

Koalitionsvertrag CDU, CSU und FDP

Mietrechtliche und wohnungspolitische Vereinbarungen

Stellungnahme und Forderungen des Deutschen Mieterbundes

Mietrecht

1. Überprüfung

Vereinbart ist: Wir wollen das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin überprüfen und dabei seinen sozialen Charakter wahren.

Gemeint ist: Das geltende Mietrecht steht nicht zur Disposition. Maximalvorstellungen der FDP nach Liberalisierung und Vereinfachung werden nicht umgesetzt.

Rips: „Das Mietrecht ist ausgewogen und hat sich bewährt. Trotzdem haben wir Korrektur- und Verbesserungsvorschläge. Wenn Änderungen vorgenommen werden, dann nicht nur zum Nachteil der Mieter.“

2. Sanierungen

Vereinbart ist: Wir wollen klima- und umweltfreundliche Sanierungen erleichtern und dabei die freie Entscheidung des Vermieters beibehalten.

Gemeint ist: Ob, wann und in welchem Umfang modernisiert wird, ist und bleibt allein die Entscheidung des Vermieters. Gesetzliche Vorgaben zur energetischen Sanierung oder Sanktionen wird es nicht geben.

Rips: „Ohne klare gesetzliche Regelungen werden energiepolitische bzw. Klimaschutzziele nicht erreicht werden können. Es bleibt bei dem Dilemma, der Mieter zahlt die hohen Heizkosten, hat aber keine Möglichkeit, energetische Modernisierungen durchzusetzen.“

3. Mietminderung

Vereinbart ist: Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen (klima- und umweltfreundliche Sanierung), sind zu dulden und berechtigen nicht zur Mietminderung.

Gemeint ist: Wenn der Vermieter energetische Modernisierungen durchführt, muss der Mieter das immer akzeptieren, ohne Wenn und Aber, er hat praktisch keine Rechte mehr.

Rips: „Falsch. Dulden muss der Mieter eine Vermietermodernisierung auch heute schon. Grund für eine Mietminderung ist nicht die energetische Modernisierung selbst, sondern sind die erheblichen Beeinträchtigungen und Mängel infolge der Bauarbeiten im oder am Haus, zum Beispiel: Lärm, Schmutz, Heizungsausfall, Warmwasserausfall, Nichtbenutzbarkeit der Toilette usw. Gewährleistungsrechte. Das Minderungsrecht gibt es nicht nur im Mietrecht, sondern auch im Kaufrecht, im Reiserecht oder im Werkvertragsrecht. Nur bei energetischen Modernisierungen soll dieses Recht jetzt

gestrichen werden. Das ist nicht nachvollziehbar und widerspricht der Systematik des Bürgerlichen Gesetzbuches.“

4. Mietnomaden

Vereinbart ist. Mietnomadentum werden wir wirksam begegnen.

Gemeint ist. Vermieterverbände reden seit Jahren und immer wieder von Mietnomaden. Dieses Problem wird jetzt gelöst, auch wenn wir noch nicht wissen, wie.

Rips: „Wenn es wirklich Mietnomaden gibt, sind das Betrüger. Sie genießen auch heute schon keinerlei Schutz durch das geltende Mietrecht. Änderungen des Mietrechts helfen also nicht weiter. Wenn überhaupt, muss der Gesetzgeber für kürzere Verfahrensdauern, schnellere Verfahren und Vollstreckungen sorgen. Derartige Forderungen unterstützen wir voll und ganz.“

5. Luxussanierungen

Vereinbart ist. Luxussanierungen zum Zwecke der Entmietung werden wir wirksam begegnen.

Gemeint ist. Unbezahlbare Modernisierungen mit „goldenen Wasserhähnen“, um Mieter aus dem Haus zu drängen, darf es nicht geben.

Rips: „Richtig. Aber Luxussanierungen sind in der Praxis äußerst selten und auch heute schon verboten.“

6. Kündigungsfristen

Vereinbart ist. Die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sollen einheitlich sein.

Gemeint ist. Seit der Mietrechtsreform 2001 können Mieter ein unbefristet abgeschlossenes Mietverhältnis immer mit Dreimonatsfrist kündigen. Die Kündigungsfrist für Vermieter hängt von der Wohndauer des Mieters ab, sie schwankt zwischen drei und neun Monaten. Um diese vermeintliche Ungerechtigkeit abzuschaffen, könnten entweder die Kündigungsfristen für Mieter wieder verlängert werden, oder die Kündigungsfristen für Vermieter werden verkürzt, auf drei Monate.

Rips: „Wahrscheinlich sollen Vermieter künftig das Mietverhältnis immer mit einer Dreimonatsfrist kündigen können. Dann müssen sogar die Mieter, die lange – zum Beispiel 10, 20 oder 30 Jahre – in der Wohnung, in ihrem Stadtviertel wohnen, ihre Wohnung bei einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters kurzfristig innerhalb von drei Monaten räumen. Die Bundesregierung darf nicht unberücksichtigt lassen, dass es einen großen Unterschied macht, ob Mieter kündigen und freiwillig die Wohnung aufgeben, oder ob der Vermieter kündigt und die Mieter zur Räumung der Wohnung gezwungen werden. Je mehr und länger der Mieter in seiner Umgebung verwurzelt ist, desto mehr Zeit braucht er für die Suche nach einer neuen Wohnung.“

7. Vollstreckung

Vereinbart ist. Mietrechtliche Ansprüche müssen auch wirksam vollstreckt werden können.

Gemeint ist. Bei der Vollstreckung gibt es Probleme, die zu lösen sind.

Rips: „Richtig, aber mir sind keine Defizite bekannt.“

Gebäudesanierung und Einsatz erneuerbarer Energie im Wärmebereich

Vereinbart ist: Die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und der vermehrte Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung in Gebäuden senken die CO₂-Immissionen. Wir werden das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm wirkungsvoller ausgestalten, um die derzeitige Sanierungsquote zu steigern. Die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern werden gesenkt, die bestehenden Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung (EnergieContracting) im Mietwohnungsbereich erweitert. Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind zu dulden und sollen nicht zur Mietminderung berechtigen.

Gemeint ist: Der Eigentümer und Vermieter soll wie früher allein entscheiden dürfen, ob modernisiert wird oder nicht. Gründe für die bisherige Unlust bzw. Untätigkeit vieler Vermieter werden im Mietrecht gesehen. Deshalb sollen Mieterrechte beschnitten werden. Der Ausbau gewerblicher Wärmelieferung bedeutet, dass sich der Vermieter aus der Verantwortung für die Heizungsanlage im Haus verabschiedet. In aller Regel werden durch die gewerbliche Wärmelieferung (Contracting) die Heizkosten für Mieter deutlich teurer, nicht zuletzt deshalb, weil im Wärmepreis Unternehmergewinne, Modernisierungs- und Reparaturkosten, Instandsetzungsrücklagen usw. einkalkuliert werden.

Rips: „Positiv ist, dass sich die neue Bundesregierung für energetische Sanierungen und die Senkung der CO₂-Immissionen einsetzt. Wir begrüßen ausdrücklich, dass das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm nicht nur fortgeführt, sondern sogar verbessert werden soll. Es fehlen aber die eindeutigen gesetzlichen Vorgaben, bis wann im Gebäudebestand energetische Modernisierungen durchzuführen sind. Das geltende Mietrecht hindert keinen Vermieter, entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Hierfür sind die Gründe eher die Unwissenheit und Trägheit vieler, insbesondere privater Vermieter. Sie haben bis heute nicht verstanden, dass die Investition in den energetischen Zustand ihrer Immobilie eine Investition in die Zukunft ist, die die Vermietbarkeit und Wettbewerbsfähigkeit ihres Hauses sichert.

Contracting-Vereinbarungen im Wohnungsbestand sind aus unserer Sicht nur zuzulassen, wenn sichergestellt ist, dass gleichzeitig energetische Modernisierungen stattfinden, und wenn Warmmietenneutralität zumindest mittelfristig angestrebt wird.“

Betriebskosten

Vereinbart ist: Wir streben Wettbewerbsgleichheit kommunaler und privater Anbieter insbesondere bei der Umsatzsteuer an, um Arbeitsplätze zu sichern und Investitionen zu ermöglichen. Ausgaben der Daseinsvorsorge sollen nicht über die bestehenden Regelungen hinaus steuerlich belastet werden.

Mit Blick auf die Abfallwirtschaft befürworten wir die grundsätzliche steuerliche Gleichstellung von öffentlichen und privaten Unternehmen.

Gemeint ist: Kommunale Unternehmen sollen künftig Umsatzsteuer, also Mehrwertsteuer, zahlen. Dann werden sich unter anderem die Kosten für Abwasser und Müllbeseitigung erhöhen.

Rips: „Auch wenn mehrwertsteuerpflichtige kommunale Unternehmen von der Möglichkeit des Vorsteuer-Abzugs Gebrauch machen könnten, droht die Gefahr drastisch steigender Gebühren und damit Betriebskosten für Mieter genauso wie für selbst nutzende Eigentümer. Unser Ziel muss es aber sein, Betriebskosten zu senken, nicht zu erhöhen.“

Bauen und Wohnen

1. Stellenwert

Vereinbart ist. Die Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind besonders wichtige Wirtschaftszweige in unserem Land. Wir stehen dafür, dass ihre Leistungen den Stellenwert im öffentlichen Bewusstsein erhalten, der ihrem Anteil an der Bruttowertschöpfung entspricht.

Gemeint ist. Wir kennen die Forderungen der Wohnungswirtschaft und des Deutschen Mieterbundes und stimmen zu, Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben einen hohen Stellenwert.

Rips: „Es reicht nicht aus, den Stellenwert der Wohnungswirtschaft zu beschreiben. Die Politik muss dem auch Rechnung tragen.“

2. Wohnungsneubau

Vereinbart ist. Die Wohnungsmärkte sind regional differenziert ausgeprägt. Insbesondere in Ballungszentren ist zusätzlicher Wohnungsneubau erforderlich.

Gemeint ist. Wir unternehmen nichts, um den Wohnungsneubau im Ballungszentren anzukurbeln.

Rips: „Aktuell werden in Deutschland jährlich rund 175.000 Wohnungen neu gebaut, davon etwa ein Drittel im Geschosswohnungsbau. Der Bedarf, insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, ist praktisch doppelt so hoch. Die gesamte Wohnungswirtschaft ist sich einig, dass zumindest die Abschreibungsbedingungen im Mietwohnungsbau geändert werden müssen, damit wieder mehr gebaut wird. Wir fordern eine Investitionszulage bzw. die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung. Im Koalitionspapier findet sich hierzu kein Wort. Das Thema Wohnungsbau wird auf zwei Zeilen abgehandelt.“

3. Soziale Wohnraumförderung

Vereinbart ist. Wir werden bis zur Mitte der Legislaturperiode entscheiden, ob nach dem Jahr 2013 der Bund den Ländern weiterhin zweckgebundene Mittel zur Finanzierung von Maßnahmen der Wohnraumförderung gewährt. Auf europäischer Ebene lehnen wir eine Förderung des Wohnungsbaus mit Mitteln der EU ab.

Gemeint ist. Der Bund zieht sich aus der sozialen Wohnraumförderung, dem klassischen sozialen Wohnungsbau, vollständig zurück.

Rips: „Das ist das falsche Signal, auch für die Bundesländer. Wir brauchen soziale Wohnraumförderung für einkommensschwächere Haushalte. Vor 30 Jahren hatten wir noch vier Millionen Sozialwohnungen bei etwa 1,8 Millionen Arbeitslosen. Heute haben wir rund 3,5 Millionen Arbeitslose, aber nur noch 1,5 Millionen Sozialwohnungen. Die Schere geht immer weiter auseinander, eine fatale Entwicklung. Bund, Länder und Kommunen müssen die Objektförderung, das heißt die soziale Wohnraumförderung, wieder als Gemeinschaftsaufgabe begreifen.“

4. Wohn-Riester

Vereinbart ist. Wir wollen die Wohneigentumsquote in Deutschland erhöhen. Dazu werden wir die Eigenheimrente vereinfachen.

Gemeint ist: Wohn-Riester ist viel zu kompliziert und muss geändert werden.

Rips: „Richtig ist, dass Wohn-Riester extrem kompliziert ist. Das haben wir immer gesagt. Korrigiert werden müssen die Regelungen zur Riester-Rente schon deshalb, weil es entsprechende Vorgaben des Europäischen Gerichtshofs gibt. Wir fordern, dass bei einer Überarbeitung von Wohn-Riester einer der Geburtsfehler des Gesetzes beseitigt und die Regelung auf die Förderungen von vermieteten Immobilien erweitert wird.“

5. Städtebauförderung, Stadtumbau, Soziale Stadt

Vereinbart ist: Wir werden die Städtebauförderung als gemeinschaftliche Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen auf bisherigem Niveau, aber flexibler fortführen. Es gilt, die privaten Hauseigentümer und das im Stadtgebiet ansässige Gewerbe stärker in die Stadtentwicklungsprozesse einzubinden. Dazu dient unter anderem das Instrument des integrierten Stadtentwicklungskonzepts.

Beim „Stadtumbau Ost“ sollen die Aufwertung von Innenstädten und die Sanierung von Altbausubstanz gestärkt und der Rückbau der technischen und sozialen Infrastruktur besser berücksichtigt werden. Der Erfolg des Programms soll nicht durch ungelöste Altschuldenprobleme einzelner Wohnungsunternehmen beim Abriss von Wohnungsleerstand gefährdet werden.

Der „Stadtumbau West“ wird weiterentwickelt. Das Programm „Soziale Stadt“ soll stärker ressortübergreifend umgesetzt werden. Mit dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wollen wir weiter zur Stärkung der Innenentwicklung beitragen.

Gemeint ist: Bei Städtebauförderung, Stadtumbau und Sozialer Stadt geht alles weiter wie bisher.

Rips: „Das ist gut so. Wenn künftig stärker auf integrierte Stadtentwicklungskonzepte zurückgegriffen wird, entspricht dies einer Forderung des Deutschen Mieterbundes.“

REITs

Vereinbart ist: Bei Real Estate Investment Trusts sind überflüssige Hemmschwellen für den deutschen Markt abzubauen, ohne die schutzbedürftigen Interessen der Verbraucher zu vernachlässigen.

Gemeint ist: Wasch mich, aber mach mich nicht nass. Einerseits gibt es offensichtlich die Vorstellung der Koalition, dass Wohnimmobilien verstärkt in REITs einbezogen werden sollen. Andererseits drohen Wohnungen dann im großen Stil zu Spekulationsobjekten zu verkommen. Deshalb sollen Mieterinteressen geschützt werden.

Rips: „Gut, dass der Hinweis auf die schutzbedürftigen Interessen der Mieter noch im Koalitionspapier verankert worden ist. Unsere Position ist klar, überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Immobilienbestände müssen für REITs ausgeschlossen bleiben.“

Altersgerechtes Wohnen

1. Altersgerechter Wohnraum

Vereinbart ist: Wir wollen, dass ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen länger und lebenswerter in ihrem gewohnten Umfeld wohnen können. Das KfW-Förderprogramm zur Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum wird weiterentwickelt.

Gemeint ist: Alten- und behindertengerechte Wohnungen sind bitter notwendig.

Rips: „Alles bleibt offen. Ob überhaupt etwas und, wenn ja, wann getan wird oder welche Mittel hierfür zur Verfügung gestellt werden, wird nicht erklärt.“

2. Strukturen

Vereinbart ist: Wir wollen Wohnraum und Infrastruktur alten-, generationengerecht und, wo sachgerecht, integrativ gestalten und die erforderlichen Service- und Hilfestrukturen auch in Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft ausbauen und weiterentwickeln. Eine entsprechende Aufnahme dieser Zusammenhänge in die Ausbildung von Architekten und Stadtplanern streben wir an.

Gemeint ist: Integration, Service- und Hilfestrukturen sind sehr wichtig, aber nicht Aufgabe des Bundes. Der will sich bemühen, dass diese Ansätze in der Ausbildung von Architekten und Städteplanern angesprochen werden.

Rips: „Nichts Konkretes.“

3. Mehrgenerationenhäuser

Vereinbart ist: Wir werden die erfolgreiche generationsübergreifende Arbeit der bundesweit 500 Mehrgenerationenhäuser weiter in die Zukunft tragen.

Gemeint ist: Mehrgenerationenhäuser sind eine gute Idee.

Rips: „Irgendwelche Schlussfolgerungen oder Konsequenzen werden nicht gezogen.“

Hartz IV

1. Direktzahlung

Vereinbart ist: Zweckgebundene staatliche Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen auch tatsächlich den Vermieter erreichen.

Gemeint ist: Künftig sollen Jobcenter oder Arbeitsagenturen die Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen direkt an den Vermieter zahlen.

Rips: „Hierdurch werden praktisch vier Millionen Haushalte in Deutschland entmündigt. Wenn Vermieterforderungen, Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen künftig direkt an die Vermieter gezahlt werden, gibt es auch niemanden mehr, der die Berechtigung dieser Ansprüche prüfen oder abklären kann. Hierdurch drohen enorme Kostensteigerungen für die Jobcenter.“

2. Pauschalen

Vereinbart ist: In diesem Zusammenhang werden auch die Kosten der Unterkunft transparent und rechtssicher ausgestaltet. Wir werden auf der Basis der vorhandenen gesetzlichen Regelungen prüfen, die Energie- und Nebenkosten sowie ggf. die Kosten der Unterkunft zu pauschalisieren. Dabei sind regionale Besonderheiten zu berücksichtigen. Wir wollen damit auch dazu beitragen, dass die Zahl der Prozesse in diesem Bereich zurückgeht und gleichzeitig Anreize für einen sparsamen Energieverbrauch setzen.

Gemeint ist: Mit Betriebskosten- oder Heizkostenpauschalen können zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen werden. Die öffentliche Hand spart Geld, weil nicht mehr die tatsächlichen Ausgaben übernommen werden, und Streitigkeiten – zurzeit etwa 130.000 neue Prozesse jährlich zum Thema Hartz IV in Deutschland – über die Angemessenheit der Betriebskosten werden überflüssig.

Rips: „Die Kosten der Unterkunft werden letztlich heute schon pauschaliert. Wichtig wäre es hier, dass der Bund den Kommunen klare Vorgaben macht, wie die Angemessenheit der Wohnkosten bestimmt werden kann.

Pauschalierungen bei Betriebskosten, insbesondere bei den Heizkosten, sind falsch. Hier muss berücksichtigt werden, dass Hartz-IV-Empfänger gezwungen sind, preiswerte Wohnungen zu beziehen, die in aller Regel in keinem guten energetischen Zustand sind, so dass hier zwangsläufig höhere Heizkosten entstehen. Sinnvoll wäre es, über ein Bonussystem energiebewusstes Verhalten zu belohnen bzw. Heizkostenrückzahlungen dem Mieter zu Gute kommen zu lassen.“

3. Schonvermögen

Vereinbart ist: Wir werden den Freibetrag beim Schonvermögen im SGB II, der verbindlich der Altersvorsorge dient, auf 750 Euro pro Lebensjahr wesentlich erhöhen. ...
Zusätzlich wollen wir die selbst genutzte Immobilie umfassend schützen.

Gemeint ist: Betroffene Arbeitnehmer müssen die privat aufgebaute Altersvorsorge nicht so schnell und umfassend „versilbern“, bevor sie Anspruch auf Hartz IV haben. Ein 60-Jähriger beispielsweise darf 45.000 Euro für die Altersvorsorge behalten. Wer im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung wohnt, darf auf jeden Fall wohnen bleiben.

Rips: „Die Erhöhung des Schonvermögens ist richtig und wird von uns begrüßt. Die Ungleichbehandlung zwischen Mietern und selbst nutzenden Eigentümern wird allerdings verstärkt. Einem Mieterehepaar wird nur eine 60 Quadratmeter große Wohnung finanziert. Eigentümer dürfen auch in einer doppelt so großen Wohnung bleiben.“

Wohngeld

Vereinbart ist: Wir werden das Wohngeldrecht hinsichtlich der Schnittstellen zu anderen sozialen Sicherungssystemen überprüfen und streben weitere Vereinfachungen bei der Ermittlung des Wohngeldanspruchs an.

Gemeint ist: Das Wohngeldrecht ist kompliziert. Die Abgrenzung zwischen Hartz IV und Wohngeld ist mitunter fließend.

Rips: „Wir sind für Verbesserungen beim Wohngeld, vor allem für regelmäßige Erhöhungen des Wohngeldes. Vereinfachungen dürfen nicht zu Nachteilen bei den Wohngeldberechtigten führen. Vor allem muss das Wohngeld Mehrbelastungen erfassen, die durch energetische Modernisierungen entstehen, so genanntes Klima-Wohngeld.“

+++