

# 1 Für eine neue soziale Wohnungspolitik in Deutschland 2 und einen europäischen Investitions- und Sozialpakt

3 Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bleibt seit Jahren deutlich hinter der  
4 Bevölkerungsentwicklung und dem notwendigen Ersatzwohnungsbau zurück. Im Jahr  
5 2015 wurden lediglich 2.400 Wohnungen mehr gebaut als 2014. Auch wenn die Zahl  
6 der Baugenehmigungen 2016 zugenommen hat und es in zahlreichen ländlichen  
7 Räumen und Teilmärkten keine quantitativen Versorgungsprobleme gibt, ist die Lage in  
8 der Mehrheit der Ballungsräume und Universitätsstädte dramatisch. Mietsteigerungen  
9 bei Neuabschluss und Wiedervermietungen haben die Wohnkostenbelastungen in  
10 eine sozial untragbare Höhe getrieben und die Wohnungssuche von Mietern im unteren  
11 bis weit hinein in das mittlere Einkommenssegment ist zu einem sozialen Abenteuer  
12 geworden. Ihnen helfen auch keine steigenden Fertigstellungszahlen im hochpreisigen  
13 Neubaubereich. Die These, dass der Bau von teuren und hochwertigen Wohnungen  
14 auch Versorgungseffekte für einkommensschwache Haushalte mit sich bringt, ist nur  
15 ein theoretisches Gedankenmodell und hat nichts mit der Realität auf angespannten  
16 Wohnungsmärkten zu tun. Die beschriebenen Umzugsketten und Sickereffekte führen  
17 bei steigender Wohnungsnachfrage nicht zu mehr freien Wohnungen im preiswerten  
18 Altbestand. Umzugsketten brechen ab, weil zum Beispiel Wohnungsnachfrager von  
19 außen in die Stadt und in den Neubau bzw. den vorhandenen Wohnungsbestand  
20 ziehen. Auf angespannten Wohnungsmärkten führen Umzüge bei gleicher oder selbst  
21 bei niedrigerer Wohnqualität zu wesentlich höheren Kosten.

22 Auf dem Wohnungsmarkt gibt es wie auf dem Arbeitsmarkt eine zunehmende soziale  
23 Spaltung, die zu einer Entsolidarisierung der Gesellschaft beiträgt.

24 Diese Situation ist nicht „vom Himmel gefallen“, sondern seit Jahren absehbar, weil  
25 neben einer innerdeutschen Binnenwanderung in die Ballungszentren und viele  
26 Universitätsstädte eine deutlich erhöhte Zahl von Menschen aus dem EU-Raum  
27 zugezogen ist. Seit etwa 2010 machen sie ca. 60 % des Bevölkerungszuwachses in  
28 diesen Städten aus. Flüchtlinge haben erst in jüngster Zeit die bereits vorhandenen  
29 Versorgungsprobleme verstärkt. Der angesichts dieser Entwicklung unbedingt  
30 notwendige Ausbau der sozialen Infrastruktur und des Wohnungsbestandes wurde  
31 jedoch durch den Sparkurs der öffentlichen Hand, durch Desinvestition, Privatisierung  
32 und den Abbau sozialer Schutzrechte über Jahre verhindert oder verzögert. Davon sind  
33 insbesondere die größeren Städte betroffen, in denen die Mehrheit der Zuwanderer  
34 gelandet ist.

## 35 Was uns Europa angeht

36 Die Bedeutung des Zusammenwachsens Europas, der wirtschaftlichen  
37 Zusammenarbeit und der Freizügigkeit innerhalb der Europäischen Union angesichts  
38 des Brexits und der Präsidentschaft Donald Trumps in den USA rückt wieder stärker in  
39 den Fokus. Nach jahrelangem Desinteresse bekennen sich wieder deutlich mehr, vor  
40 allem junge Menschen, zu den europäischen Werten und zur Europäischen Union,  
41 zumal Deutschland im Saldo von ihr am meisten profitiert. In der EU-Sozialpolitik gibt es  
42 allerdings einen enormen Handlungsstau. Statt eine soziale Agenda für die Europäische

43 Union, die Stärkung des Sozialstaates, arbeitsmarktpolitische Maßnahmen, den Ausbau  
44 der Infrastruktur und die notwendige Förderung von Investitionen parallel zur Öffnung  
45 der Binnenmärkte voranzubringen, wurden sowohl die Gebietskörperschaften in  
46 Deutschland wie in den anderen Mitgliedsstaaten in einen Konsolidierungs- und  
47 Sparkurs gezwungen, der die soziale Integration verhindert und die soziale Spaltung  
48 der Gesellschaften begünstigt hat. Die notwendige Investitionsoffensive wird auch im  
49 Wohnungsbau mit der „Politik der schwarzen Null“ verweigert. Daran ändert auch die  
50 Aufstockung der befristeten Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung  
51 durch den Bund wenig.

52 Tatsächlich war die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik seit ihrer Gründung  
53 eng mit den anderen Ländern des gemeinsamen Wirtschaftsraums verbunden. Das galt  
54 besonders für die lang anhaltende Phase des sogenannten Wirtschaftswunders, das  
55 ohne diesen Zusammenhang nicht möglich gewesen wäre und keine deutsche  
56 Besonderheit war. In das öffentliche Bewusstsein ist der Zusammenhang leider erst  
57 gedrungen, seit es sowohl im Kreis der Mitgliedsstaaten wie innerhalb der Staaten  
58 immer mehr Verlierer gibt. Deshalb muss es gelingen, die Staaten in einem  
59 gemeinsamen Investitions- und Sozialpakt zu vereinen, statt in einen wirtschaftlich  
60 unrealistischen und politisch gefährlichen Nationalismus zurückzufallen.

### 61 **Für einen europäischen Investitions- und Sozialpakt**

62 Der Deutsche Mietertag 2017 fordert eine Politik des sozialen Ausgleichs und ein Ende  
63 der unseligen Politik der „schwarzen Null“. Die Regelmechanismen zur „ökonomisch  
64 unbegründeten“ (Helmut Schmidt) und sozial verhängnisvollen Schuldenbremse  
65 müssen abgeschafft werden. Wir fordern die deutsche Beteiligung am Aufbau eines  
66 europäischen Investitions- und Sozialpakts, in dem die Wohnungspolitik eine wichtige  
67 Rolle übernehmen muss. Das strukturelle Neuverschuldungsverbot für die  
68 Bundesländer ab 2020 ist zu beseitigen. Die Mittel für einen sozialen Wohnungsbau  
69 und den Wiederaufbau einer gemeinwirtschaftlichen Wohnungsversorgung sind  
70 dauerhaft aufzustocken. Der Mietertag unterstützt in diesem Zusammenhang den  
71 Vorschlag zum Aufbau eines europäischen Investitionsfonds, bei dem Mitgliedsländer  
72 und Kommunen projektbezogen zinsgünstige Kredite mit langer Laufzeit aufnehmen  
73 und Zuschüsse für Infrastruktur- und Integrationsmaßnahmen erhalten können. Dieser  
74 Fonds soll insbesondere den finanzschwachen Kommunen unmittelbaren Zugang zu  
75 Finanzhilfen für Soziales und Integration ermöglichen. Die von den politischen  
76 Entscheidungsprozessen abgeschnittenen Kommunen, die die Folgen der EU-Politik  
77 am stärksten spüren, müssen fiskalisch und rechtlich gestärkt werden.

78 Die Erweiterung der Mittel zur Integration der Flüchtlinge kann flankierend und  
79 projektbezogen über Inanspruchnahme von Mitteln aus dem europäischen Sozialfonds  
80 erfolgen. Die Verwendung der Mittel soll sowohl für den staatlich geförderten Neubau,  
81 für die öffentlich geförderte Modernisierung des Wohnungsbestandes als auch für den  
82 Ankauf von preislimitierten Grundstücken, unter anderem von Konversionsflächen des  
83 Bundes, sowie den Zukauf von Wohnungen durch städtische Wohnungsunternehmen  
84 und die Einbringung in ein dauerhaft gebundenes gemeinwirtschaftliches Vermögen  
85 einsetzbar sein. Die dazu notwendigen gesetzlichen Änderungen stehen aufgrund der  
86 auslaufenden Beteiligung des Bundes (Kompensationszahlungen) ohnehin an.

## 87 **I. Wohnungspolitische Forderungen**

### 88 **Neue Soziale Wohnraumförderung**

89 Der Bau bezahlbarer und sozial gebundener Wohnungen ist, gemessen am  
90 Ersatzwohnungsbau und dem Bevölkerungsanstieg, viel zu gering. Hinzu kommt, dass  
91 der Bestand an Sozialwohnungen durch das Auslaufen der Bindungen und die  
92 vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel dramatisch schrumpft. Viele Städte verfügen  
93 durch Privatisierung und Verkauf von Wohnungsbeständen kaum noch über  
94 Ressourcen, um einkommensschwache Schichten mit bezahlbarem Wohnraum zu  
95 versorgen. Deshalb fordert der Deutsche Mietertag den Wiederaufbau eines sozial  
96 gebundenen Unternehmenssektors, der durch den Wegfall der  
97 Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 zerschlagen wurde. Neben der sozialen Förderung  
98 des Neubaus (Objektförderung) wird damit über Unternehmensbindungen ein  
99 Gemeinwirtschaftssektor gestellt, der dauerhaft für die soziale Versorgung mit  
100 bezahlbaren Mieten verfügbar ist.

101 Für 2017 und 2018 hat der Bund seine Fördermittel für die soziale Wohnraumförderung  
102 auf 1,5 Milliarden Euro erhöht. Das ist zu begrüßen, auch wenn es nicht ausreicht. Die  
103 Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau in Deutschland müssen auf mindestens 3  
104 Milliarden jährlich erhöht und über das Ende der Kompensationszahlungen 2019 hinaus  
105 verstetigt werden. Wohnungsbau muss wieder eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund  
106 und Ländern werden – auch über 2019 hinaus. Sichergestellt werden muss, dass die  
107 Länder die Bundesmittel zweckgerichtet für die soziale Wohnraumförderung einsetzen  
108 und sie sich zusätzlich mindestens in gleicher Höhe an der Finanzierung der sozialen  
109 Wohnraumförderung beteiligen. Daneben sind auch die Kommunen gefordert, eigene  
110 Programme für den sozialen Wohnungsbau aufzulegen. Die Mittel sollen nicht nur an  
111 die Verwendung für die Objektförderung gebunden sein, sondern auch zur Erweiterung  
112 eines dauerhaft gebundenen Wohnungsvermögens dienen können. Damit soll dem  
113 durch Privatisierung und Bindungsauslauf dramatisch abgeschmolzenen Bestand an  
114 sozial gebundenen Wohnungen entgegengewirkt werden. Es muss weiterhin gesichert  
115 werden, dass die objektgeförderten Wohnungen nicht wie bisher nur befristet sozial  
116 gebunden sind, bis die Mittel wieder zurückgezahlt sind. Einmal staatlich gefördert muss  
117 in der Regel heißen: dauerhaft gebunden. Und das geht nur mit Wohnungsbauträgern,  
118 die auch nach Rückzahlung der Mittel nicht hauptsächlich Rendite machen wollen.

### 119 **Soziale Wohnraumförderung von Bund und Ländern nach 2019 sichern**

120 Die (Mit-)Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von derzeit 1,5  
121 Milliarden Euro durch den Bund ist nur bis 2019 gesichert. Ab 2020 soll die  
122 Verantwortung für Sozialwohnungen ausschließlich bei den Ländern liegen. Wir fordern,  
123 dass eine dauerhafte gemeinsame Zuständigkeit von Bund und Ländern für den  
124 sozialen und für den gemeinnützigen Wohnungsbau gesetzlich verankert wird. Soweit  
125 notwendig, ist das Grundgesetz entsprechend zu ändern.

### 126 **Gemeinnütziges Wohnungsmarktsegment einführen**

127 Für kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder  
128 Stiftungen und – wenn gewünscht – für neue Wohnungsunternehmen sollen neben den  
129 bereits genannten unternehmensbezogene Förderinstrumente entwickelt werden, um

130 so dauerhaft preiswerte Wohnungsbestände mit unbefristeten Mietpreis- und  
 131 Belegungsbindungen zu schaffen, damit die Bezahlbarkeit des Wohnens für Haushalte  
 132 mit durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Einkommen und der Zugang zu  
 133 Wohnraum für am Markt Benachteiligte verbessert wird. Die noch nicht abschließend  
 134 aufgeführten Eckpunkte einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sind:

- 135 • Steuerbefreiung bzw. Steuervorteile bei Grunderwerbssteuer, Gewerbesteuer,  
 136 Körperschaftssteuer und Umsatzsteuer, sowie Stärkung des Eigenkapitals und  
 137 zusätzliche Zuschüsse zum Wohnungsbau, zum Wohnungserwerb und zur  
 138 Bestandsverbesserung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen,
- 139 • Eine Mietpreisbindung, die gewährleistet, dass die Bruttomieten für die  
 140 Bewohnerinnen und Bewohner und Zielgruppen bezahlbar sind, dass sie für die  
 141 Unternehmen kostendeckend sind und dass sie am Mietwohnungsmarkt insgesamt  
 142 preisdämpfend wirken,
- 143 • Beschränkung der Gewinnausschüttung auf Gesellschafts- oder  
 144 Genossenschaftsanteile, zum Beispiel auf 3 bis 4 Prozent,
- 145 • dauerhafte Zweckbindung des Vermögens,
- 146 • Beschränkung der Veräußerung von Wohnungsbeständen auf andere  
 147 gemeinnützige Träger,
- 148 • Bau- und Investitionsverpflichtung für das Wohnungsunternehmen,
- 149 • Beachtung des Grundsatzes der sparsamen Bewirtschaftung, Einhaltung von  
 150 Transparenzgeboten und Mietermitbestimmung,
- 151 • staatliche Prüfung,
- 152 • Mietermitwirkung bzw. Mietermitbestimmung.

153 Wohnungspolitik, Planungsrecht und die Vergabe öffentlicher Grundstücke müssen als  
 154 wichtiges Ziel die Schaffung und Unterstützung eines Marktsegments mit einem  
 155 dauerhaft gebundenen Wohnungsbestand verfolgen.

### 156 **Voraussetzungen für preiswertes Wohnen und Bauen schaffen**

157 Ein wichtiger Grund für die zu geringen Neubauleistungen liegt darin, dass die  
 158 Anreizwirkung der bisherigen Objektförderung aufgrund niedriger Zinsen eingeschränkt  
 159 ist und vor allem das unzureichende Baulandangebot sich als Nadelöhr des Neubaus  
 160 darstellt. Eine schnelle und verbilligte Bereitstellung von Bauland durch Bund, Länder  
 161 und Kommunen ist daher unabdingbar. Öffentliche Grundstücke des Bundes, zum  
 162 Beispiel Konversionsflächen, oder der Länder sollen grundsätzlich nur noch an  
 163 Kommunen, und zwar deutlich unter dem Verkehrswert, wenn es dort ein Konzept für  
 164 einkommensabhängig preisgünstige Miet- und Eigentumswohnungen gibt, verkauft  
 165 werden dürfen. Kommunen ihrerseits sollen Grundstücke in erster Linie städtischen  
 166 Wohnungsunternehmen zur Verfügung stellen und vorrangig nur in Erbpacht vergeben.

167 Die Bodenpolitik und das Planungsrecht müssen so ausgestaltet werden, dass  
 168 Bodenspekulationen verhindert werden und bezahlbarer Wohnungsneubau,  
 169 insbesondere der Bau von preisgebundenen Wohnungen, ermöglicht wird.

170 Im Rahmen einer Novellierung des Baugesetzbuchs ist ein planungsrechtliches  
171 Instrument zur Steuerung der Bodenpreisentwicklung zu erarbeiten. Wir brauchen  
172 Vorgaben und Regelungen, die den Abriss preisgünstiger Mietwohnungen und die  
173 Verdrängung der Bewohner, zum Beispiel infolge von Umwandlung in  
174 Eigentumswohnungen, sowie die Vernachlässigung und Verwahrlosung der Häuser und  
175 Wohnungen verhindern.

176 Die Aufstellung von Bebauungsplänen muss insbesondere in Regionen mit  
177 Wohnungsengpässen mit Konzepten und vertraglich vereinbarten Förderkontingenten  
178 für preisgebundene Wohnungen verbunden werden. Mindestens jede dritte hier neu  
179 gebaute Wohnung muss eine geförderte Mietwohnung sein. Über städtebauliche  
180 Verträge müssen planungsbedingte Wohnwertsteigerungen abgeschöpft und Investoren  
181 zum anteiligen Bau auch von preisgebundenen Wohnungen verpflichtet werden.  
182 Sicherzustellen ist, dass auch die Finanzierung der notwendigen  
183 Infrastrukturmaßnahmen vertraglich oder planungsrechtlich abgesichert wird.

184 Darüber hinaus ist erforderlich:

- 185 • Baugenehmigungsverfahren müssen beschleunigt werden.
- 186 • Typengenehmigungen für seriellen und standardisierten Wohnungsbau sind  
187 einzuführen.
- 188 • Die Vergabe von Baugenehmigungen ist mit Fristen für den Baubeginn zu koppeln,  
189 um Spekulation durch Horten und Weiterverkäufe zu unterbinden.
- 190 • Die Chancen und Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Ausweisung „Urbaner  
191 Gebiete“ sind zu nutzen. Bei Nachverdichtungen in urbanen Gebieten sind  
192 ökologische Ausgleichsmaßnahmen festzuschreiben. Die soziale Infrastruktur ist  
193 entsprechend des gestiegenen Bedarfs anzupassen.
- 194 • Standards im Baurecht sind zu vereinfachen, ohne dass wesentliche städtebauliche  
195 und ökologische Anforderungen aufgegeben werden.
- 196 • Regelungen einer Musterbauordnung sind auf der Länderebene zu verankern.
- 197 • Stellplatzverordnungen sind zu flexibilisieren.
- 198 • Maßnahmen oder Anreize zur Schließung von Baulücken und Brachflächen bzw. zur  
199 Nachverdichtung müssen erarbeitet werden. Die längst überfällige  
200 Grundsteuerreform muss diese Maßnahmen befördern, darf ihnen nicht zuwider  
201 laufen.
- 202 • Eine realistische Anpassung der Abschreibungssätze an die „Lebenszeiten“  
203 unterschiedlicher Bauteile ist erforderlich. Die lineare Abschreibung für Abnutzung  
204 muss von derzeit 2 Prozent auf 3 Prozent erhöht werden.

205 Bei den genannten Maßnahmen darf es nicht zu einer Absenkung sozialer,  
206 (städte)baulicher und ökologischer Standards oder einem Abbau der Bürgerbeteiligung  
207 kommen.

## 208 **Städtebauförderung weiter ausbauen**

209 Die Finanzmittel für die Städtebauförderung sind weiter aufzustocken. Das betrifft die  
210 Stadtumbauprogramme, die „Soziale Stadt“ und die soziale Integration in Quartieren.  
211 Für Maßnahmen zur energetischen Wohngebäudemodernisierung, insbesondere in  
212 Gebieten, in denen städtebauliche oder Stadtumbaumaßnahmen durchzuführen sind,  
213 bzw. in Gebieten, für die eine Erhaltungssatzung vorliegt, sollten mindestens 500  
214 Millionen Euro pro Jahr bereitgestellt werden.

## 215 **Klimaschutz und Energiewende sozial gerecht ausgestalten**

216 Eine sozialverträgliche Ausgestaltung der Energiewende und der Umsetzung der  
217 Klimaschutzziele im Gebäude- und Mietenbereich ist unverzichtbar. Es ist  
218 unakzeptabel, dass eine typische energetische Modernisierung zu Mieterhöhungen  
219 führen kann, die drei- bis viermal höher ausfallen als der Betrag, den der Mieter über  
220 die Heizkostenabrechnung einspart. Es kann nicht sein, dass Vermieter hohe Renditen  
221 aus den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen ziehen und Mieter diese  
222 Modernisierungen teuer bezahlen müssen. Maßstab für Mieterhöhungen nach  
223 energetischen Modernisierungen muss die tatsächliche Heizkostensparnis, also die  
224 Warmmietenneutralität, sein.

225 Der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung geht zu Recht auf diesen Zielkonflikt  
226 ein. Das Ziel der Bundesregierung, nahezu klimaneutrale Städte und Gemeinden bzw.  
227 einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 zu realisieren, konkurriert mit  
228 den Zielen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, bezahlbare  
229 Wohnungen zu erhalten und zu schaffen. Der Klimaschutzplan enthält aber leider keine  
230 Lösungsvorschläge, wie bezahlbares Wohnen für Mieterinnen und Mieter bei einer  
231 gleichzeitigen Umsetzung der Klimaschutzziele gesichert werden kann, wie also  
232 Effizienzsteigerungen und der Einsatz erneuerbarer Energien, mithin höhere  
233 Anforderungen an den Wohnungsneubau und verstärkte Modernisierungsmaßnahmen  
234 im Wohnungsbestand, mit bezahlbarem Wohnen in Einklang gebracht werden sollen.

235 Wir fordern Rahmenbedingungen, die die Kosten des Klimaschutzes und der  
236 Energieeinsparmaßnahmen sozial gerecht aufteilen, zum Beispiel zu je einem Drittel  
237 auf Mieter, Vermieter und öffentliche Hand.

238 Hierzu ist die öffentliche Förderung deutlich auszubauen.

## 239 **Alters- und behindertengerecht wohnen: Dringender Handlungsbedarf**

240 Von 11 Millionen Seniorenhaushalten leben zurzeit 570.000 Haushalte in einer  
241 barriere reduzierten Wohnung. Das bedeutet, bei 95 Prozent der Seniorenhaushalte  
242 besteht spätestens dann Handlungsbedarf, wenn Mobilitätsprobleme auftreten.  
243 Gleichzeitig steigt die Zahl der alten Menschen. Bis 2030 wird sich der Anteil der über  
244 65-Jährigen auf 29,8 Prozent erhöhen.

245 Die bisherigen Anreize für öffentliche oder private Investoren, altersgerechte bzw.  
246 behindertengerechte Wohnungen zu bauen oder umzubauen, sind völlig unzureichend.  
247 Statt der über Haushalts- und KfW-Mittel zur Verfügung stehenden 50 bzw. 75 Millionen  
248 Euro pro Jahr sind mindestens 200 Millionen Euro notwendig, um den Bestand an  
249 barrierearmen Wohnungen von derzeit 1 bis 2 Prozent kontinuierlich zu steigern.

## 250 **Wohngeld: Automatische Erhöhung alle zwei Jahre**

251 Nach derzeitiger Rechtslage werden die Höhe und die Wirkung des Wohngeldes alle  
252 zwei Jahre überprüft. Das reicht nicht aus. Stattdessen müssen die Wohngeldleistungen  
253 automatisch alle zwei Jahre angepasst werden. Bei der Festlegung der Höchstbeträge  
254 müssen alle Mieten berücksichtigt werden, nicht nur die der Wohngeldempfänger.

255 Die Einführung eines Klimawohngeldes ist überfällig. Die energetische Gebäudequalität  
256 schlägt sich nach Modernisierungen in deutlich höheren Kaltmieten nieder. Dies muss  
257 sich zum Beispiel über differenzierte Miethöchstbeträge auch in einem höheren  
258 Wohngeldzuschuss widerspiegeln.

## 259 **Angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung**

260 Transferleistungsbezieher (ALG II) haben grundsätzlich Anspruch auf Übernahme der  
261 angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. Die Kriterien für die  
262 Angemessenheit der Miete werden von den Kommunen festgelegt. Als  
263 Orientierungspunkte dienen die Werte des Wohngeldgesetzes, die ortsübliche  
264 Vergleichsmiete, basierend auf dem Mietspiegel, Durchschnittsmieten kommunaler  
265 Anbieter oder die Mieten in Sozialwohnungen.

266 Die Höhe der zu übernehmenden angemessenen Heizkosten richtet sich nach  
267 kommunalen Durchschnittswerten, zum Beispiel nach Heizspiegeln. Die Kommune  
268 kann auch eine Gesamtangemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft und  
269 Heizung festlegen.

270 In vielen Fällen liegen die Angemessenheitsgrenzen zu niedrig, werden Mieter  
271 gezwungen, Anteile des ALG-II-Regelsatzes für die Wohnkosten auszugeben, oder sie  
272 müssen umziehen.

273 Wir fordern von den Kommunen, dass sich die Angemessenheit der Bestandsmieten an  
274 den mittleren Werten der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren muss. Die Beweislast  
275 für die Höhe der Kosten muss bei der zuständigen Behörde liegen. Für Mieten nach  
276 Modernisierung muss ein Modernisierungszuschlag hinzugerechnet werden. Bei der  
277 Anmietung einer Wohnung ist ein Neu- oder Wiedervermietungszuschlag zu gewähren.  
278 Bei den zu übernehmenden Heizkosten ist von den tatsächlichen Heizkosten  
279 auszugehen, es sei denn dem / der Leistungsbezieher(in) wird ein unwirtschaftliches  
280 Verhalten nachgewiesen.

## 281 **Grunderwerbssteuer bei allen Immobilientransaktionen**

282 Im Zuge von Wohnungsverkäufen und -käufen umgehen insbesondere  
283 finanzmarktorientierte Unternehmen die Grunderwerbssteuer durch so genannte Share-  
284 Deals. Dabei werden die Geschäftsanteile an Objektgesellschaften, die Immobilien  
285 besitzen, verkauft. Werden nicht mehr als 94,9 Prozent der Anteile übertragen, fällt  
286 keine Grunderwerbssteuer an. Formal wird eine Firma, werden nicht Grundstücke oder  
287 Gebäude verkauft.

288 Dieses Steuer-Schlupfloch muss geschlossen werden. Bei Share-Deals müssen alle  
289 Erwerber in Höhe ihrer erworbenen Anteile an der Gesellschaft  
290 grunderwerbssteuerpflichtig sein. Bei Erwerb von Wohnungen und

291 Wohnungsunternehmen durch Kommunen und gemeinnützige Wohnungsunternehmen  
292 wird die Grunderwerbssteuer erlassen.

## 293 **II. Mietrechtliche Forderungen**

294 Die vom Deutschen Mietertag geforderten mietrechtlichen Änderungen dienen  
295 einerseits zur Verankerung wirksamer Schutzmaßnahmen gegen die Folgen der  
296 Wohnungsknappheit, mit der die Städte auf einen langen Zeitraum konfrontiert sein  
297 werden. Sie sind andererseits als dauerhafte Schutzregelungen unabhängig von  
298 wechselnden Wohnungsmarktkonjunktoren notwendig, um das existenzielle Sozialgut  
299 Wohnung sicher zu machen und Spekulation mit Wohnraum und Boden zu verhindern.  
300 Die Schutzwirkung der vorhandenen Regelungen ist durch die laufende  
301 Rechtsprechung, aber auch den Gesetzgeber über einen langen Zeitraum hinweg  
302 ausgehöhlt worden

### 303 **Mietpreisbremse**

304 Die derzeit gültige „Mietpreisbremse“ von Mai 2015 funktioniert nicht und erfüllt  
305 weitgehend nicht die vom Gesetzgeber angestrebten Ziele. Es ist unerträglich, dass  
306 verdeckt oder offen zur Umgehung geltenden Rechts aufgerufen wird und der  
307 Gesetzgeber in die lächerliche Rolle eines Kämpfers gegen die „Windmühlenflügel“ des  
308 Marktes versetzt wird. Es bedarf keiner weiteren Evaluierung der vorhandenen  
309 Regelung, die kostbare Zeit vergeuden würde, sondern einer unverzüglichen  
310 Nachbesserung. Notwendig sind eine bundesweit geltende Regelung, die Streichung  
311 von Ausnahmetatbeständen - ausgenommen die Nichtanwendbarkeit bei nach dem 1.  
312 Oktober 2014 erstmals genutzten und vermieteten Wohnungen - und wirkungsvolle  
313 Sanktionen für Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten.

314 Als Zwischenlösung bis zur Streichung der Ausnahmetatbestände muss der Vermieter  
315 beim Abschluss des Mietvertrages verpflichtet werden, nachprüfbare Angaben zur  
316 konkreten Mietpreisgestaltung, zum Beispiel zur „Vormiete“, und zur umfassenden  
317 „Modernisierung“ (Zeitraum der Maßnahmen, Kostenumfang und Art der Maßnahmen)  
318 sowie eines evtl. Möblierungszuschlages (Höhe und Berechnung) zu machen.  
319 Nichtnennung und falsche Angaben gelten als Ordnungswidrigkeit.

320 Der Vermieter muss verpflichtet werden, den Mietanteil, der die Obergrenze der  
321 Mietpreisbremsen-Regelung überschreitet, von Beginn des Mietverhältnisses an  
322 zurückzuzahlen.

323 Der unmittelbare Zusammenhang zwischen der Anwendung der Mietpreisbremse und  
324 einer rechtssicheren Benennung des Bezugswerts im Mietspiegel erfordert eine zeitlich  
325 parallele Stärkung von Mietspiegeln.

### 326 **Stärkung von Mietspiegeln zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten und zur** 327 **kostengünstigen Herstellung von Markttransparenz**

328 Die Wohnraumknappheit an vielen städtischen Wohnungsmärkten hat den Abstand  
329 zwischen der Miethöhe von wiedervermieteten Wohnungen und den Mieten in  
330 bestehenden Mietverhältnissen vergrößert. Weil sich viele Vermieter zunehmend an  
331 den überhöhten Angebotsmieten orientieren, hat sich die Zahl der gerichtlichen  
332 Streitfälle erhöht, in denen angezweifelt wird, dass selbst qualifizierte Mietspiegel, die



333 mit hohem Kostenaufwand seitens der Städte erstellt wurden, anerkannten  
334 wissenschaftlichen Grundsätzen folgen. Dieser Streit hat durch die Verabschiedung der  
335 Mietpreisbremse zusätzlich Nahrung bekommen, weil es für die Überprüfung von  
336 Überschreitungen einer rechtssicheren Grundlage bedarf. Hier ist der Gesetz- und  
337 Verordnungsgeber gefordert. Durch Statistikexperten kann der Konflikt schon deshalb  
338 nicht gelöst werden, weil die richtige Benennung der ortsüblichen Vergleichsmiete  
339 normative Vorgaben und Anforderungen an die richtige empirische Wiedergabe von  
340 Marktverhältnissen vereint.

341 Erforderlich ist eine rechtlich verbindliche Regelung des Bundes, in der Vorgaben zur  
342 Ermittlung, Ausweisung und Anwendung von Übersichten über die ortsübliche  
343 Vergleichsmiete festgelegt werden. Mietspiegel, die gemäß dieser Regelung erstellt  
344 wurden, erfüllen die rechtlichen Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels und  
345 gelten gegenüber der Benennung von Vergleichswohnungen durch den Vermieter und  
346 Gutachten als überlegene Begründungs- und Beweismittel.

347 Ziel dieser Regelung muss es sein, dass ein möglichst großer Kreis von Gemeinden ein  
348 kostengünstiges und rechtssicheres Instrument in die Hand bekommt, das nicht nur  
349 Transparenz und Rechtssicherheit herstellt, sondern auch der Tatsache Rechnung  
350 trägt, dass städtische Wohnungsmärkte Bestandsmärkte sind. Dafür muss der Kreis der  
351 mietspiegelrelevanten Wohnungen auf alle Vertragsverhältnisse erweitert werden. Der  
352 Bezugszeitraum von vier Jahren ist somit ersatzlos zu streichen. Die normativen  
353 Vorgaben, die letztlich darauf hinauslaufen, dass Preise nicht Knappheiten, sondern  
354 Wohnwertunterschiede wiedergeben sollen, müssen gestärkt werden. Auch kleinere  
355 Kommunen müssen in die Lage versetzt werden, über solche Daten zu verfügen, ohne  
356 enormen Kostenaufwand für wissenschaftliche Gutachten zu leisten.

### 357 **Kappungsgrenzen**

358 Die hohen Neu- und Wiedervermietungsmieten der letzten Jahre treiben auch die  
359 ortsüblichen Vergleichsmieten und damit die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen  
360 in die Höhe. Die derzeitigen Kappungsgrenzen können extreme Preissteigerungen im  
361 Mietwohnungsbestand nicht ausreichend verhindern. Erforderlich ist eine bundesweit  
362 geltende Regelung, wonach Mieten innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren  
363 höchstens um 10 Prozent ansteigen dürfen, in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf nicht  
364 mehr als 6 Prozent in drei Jahren.

### 365 **§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz reformieren**

366 Die Mietpreisüberhöhungs-Vorschrift des § 5 WiStG wird durch die Mietpreisbremse  
367 schon deshalb nicht überflüssig, weil die Anwendungsgebiete der Mietpreisbremse  
368 bisher auf wenige Gebiete begrenzt sind, die die Länder ausgewiesen haben. Sie  
369 könnte aber auch in geänderter Form Sanktionsmöglichkeiten für  
370 Mietpreisüberhöhungen bereitstellen und damit die Wirkung der Mietpreisbremse  
371 unterstützen. Dazu ist § 5 WiStG so zu reformieren, dass die Forderung einer Miete, die  
372 mehr als 15 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, als Ordnungswidrigkeit  
373 geahndet und der Vermieter mit einem Bußgeld belegt werden kann. Dazu sollte das  
374 derzeitige Tatbestandsmerkmal „... infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an  
375 vergleichbaren Räumen“ gestrichen und der Begriff „Gemeinde“ ersetzt werden, zum  
376 Beispiel durch „Teile einer Gemeinde“ oder „Stadtbezirke“.

## 377 **Modernisierung ökologisch steuern und Mieterhöhungen begrenzen**

378 § 559 BGB ist ersatzlos zu streichen. Mieterhöhungen nach Modernisierungen sollten  
 379 ausschließlich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen dürfen, solange  
 380 dies nicht erreicht ist, sollen Mieterhöhungen nach Modernisierung nur im Wege des  
 381 Zustimmungsverlangens geltend zu machen sein. Bei energetischen Modernisierungen  
 382 könnte sich für eine Übergangszeit die Mieterhöhung am Erfolg, das heißt am Umfang  
 383 der eingesparten Heizkosten, orientieren. Dazu ist der § 559 BGB wie folgt zu ändern:

- 384 • Der Vermieter ist verpflichtet, die geforderte Miete nach Modernisierung im Einklang  
 385 mit den erzielten Energieeinsparungen darzulegen. Dazu sind im Rahmen einer  
 386 Verordnung für die vorgenommenen Maßnahmen Pauschalen und vereinfachte  
 387 Einsparungsbeträge zu benennen, die in Abhängigkeit an die  
 388 Energiekostenentwicklung angepasst werden können.
- 389 • Es soll sichergestellt werden, dass höchstens 4 Prozent der Modernisierungskosten  
 390 auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden können und die ortsübliche  
 391 Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % überschritten wird.
- 392 • Es muss sichergestellt werden, dass der aktuelle und künftige Erhaltungsaufwand  
 393 für die Wohnungen von den Modernisierungskosten abgezogen wird. Die Beweislast  
 394 muss beim Vermieter liegen.
- 395 • Innerhalb eines Zeitraums von 8 Jahren darf die Miete wegen Modernisierungen um  
 396 nicht mehr als 1,50 Euro pro Quadratmeter steigen.
- 397 • Ein Härtegrund im Sinne des § 559 Abs. 4 BGB liegt vor, wenn die Miete inkl.  
 398 Betriebskosten nach Modernisierung ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens  
 399 übersteigen würde.
- 400 • Bei der Ermittlung der Modernisierungskosten sind öffentliche Fördermittel nicht nur  
 401 zu berücksichtigen, soweit sie bewilligt wurden, sondern auch soweit sie – ein  
 402 entsprechender Antrag unterstellt – bewilligt worden wären.

## 403 **Wohnfläche: Tatsächliche Wohnfläche entscheidend**

404 Für die Miete bei Vertragsabschluss, für Mieterhöhungen auf die Vergleichsmiete oder  
 405 nach einer Modernisierung bzw. für Betriebskostenabrechnungen muss immer die  
 406 tatsächliche Wohnfläche entscheidend sein. Der Gesetzgeber muss verbindliche  
 407 Vorgaben zur Ermittlung der Wohnfläche erstellen.

## 408 **Kündigung wegen Zahlungsrückstand**

409 Zahlungsrückstände eines Mieters, die von einem Transferleistungsträger zu  
 410 verantworten sind, oder ein sonstiger unverschuldeter Zahlungsrückstand des Mieters  
 411 dürfen nicht zu einer Kündigung führen.

412 Die Folgen einer fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen  
 413 Zahlungsrückständen sind anzugleichen. Durch Nachzahlung der Miete muss der  
 414 Mieter auch die ordentliche Kündigung gegenstandslos machen und deren Folgen, das  
 415 heißt die Räumung, verhindern können. Die Schonfristenregelungen des § 569 BGB  
 416 sind im Rahmen des § 573 BGB zu übernehmen.

## 417 **Kündigungsrechte des Vermieters nach § 573 BGB einschränken**

418 Die Rechtsprechung hat das Kündigungsrecht des Vermieters zuletzt immer weiter  
419 ausgeweitet und den Kündigungsschutz aufgeweicht. Der Gesetzgeber muss § 573  
420 Abs. 2 BGB wie folgt korrigieren:

- 421 • § 573 Abs. 2, 1. Halbsatz BGB hat sich zu einer Generalklausel bzw. einem  
422 Auffangbecken für Kündigungsbegründungen entwickelt. Hier ist das Wort  
423 „insbesondere“ zu streichen. Damit ist sichergestellt, dass nur bei einer  
424 Vertragsverletzung des Mieters, bei Eigenbedarf oder bei der Hinderung einer  
425 angemessenen wirtschaftlichen Verwertung eine Kündigung in Betracht kommt.
- 426 • § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB (Eigenbedarf): Hier muss klargestellt werden, dass eine  
427 „dauerhafte Nutzung als Wohnung zu Wohnzwecken“ erforderlich ist. Gleichzeitig ist  
428 der Kreis der Personen, derentwegen Eigenbedarf geltend gemacht werden kann,  
429 einzuschränken. Gesellschafter einer Personen- oder BGB-Gesellschaft (erst recht  
430 deren Familienangehörige) dürfen keinen Eigenbedarf geltend machen. Das  
431 Kündigungsprivileg Eigenbedarf darf nur für den Vermieter selbst und seine  
432 nächsten Familienangehörigen gelten.
- 433 • Im Rahmen des § 573 BGB muss die Pflicht des Vermieters verankert werden,  
434 freistehende Wohnungen im Haus bzw. freistehende Wohnungen im Eigentum des  
435 Vermieters vorrangig für den geltend gemachten Eigenbedarf zu nutzen bzw. diese  
436 Wohnungen dem gekündigten Mieter als Ersatz anzubieten. Der Vermieter ist zum  
437 Nachweis von Ersatzwohnraum verpflichtet. Ein Verstoß gegen diese Pflicht muss  
438 die Kündigung unwirksam machen.

## 439 **Wohnraummietrecht für Mietverhältnisse mit sozialen Trägern**

440 Mieten soziale Träger, wie Wohlfahrtsverbände oder Kirchen, Wohnungen an, um sie  
441 zu sozialen, caritativen oder gemeinnützigen Zwecken weiterzuvermieten, muss auch  
442 hier das soziale Wohnraummietrecht mit entsprechenden Mieterschutzvorschriften  
443 gelten.

## 444 **Mietminderungsrecht wieder stärken**

445 Das Mietminderungsrecht des Mieters ist durch den Gesetzgeber und die  
446 Rechtsprechung in den letzten Jahren immer stärker ausgehöhlt worden. Damit das  
447 Mietminderungsrecht nicht weiter an Bedeutung verliert, sind folgende Korrekturen  
448 notwendig:

449 Klarzustellen ist, dass eine Kündigung auch bei einer nachträglich festgestellten  
450 unberechtigten Mietminderung oder bei einem Irrtum über den Umfang der  
451 Mietminderung ausgeschlossen ist.

452 Jeder nicht unerhebliche Mangel der Mietsache muss zu einer Mietminderung  
453 berechtigen. Das muss auch für so genannte Umweltmängel gelten und darf nicht durch  
454 das Konstrukt „Fehlende Beschaffenheitsvereinbarung“ unterlaufen werden.

455 § 536 Abs. 1a BGB, das heißt der Ausschluss des Mietminderungsrechts bei  
456 energetischen Modernisierungen für die Dauer von drei Monaten, ist ersatzlos zu  
457 streichen.

## 458 Betriebskostenrecht überarbeiten

459 Mietvertragsvereinbarungen, wonach der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat,  
460 dürfen nur wirksam sein, wenn die zu zahlenden Betriebskosten einzeln aufgeführt  
461 werden oder auf die Betriebskostenverordnung Bezug genommen wird, die dann dem  
462 Mietvertrag als Anlage beigefügt werden muss.

463 „Sonstige Betriebskosten“ dürfen nur im Mietvertrag vereinbart werden, soweit sie auch  
464 tatsächlich entstehen.

465 Aus der Aufstellung der auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten in der  
466 Betriebskostenverordnung sind die Kostenpositionen Grundsteuer, Straßenreinigung  
467 sowie Sach- und Haftpflichtversicherungen zu streichen. Auf deren Entstehen bzw.  
468 deren Höhe haben Mieter keinerlei Einfluss.

469 Die formellen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung und  
470 ihren Beleg müssen gesetzlich festgelegt werden. Dazu gehört auch das Verbot der  
471 Angabe „bereinigter“ Gesamtkosten oder die Angabe, dass die der Abrechnung  
472 zugrunde gelegten Verbrauchswerte geschätzt und nicht abgelesen wurden.

473 Der Betriebskostenabrechnung ist eine kostenfreie Bescheinigung über haushaltsnahe  
474 Dienstleistungen gemäß § 35a EStG beizufügen.

475 Für die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes muss der Vermieter darlegungs- und  
476 beweispflichtig werden.

477 Kosten, die keine Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sind oder die  
478 nicht tatsächlich angefallen sind, dürfen auch dann nicht geltend gemacht werden,  
479 wenn der Mieter innerhalb von zwölf Monaten keine Einwendungen erhoben hat.

## 480 Schlussbemerkung

481 **Wir brauchen eine neue soziale Wohnungspolitik, eine öffentliche**  
482 **Investitionsoffensive, Steuergerechtigkeit und ein sozial ausgewogenes und**  
483 **gerechtes Mietrecht. So können wir der zunehmenden sozialen Spaltung unserer**  
484 **Gesellschaft auf den Wohnungsmärkten begegnen.**

485 **Eine weitere Herausforderung für den Schutz der Mieterinnen und Mieter stellt die**  
486 **Digitalisierung und die Einführung sogenannter smart homes dar. Hier muss der**  
487 **Gesetzgeber rechtzeitig dafür Sorge tragen, dass die Rechte der Bewohnerinnen**  
488 **und Bewohner gewahrt werden. Dies betrifft ein weites Feld. Zu nennen sind**  
489 **beispielsweise Persönlichkeitsrechte, Datenschutzrechte, mietrechtliche**  
490 **Schutzvorschriften.**