

Berlin, 19. März 2019

## **Stellungnahme Deutscher Mieterbund (DMB)**

Öffentliche Anhörung im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen am 20.3.2019 zu

**Antrag Wohnungs- und Obdachlosigkeit bekämpfen, Zwangsräumungen verhindern (die LINKE) BT-Drucksache 19/7459**

**und**

**Menschenrecht auf Wohnen dauerhaft sicherstellen – Wohnungs- und Obdachlosigkeit konsequent bekämpfen (Bündnis 90/Die Grünen)**

**BT-Drucksache 19/7734**

### **I. Mehr bezahlbarer Wohnraum**

Wohnungslosigkeit hat eine ganze Reihe von Ursachen. Dazu zählt die extreme Anspannung des Wohnungsmarkts vor allem in den Metropolen.

Hier, aber auch in vielen anderen Städten und Gemeinden, fehlt bezahlbarer Wohnraum, während gleichzeitig die Schere zwischen hochpreisigem und für die finanziell weniger gut Betuchten leistbarem Wohnraum immer weiter auseinander geht.

In Deutschland fehlen mindestens 1 Million Wohnungen. Die Maßnahmen, die die Bundesregierung beschlossen bzw. angekündigt hat, reichen entweder bei weitem nicht aus oder haben bisher jedenfalls nicht gegriffen.

Wenn 80.000 bis 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr dringend gebaut werden müssten, um wenigstens die bisherige Anzahl von Sozialwohnungen halten zu können, aber nur 26.000 pro Jahr gebaut werden, ist offensichtlich, woran es mangelt, nämlich am politischen Willen, genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine erforderliche nationale Wohnungsbauoffensive, an der sich alle drei staatlichen Ebenen in gleicher Weise beteiligen, ist bisher nicht zu erkennen, obwohl wir sie dringend benötigen.

Maßnahmen wie die Änderung des Grundgesetzes, um dem Bund wenigstens auch in Zukunft zu ermöglichen, sich an der sozialen Wohnraumförderung zu beteiligen, sind zwar gut und dringend erforderlich, lösen aber allein das Problem nicht.

Wenn die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau von in diesem Jahr 1,5 Milliarden Euro auf im nächsten und übernächsten Jahr 1 Milliarde Euro abgeschmolzen werden, ist dies – auch unter Berücksichtigung des höheren Anteils

der Länder an der Umsatzsteuer – nicht das notwendige Signal. Offenbar bedarf es erst weiterer großer Demonstrationen und sozialer Bewegungen, um die politisch Verantwortlichen nicht nur wach zu rütteln, was inzwischen durchaus geschehen ist, sondern auch zu durchgreifenden Aktivitäten zu bewegen.

Der Wohnungslosigkeit könnte zumindest ein „Giftzahn“ gezogen werden, wenn wir erkennbar auf dem Wege zu einem wieder halbwegs ausgeglichenen Wohnungsmarkt wären.

## **II. Notwenige Mietrechtsänderungen**

Begleitet werden muss die Offensive zur Schaffung wesentlich mehr bezahlbaren Wohnraums von mietrechtlichen Maßnahmen, die Mietsteigerungen als Grundlage eines Teils der Wohnungslosigkeit und Kündigungen als Vorstufe zur Zwangsräumung entgegenwirken.

### **1. Heilung durch Zahlung auch bei fristgerechter Kündigung**

Seit langem fordern der Deutsche Mieterbund und andere vergeblich die Rechtsfolgen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 des BGB, nämlich die Unwirksamkeit der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei Nachzahlung durch eine öffentliche Stelle auch auf die ordentliche Kündigung des Vermieters gem. § 573 BGB anzuwenden.

Der Umstand, dass die für die Kosten der Unterkunft zuständigen Behörden die Zahlung rückständiger Mieten für SGB II-Bezieher zunehmend mit der Begründung ablehnen, dass die neben der fristlosen Kündigung gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung dadurch ja nicht vom Tisch sei, zeigt die Absurdität und das Leerlaufen des § 569 Abs. 3 Nr. 2, der ja eigentlich dem kurz vor der Wohnungslosigkeit Stehenden helfen soll, nun aber gar nicht mehr zur Anwendung kommt und damit den Betroffenen der Wohnungslosigkeit ein gutes Stück näher bringt.

Wenn Teile der Wohnungswirtschaft die Harmonisierung der Rechtsfolgen bekämpfen, weil sie sonst zu Recht oder zu Unrecht missliebige Mieter nicht mehr loswerden können, so kann und darf diese Überlegung nicht länger im Vordergrund stehen. Die Sicherung der Wohnung muss Vorrang vor diesen Interessen des Eigentümers haben, der ja durch die Nachzahlung, die die öffentliche Stelle veranlasst, ohnehin, was die vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen betrifft, befriedigt wird.

## 2. Herabsetzung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen

In der derzeitigen enorm angespannten Situation muss, um noch bezahlbaren Wohnraum auch als solchen zu sichern, zumindest für einen vorübergehenden Zeitraum bis zur Entspannung des Wohnungsmarkts, die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB, die zurzeit 20 % Mieterhöhung in drei Jahren bzw. in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen ansonsten nicht sicherzustellen ist, 15 % in drei Jahren, beträgt, deutlich gesenkt werden. Mieterhöhungen dürfen in diesem Zeitraum nicht mehr höher als 5 oder 6 % in drei Jahren ausfallen. Eine solche Regelung trüge dazu bei, dass die Menschen, die in diesen Wohnungen zuhause sind, auch dann weiter ihre Miete zahlen können, wenn sie keine hohen Einkommen haben oder erhebliche Gehaltssteigerungen erfahren.

## 3. Kündigung wegen berechtigten Interesses des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses

Diese Vorschrift ermöglicht zurzeit eine Kündigung durch den Vermieter vor allem wegen Eigenbedarfs, aber auch wegen sonst drohender Verhinderung der wirtschaftlichen Verwertung.

Das nicht näher definierte „berechtigtes Interesse“ liegt demnach in bestimmten vom Gesetz beschriebenen Konstellationen insbesondere vor.

Notwendig ist nicht mehr mit dem unbestimmten Rechtsbegriff des „berechtigten Interesses“ zu operieren, sondern klar und deutlich ins Gesetz zu schreiben, wann eine ordentliche Kündigung zulässig ist. In allen anderen Fällen muss sie dann unzulässig sein.

Zulässig sollte sie natürlich dann sein, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat oder der Vermieter die Räume als Wohnung für sich oder seine engeren Familienangehörigen benötigt, wobei es nicht um Zweit- oder Drittwohnungen gehen darf. Eine Rechtsprechung, nach der eine Eigenbedarfskündigung z.B. zulässig ist, wenn in einer 200 Kilometer von der Wohnung des Vermieters entfernt liegenden Mietwohnung dieser sich zweimal jährlich mit seiner Tochter treffen will und die Wohnung ansonsten nicht genutzt wird, wäre dann nicht mehr möglich.

## 4. Die Zweckentfremdung von Wohnraum

Die Zweckentfremdung von Wohnraum, noch dazu solchem, dessen Mieten noch für breite Schichten bezahlbar sind, als reine Ferienwohnung, muss zumindest in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt rigoros unterbunden werden. Ständige behördliche Kontrolle ist dabei unersetzlich.

### **III. Wohngeld**

Viele Mieterinnen und Mieter erhalten nicht die gesamte Miete als Kosten der Unterkunft von staatlicher Seite erstattet, sondern können einen mehr oder weniger großen Teil davon selbst finanzieren, sind aber auf Wohngeld angewiesen, mit dem der übrige Teil der Miete bestritten wird.

In unregelmäßigen Abständen verabschiedet der Deutsche Bundestag Wohngeldnovellen und passt dann die Einkommensgrenzen, Miethöchstbeträge u.a. den veränderten Gegebenheiten an. Unverständlicherweise geschieht dies nicht automatisch, z.B. alle zwei Jahre, durch eine indexorientierte Anpassung. Hier muss unbedingt nachgebessert werden.

Dringend erforderlich ist auch, dass endlich die seit etwa einem Jahrzehnt diskutierte Klimakomponente in das Wohngeld aufgenommen wird, die den von energetischen Modernisierungen betroffenen Mieterinnen und Mietern, die anschließend eine deutlich höhere Miete zu zahlen haben, wenigstens teilweise unter die Arme greift. Diese vom Deutschen Mieterbund genauso wie von Verbänden der Wohnungswirtschaft befürwortete Änderung ist noch immer nicht auf dem Weg.

Absurd ist auch, dass sich die Einstufung einer Kommune in eine der sieben Mietenstufen, die es künftig geben soll, nicht daran orientiert, wie hoch die durchschnittliche Miete in der Kommune ist, sondern lediglich die durchschnittliche Miete der Wohngeldbezieher zugrunde gelegt wird. Diese ist aber alles andere als ein Abbild der tatsächlichen Verhältnisse.

Auch mit der notwendigen Reform des Wohngelds kann man Wohnungslosigkeit entgegenwirken.

### **IV. Fazit**

Neben unmittelbaren Maßnahmen zur Verhinderung einer Zwangsräumung, Wohnungsnotfallstatistiken und beherzter behördlicher Hilfe kann und muss auch durch die Bereitstellung bzw. den Bau zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums und flankierende mietsteigerungs-dämpfende mietrechtliche und ggf. ordnungsrechtliche Maßnahmen der Kampf gegen Wohnungslosigkeit und drohende Obdachlosigkeit geführt werden.

Lukas Siebenkotten