

Beschluss der SPD-Bundestagsfraktion vom 01. September 2016

„Bezahlbare Wohnungen schaffen und Mietrecht sozial gestalten“

Nur mit der SPD gibt es ein soziales Mietrecht und bezahlbare Wohnungen. Wir setzen uns ein für sozialen Wohnungsbau und Sicherheit für Mieterinnen und Mieter. Dafür steht die SPD.

Unsere Politik zeigt erste Erfolge: Die Mietpreisbremse ist seit 1. Juni 2015 in Kraft. Zeitgleich trat das Bestellerprinzip im Maklerrecht in Kraft, das Mieterinnen und Mieter seitdem spürbar entlastet. Das Wohngeld wurde zum 1. Januar 2016 erhöht und die soziale Wohnraumförderung für die Jahre 2016 bis 2019 wurde bereits verdoppelt auf aktuell insgesamt 4 Mrd. Euro. Das ist nur der Anfang.

Wir wollen diese Erfolge fortsetzen. Deshalb möchte die SPD-Bundestagsfraktion darüber hinaus erreichen:

I Maßnahmen für bezahlbare Mieten

1. Verbesserung der Wirksamkeit der Mietpreisbremse

Mieterinnen und Mieter müssen Kenntnis über die Höhe der Vormiete haben, um zu beurteilen, ob die aufgerufenen Mieten zulässig sind oder ob sie die durch die Mietpreisbremse vorgegebenen Grenzen überschreiten. Nur dann können sie gegen überhöhte Mietpreisforderungen vorgehen. Eine doppelte Hürde stellt die Regelung dar, dass Rückzahlungsansprüche für erhöhte Mietzinszahlungen nur für den Zeitraum ab Geltendmachung zulässig sind.

- Wir wollen deshalb eine Verpflichtung der Vermieterinnen und Vermieter zur Offenlegung der Vormiete gesetzlich verankern.
- Wir wollen die Geltung des Rückzahlungsanspruchs für erhöhte Mietzinszahlungen ab Vertragsschluss einführen.

2. Angemessene Ausgestaltung der Modernisierungumlage

Nach geltender Rechtslage können jährlich 11 Prozent der Modernisierungskosten zur Verbesserung der Umwelt- und Energiestandards oder für Umbauten zu altersgerechtem Wohnen auf die Miete umgelegt werden. Diese Erhöhung ist zeitlich nicht begrenzt. Auch eine Wirtschaftlichkeitsprüfung findet nicht statt. Das führt dazu, dass Modernisierungsmaßnahmen häufig als Instrument missbraucht werden, um Luxussanierungen vorzunehmen und erhebliche Mieterhöhungen zu erreichen. Die Folge sind Verdrängungen von Mieterinnen und Mietern aus ihrem angestammten Wohn- und Lebensumfeld.

- Wir wollen deshalb die Modernisierungsumlage von derzeit 11 auf mindestens acht Prozent absenken. Um erfolgreich Investitionen zur Verbesserung der Umwelt- und Energiestandards oder für Umbauten zu altersgerechtem Wohnen zu mobilisieren, sollte die Modernisierungsumlage auch weiterhin nicht zeitlich begrenzt werden.
- Wir wollen eine Kappungsgrenze für Modernisierungskosten einführen. Die Miete soll danach infolge von Modernisierung nur um höchstens 3 Euro/qm innerhalb von acht Jahren erhöht werden können.
- Wir wollen einen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz für Modernisierungsmaßnahmen einführen. Umlagefähig sollen nur die Kosten sein, die ein Vermieter vernünftigerweise veranlasst hätte, wenn er sie bei Eigennutzung selbst tragen würde. So bleibt der Anreiz für Investitionen und Modernisierungen für Vermieterinnen und Vermieter erhalten, gleichzeitig werden Mieterinnen und Mieter vor Missbrauch geschützt.
- Wir wollen für private Vermieter mit nur einer oder wenigen Wohnungen ein vereinfachtes Verfahren zur Berechnung der Mieterhöhung nach Modernisierung einführen.

3. Rechtssichere Gestaltung des Mietspiegels

Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument für Mietvertragsparteien für die Ermittlung angemessener Mieten. Mietspiegel stellen auf die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Durch die starken Mietsteigerungen der letzten Jahre ist auch die ortsübliche Vergleichsmiete gestiegen. Deshalb hat die Bedeutung von Mietspiegeln in der Praxis stetig zugenommen. Die gute und realitätsnahe Ausgestaltung der Mietspiegel ist daher wichtig für eine angemessene und transparente Mietpreisentwicklung. Derzeit sind gesetzliche Regelungen zum Mietspiegel überwiegend allgemeiner Natur.

- Wir wollen den Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von derzeit vier auf acht Jahre ausdehnen, um die Datenbasis von Mietspiegeln zu verbessern und die Dynamik stark ansteigender Mieten abzufedern. Dadurch können mehr Mietverhältnisse in die Untersuchungen für Mietspiegel einbezogen werden.
- Wir wollen die bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel einzuhaltenden „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ klarer ausgestalten.
- Wir wollen die bei der Mietspiegelerstellung zu beachtenden Grundsätze in einer Rechtsverordnung weiter konkretisieren. Qualifizierte Mietspiegel wollen wir stärken, indem gesetzlich vermutet wird, dass ein sowohl von der nach Landesrecht zuständigen Behörde als auch von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannter Mietspiegel qualifiziert ist. Ein qualifizierter Mietspiegel soll im Mietprozess wie ein schriftliches Sachverständigengutachten behandelt werden.

4. Härtefallklausel

Die aktuelle Mietpreisentwicklung hat zur Folge, dass Mieterinnen und Mieter häufig fast die Hälfte ihres Nettoeinkommens für die Miete aufwenden müssen. Das ist insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen, Familien und Alleinverdiener-Haushalte eine erhebliche und nicht selten existenzielle Belastung.

- Wir wollen die bestehende Härtefallklausel durch die Einführung eines Regelbeispiels konkretisieren. Ein Härtefall soll künftig dann gesetzlich vermutet werden, wenn mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für Miete einschließlich Heizkosten gezahlt werden muss. Weitere Mieterhöhungen sind in diesen Härtefällen dann ausgeschlossen.
- Wir wollen, dass zukünftig auch dann ein Härteeinwand möglich sein soll, wenn die Modernisierung zur Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes führt.

5. Tatsächliche Wohnfläche

Falsche Angaben im Mietvertrag über die Wohnfläche führen zu falschen, oft zu hohen Mietzinsvereinbarungen. Da die Wohnfläche auch Grundlage für die Berechnung der Betriebskosten ist, kommt es auch zu einer fehlerhaften Betriebskostenforderung.

- Wir wollen eine gesetzliche Klarstellung, dass allein die tatsächliche Wohnfläche für die Berechnung des Mietzinses maßgeblich ist. Gleiches gilt für die Berechnung von Mieterhöhungen und Betriebskosten.

6. Schonfristregelung

Im Falle einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters sieht das Wohnraummietrecht besondere Schutzvorschriften zugunsten von Mieterinnen und Mietern vor. Nach einer sog. Schonfristregelung wird eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs dann unwirksam, wenn die Mieterin bzw. der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Einreichung der Räumungsklage die noch fällige Miete nachzahlt. Eine zugleich ausgesprochene ordentliche Kündigung bleibt allerdings bei Nachzahlung innerhalb der Schonfrist wirksam und beendet das Mietverhältnis, obwohl die Schuld beglichen wurde. Kündigt der Vermieter also zusätzlich zu einer außerordentlichen Kündigung zugleich bzw. hilfsweise ordentlich, finden die im allgemeinen Interesse zur Vermeidung von Obdachlosigkeit geschaffenen Schutzvorschriften keine Anwendung.

- Wir wollen, dass die Wirkungen einer Zahlung innerhalb der Schonfrist bei außerordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch auf die ordentliche Kündigung übertragen werden und in diesem Fall beide Kündigungen unwirksam werden.

- Um Vermieterinnen und Vermieter vor Missbrauch zu schützen, soll die Regelung in beiden Fällen weiterhin nur einmal in zwei Jahren möglich sein.

7. Erweiterung des Zeitraums für zulässige Mieterhöhung

Aktuell sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur alle drei Jahre und nur in Höhe von maximal 20 Prozent zulässig. In angespannten Wohnungsmärkten ist eine Erhöhung von maximal 15 Prozent möglich. Damit Mieterhöhungen weiter eingedämmt werden, ist eine Streckung des Zeitraums erforderlich.

- Wir wollen, dass der Zeitraum in angespannten Wohnungsmärkten von drei auf vier Jahre erhöht wird.

8. Schutz von Mietverhältnissen zu sozialen Zwecken

Nach aktueller Rechtslage sind Mietverhältnisse, mit denen soziale Träger Wohnraum anmieten, um ihn zu sozialen, karitativen oder gemeinnützigen Zwecken ohne Gewinnerzielungsabsicht weiterzuvermieten, in der Regel als gewerbliche Mietverhältnisse ausgestaltet. Dies hat zur Folge, dass die Regelungen des sozialen Mietrechts nicht zur Anwendung kommen, obwohl tatsächlich ein Mietverhältnis zu Wohnzwecken und nicht zu gewerblichen Zwecken vorliegt.

- Wir wollen Rechtssicherheit für soziale Träger, die Wohnraum zu sozialen, karitativen oder gemeinnützigen Zwecken ohne Gewinnerzielungsabsicht vermieten. Für sie soll das soziale Mietrecht für Wohnraum gelten. Kündigungen nach Gewerbe-recht müssen für diese Fälle gesetzlich ausgeschlossen werden.

9. Wirtschaftsstrafgesetz

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz liegt eine unzulässige Mietpreisüberhöhung vor, wenn ausgenutzt wird, dass ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen vorhanden war und dies für die erhöhte Mietpreisforderung ursächlich war. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind hierzu detaillierte Nachweise zu erbringen, die in der Praxis nicht gelingen. Damit bietet § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes keine wirksame Handhabe, gegen Mietpreisüberhöhungen vorzugehen. Er ist praktisch bedeutungslos geworden.

- Wir wollen den Mieterschutz vor überhöhten Mietforderungen im Wirtschaftsstrafgesetz verbessern. Künftig soll auf das objektivere Tatbestandsmerkmal des Vorhandenseins einer Mangellage an vergleichbaren Wohnungen abgestellt werden.

II Maßnahmen im Wohnungs- und Städtebau

Neben den Maßnahmen für mehr Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt ist eine weitere Voraussetzung für eine Entspannung der Wohnungsmärkte, dass genügend Wohnraum zur Verfügung steht und dass die Wohnungen den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden.

1. Förderung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau

Der Bedarf nach neuen Wohnungen bleibt absehbar hoch und erfordert gemeinsames Handeln von Bund, Ländern und Kommunen. Mit den Erhöhungen der Mittel für den sozialen Wohnungsbau auf über 1,5 Milliarden Euro ab 2017 können die Länder nun weiter konsequent in den sozialen Wohnungsbau investieren.

- Wir erwarten, dass diese Mittel nun schnell und diesem Zweck entsprechend verwendet werden und begrüßen ausdrücklich, dass sich die Bundesländer auf einen neuen, bedarfsgerechteren Verteilschlüssel verständigen wollen und dass nicht verwendete Mittel unter den anderen Bundesländern aufgeteilt werden sollen.
- Damit die Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht nur von der Finanzkraft der Länder und Kommunen abhängig ist und die Wahrung der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in allen Regionen von Deutschland aktiv unterstützt werden kann, sollte der Bund auch über 2019 hinaus eine soziale Wohnungspolitik mitgestalten können. Daher setzen wir uns dafür ein, dass der Bund die dafür notwendige Kompetenz durch eine Änderung des Grundgesetzes erhält.

2. weitere Investitionsanreize für sozialen Mietwohnungsneubau

Wir möchten auch darüber hinaus so viele Kräfte wie möglich aktivieren, damit bezahlbare Mietwohnungen gebaut werden.

- Deshalb wollen wir gezielt Investitionsanreize für den sozialen Mietwohnungsneubau schaffen, die insbesondere auch die erreichen, die bezahlbare Wohnungen für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen bauen – etwa kommunale oder landeseigene Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.

3. Änderung des BIMA-Gesetzes

Liegenschaftspolitik ist für uns immer auch Stadtentwicklungspolitik. Deshalb muss der Bund bei Grundstücksvergaben mit gutem Beispiel vorangehen, um so die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und eine lebendige Stadtentwicklung zu unterstützen. Eine Vergabe von Liegenschaften im Höchstpreisverfahren steht diesen Zielen entgegen und sorgt zudem dafür,

dass die Bodenpreise in angespannten Wohnungsmärkten weiter in die Höhe getrieben werden.

- Deshalb wollen wir das BIMA-Gesetz ändern, so dass Kommunen ein Erstzugriffsrecht zum Verkehrswert erhalten, nicht Höchstpreise, sondern gute Konzepte entscheiden und so bezahlbarer Wohnraum in und auf bundeseigenen Liegenschaften geschaffen wird, der zur Entspannung der Wohnungsmärkte beiträgt. Wir lehnen den Wegfall der Zustimmungspflicht des Bundesrats bei Grundstücksverkäufen des Bundes ab.

4. Bodenspekulationen zurückdrängen

Bodenspekulation treibt Baukosten und damit Mieten in die Höhe. Darüber hinaus blockiert sie die Entwicklung ganzer Stadtteile. Deshalb müssen alle Mittel genutzt werden, die Spekulation zurückzudrängen. Dazu gehört die konsequente Anwendung z.B. von Sanierungs- und Entwicklungsgebieten oder die kooperative Baulandentwicklung durch die Gemeinden wie etwa in München oder Berlin.

- Wir wollen gemeinsam mit den Ländern und Kommunen prüfen, wie durch die Weiterentwicklung des besonderen Städtebaurechts z.B. durch die Einführung von Innenentwicklungsmaßnahmegebieten (IEG) den Gemeinden die Bekämpfung von Bodenspekulation erleichtert werden könnte. Dabei könnte durch die Zusammenfassung von in einem Gemeindegebiet weit verstreuten und nicht genutzten Gebieten Bauland aktiviert werden.
- Wir werben bei den Städten und Gemeinden dafür, ihre durch die Entlastung des Bundes geschaffenen finanziellen Freiräume dazu zu nutzen, frühzeitig Grundstücke vorausschauend im Rahmen von revolvingierenden Bodenfonds als wirtschaftliches Sondervermögen zu erwerben, um sie der Spekulation zu entziehen und sich als Kommune für die Zukunft Handlungsoptionen für die Stadtentwicklung zu erhalten.

5. Optimierung der Förderung für nachhaltiges Bauen

Wohnen muss bezahlbar bleiben – das ist das eine. Gleichzeitig muss uns klar sein, dass wir in Zukunft so leben werden, wie wir heute bauen. Deswegen geht es immer auch um nachhaltiges Bauen.

Wir wollen Emissionen durch verbesserte Gebäudeeffizienz reduzieren und den Einsatz erneuerbarer Energien honorieren. Das Quartier soll durch Aktivierung, gute Beratung und Beteiligung Ausgangspunkt für die Energiewende in der Strom- und Wärmeerzeugung, -speicherung und -versorgung werden. Im Quartier sollen auch Gewerbe und sektorenübergreifend die Mobilität ihren Beitrag leisten.

- Darum setzen wir uns dafür ein, dass die geplante Zusammenführung von Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zum Anlass genommen wird, die Förderung, wie sie in der Vergangenheit angelegt war, zu überprüfen und technologieoffen, wirtschaftlich und bezahlbar für Eigentümerinnen und Eigentümer und Mieterinnen und Mieter weiterzuentwickeln. Dabei werden wir darauf achten, dass ambitionierte Energiestandards nicht zu einer weiteren Erhöhung der Baukosten und damit nicht zur Verdrängung von Mieterinnen und Mieter durch Mieterhöhungen führen.

6. Förderung des sicheren und barrierefreien Wohnen

Obwohl bereits ein beträchtlicher Teil des altersgerechten Wohnungsbestandes in Deutschland durch KfW-Mittel umgebaut wurde, ist die Versorgungslücke noch lange nicht geschlossen. Viele Menschen wünschen sich, möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen zu können. Der hohe Zuspruch für das Programm zeigt, dass sich hier ein Bewusstseinswandel vollzogen hat, den eigenen Wohnraum rechtzeitig entsprechend umzubauen.

Um den Anstieg von Wohnungseinbrüchen einzudämmen, bleibt unser Ziel eine flächendeckende Ausstattung von Wohnungen mit Sicherheitstechnik, die auch für Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen erschwinglich ist.

- Wir werden das erfolgreiche Programm „Altersgerecht Umbauen“ über das Jahr 2017 hinaus fortführen.
- Wir wollen das erfolgreiche KfW-Programm „Kriminalprävention durch Einbruchsicherung“ ausbauen und das Programmvolumen erhöhen. Wir werden die Mindestinvestitionssumme absenken, damit auch Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen ihre eigenen vier Wände sichern können. Darüber hinaus wollen wir prüfen, wie Anreize gesetzt werden können, damit auch neugebaute Wohnungen mit Sicherheitstechnik ausgestattet werden- ohne dabei die Auswirkungen auf die Baukosten aus dem Blick zu verlieren.

Die SPD-Bundestagsfraktion verfolgt mit diesem Maßnahmenpaket konsequent ihre miet- und wohnungspolitischen Ziele: soziale Städte und lebenswerte Quartiere mit bezahlbarem Wohnraum. Wir setzen uns dafür ein, dass es überall ausreichend gute und energetisch sanierte Wohnungen gibt – auf dem Land und in den Städten. Wir machen dafür gute Politik – im Bund, in den Ländern und in den Kommunen.