

## **Zukunftsfähiges Wohnen – Mietrechtliche Bausteine aus Hamburger Sicht**

Es besteht dringender Handlungsbedarf für Ballungszentren wie Hamburg mit seinem engen Wohnungsmarkt, den steigenden Mieten und einer wachsenden Anzahl armer Menschen. Um nicht immer mehr Menschen in eine Abhängigkeit von Transferleistungen zu bringen und um die Wohnungsversorgung von Menschen mit besonderen Wohnbedarfen auch in Zukunft gewährleisten zu können, brauchen Hamburg und auch andere Großstädte ein integriertes soziales Wohnungs- und Mietenentwicklungskonzept für Neubau und Bestand.

In Hamburg sind fast die Hälfte aller Haushalte sozialwohnungsberechtigt. Dieser Tatsache wird in der Wohnungspolitik jedoch kaum Rechnung getragen. Vor allem Wohnungen im Eigentumsbereich und hochpreisige Mietwohnungen wurden in der Vergangenheit erstellt. Der soziale Wohnungsbestand schrumpft rapide; das wird in keiner Weise durch ‚sozialen‘ und preisgünstigen Mietwohnungsneubau ausgeglichen. Preiswerte Mietwohnungen werden durch überdimensionierte und auch energetische Modernisierungen zerstört. Der kontinuierliche Mietanstieg steht in deutlichem Kontrast zur wirtschaftlichen Lage vieler Haushalte. Die Mietzahlungsfähigkeit einer zunehmenden Anzahl von Haushalten wird sich aufgrund von Alter, Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit oder prekärer Arbeitsverhältnisse verschlechtern. Daran muss sich eine zukunftsgerichtete Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ausrichten.

### **Mietrechtliche Korrekturen sind notwendig**

Fast 9 Jahre nach der Mietrechtsreform muss sich deswegen auch der Bundesgesetzgeber fragen, ob denn alle Regelungen den heutigen Anforderungen an eine notwendig neue und soziale Wohnungspolitik gerecht werden. MHM meint nein: Es müssen dringend mietrechtliche Korrekturen vorgenommen werden, die den Mietenanstieg in Ballungszentren mit engem Wohnungsmarkt dämpfen. Dazu zwei Vorschläge:

- Vor dem Hintergrund eines mittlerweile hohen Mietpreisniveaus in der Stadt und der Notwendigkeit, die Mietpreisdynamik zu verlangsamen, hält MHM § 559 BGB - **die Mieterhöhung bei Modernisierung** - für systemfremd und in Zukunft für verzichtbar. Gemäß § 559 können Vermieter sich bisher Modernisierungen abseits des Vergleichsmietensystems bezahlen lassen. So kann ein Vermieter 11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Es genügt nach Auffassung von MHM, dass durch Modernisierung der Wohnwert der Immobilie steigt. Es ist nicht einzusehen, dass ein Vermieter zweimal für dieselbe Sache kassieren kann und dass er entgegen der steuerlich zeitlich befristeten Abschreibungsmöglichkeit, seine Miete dauerhaft erhöht. Die Möglichkeit von 20 %igen Mieterhöhungen alle 3 Jahre nach dem Vergleichsmietensystem sind weiter gegeben und auch ausreichend.
- Die zweite Korrektur ist beim **Vergleichsmietenbegriff** (§ 558 Abs. 2 BGB) erforderlich. Der Mietenspiegel bildet entgegen der Begrifflichkeit nämlich nicht den gesamten, bestehenden Wohnungsmarkt ab. Vielmehr werden nur diejenigen Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren erhöht wurden. Dadurch fallen alte Bestandsmieten raus und Neuvermietungspreise

erhalten ein zu großes Gewicht. Durch eine erneute Einbeziehung aller Mieten kann auch hier Druck aus der Dynamik der Mietpreissteigerungen genommen werden.

In Berlin stellt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt wahrscheinlich noch etwas anders dar. Trotzdem denke ich, dass sich die Probleme in Großstadtreionen ähneln und es voneinander zu lernen und Fehler zu vermeiden gilt.

Im Anhang übersende ich Ihnen meinen Vortrag, den ich im vergangenen Jahr in der Patriotische Gesellschaft als Einführung in eine Diskussion zum Thema ‚Bezahlbarer Wohnraum für alle‘ gehalten habe. Er gibt einen detaillierteren Einblick in die spezifische Wohnungsmarktsituation in Hamburg.

Ich möchte die Gelegenheit ergreifen, Ihnen in Kürze noch unsere Auffassung zu den angekündigten Mietrechtsänderungen der jetzigen Regierungskoalition mitzuteilen. Für MIETER HELFEN MIETERN Hamburg tragen die Vorschläge in keiner Weise zur Lösung der dringenden Wohnraumversorgungsprobleme in Ballungszentren wie Hamburg bei. Sie würden bei Umsetzung eher eine Verschlechterung der Wohnsituation für viele Mieter bedeuten als eine Verbesserung. Im einzelnen:

#### **Vereinheitlichung der Kündigungsfristen falsch**

Beide Vorschläge (3 Monatsfrist für Vermieter und Mieter oder Verlängerung der Kündigungsfristen auch für Mieter) sind für MHM nicht akzeptabel, denn es macht einen erheblichen Unterschied, ob ein Mieter seine Wohnung freiwillig aufgibt oder ob er aufgrund einer Kündigung seines Vermieters die Wohnung räumen muss. In Großstädten wie Hamburg findet ein Mieter nur in Ausnahmefällen in drei Monaten eine halbwegs passable und bezahlbare Wohnung, während ein Vermieter in diesem Zeitraum leicht Nachmieter finden kann.

#### **Mietminderung auch bei energetischer Modernisierung muss weiterhin zulässig sein**

Baumaßnahmen, die der energetischen Sanierung dienen, sollen nicht mehr zur Minderung berechtigen. Soweit das Minderungsrecht in diesen Fällen tatsächlich gestrichen werden sollte, müssten Mieter die teilweise erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Schmutz, Heizungsausfall etc. infolge von teils vielen Monaten andauernden Bauarbeiten ohne Entschädigung hinnehmen. Hier wird von der Politik offenbar verkannt, dass der Grund für die Mietminderung nicht die energetische Maßnahme, sondern die damit verbundene Wohnwertbeeinträchtigung ist.

#### **Mietnomaden sind kein Massenphänomen**

Mietrechtsänderungen, die Mietnomadentum bekämpfen und Luxusmodernisierungen ausschließen sollen, sind überflüssig. Bereits jetzt können Mieter, die ihre Miete nicht zahlen, auf Räumung verklagt werden. Und auch Luxussanierungen müssen Mieter bisher nicht dulden.

Karin Aßmus  
MIETER HELFEN MIETERN  
Hamburger Mieterverein e.V.