

Berlin 14. Dezember 2017

# **Fünf Kernforderungen des Deutschen Mieterbundes für die neue Legislaturperiode**

## **Hintergründe und Erläuterungen**

Lukas Siebenkotten

Bundesdirektor  
Deutscher Mieterbund

## 1. Wohnungsbau-Offensive starten

- a) Schon heute fehlen mindesten eine Million Wohnungen in Deutschland. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung, nach Prognosen des Instituts der Deutsche Wirtschaft bis zum Jahr 2023 um 2 Millionen, auf dann fast 84 Millionen Menschen.

Betroffen hiervon werden in erster Linie die Groß- und Mittelstädte sowie die Ballungszentren sein. Deshalb muss hier auch der Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegen bzw. in Umlandgemeinden mit entsprechender Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Seit Jahren beziffern Deutscher Mieterbund, Wohnungswirtschaft, Bundesbauministerium und Forschungsinstitute den jährlich notwendigen Neubaubedarf mit rund 400.000 Wohnungen. Das ist eher konservativ geschätzt. Tatsächlich erreichen die Wohnungsneubauzahlen aber auch nicht ansatzweise diese Zielmarke:

- 2015 wurden 247.000 Wohnungen fertiggestellt, 38 % zu wenig.
- 2016 wurden 278.000 Wohnungen fertiggestellt, 30 % zu wenig, und
- 2017 werden voraussichtlich 300.000 Wohnungen fertiggestellt, 25 % zu wenig.

Von den 2016 fertiggestellten 278.000 Wohnungen entfielen nur 115.000 auf den Mehrfamilienhausbereich und davon nur 50.000 auf die klassische Mietwohnung.

Das bedeutet, der Wohnungsneubau bleibt insgesamt deutlich hinter den Bedarfen zurück. Während der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, insbesondere im ländlichen Bereich, stabil und relativ hoch ist, und weiterhin hochpreisige Eigentumswohnungen gebaut werden, die später unter Umständen wieder teuer vermietet werden, besteht ein großes Defizit im Bereich des Mietwohnungsbaus.

- b) Dazu kommt, dass der Bestand an Sozialwohnungen in den letzten 30 Jahren rasant geschrumpft ist. Von ehemals rund 4 Millionen preisgebundenen Wohnungen auf jetzt noch etwa 1,25 Millionen Sozialwohnungen. 2016 wurden 24.450 neue Sozialwohnungen gebaut, fast doppelt so viele wie 2015, aber deutlich zu wenige, um den seit Jahren andauernden Schrumpfungsprozess zu stoppen. Kommt es hier jetzt nicht zu einer deutlichen Trendwende, wird es in 10 Jahren nur noch knapp eine Million Sozialwohnungen geben.

Hier muss die Politik ansetzen, um den Neubau von 200.000 Mietwohnungen, davon 80.000 Sozialmietwohnungen, zu realisieren. Hier muss es die notwendigen Fördermaßnahmen geben. Dazu gehören:

- Erhöhung der steuerlichen Abschreibungen beim Mietwohnungsbau von 2 auf 3 %,
- Sonderabschreibungen oder Investitionszulagen für den Mietwohnungsbau, z.B. in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, aber immer verbunden mit einer Mietobergrenze für diese Wohnungen,
- Anhebung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung auf 3 Milliarden Euro, Zweckbindung dieser Finanzmittel und Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus mindestens in gleicher Höhe durch die Länder.

Nach jetziger Rechtslage wird der Bund nach 2019 keine Kompensationszahlungen mehr – zurzeit 1,5 Milliarden Euro – an die Länder für die soziale Wohnraumförderung leisten. Stattdessen haben sich Bund und Länder darauf geeinigt, dass den Ländern ein höherer Umsatzsteuersatz zufließen soll. Das bedeutet aber auch, dass der Bund ab 2020 keinerlei Zuständigkeit und Verantwortung mehr für die soziale Wohnraumförderungen haben wird. Hierdurch droht dem sozialen Wohnungsbau letztlich das Aus. Deshalb müssen Regelungen gefunden werden, die die Verantwortung und Mitfinanzierung des Bundes auf Dauer sicherstellen.

- c) Voraussetzung für den Neubau von bezahlbaren Miet- und Sozialwohnungen ist die Bereitstellung von preisgünstigem Bauland:
- Grundstücke im Eigentum von Bund oder Ländern sollten immer an Kommunen verkauft werden, deutlich unter dem Verkehrswert, wenn es vor Ort ein Konzept für preisgünstige Mietwohnungen gibt.
  - Kommunen sollten ihrerseits Grundstücke in erster Linie städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung stellen bzw. Grundstücke in Erbpacht vergeben.
  - Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss es Förderkontingente für preisgebundene Wohnungen (mindestens 30 %) geben.
  - Im Gegenzug zu planungsbedingten Wertsteigerungen müssen Investoren über städtebauliche Verträge zum anteiligen Bau von preisgebundenen Wohnungen verpflichtet werden.
  - Die Vergabe von Baugenehmigungen ist mit Fristen für den Baubeginn zu koppeln.
  - Maßnahmen und Anreize zum Schließen von Baulücken, Brachflächen bzw. zur Nachverdichtung sind notwendig.
  - Bodenpolitik und Planungsrecht sind darauf auszurichten, Bodenspekulationen zu verhindern.

## 2. Energetische Sanierung sozialverträglich ausgestalten

- a) Nach der aktuellen Rechtslage kann der Vermieter 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen.

Danach führen Modernisierungskosten in Höhe von 20.000 Euro für eine Wohnung zu einer Mieterhöhung von 2.200 Euro pro Jahr bzw. 183,33 Euro pro Monat, und zwar zeitlich unbefristet. Der „Modernisierungszuschlag“ wird Bestandteil der Miete.

Für eine 70 qm große Mietwohnung verteuert sich so die Kaltmiete um 2,62 Euro/qm. Ausgehend von einer Durchschnittsmiete im Wohnungsbestand von 6,54 Euro/qm (F+B), ist das ein Mietenanstieg nach Modernisierung um rund 40 %.

Gegengerechnet werden müssen die Heizkostensparnisse.

Laut Heizspiegel 2017 betragen die durchschnittlichen Heizkosten für eine 70 qm große Wohnung im Jahr 2016:

- Heizung Öl: 0,79 Euro/qm
- Heizung Gas: 0,97 Euro/qm
- Heizung Fernwärme: 1,11 Euro/qm

Spart der Mieter aufgrund der energetischen Modernisierung 50 % Heizkosten, dann sind das zwischen 0,40 und 0,55 Euro/qm. Dem steht die Mieterhöhung von z.B. 2,62 Euro/qm (siehe oben) gegenüber.

- b) Öffentliche Fördermittel werden auf die Modernisierungskosten angerechnet und können somit den Umfang der Mieterhöhung abmildern.

Ob der Vermieter öffentliche Fördermittel in Anspruch nimmt, ist aber allein seine Entscheidung. Er selbst hat keinen unmittelbaren Nutzen aus der Inanspruchnahme.  
Beispiele:

Modernisierungskosten	20.000 Euro
öffentliche Förderung, Zinsverbilligung	2 %
Ersparnis Vermieter	400 Euro
Mieterhöhung pro Jahr	1.800 Euro
(11 % von 20.000 Euro abzgl. 400 Euro Ersparnis)	

Modernisierungskosten	20.000 Euro
öffentliche Förderung, einmaliger Zuschuss	2.000 Euro
umlegbare Modernisierungskosten	18.000 Euro
Mieterhöhung pro Jahr	1.980 Euro

c) Auswertung 200 Modernisierungsfälle durch den Berliner Mieterverein:

- durchschnittliche Mieterhöhung nach Modernisierung = 2,44 Euro/qm und Monat
- 25 % der Fälle = Mieterhöhung von 3 Euro/qm und mehr
- 13 % der Fälle = Mieterhöhung von 4 Euro/qm und mehr
- In 27 Fällen (13,64 %) stieg die Nettokaltmiete auf mehr als das Doppelte.
- Heizkostenvorauszahlungen wurden nicht gesenkt.
- Fördermittel wurden nur in 11 von 198 Fällen berücksichtigt (5,56 %).

Das bedeutet, der Einsatz öffentlicher Fördermittel spielt im Mietwohnungsbereich praktisch keine Rolle. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten nutzen Gebäudeeigentümer keine öffentlichen Fördermittel zur Verringerung des Mietenanstiegs nach Modernisierung.

Deshalb sollte das Fördersystem umgebaut werden.

Unabhängig davon ist die Modernisierungsumlage auf 4 % der Modernisierungskosten zu senken. Alle Modernisierungen innerhalb von 8 Jahren dürfen höchstens 1,50 Euro/qm ausmachen.

### 3. Mietpreisbremse nachbessern – Mietwucher verhindern

- a) Mit der 2015 in Kraft getretenen Mietpreisbremse sollte der drastische Anstieg so genannter Wiedervermietungsrenten abgeschwächt werden. Wiedervermietungsrente ist die Miete, die für eine bestehende Wohnung nach einem Mieterwechsel von der neuen Mietpartei gefordert wird. Der Grundsatz der Mietpreisbremse lautet: Zulässig ist als Wiedervermietungsrente die ortsübliche Vergleichsrente plus 10 %.

Ausnahme: Der Vermieter darf die Vormiete, die Miete aus dem früheren Mietverhältnis, weiter fordern, wenn diese schon über der Obergrenze der Mietpreisbremse lag.

Ausnahme: Der Vermieter modernisiert zwischen Auszug des alten und Einzug des neuen Mieters oder der Vermieter hat während des früheren Mietverhältnisses modernisiert, aber die Miete deshalb nicht erhöht. Hier darf der Vermieter jetzt fordern: Vergleichsrente plus 10 % plus den 11-prozentigen Modernisierungszuschlag

Ausnahme: Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.

Ausnahme: Die Mietpreisbremse greift nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden.

Und: Die Mietpreisbremse gilt nicht flächendeckend. Sie gilt nur für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Die müssen anhand eines Kriterienkatalogs von den Landesregierungen festgelegt werden. Zurzeit gilt die Mietpreisbremse in 12 Bundesländern und 313 Städten/Gemeinden. Keine Verordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse gibt es im Saarland, in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern.

- b) **Fazit nach 2 ½ Jahren:** Die Mietpreisbremse funktioniert nicht wie erwartet und gewünscht. Die Wiedervermietungsrenten steigen weiter, eine Bremswirkung ist nicht erkennbar. Das hat zwei Gründe:
- Die Mietpreisbremse kann nur funktionieren, wenn Mieter tätig und aktiv werden. Sie müssen die Mietpreisbremse ziehen, d.h. einen Verstoß gegen die gesetzlichen Regelungen „rügen“. Aber das Gesetz ist kompliziert und kein Mieter kann zum Zeitpunkt seiner Rüge wissen, ob sich der Vermieter nicht auf einen der zahlreichen Ausnahmetatbestände beruft. Das bedeutet, Mieter müssen sich auf eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter einlassen, ohne zu wissen, ob sie Erfolgsaussichten haben oder nicht.
  - Vermieter ignorieren die Mietpreisbremse. Sie gehen damit auch kein Risiko ein. Nach dem Gesetz müssen sie die überteuerten Mieten frühestens ab dem Zeitpunkt der erfolgreichen Mieterrüge reduzieren. Die ab Vertragsbeginn zu Unrecht eingenommen Mieten dagegen können sie behalten.

Beispiel:

Beim Vertragsabschluss am 1.3.2016 verlangt der Vermieter 1.000 Euro Miete. Ein Jahr später, am 28.2.2017, rügt der Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse, gesetzlich zulässig seien nur 800 Euro.

Im März 2017 reduziert der Vermieter die Miete auf 800 Euro.

Er hat aber ein Jahr lang 200 Euro zu viel gefordert und erhalten. Diese 2.400 Euro kann er nach jetziger Rechtslage behalten.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist das eine Einladung an Vermieter, gegen das Gesetz zu verstoßen, es erst einmal zu versuchen. Der Vermieter, der sich von Beginn an an das Gesetz hält und 800 Euro fordert, hat nach einem Jahr 2.400 Euro weniger Mieteinnahmen als derjenige Vermieter, der gegen das Gesetz verstößt und 1.000 Euro fordert und nach einem Jahr reduzieren muss.

**Konsequenz:**

Die Mietpreisbremse muss nachgebessert werden:

- Keine oder weniger Ausnahmen,
- Transparenz bei Vertragsabschluss hinsichtlich Vormiete und Modernisierungen,
- Sanktion für Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten.

**c) Ist die Mietpreisbremse verfassungswidrig?**

Der Deutsche Mieterbund hat keinen Zweifel, dass die Bundesregelungen zur Mietpreisbremse verfassungsgemäß sind. Die Rechtsauffassung der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin (76 S 218/17), wonach die Mietpreisbremse verfassungswidrig ist, ist für uns nicht nachvollziehbar.

- Nicht die Mietpreisbremse führt zu einer Ungleichbehandlung der Vermieter in unterschiedlichen Städten, sondern das allgemeine Mietpreisniveau. Schon die ortsüblichen Vergleichsmieten sind in den Städten stark unterschiedlich, so auch in Berlin und München.
- Ob eine „verfassungswidrige Ungleichbehandlung vorliegt, weil Vermieter, die schon in der Vergangenheit eine unzulässig hohe Miete gefordert haben, begünstigt werden, kann dahinstehen. Zumindest wenn – wie von uns gefordert – die Ausnahmvorschrift „Vormiete“ gestrichen würde, wäre dieses Problem gelöst.
- Das Gleiche gilt für den vermeintlichen Verstoß gegen das „Bestimmtheitsgebot“, weil jedes Bundesland frei in der Entscheidung ist, ob die Mietpreisbremse eingeführt wird oder nicht. Bei einer bundesweiten Geltung der Mietpreisbremse – so wie ebenfalls von uns gefordert – wäre dies kein Thema.

## 4. Mietspiegel stärken – Vergleichsmiete neu definieren

- a) Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen sind in der Regel nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Das ist die Durchschnittsmiete vor Ort für Wohnungen, vergleichbar nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Berücksichtigt werden nur Vertragsabschlüsse bzw. Mieterhöhungen der letzten 4 Jahre.

Zur Begründung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete muss sich der Vermieter nach dem Gesetz auf einen Mietspiegel oder auf ein Sachverständigengutachten oder auf mindestens drei Vergleichswohnungen oder auf eine – in der Praxis nicht existierende – Mietdatenbank berufen.

Problematisch sind die Begründungsmittel Sachverständigengutachten und Vergleichswohnungen. Sachverständigengutachten als Typengutachten werden vor allem von großen Wohnungsunternehmen eingesetzt. Für eine bestimmte Wohnung wird ein Gutachten beauftragt, dass dann immer wieder für vergleichbare Wohnungen eingesetzt wird. Vergleichswohnungen – zumal, wenn sie aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen – spiegeln in der Regel nicht die ortsübliche Vergleichsmiete wider.

- b) Die Rolle und Funktion der Mietspiegel im Vergleichsmietenverfahren ist deshalb zu stärken. Mietspiegel sollten flächendeckend in allen Städten und Gemeinden existieren. Zumindest aber bedarf es einer Klarstellung, dass Mietspiegel – soweit vorhanden – das vorrangige Begründungsmittel sein müssen. Dazu müssen auch die Kriterien zur Ermittlung, Ausweisung und Anwendung des Mietspiegels verbindlich festgelegt werden.
- c) Die ortsübliche Vergleichsmiete soll nach dem Gesetz die durchschnittlich verlangte Miete in bestehenden Mietverhältnissen beschreiben. Das sind aber nicht nur die Mieten, die in den letzten 4 Jahren vereinbart wurden. Das sind auch die Mieten, die vor 5, 10 oder 20 Jahren vereinbart wurden. Deshalb ist der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlängern. Eigentlich müssten alle Mieten mitzählen, zumindest sollten es die der letzten 10 Jahre sein. Bei einer Beibehaltung der jetzigen gesetzlichen Regelung werden die heutigen überbezahlten Wiedervermietungsmieten bzw. die der letzten Jahre schon in kurzer Zeit die Vergleichsmiete darstellen. Dann steigt die Miete für alle Mieter in Deutschland. Die neuen Mietspiegel, z.B. von Berlin und Stuttgart, zeigen die Tendenz überdeutlich an: Mietsteigerungen von rund 10 % in 2 Jahren.
- d) Auch die so genannte Kappungsgrenze hilft Mietern in dieser Situation nicht weiter. Die Kappungsgrenzen legen fest, dass die Mieten auf dem Weg hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von 3 Jahren höchstens um 20 % steigen dürfen, in von den Ländern ausgewiesenen Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf höchstens um 15 % in 3 Jahren. Um die derzeitigen Mietpreisanstiege im Wohnungsbestand wirksam zu dämpfen, müssten die Kappungsgrenzen auf 10 % bzw. 6 % in 3 Jahren abgesenkt werden.

## 5. Wohngeld automatisch erhöhen – Klimawohngeld einführen

Wohngeld ist der staatliche Zuschuss zum Wohnen für einkommensschwache Haushalte. Die Höhe des individuellen Wohngeldanspruchs ergibt sich aus der zu zahlenden bzw. aufgrund von festgelegten Mietobergrenzen zu berücksichtigenden Miete, der Familiengröße und dem Einkommen.

- a) Zum 1. Januar 2016 wurde das Wohngeld nach 7 Jahren wieder angepasst, d.h. erhöht. In der Zwischenzeit war die Zahl der Wohngeldhaushalte von über 1 Million auf 460.000 Haushalte zurückgegangen. Die Wohngeldausgaben fielen entsprechend von 1,78 Milliarden Euro in 2010 auf 680 Millionen Euro in 2015.

Nominale Einkommensverbesserungen, z.B. Rentenerhöhungen, führen dazu, dass die Betroffenen die Berechtigung zum Wohngeldbezug verlieren. Sie „wachsen“ aus den Wohngeldtabellen heraus. Daneben verringern sich für die meisten der Wohngeldbezieher die Wohngeldzahlungen im Laufe der Jahre, da steigende Mieten allenfalls teilweise berücksichtigt werden, nur bis zu den staatlich festgelegten Obergrenzen.

Ende 2016 erhielten 631.481 Haushalte Wohngeld, 2017 dürfte die Zahl der Haushalt noch einmal steigen. Aber ab 2018 geht es – wie immer – wieder in die andere Richtung. Wenn nicht gegengesteuert wird, werden die einkommensschwächsten Haushalte wieder ihre Wohngeldansprüche verlieren, spart der Staat hohe Millionenbeträge auf Kosten der Ärmsten.

Deshalb fordern wir die Dynamisierung des Wohngeldes, d.h. eine regelmäßige Anpassung der Wohngeldleistungen an die Preis- und Mietentwicklung. Eine Wohngelderhöhung erst nach 7 Jahren darf sich nicht wiederholen.

- b) Energetisch modernisierte Wohnungen sind teurer als nicht modernisierte Wohnungen. Bei der Berechnung des Wohngeldanspruches, d.h. bei der Festlegung der Mietobergrenzen, wird das nicht berücksichtigt. Als Ausgleich muss ein so genanntes Klimawohngeld eingeführt werden, das die hohen Kaltmieten für modernisierte Wohnungen berücksichtigt. Geschieht dies nicht, haben einkommensschwache Haushalte von vorn herein keine Chance, eine modernisierte Wohnung zu beziehen bzw. eine Wohnung, die modernisiert wird, weiter zu finanzieren.