



## Inhalt

<b>Gemeinsam gegen Spaltung, Verdrängung und Wohnungslosigkeit – bezahlbarer Wohnraum für ALLE statt mehr Rendite für wenige.</b> .....	<b>2</b>
● 1. Mietpreisexplosion verhindern .....	3
● 2. Sozialverträglich und Klimaschutz: kein Gegensatz .....	5
● 3. Wohnungsverlust vermeiden – Kündigungsschutz stärken .....	7
● 4. Soziale Stadt und Bürgerbeteiligung .....	8
● 5. Zuhause statt Verdrängung.....	9
● 6. Beim Boden ansetzen .....	11
● 7. Prävention und Wohnungsnotfallhilfe.....	12
● 8. Gleichberechtigte Zugänge schaffen .....	13
● 9. Individualhilfen ausbauen .....	14
● 10. Soziale Wohnraumversorgung und neue Gemeinnützigkeit .....	16
● 11. Genossenschaften, Stiftungen und Selbstverwaltung.....	17
● 12. »Betongold« – Spekulation beenden.....	18
● 13. Mehr Mieterschutz für Kleingewerbe und soziale Einrichtungen .....	21
● 14. Die Macht der Bau- und Immobilienwirtschaft.....	22

## **Gemeinsam gegen Spaltung, Verdrängung und Wohnungslosigkeit – bezahlbarer Wohnraum für ALLE, statt mehr Rendite für wenige.**

Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt der Menschen. Sie ist unverzichtbarer Bestandteil eines würdevollen Lebens sowie Voraussetzung für eine selbstbestimmte Lebensgestaltung. Wer die Sicherheit des Wohnens bedroht, missachtet die Würde der Menschen. Dies meint sowohl den Schutz von bezahlbarem Wohnraum in Städten sowie passendem Wohnraum in strukturschwachen Regionen. Wohnungen, Häuser und innerstädtischer Boden sind vielfach der Spekulation auf hohe Renditen ausgeliefert. Das weltweit agierende Finanzkapital nutzt die deutschen Wohnungsmärkte als Anlageort und setzt Maßstäbe der Verwertung. Menschen werden aus ihren Kiezen, Stadtteilen, aus den Innenstädten sowie aus ihren Lebensverhältnissen verdrängt.

### **Es geht nur mit uns!**

Der Deutsche Mieterbund (DMB), der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB), der Paritätische Gesamtverband, der Sozialverband VdK, die BAG Wohnungslosenhilfe und das Bündnis #Mietenwahnsinn veranstalteten daher einen **Alternativen Wohngipfel** am 20. September 2018 von 10 bis 20 Uhr im Umweltforum Berlin. Mieter\*innen- und Stadtinitiativen aus dem gesamten Bundesgebiet waren aufgerufen, sich aktiv mit ihren Forderungen und Erwartungen an eine sozial gerechte Wohnungspolitik zu beteiligen. Zahlreiche Vertreter\*innen aus den Initiativen haben sowohl an der Planung und Vorbereitung als auch am Gipfel teilgenommen.

Die Einladenden und Unterstützer bekennen sich zu einem gemeinsamen Aufruf gegen den Mietenwahnsinn <https://mietenwahnsinn.info/wohngipfel-2018/>. Innerhalb von wenigen Tagen haben sich über 200 Initiativen und Organisationen dem Aufruf angeschlossen. Die hier nun vorliegenden 55 Forderungen sind das Ergebnis einer offenen Konferenz und stellen nicht gleichzeitig die Forderungen bzw. die Programmatik des og. Trägerkreises dar.

## Mietrecht neu denken: Mietpreisexplosion verhindern

1. **Für einen generellen Mieterhöhungs-Stopp auf angespannten Wohnungsmärkten, mindestens jedoch eine Senkung der Kappungsgrenze auf 2% pro Jahr bei „normalen“ Mieterhöhungen bzw. maximal im Rahmen der Inflationsrate.**

Als Folge der hohen Mieten bei Wiedervermietung und den Mieterhöhungen nach Modernisierung steigen die Mietspiegelmieten, vor allem die Oberwerte, erheblich an. Die derzeitig ergänzende Kappung von 15% in drei Jahren übt keinen erträglichen Schutz aus. Deshalb sind die jährlichen Mietsteigerungen auf höchstens 2% bzw. die Inflationsrate zu begrenzen. Einkommens- und Transferzuwächse werden durch die Mietsteigerungen aufgeessen, vielen Mieter\*innen drohen prekäre Lebensverhältnisse.

2. **“Scharfstellung” des § 5 WiStG - Geldbuße für VermieterInnen bei Mietpreisüberhöhung bereits ab 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete.**

Gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz kann eine Mietpreisüberhöhung zum Beispiel bei Vertragsabschluss auf 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt und mit einem Bußgeld belegt werden. Allerdings muss nach der Rechtsprechung des BGH die Ausnutzung eines geringen Angebots an Wohnungen im Einzelfall dargelegt und bewiesen werden. Das ist weder für den Mieter noch die Behörde möglich. Deshalb läuft dieser Schutz derzeit ins Leere. Die Beweislast für das „Ausnutzen“ muss daher weitgehend entfallen und die Verfolgung der Mietpreisüberhöhungen schon bei 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete einsetzen, womit die Mietpreisbremse sinnvoll ergänzt würde.

3. **Mietpreisbremse “schärfen”: Abschaffung der Ausnahmen und der Rügeobliegenheit; Transparenz über die preisrechtlich zulässige Miethöhe; für eine dauerhafte Mietpreisbremse mit bundesweiter Geltung.**

Die Mietpreisbremse ist ein stumpfes Schwert und konnte bislang nur von sehr wenigen MieterInnen erfolgreich genutzt werden, während die Mieten bei Wiedervermietung weiter durch Ausnutzung der Mangellage massiv ansteigen. Ursachen dafür sind die Intransparenz der preisrechtlich zulässigen Mieten, die zahlreichen Ausnahmen sowie die mit wenigen Ausnahmen flächendeckende Missachtung der gesetzlich festgelegten Kappung durch die

Vermieter. Das Mietrechtsanpassungsgesetz vom Dezember 2018 ist keine Schärfung. Hier wird den MieterInnen Sand in die Augen gestreut. Für eine Mietpreisbremse, die ihren Namen verdient, müssen die Ausnahmen bis auf die Erstvermietung von Neubauten abgeschafft werden, ein Rückforderungsanspruch für zu viel gezahlte Miete bis zum Mietbeginn eingeführt und ein Bußgeld bis zu 100.000 € bei Missachtung der Mietpreisbremse festgesetzt werden. Ohne eine dauerhafte gesetzliche Regelung zur Mietenbegrenzung sind die vorgenannten Änderungen jedoch ohne Sinn. Bedauerlicherweise ist im o.g. Gesetz vom September 2018 nicht einmal die Entfristung der Mietpreisbremse geregelt. Diese Eingriffe in die Miethöhevereinbarungen sind erforderlich, weil eine Marktentspannung durch den Neubau von preisgünstigem Wohnraum nicht absehbar ist.

#### 4. Für staatlich festgelegte Mietregulierungen.

Wohnungen sind keine Waren! Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt des Menschen. Produktion, Verteilung und Preisgestaltung können und dürfen niemals dem Markt neoliberaler Bewertung überlassen werden. Streit kann es allenfalls um den Umfang der staatlichen Eingriffe und Regulierungen geben. Da die Wohnungswirtschaft wegen der Preise kein Interesse an einem ausgeglichenen Markt hat, bleiben Mietregulierungen bis hin zu Mietpreisbindungen, die im Westteil Berlins immerhin bis Mitte der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts galten, erforderlich.

#### 5. Einbeziehung aller Mieten in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, zumindest Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf 10 Jahre.

Mit Einführung der Mietpreisbremse haben sich die Angriffe der Vermieter auf die ortsübliche Vergleichsmiete und die Mietspiegel verschärft. Sie wollen in der ortsüblichen Vergleichsmiete die „Marktmiete“ sehen, die ohne Kappung durch die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung gezahlt wird. Deshalb sollen möglichst nur die aktuellen Mietvertragsabschlüsse und Mieterhöhungen in die ortsübliche Vergleichsmiete einfließen. Das aber widerspricht auch der Intention bei der gesetzlichen Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit der Abschaffung der Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung wollte man bewusst eine Mietendämpfung herbeiführen. Insoweit ist nachvollziehbar, dass alle am Markt gezahlten Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete bilden, zumindest aber ein Zeitraum rückwirkend von 10 statt jetzt 4 Jahren bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete angemessen ist.

#### 6. Für rechtssichere Mietspiegel.

Immer wieder versuchen Vermieter mittels gutachterlicher Stellungnahmen von Statistikern Mieterhöhungsverlangen außerhalb der Mietspiegelwerte durchzusetzen. Dabei wird unterstellt, der qualifizierte Mietspiegel sei nicht nach dem besten Verfahren aufgestellt worden und bilde nicht die ortsübliche

Vergleichsmiete ab. Stattdessen setzen diese Vermieter dann auf eine gutachterliche Ermittlung der Mieten. Da die Gutachter zumeist die Forderungen der Vermieter unterstützen, kann die Verweigerung der Zustimmung zur Mieterhöhung auch zu einem finanziellen Desaster für Mieter werden, weil sie dann zusätzlich Gutachterkosten tragen müssen. Deshalb ist es wichtig, die (qualifizierten) Mietspiegel rechtssicherer zu machen. Aber auch dann ist noch nicht auszuschließen, dass vor Gericht dem einen oder anderen Angriff von Vermietern stattgegeben wird. Deshalb kommt der Senkung der Kappungsgrenze als sichere Begrenzung des Mietenanstiegs eine große Bedeutung zu.

#### **7. Mieterhöhungen nur bis 30 % des jeweiligen Haushaltsnettoeinkommens.**

Als eine weitere Kappung der Mieterhöhungen ist das Einkommen des Haushalts denkbar. Um diesen Anspruch umzusetzen, müssten dann aber auch im laufenden Mietverhältnis MieterInnen ihre Einkommensverhältnisse gegenüber dem Vermieter offenlegen. Vorbild ist das Berliner Wohnraumgesetz, das generell eine Kappung der Bruttomiete im Sozialen Wohnungsbau bei 30% des Haushaltsnettoeinkommens vorsieht.

#### **8. Für kollektive Rechte von MieterInnen.**

Die Umsetzung zivilrechtlicher Ansprüche des im Verhältnis zum Vermieter wirtschaftlich schwächeren Mieters scheitert in unserem bestehenden Rechtssystem an vielen Punkten. In einer zunehmend durch Migration geprägten Gesellschaft werden de facto viele Bürger aufgrund der Unkenntnis über das Mietrecht in ihrer Interessenvertretung behindert. Aber auch der unzureichende Bildungsstand sowie die soziale Lage verhindern konsequentes Nutzen zivilrechtlicher Ansprüche. In einem Dauerschuldverhältnis kann die Ausübung zivilrechtlicher Ansprüche für die Zukunft auch Nachteile für das Mietverhältnis hervorrufen. Insoweit sollen kollektive MieterInnenrechte diese Defizite ausräumen.

## ● Mietrecht neu denken: Sozialverträglich und Klimaschutz: kein Gegensatz

### 9. **Abschaffung von § 559 BGB - besondere Mieterhöhung nach Modernisierung, mindestens aber eine Absenkung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 4% der Investitionen p.a.**

Der deutsche Mietwohnungsbestand ist mit Ausnahme des energetischen Zustands weitgehend durchsaniert. Wertsteigernde Maßnahmen sind oft Luxus. Dafür bedarf es keiner spezifischen mietrechtlichen Kostenabwälzung auf die MieterInnen. Deshalb kann der § 559 BGB abgeschafft werden, zumal er auch einen Anreiz zur Unterlassung von Instandsetzungen darstellt. Vermieter können auch bei Modernisierung auf die Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 558 BGB verwiesen werden. Dies gilt im Grundsatz auch für die energetische Modernisierung. Allerdings bilden bislang nicht alle Mietspiegel den energetischen Zustand hinreichend ab, um einen Anreiz zu Energieeinsparung und Klimaschutz zu schaffen. Daher soll zumindest die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung und Energieeinsparung auf höchstens 4% der Modernisierungsinvestition und höchstens 1,50 €/qm im Monat beschränkt werden. Für energetische Modernisierungen soll dabei die Warmmietenneutralität Ziel sein.

### 10. **Weitergehender Schutz der MieterInnen bei Modernisierung für kommunale Wohnungsunternehmen durch die Städte und Gemeinden.**

Solange die mietrechtlichen Rahmenbedingungen den Vermietern unangemessene Renditen ermöglichen, kommt der Wohnraumversorgung durch kommunale Wohnungsunternehmen eine besondere Bedeutung zu. Durch Satzung oder gesetzliche Bestimmungen des Landes können Kommunen ihren Unternehmen Auflagen zu einer sozialorientierten Verbesserung des energetischen Zustands der Wohngebäude machen, die den MieterInnen mehr Sicherheit bietet als dies nach den mietrechtlichen Rahmenbedingungen der Fall ist. Beispielhaft sei hier auf die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Land Berlin und seinen sechs städtischen Wohnungsunternehmen verwiesen.

## 11. **Evaluierungen und Qualitätskontrollen energetischer Sanierungen.**

Der Gesetzgeber hat mit der Energieeinsparverordnung bedingte und unbedingte Anforderungen an die Gebäudeeigentümer gestellt, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Doch Effizienzkriterien sind darin nicht enthalten. So steht dem finanziellen Aufwand und damit der anschließenden Mieterhöhung in der Regel keine adäquate Heizkostensparnis gegenüber, weil die am Verbrauch gemessene Energieeinsparung meist marginal ist. Zudem sind energetische Maßnahmen oft mit einer Einschränkung der Wohnqualität verbunden, weil beispielsweise der Lichteinfall wegen der Außenwanddämmung deutlich sinkt. Für die Kontrolle der Energieeinsparverordnung sind die Länder zuständig. Doch de facto passiert nichts und selbst Aufwendungen für ineffiziente Maßnahmen dürfen auf die Mieterschaft abgewälzt werden.

# ● **Mietrecht neu denken: Wohnungsverlust vermeiden – Kündigungsschutz stärken**

## 12. **Schonfristzahlung bei jeder Art von Kündigung als Schutz vor Räumung.**

Bei fristloser Kündigung durch den Vermieter wegen Zahlungsrückständen können MieterInnen unter bestimmten Bedingungen die Räumung der Wohnung durch eine sogenannte Schonfristzahlung der offenstehenden oder strittigen Mieten abwenden. Diese Möglichkeit besteht jedoch bei ordentlicher fristgemäßer Kündigung nicht. Ist dann vor Gericht zum Beispiel die Mietminderungshöhe des Mieters/der Mieterin nicht anerkannt worden, kann dies den Verlust der Wohnung bedeuten. Da die Entmietung auf angespannten Wohnungsmärkten zu einem lukrativen Geschäft für Vermieter geworden ist, weil leere Wohnungen besser zu verkaufen sind oder die Mietpreisbremse sich leicht ignorieren lässt, kündigen Vermieter zumeist sowohl fristlos als zugleich auch ordnungsgemäß, um die Wohnung mit höherer Wahrscheinlichkeit frei zu bekommen. Der BGH hat diese Doppelkündigung inzwischen als zulässig bewertet. Deshalb soll der Gesetzgeber zumindest auch bei ordentlichen Kündigungen die Schonfristzahlung zulassen.



**13. Kündigungen sind erst zulässig, wenn Vertragsverstoß gerichtlich festgestellt ist.**

Diese Forderung geht über die Einführung der Schonfristzahlungen auch bei ordentlichen Kündigungen hinaus, denn sie trennt den Zahlungsverzug von der unmittelbaren Kündigungsmöglichkeit des Vermieters. Erst wenn vor Gericht tatsächlich der Zahlungsverzug festgestellt wurde und die MieterInnen nicht zahlen, soll eine Kündigungsmöglichkeit bestehen, deren Fristen dann aber bei Zahlungsunwilligen sehr kurz ausfallen werden.

**14. Eigenbedarfskündigungen sind nicht zulässig, wenn Mieter/innen länger als 10 Jahre in der Wohnung wohnen oder über 70 Jahre alt sind.**

Im Grundsatz muss vor Gericht bei Eigenbedarfskündigungen eigentlich abgewogen werden zwischen dem Erlangungsinteresse des Eigentümers und dem Bestandsinteresse des Mieters/der Mieterin. Es werden jedoch weder die tiefe Verwurzelung eines Mieters/einer Mieterin in dem Wohnquartier oder in der Wohnung noch das Lebensalter im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt, denn der BGH und auch die Instanzengerichte geben den Eigentümerinteressen in der Regel den Vorrang. Dem soll eine gesetzliche Regelung entgegenstehen, die der Bindung des Mieters/der Mieterin in das soziale Umfeld und der Last eines Umzugs im höheren Lebensalter Rechnung trägt.

## **Planung für unten: Soziale Stadt und Bürgerbeteiligung**

**15. Für eine verbindliche Bürgerbeteiligung.**

Die offiziellen Verfahren der Bürgerbeteiligung in Bebauungsplanverfahren lassen die Bürger ratlos. Meinungen dürfen zwar geäußert werden aber sie werden nicht sachkundig bewertet. Vielfach verbleibt der Eindruck, die Beteiligung erfülle nur ein Alibi. Rechtzeitige Beteiligung mit klaren Verfahren des Umgangs mit Bürgerschaftsvorschlägen und Kompetenzzuweisungen existieren in den Kommunen zumeist nicht. Das Bauplanungsrecht (BauGB) ist im Hinblick auf die Beteiligungsverfahren nicht über den Stand des letzten Jahrhunderts hinausgekommen.

**16. Neue demokratische Formen der Bürgerbeteiligung - z.B. Paragraph 34 BauGB reformieren.**

Viele Bauvorhaben in den Innenstädten sind der Bürgerbeteiligung aber auch weitergehender kommunaler Einflussmöglichkeiten beraubt, wenn ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, was bei etwa der Hälfte der Wohnungsbautätigkeit in Großstädten im Innenbereich der Fall ist. Der Rechtsanspruch des Eigentümers auf Erteilung einer Baugenehmigung stützt sich hier ausschließlich auf städtebauliche Kriterien. Gemeinwohlbelange bleiben dagegen unberücksichtigt. Dazu soll das Baurecht insoweit geändert werden, dass hierzu in einfachen Bebauungsplänen und definierten Bereichen für neue Bauvorhaben ein Beitrag zum Gemeinwohl als Genehmigungsvoraussetzung eingefordert werden kann.

**17. Für eine Übernahme des Art. 161 der Verfassung des Freistaates Bayern in das deutsche Grundgesetz.**

„Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen. Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“. Diese Regelung aus der Bayrischen Verfassung gehört ins Grundgesetz und muss die Leitlinie für weitergehende gesetzliche Bestimmungen werden.

**18. Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen stärken und fördern..**

Dies kann durch steuerrechtliche Regelungen (z.B. Grunderwerbsteuersenkung) und reduzierte Abgaben wie kommunal oder auf Landesebene durch begünstigten Grundstückserwerb aus öffentlicher Hand sowie bevorzugtem Zugang zu Fördermitteln erfolgen.

## **Planung für unten: Zuhause statt Verdrängung**

**19. Vorkaufsrecht - Preislimitiertes Vorkaufsrecht erleichtern.**

Das Vorkaufsrecht der Kommune ist in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) und Entwicklungsgebieten ein wichtiger Bestandteil der Sicherung der gebietsspezifischen Stadtentwicklungsziele. Allerdings kann wegen der nachhaltend und massiv steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise die Umsetzung des Vorkaufsrechts zu einem finanzpolitischen Abenteuer werden und das zugunsten Dritter ausgeübte Recht an den

Wirtschaftlichkeitsprüfungen des Dritten scheitern, wenn der Preis der Immobilie überhöht ist. Da die Rechtsprechung die Ausübung eines preislimitierten Vorkaufs erst bei einem Preis von mehr als 20% über dem Verkehrswert für angemessen hält, scheitert die Ausübung des Vorkaufsrechtes oft. Daher sollen die Bedingungen für die Ausübung des preislimitierten Vorkaufs gesetzlich besser geregelt werden.

## **20. Einführung von Gebietsmietenspiegeln als Obergrenze für Modernisierungen in Milieuschutzgebieten (BauGB).**

Durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des OVG Berlin können die kommunalen Behörden in ihren erhaltungsrechtlichen Bescheiden nicht mit Hinweis auf Mietobergrenzen Modernisierungsmaßnahmen des Eigentümers untersagen. Vielmehr sind sie seit 2006 auf die Beschränkung von bestimmten Baumaßnahmen reduziert. Dabei würde ein Gebietsmietenspiegel als Indikator dem Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern viel einfacher und sicherer gerecht werden. Dazu bedarf es aber einer gesetzlichen Änderung des § 172 BauGB.

## **21. Personelle Ausstattung in den Stadtverwaltungen für Milieuschutzgebiete verbessern.**

Diese Forderung richtet sich an die Kommunen. Wer soziale Erhaltungsverordnungen erlässt, muss auch hinreichend Personal zur Verfügung haben, um die oft umfangreichen Modernisierungsvorhaben prüfen, Abwendungsvereinbarungen aushandeln und Vorkaufsrechtsfälle vorbereiten zu können.

## **22. Genehmigungspflichten für Umwandlung in Milieuschutzgebieten einschränken (§ 172 Abs. 4 BauGB) und Sperrfristen für Eigenbedarfskündigungen harmonisieren.**

Zur Sicherung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) untersagt werden, wenn eine entsprechende Landesverordnung dies ermöglicht. Doch wie so oft, werden Ausnahmeregelungen von Verboten von Investoren zur systematischen Umgehung genutzt. So muss die Kommune gemäß BauGB der Umwandlung zustimmen, wenn sich der Vermieter verpflichtet, sieben Jahre lang nur an den Mieter zu veräußern. Was als Stabilisierung der Gebiete gedacht war, entpuppt sich als Bumerang, denn Mieter werden einfach rausgekauft und die Wohnungen dann mit einem kurzfristigen Scheinmietvertrag zu hohen Preisen veräußert. Da ohnehin nur sehr wenige echte Bestandsmieter kaufen können, sollte diese Ausnahmeregelung gestrichen werden. Zumindest aber sollten die Sperrfristen auf die 10 Jahre aus dem allgemeinen Mietrecht angepasst werden.

**23. Leerstand in Regionen mit erhöhtem Wohnbedarf beseitigen - entsprechende Gesetzesgrundlagen bundesweit schaffen.**

Auf angespannten Wohnungsmärkten ist (spekulativer) Wohnungsleerstand zum Beispiel zum Zwecke der Veräußerung oder eines Abrisses besonders ärgerlich. Doch da die kommunalen Leerstandsverbote einer landesrechtlichen Ermächtigung bedürfen und diese wegen unterschiedlicher Wohnungsmarktsituationen politisch oft nicht durchzusetzen sind, sollte es eine bundesgesetzliche Ermächtigung geben, die den Kommunen bei Vorliegen eines angespannten Marktes entsprechende rechtliche Handhabungen zur Vermeidung von Leerstand erlaubt.

## **Planung für unten: Beim Boden ansetzen**

**24. Alternative Richtwerte zum Verkehrswert entwickeln - sozial (gerechter) Ertragswert**

Das Vorkaufsrecht lässt sich häufig wegen hoher Verkehrswerte nicht realisieren. Deshalb soll im Zusammenhang mit Vorkaufsrechten geprüft werden, ob eine an sozialen Maßstäben orientierte Ertragswertberechnung als Erwerbspreis festgelegt werden darf und der Vorkauf dann auch zum reduzierten Preis möglich wird.

**25. Bodenvorratspolitik betreiben und Bodenfonds initiieren (kommunal oder gemeinwohlorientiert)**

Zur Bewältigung von Wohnungsbauvorhaben sowie Infrastrukturleistungen der Kommunen ist eine hinreichend große Anzahl an Flächen erforderlich. Daher sind Kommunen gehalten, Grundstücke zu erwerben und vorzuhalten. Das kann eine preisdämpfende Wirkung hinsichtlich der Bodenpreise in einer Kommune entfalten. Die Initiierung von Bodenfonds trägt zur Stabilisierung der Bodenvirtschaft bei, da der Fonds von Haushaltsentscheidungen grundsätzlich nicht tangiert wird. Der Fonds speist sich auch aus den Erlösen von Grundstücksvergaben.

## 26. **Öffentlicher Boden bleibt öffentlicher Boden - Grundstücksvergabe vorrangig an kommunale Wohnungsunternehmen oder auf Basis des Erbbaurechts**

Vielen Kommunen stehen zu wenig eigene Grundstücke zur Erfüllung ihrer Aufgaben zur Verfügung. Eine Veräußerung verbietet sich daher oder muss an enge Vorgaben geknüpft werden. Diese sind eine Vergabe an städtische Wohnungsunternehmen zur Errichtung von Neubauten und die Vergabe mit dauerhafter Bindung auf Basis eines Erbbauzinses.

## 27. **Sozialgerechte Bodenbesteuerung**

Im Rahmen der Grundsteuerreform muss sichergestellt werden, dass durch kommunale Infrastrukturleistungen sich ergebende Wertsteigerungen von Grundstücken durch Steuern abgeschöpft werden. Dabei soll die Grundsteuer als Eigentümersteuer aus den umlagefähigen Betriebskosten herausgenommen werden.

# **Wohnen für ALLE: Prävention und Wohnungsnotfallhilfe**

## 28. **Zugang von EU-Bürger/-innen zu staatlichen Transferleistungen erleichtern**

Seit 2016 werden bestimmte Personengruppen von Unionsbürger/-innen (bspw. Unionsbürger/-innen ohne materielles Aufenthaltsrecht) für eine Dauer von 5 Jahren von den Leistungen nach dem SGB II und XII ausgeschlossen. Drohende Wohnungslosigkeit, Mittellosigkeit und Schutzlosigkeit sind die Folgen. Der Leistungsausschluss ist verfassungsrechtlich problematisch, da dieser das Grundrecht auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums verletzt.

### 29. **Zwangsräumungen bei staatlichen Transferleistungen aussetzen bzw. verbieten**

Den gesetzlichen Rahmen zur Verhinderung von Wohnungsverlusten zu stärken, bedeutet, die Aufnahme des Rechts auf Wohnen in das Grundgesetz. Damit verbunden ist die Pflicht, Zwangsräumungen zu verbieten bzw. dürfen Räumungen nur dann stattfinden, wenn menschenwürdiger Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.

### 30. **Für eine staatliche Pflicht zur Wohnraumversorgung und ein Recht auf Wohnung**

Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht und sollte in das Grundgesetz aufgenommen werden. Der Staat muss dafür Sorge tragen, dass hinreichend bezahlbarer und diskriminierungsfreier Wohnraum in menschenwürdiger Wohnqualität zur Verfügung steht und Wohnungslosigkeit effektiv verhindert und bekämpft wird.

## **Wohnen für ALLE: Gleichberechtigte Zugänge schaffen**

### 31. **Menschenwürdige Unterbringung für nicht-leistungsberechtigte EU-Bürger/-innen**

Eine grundsätzliche Gleichbehandlung aller von Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen unabhängig von der Staatszugehörigkeit ist gefordert. Eine solche Gleichbehandlung muss oberstes Handlungsprinzip sowohl in der ordnungsrechtlichen Notversorgung als auch bei niedrighwelligen Hilfen sein.

### 32. **(Not-)Unterkünfte barrierefrei und behindertengerecht gestalten**

Es gibt einen erheblichen Mangel an barrierefreien und behindertengerechten (Not-)Unterkünften. Um den betroffenen Personen eine menschenwürdige und ihren Bedarfen entsprechende Unterkunft zu gewährleisten, sollten die Zugänge und Anlagen von (Not-)Unterkünften ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich sein

### 33. **KfW-Programm "Altersgerecht umbauen" ist ab sofort auf 200 Millionen Euro im Jahr aufzustocken und schrittweise zu erhöhen**

Gegenwärtig gibt es ca. 700.000 altersgerechte Wohnungen. Bis 2030 wird der Bedarf nach altersgerechten Wohnungen auf 3,6 Millionen ansteigen. Um den Bedarf zu decken, braucht es u.a. eine deutliche Erhöhung des KfW-Förderprogramms, eine erhöhte soziale Wohnraumförderung durch den Bund sowie eine Zweckbindung der Mittel für Barrierefreiheit.

### 34. **Ausbau einer barrierefreien Infrastruktur**

Barrierefreiheit ist eine Grundvoraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben. Deshalb sollte Barrierefreiheit eine Bedingung für jegliche öffentliche Förderungen sein, auch für die Städtebauförderung.

## **Wohnen für ALLE: Individualhilfen ausbauen**

### 35. **Kosten der Unterkunft (KdU) realen Mietpreisen anpassen**

In vielen Kommunen sind die Angemessenheitsgrenzen der KdU zu niedrig bemessen. In der Folge werden einkommensschwache Haushalte aus ihren Quartieren verdrängt. Zu niedrig bemessene KdU können mittelfristig zudem zur Überschuldung der Haushalte führen und das Mietverhältnis insgesamt gefährden. Die realen Mietsteigerungen in den kommunalen/regionalen Wohnungsmärkten müssen in den KdU Bemessungen verbindlich als Grundlagenkriterium gelten.

### 36. **Keine Zwangsräumungen bei Versäumnissen der Jobcenter**

Häufig führt ein nicht koordiniertes Verwaltungshandeln der unterschiedlichen Ämter zur Zwangsräumung. Dies muss untersagt werden. Generell sind Zwangsräumungen zu verbieten.

### **37. Wohngeld an Mietkosten und Einkommensentwicklungen anpassen**

Um der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus den Innenstädten entgegenzuwirken und ihren bestehenden Wohnraum zu sichern, ist eine dynamische, jährliche Anpassung des Wohngeldes an die tatsächliche und aktuelle Wohnkosten- und Einkommensentwicklung sowie die Einführung einer Energiekostenkomponente notwendig.

### **38. Kautions- und Genossenschaftsanteile fördern**

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollten nicht länger als rückzahlungspflichtiges Darlehen gewährt werden, sondern müssen auch im SGB II als Beihilfe übernommen werden. Kautions- und Genossenschaftsanteile müssen zeitnah als Beihilfemaßnahme gewährt werden, um a) die Wohnungsübernahme zu gewährleisten und b) einer verschuldeten Ausgangssituation im neuen Mietverhältnis präventiv entgegenzuwirken.

### **39. Schufa-Auskunft bei Wohnungsvergabe für unzulässig erklären**

Für Menschen mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderungen, straffällig gewordene Menschen, aber auch diejenigen, die als Migrant/-innen und Geflüchtete bezeichnet werden, stellt die Wohnungssuche eine große Herausforderung dar. Sie sind häufig Diskriminierungen bei der Bewerbung um eine Wohnung und nachbarschaftlichen Vorurteilen ausgesetzt. Dies wird besonders sichtbar bei den geforderten Nachweisen zur Bewerbung um Wohnraum und den langwierigen institutionellen Bearbeitungsprozessen.



## ● Gemeinwohl – neue Akteure, starke Förderung: Soziale Wohnraumversorgung und neue Gemeinnützigkeit

### 40. Grundstücksvergabe der öffentlichen Hand vorrangig für dauerhaft preiswerten Wohnungsbau

Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum hat sich durch das bisherige Fördersystem stetig reduziert. Neben einer neuen sozialen Wohnraumförderung sollen Kommunen deshalb bei der Vergabe von Grundstücken darauf achten, dass unabhängig von der Art der Vergabe der zu errichtende Wohnraum dauerhaft für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen beziehbar ist.

### 41. Sozialer Wohnungsbau: Einmal gefördert - immer gebunden; Kurz- und mittelfristig: kein vorzeitiges Ende der Preis- und Belegungsbindungen

Das System des sozialen Wohnungsbaus krankt an der Befristung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. In den letzten 12 Jahren ist die Zahl der Sozialwohnungen bundesweit um 830.000 gesunken – auf den Stand von 1,24 Millionen. Laut einer Prognose der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe wird die Zahl bis 2020 auf 1,07 Millionen weiter sinken. Deshalb muss mit einem Umstieg der Fördersystematik begonnen werden. Ein Teil der Förderung soll mit dauerhaften Preis- und Belegungsbindungen verknüpft werden. Eine vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen darf nicht zu einer vorzeitigen Beendigung der Sozialbindungen führen.

### 42. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen

Als 1990 die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen abgeschafft wurde, war man der Auffassung, die ausschließlich renditeorientierte Wohnungswirtschaft würde es schon richten. Dies hat sich als klarer Fehler herausgestellt, denn die Haushalte müssen einen immer größeren Teil des Einkommens für die Miete aufwenden. Preis- und Belegungsbindungen nehmen ab, denn neue Sozialwohnungen gleichen den Verlust nicht aus. Das Beispiel Österreich zeigt, wie wichtig neben der sozialen Wohnraumförderung auch eine Wohnungsgemeinnützigkeit ist, mit der die Wohnkosten

begrenzt werden. Im Tausch mit steuerlichen Vergünstigungen oder Investitionshilfen sollen auch private Vermieter für eine soziale Wohnungsversorgung motiviert werden.

## ● Gemeinwohl – neue Akteure, starke Förderung: Genossenschaften, Stiftungen und Selbstverwaltung

### 43. Grund und Boden für das Gemeinwohl nutzen

Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Wirkliche Marktverhältnisse kann es daher hier nicht geben. In der aktuellen Wohnungsmarktsituation ist die Knappheit an Grund und Boden eine Ursache für den Mangel an preisgünstigem Wohnungsneubau. Massiver Preisanstieg in den Zentren der Städte ist der Nährboden für Spekulation und leistungslose Gewinne von Grundstückseigentümern. Damit Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung auch in den Zentren der Städte möglich bleibt bzw. wird, müssen Boden- und Planungsrecht so ausgestaltet werden, dass die gemeinwohlorientierte Nutzung Vorrang genießt.

### 44. Enteignung von Grund und Boden nach Artikel 14, 15 GG

Boden und auch mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke werden zum Zwecke der Infrastrukturbereitstellung wie dem Straßenbau enteignet. Dies ist bundesweiter Alltag. Aber nicht nur der Straßenbau sondern auch die Bereitstellung von Wohnraum gehört zur Daseinsvorsorge. Ist diese für breite Schichten der Bevölkerung gefährdet, kann gemäß Artikel 15 unseres Grundgesetzes zum Zwecke der Sicherung des Gemeinwohls auch Wohnraum gegen Zahlung einer Entschädigung enteignet werden.

#### 45. **Nicht-profitorientierten Anbietern den Bau von Wohnungen mit dauerhaft bezahlbaren Mieten erleichtern, das Beispiel Wiener Gemeindebau**

Zu den nicht-profitorientierten Anbietern zählen neben den kommunalen Wohnungsunternehmen auch Genossenschaften, Mieterverwaltungen, zum Teil Stiftungen sowie kirchliche und andere gemeinwohlorientierte Unternehmen. Sie alle haben im Konkurrenzkampf um bebaubare Grundstücke das Nachsehen. Mit Neubauten können sie einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung nur leisten, wenn sie Grundstücke der öffentlichen Körperschaften und ihnen zugeordneten Unternehmen kostenlos (städtische Wohnungsunternehmen), verbilligt mit Konzeptvergabe oder auf Erbpachtbasis erhalten. Dies erfordert aber auch, dass der Verkauf von Grund und Boden grundsätzlich und bundesweit zu Höchstpreisen und/oder an renditeorientierte Käufer unterbleibt. Für eine massive Ausweitung des gemeinwohlorientierten Sektors sind öffentliche Fördermittel deutlich besser eingesetzt, als für die generelle degressive Abschreibung auf Erstellungskosten, von der die meisten gemeinwohlorientierten Unternehmen keinen Nutzen haben und die letztendlich keine Bedeutung für die am Markt aufgerufenen Mietpreise hat.

## ● »Betongold« – Spekulation beenden.

#### 46. **Spekulation mit Boden verbieten**

In den Innenstädten großer deutscher Städte und auch in Universitätsstädten steigen die Preise für den Kauf von unbebauten Grundstücken zum Teil um 30-50% pro Jahr, was auch einen erheblichen Anstieg der Bodenrichtwerte und damit (eine höhere Grundsteuer und) zum Teil auch eine höhere Wohnlageneinstufung in Mietspiegeln zur Folge hat. Die Spekulation auf höhere Preise - mit und ohne Baugenehmigung – verhindert Neubau und macht Sozialen Wohnungsneubau nahezu unmöglich. Boden ist nicht vermehrbar, er gehört in öffentliche Hand. Dass dies geht, beweisen Erfahrungen aus anderen Ländern.

#### **47. Share Deals abschaffen**

Im Zuge von Wohnungsverkäufen und -käufen umgehen insbesondere finanzmarktorientierte Unternehmen die Grunderwerbssteuer durch so genannte Share-Deals. Dabei werden die Geschäftsanteile an Objektgesellschaften, die Immobilien besitzen, verkauft. Werden nicht mehr als 94,9 Prozent der Anteile übertragen, fällt keine Grunderwerbssteuer an. Formal wird eine Firma, werden nicht Grundstücke oder Gebäude verkauft. Dieses Steuer-Schlupfloch muss geschlossen werden. Bei Share-Deals müssen alle Erwerber in Höhe ihrer erworbenen Anteile an der Gesellschaft grunderwerbssteuerpflichtig sein. Bei Erwerb von Wohnungen und Wohnungsunternehmen durch Kommunen und gemeinnützige Wohnungsunternehmen wird die Grunderwerbssteuer erlassen.

#### **48. Rekommunalisierung von Wohnungsbeständen von renditeorientierten Wohnungsunternehmen, die Bestände erworben haben**

Über viele Jahre haben Kommunen, Länder und der Bund ihre Wohnungsbestände ganz oder teilweise verkauft, häufig aus Liquiditätsgründen auf Anraten der Haushälter. Über mehrere Stationen sind große Teile dieser Bestände inzwischen bei großen börsennotierten Unternehmen wie Vonovia und Deutsche Wohnen gelandet. Die Privatisierung war ein schwerwiegender Fehler. Daher sollten nun verschiedene Wege zur Rekommunalisierung je nach Angemessenheit wie Ausübung des Vorkaufsrechts, Erwerb von Geschäftsanteilen oder auch Enteignung, besprochen werden.

#### **49. Vermieter müssen Mindeststandards der Wohnungsverwaltung und Instandhaltung einhalten - Forderung nach definierten Standards**

Im Zuge der Finanzialisierung der Wohnungswirtschaft gerät der eigentliche Zweck der Vermietung, Wohnraum zu angemessenen Bedingungen und leistbaren Preisen für die Nutzer zur Verfügung zu stellen immer mehr in den Hintergrund. Die kunden- sprich mieterorientierte Bewirtschaftung wie auch die regelmäßige Instandhaltung und Instandsetzung bleiben oft auf der Strecke. Für die renditeorientierten Unternehmen müssen die bestehenden Vorschriften geschärft oder neue gesetzliche Regelungen geschaffen werden.

#### **50. Mitbestimmungsrechte für Mieter/innen in großen Wohnungsunternehmen**

Mietrechtliche Regelungen innerhalb und außerhalb des BGB sollen zivilrechtliche Ansprüche für den einzelnen Mieter/die einzelne Mieterin schaffen. Die Realität zeigt aber, dass nur Wenige aufgrund verschiedener Risiken ihre Ansprüche auch durchsetzen (können). Daher sind kollektive Rechte, die

eine Mitbestimmung über zentrale Aspekte des Wohnens beinhalten von großer Bedeutung. Es erscheint wichtig, mit der Einführung kollektiver Rechte bei großen Wohnungsunternehmen zu beginnen.

#### **51. Keine Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände**

Wohnungen sind keine Güter wie andere. Denn sie sind für Mieter/innen Lebensmittelpunkt und Basis der Existenz. Die Wohnung ist zwingend erforderlich für den Aufbau und den Erhalt von Nachbarschaften und Freundschaften. Sie ist unverzichtbarer Bestandteil eines würdevollen Lebens und eine Voraussetzung für eine selbstbestimmte Lebensgestaltung. Deshalb darf mit ihr nicht spekuliert werden. Öffentlichen Körperschaften soll daher gesetzlich die Veräußerung von Wohnungen untersagt werden.

#### **52. Öffentliches Grundstücksregister (z.B. als digitales öffentliches Grundbuch)**

Wem gehört die Wohnung, das Haus oder die Wohnanlage? Wem gehören Straßenzüge, Blöcke oder gar Viertel? Das Grundbuch ist nicht transparent, der Einblick wird in der Regel verwehrt oder ist für nicht unmittelbar Berechtigte nur mühsam zu erzielen. Genaue Kenntnisse der Eigentümerschaft sind aber wichtig, für den Nutzer zur Wahrung seiner Ansprüche, für Politik und Gesellschaft, um Rückschlüsse für eine aktive Stadtentwicklungspolitik ziehen zu können. Deshalb brauchen wir deutschlandweit ein öffentliches Grundstücksregister. Dies kann auch bei der Verfolgung von Straftaten wie etwa der „Geldwäsche“ beim Immobilienhandel hilfreich sein.

## ● Extra: Mehr Mieterschutz für Kleingewerbe und soziale Einrichtungen.

### 53. Gemeinwohlorientierung von Gewerbequartiersentwicklung

Bei der Entwicklung von Gewerbequartieren soll zukünftig über das Planungsrecht auch eine Quote für soziale/kulturelle Infrastruktur festgelegt werden. Insbesondere Wohnungsbauträger der Kommune, des Landes und des Bundes sollen bei der Quartiersentwicklung oder bei Neubauquartieren angehalten werden, im angemessenen Umfang Räume für Kleingewerbe und soziale/kulturelle Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

### 54. Bestehende Schutzregeln im Planungs- und Mietrecht auf Gewerbe ausweiten

Im besonderen Städtebaurecht (z.B. bei Erhaltungssatzungen) werden Schutzmaßnahmen in der Regel zugunsten von Wohnmietverhältnissen festgelegt. Dabei wird vergessen, dass eine gute Nahversorgung mit Kleingewerbe und sozialen sowie kulturellen Einrichtungen für eine Quartiersentwicklung ebenfalls bedeutsam sind. In das Bau- und Planungsrecht ist deshalb der Schutz des Kleingewerbes sowie der sozialen und kulturellen Einrichtungen einzubeziehen. Unnötige Nutzungseinschränkungen für soziale Infrastruktur in Regelungen zum Verbot der Zweckentfremdung sind aufzuheben. Ein soziales Mietrecht muss für Kleingewerbe gelten. Ein erster Schritt dazu sind z.B. Verlängerungsansprüche für befristete Mietverträge. Grundsätzlich soll bei allen gewerberechtlichen Regelungen differenziert werden nach Kleingewerbe und sozialer wie kultureller Infrastruktur auf der einen Seite und sonstigen Gewerbebetrieben auf der anderen Seite.

## ● Extra: Die Macht der Bau- und Immobilienwirtschaft.

### 55. Den Einfluss der Immobilienlobby stutzen

Die Bau- und Immobilienwirtschaft schafft es auch aufgrund ihrer finanziellen Ausstattung sich im Vergleich zur Interessenvertretung der Nutzer und Mieter deutlich mehr Gehör zu verschaffen, von der Kommune bis zur EU. Allerdings ist die Politik in Parlamenten und Regierungen gehalten hier auf mehr Ausgewogenheit zu achten.