

Position des Deutschen Gewerkschaftsbundes **Eckpunkte Mietendeckel**

20.08.2019

1. Wir begrüßen es, dass einzelne Landesregierungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt selbst aktiv werden, um die Mieten zu begrenzen und Mieter*innen eine Atempause zu verschaffen.
2. Ein Mietendeckel wird zur Begrenzung der Mieten beitragen, löst aber das Problem des Wohnungsmangels noch nicht. Deswegen müssen Länder und Kommunen zugleich den sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau massiv vorantreiben, um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erweitern. Wenn Landesregierungen einen Mietendeckel verabschieden, sollen sie verbindlich darstellen können, wie sie in Zusammenarbeit mit den betroffenen Kommunen in der Zwischenzeit Planungsprozesse beschleunigen, Wohnungsbaupotenziale aktivieren und vorrangig öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften durch gezielte Neubauförderung und aktive Bodenpolitik unterstützen.
3. Es kursieren verschiedene Ausgestaltungsmöglichkeiten eines Mietendeckels. Grundsätzlich sollte dieser für Wohnungen im Bestand in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten. Nach einer Geltungsdauer von zunächst fünf Jahren sollen das Instrument und seine näheren Regelungen evaluiert werden und über eine Verlängerung entschieden werden.

Darüber hinaus sind uns folgende Eckpunkte wichtig:

- a. Wir plädieren für eine Kombination aus differenzierten Mietobergrenzen und einem Mieterhöhungsstopp: Für Mieten in angespannten Wohnungsmärkten, die über einer zu definierenden Mietobergrenze, differenziert u.a. nach Ausstattung, Größe, Lage und regelmäßig fortzuschreibende Baualtersklassen liegen, muss ein Mietestopp ausgesprochen werden. In diesen Fällen darf die Miete, auch bei Wiedervermietung, nicht weiter erhöht werden.

Deutscher Gewerkschaftsbund
Bundesvorstandsverwaltung
Abteilung Wirtschafts-, Finanz- und
Steuerpolitik

Maximilian Fuhrmann
Referatsleiter Wohnungs- und
Verbraucherpolitik

maximilian.fuhrmann@dgb.de

Telefon: +49 (0)30 240 60-237
Telefax: +49 (0)30 240 60-218

Henriette-Herz-Platz 2
10178 Berlin

www.dgb.de



- b. Mieten, die noch unterhalb der Mietobergrenzen liegen, sollten bis zum Erreichen der Mietobergrenze jährlich um zwei Prozent angehoben werden können. Bei Wiedervermietung müssen die Mietobergrenzen eingehalten werden.
 - c. Mit diesen Regelungen muss eine Härtefallregelung einhergehen, die Vermietern auf Antrag eine Mieterhöhung bis zu der Höhe erlaubt, die zur kostendeckenden Bestandsbewirtschaftung nötig ist.
 - d. Es muss die Möglichkeit geben Mieten, die mindestens 20 Prozent oberhalb der definierten Höchstgrenzen liegen, auf Antrag zu senken (analog zum geltenden Wirtschaftsstrafrecht).
4. Für Modernisierungen sind eigene Regelungen zu schaffen: Bei der Begrenzung von Modernisierungskosten ist darauf zu achten, dass sinnvolle energetische Modernisierungen sowie altersgerechter Umbau, bzw. Barrierefreiheit, weiterhin möglich bleiben. Zugleich muss verhindert werden, dass mit Modernisierungen der Mietendeckel ausgehebelt wird und etwa bisherige Mieter*innen aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Förderprogramme zur Modernisierung von Bestandsgebäuden sollten dazu von den jeweiligen Ländern aufgestockt werden. Zudem plädieren wir bei energetischen Modernisierungen für eine Eigenbeteiligung der Vermieter, auch weil sie von Wertsteigerungen der Immobilie profitieren. Vorteile durch Inanspruchnahme von Fördermitteln oder Steuerbegünstigungen müssen an die Mieter*innen weitergegeben werden.
5. Neubauwohnungen bleiben von einem Mietendeckel ausgenommen, auch damit sich die Investitionstätigkeit stärker als bisher auf den Wohnungsneubau konzentriert.

Schlussbemerkung: Die Bundespolitik tut nach wie vor viel zu wenig dafür, den Wohnungsmarkt zu entspannen. Ungeachtet der Diskussionen auf Landesebene sehen wir deshalb weiterhin den Bundesgesetzgeber in der Pflicht, längst überfällige Reformen im BGB-Mietrecht sowie im Steuerrecht, bspw. zur Förderung nicht renditeorientierter Wohnungsunternehmen, vorzunehmen und die Länderfinanzhilfen zur sozialen Wohnraumförderung deutlich aufzustocken.