

# **Dr. Franz-Georg Rips**

Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB) e.V:

## **Anforderungen an die Wohnungspolitik – Wohnen muss bezahlbar bleiben.**

**Vortrag beim RIB- Immobilientreff am  
19.Januar in Köln**

# Einige Daten und Fakten zur Bestandsanalyse

- Angebotspreise im Bestand und im Neubau nach einer Untersuchung der KSK
- Mietentwicklung nach der Untersuchung der KSK
- Zahlen zur Wohnkostenbelastung in Deutschland
- Caritas- Kampagne:  
“Jeder Mensch braucht ein Zuhause“

# Fünf Kernforderungen des DMB

1. Wohnungsbauoffensive starten
2. Energetische Sanierung sozialverträglich ausgestalten
3. Mietpreisbremse nachbessern – Mietwucher verhindern
4. Mietspiegel stärken – Vergleichsmiete neu definieren
5. Wohngeld automatisch erhöhen – Klimawohngeld einführen

# Wohnungsbauoffensive starten

- Defizit von geschätzt 1,5 Millionen Wohnungen in Deutschland, vor allem in den Großstädten und Schwarmstädten
- Wachsende Bevölkerungszahl (voraussichtlich 84 Millionen Menschen im Jahr 2023)
- Fortsetzung des Versingelungsprozesses
- Wenigstens 400.000 Wohnungen an Neubaubedarf pro Jahr (2015 nur 247.000 Wohnungen, 2016 nur 278.000 Wohnungen, 2017 nur 300.000 Wohnungen)
- Schrumpfung des Sozialwohnungsbestandes
- Agenda:
  - 1.) Erhöhung der steuerlichen Abschreibung beim Mietwohnungsneubau von 2% auf 3%
  - 2.) Anhebung der Bundesmittel auf 3 Milliarden Euro pro Jahr, Zweckbindung und Gemeinschaftsaufgabe im sozialen Wohnungsbau
  - 3.) Sonderabschreibungen oder Investitionszulagen
- Notwendige Neuerungen in der Liegenschaftspolitik

# Energetische Sanierung sozialverträglich ausgestalten

- 11% Modernisierungsumlage – Möglichkeit nach geltendem § 559 BGB
- Durchschnittliche Mieterhöhung nach Modernisierung: 2,44 Euro pro Quadratmeter und Wohnart
- Zusatzbelastungen durch Heizungs- und Nebenkosten
- Agenda:
  - öffentliche (steuerliche) Unterstützung der Modernisierung
  - Drittel-Prinzip als Grundkonzept der Modernisierungsumlage
- Senkung der Modernisierungsumlage
- Kappungsgrenze für Modernisierung

# Mietpreisbremse nachbessern – Mietwucher verhindern

- geltende Mietpreisbremse unwirksam
- Agenda:
  - Wegfall oder Neuregelung der Ausnahmen
  - Transparenz bei Vertragsabschluss hinsichtlich Vormiete und Modernisierungen
  - Sanktionen für Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten
- Exkurs: Mietpreisbremse verfassungswidrig?

# Mietspiegel stärken – Vergleichsmiete neu definieren

- Geltende Rechtslage
- Agenda:
  - flächendeckende Einführung von Mietspiegeln in allen Städten und Gemeinden
  - Mietspiegel als vorrangiges Begründungsmittel
  - Verlängerung des Betrachtungszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- verbindlichere Festlegungen im Mietspiegelrecht

# Wohngeld automatisch erhöhen – Klimawohngeld einführen

- Ende 2016 insgesamt 631.481 Haushalte mit Wohngeld
- Letzte Anpassung zum 01.01.2016 nach 7 Jahren
- Agenda:
  - Dynamisierung des Wohngeldes an die Preis- und Mietentwicklung, damit regelmäßige Anpassung Klimawohngeld

# Weitere wichtige Themenfelder einer modernen Wohnungspolitik

- Stärkung von Quartiersentwicklungen
- Altersgerechter Wohnungsbau: Barrierefreiheit, Barrierearmut
- Regelung des Problems der „Share-Deals“
- Reform der Grundsteuer
- Stärkung der Gemeinwohlorientierung auf den Wohnungsmärkten