

Forderungen zur Bundestagswahl 2021

Für eine faire und gemeinwohlorientierte Wohnungs- und Mietenpolitik

Die Wohnungskrise in Deutschland spitzt sich immer mehr zu. Die Mieten steigen während der Corona-Pandemie ungebremst weiter, trotz nur langsam wieder in Schwung kommender Wirtschaft und Kurzarbeit. Im Durchschnitt sind 2020 die Mieten für Neubau und Wiedervermietung im Bestand um 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen, dabei war der Anstieg in Mittel- und Kleinstädten sogar noch größer als in den Metropolen. Große Wohnungskonzerne konnten ihre Mieteinnahmen trotz dieser historischen Krise zum Teil deutlich steigern. Der Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung hat gezeigt, dass die individuelle Wohnkostenbelastung im bundesweiten Durchschnitt bei fast 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens liegt, bei einkommensarmen Haushalten (< 1.300 € Nettoeinkommen) sogar bei fast 50 Prozent. Nahezu die Hälfte der Mieterinnen und Mieter in Großstädten hat Angst, die Miete künftig nicht mehr zahlen zu können.

Zugleich stagniert der Wohnungsneubau und schafft keine Entlastung für die extrem angespannten städtischen Wohnungsmärkte. Etwa 2 Millionen Wohnungen fehlen, insbesondere in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Von den 2019 knapp 300.000 neu gebauten Wohnungen sind weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen. Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig, von 2,6 Millionen Wohnungen in 2000 auf derzeit nur noch 1,14 Millionen. Zugleich explodieren Bauüberhang und Baulandpreise: Die Zahl der genehmigten und noch nicht fertiggestellten Wohnungen erreichte 2019 den höchsten Stand seit 1998 (771.400). In den letzten zehn Jahren sind die Baulandpreise zudem enorm gestiegen, in den sieben größten Städten haben sie sich zwischen 2010 und 2019 um 176 Prozent erhöht.

Der **Deutsche Mieterbund** fordert von Regierung und Parteien im Vorfeld der **Bundestagswahl 2021** endlich mehr Impulse für den Wohnungsbau. Notwendig sind jetzt schnelle, umfassende und ggf. radikale Lösungen, mit denen die extremen Mietpreissteigerungen und die Mieterverdrängung gestoppt, Spekulationen mit Grund und Boden verhindert und der Neubau bezahlbarer Wohnungen deutlich gesteigert werden können. Der Markt – das zeigen die letzten Jahre – kann und wird die Wohnungs- und Mietenprobleme nicht lösen. Wir brauchen mehr staatliches Engagement, umfassende öffentliche Förderung und mehr gesetzliche Leitplanken auf den Wohnungsmärkten. Die folgenden **Forderungen** stehen für eine sozial gerechte und nachhaltige Wohnungspolitik.



Offensive für Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen starten

❖ Bis 2030 den Bestand auf 2 Millionen Sozialwohnungen erhöhen

Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig und hat sich seit 2006 fast halbiert. Ursache dafür ist, dass jedes Jahr zigtausende Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen. Zwar werden im Schnitt rund 25.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr gebaut, zugleich verlieren aber rund 65.000 solcher Wohnungen ihren zeitlich begrenzten Status als Sozialwohnung. Das bedeutet, dass die Zahl der Sozialwohnungen kontinuierlich um rund 40.000 Wohnungen pro Jahr sinkt. Sie sind aber aufgrund der Mietpreis- und Belegungsbindung das mit Abstand wichtigste Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, da die auf dem Wohnungsmarkt aufgerufenen Neubaumieten für Menschen mit Anspruch auf Sozialwohnungen nicht bezahlbar sind. Der Bestand an Sozialwohnungen muss daher bis zum Jahr 2030 von aktuell 1,14 Millionen auf mindestens 2 Millionen aufgestockt werden. Dafür brauchen wir den Neubau von jährlich 90.000 Sozialwohnungen. Zusätzlich sind für 75.000 Bestandswohnungen, ggf. ehemalige Sozialwohnungen, Preis- und Belegungsbedingungen zu schaffen.

❖ 60.000 neue bezahlbare Mietwohnungen pro Jahr bauen

Neben Sozialwohnungen müssen pro Jahr 60.000 neue, auch für Normalverdienende erschwingliche Mietwohnungen gebaut werden und zwar dort, wo die Menschen sie nachfragen, also vor allem in den Großstädten und Ballungszentren. „Bezahlbar“ ist eine Warmmiete, für die maximal ein Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aufgebracht werden muss.

❖ Förderung für bezahlbares Wohnen massiv erhöhen

Der Staat sollte diese Maßnahmen durch direkte Investitionskostenzuschüsse und Steuererleichterungen fördern, im Gegenzug zur Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen sind in diesen Wohnungen Mietobergrenzen einzuhalten. Bund und Länder müssen insgesamt 10 Milliarden Euro pro Jahr für den sozialen Wohnungsbau und den Bau bezahlbarer Mietwohnungen für Normalverdienende zur Verfügung stellen.

❖ Eigenständiges Bauministerium einführen

Die Erfahrungen des letzten Jahrzehnts haben gezeigt, dass wir zur Bewältigung der enormen wohnungspolitischen Aufgaben und ihrer sozialen Dimension dringend wieder ein eigenständiges Ministerium für Wohnen und Bauen benötigen. Die Angliederung an die völlig unterschiedlichen Ministerien für Verkehr, Umwelt und Inneres hat im letzten Jahrzehnt zu einer Unterbewertung dieses zentralen Politikfelds und ganz bestimmt nicht zu einer Stärkung des Ressorts geführt.



Neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen

❖ Wiedereinführung eines gemeinnützigen Wohnungssegments fördern

Die Wiedereinführung eines gemeinnützigen Wohnungssegments mit dauerhaften Sozialbindungen der Wohnungsunternehmen und damit der Wohnungsbestände ist voranzutreiben. Dafür muss auch der Bestand an öffentlichen Wohnungen, das heißt Wohnungen im Eigentum von Bund, Ländern und Kommunen, deutlich erhöht werden.

Bezahlbare Mietwohnungen werden in erster Linie von kommunalen Unternehmen, Genossenschaften oder anderen gemeinwohlorientierten Akteuren, z. B. kirchlichen

Organisationen, gebaut. Als mögliche Träger einer neuen Gemeinnützigkeit sind sie zu stärken und zu fördern. Mittelfristig muss der Anteil dauerhaft gebundener Wohnungen auf 30 Prozent erhöht werden. Hierzu sind auch das Vorkaufsrecht der Gemeinden mit Preislimitierung und deren Möglichkeiten, Immobilien anzukaufen, zu stärken.

Eckpunkte für eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ sind neben einer unbefristeten Mietpreisbegrenzung unter anderem eine langfristige Zweckbindung der Mittel des Unternehmens und eine Gewinnbeschränkung auf max. 4 Prozent des eingebrachten Kapitals.

Eine solche „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ benötigt die Bildung neuer Träger der sozialen Wohnraumversorgung. Aber auch für schon bestehende private Wohnungsunternehmen kann dies attraktiv sein, zum Beispiel durch die Einbringung von Teilen des Wohnungsbestandes in ein entsprechendes Tochterunternehmen mit gemeinnütziger Bindung. Über den Anreiz der Steuerbefreiung oder Steuergutschriften kann schnell ein breites und räumlich verteiltes Angebot von dauerhaft belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungsbeständen entstehen.



Bodenspekulation eindämmen

❖ Bauland mobilisieren – Bodenspekulation verhindern

Die durchschnittlichen Kaufwerte baureifer Grundstücke sind innerhalb von 10 Jahren bundesweit um 55 Prozent gestiegen. In den großen Städten sind die Baulandpreise seit 2010 förmlich explodiert, mit aberwitzigen Steigerungsraten von z. B. 450 Prozent in Berlin. Auf diesen Grundstücken können weder bezahlbare Wohnungen noch Kitas oder Schulen entstehen.

Kommunen sollten Bodenvorratspolitik betreiben, Grundstücke aufkaufen und dort, wo die Innenentwicklung an Grenzen stößt, verstärkt Bauland ausweisen. Öffentlicher Grund und Boden muss dauerhaft öffentlich bleiben. Bund und Länder dürfen Grundstücke und Bauland nur an die Kommunen verkaufen. Kommunen sollten Grundstücke nicht mehr weiter veräußern, sondern nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben dürfen, vorrangig für den Bau von Sozial- bzw. bezahlbaren Mietwohnungen. Sie müssen zudem ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Grundstücke in ihrer Gemeinde erhalten. Baugenehmigungen sind zeitlich zu begrenzen, Baugebote auszusprechen, Spekulationsgewinne abzuschöpfen.

Kommunen brauchen ein preislimitiertes Vorkaufsrecht für Immobilien und Grundstücke, welches sich am spekulationsbereinigten Verkehrswert orientiert, da sie die explodierenden Bodenpreise nicht finanzieren können. Zudem muss das Vorkaufsrecht auch Anwendung bei Verkäufen von Immobilienanteilen mittels sogenannter Share Deals finden.



Mietenstopp für Bestandsmieten umsetzen

❖ Mieten auf jetzigem Niveau für 6 Jahre einfrieren

Die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen steigen weiter an, auch während der Corona-Pandemie. Die Mieten gehen nicht nur in den Ballungsräumen nach oben, der Anstieg hat längst auch kleinere Kommunen und Städte erreicht. Da der Wohnungsbau dem Bedarf seit Jahren hinterherhinkt, ist eine Entspannung dieser Situation kurzfristig nicht zu erwarten. Um Mieterhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen bundesweit und flächendeckend für 6 Jahre auf dem jetzigen Niveau eingefroren werden. Auch bei Wiedervermietungen brauchen wir strikte Oberwerte. Das gilt auch für Staffel- und Indexmieten. Damit faire Vermieter, wie etwa viele Genossenschaften,

und private Vermieterinnen und Vermieter nicht in Bedrängnis kommen, soll ihnen eine maximale Mietsteigerung von 2 Prozent jährlich erlaubt sein, soweit die bislang gezahlte Miete bestimmte Oberwerte nicht übersteigt. Diese orientieren sich, wo möglich, an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Neubau ist ausgenommen, damit weiter dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird.



Mieterschutz verbessern

❖ Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stoppen

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen in aller Regel zu einer Verdrängung von Mieterinnen und Mietern bzw. zu enormen Preissteigerungen. Umwandlungen müssen daher nicht nur – wie bisher – in Milieuschutzgebieten, sondern flächendeckend unter einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Eine Genehmigung für eine Umwandlung darf es nur noch in engen Ausnahmefällen geben.

❖ Kündigungsschutz verbessern

Als Kündigungsgründe für Vermieterinnen und Vermieter dürfen nur Vertragsverletzungen der Mieterin / des Mieters und tatsächlicher Eigenbedarf in Betracht kommen. Die Kündigung darf nur zulässig sein, wenn der Kündigungsgrund gewichtiger ist als das Interesse der Mieterin / des Mieters, die Wohnung zu behalten. Eigenbedarf ist dahingehend zu konkretisieren, dass Kündigungen durch Vermieterinnen und Vermieter nur zulässig sind, wenn sie oder ein naher Familienangehöriger die Wohnung dauerhaft zu Wohnzwecken nutzen wollen. Kündigungen wegen Mietschulden (Zahlungsverzug) müssen durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten innerhalb einer Schonfrist abgewendet werden können. Was heute schon für die fristlose Kündigung gilt, muss endlich auch auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet werden.

❖ Mietpreisbremse scharf stellen

Die Wirkung der Mietpreisbremse muss deutlich erhöht werden. Daher müssen die Bestimmungen für die Wiedervermietung bundesweit gelten, Ausnahmen, wie etwa bei einer bereits höheren Vormiete oder der erstmaligen Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung, sind zu streichen. Davon ausgenommen bleibt ausschließlich der Neubau, damit Anreize für den Wohnungsbau bestehen bleiben.

❖ Mietwucher bestrafen

Vermieterinnen und Vermieter, die eine Miete fordern, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, begehen eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße zu ahnden ist. Dieses Gesetz gibt es schon seit vielen Jahren. Für die Praxis ist es aber nicht relevant. Denn die Rechtsprechung fordert, dass Vermieter eine Zwangslage des Mieters ausnutzen müssen, um die hohe Miete zu vereinbaren, was sich kaum nachweisen lässt. Diese praxisfremde Voraussetzung muss abgeschafft und das Gesetz dringend nachgebessert werden, damit es endlich wieder Anwendung finden kann. Dazu liegt dem Bundestag eine länder- und parteiübergreifende Initiative des Bundesrats vor.

❖ Betriebskosten begrenzen

Mieterinnen und Mieter müssen regelmäßig nicht nur die Miete aufbringen, sondern zahlen anteilig auch die Betriebskosten für die Bewirtschaftung. Auch sie steigen ständig und treiben die Wohnkosten in die Höhe. Insbesondere große Wohnungsunternehmen befeuern Kostensteigerungen, indem sie ihren Wohnungsbestand von Tochterunternehmen bewirtschaften lassen und immer neue Kosten entwickeln, um auch mit den Betriebskosten Profite zu machen. Einen wirksamen Schutz gegen überflüssige und überhöhte

Betriebskosten haben Mieterinnen und Mieter derzeit nicht. Die auf sie umlegbaren Betriebskosten müssen gesetzlich deutlich begrenzt werden. Außerdem ist gesetzlich festzulegen, dass nur solche Kosten auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden dürfen, die zweckdienlich und wirtschaftlich sind. Im Streitfall müssen dies Vermieterinnen und Vermieter darlegen und beweisen können.



Klimaschutz stärken & Kosten fair verteilen

❖ **Drittel-Modell einführen und Modernisierungsumlage senken**

Nach geltendem Recht kann der Vermieter 8 Prozent seiner Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete umlegen, maximal 2 bzw. 3 Euro pro Quadratmeter und Monat innerhalb von 6 Jahren. Die hieraus resultierenden Preissteigerungen sind für viele Mieterinnen und Mieter nicht bezahlbar. Um diese vor steigenden Wohnkosten aufgrund energetischer Sanierungsmaßnahmen zu schützen, ist die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB abzuschaffen. Als Übergangslösung muss sie auf höchstens 4 Prozent abgesenkt werden, wobei Mieterhöhungen maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter betragen dürfen. Um bei abgesenkter Modernisierungsumlage Anreize zu schaffen, sollten Eigentümerinnen und Eigentümer direkt von öffentlicher Förderung profitieren und diese nicht länger auf die Modernisierungskosten anrechnen müssen. Daraus ergibt sich eine Neuverteilung der Kosten zwischen den Mieterinnen und Mietern, den Vermieterinnen und Vermietern und dem Staat nach dem Prinzip des Drittelmodells. Kosten und Nutzen sollten zwischen diesen 3 Akteuren möglichst ausgewogen aufgeteilt werden.

❖ **Öffentliche Förderung aufstocken und energetische Standards anheben**

Für die Verringerung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebestand bis 2050 sollte der Neubaustandard kurzfristig auf KfW-Effizienzhausstandard 55 und mittelfristig auf einen noch ambitionierteren Standard angehoben werden. Zudem brauchen wir eine deutliche Steigerung der Sanierungstiefe mit dem Ziel, die Energie- und Heizkosten der Mieterinnen und Mieter deutlich zu senken und Warmmietenneutralität bei Modernisierungen zu erreichen. Damit muss auch eine transparentere Trennung zwischen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten einhergehen, um die Energiekosteneinsparungen nachvollziehen zu können. Die Rahmenbedingungen für die dezentrale Stromgewinnung in Gebäuden und Quartieren sollten verbessert werden. Die öffentliche Förderung muss auf mindestens 10 Milliarden Euro pro Jahr aufgestockt werden.

❖ **CO₂-Preis mieterfreundlich gestalten**

Das Ziel der CO₂-Bepreisung ist, Klimaschutzinvestitionen im Gebäudebereich anzuregen. Diese Lenkungswirkung wird im Mietwohnbereich völlig verfehlt, wenn die CO₂-Kosten zu 100 Prozent an die Mieterinnen und Mieter durchgereicht werden. Sie zahlen im Gebäudebestand nach einer Modernisierung über die Umlage der Modernisierungskosten bereits eine höhere Kaltmiete, völlig unabhängig von der Klimawirksamkeit der Maßnahmen. Die Umlage der CO₂-Bepreisung auf die Mieterinnen und Mieter muss aufgrund der fehlenden Lenkungswirkung umgehend abgeschafft werden. Die Einnahmen aus einer CO₂-Bepreisung im Gebäudesektor dürfen nicht in den allgemeinen Haushalt fließen, sondern müssen vollständig in diesem Sektor verbleiben, u.a. zur Finanzierung der notwendigen Modernisierungen.

❖ **Wohngeld erhöhen – Energiekosten einbeziehen**

Die Berechnung des Wohngeldes muss an den realen Kosten der Betroffenen ausgerichtet werden. Dazu gehört, dass die Grundlage für die Berechnung der Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete wird, nicht die durchschnittliche Miete aller Wohngeldempfängerinnen und -empfänger vor Ort. Die Miethöchstbeträge dürfen nur dann sinken, wenn vor Ort die Mieten

tatsächlich zurückgehen. Die realen Energie- und Heizkosten müssen bei der Festlegung der zu berücksichtigenden Miete bzw. der Höchstbeträge angerechnet werden, zum Beispiel über eine dynamische Heiz- und Energiekostenkomponente differenziert nach Energieträgern. Die seit Jahren diskutierte Klimakomponente beim Wohngeld muss endlich eingeführt werden, damit die deutlich höheren Mieten für energetisch sanierte Wohnungen angemessen bezuschusst werden.



Profitmaximierung auf dem Immobiliensektor bekämpfen

❖ Geldwäsche und Spekulation im Immobiliensektor beenden

Finanzexperten des Bundeskriminalamtes gehen davon aus, dass jedes Jahr 20 Milliarden Euro und mehr auf dem deutschen Immobilienmarkt illegal umgesetzt werden. Damit werden Preise und Mieten in den ohnehin schon überhitzten Ballungsgebieten zusätzlich in die Höhe getrieben und verschärfen dort die Wohnungsnot. Bargeldzahlungen beim Immobilienkauf müssen verboten werden, ein effektives Grundbuchportal und ein öffentlich zugängliches Transparenzregister für Immobilien sind notwendig. Vermieterinnen und Vermieter haben eine zustellfähige Adresse nachzuweisen, damit die Rechte der Mieterinnen und Mieter wahrgenommen werden können. Die Spekulation mit Wohnraum muss durch die Einführung einer Finanztransaktionssteuer unattraktiver werden. Zudem sind die Behörden entsprechend auszustatten, um die bereits geltenden Regeln effektiv kontrollieren zu können.

❖ Transparenz von Geschäftspraktiken großer Wohnungsunternehmen erhöhen

Die Geschäftsmodelle von großen privaten Wohnungsunternehmen sind auf Gewinnmaximierung und Dividendenausschüttung ausgelegt. Mieterhöhungen in extrem kurzen Zeitabständen, fehlende Instandhaltungsrücklagen, überteuerte Modernisierungen, systematische Fehler bei Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sowie die Auslagerung von Dienstleistungen an firmeneigenen Tochterunternehmen sind die Folge. Transparenz und Auflagen für solche vermietenden Konzerne müssen deutlich erhöht werden, u.a. durch die Veröffentlichung von Vertragsinhalten, transparentere Abrechnungen und rechtskonforme Modernisierungsankündigungen.

❖ Reform der Grunderwerbsteuer – Share Deals

Die Umgehung der Grunderwerbsteuer mithilfe von sogenannten Share Deals ist auch nach dem Kompromiss der Regierungskoalition im April 2021 weiterhin möglich und wird von großen Immobilienkonzernen ausgenutzt werden. Den Haushalten der Länder und Kommunen entgehen durch Share Deals nicht nur mindestens 1 Milliarde Euro an Steuereinnahmen pro Jahr, sondern die preistreibende Wirkung solcher Geschäfte führt auch zur Verdrängung der Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen und Quartieren.

Eine Absenkung der Anteilsgrenze von 95% auf 90% reicht da bei weitem nicht aus. Wir brauchen eine Höchstgrenze von höchstens 50 Prozent sowie eine deutliche Verlängerung der Haltefrist, um die Umgehung der Grunderwerbsteuer deutlich zu erschweren. Noch besser wäre eine völlige Abschaffung von Share Deals.