

Leitantrag zum 70. Deutschen Mietertag

Kurswechsel

**für eine faire, gemeinwohlorientierte und
klimagerechte Wohnungs- und Mietpolitik**



Die Wohnungskrise in Deutschland hält an und spitzt sich weiter zu. Nicht nur in fast allen Großstädten, den Universitätsstädten und inzwischen auch in vielen Mittelstädten hat die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen unzumutbare Ausmaße angenommen. Für viele ist Wohnen zum Armutsrisiko geworden. Hinzu kommen die drastisch angestiegenen Heiz- und Warmwasserkosten. Wer eine Wohnung sucht, umziehen muss oder will, ist besonders schlecht dran. Bezahlbare Wohnungen stehen fast gar nicht zur Verfügung. Das liegt zum einen am bisherigen Mietpreisrecht. Tagtäglich werden tausende Wohnungen beim Wechsel der Mieter:innen von bisher preisgünstigem Wohnraum durch neue Mietverträge in überbezahlte Angebote überführt. Zum anderen werden zu wenig bezahlbare Wohnungen gebaut. Der seit Jahren extreme und ungebremste Anstieg der Bodenpreise, die galoppierende Inflation mit den damit einhergehenden höheren Zinsen, die regelrechte Explosion der Baupreise, die Lieferkettenprobleme und die durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine entstandenen wirtschaftlichen Unsicherheiten haben den Wohnungsneubau insgesamt ins Stocken gebracht.

In Deutschland werden allein 2023 laut einer vom Mieterbund und anderen Organisationen in Auftrag gegebenen Studie mehr als 700.000 Wohnungen fehlen – vor allem Sozialwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen. 2021 wurden weniger als 300.000 Wohnungen fertiggestellt, für 2022 und 2023 sehen die Prognosen noch einmal deutlich geringere Fertigstellungszahlen vor. 400.000 Wohnungen wollte die amtierende Bundesregierung jährlich neu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen. Dieses Vorhaben ist bislang gescheitert. Hinzu kommt, dass der Wohnungsneubau, so wie er derzeit stattfindet, keine Entlastung für die extrem angespannten städtischen Wohnungsmärkte schafft. Denn ein Großteil der Neubauwohnungen ist für die meisten Mieter:innen nicht bezahlbar. Von den 2021 rund 293.000 neu gebauten Wohnungen sind weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen.

Die Mieten sind auch in der Corona-Pandemie und trotz Wirtschaftskrise ungebremst weiter gestiegen, die Energie- und Heizkosten sind zur „zweiten Miete“ für viele Mieter:innen geworden. Der Druck auf den Mietwohnungsmarkt ist enorm. Um knapp 6 % sind die Angebotsmieten bundesweit allein im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen, in manchen Regionen sogar um mehr als 10 %. Dieser Trend wird sich auch in diesem Jahr weiter fortsetzen, denn die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen. Die individuelle Wohnkostenbelastung nimmt dadurch besorgniserregend zu, dabei waren viele Haushalte schon vor den Krisen überlastet. Die Situation verschärft sich noch, da die Kaltmieten weiter steigen, die hohen Energiepreise die Kosten für Heizung und

Warmwasser mehr als verdoppeln und die steigende Inflation die Ersparnisse der Mieter:innen aufbraucht.

Die Energiekrise und der damit einhergehende Preisanstieg für die fossilen Brennstoffe betreffen fast 90 Prozent des Wohnungsbestandes und damit fast alle Mieter:innen. Die Hälfte der rund 43 Mio. Wohnungen in Deutschland wird mit Gas beheizt, fast 25 % mit Heizöl. Hinzu kommt Fernwärme, die ca. 14 % aller Wohnungen versorgt, hier spielt Erdgas neben Kohle als Brennstoff ebenfalls eine zentrale Rolle. Der vielerorts zu beklagende schlechte Energiezustand des Gebäudebestandes und der Umstand, dass erneuerbare Energien bei der Wärmeversorgung des Wohnraumes bisher eine untergeordnete Rolle spielten, machen sich nunmehr bemerkbar. Expert:innen rechnen mit jährlichen Mehrkosten von 2 bis 3 Monatskaltmieten nur für Heizung und Warmwasser, die wahren Kostensteigerungen aus dem Jahr 2022 werden Mieter:innen allerdings erst mit ihrer Nebenkostenabrechnung im Laufe des Jahres 2023 spüren.

Die Bundesregierung muss jetzt handeln, anstatt weiter Zeit zu verlieren. Die Folgen der verfehlten Wohnungspolitik zumindest des letzten Jahrzehnts lassen sich nicht mehr kaschieren. In den letzten Jahrzehnten wurden ehemals gemeinnützige und öffentliche Wohnungsunternehmen mit mehr als 1,2 Millionen Wohnungen an die Finanzmärkte privatisiert. Diese Wohnungsbestände wurden und werden dazu missbraucht, im großen Stil Haushaltseinkommen von Mieterinnen und Mietern an Aktionäre bzw. Finanzanleger umzuverteilen. Die stark verschuldete finanzialisierte Wohnungswirtschaft gerät im Zuge von Zinserhöhungen und Aktienkursverfall massiv unter Druck. Nach vielen Jahren der Privatisierung von Gewinnen droht nun eine Sozialisierung von Verlusten. Kapitalmarkt- oder börsennotierte Anbieter sind daher aus dem Wohnungsmarkt zurückzudrängen. Für diese Umsteuerung muss auch die fördertechnische Stärkung und planungsrechtliche Absicherung des Sozialen Wohnungsbaus sowie die schärfere Reform des Mietrechts absolute Priorität haben. Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit gehört ebenso dazu wie der verstärkte Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen. Die Fokussierung auf den privaten Wohnungsbau wird es nicht richten – die Preis- und Zinsentwicklung macht diesen gerade in angespannten Wohnungsmärkten mit hohen Grundstückspreisen unbezahlbar. Stattdessen muss der Bestand an öffentlichen Wohnungen, das heißt Wohnungen im Eigentum von Bund, Ländern und Kommunen, deutlich erhöht werden, um im Mietwohnungsmarkt ein dauerhaft preisgebundenes und bezahlbares Segment zu etablieren. Wir brauchen eine Offensive für „**Gemeinwohl-Wohnen**“ – Vorbilder dafür gibt es genug, wir müssen es nur wollen!

Wir fordern die Bundesregierung deshalb auf, endlich ein umfassendes Maßnahmenbündel zu ergreifen. Denn um die Menschen vor dem Verlust ihrer Wohnung zu bewahren und ihnen dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen, braucht es neben der Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch dringend Reformen im Mietrecht und Maßnahmen zur systematischen Prävention von Wohnungsverlusten. Um Bewohner:innen vor hohen Energiekosten zu schützen, müssen endlich die Weichen für eine soziale Wärmewende im Gebäudebestand gesetzt werden. Wohnen ist ein Menschenrecht und kein Spekulationsgut.

Mit den nachfolgenden Forderungen setzt sich der Deutsche Mieterbund für eine faire, gemeinwohlorientierte und klimagerechte Wohnungspolitik ein.

Forderungen für eine faire, gemeinwohlorientierte und klimagerechte Wohnungs- und Mietpolitik

Grundrecht auf Wohnen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Voraussetzung für ein gutes und sicheres Leben. Wohnungen sind für Menschen von überragender Bedeutung. Sie bieten Schutz, sie schaffen Privatheit, sie sind Orte der Ruhe, der Erholung und der Bildung, sie schützen das Partnerschafts- und Familienleben, sie vermitteln Freiheit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sie sind unabhängig von Geschlecht, Alter, Nationalität und sexueller Ausrichtung ihrer Nutzer:innen ein Stück Heimat.

Wohnen muss deshalb in der Rechtsordnung einen besonderen Stellenwert genießen. Der DMB wiederholt seine Forderung nach der Ergänzung der Verfassung um ein **Grundrecht auf Wohnen**, zum Beispiel in einem **neuen Artikel 14 a Grundgesetz**.

Es hätte eine enorme Ausstrahlung, z. B. auf einen wirksamen Kampf gegen Obdachlosigkeit, eine Erweiterung von Mieterrechten und die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit.

Der Deutsche Mieterbund setzt sich weiterhin dafür ein, dass der Gesetzgeber Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes Rechnung trägt, wonach Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.

... Neue Offensive für Gemeinwohl-Wohnen starten

Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig und hat sich seit 2006 fast halbiert. Heute sind es bundesweit nur noch rund 1,1 Millionen. Hingegen haben mehr als 11 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) – und damit auf eine Sozialwohnung. Aber nur für jeden Zehnten davon gibt es aktuell eine. Ursache dafür ist, dass jedes Jahr zigtausende Wohnungen aus der Bindung fallen. Zwar werden im Schnitt rund 25.000 geförderte Wohnungen pro Jahr neu gebaut, zugleich verlieren aber rund 65.000 solcher Wohnungen ihren zeitlich begrenzten Status als Sozialwohnung. Das bedeutet, dass die Zahl der Sozialwohnungen kontinuierlich um rund 40.000 Wohnungen pro Jahr sinkt. Sie sind aber aufgrund der Mietpreis- und Belegungsbindung das mit Abstand wichtigste Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, da die auf dem Wohnungsmarkt aufgerufenen Neubaumieten freifinanzierter Wohnungen für Menschen mit Anspruch auf Sozialwohnungen und Haushalte mit mittlerem Einkommen in der Regel nicht bezahlbar sind.

- Der **Bestand an Sozialwohnungen** muss bis zum Jahr 2030 von aktuell 1,1 Millionen auf **mindestens 2 Millionen aufgestockt** werden. Dafür brauchen wir die Fertigstellung von jährlich mindestens 100.000 Sozialwohnungen. Zusätzlich sind für 75.000 Bestandswohnungen, ggf. ehemalige Sozialwohnungen, Preis- und Belegungsbedingungen zu schaffen. Dafür muss der Bund endlich Regelungen zur Bodenpreisdämpfung gesetzlich verankern und über das Planungsrecht den Kommunen rechtssichere Eingriffe in die Grundstücksnutzung mit sozialem Wohnungsbau ermöglichen.
- Ein **Sofort-Programm** muss entwickelt werden, um den noch vorhandenen Bestand an **Sozialwohnungen** aus der zeitlichen Befristung in eine **dauerhafte Bindung** zu überführen.
- Der Bestand an **öffentlichen Wohnungen**, das heißt Wohnungen im Eigentum von Bund, Ländern und Kommunen, muss deutlich erhöht werden, um im Mietwohnungsmarkt ein dauerhaft preisgebundenes und bezahlbares Segment zu etablieren. Kapitalmarkt- oder börsenorientierte Anbieter sind aus dem Wohnungsmarkt zurückzudrängen. Dabei sollten alle rechtlichen Instrumente, wie z. B. **Vorkaufsrechte**, angewendet werden. Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes kann die ultima ratio sein.

- Neben Sozialwohnungen müssen pro Jahr **60.000 erschwingliche Mietwohnungen** für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen gebaut werden und zwar dort, wo die Menschen sie nachfragen, also vor allem in den Großstädten und Ballungszentren.
- Der Staat sollte diese Maßnahmen durch direkte Investitionskostenzuschüsse und Steuererleichterungen fördern, im Gegenzug zur Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen sind in diesen Wohnungen Mietobergrenzen einzuhalten. Bund und Länder müssen insgesamt **12,5 Milliarden Euro pro Jahr für den sozialen Wohnungsbau** und den Bau bezahlbarer Mietwohnungen für Normalverdienende zur Verfügung stellen.
- **Die Mehrwertsteuer sollte** für den Neubau von Sozialwohnungen auf 7 % abgesenkt werden oder sogar ganz entfallen: Allein diese Reduzierung von 19 auf 7 % für den sozialen Wohnungsbau würde einen enormen Effekt erzielen und die Baukosten deutlich senken. Die Anpassung der Mehrwertsteuer kann dabei an eine längerfristige Sozialbindung für die so errichteten Wohnungen gekoppelt werden.
- Zur Ausweitung des Bestands an preisgünstigen Mietwohnungen ist die Veräußerung von Wohnraum der öffentlichen Hand in Bund, Ländern und Kommunen komplett zu stoppen. Wir benötigen stattdessen deutlich mehr Wohnungen in öffentlicher Hand. Der Ankauf ist z.B. durch Förderung oder Eigenkapitalerhöhung zu unterstützen.
- Zur Umsetzung dieser Ziele schlägt der Deutsche Mieterbund ein **Sondervermögen in Höhe von 50 Mrd. Euro für den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau** vor und für die Bewirtschaftung von Wohnraum und den Erwerb von Wohnraum durch öffentliche Träger. Mit diesem Sondervermögen kann der Neubau von 380.000 Sozialwohnungen bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode ermöglicht werden.

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit schnell einführen

Die im Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP vereinbarte Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ist 2023 umzusetzen, um im Mietwohnungsmarkt ein dauerhaft preisgebundenes bzw. bezahlbares Segment zu etablieren. Die Erarbeitung einer solchen Regelung soll unter Berücksichtigung europarechtlicher Anforderungen einen relevanten Anteil des Wohnungsmarktes

adressieren. Für den Erfolg einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit braucht es zwingend Investitionszulagen. Der Deutsche Mieterbund fordert den Bundesfinanzminister auf, die im Koalitionsvertrag vereinbarten notwendigen Investitionszulagen im Haushaltsplan vorzusehen.

Gemeinnützige (öffentliche, private, genossenschaftliche u. a.) **Wohnungsunternehmen**, die Sozialwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen für niedrige bis mittlere Einkommen bereitstellen, **verpflichten sich** auf:

- Gewinnbeschränkung,
- dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen,
- Zweckbindung des Vermögens (Reinvestition von Gewinnen in Neubau und Modernisierung),
- klimagerechten Neubau und Modernisierung,
- Tariftreue und
- Mieter:innen-Mitbestimmung.

Im Gegenzug werden gemeinnützige Wohnungsunternehmen u.a. durch gezielte Steuerbefreiungen, vergünstigte Bereitstellung öffentlicher Grundstücke für Wohnungsbauvorhaben und Investitionszulagen gefördert.

Bodenpolitik gemeinwohlorientiert gestalten

Bauland war in Deutschland noch nie so teuer wie heute und verschlingt einen immer größeren Anteil an den Erstellungskosten. Boden ist eine wichtige und nicht vermehrbare Ressource, die überwiegend dem freien Markt entzogen werden muss, um das Menschenrecht auf Wohnen und die Bereitstellung sozialer Infrastruktur gewährleisten zu können. Ein Schlüssel hierzu ist es, kommunales Eigentum an Grund und Boden zu erhöhen, unter anderem durch:

- die **Einrichtung kommunaler Bodenfonds und strategische Bodenbevorratung**: Hierzu braucht es eine ausreichende finanzielle Ausstattung der Kommunen, um diese in die Lage zu versetzen, Grundstücke strategisch anzukaufen. Hierbei müssen haushaltsrechtliche Einschränkungen für kommunale Bodenfonds durch Bund und Länder aufgehoben werden.
- die Umsetzung von **Baulücken- und Leerstandskatastern** durch Kommunen, um spekulativen Leerstand, nicht genutzte bauliche Anlagen oder

Innenentwicklungspotenziale besser zu identifizieren. So kann zusätzliche Transparenz geschaffen werden, wo freie Wohnungen und Flächen vor Ort liegen, die sich für die Wiedervermietung, den Wohnungsbau oder als Ersatzflächen eignen.

- Grundstücke im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (**BIImA**) sollen preislimitiert und vorrangig an Kommunen übertragen werden.
- Die Vergabe von öffentlichen Grundstücken darf nicht mehr nach dem Höchstpreisprinzip erfolgen, sondern nach Konzept, vorrangig für den Bau von Sozial- bzw. bezahlbaren Mietwohnungen. Das **Konzeptvergabeverfahren** soll nicht mit einem Verkauf der Fläche einhergehen, sondern in der Regel über das Instrument des **Erbbaus** erfolgen. Gemeinnützigen Wohnungsbauträgern könnte der Erwerb in Volleigentum ermöglicht werden, sofern die zeitnahe Verwendung des Grundstücks für sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau und dessen dauerhafter Verbleib in einer gemeinnützigen Trägerform vertraglich gesichert wird.
- Das **kommunale Vorkaufsrecht** muss dringend reaktiviert, streng preislimitiert und für alle Grundstücke eingeführt werden, um Bodenspekulation einzudämmen und um den Bestand kommunaler Grundstücke zu erhöhen. Der Verkehrswert nach §194 BauGB sollte durch den sozialen Ertragswert - einen an Gemeinwohl-Bewirtschaftung orientierten Wert - bestimmt werden. Baugenehmigungen sind zeitlich zu begrenzen, Baugebote auszusprechen, Spekulationsgewinne abzuschöpfen. Das im Koalitionsvertrag beschlossene Schließen von steuerlichen Schlupflöchern beim Immobilienerwerb von Konzernen (Share Deals) muss umgehend umgesetzt werden.

Mietrecht und Mietpreisregulierung reformieren

Sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvertragsmieten steigen seit Jahren, so dass es selbst für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu einer kaum tragbaren Mietbelastung kommt. Die im Koalitionsvertrag vorgesehene minimale Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 % auf 11 % in angespannten Wohnungsmärkten ist bei Weitem nicht ausreichend, um Mieter:innen in Deutschland vor immer weiter steigenden Mieten und den damit verbundenen enormen Wohnkostenbelastungen wirksam zu schützen. Im Durchschnitt sind 2022 die Angebotsmieten im Bestand um mehr als 3 % gegenüber dem

Vorjahr auf eine Kaltmiete von 9,64 Euro/m²/Monat gestiegen¹, dabei war der Anstieg in Mittel- und Kleinstädten sogar noch größer als in den Metropolen. Der Bundesjustizminister wird aufgefordert, seine Verweigerungshaltung zu jeder Mietrechtsreformdiskussion aufzugeben.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- eine unverzügliche und verstärkte Kappung der Nettokaltmieten. Um Mieter:innenhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen dauerhaft begrenzt werden.
- Einbeziehung **aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete**: Aktuell wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB nur aus den üblichen Mieten gebildet, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Zudem wird nur freifinanzierter Wohnraum berücksichtigt. Künftig sollten deshalb bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten eines Wohnungsmarktes, auch die von preisgebundenem Wohnraum, einbezogen werden.
- Beim Abschluss neuer Mietverträge sind Mieter:innen der extrem angespannten Marktsituation besonders ausgesetzt. Deshalb muss die **Mietpreisbremse deutlich nachgeschärft** werden und bundesweit gelten. Die Ausnahmen von der Mietpreisbremse müssen gestrichen werden und **Mietpreisüberhöhung ist effektiver zu bekämpfen**. Hierzu müssen Bundesregierung und Bundestag das Wirtschaftsstrafgesetz verschärfen. Zudem muss der Ausschluss von **Indexmietverträgen** ohne zusätzliche Begrenzung bei Neu- und Wiedervermietungen gesetzlich umgesetzt und für laufende Indexmietverträge eine Kappungsgrenze eingezogen werden.
- Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen in aller Regel zu einer Verdrängung von Mieter:innen bzw. zu enormen Preissteigerungen. Die aktuellen Genehmigungsvorbehalte zum Schutz vor Umwandlung aus dem Baugesetzbuch wirken nur sehr begrenzt, weil nur wenige Bundesländer bislang von der Ermächtigung Gebrauch gemacht haben. Die Bundesländer sind daher aufgefordert, für die Kommunen mit angespannter Wohnungsmarktlage umgehend den Genehmigungsvorbehalt zu ermöglichen. Der Bund muss § 250 Baugesetzbuch (BauGB) über den 31.12.2025

¹ Vgl. ZIA-Gutachten, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/02/Fruhjahrgutachten-2022-kurz.pdf> & <https://www.tagesschau.de/inland/kaltmieten-gestiegen-101.html>

hinaus verlängern und die zeitliche Befristung von Rechtsverordnungen nach § 201a BauGB aufheben. Die Kommunen müssen die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten voll ausschöpfen, eine Genehmigung für eine Umwandlung darf es nur noch in engen Ausnahmefällen für die Kernfamilie geben.

- Dringend notwendig ist ein **Kündigungsmoratorium**, das sicherstellt, dass niemand gekündigt werden darf, der wegen stark gestiegener Heiz- und Warmwasserkosten seine Betriebskostenabrechnung oder hohe Preisanpassungen nicht fristgerecht bezahlen kann. Kündigungen wegen Mietschulden (Zahlungsverzug) müssen durch Nachzahlung der offenstehenden Beträge innerhalb einer Schonfrist abgewendet werden können. Was heute schon für die fristlose Kündigung gilt, muss endlich auch auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet werden.
- Wir brauchen eine wirksame **Mietermitbestimmung** und eine Antwort auf die Frage, wo und wie demokratische Elemente bei der Verwaltung von vermietetem Wohnraum einzuführen sind. Der Deutsche Mieterbund wird hierzu bis Mitte 2024 ein Konzept erarbeiten.
- Für alle Wohnungen im Bundesgebiet sollen die verfügbaren berechtigten Eigentümer:innen oder Erbbauberechtigten in einem öffentlich zugänglichen elektronischen Register erfasst werden. Eine eindeutige rechtliche Identifizierung dient der Sicherung einer nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung und Bestimmung der Verantwortlichen.

Klimagerechte Modernisierung im Bestand voranbringen

Die Erreichung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes bis spätestens 2045 bei Erhaltung leistbarer Wohnkosten, auch für Menschen mit geringen Einkommen, ist eine der zentralen wohnungspolitischen Aufgaben der kommenden Jahre. Insbesondere die vor dem Inkrafttreten der 3. Wärmeschutzverordnung im Jahr 1995 errichteten Mietwohnungen in Deutschland sind bei der Umsetzung von Sanierungsstrategien (auch vor dem Hintergrund der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, EPBD) prioritär zu behandeln; zugleich wohnt hier ein großer Teil der Haushalte mit niedrigen Einkommen. Angesichts der beabsichtigten und erforderlichen Verschärfung ordnungsrechtlicher Anforderungen müssen hierbei dauerhaft leistbare Mietpreisniveaus auch durch den bedarfsgerechten Einsatz öffentlicher Fördermittel sichergestellt werden, zumal in diesen

Wohnungen die Heizungsanlagen in der Regel wirtschaftlich abgeschrieben sind und keinen Restwert mehr haben. Deswegen darf die Erneuerung auch nach der Rechtsprechung des BGH nicht zu Mieterhöhungen führen. Die stufenweise Verpflichtung zur Reduktion des Energiebedarfs und des CO₂-Ausstoßes für die jeweils schlechtesten Wohngebäude muss entsprechend dem Beschluss des EU-Parlaments umgesetzt werden. Eine Blockade würde dazu führen, dass die Klimaschutzziele nicht erreicht werden. Dringend erforderlich sind aber begleitend mietrechtliche Reformen, um die Belastungen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen gerechter zu verteilen und weitere starke Mietpreisanstiege zu vermeiden. Der Deutsche Mieterbund fordert daher:

- **die Absenkung der Modernisierungsumlage** als Sofortmaßnahme auf maximal 4 %. Gleichzeitig ist die Einführung einer Kappungsgrenze von 1,50 Euro pro Quadratmeter bei Modernisierungen notwendig, um Mieter:innen zu entlasten und Modernisierungskosten fair aufzuteilen. Grundsätzlich tritt der Deutsche Mieterbund für die Abschaffung des § 559 BGB ein. Alternativ kann die Modernisierungsumlage vollständig im Rahmen einer **(Teil-)Warmmiete** aufgelöst werden, die warmmietenneutrale Sanierungen zum Ziel hat.
- die Einführung von **Mindest-Effizienzstandards** für den Bestand: Die größten Energieeinsparungen sind bei der Modernisierung der energetisch schlechtesten Gebäude zu erreichen. Mithilfe einer klaren Priorisierung der energetisch schlechtesten Gebäude und entsprechender staatlicher Zuschüsse mit dem Ziel einer umfassenden Sanierung, die eine signifikante Senkung des Heizenergiebedarfs zur Folge hat und damit der warmen Heizkosten, werden speziell einkommensarme Haushalte vor steigenden Heizkosten aufgrund hoher Energiepreise geschützt.
- die Wärmewende mit erneuerbaren Energien vorantreiben. Neben der Effizienzsteigerung ist der Umstieg auf erneuerbare Energien bei der Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser von zentraler Bedeutung.
- Für Mehrfamilienhäuser in verdichteten Innenstadtbereichen wird der Abschied von Gas, Öl und Kohle aber nur durch den Anschluss an Fern- und Nahwärmenetze möglich werden. Die Bundesländer sind daher aufgefordert, allen Kommunen eine Wärmeplanung möglichst bis Ende 2024 abzuverlangen. Bund und Länder müssen weiterhin dafür Sorge tragen, dass Fernwärme CO₂ frei wird und für neue Nahwärmenetze die Förderung langfristig kalkulierbar bleibt sowie hinreichend personelle und finanzielle Ressourcen in den Kommunen für den Aufbau neuer Netze

zur Verfügung stehen. Die Sozialverträglichkeit der Preisgestaltung bei der Wärmeversorgung muss sichergestellt werden.

- die Ausrichtung des **Wohngeldes** an den realen Kosten der Betroffenen. Die realen Energiekosten (Strom- und Heizkosten) müssen bei der Festlegung der zu berücksichtigenden Miete bzw. der Höchstbeträge angerechnet werden, zum Beispiel über eine **dynamische Energiekostenkomponente, die auch die Stromkosten beinhaltet**, differenziert nach Energieträgern. Die **Klimakomponente** muss dazu beitragen, zielgerichtet bei der Umlage der Modernisierungskosten zu unterstützen, damit Haushalte nicht aufgrund deutlich gestiegener Mieten ihre energetisch sanierten Wohnungen verlassen müssen.
- die verstetigte Bereitstellung ausreichender öffentlicher Fördermittel für die klimagerechte Sanierung, davon **mindestens 10 Mrd. Euro jährlich für den Mietwohnungsbestand**.

Bewohnergerechte und nachhaltige Nutzung der bestehenden Wohngebäude stärken

Die Anforderungen des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung müssen aufgrund der internationalen Verpflichtungen Deutschlands und auch wegen der Sicherung einer lebenswerten Zukunft für spätere Generationen bei der Wohnungsversorgung eine zentrale Rolle spielen. Der Gebäudebestand ist für mehr als 30% aller CO₂-Emissionen hierzulande verantwortlich. Flächenverbrauch vernichtet vielfach wertvolle CO₂-speichernde Böden. Ländliche Gebiete werden zersiedelt. Unzerschnittene Landschaftsräume, wichtig für unsere Tier- und Pflanzenwelt, gehen verloren. Mit zunehmender Zersiedelung sinkt die Auslastung von sozialen Infrastrukturen. Die Folge: Das Angebot schrumpft, zum Nachteil der Menschen.

Andererseits ist regional durch Zuwanderung und Änderung der Haushaltstrukturen die Nachfrage nach – vor allem – preiswerten Wohnraum groß. Diese Nachfrage ausschließlich über den Neubau von Wohnraum zu befriedigen, ist im Hinblick auf Klimaschutz und Ressourcenschonung nicht mehr zu vertreten. Deshalb bedarf es folgender Maßnahmen zur Umsteuerung:

- **Wohnungsneubau in bestehenden Gebäuden – Umbau, Aufbau, Anbau und Dachgeschossausbau.** Um die aktuellen Wohnungsbedarfe zu befriedigen, muss der Fokus viel stärker auf die Angebotsausweitung in bestehenden Gebäuden gerichtet werden, um Flächenverbrauch zu vermeiden, vorhandene Infrastruktur zu nutzen und CO₂-Freisetzung beim Bauen zu verringern. In der **Umnutzung von Büro- und Verwaltungsgebäuden** liegt ein Flächenpotential für bis zu 1,86 Millionen Wohnungen, bei Aufstockungen noch einmal bis zu 2,35 Millionen Wohnungen. Der Bund muss die planungsrechtlichen, steuerlichen und fördertechischen Bedingungen verbessern, um gezielt auch bei dieser Wohnraumschaffung der sozialen Wohnraumförderung Geltung zu verschaffen. Die Länder werden aufgefordert, in den Bauordnungen Hindernisse abzubauen.
- **Vernichtung von Wohnraum durch Abriss stoppen.** Die vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen bedarf in der Regel keiner Genehmigung. Selbst dort, wo durch das Zweckentfremdungsrecht ein Abriss genehmigungspflichtig ist, kann in Folge der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte wie auch des Bundesverfassungsgerichts der Abriss von Wohngebäuden, in denen oft unterdurchschnittliche Mieten gezahlt werden, nicht verhindert werden. Laut Statistik werden jährlich rund 14.000 Gebäude abgerissen, doch nicht alle Abrisse werden hier erfasst. Damit geht unnötig viel „graue Energie“ verloren und der dann anschließende Neubau setzt unnötig neues CO₂ frei. In Deutschland wurden 2019 immerhin 34 Millionen Tonnen Zement verbaut und 20 Millionen Tonnen CO₂ emittiert. Die Zementproduktion ist weltweit für 8% aller CO₂-Emissionen verantwortlich. Ganz nebenbei wird mit einem Abrisstopp, bei welchem jedoch die unterschiedliche Wohnungsmarktsituation besonders in strukturschwachen Gebieten zu beachten ist, auch vielfach preiswerter Wohnraum erhalten. Deshalb werden die Länder aufgefordert, auf der Grundlage einer Ökobilanzierung (Lebenszyklusbetrachtung) **Abrisse genehmigungspflichtig** werden zu lassen.
- **Flächenverbrauch beim vereinfachten Verfahren im Außenbereich sofort stoppen.** Im beschleunigten Verfahren können gemäß § 13 b BauGB aktuell Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. In der Praxis ist dies weitestgehend ein Scheunentor für neue Einfamilienhaussiedlungen im Außenbereich, ohne umfassende Umweltprüfung und mit minderen Beteiligungsrechten. Um den Flächenverbrauch für untergenutzte Grundstücke zu reduzieren und Freiflächen zu schonen, muss **§13b Baugesetzbuch** umgehend **abgeschafft** oder zumindest nicht über den 31.12.2024 hinaus verlängert werden.

- **Hindernisse für eine angemessene Wohnflächennutzung beseitigen.** Die individuell beanspruchte Fläche für Wohnen ist in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen, wobei erhebliche Unterschiede zwischen Stadt und Land sowie arm und reich bestehen. Gründe sind der wachsende Anteil an Ein- und Zwei-Personen Haushalten sowie Haushalte, die nach dem Auszug der Kinder auf großer Wohnfläche wohnen bleiben, sowie insgesamt der Trend zu größeren Wohnflächen je Wohneinheit, insbesondere in Eigentumswohnungen und in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit dem wachsenden Wohnflächenbedarf werden z.B. Effizienzgewinne durch energetische Sanierungen teilweise hinfällig. Hinzu kommen soziale und ökonomische Folgen, wie hohe Betriebskosten. Der Nutzungsumfang von Wohnflächen erklärt sich stark aus individuellen Lebenssituationen. Er ergibt sich zum Beispiel aus dem biografischen Verlauf nach dem Auszug von Kindern oder Partnern oder aus ökonomischen Rahmenbedingungen, zum Beispiel weil am Markt ein neues Mietverhältnis nur zu deutlich höheren Quadratmetermieten beziehbar ist. Daher ist mietrechtlich z.B. ein **Anspruch auf Tausch von Wohnraum** zu den jeweils bestehenden Mietpreisen zu schaffen, der für alle Eigentümer:innen und Wohnungen gilt. Der Wohnungstausch ist mit öffentlichen Mitteln zu fördern, Umzüge von älteren Menschen organisatorisch zu unterstützen und ein bundesweites Beratungssystem zu schaffen.

Wohnen ist ein Menschenrecht und kein Spekulationsgut. Wir fordern die Bundesregierung zum sofortigen Handeln auf!

Stand: 17. Juni 2023