

## 1 **Leitantrag Deutscher Mietertag 2019**

### 2 **Für eine starke sozialstaatliche Wohnungspolitik in einer** 3 **Union der europäischen Sozialstaaten**

4  
5 Der Deutsche Mieterbund setzt sich für eine Europäische Union starker Sozialstaaten ein.  
6 Handlungsfähige Regionen und Städte, die über ausreichende Ressourcen und rechtliche  
7 Mittel sozialer Integration in die regionalen Arbeits- und Wohnungsmärkte verfügen, sind ein  
8 Schlüssel für den wirtschaftlichen, sozialen und politischen Zusammenhalt Europas. Ohne  
9 eine aktive soziale Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Regionalpolitik ist dieses mühsam  
10 erkämpfte Erbe gefährdet.

11 Die Europäische Union wurde mit dem Versprechen gegründet, den Frieden auf einem  
12 Kontinent zu sichern, von dem zwei Weltkriege ausgingen. Die EU sollte „die Europa  
13 trennenden Schranken beseitigen“ und den „Abstand zwischen einzelnen Gebieten und den  
14 Rückstand weniger begünstigter Gebiete verringern.“<sup>1</sup> Das Europa von heute ist zum Teil  
15 von gegenteiligen Entwicklungen geprägt.

16 Der Deutsche Mieterbund fordert von den politisch Verantwortlichen in Deutschland und  
17 Europa einen grundlegenden Kurswechsel und legt dazu Vorschläge für eine soziale  
18 Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik vor. Das Europäische Parlament muss die  
19 Mitgliedsstaaten in ihrer Politik für Mieterschutz und bezahlbaren Wohnraum unterstützen.  
20 Jeder in der EU muss das Recht auf eine bezahlbare und menschenwürdige Wohnung  
21 haben. Wir sind der Überzeugung, dass die EU nur als Union der Sozialstaaten eine Zukunft  
22 hat.

23 Das große Bevölkerungswachstum in den deutschen Ballungsräumen und  
24 Universitätsstädten ist weniger auf die große Zahl der seit 2015 Geflüchteten, sondern auf  
25 die starke Binnenwanderung, insbesondere aus den südosteuropäischen EU-Ländern,  
26 zurückzuführen. Sie sind vor allem ein Ergebnis der Personenfreizügigkeit und der  
27 Abwanderung aus den wirtschaftlich schwächeren in die prosperierenden Regionen der EU.  
28 Um die Zugewanderten in die Arbeits- und Wohnungsmärkte Deutschlands zu integrieren,  
29 wären fiskal- und sozialpolitische Weichenstellungen notwendig gewesen. Diese  
30 Herausforderung wurde nicht bewältigt, obwohl es möglich gewesen wäre. Denn  
31 Deutschland ist nach dem Zweiten Weltkrieg unter ungleich schwierigeren Bedingungen mit  
32 wesentlichen größeren Integrationsherausforderungen fertig geworden.

33 Weil Deutschland als stärkster EU-Vertragspartner eine Hauptverantwortung für den  
34 europapolitischen Kurs trägt, muss der Kurswechsel – der mittlerweile von vielen  
35 europäischen Partnerstaaten gefordert wird – auch in Deutschland beginnen.

#### 36 **Der Deutsche Mieterbund fordert von der EU:**

37 **1. Das Recht auf Wohnung**, wie es sich für alle Mitgliedsstaaten der EU aus völkerrechtlich  
38 verbindlichen Verträgen und zum Teil aus den Verfassungen ergibt, muss **als verbindliches**  
39 **Ziel von Verfassungsrang in die EU-Verträge aufgenommen und finanziell von der EU**  
40 **gefördert werden.**

41 **2. Das Verbot der Regulierung des freien Kapitalverkehrs zwischen den EU-Staaten**  
42 **und zwischen der EU und Drittländern (Art 63, Abs. 1 Vertrag zur Arbeitsweise der**  
43 **EU/AEUV) muss für den Immobilienbereich aufgehoben werden.** Das kann durch

---

<sup>1</sup> Vertrag zur Arbeitsweise der Europäischen Union, Präambel

44 Landesgesetze (wie bei Sonderregelungen für Dänemark) und/oder Änderungen im  
45 europäischen Recht erfolgen. Boden kann weder produziert noch vermehrt werden. Er ist  
46 deshalb ein besonderes Gut. Es kann nicht hingenommen werden, dass nationale und  
47 internationale Finanzanleger die Grundstückspreise in deutschen Städten so hochtreiben,  
48 dass ein Wohnungsbau durch sozial verpflichtete Unternehmen und mit bezahlbaren Mieten  
49 wirtschaftlich unmöglich ist.

50 **3. Die im Zuge der europäischen und deutschen Austeritätspolitik geänderten Regelungen**  
51 **zur Schuldenbremse müssen aufgehoben** werden. Sie behindern in Deutschland und  
52 Europa die unbedingt notwendigen Infrastrukturinvestitionen, wirtschaftliches Wachstum und  
53 ausreichenden Wohnungsbau. Die Vorgaben, die bis 1999 im Artikel 115 des Grundgesetzes  
54 verankert waren, um die öffentliche Kreditaufnahme zu beschränken, waren sinnvoll und  
55 völlig ausreichend. „Die Einnahmen aus Krediten dürfen die Summe der im Haushaltsplan  
56 veranschlagten Ausgaben für Investitionen nicht überschreiten...“ Ausnahmen sollten nur bei  
57 schweren Störungen der Gesamtwirtschaft zulässig sein.

58 **4. Soziale Wohnbauförderung ist eine nationale Kompetenz der Mitgliedsstaaten:** Die  
59 Auslegung der derzeit geltenden EU-Vorschriften für staatliche Beihilfen zwingt  
60 Mitgliedstaaten, den Zugang zu sozialem und bezahlbarem Wohnraum ausschließlich auf  
61 sozial benachteiligte Gruppen zu begrenzen. Die Bedürfnisse breiter Bevölkerungsgruppen  
62 werden dabei vernachlässigt. Eine derartige Auslegung des EU-Rechts leugnet die  
63 Tatsache, dass bezahlbarer Wohnraum aufgrund des Versagens der Wohnungsmärkte  
64 ebenfalls für die Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen kaum mehr verfügbar ist. Der  
65 DMB fordert deshalb, dass die Bestimmungen zur Definition der Rolle des sozialen und  
66 bezahlbaren Wohnungsbaus in der ausschließlichen Zuständigkeit der EU-Mitgliedstaaten  
67 verbleiben, einschließlich der Festlegung der Vergabekriterien und der Zielgruppen. Das  
68 Subsidiaritätsprinzip sollte im Bereich der sozialen Wohnraumförderung strikt durchgesetzt  
69 werden. Die Förderung des sozialen Zusammenhaltes und des urbanen Mix bedürfen einer  
70 breiten Vielfalt von sozialen und bezahlbaren Wohnprojekten, angepasst an die besonderen  
71 lokalen und regionalen Bedürfnisse. Demzufolge müssen die restriktiven EU-Beihilferegeln  
72 für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) entsprechend  
73 angepasst werden.

74 **5. Die staatliche Finanzierung gemeinwirtschaftlich agierender Unternehmen,** die  
75 dauerhaft für gemeinwirtschaftliche Zwecke gebunden sind, muss in Deutschland wie in allen  
76 EU-Ländern wieder ungehindert durch EU-Vorschriften möglich sein und durch geeignete  
77 gesetzliche Regelungen und Finanzierungsformen unterstützt werden. Jedes EU-  
78 Mitgliedsland muss ohne Gefahr eines Verstoßes gegen die Wettbewerbsvorschriften  
79 (Altmarkurteil) und ohne Auflagen bei der Eingrenzung der Zielgruppen „seine“ sozialen  
80 Institutionen der Wohnungsversorgung aufbauen und erweitern können.

81 **6. Die Gemeinden** als wichtige Akteure des sozialen Wohnungsbaus brauchen einen  
82 verlässlichen **fiskalpolitischen Rahmen für eine soziale Stadtentwicklungspolitik.** Für  
83 den Ankauf von Grundstücken und Wohnungen und den Weiterverkauf an Investoren mit  
84 sozialen Zielsetzungen unterhalb der aufgeblähten Marktwerte werden auch künftig nicht nur  
85 Haushaltsmittel, sondern auch erweiterte Kreditlinien für investive Zwecke benötigt.

86 **7. Airbnb und andere Vermietungsportale in die Schranken weisen:** Internationale  
87 Internetplattformen gefährden die Wohnraumversorgung durch den Missbrauch der  
88 Kurzzeitmiete zu rein kommerziellen Zwecken, insbesondere in touristischen Regionen. Die  
89 EU muss deshalb dafür sorgen, dass international agierende Internetplattformen die Regeln  
90 von Städten gegen ihre „Touristifizierung“ beachten und geltende Gesetze einhalten. Die  
91 kommerzielle Ausbeutung der Innenstädte auf Kosten ihrer Einwohner muss beendet  
92 werden.

93 **8.** Investoren, die sich auf gemeinwirtschaftliche Ziele eines dauerhaft gebunden  
94 Wohnungsbaus und der Wohnungsbewirtschaftung verpflichten, benötigen Partner auf der  
95 Bankenseite. Nur wenige Banken vergeben Kredite für eine Wohnungsbaumaßnahme, wenn  
96 das Grundstück auf Erbbaurecht erworben wird. **Die Finanzierung des sozialen und**  
97 **gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus ist von den Landesbanken und den**  
98 **staatlichen Förderbanken zu gewährleisten.** Ihnen ist die Beteiligung an riskanten  
99 Finanzmarktgeschäften zu untersagen.

100 **9. Mitwirkungsrechte der Mieter stärken:** Die Europäische Menschenrechtskonvention  
101 (EMRK) führt in Artikel 11 die Vereinigungsfreiheit als Menschenrecht auf. Die Europäische  
102 Union erachtet diese Rechte und Freiheiten als Grundrechte. Im Einklang mit der EMRK  
103 besitzen auch Mieter Vereinigungs- und Versammlungsfreiheit. Trotz dieses Grundrechts  
104 erfahren Mieter häufig Widerstand und Benachteiligung, wenn sie sich in Mieterverbänden  
105 organisieren und kollektiv verhandeln. Das Europäische Parlament sollte die Verbesserung  
106 von Mitspracherechten der Mieter über ihre Wohnverhältnisse unterstützen.

### 107 **Der Wohnkostenanstieg ist auch ein gesamteuropäisches Problem**

108 Nach einer Studie der EU ist der Anteil der Mieterhaushalte, die mehr als 40 Prozent ihres  
109 Nettoeinkommens für die Wohnung ausgeben müssen, von 2010 bis 2017 von 16,7 auf 20,5  
110 Prozent angestiegen (EU-SILC survey). Diese Entwicklung hat stets zwei Ursachen:  
111 sinkende Wohnkaufkraft auf der einen und steigende Immobilienpreise auf der anderen  
112 Seite. In Deutschland wurde der Niedriglohnsektor mithilfe der Agenda 2010, der Ausweitung  
113 von Leiharbeit, Kettenverträgen, Minijobs und dem Ausbau des nichttarifgebundenen Sektors  
114 vergrößert, um vermeintlich Deutschlands Wettbewerbsposition zu verbessern. Die  
115 Binnennachfrage blieb weit hinter dem Export zurück. Die interregionale Standortkonkurrenz  
116 der Städte um einen möglichst hohen Anteil an Haushalten mit großer Wohnkaufkraft hat zur  
117 Verdrängung der einkommensschwächeren StadtbürgerInnen beigetragen und das  
118 schleichende Gift der Entsolidarisierung zum politischen Leitbild gemacht. Der Vorsitzende  
119 von Haus & Grund Berlin, Carsten Brückner, hat 2018 gesagt: „Ich glaube, wir müssen uns  
120 davon verabschieden, dass Berlin für alle bezahlbar bleibt. Wenn ich es mir nicht mehr  
121 leisten kann, egal, ob wegen wirtschaftlicher Einbußen oder einer Mieterhöhung, dann muss  
122 ich das akzeptieren.“ Wenn das Recht auf maximale Verwertung von Immobilien so offen  
123 über das Grundrecht auf Wohnen gestellt wird, ist das eine Kampfansage an den  
124 Sozialstaat. **Profitmaximierung ist weder ein Grundrecht noch ein Menschenrecht.**  
125 **Wohnen sich leisten zu können dagegen schon.**

### 126 **Der Deutsche Mieterbund fordert vom Bundesgesetzgeber:**

127

#### 128 **1. Mietenexplosion stoppen**

129 Auf absehbare Zeit müssen die Wohnkosten durch das Mietpreisrecht wirksam begrenzt  
130 werden, weil der Neubau mit der Entwicklung der Nachfrage in den Städten nicht Schritt hält.  
131 Dazu wurde in Deutschland die „Mietpreisbremse“ erfunden, die bei Neuabschluss eines  
132 Mietvertrags den Mieter schützen und deshalb in besonderem Maße für die jungen  
133 Neuankömmlinge in den Städten nützlich sein soll.

- 134 - Die weitere Explosion der Mieten und die damit verbundene  
135 Immobilienspekulation müssen unverzüglich flächendeckend durch **öffentlich-**  
136 **rechtliche Mietendeckel auf Länderebene** beendet werden.
- 137 - Das **Wirtschaftsstrafrecht muss so reformiert werden**, dass Mieten, die mehr  
138 als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, ordnungsrechtlich  
139 sanktioniert und auf die ortsübliche Vergleichsmiete reduziert werden.

- 140 - Die **Ausnahmeregelungen der Mietpreisbremse sind zu streichen** und  
141 überhöhte Mieten müssen als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld belegt  
142 werden.  
143 - Bei der Ermittlung der **Mietspiegelwerte ist die Einbeziehung aller**  
144 **Wohnungen** vorzuschreiben.  
145 - Eine **Kappungsgrenze für Mieterhöhungen** in laufenden Mietverhältnissen soll  
146 in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei **höchstens bei 6 Prozent**  
147 **in drei Jahren** liegen.  
148 - Die **Umlage von Modernisierungskosten** auf die Mieter **muss durch**  
149 **Einbeziehung in die ortsübliche Vergleichsmiete ersetzt werden.** Nur  
150 übergangsweise kann die Umlage auf 4 Prozent gesenkt und die  
151 Kappungsgrenze auf 1,50 Euro/qm beschränkt werden.  
152 - Die **Grundsteuer ist aus** den umlagefähigen **Betriebskosten zu streichen.**  
153 - Wohnungen dürfen keine Spekulationsmasse internationaler Finanzmärkte sein.  
154 Die **Wohnungen der finanzmarktdominierten Immobilienwirtschaft müssen**  
155 **mit Hilfe gesetzlicher Regulation und Vergesellschaftung in die**  
156 **Gemeinwirtschaft überführt werden können.**

## 157 **2. Kündigungsschutz verbessern**

158 Der deutsche Kündigungsschutz trägt nicht nur zu einem sicheren Heim bei, er schützt auch  
159 Bestandsmietverhältnisse, die Mieten weit unterhalb der Neuabschlussverträge haben. Diese  
160 Schutzwirkung wird von vielen Investoren als ärgerliche „Besitzstandswahrung“ der längst  
161 Versorgten denunziert und ausgehöhlt. Vor allem mithilfe von Modernisierung, Umwandlung  
162 und vorgetäuschem Eigenbedarf nimmt der Druck in Richtung Verdrängung der Altmietler  
163 ständig zu.

164 Hier muss gegengesteuert werden.

- 165 - Das Kündigungsrecht des Vermieters ist auf die in Paragraf 573 BGB  
166 ausdrücklich genannten drei Fallgruppen zu beschränken. Bei der  
167 **Eigenbedarfskündigung** ist der Kreis der begünstigten Personen auf **nahe**  
168 **Angehörige** einzuschränken. Voraussetzung muss außerdem sein, dass die  
169 gekündigte Wohnung **dauerhaft und ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt**  
170 werden soll und dass das Eigenbedarfsinteresse über das Ende der  
171 Kündigungsfrist hinaus fortbesteht.  
172 - Bei Zahlungsverzug eines Mieters muss sowohl die fristlose wie die ordentliche  
173 **Kündigung durch Nachzahlung „geheilt“** werden können.

## 174 **3. Mit neuem Bodenrecht die Spekulation eindämmen**

175 Die Bodenpreise deutscher Städte sind das Ergebnis der Aufwertung durch öffentlich  
176 finanzierte Infrastrukturinvestitionen über viele Jahrzehnte. Das geltende Bodenrecht  
177 ermöglicht es, diese Wertsteigerung zu privatisieren. Es hat außerdem dazu geführt, dass  
178 der staatlich subventionierte Wohnungsbau diese „Marktpreise“ mitbezahlen musste. Boden  
179 ist aber weder ein vermehrbares noch ein reproduzierbares Gut und öffentlicher Bodenbesitz  
180 ist das wichtigste Instrument, um Stadtentwicklung zu steuern. Auch im Neubau ist der  
181 Mangel an bezahlbaren Grundstücken für soziale Zwecke das Haupthindernis der  
182 Bautätigkeit.

- 183 - Der **Boden ist aus der Marktlogik** und dem ‚Wettbewerb‘, an dem er ohnehin  
184 nicht teilnimmt, **herauszunehmen.** Im deutschen Recht werden Grundstücke wie  
185 Waren auf Märkten mit mobilen und reproduzierbaren Gütern behandelt. Wir  
186 brauchen eine grundlegend neue Bodenpolitik.

- 187 - In Deutschland **müssen Bund Länder und die Gemeinden** deshalb die  
188 **Vergabe und die Nutzung von Grundstücken nach wohnungspolitischen**  
189 **Kriterien steuern** und sie nicht zu Höchstpreisen verkaufen.  
190 - Ein neues Haushaltsrecht ist für Bund, Länder und Gemeinden notwendig, das  
191 den Erwerb von Boden als Ausweitung des öffentlichen Vermögens behandelt  
192 und als bilanziellen Aktivposten gegen Neuverschuldung verrechnet.  
193 - -Die Vergabe von Grundstücken über Erbpachtverträge und mit ausgewiesenen  
194 Rückfallklauseln muss wieder zum Regelfall werden, um langfristig die rechtliche  
195 Verfügbarkeit zu erhalten.

#### 196 **4. Wohnungen sind kein Ersatz für eine umlagefinanzierte staatliche** 197 **Altersvorsorge**

198 Das Baukindergeld wird den Trend zu einer privaten Altersvorsorge, die auf ungesicherten  
199 und stark schwankenden Buchwerten von Immobilien ruht, verstärken. Das Baukindergeld  
200 muss deshalb rückgängig gemacht werden und die frei werdenden Finanzmittel sind für den  
201 sozialen Wohnungsbau zu verwenden.

202 ( ... ) Besonders in Deutschland hat der Ausbau prekärer Beschäftigungsverhältnisse mit  
203 geringen Sozialabgaben oder ohne Einzahlung in die Rentenkassen die  
204 Finanzierungsprobleme der Rentenversicherung mindestens so sehr verstärkt wie der  
205 demografische Wandel. Anstatt hier anzusetzen, wird ein immer größerer Teil der  
206 Altersvorsorge an den Erwerb von Immobilienvermögen gebunden. Das enorme Risiko einer  
207 Altersvorsorge, die sich auf die Erwartung eines unbegrenzten Wertzuwachses von  
208 Immobilienvermögen stützt, hat sich in der Finanzmarktkrise 2008-09 gezeigt. Trotz dieser  
209 Erfahrung werden in Deutschland weiter Anreize zur Umwandlung von Miet- in  
210 Eigentumswohnungen und zum Einzelverkauf von hochpreisigen Neubauwohnungen an  
211 Wohneigentümergeinschaften gesetzt. Damit wird die Altersvorsorge an risikobehaftete,  
212 stark schwankende „Buchwerte“ gebunden, die alles andere sind als eine sichere Vorsorge  
213 für das Alter. Zudem wird ein entsolidarisierender gesellschaftlicher Konflikt geschaffen: Eine  
214 ausreichende Altersvorsorge wird gegen bezahlbares Wohnen ausgespielt.

215

#### 216 **Der Deutsche Mieterbund steht nicht allein**

217 Der Deutsche Mieterbund ist Teil einer europaweiten Bewegung, die von der International  
218 Union of Tenants (IUT) über die Initiative „housing for all“ reicht und selbst innerhalb des EU-  
219 Prozesses Unterstützung findet wie bei dem „Urban agenda-process“. In einer zunehmend  
220 unsicherer gewordenen Welt müssen wir gemeinsam die Kraft und den Mut aufbringen,  
221 neoliberale Entwicklungen zu korrigieren und ein soziales Europa aufzubauen, das als  
222 Stabilisator und Vorbild wirken kann.