

Positionierung zu Mietfragen

Eindämmung von Mietpreissteigerungen:

In bestehenden Mietverhältnissen richtet sich die Möglichkeit zur Erhöhung der Miete nach § 558 BGB. Demnach kann die Miete während eines Mietverhältnisses auf die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen. Dabei darf sie jedoch innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 Prozent des Ausgangsmietzinses erhöht werden. In den von den Landesregierungen bestimmten Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf gilt innerhalb von 3 Jahren eine Kappungsgrenze von 15 Prozent.

Nach Ansicht des Paritätischen belastet diese Ausgestaltung zur Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen insbesondere Menschen in finanzschwachen Haushalten, Menschen mit besonderen Bedarfen und auch Menschen mittlerer Einkommen. Infolge einer finanziellen Überforderung müssen sie ihre Wohnung aufgeben, Einsparungen in anderen Lebensbereichen hinnehmen oder sie werden aus ihren angestammten Quartieren verdrängt. Diese gegenwärtige Mieterhöhungsmöglichkeit befördert die Chancenungleichheit der Menschen, den Wohnraum in ihren bisherigen Wohngebieten erhalten zu können.

Zuletzt stellte das Bundesverfassungsgericht in Bezug auf die Mietpreisbremse fest, dass es im öffentlichen Interesse liege, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken.¹ Der Schutz vor Nachteilen auf dem Wohnungsmarkt sei Ausdruck des verfassungsrechtlich verankerten Sozialstaatsprinzips.² Zur Frage der Vereinbarkeit von Mietpreiserhöhungen mit der Eigentumsgarantie und vor dem Hintergrund, dass das Eigentum der Sozialpflichtigkeit unterliege und dem Wohle der Allgemeinheit dienen solle, stellte das BVerfG zudem fest, dass „je mehr das Eigentumsobjekt (...) eine soziale Funktion erfüllt, desto weiter reicht die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung.“³ Grenzen finden die Mietpreiseinschränkungen, wo diese auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter führen oder zur Substanzgefährdung der Mietsache.

Der Paritätische Gesamtverband fordert deshalb, die Möglichkeit zur Mietpreiserhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen soweit einzugrenzen, dass Menschen vor

¹ Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 18. Juli 2019, Az. 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18.

² BVerfG NJW-RR 2016, 1349 (1355 f.) zit. n. Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages. 2019. WD 3000 149/19, S. 6.

³ Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages. 2019. WD 3000 149/19, S. 5.

Verdrängung geschützt werden.⁴ Dazu sind Mieterhöhungen bis auf den Ausgleich allgemeiner Preissteigerungen zu begrenzen, mindestens jedoch auf eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete um max. 10 Prozent innerhalb von 3 Jahren und in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten auf max. 6 Prozent in 3 Jahren. Für Untermietverhältnisse, die mit sozialen Trägern eingegangen wurden, sind im Blick auf die Refinanzierung entsprechende Regelungen zu schaffen.

Bei Begrenzungen der zulässigen Miethöhen im sozialen Mietrecht besteht darüber hinaus die Unsicherheit, dass vereinzelte Wohnungsunternehmen diese Verluste über höhere Gewerbemieten kompensieren. Soziale Einrichtungen sind im Gewerbemietrecht kaum vor Kündigungen und überhöhten Mieten geschützt. Zwar wurden durch die Änderungen im Mietrecht durch das Mietrechtsanpassungsgesetz sehr begrüßenswerte Änderungen zum Schutz von einigen sozialen Trägern erreicht.⁵ Zur Sicherung einer sozialen und lebenswerten Infrastruktur im Quartier bedarf es jedoch weitergehender Regelungen, um die entsprechenden Einrichtungen und Akteure vor Verdrängung zu bewahren. Dazu zählen soziale Träger der Wohlfahrtspflege, die Wohnraum zur Überlassung an Menschen mit dringendem Wohnbedarf vermieten oder mieten. Ebenso gehören Nachbarschaftshäuser, Jugendtreffs, soziale Beratungsstellen u. ä., sowie Kleingewerbetreibende und andere Akteure dazu, welche die regionale Daseinsvorsorge, Teilhabe sowie die Lebensqualität vor Ort sichern und stärken.

Generell ist zur Regulation von Mietpreisen zu konstatieren, dass es begrüßenswert ist, wenn Länder eigene Bestimmungen umsetzen, um Menschen vor einer finanziellen Überlastung durch Mieten zu schützen. Unbeschadet dessen, sollte der Bundesgesetzgeber sich bemühen, geeignete bundeseinheitliche Regelungen zu schaffen, welche die Mietpreise stärker als bisher eindämmen und Mieter*innen vor Verdrängung schützen.

Eingrenzung von Modernisierungskosten

Nach § 559 BGB darf der Vermieter jährlich und dauerhaft 8 Prozent der Investitionskosten jährlich auf die Miete umlegen. Ergänzt wird diese Regelungen durch die Kappungsgrenze in § 559 Absatz 3a BGB, nach welcher die monatliche Miete innerhalb von 6 Jahren nicht um mehr als 3 Euro/m² Wohnfläche steigen darf. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro/m², darf sie sich nicht um mehr als 2 Euro/m² erhöhen.

Die gegenwärtige Umlagemöglichkeit von Modernisierungskosten ist so auszugestalten, dass sie nicht die Prozesse der sozialen Segregation in den Quartieren befördert. Zu diesem Zweck ist die Modernisierungsumlage bei klassischen Modernisierungen mindestens auf 2 bis 4 Prozent der Investitionskosten pro Jahr zu begrenzen. Die Kappungsgrenze ist so zu reduzieren, dass sie nicht zur finanziellen Überforde-

⁴ Zur Eindämmung von Mietpreisen bei der Wieder- bzw. Neuvermietung wird an dieser Stelle auf die Positionierung zur Mietpreisbremse (Juli 2017) sowie die weiteren Stellungnahmen dazu verwiesen.

⁵ Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz, welches am 1.1.2019 in Kraft trat, wurden Vorschriften des Wohnraummietrechtes u.a. zum Kündigungsschutz, zur Mieterhöhung und zur Befristung auf Mietverhältnisse erweitert, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder von anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen. Diese Neuregelungen gelten jedoch nur für Mietverhältnisse, die nach dem 1.1.2019 geschlossen wurden.

*rung der Mieter*innen führt und bspw. auf 1,50 €/m² innerhalb von 8 Jahren zu senken. Bezüglich energetischer Sanierungen spricht sich der Paritätische Gesamtverband wie bisher für die Geltung der Warmmietenneutralität aus.⁶*

Damit die Körperschaften des öffentlichen Rechts und freie gemeinnützige Träger der Wohlfahrtspflege, die als Eigentümer bzw. Vermieter auftreten und Räume zu Wohnzwecken an Menschen mit dringendem Wohnbedarf vermieten, in die Lage versetzt werden, notwendige klassische und energetische Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen, sind geeignete Fördermaßnahmen und -programme in Bund und Ländern sowie der Förderbanken des Bundes und der Länder aufzulegen bzw. zu stärken. Landesbürgschaften sind zu diesem Zweck auszuweiten. Solange diese Förderungen nicht umgesetzt sind, sind die Träger und Körperschaften von den erwähnten Begrenzungen der Modernisierungskosten auszunehmen, da sie im Rahmen ihrer Gemeinnützigkeit, Modernisierungsvorhaben sonst nur schwer finanziell absichern können.

Berlin, 29. Oktober 2019
gez. Dr. Ulrich Schneider / Jennifer Puls

Kontakt:

Jennifer Puls (grundsatz@paritaet.org)

⁶ Paritätisches Positionspapier für eine soziale Wohnungspolitik. 2017.