

Eckpunkte zu Maßnahmen gegen steigende Heizkosten

Stand: 22.07.2022

Die Energiekosten steigen rasant und erhöhen den ohnehin großen finanziellen Druck auf viele Mieterinnen und Mieter. Niemand darf seine Wohnung verlieren, weil er oder sie die Nebenkosten nicht bezahlen kann. Mietrechtliche Schutzmaßnahmen können hier dringend benötigte Abhilfe schaffen. Gleichzeitig dürfen wir die finanziellen Verpflichtungen der Mieterinnen und Mieter nicht lediglich in die Zukunft verschieben und müssen die Lasten gerecht verteilen.

Die Überlastung zahlungsschwächerer Haushalte betrifft nicht nur Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Transferzahlungen, sondern auch einkommensschwächere Haushalte sowie viele Rentnerinnen und Rentner, die bislang keinen Anspruch auf diese Transferleistungen haben. Vergleichbares gilt auch für viele private Vermieterinnen und Vermieter, die in dieser Situation nicht auf finanzielle Rücklagen zugreifen können, insbesondere Kleinstvermieterinnen. Diese gilt es zu unterstützen.

Schließlich sind Stadtwerke und zahlreiche Wohnunternehmen von der aktuellen Situation in bedrohlichem Umfang betroffen. In einzelnen Regionen werden Preissteigerungen bei den Nebenkosten (Wärme/Strom) prognostiziert, die die bisherigen Kaltmieten um ein Mehrfaches (!) übertreffen. Individuelle Überlastung und großflächige Zahlungsausfälle können zu Kettenreaktionen führen, die die Daseinsvorsorge gefährden.

Vor diesem Hintergrund schlagen wir – in Ergänzung zu den schon angekündigten Maßnahmen von Kanzler Olaf Scholz - folgendes Maßnahmenpaket zur Abfederung der hohen Energiepreise im Wohnmietbereich vor:

I. Kurzfristig wirkende Maßnahmen:

1. Betriebskostennachzahlung

Ordentliche und außerordentliche Kündigungen von Wohnraummietverhältnissen wegen Nichtleistung der Betriebskostennachzahlung werden für die Abrechnungsperioden 2021 und 2022 jeweils für sechs Monate ab Abrechnung der Kosten ausgeschlossen (Kündigungsmoratorium). Die betroffenen Mieterinnen müssen den Zusammenhang zwischen der außerordentlichen Energiekostensteigerung und der Nichtleistung glaubhaft machen.

2. Betriebskostenvorauszahlung

Wenn sich die steigenden Energiepreise in stark erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen niederschlagen, wollen wir ordentliche und außerordentliche Kündigungen von Wohnraummietverhältnissen auch wegen Nichtleistung der Betriebskostenvorauszahlung für einen angemessenen Zeitraum ausschließen (Kündigungsmoratorium). Die betroffenen Mieterinnen müssen den Zusammenhang zwischen der außerordentlichen Energiekostensteigerung und der Nichtleistung auch hierbei glaubhaft machen.

3. Hilfestellung für Vermieterinnen

Für Fälle, in denen Vermieterinnen nachweisen können, dass die oben genannten Kündigungsausschlüsse für sie eine unzumutbare Härte darstellen, treten wir dafür ein, dass ihnen zur Überbrückung ein zinsloses Darlehen gewährt wird. Die Fälligkeit des Darlehens soll erst nach Ablauf des Kündigungsausschlusses eintreten. Im Falle kreditfinanzierter Immobilien sollen die Ansprüche von Darlehensgebern auf Rückzahlung, Zins- oder Tilgungsleistungen, die im

Zeitraum des Kündigungsausschlusses fällig werden, für diesen Zeitraum gestundet werden.

4. Ausschluss von Strom- und Gassperren

Für den absoluten Krisenfall werden Strom- und Gassperren ausgeschlossen, damit auch einkommensschwache Haushalte kalte Tage nicht in unbeheizten Wohnungen verbringen müssen. Sie müssen mit einem Konzept zur Sicherung der Stadtwerke verbunden werden, an denen sich auch der Bund beteiligen muss, weil die Sicherung der Daseinsvorsorge als deutschlandweite Herausforderung zu bewältigen ist. Die Einrichtung örtlicher Härtefallfonds oder landesspezifischer Instrumente ist dabei einzubeziehen.

5. Gezielte Finanzhilfen für besonders belastete Haushalte

Besonders von den Kostenerhöhungen belastete Haushalte werden gezielt finanziell unterstützt, damit sie nicht in eine Schuldenfalle getrieben werden und eine reelle Chance haben, ihren Verpflichtungen gegenüber den Vermieterinnen und/oder Energieversorgern nachzukommen:

Für Empfängerinnen staatlicher Unterstützungen wie dem Arbeitslosengeld II werden die steigenden Heizkosten gesondert im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen; nicht berücksichtigt werden hingegen die Stromkosten. Empfängerinnen von Arbeitslosengeld I befinden sich mit Blick auf Energiekosten in einer vergleichbaren Situation. Hier muss nachgesteuert und dies bei der Konzeption des neuen Bürgergeldes gleich mitgedacht werden.

Im Zuge einer großen Wohngeldreform soll der Kreis der Berechtigten ausgeweitet werden, damit mehr Haushalte vom Wohngeld profitieren und entlastet werden. Wir werden zudem die für 2024 vorgesehene Dynamisierung auf 2023 vorziehen und die im Koalitionsvertrag vereinbarte Klimakomponente sowie eine dauerhafte Heizkomponente aufnehmen.

Ebenfalls für Studierende und Azubis werden wir eine weitere Entlastung für die Heizperiode 22/23 schaffen.

Auch außerhalb des Wohngelds und der KdU sollen besonders betroffene Mieterinnen, aber auch besondere belastete Wohnungs- und Hauseigentümerinnen eine weitere Entlastung erhalten.

II. Mittel- und langfristig wirkende Maßnahmen:

Unverzögliche Umsetzung der im Koalitionsvertrag konkret festgelegten Mieterschutzvorhaben, um eine weitere Erhöhung der Kaltmieten abzufedern. Zu nennen sind:

1. Absenkung der Kappungsgrenze in angespannten Märkten auf elf Prozent in drei Jahren.
2. Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029.
3. Einbeziehung der Mietverträge der letzten sieben Jahre in die Berechnung qualifizierter Mietspiegel.
4. Verpflichtung zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel für Gemeinden über 100.000 Einwohner*innen.
5. Erstreckung der Heilungswirkung von Schonfristzahlungen auf ordentliche Kündigungen.