



Aktualisiert: 26.6.2021

Der Groko-Tracker

Bezahlbares Zuhause!

Ob zur Miete oder im Wohneigentum – für viele Menschen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die SPD setzt konkrete Maßnahmen durch, um preiswerten Wohnraum zu schaffen und die Situation der Mieterinnen und Mieter zu verbessern.

- **Aktuell: Neues Mietspiegelrecht**

Bundestag und Bundesrat haben **am 24./25. Juni 2021** eine Reform des Mietspiegelrechts verabschiedet. Sie soll zu mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz von qualifizierten Mietspiegeln zur Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Kommunen soll dabei das Erstellen der Mietspiegel erleichtert werden - vor allem bei der Datenerhebung.

Die Rechtsgrundlage der Mietspiegelverordnung wird im Gesetz jetzt präziser gefasst.

Mietspiegel sollen drei (statt vorher zwei) Jahre gelten.

Das Gesetz tritt im Wesentlichen **im vierten Quartal nach Verkündung in Kraft**.

- **Aktuell: Neues Baulandmobilisierungsgesetz**

Damit Wohnraum auch in Zukunft bezahlbar bleibt, müssen mehr Wohnungen gebaut und bestehende bezahlbare Wohnungen gesichert werden. Zur Unterstützung dieser Ziele wurde das neue Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen.

Das Gesetz soll Bauland schneller aktivieren, bezahlbaren Wohnraum sichern und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschränken

Die Städte und Gemeinden können zukünftig ihre Vorkaufsrechte stärker nutzen (insbesondere bei angespannten Wohnungsmärkten) und auch leichter Baugebote anordnen, damit Baulücken geschlossen werden.

Mit so genannten sektoralen Bebauungsplänen dürfen sie (bis Ende 2024) Wohnbebauungsflächen festlegen. Sie können zusätzlich vorschreiben, dass neue Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen müssen.

Baugenehmigungen dürfen dann auch davon abhängig gemacht werden, ob die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung – insbesondere die Miet- und Belegungsbindung – eingehalten werden.

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt können Städte und Gemeinden bis Ende 2025 die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten untersagen. Bisher war das nur in Milieuschutzgebieten möglich. Mit Rechtsverordnungen können die Länder aber abweichende Regelungen für Immobilien mit drei bis 15 Wohnungen erlassen, um regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen.

Das Gesetz tritt **kurzfristig (nach Verkündung) in Kraft**.



Aktualisiert: 26.6.2021

- **Aktuell: Neues Wohnungseigentumsgesetz in Kraft – interessant auch für Mieter!**

SPD-Justizministerin Christine Lambrecht erklärt unter anderem zum neuen Gesetz:

„Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften wird effektiver ausgestaltet. Umbauten sind nun einfacher möglich, damit Wohnanlagen energetischen Standards entsprechen und ältere Eigentümer auch im Alter noch barrierefreien Zugang zu ihrer Wohnung haben. Sowohl Wohnungseigentümer als auch Mieter erhalten zudem einen Rechtsanspruch auf den Einbau einer Ladeeinrichtung für ihr Elektrofahrzeug auf eigene Kosten – damit bringen wir die Wende zur E-Mobilität gezielt voran.“

Das aus dem Jahre 1951 stammende Wohnungseigentumsgesetz wurde reformiert und ist seit **1. Dezember 2020** in Kraft. Es enthält **unter anderem** folgende Verbesserungen:

- Wohnungseigentümer/-innen erhalten einen Anspruch darauf, auf eigene Kosten die Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, den barrierefreien Aus- und Umbau der Wohnung sowie Maßnahmen zum Einbruchsschutz und Glasfaseranschluss zu realisieren.
- Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen der Wohnanlage werden vereinfacht, besonders für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Wohnungseigentümer/-innen werden vor unverhältnismäßigen Kosten geschützt.
- Die Verwaltung kann von den Eigentümern/-innen an zertifizierte Verwalter übertragen werden.
- Eine Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen kann gestattet werden.

Das Bundesjustizministerium bietet zum Thema eine Seite mit häufigen Fragen und Antworten an:

[Mehr erfahren](#)

Für Mieter:

Mieter/-innen können verlangen, dass Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlauben, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Dies kann lediglich bei Unzumutbarkeit versagt werden.

- **Aktuell: Stärkere Kontrolle der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

Die Groko / das Bundeskabinett hat am **4. November 2020** das von **SPD**-Ministerin Christine Lambrecht vorgelegte Gesetz zur stärkeren Kontrolle der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschlossen. Umwandlungen sollen zukünftig in angespannten Wohnungsmärkten nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen und von einer Genehmigung abhängig gemacht werden. Damit soll der Verdrängung alteingesessener



Aktualisiert: 26.6.2021

Mieterinnen und Mieter entgegengewirkt werden.
Der Gesetzentwurf muss noch vom Parlament beraten und verabschiedet werden.

- **Maklerkosten bei Kauf nur noch max. die Hälfte!**

Der Bundesrat hat am **5. Juni 2020** die vorher von der Groko und vom Bundestag beschlossene Neuaufteilung der Maklerkosten gebilligt:

Wer eine Wohnung oder ein Haus kauft, braucht nur noch max. 50% der Maklerkosten zu bezahlen. Verkäufer können also nicht mehr die volle Provision auf den Käufer/die Käuferin abwälzen. Er/Sie muss seinen Anteil auch erst dann zahlen, wenn der Verkäufer seine Zahlung nachgewiesen hat.

Das Gesetz ist **seit 23. Dezember 2020** in Kraft!

- **Schutz von Mieterinnen und Mietern**

Am **1. Januar 2019** traten wichtige Verbesserungen für Mieterinnen und Mieter in Kraft. Mit dem Mieterschutzgesetz werden Mieterinnen und Mieter besser vor Mietwucher und der Verdrängung durch Luxussanierungen geschützt.

Hierzu wurde die Mietpreisbremse verschärft. Weiter wurden die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen beschränkt.

Der Bundesrat hat am **13. März 2020** die Verlängerung der Mietpreisbremse beschlossen. Das Gesetz ermöglicht den Ländern, Wohnungsmieten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt weiterhin zu begrenzen: Auf maximal zehn Prozent über dem Vergleichsindex bei Vertragsabschluss. Die entsprechenden Rechtsverordnungen gelten längstens fünf Jahre. Spätestens Ende 2025 treten sie außer Kraft.

Bei Verstößen kann zu viel bezahlte Miete bis 2 ½ Jahre rückwirkend zurückgefordert werden. Das Gesetz tritt **im Monat nach der Verkündung** in Kraft.

- **Baukindergeld**

Mit dem Baukindergeld werden junge Familien mit Kindern bei der Eigentumbildung unterstützt. Die eigene Wohnung schafft soziale Sicherheit und schützt vor Mieterhöhungen und Altersarmut. Der Kauf oder Bau eines Hauses oder einer Wohnung wird zehn Jahre lang mit 1.200 Euro jährlich pro Kind gefördert. Das Baukindergeld wird bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Einkommen pro Jahr zuzüglich 15.000 Euro pro Kind gezahlt. Das Programm hat eine Laufzeit **vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2020**.

- **Zusatzinvestitionen für Sozialwohnungen**

2,4 Milliarden Euro werden **bis 2021** zusätzlich in den Bau von Sozialwohnungen investiert. Darüber hinaus wird der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen durch steuerliche Anreize gefördert.



Aktualisiert: 26.6.2021

Weiterhin werden Grundstücke des Bundes, auf denen bezahlbare Wohnungen errichtet werden sollen, verbilligt abgegeben.

- **Wohngeldstärkungsgesetz**

Bezahlbares Wohnen ist eines der wichtigsten Grundbedürfnisse. Viele Menschen mit geringem Einkommen brauchen staatliche Unterstützung, um sich eine ordentliche Wohnung leisten zu können.

Am **1. Januar 2020** tritt das neue Wohngeldstärkungsgesetz in Kraft.

Was beinhaltet das Gesetz:

Anhebung des Leistungsniveaus:

Künftig wird es mehr Wohngeld für mehr Haushalte geben. Damit reagieren wir auf die Mieterhöhungen seit der letzten Wohngeldreform 2016.

Dynamisierung:

Erstmalig werden wir eine Dynamisierung des Wohngeldeseinführen und das Wohngeld alle zwei Jahre an die Miet- und Einkommensentwicklung anpassen. Die erste Anpassung wird im Jahr 2022 erfolgen.

Einführung einer neuen Mietenstufe VII:

Durch die Einführung einer Mietenstufe VII können höhere Mieten in angespannten Wohnungsmärkten berücksichtigt werden.

Erhöhung des Einkommensfreibetrages für Menschen mit einer Schwerbehinderung von 1.500 auf 1.800 Euro jährlich.

Vom Wohngeld profitieren zukünftig mehr Menschen: Anstatt 480.000 Haushalten kommt der Wohnzuschuss ca. 660.000 Haushalten zu gute.

- **Wohnungsbauprämie wird erhöht**

Ab 2021 wird die Förderung des Bausparens erhöht: Es werden zukünftig Wohnungsbauprämien für bis zu 700 EUR (statt vorher 512) an Einzahlungen pro Jahr für Alleinstehende, und bis zu 1400 EUR für Verheiratete gezahlt.

Die Wohnungsbauprämie bekommt jede/r Bausparer/in ab 16 Jahren, wenn das „zu versteuernde Einkommen“ bei Alleinstehenden 35.000 EUR, bei Verheirateten 70.000 EUR nicht übersteigt.

Das „zu versteuernde Einkommen“ ist das Bruttoeinkommen minus Werbungskosten, Sonderausgaben, Freibeträgen und außergewöhnlichen Belastungen. Das bedeutet, dass man eine Wohnungsbauprämie auch mit wesentlich höherem Bruttoeinkommen als 35.000/70.000 EUR bekommen kann.