

Faire Wettbewerbsbedingungen für faire Vermieter

Die Krise auf dem Wohnungsmarkt ist für uns eine gesellschaftliche und soziale Herausforderung und kann nicht allein mit den Mitteln des Marktes bewältigt werden. Nur eine gesellschaftlich organisierte Wohnraumbewirtschaftung kann die vielfältigen Bedarfe aller Bevölkerungsgruppen ausreichend decken. Dem entgegen steht die profitorientierte Bewirtschaftung von Wohnraum durch Unternehmen wie der Vonovia. Bestes Beispiel dafür ist die Lüssumer Heide, die erst durch den Verkauf an die GEWOBA wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden konnte.

Gewinnstreben und das Erzielen von Renditen durch private Wohnungsgesellschaften erfolgt dabei zwangsläufig auf dem Rücken der Mieter*innen! Neue Strukturen und Voraussetzungen für den kommunalen Wohnungsbau müssen deshalb entwickelt und durchgesetzt werden, damit Wohnen als soziale Infrastruktur und nicht mehr als Wirtschaftsgut begriffen wird, welches den Logiken des Marktes unterworfen ist. Mittelfristig muss es unser Ziel sein vor allem große Mietbestände dem Markt zu entziehen.

Bis dahin müssen wir faire Vermieter*innen den Rücken stärken. Dafür fordern wir:

a) von der Bundespolitik, in der wir im Bundestag über die SPD-Fraktion und im Bundesrat über den Senat Verbündete für diese Maßnahmen finden wollen, fordern wir:

1. Stärkung der Kapitalbasis fairer Vermieter durch Wiedereinführung der steuerrechtlichen Gemeinnützigkeit von Wohnungsgesellschaften, die sich verpflichten, ihre jährliche Dividende auf max. 3% über dem Basiszinssatz zu beschränken.

- 30 2. Schaffung fairer Wettbewerbsbedingungen im Bereich der Erwerbsnebenkosten durch Einschränkung von Share Deals zur Umgehung der Grunderwerbsteuer. Dafür fordern wir die Absenkung der maßgeblichen Anteilsgrenze, ab der die Grunderwerbsteuer greift, auf 75 %.
- 35 3. Zur Stärkung der Eingriffsmöglichkeiten der Kommune begrüßen wir den Vorstoß von Bürgermeister Andreas Bovenschulte zur Ausweitung des Vorkaufsrechts für Kommunen im Baugesetzbuch auf den Verkauf von Mietwohnungen, wenn diese ihrer Anzahl nach von Bedeutung für den Wohnungsmarkt der Stadt oder eines Stadtteils sind. Wir schlagen vor, dass dies ab 0,5 % aller Mietwohnungen der Kommune gilt, also sobald jede 200. Mietwohnung in der Stadt in
40 einer Transaktion den Eigentümer wechselt. Auf Grundlage des Vorkaufsrechts kann die Kommune bereits heute den Verkaufswert anhand des Verkehrswertes bestimmen, wenn der zwischen Privaten vereinbarte Verkaufspreis den Verkehrswert erkennbar deutlich überschreitet.
- 45 4. Verringerung des Anlagedrucks am Mietwohnungsmarkt: um die Renditeerwartung beim Erwerb von Mietwohnungen zu dämpfen, fordern wir die Absenkung der zulässigen Mieterhöhung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, darunter der Stadtgemeinde Bremen. Dazu fordern wir a) einen fünfjährigen
50 Mietenstopp, in denen Mieterhöhungen nur in Höhe der Inflationsrate zulässig sind, bis die Neubauaktivitäten ihre entlastende Wirkung entfalten können, b) die generelle Absenkung der Kappungsgrenze auf 10 Prozent in drei Jahren sowie c) die Absenkung der zulässigen Mieterhöhung bei energetischer Modernisierung auf 4 % der Modernisierungskosten jährlich.
- 55 b) Von der Stadt Bremen fordern wir im kommunalen Handeln die Schaffung fairer Wettbewerbsbedingungen durch gezieltes Vorgehen gegen unlautere Vermieter:

5. Unterhaltung der Wohnungen: Die Kontrolle der Einhaltung von Vorschriften wie Brandschutz, gesundheitlichen und sonstigen baupolizeilichen Vorschriften muss für den Vermieter regelmäßig zu erwarten sein. Allen Vermietern muss bewusst sein, dass sie nicht nur Anlageobjekte, sondern auch Pflichten erworben haben. Wir fordern, dass die Kommunen durch eine hinreichende Finanzausstattung überall in Deutschland in die Lage versetzt werden, ihre Ämter personell entsprechend aufzustellen. In Bremen verfügen wir mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz über ein zusätzliches Instrument. Wir begrüßen die Einrichtung einer Koordinierungsstelle beim Ordnungsamt und erwarten die zügige Einrichtung einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe (insb. Jobcenter, Gesundheitsamt, Bauordnung, Feuerwehr) unter Leitung des Ordnungsamtes zur Behandlung von „Problemimmobilien“.
6. Sicherstellung, dass unfaire Praktiken nicht durch die öffentliche Hand finanziert werden: Jobcenter und Sozialbehörde sollen keine Neu-Übernahme von Mietverträgen mehr vornehmen, wenn bei Immobilien ein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz oder andere Hinweise aus der o.g. Fallkonferenz vorliegen. Zudem soll das Jobcenter bei diesen Immobilien grundsätzlich die Kosten für den Mieterverein übernehmen, damit sich auch Transferleistungsempfänger*innen verstärkt gegen Mietmängel sowie nicht nachvollziehbare Nebenkostenabrechnungen wehren können.
7. Anwendung des Besonderen Städtebaurechts: Wir wollen, dass die Stadt künftig offensiver das Besondere Städtebaurecht nach dem Baugesetzbuch anwendet, um Eigentümer in die Pflicht zu nehmen, die die soziale Verantwortung für ihr Eigentum von sich aus nicht wahrnehmen. Wir erwarten die schnelle Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes im Bundestag, durch das die Kommunen mehr Rechte erhalten, und fordern die CDU/CSU auf, ihren Widerstand endlich aufzugeben. Maßnahmen in Bremen sollen insbesondere sein:

Beschluss des Unterbezirksparteitages Bremen-Stadt, 27. März 2021	2021	A10
--	------	-----

Aussprechen von Instandsetzungsgeboten und Modernisierungsgeboten, neue Vorkaufsrechte für verwaarloste Immobilien, nach Ausschöpfung anderer Mittel nötigenfalls die Enteignung.