



Mieterforum Ruhr - c/o Mieterverein Bochum e. V. – Brückstr. 58 - 44787 Bochum



• Mieterforum Ruhr

- Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine:
- Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- Dortmund und Umgebung e. V.
- Witten und Umgebung e. V.
- und der Mietergemeinschaft Essen e. V.



Bochum, 28.11.2013

Zusammenstellung und Bewertung der wohnungspolitischen Teile des schwarz-roten Koalitionsvertrages

Mietpreisbremse

In Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten sollen die Wiedervermietungsmieten auf 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden. Die von der Arbeitsgruppe „Verkehr, Bauen, Wohnen“ vorgesehene Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete wurde gestrichen. Geplant war, dass in bestehenden Mietverhältnissen die Miete künftig nur noch um 15 Prozent innerhalb von 4 statt 3 Jahren steigen dürfte.

Bewertung

Insbesondere durch die Beschränkung auf angespannte Wohnungsmärkte wird viel Zeit ins Land ziehen, bis die Regelungen greifen: Zunächst muss der Bundestag die Gesetzesänderung beschließen, was allein schon eine Weile dauert. Dann müssen die Länder per Verordnung die Gebietskulisse festlegen, in denen die neuen Regeln gelten sollen. Da dazu die Wohnungsmärkte wissenschaftlich untersucht werden müssen, dauert das noch länger. Es ist zu befürchten, dass die Preisbremsen zu spät kommen, um die aktuell davon galoppierenden Mieten in den Wachstumsregionen zu stoppen. Angesichts der Situation auf den Wohnungsmärkten, wäre jedoch eine bundesweit einheitliche Regelung im Mietrecht erforderlich gewesen. Zudem sieht der Koalitionsvertrag bereits mehrere Ausnahmen der „Mietpreisbremse“ von der 10 %-Grenze vor. So soll es bei neu gebauten Wohnungen auch weiter keinerlei Beschränkung der Mietforderungen geben. Außerdem soll die Höchstmiete auf keinen Fall unter der bisher für die Wohnung verlangte Miete liegen. Auch umfassende Modernisierungen sollen durch die Mietpreisbremse nicht gedeckelt werden.

Bei der geplanten Kappungsgrenze wäre wie ursprünglich vorgesehen, die Festschreibung eines Mietpreisanstiegs von 15 Prozent in 4 Jahren erforderlich gewesen. Zudem ist es erforderlich, dass bei der Mietspiegelerstellung mindestens die Vertragsabschlüsse der letzten 10 Jahre in die Vergleichsmieten einfließen müssen.

Sozialer Wohnungsbau

Die sogenannten Kompensationsmittel, die der Bund an die Länder für die soziale Wohnraumförderung zahlt, sollen zukünftig zweckgebunden eingesetzt werden; zudem soll den Ländern eine Berichtspflicht über die Mittelverwendung auferlegt werden. Die von der Arbeitsgruppe „Verkehr, Bauen, Wohnen“ geplante degressive Abschreibung beim Mietwohnungsbau in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf sind im Koalitionsvertrag nicht mehr zu finden. Ebenso gestrichen wurden der zeitweise vorgesehen Ausbau des Programms "Studentisches Wohnen" mit einem verbindlichen Investitionszuschuss des Bundes sowie Verbesserung von "Wohn-Riester". Was bleibt, sind Andeutungen einer denkbaren besseren Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen.

Bewertung

Die geplante Einführung der degressiven Abschreibung wäre auf eine teure Fehlförderung hinaus gelaufen, weil mit der steuerlichen Abschreibung alle möglichen Bauvorhaben begünstigt werden, nicht nur die dringend benötigte Schaffung preisgünstiger Wohnungen. In der letzten Runde der Koalitionsverhandlungen haben sich offenbar die Kostenargumente durchgesetzt. Der entsprechende Passus, der der Wirtschaft sehr wichtig war, ist verschwunden.

Wenn der Koalitionsvertrag trotz alledem von einer "Stärkung der Investitionstätigkeit", gar einer "Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus" spricht, ist das bislang nicht mehr als Augenwischerei. Politische Konzepte sind hier nicht vorhanden.

Energetische Modernisierung

Künftig sollen Vermieter nach einer energetischen Gebäudesanierung nicht mehr 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen dürfen, sondern nur noch 10 Prozent. Außerdem soll der Zuschlag nur noch so lange gefordert werden dürfen, bis der Vermieter seine Investitionskosten refinanziert hat und nicht mehr unbegrenzt wie bisher. Weiterhin ist eine Aufstockung der Fördermittel für die energetische Gebäudesanierung geplant, ohne konkrete Summen zu nennen.

Bewertung

Die Senkung der Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf 10 Prozent ist nicht mehr als ein „Tropfen auf dem heißen Stein“. Die Regelung in § 559 BGB ist sachfremd und historisch überholt und beruht auf der Fördermiete des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg. Nach Modernisierung ist eine Höherstufung in einer Mietspiegelpreisspanne, oft auch Feldwechsel innerhalb des Mietspiegels möglich. Die dadurch möglichen Mieterhöhungen sind erheblich, aber marktkonform. Die Regelung des § 559 BGB hätte im Koalitionsvertrag vollständig gestrichen werden müssen.

Bei den Fördermitteln fehlen verbindliche Zusagen zur Höhe der Fördermittel. Verlierer werden neben dem Klima die Mieterinnen und Mieter sein, die die höheren Kosten mit ihren Mieten begleichen müssen.

Tatsächliche Wohnfläche soll entscheidend sein

Künftig soll die tatsächliche Wohnfläche für die Miete und für Mieterhöhungen entscheidend sein, nicht die im Mietvertrag angegebene Quadratmeterzahl.

Bewertung

Eine überfällige Änderung, um die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu korrigieren, der Abweichungen von 10 Prozent toleriert hat.

Wohngeld

Das Wohngeld soll erhöht, die Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Die zunächst vorgesehene Wiedereinführung des Heizkostenzuschlags im Wohngeld ist im fertigen Koalitionsvertrag nicht mehr zu finden.

Bewertung

Die Wohngelderhöhung ist überfällig, der Verzicht auf die zeitweilig beabsichtigte Wiedereinführung einer "Heizkostenkomponente" ist für die betroffenen Mieterinnen und Mieter eine schlechte Nachricht aus der Bundespolitik: Die Leidtragenden sind Menschen mit geringen Einkommen, die sich energetisch besser ausgestattete Wohnungen nicht leisten können.

Wohnungsverkäufe und Finanzinvestoren

Immerhin enthält der Koalitionsvertrag doch noch eine Andeutung zum erforderlichen Vorgehen gegen Wohnraumverfall. Konkrete Vorschläge, wie sie vom NRW-Landtag unterstützt wurden, zum Beispiel die Besteuerung von Anteilsverkäufen oder die Prüfung eines Verbandsklagerechts, finden sich in dem Papier allerdings nicht.

Bewertung

Trotz der angeblichen Rolle von Hannelore Kraft in der Bundes-SPD sind die Probleme der Mieter in den Wohnungsbeständen der Finanzinvestoren in Berlin nicht angekommen.

Bestellerprinzip im Maklerrecht

Künftig soll im Maklerrecht das Bestellerprinzip realisiert werden. Derjenige, der den Auftrag zur Wohnungsvermittlung gibt, soll auch die Maklerprovision zahlen müssen.

Bewertung

Eine wichtige wirkliche Verbesserung für Mieterinnen und Mieter. Wenn Vermieter Makler einschalten, sollen sie den Makler auch zahlen müssen.

Städtebauförderung

Die Aufstockung der finanziellen Mittel zur Städtebauförderung ist im Endergebnis der Koalitionsverhandlungen nicht mehr zu finden. Beim Programm „Soziale Stadt“ ist nur noch von einer Aufwertung die Rede; auch hier sind konkrete Summen in den letzten Verhandlungsrunden dem Finanzierungsvorbehalt zum Opfer gefallen.

Bewertung

Der Koalitionsvertrag bleibt hier vage, die jährliche Fördersumme von 700 Mio. Euro, davon 150 Mio. Euro für das Programm soziale Stadt sind als Eckpunkte vom Tisch. Die von der SPD lange versprochene Zurücknahme der Kürzungen in der Städtebauförderung hat die Koalitionsrunde nicht überlebt.