

Stellungnahme des DMB (Deutscher Mieterbund) anlässlich der Anhörung im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 5. Juni 2013 zu:

- 1. Unterrichtung durch die Bundesregierung; Bericht über die Wohnung- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, BT-Drucksache 17/11200,**
- 2. Antrag der SPD-Fraktion, bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt, BT-Drucksache 17/12485,**
- 3. Antrag der Fraktion Die Linke. Wohnungsnot bekämpfen – Sozialen Wohnungsbau neu starten und zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln, BT-Drucksache 17/12481**

Übersicht:

- A) Allgemeine Vorbemerkung
- B) Bericht der Bundesregierung zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (17/11200)
- C) Antrag der SPD-Fraktion (17/12485)
- D) Fraktion „Die Linke“ (17/12481)
- E) Schlussbemerkung

A) Allgemeine Vorbemerkung

1. Alle drei Vorlagen, die heute zur Beratung anstehen, gehen davon aus, dass wir keinen einheitlichen Wohnungsmarkt in Deutschland haben. Dies ist in der Tat richtig. Es gibt ein Nebeneinander von Wohnungsdefiziten und Leerständen, von entspannten und angespannten Wohnungsteilmärkten. Wir dürfen nach Meinung des DMB nicht den Fehler machen, unser Augenmerk nur auf die Großstädte und deren Probleme zu richten. Wir müssen auch zur Kenntnis nehmen und Strategien entwickeln, wie Leerständen und dem Verfall von Gebäudewerten in vielen Regionen begegnet werden kann. Insbesondere muss ein Prozess der Anpassung der Infrastruktur an schrumpfende Bevölkerungszahlen eingeleitet werden.

2. Die Wohnungspolitik in Deutschland war lange geprägt von Desinteresse, Gleichgültigkeit, Passivität und Fehlentscheidungen. Unter diesen Bedingungen haben sich die Problemlagen deutlich verschärft. Wir müssen gleichzeitig feststellen, dass es aktuell – vor allem seit einigen Monaten – eine neue Aufmerksamkeit für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung gibt. Diese Themen stehen wieder auf der politischen Agenda.
3. In vielen Regionen fehlen Wohnungen, vor allem bezahlbare Wohnungen. Der Überhang der Nachfrage gegenüber dem Angebot verschärft sich durch eine Zunahme der Haushalte, vor allem auch solcher mit Transferbezug oder mit niedrigem Einkommen, durch die Wohnungssuche von Studenten doppelter Abiturjahrgänge. Es fehlt insbesondere eine Perspektive, um unter der zu erwartenden zunehmenden Altersarmut bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, vor allem in einer Zeit, in der die Rentner-Jahrgänge mit unterbrochenen Erwerbslebensläufen zunehmen und in der die Menschen immer älter werden.
4. Der Bestand an Sozialwohnungen ist rapide zurückgegangen, weil die Bindungen ausgelaufen sind. Heute, im Jahre 2013, bestehen nur noch 6,4 % des Wohnungsbestandes insgesamt aus Sozialwohnungen. Eine aktuelle Marktforschungsstudie, in Auftrag gegeben vom VdW in Bayern, bestätigt, dass 90 % der Bevölkerung in Deutschland einen stärkeren sozialen Wohnungsbau wünscht.
5. Die Wohnkosten in Deutschland sind zu hoch. Sie betragen einschließlich der Nebenkosten im Durchschnitt über 34 % der Konsumkosten. Viel dramatischer ist aber die Tatsache, dass die Bezieher von Einkommen bis zu 1.300 Euro netto im Monat 45 bis 50 % für das Wohnen ausgeben müssen. Dies ist unerträglich.
6. Während die Menschen immer älter werden, steigt das Defizit an altengerechten Wohnungen. Dies ist kontraproduktiv zur demografischen Alterung unserer Gesellschaft, vor allem aber auch zur allseits gewünschten Vermeidung von Heimunterbringung. Es ist der Wunsch fast aller Menschen, Heimunterbringung zu vermeiden und so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu leben. Es fehlen ausreichende Anreize zur Schaffung alten- und behindertengerechten Wohnraums und eines entsprechenden Wohnumfeldes.

7. Es verstärken sich die Tendenzen in Deutschland, dass Mieter aus den Kernstädten vertrieben und die Bevölkerung dort entmischt wird, dass damit der Gedanke der europäischen Stadt, dass grundsätzlich alle Menschen in allen Stadtteilen leben können, verloren geht. Arme und Bezieher mittlerer Einkommen werden mittel- und langfristig an die Ränder der Städte oder in die Region vertrieben, weil sie die Wohnkosten in den Zentralen nicht mehr bezahlen können. Dies beeinträchtigt mittel- und langfristig den sozialen Frieden in Deutschland.
8. In dieser schwierigen Situation wird eine Politik fortgesetzt, die den Verkauf von Wohnungen im öffentlichen Eigentum an Finanzinvestoren nicht verhindert. Ich spreche an dieser Stelle den Verkauf der Wohnungen der Bayerischen Landesbank an einen privaten Investor an, aber auch den jüngsten Verkauf der Bundeswohnungen. Dieser Bestand hätte zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums im öffentlichen Eigentum erhalten werden müssen.

B) Zum Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

Hinzuweisen ist zunächst darauf, dass dieser Bericht bereits einige Monate alt ist. Der DMB hat dazu verschiedene Stellungnahmen abgegeben, z. B. in einer Presseerklärung vom 17. Oktober 2012. Bemerkenswert ist aus unserer Sicht, dass die Bundesregierung erstmals von Wohnungsengpässen spricht, von steigenden Mieten und Wohnkostenbelastungen.

Diese Terminologie ist in der Vergangenheit schlichtweg nicht verwendet worden.

Die statistischen Grundlagen, die dem Bericht zugrunde liegen, stammen im Wesentlichen aus der Zeit bis einschließlich 2010. Sie sind also aus der Sicht des Jahres 2013 veraltet. Seitdem gibt es nicht unwesentliche Veränderungen.

1. Übereinstimmung mit dem Bericht der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat zu Recht darauf hingewiesen, dass die Immobilienwirtschaft ein Stabilitätsanker in der Finanzkrise gewesen ist und auch heute noch ist. Dies gilt jedenfalls für die vielen anbietenden Unternehmen, die unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten verwaltet werden.

Zu Recht hat die Bundesregierung auch auf die Zunahme regionaler Disparitäten hingewiesen.

Richtig formuliert ist auch der Bedarf an altengerechten Wohnungen, die Tatsache, dass die Energiewende nur gelingen kann, wenn sie Akzeptanz in der Bevölkerung findet.

Zuzustimmen ist der Bundesregierung auch in der Feststellung, dass die Zahl der nachfragenden Haushalte auf dem Wohnungsmarkt ansteigt, jedenfalls bis 2025, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße zugenommen hat und dass ein deutlicher Singularisierungsprozess eingetreten ist.

2. Ankündigungen, denen keine Taten gefolgt sind

In vielen Bereichen enthält der Bericht der Bundesregierung Feststellungen und Erklärungen, die zwar in der Sache richtig sind, die aber nicht begleitet worden sind von einer konsistenten entsprechenden Politik.

Beispielhaft seien hierfür genannt die „Trendwende in der Neubautätigkeit“. In Wirklichkeit handelt es sich um eine marginale Verbesserung der Fertigstellungen im Neubau, der Durchbruch ist nie gelungen. Anreize für eine Aktivierung der Neubautätigkeit sind nicht oder wesentlich gesetzt worden. Im Bereich der Energiewende fehlt es bis heute an einem Fahrplan. Im Übrigen ist das Konzept des Forderns und Förderns, der Freiwilligkeit und der Zuschüsse nicht erfolgreich gewesen. Die von der Bundesregierung gesetzten Ziele, die auch vom DMB geteilt werden, sind nicht annähernd erzielt worden. Zuzustimmen ist der Bundesregierung, dass im Bereich der energetischen Sanierung das Denken vom Gebäude weg und hin zum Quartier erfolgen muss. Entsprechende wegleitende Schritte sind aber nicht eingeleitet worden.

Die soziale Wohnraumförderung stellt sich als notwendig dar in der Subjekt- und Objektförderung. Hierin stimmen wir mit der Bundesregierung überein. Wir hätten aber erwartet, dass im Interesse der Planungssicherheit der Investoren klarere

Aussagen zur dauerhaften Verfügbarkeit der Kompensationsmittel vorgenommen worden wären.

Die Städtebauförderung ist beträchtlich zurückgefahren worden, insbesondere das aus unserer Sicht wichtige Leitprogramm „Soziale Stadt“.

Die Mittel für den altersgerechten Umbau bzw. den altersgerechten Neubau sind im Bundeshaushalt ersatzlos gestrichen worden, obwohl in dem Bericht auf die Bedeutung der demografischen Alterung hingewiesen wird.

3. Zum Mietrecht

Das Mietrechtsänderungsgesetz – im Zeitpunkt des Berichts noch im Entwurfsstadium - ist ohne Not und ohne erkennbaren Anlass in falscher Weise eingeführt worden. Es hat zunächst den Grundsatz des allgemeinen Schuldrechts, dass Leistung und Gegenleistung aufeinander abgestimmt werden müssen, einseitig zu Lasten der Mieter verletzt, indem das Mietminderungsrecht bei energetischen Sanierungsmaßnahmen für drei Monate ausgesetzt wird. Es hat in diesem Bereich auch die Streithäufigkeit erhöht, weil die Abgrenzung von energetischer Modernisierung, Instandsetzung und anderer Modernisierung äußerst schwierig sein dürfte in der Praxis. Es hat neue Kündigungstatbestände geschaffen, obwohl das mehrfach angesprochene Problem der Mietnomaden aufgrund der wissenschaftlichen Untersuchung keine umfassende Bedeutung hat.

Es sind weiterhin neue Räumungsvollstreckungstatbestände geschaffen worden. Dies alles vernachlässigt die Rechte der Mieter.

Stattdessen wäre es notwendig gewesen, insbesondere eine Kappung der Wiedervermietungsmieten vorzusehen. Diese sind gerade in den letzten Monaten förmlich in den angespannten Wohnungsmärkten explodiert und werden zunehmend von der Bevölkerung, die davon betroffen ist, als unerträgliche Last empfunden.

Notwendig wäre auch gewesen, die falsche Rechtsprechung des BGH, wonach bei Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungen bis zu 10 % Abweichung von der tatsächlichen Wohnungsgröße zulässig sind, endlich zu korrigieren.

4. Weiterer rechtspolitischer Handlungsbedarf

Aus unserer Sicht hätte das Maklerrecht eine Veränderung in der Richtung erfahren müssen, wie sie in dem Antrag der Hansestadt Hamburg im Bundesrat zugrunde liegt. Konsequenterweise muss das Bestellerprinzip zur Anwendung kommen.

Eine Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist überfällig, damit auch in einzelnen Stadtteilen Handlungsfähigkeit zur Sanktionierung von Mietpreisüberhöhungen besteht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgenommenen Regelungen misslungen sind, richtige Regelungen nicht eingeführt worden in das Mietrechtsänderungsgesetz und in sonstige Rechtsgrundlagen.

5. Zur Energiewende

Die Akzeptanz der Bevölkerung, insbesondere der Mieterschaft, hängt wesentlich davon ab, ob ein System gerechter Kostenverteilung gefunden wird. Der DMB hat immer wieder vorgeschlagen, dass es im Grundsatz zu einer Drittelung der Kosten zwischen Mietern, Vermietern und dem Staat kommen muss. Alle drei sind Nutznießer von Gebäudesanierungen. Der Mieter, weil er Heizkosten spart und die Wohnqualität erhöht, der Vermieter, weil eine Wertsteigerung und langfristige Nutzbarkeit seiner Immobilie herbeiführt, der Staat, weil die Maßnahmen dem Umweltschutz dienen. Dieser Gedanke, der z. B. auch vom Vorsitzenden der Ethik-Kommission Prof. Dr. Klaus Töpfer aufgegriffen worden ist, wurde von der Bundesregierung leider nie verfolgt.

6. Zur Rolle des Wohnungsbauministers

Der Wohnungsbauminister ist in der gesamten Legislaturperiode aus unserer Sicht seiner Aufgabe nicht gerecht geworden, Motor und Moderator einer zukunftsweisenden und fortschrittlichen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu sein. Dazu wäre es erforderlich gewesen, dass zwischen den Akteuren Kommunen, Länder und Bund verstärkt moderiert wird, dass der Bund seine Möglichkeiten nutzt und dass vor allem kurzfristig realisierbare notwendige Reformmaßnahmen auch umgesetzt worden wären, beispielhaft die Erhöhung des Wohngeldes, die Wiedereinführung der Heizkosten- bzw. einer weitergehenden Energiekomponente, die

Überprüfung der Hartz IV-Regelungen, hier vor allem der Unterkunftskosten. Der Wohnungsbauminister hat hier und auf den anderen Gebieten keine wesentlichen Akzente setzen können.

C) Zum Antrag der SPD-Fraktion

Die Ziele sind aus unserer Sicht richtig formuliert. Es geht um lebenswerte und sozial ausgeglichene Städte und um den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Voraussetzung hierfür sind qualitativ gute Wohnungen, die auch bezahlbar sind.

Die Situationsbeschreibung entspricht im Wesentlichen den Aussagen, die auch vom DMB getragen werden.

Der DMB unterstützt fast alle Forderungen, die im SPD-Antrag aufgestellt werden. Dies gilt für die verlässliche und mindestens mit 700 Millionen Euro ausgestattete Städtebaufinanzierung, für die Bedeutungszuweisung und die Ausstattung des Programms Soziale Stadt, das insbesondere zum Leitprogramm der Städtebauförderung werden soll, für die dauerhafte Fortsetzung der Kompensationszahlungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, für die Forderung nach einem Haushaltsprogramm für den Ausbau altengerechter Wohnungen und des Wohnumfeldes, für die Wiedereinführung der Heizkostenpauschale beim Wohngeld (siehe dazu später).

In einigen Punkten gibt es Abweichungen von dem SPD-Antrag.

Das Programm der energetischen Gebäudesanierung halten wir auch bei einer Erhöhung auf zwei Milliarden Euro der Fördermittel für nicht ausreichend. Auf die Stellungnahme im allgemeinen Einleitungsteil und in dem Bericht der Bundesregierung wird verwiesen. Fünf Milliarden sind erforderlich, damit die Ziele der Gebäudesanierung erreicht werden können. Dieser Ansatz würde auch die Akzeptanz der Bevölkerung, vor allem der Mieterschaft, zur Energiewende erhöhen.

Beim Wohngeld glauben wir, dass es nicht nur um eine Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses geht. Es muss vielmehr in das Wohngeldrecht eine Energiekostenkomponente eingebaut werden.

Die Senkung der Umlagemöglichkeit von Kosten der energetischen Gebäudesanierung in Höhe von 9 statt 11 % im Rahmen des § 559 BGB halten wir systematisch für falsch. Wir plädieren eindeutig für eine Einbeziehung auch modernisierter Wohnungen in das Vergleichsmietensystem und sprechen uns dafür aus, dass in einer Übergangszeit, in der der Einbezug modernisierter Wohnungen in die Mietspiegelmieten vollzogen werden muss, vielleicht fünf bis sieben Jahre, ein Modernisierungszuschlag, notfalls auch mit einem Investitionszuschlag, gewährt werden muss.

Damit das System der Einbeziehung modernisierter Wohnungen ins Vergleichsmietensystem funktioniert, müssen aussagefähige Energieausweise (am Bedarf, nicht am Verbrauch orientiert) weiterentwickelt werden und Grundlage nicht nur der Informationen über Wohnungsangebote sein, wie es die Bundesregierung vorsieht, sondern auch die Grundlage von Modernisierungsinvestitionen sein. Wir halten es nämlich für unbedingt erforderlich, dass die Energieeffizienz mit jeder Modernisierung nachgewiesen werden muss.

Wir begrüßen die Aussage im SPD-Antrag, dass die Einschränkungen von Mieterrechten durch das Mietrechtsänderungsgesetz wieder rückgängig gemacht werden. Weiterhin aber auch, dass eine Begrenzung von Mietsteigerungen bei neu abgeschlossenen Mietverträgen gefördert wird.

D) Zum Antrag der Fraktion „Die Linke“

Mit den wesentlichen Aussagen dieses Antrages stimmen wir überein. Sie sind ganz offensichtlich, genau wie beim SPD-Antrag auch, aus den Programmen und Zielsetzungen des Deutschen Mieterbundes mitentwickelt worden. Wir halten es insbesondere für richtig, dass die Vergleichsmiete auf der Grundlage aller Bestandsmieten (damit nicht nur der Mieten aus den letzten vier Jahren) ermittelt wird. Dies würde einen wesentlichen Beitrag zur Senkung der Wohnkostenbelastung bedeuten.

Die Vorschläge zur Abschaffung des Kündigungsgrundes (in angemessener wirtschaftlicher Verwertung) halten wir für überlegenswert, ebenso eine Reform der Regelungen zur Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

Die Änderung des § 559 BGB mit einer Senkung der Modernisierungsumlage von 11 auf 5 % ist aus unserer Sicht systematisch falsch. Immerhin ist in dem Antrag der Linken die Perspektive einer Umlage nach Kriterien der Wohnwertverbesserung angesprochen.

Wir begrüßen die Forderung nach einem Zuschuss des Bundes für energetische Gebäudesanierung auf fünf Milliarden Euro im Jahr und die Forderung nach einer Klimakomponente im Wohngeldrecht.

Wir unterstützen nachdrücklich die Forderung, steuerrechtliche und andere geeignete Maßnahmen zu ergreifen zur Entwicklung und Förderung des gemeinwohlorientierten wohnungswirtschaftlichen Sektors. Hierzu verweisen wir insbesondere auf die Ergebnisse der Enquete-Kommission über das Engagement von Finanzinvestoren der Wohnungswirtschaft in Deutschland aus Nordrhein-Westfalen. Wir regen dringend an, die hier erarbeiteten Vorschläge und Maßnahmen im Detail zu diskutieren und schnellstmöglich einer Entscheidung zuzuführen.

E) Schlussbemerkungen

Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik braucht einen langen Atem, Verlässlichkeit und Kontinuität. Dabei muss deutlich zwischen langfristigen Strategien und kurzfristigen Maßnahmen (gewissermaßen Schmerztherapie) unterschieden werden. Zu letzterem gehört insbesondere die Kappung der Wiedervermietungsrenten, um die Kostenexplosion bei Wiedervermietungen kurzfristig in den Griff zu bekommen.

Aus Sicht des DMB muss eine komplexe Strategie zur Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt entwickelt werden. Dazu gehören insbesondere folgende Maßnahmen:

- Entwicklung von Programmen auch und gerade für leerstandsgefährdete und Schrumpfsregionen.
- Deutliche Forcierung des Mietwohnungsneubaus, insbesondere durch weitere und neue Anreize; in diesem Zusammenhang ist es aus Sicht des DMB unverzichtbar, dass die Regelabschreibung im Immobilienbereich von zwei auf drei oder vier Pro-

zent erhöht wird. Dies würde im Übrigen auch dem tatsächlichen Werteverzehr von Gebäuden entsprechen, wie er heute stattfindet; weiterhin erforderlich ist endlich eine Reform der Grundsteuer, die eine Mobilisierung des Baulandes stärker als bisher fördert.

- Die soziale Wohnraumförderung muss neu überdacht werden. Die Kompensationszahlungen des Bundes müssen auf längere Zeit gesichert sein. Die Förderprogramme der Länder müssen durch Vereinfachung attraktiver und durch regionale Förderregeln ergänzt werden. Programme mit reinen Zinsverbilligungen reichen vielfach nicht mehr aus. Angesichts der aktuellen Kapitalmarktlage scheint es notwendig zu sein, verstärkt über Zuschüsse für Mietwohnungen nachzudenken. Allein durch Neubau sind die Probleme sozialer Wohnraumförderung nicht zu lösen. Es muss deshalb auch darum gehen, im Wohnungsbestand zusätzliche Bindungen aufzubauen, z. B. durch Verknüpfung von Modernisierungsförderungsprogrammen mit Bindung.
- Preiswerte Wohnungsbestände müssen erhalten, gleichzeitig gemeinwirtschaftliche Strukturen aufgebaut und gestärkt werden. Der Deutsche Mieterbund regt an und schlägt vor, hierzu eine Kommission einzurichten, die sich mit der – notwendigen – Reform in diesem Bereich, vor allem auch unter steuerlichen Gesichtspunkten, im Detail befasst.

Die Mietrechtsverschlechterungen sind zurückzunehmen und die Mieterrechte zu stärken. Zu den bereits in der Stellungnahme aufgestellten Forderungen muss auch das Bestellerprinzip im Maklerrecht konsequent realisiert werden. Die Vorschrift des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist so zu ändern, dass Mietpreisüberhöhungen verhindert und geahndet werden können, auch wenn diese nur in Stadtteilen einer einheitlichen Kommune stattfindet.

Die Energiewende und energetischen Sanierungen müssen endlich unter einen verbindlichen Fahrplan gestellt werden. Dabei müssen in Bezug auf die Kostentragung sozial gerechte Lösungen gefunden werden. Der DMB hat immer wieder auf diese Problematik hingewiesen. Die Bundesregierung hat es nicht für nötig befunden, sich mit dieser Problematik auseinanderzusetzen.

Das Wohngeld muss erhöht und reformiert werden, einkommensschwächere Haushalte müssen insbesondere von den hohen Energiekosten entlastet werden.

Die Kosten der Unterkunft sind ebenfalls an die steigende Wohnkostenbelastung anzupassen. Über die angemessenen Unterkunfts-kosten sind neue Regelungen zu entwickeln.

Altengerechte und barrierearme Wohnungen müssen geschaffen werden, vor allem im Bestand. Dazu ist es in erster Linie erforderlich, dass auch wieder Bundesmittel im Haushalt bereitgestellt werden.

Letztendlich geht es darum, die Städtebauförderung, Stadtentwicklung, das Programm „Soziale Stadt“ auszubauen und zu stärken – für lebenswerte und bunte Städte.

Dieses komplexe Programm kann nur dann ganz oder zumindest überwiegend umgesetzt werden, wenn ein aktiver Bauminister die verschiedenen Akteure auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene zusammenführt und so ein komplexes Gesamtkonzept entwickelt.

Berlin, 28. 5. 2013

gez. Dr. Franz-Georg Rips
Präsident des DMB (Deutscher Mieterbund)