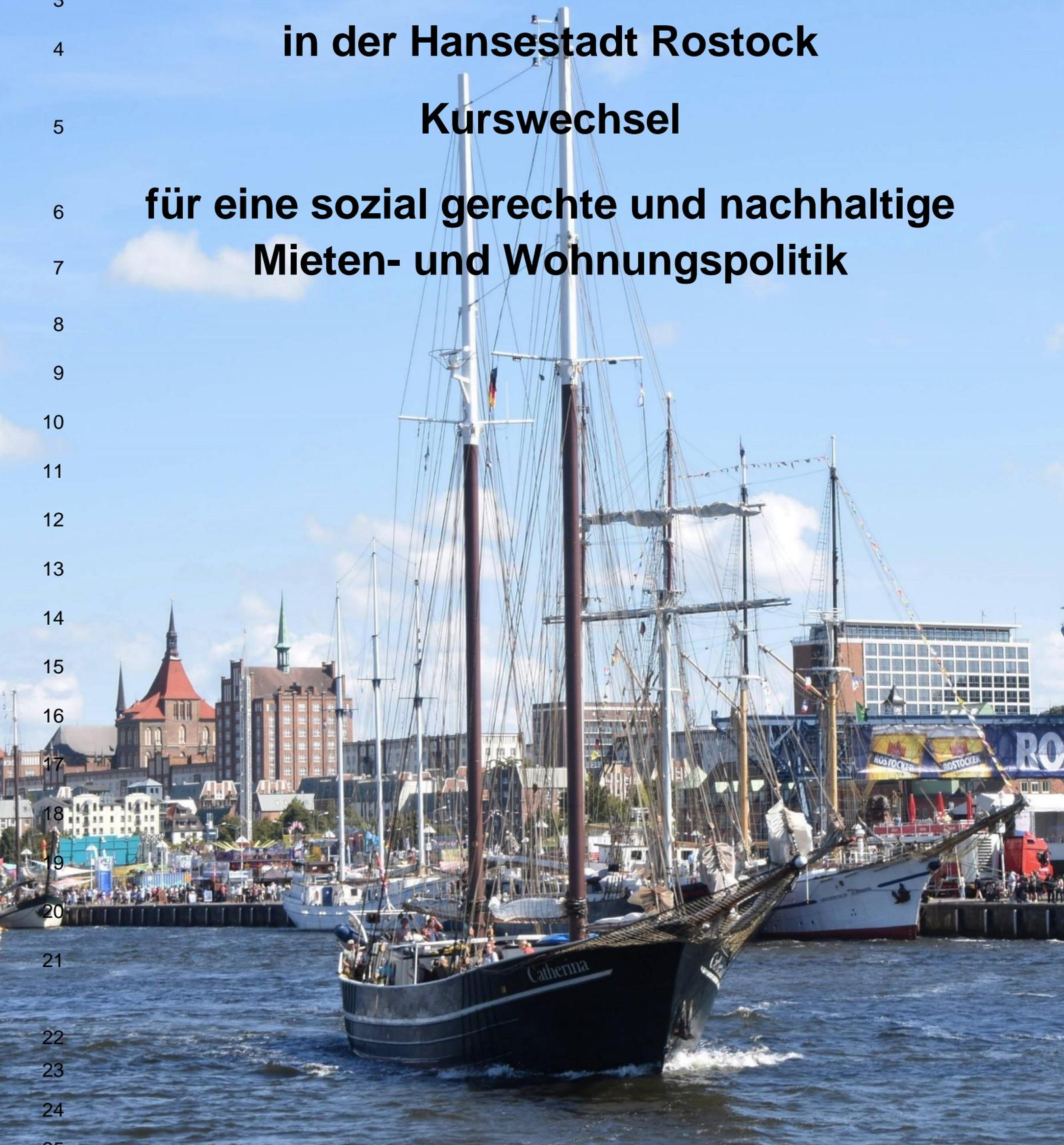


1  
2 **Leitantrag zum 71. Deutschen Mietertag**  
3  
4 **in der Hansestadt Rostock**  
5 **Kurswechsel**  
6 **für eine sozial gerechte und nachhaltige**  
7 **Mieten- und Wohnungspolitik**  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25



26 Die wohnungspolitische Bilanz der letzten Jahre ist katastrophal. Zentrale Vorhaben für  
27 mehr Mieterschutz wurden in der vergangenen Legislaturperiode einfach nicht umgesetzt,  
28 obwohl etwa **53 Prozent** aller Haushalte in Deutschland zur **Miete** wohnen. Die Folgen sind  
29 für viele Mieterinnen und Mieter spürbar und einschneidend: Stand heute laufen Ende des  
30 Jahres die befristete Mietpreisbremse und die befristete Umwandlungsbremse für Miet- in  
31 Eigentumswohnungen ersatzlos aus. Unterdessen gewinnt die Wohnungskrise weiter an  
32 Dynamik: Steigende Mieten, unbezahlbare Immobilienpreise, unzureichender Neubau und  
33 keine Besserung in Sicht. Es fehlen hunderttausende bezahlbare Mietwohnungen im  
34 gesamten Land. Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren rückläufig und hat sich  
35 seit 2006 auf rund 1 Million Wohnungen halbiert, Tendenz drastisch sinkend. Nahezu die  
36 Hälfte der Mieterinnen und Mieter in Großstädten hat Angst, die Miete künftig nicht mehr  
37 zahlen zu können.

38

39 **Wohnen** ist für viele Menschen im Jahr 2025 zum **Armutrisiko** geworden. Über 7 Millionen  
40 Haushalte - und damit jeder dritte der 21 Millionen Mieterhaushalte - sind durch ihre  
41 Wohnkosten überlastet und zahlen mehr als 30 Prozent des Einkommens für Miete und  
42 Heizkosten. Davon geben 3,1 Millionen Haushalte sogar mehr als 40 Prozent ihres Netto-  
43 Einkommens für das Wohnen aus. Einkommensschwache Mieterinnen und Mieter geben  
44 sogar die Hälfte und mehr ihres Einkommens für die Miete aus. Für viele ist Wohnen kaum  
45 noch bezahlbar. Wer eine Wohnung sucht oder umziehen will, ist besonders schlecht dran.  
46 Bezahlbare Wohnungen stehen nahezu bundesweit fast gar nicht zur Verfügung. Das  
47 Problem ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Auch Beziehher mittlerer Einkommen  
48 sind zunehmend betroffen. Wegen hoher Angebotsmieten verzichten Arbeitnehmer darauf,  
49 Stellen in teuren Städten anzunehmen. Die Wirtschaft sieht in den hohen Mieten und der  
50 mangelnden Mobilität von Fachkräften einen Standortnachteil.

51

52 Die neue Bundesregierung muss handeln, anstatt weiter Zeit zu verlieren. Die Folgen der  
53 verfehlten Wohnungspolitik, insbesondere des letzten Jahrzehnts, werden immer  
54 offensichtlicher. Wir fordern die Bundesregierung deshalb auf, endlich ein umfassendes  
55 Maßnahmenbündel zu ergreifen. Notwendig sind jetzt schnelle, umfassende und ggf.  
56 radikale Lösungen, mit denen die Mietpreissteigerungen und die Mieterverdrängung  
57 gestoppt, Spekulationen mit Grund und Boden verhindert und der Neubau bezahlbarer  
58 Wohnungen deutlich gesteigert werden können. Der Markt allein – das zeigen die letzten  
59 Jahre – kann und wird die Wohnungs- und Mietenprobleme nicht lösen. Wir brauchen mehr  
60 staatliches Engagement, umfassende öffentliche Förderung und gesetzliche Leitplanken auf  
61 den Wohnungsmärkten. Denn um die Menschen vor dem Verlust ihrer Wohnung zu  
62 bewahren und ihnen dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen, braucht es neben der  
63 Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch dringend Reformen im Mietrecht und Maßnahmen

64 zur systematischen Prävention von Wohnungsverlusten. Um Bewohner:innen vor hohen  
65 Energiekosten zu schützen, müssen endlich die Weichen für eine soziale Wärmewende im  
66 Gebäudebestand gesetzt werden. **Wohnen ist ein Menschenrecht und kein**  
67 **Spekulationsgut.** Die folgenden Forderungen stehen für eine sozial gerechte und  
68 nachhaltige Wohnungspolitik.

69  
70 **Forderungen für eine sozial gerechte und nachhaltige Mieten- und**  
71 **Wohnungspolitik**

72 **Mietenanstieg stoppen**

73 Die Wohnkostenkrise in Deutschland spitzt sich immer mehr zu, nicht nur die  
74 Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung steigen massiv an, z.B. in Berlin mit 12,5  
75 Prozent sogar zweistellig, sondern auch die Mietspiegel – 2023 in München um 21 Prozent.  
76 Seit 2010 sind die Nettokaltmieten um insgesamt 64 Prozent gestiegen, im Durchschnitt um  
77 4,5 % pro Jahr. Der Zuwachs ist deutlich höher als die allgemeine Inflation in diesem  
78 Zeitraum und auch höher als die durchschnittliche Lohnentwicklung, zumal sich die  
79 Mietpreise bei Erst- und Wiedervermietungs-mieten in großen Städten wie Berlin sogar mehr  
80 als verdoppelt haben. Im Durchschnitt liegen die Mieten inserierter Bestandswohnungen in  
81 den kreisfreien Großstädten über 500.000 Einwohner bei rund 13,70 Euro je Quadratmeter  
82 nettokalt, in Berlin bei 16 und in München sogar bei 20 Euro.

83 **Der Deutsche Mieterbund fordert:**

84  
85 **Mietpreisbremse verlängern und Ausnahmen streichen**

86 Beim Abschluss neuer Mietverträge sind Mieterinnen und Mieter der extrem angespannten  
87 Marktsituation besonders ausgesetzt. Deshalb muss die Mietpreisbremse dringend  
88 verlängert und nachgeschärft werden sowie bundesweit gelten. Ausnahmen wie höhere  
89 Vormiete und umfassende Modernisierung gehören abgeschafft, das veraltete „Neubau“-  
90 Datum von 2014 aktualisiert. Umgehungsmöglichkeiten der Mietpreisbremse - wie  
91 Indexmieten, Möblierung oder Kurzzeitvermietung - müssen unterbunden werden, da der  
92 Anteil dieser Wohnungen in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Jede dritte Wohnung  
93 in den fünf größten Städten wird mittlerweile möbliert angeboten und bundesweit sind solche  
94 Wohnungen durchschnittlich um 45 Prozent teurer als vergleichbare Wohnungen. Der  
95 bisher intransparente Zuschlag für die Möblierung und die Anschaffungskosten und der  
96 Anschaffungszeitpunkt der Möbel müssen im Mietvertrag gesondert ausgewiesen werden,  
97 um die Einhaltung der Mietpreisbremse und die Angemessenheit des  
98 Möblierungszuschlages prüfen zu können.

99  
100

### Mietpreisüberhöhung und Mietwucher bestrafen

102 Vermieterinnen und Vermieter, die unter Ausnutzung der Zwangslage des Mieters eine  
103 Miete fordern, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, begehen  
104 eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße zu ahnden ist. Mietwucher ist sogar eine  
105 Straftat! Er liegt vor, wenn die zulässige Miete um 50 Prozent überschritten wird. Diesen  
106 Paragraphengibt es schon seit vielen Jahren. Für die Praxis ist es aber kaum relevant. Denn  
107 die Rechtsprechung fordert, dass Vermieter eine Zwangslage des Mieters ausnutzen  
108 müssen, um die hohe Miete zu vereinbaren, was sich kaum nachweisen lässt. Der  
109 Paragraph muss dringend nachgebessert werden, indem das Ausnutzen der Zwangslage  
110 bereits auf Grund des Vorliegens eines angespannten Wohnungsmarktes angenommen  
111 wird. Nur so kann § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wieder Anwendung finden. Dazu liegt dem  
112 Bundestag eine länder- und parteiübergreifende Initiative des Bundesrats vor.

### Mieterhöhungen begrenzen – Mietenstopp umsetzen

115 Sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvertragsmieten steigen seit Jahren, so dass  
116 es selbst für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu einer erheblichen Mietbelastung  
117 kommt. Die Mieten steigen nicht nur in den Ballungsräumen, der Anstieg hat längst auch  
118 kleinere Kommunen und Städte erreicht. Da der Wohnungsbau dem Bedarf seit Jahren  
119 hinterherhinkt, ist eine Entspannung dieser Situation kurzfristig nicht zu erwarten. Um  
120 Mieter- und Mieterinnenhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen  
121 Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen durch einen **Mietenstopp oder**  
122 **Mietendeckel** vorübergehend ausgesetzt und dauerhaft stärker begrenzt werden. Zudem  
123 müssen Indexmietverträge bei Neu- und Wiedervermietungen gesetzlich ausgeschlossen  
124 und es muss für laufende Indexmietverträge eine Kappungsgrenze eingezogen werden.

### Betriebskosten begrenzen

127 Mieterinnen und Mieter müssen regelmäßig nicht nur die Miete aufbringen, sondern zahlen  
128 anteilig auch die Betriebskosten für die Bewirtschaftung. Auch diese Kosten steigen ständig  
129 und erhöhen die Wohnkosten zusätzlich. Insbesondere große Wohnungsunternehmen  
130 befördern Kostensteigerungen, indem sie ihren Wohnungsbestand von  
131 Tochterunternehmen bewirtschaften lassen und dadurch neue Kosten entstehen, die sie als  
132 Betriebskosten geltend machen. Einen wirksamen Schutz gegen überflüssige und  
133 überhöhte Betriebs- und Heizkosten haben Mieterinnen und Mieter derzeit nicht. Umlegbare  
134 Betriebskosten für Versicherungen, Verbrauchserfassung oder Wartungsarbeiten müssen  
135 gesetzlich deutlich begrenzt werden. Außerdem ist gesetzlich festzulegen, dass nur solche  
136 Kosten auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden dürfen, die zweckdienlich und  
137 wirtschaftlich sind. Im Streitfall sollten dies Vermieterinnen und Vermieter darlegen und  
138 beweisen können. Die Grundsteuer ist als reine Eigentümersteuer aus dem Katalog der  
139 umlagefähigen Betriebskosten zu entfernen. Das gleiche gilt für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die

140 allein den Eigentümern aufzuerlegen ist, denn nur sie können die durch die CO2-Steuer  
141 angereizten Gebäudemodernisierungen veranlassen.

142

### **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stoppen**

144 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen in aller Regel zu einer  
145 Verdrängung von Mieterinnen und Mietern bzw. zu erheblichen Mietsteigerungen, da Käufer  
146 einer umgewandelten Eigentumswohnung oft alle Mieterhöhungspotenzial ausschöpfen, um  
147 den Kaufpreis der Wohnung zu refinanzieren. Umwandlungen müssen daher nicht nur – wie  
148 bisher – in angespannten Wohnungsmärkten, sondern bundesweit unter einen kommunalen  
149 Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Eine Genehmigung für eine Umwandlung darf es  
150 nur noch in engen Ausnahmefällen geben. Die aktuellen Genehmigungsvorbehalte zum  
151 Schutz vor Umwandlung aus dem Baugesetzbuch wirken nur sehr begrenzt, weil nur wenige  
152 Bundesländer bislang von der Ermächtigung Gebrauch gemacht haben. Die Bundesländer  
153 sind daher aufgefordert, für die Kommunen mit angespannter Wohnungsmarktlage  
154 umgehend den Genehmigungsvorbehalt zu ermöglichen. In den Bundesländern und  
155 Kommunen, in denen die Rechtsverordnung gilt, ist ein deutlicher Rückgang der  
156 Umwandlungszahlen zu beobachten. Der Bund muss daher diesen wichtigen Schutz des §  
157 250 Baugesetzbuch (BauGB) über den 31.12.2025 hinaus verlängern und die zeitliche  
158 Befristung von Rechtsverordnungen nach § 201a BauGB aufheben. Die Kommunen  
159 müssen die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten voll ausschöpfen, eine Genehmigung  
160 für eine Umwandlung darf es nur noch in engen Ausnahmefällen für die Kernfamilie geben.

161

### **Kündigungsschutz verbessern**

163 Als Kündigungsgründe für Vermieterinnen und Vermieter dürfen nur Vertragsverletzungen  
164 des Mieters und tatsächlicher Eigenbedarf in Betracht kommen. Verwertungskündigungen  
165 nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB müssen gestrichen werden. Die Kündigung darf nur zulässig  
166 sein, wenn der Kündigungsgrund gewichtiger ist als das Interesse der Mietenden, die  
167 Wohnung zu behalten. Eigenbedarf ist dahingehend zu konkretisieren, dass Kündigungen  
168 durch Vermietende nur zulässig sind, wenn sie oder nahe Familienangehörige ersten  
169 Grades die Wohnung dauerhaft zu Wohnzwecken nutzen wollen. Kündigungen wegen  
170 Mietschulden (Zahlungsverzug) müssen durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten  
171 innerhalb einer Schonfrist abgewendet werden können. Was heute schon für die fristlose  
172 Kündigung gilt, muss endlich auch auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet werden.

173

### **Strengere Regulierung von Kurzzeitvermietungen**

175 Es braucht dringend eine stärkere Regulierung des undurchsichtigen Marktes der  
176 Kurzzeitvermietung, die fast immer einhergeht mit der Vermietung möblierten Wohnraums.  
177 Deutschland muss die neuen EU-Vorgaben zur Datenerfassung und Registrierung  
178 konsequent umsetzen. Die Vorschläge des Bundesrates zur zeitlichen Begrenzung von

179 Kurzzeitvermietungen auf sechs Monate sowie ein Verbot von sogenannten  
180 Kettenverträgen sind deshalb umzusetzen. Darüber hinaus muss es ein ambitioniertes und  
181 bundesweites Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum geben, von dem alle Länder und  
182 Kommunen Gebrauch machen können. Weiterhin muss durch eine Änderung des § 549  
183 BGB sichergestellt werden, dass auch Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch der  
184 Mietpreisbremse unterliegen und nicht mehr als Ausnahme des Anwendungsbereichs  
185 gelten.

186

### Einbeziehung aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete

188 Aktuell wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB nur aus den Mieten  
189 gebildet, die in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Zudem wird nur  
190 freifinanzierter Wohnraum berücksichtigt. Künftig sollten deshalb bei der Ermittlung der  
191 ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten eines Wohnungsmarktes, auch die von  
192 preisgebundenem Wohnraum, einbezogen werden. Für die Umsetzung bietet sich ein  
193 **Mietenkataster** an, in dem neben Eigentümerinnen und Mieterinnen auch die jeweilige  
194 Miethöhe laufend nachgehalten wird. Eine entsprechende Auskunftspflicht existiert bereits  
195 für Mietende und Vermietende. Zudem muss sichergestellt werden, dass rechtswidrige  
196 Mieten, die unter Verstoß gegen die Mietpreisbremse vereinbart worden sind, nicht in die  
197 Mietspiegel einfließen dürfen.

198

### Recht auf Wohnungstausch einführen

200 Laut Statistischen Bundesamt leben rund 8,6 Millionen Menschen und damit 10,5 Prozent  
201 der Bevölkerung in Deutschland in überbelegten Wohnungen. Bereits heute sind die Portale  
202 großer Immobilienbörsen mit zahlreichen Tauschwohnungen bestückt, die allerdings  
203 zahlreiche rechtliche Risiken bergen. Ein gesetzlicher Anspruch auf Wohnungstausch mit  
204 gleichbleibenden bzw. an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierten Mietpreisen würde  
205 die Situation für Mieterinnen und Mieter erheblich verbessern und könnte zumindest  
206 teilweise für die dringend benötigte Entlastung auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Der  
207 Wohnungstausch ist mit öffentlichen Mitteln zu fördern, Umzüge von älteren Menschen sind  
208 organisatorisch zu unterstützen und es sollte ein bundesweites Beratungssystem  
209 geschaffen werden.

210

### Marktbeobachtung stärken

212 Das bestehende Mietrecht schützt Mieterinnen und Mieter nur unzureichend, wird oft  
213 umgangen oder nicht beachtet und findet häufig - nicht zuletzt bei Mietwucher - keine  
214 Anwendung, wie sich in der Beratungspraxis der über 300 örtlichen Mietervereine des  
215 Deutschen Mieterbundes mit mehr als 500 Beratungsstellen in ganz Deutschland zeigt. Um  
216 der wachsenden Herausforderung rapide steigender Wohnkosten besser gerecht zu  
217 werden, ist eine zielgruppenspezifische Marktbeobachtung notwendig, die regelmäßig

218 aktuelle Daten zur Wohnungs- und Wohnkostensituation von Mietern bereitstellt. Veränderte  
219 Rahmenbedingungen, wie z.B. die Auswirkungen der Inflation auf die Mietpreise, müssen  
220 systematisch erfasst und sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgewertet werden. Benötigt  
221 wird daher ein systematisches Monitoring des (Miet-)Wohnungssektors aus  
222 Verbraucherperspektive.

223

## 224 **Offensive für Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen**

225

226 Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig und hat sich seit  
227 2006 fast halbiert. Heute gibt es bundesweit nur noch rund 1,1 Millionen Sozialwohnungen,  
228 hingegen haben mehr als 11 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland einen Anspruch auf  
229 einen Wohnberechtigungsschein (WBS) – und damit auf eine Sozialwohnung. Doch nur für  
230 jeden Zehnten davon gibt es aktuell eine. Ursache dafür ist, dass jedes Jahr zigtausende  
231 Wohnungen aus der Bindung fallen. Zwar werden im Schnitt rund 25.000 geförderte  
232 Wohnungen pro Jahr neu gebaut, zugleich verlieren aber rund 65.000 solcher Wohnungen  
233 ihren zeitlich begrenzten Status als Sozialwohnung. Das bedeutet, dass die Zahl der  
234 Sozialwohnungen kontinuierlich um rund 40.000 Wohnungen pro Jahr sinkt. Sie sind aber  
235 aufgrund der Mietpreis- und Belegungsbindung das mit Abstand wichtigste Instrument zur  
236 Schaffung bezahlbaren Wohnraums, da die auf dem Wohnungsmarkt aufgerufenen  
237 Neubaumieten freifinanzierter Wohnungen für Menschen mit Anspruch auf  
238 Sozialwohnungen sowie Haushalte mit mittlerem Einkommen in der Regel nicht bezahlbar  
239 sind.

240

### **Einmal Sozialwohnung – immer Sozialwohnung: Bestand an dauerhaft gebundenen Sozialwohnungen auf 2 Millionen erhöhen**

242

243 Der Bau von Sozialwohnungen ist aufgrund der Mietpreis- und Belegungsbindung ein  
244 wichtiges Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, da die auf dem privaten  
245 Wohnungsmarkt aufgerufenen Neubau- und Bestandsmieten für Menschen mit Anspruch  
246 auf Sozialwohnungen nicht bezahlbar sind. Der Bestand an Sozialwohnungen muss daher  
247 bis zum Jahr 2030 von aktuell 1,1 Millionen auf möglichst zwei Millionen aufgestockt werden.  
248 Dafür brauchen wir den Neubau von jährlich 100.000 dauerhaft gebundenen  
249 Sozialwohnungen. Ein Sofort-Programm muss entwickelt werden, um den noch  
250 vorhandenen Bestand an Sozialwohnungen aus der zeitlichen Befristung in eine dauerhafte  
251 Bindung zu überführen. Zusätzlich sind für 75.000 Bestandswohnungen, ggf. ehemalige  
252 Sozialwohnungen, Preis- und Belegungsbedingungen zu schaffen. Gerade in ländlichen  
253 Regionen sollte zur Aktivierung von Leerstand und Renovierung von unsanierten bzw.  
254 unbewohnbaren Gebäuden auch Sozialwohnungsbauprogramme mit dauerhaften Miet- und  
255 Belegungsbindungen eingesetzt werden. Außerdem muss der Bund endlich Regelungen zur  
256 Bodenpreisdämpfung gesetzlich verankern und über das Planungsrecht den Kommunen

257 rechtssichere Eingriffe in die Grundstücksnutzung mit sozialem Wohnungsbau ermöglichen.

258

### **60.000 neue bezahlbare Mietwohnungen pro Jahr bauen**

260 Neben Sozialwohnungen müssen pro Jahr 60.000 neue, auch für Normalverdienende  
261 erschwingliche Mietwohnungen gebaut werden und zwar dort, wo die Menschen sie  
262 nachfragen, also vor allem in den Großstädten und Ballungszentren. „Bezahlbar“ ist eine  
263 Warmmiete, für die maximal ein Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens  
264 aufgebracht werden muss.

265

### **Öffentlichen & gemeinnützigen Wohnungssektor stärken**

267 Anstatt dringend benötigte Impulse für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurde 2024  
268 nur eine „Mini-Wohngemeinnützigkeit“ im Rahmen der Abgabenordnung verabschiedet. Es ist  
269 zwar zu begrüßen, dass damit überhaupt ein Einstieg in eine neue Wohngemeinnützigkeit  
270 erfolgt ist, ohne die notwendigen Investitionszulagen bleibt aber die Wirkung begrenzt.  
271 Bezahlbare Mietwohnungen werden in erster Linie von kommunalen Unternehmen,  
272 Genossenschaften oder anderen gemeinwohlorientierten Akteuren, z. B. kirchlichen  
273 Organisationen, gebaut. Als mögliche Träger einer neuen Gemeinnützigkeit müssen sie alle  
274 durch gezielte Steuerbefreiungen, vergünstigte Bereitstellung öffentlicher Grundstücke für  
275 Wohnungsbauvorhaben und Investitionszulagen gefördert werden. Der Bestand an  
276 öffentlichen Wohnungen, das heißt Wohnungen im Eigentum von Bund, Ländern und  
277 Kommunen, muss deutlich erhöht werden, um im Mietwohnungsmarkt ein dauerhaft  
278 preisgebundenes und bezahlbares Segment zu etablieren. Mittelfristig muss der Anteil  
279 dauerhaft gebundener Wohnungen auf mindestens **30 Prozent** erhöht werden. Hierzu sind  
280 auch das Vorkaufsrecht der Gemeinden und deren Möglichkeiten Immobilien anzukaufen zu  
281 stärken.

282

### **Investitionsprogramm für bezahlbares Wohnen**

284 Wir brauchen ein von der Schuldenbremse ausgenommenes Investitionsprogramm für den  
285 bezahlbaren Wohnungsbau, um endlich mehr Sozialwohnungen und bezahlbare  
286 Mietwohnungen zu bauen. Bund und Länder müssen insgesamt 12,5 Milliarden Euro pro  
287 Jahr für den sozialen Wohnungsbau und den Bau bezahlbarer Mietwohnungen für  
288 Normalverdienende zur Verfügung stellen. Die **Mehrwertsteuer** sollte für den Neubau von  
289 Sozialwohnungen auf 7 % abgesenkt werden oder sogar ganz entfallen.

290

### **Bodenpolitik gemeinwohlorientiert gestalten**

292

293 Bauland war in Deutschland noch nie so teuer wie heute und verschlingt einen immer  
294 größeren Anteil an den Erstellungskosten. Boden ist eine wichtige und nicht vermehrbare  
295 Ressource, die überwiegend dem freien Markt entzogen werden muss, um das  
296 Menschenrecht auf Wohnen und die Bereitstellung sozialer Infrastruktur gewährleisten zu

297 können. Ein Schlüssel hierzu ist es, kommunales Eigentum an Grund und Boden zu  
298 erhöhen. Der Deutsche Mieterbund fordert daher:

### Die Einrichtung kommunaler Bodenfonds und eine strategische Bodenbevorratung.

300 Hierzu braucht es eine ausreichende finanzielle Ausstattung der Kommunen, um diese in  
301 die Lage zu versetzen, Grundstücke strategisch anzukaufen. Dazu müssen  
302 haushaltsrechtliche Einschränkungen für kommunale Bodenfonds durch Bund und Länder  
303 aufgehoben werden.

304

Trotz Wohnungsmangel stehen fast zwei **Millionen Wohnungen leer**, hier muss durch ein  
ambitioniertes und **bundesweites Zweckentfremdungsverbot** in angespannten  
Wohnungsmärkten mehr Druck auf Eigentümer:innen erfolgen. Kommunen mit  
angespannten Wohnungsmärkten müssen angehalten werden, dieses Instrument zu nutzen  
und die entsprechende Verordnung zu erlassen. Gleichzeitig muss sichergestellt werden,  
dass über ausreichende personelle Ausstattung die Ahndung von Verstößen gegen das  
Zweckentfremdungsgesetz gelingt und die verantwortlichen Stellen Möglichkeiten wie die  
Verhängung eines empfindlichen Bußgeldes oder die Einsetzung eines Treuhänders an die  
Hand bekommen.

314

Die Schaffung 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.

Die Vergabe von öffentlichen Grundstücken darf nicht mehr nach dem Höchstpreisprinzip  
erfolgen, sondern nach Konzept, vorrangig für den Bau von Sozial- bzw. bezahlbaren  
Mietwohnungen. Die **Konzeptvergabe** soll nicht mit einem Verkauf der Fläche einhergehen,  
sondern 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.

Grundstücke im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (**BImA**) sollten  
preislimitiert und vorrangig an Kommunen übertragen werden.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht die Ausübung des Vorkaufsrechts in  
Milieuschutzgebieten auf sogenannte Schrottimmobilien beschränkt hat, ist eine Rückkehr  
der ursprünglichen Ausübungspraxis dringend erforderlich, damit das kommunale  
Vorkaufsrecht auch dann wieder möglich ist, wenn durch den Hausverkauf  
Mieterverdrängungen drohen. Das **kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten**

334 muss dringend reaktiviert, streng preislimitiert und für alle Grundstücke eingeführt werden,  
 335 um Bodenspekulation einzudämmen und um den Bestand kommunaler Grundstücke zu  
 336 erhöhen. Der Verkehrswert nach §194 BauGB sollte durch den sozialen Ertragswert - einen  
 337 an Gemeinwohl-Bewirtschaftung orientierten Wert - bestimmt werden. Baugenehmigungen  
 338 sind zeitlich zu begrenzen, Baugebote auszusprechen und Spekulationsgewinne  
 339 abzuschöpfen.

340  
 341 **Klimagerechtes und bezahlbares Wohnen für alle Mieterinnen**  
 342 **und Mieter**

343 Die Umsetzung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes bis 2045 bei Gewährleistung  
 344 leistbarer Wohnkosten, gehört zu den zentralen wohnungspolitischen Aufgaben der  
 345 kommenden Jahre. Über die Hälfte der 21 Millionen Mieterhaushalte gehört zum untersten  
 346 Einkommensdrittel, diese Haushalte wohnen häufiger in alten, unzureichend  
 347 wärmegeprägten und mit fossilen Energieträgern beheizten Gebäuden. Die  
 348 Energiepreiskrise hat deutlich vor Augen geführt, dass für diese Haushalte die Heizkosten  
 349 schnell zur zweiten Miete werden können. Durch die Umstellung auf Erneuerbare Energien  
 350 und die Senkung des Energieverbrauchs durch energetische Sanierungsmaßnahmen  
 351 können Heizkosten langfristig gesenkt werden. Sowohl der Heizungstausch als auch  
 352 energetische Sanierungen sind jedoch Investitionsentscheidungen, auf die Mietende keinen  
 353 Einfluss haben. Sie tragen aber die Kosten dieser Entscheidungen, zum einen durch die  
 354 Betriebs- und Heizkosten, zum anderen durch die auf sie umlegbare  
 355 Modernisierungumlage. Vermietende hingegen haben wenig Anreize, die Energie- und  
 356 Heizkosten zu senken. Zentral ist daher, dass die Maßnahmen zur Umsetzung der  
 357 Klimaziele im Gebäudesektor nicht zu einer weiteren Verteuerung des Wohnens beitragen.  
 358 Denn bereits heute ist jeder dritte Mieterhaushalt durch seine Wohnkosten überlastet. Der  
 359 Deutsche Mieterbund fordert daher, die:  
 360

361  
 362 **Absenkung der Modernisierungumlage** als Sofortmaßnahme auf maximal 4 %.  
 363 Gleichzeitig ist die Einführung einer Kappungsgrenze von 1,50 Euro pro Quadratmeter in  
 364 sechs Jahren bei Modernisierungen notwendig, um Mieter:innen zu entlasten und  
 365 Modernisierungskosten fair aufzuteilen. Nach Ablauf der sechs Jahre darf der gekappte  
 366 Differenzbetrag nicht mehr geltend gemacht werden. Der Deutsche Mieterbund spricht sich  
 367 für **warmmietenneutrale** Sanierungen aus.

368 **Priorisierung der ineffizientesten Gebäude** bei der **energetischen Sanierung**,  
 369 insbesondere der vor dem Inkrafttreten der 3. Wärmeschutzverordnung im Jahr 1995  
 370 errichteten Mietwohnungen in Deutschland, denn hier entstehen besonders hohe  
 371 Energiekosten – zugleich wohnt hier ein großer Anteil von Haushalten mit geringem

372 Einkommen. Durch eine signifikante Senkung des Heizenergiebedarfs werden speziell  
 373 einkommensarme Haushalte vor steigenden Heizkosten aufgrund hoher Energiepreise  
 374 geschützt.

375 **Wärmewende** mit erneuerbaren Energien voranzutreiben und dabei **bezahlbare**  
 376 **Heizkosten** sicherstellen: Es dürfen nur Kosten auf Mieterinnen und Mieter umgelegt  
 377 werden, die zweckdienlich und wirtschaftlich sind. Im Streitfall müssen Vermieterinnen und  
 378 Vermieter dies darlegen und beweisen können.

379 Mieterhaushalte vor überhöhten Kosten durch **Wärmelieferung** zu schützen: 80 Prozent  
 380 der mit Fernwärme versorgten Haushalte sind Mieterhaushalte. Die Regelungen für die  
 381 Vertragsgestaltung greifen nicht nur in der „klassischen“ **Fernwärme**, sondern auch in der  
 382 gewerblichen Wärmelieferung (**Contracting**). In den letzten Jahren häufen sich die Fälle  
 383 massiver Kostensteigerungen von Haushalten, die mit Wärmelieferung versorgt werden.  
 384 Neben einer bundesweiten, unabhängigen **Preisaufsicht** braucht es verbindliche Vorgaben  
 385 für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln in der AVBFernwärmeV und einen  
 386 verbesserten Mieterschutz in der Wärmelieferverordnung.

387 Überarbeitung des **CO2-Kostenaufteilungsgesetzes** vor dem Hintergrund der Einführung  
 388 des zweiten Europäischen Emissionshandels für die Sektoren Gebäude und Verkehr (ETS  
 389 2). Sobald der ETS 2 2027 in Kraft tritt, werden Preissteigerungen von über 200 Euro pro  
 390 Tonne erwartet. Diesen sind Mietende mit fossil betriebener Heizung schutzlos ausgesetzt,  
 391 denn zentrale Einflussfaktoren auf die CO2-Emissionen, wie die Umstellung auf eine CO2-  
 392 freie Heizung oder eine energetische Sanierung, liegen ausschließlich im  
 393 Entscheidungsbereich der Vermietenden. Es ist daher nicht gerechtfertigt, Mietende mit  
 394 diesen zusätzlichen Kosten zu belasten, so dass die Kosten des CO2-Preises vollständig  
 395 von den Vermietenden getragen werden müssen.

396 Ausrichtung des **Wohngeldes** an den realen Kosten der Betroffenen. Die realen  
 397 Energiekosten (Strom- und Heizkosten) müssen bei der Festlegung der zu  
 398 berücksichtigenden Miete bzw. der Höchstbeträge angerechnet werden, zum Beispiel über  
 399 eine dynamische **Energiekostenkomponente**, die auch die Stromkosten beinhaltet,  
 400 differenziert nach Energieträgern. Die **Klimakomponente** muss dazu beitragen,  
 401 zielgerichtet bei der Umlage der Modernisierungskosten zu unterstützen, damit Haushalte  
 402 nicht aufgrund deutlich gestiegener Mieten ihre energetisch sanierten Wohnungen verlassen  
 403 müssen.

404 verstetigte Bereitstellung ausreichender öffentlicher Fördermittel für die klimagerechte  
 405 Sanierung in Höhe von **mindestens 10 Mrd. Euro jährlich** für den **Mietwohnungsbestand**.

406

## 407 Profitmaximierung auf dem Immobiliensektor bekämpfen

408 Ob die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia, die Signa-Pleite oder der Skandal  
409 um den angeschlagenen Immobilienkonzern Adler Group – die Profitmaximierung auf dem  
410 Immobiliensektor kennt kaum Grenzen. Damit werden die Mieten und Immobilienpreise in  
411 den ohnehin schon überhitzten Ballungsgebieten zusätzlich in die Höhe getrieben und  
412 verschärfen die Wohnungsnot.

### **Geldwäsche und Spekulation im Immobiliensektor beenden**

414 Finanzexperten des Bundeskriminalamtes gehen davon aus, dass jedes Jahr 20 Milliarden  
415 Euro und mehr auf dem deutschen Immobilienmarkt illegal umgesetzt werden. Damit  
416 werden Preise und Mieten in den ohnehin schon überhitzten Ballungsgebieten zusätzlich in  
417 die Höhe getrieben und verschärfen die Wohnungsnot. Ein effektives Grundbuchportal und  
418 ein öffentlich zugängliches Transparenzregister für Immobilien sind deshalb notwendig.  
419 Vermieterinnen und Vermieter haben eine zustellfähige Adresse nachzuweisen, damit die  
420 Rechte der Mieterinnen und Mieter wahrgenommen werden können. Zudem sind die  
421 Behörden entsprechend auszustatten, um die bereits geltenden Regeln effektiv kontrollieren  
422 zu können.

### **Transparenz von Geschäftspraktiken großer Wohnungsunternehmen erhöhen**

425 Die Geschäftsmodelle von großen privaten Wohnungsunternehmen sind auf  
426 Gewinnmaximierung und Dividendenausschüttung ausgelegt. Mieterhöhungen in extrem  
427 kurzen Zeitabständen, fehlende Instandhaltungsrücklagen, übertriebene Modernisierungen,  
428 systematische Fehler bei Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sowie die Auslagerung  
429 von Dienstleistungen an firmeneigene Tochterunternehmen sind die Folge. Transparenz  
430 und Auflagen für solche vermietenden Konzerne müssen deutlich erhöht werden, u.a. durch  
431 die Veröffentlichung von Vertragsinhalten, transparentere Abrechnungen und  
432 rechtskonforme Modernisierungsankündigungen.

### **Reform der Grunderwerbsteuer – Share Deals**

435 Die Umgehung der Grunderwerbsteuer von großen Immobilienkonzernen mithilfe von  
436 sogenannten Share Deals muss weiter eingeschränkt werden. Den Haushalten der Länder  
437 und Kommunen entgehen durch Share Deals nicht nur mindestens eine Milliarde Euro an  
438 Steuereinnahmen pro Jahr, sondern die preistreibende Wirkung solcher Geschäfte führt  
439 auch zur Verdrängung der Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen und Quartieren.  
440 Eine Absenkung der Anteilsgrenze von 95% auf 90% reicht bei weitem nicht aus. Wir  
441 brauchen eine Höchstgrenze von höchstens 50 Prozent sowie eine deutliche Verlängerung  
442 der Haltefrist, um die Umgehung der Grunderwerbsteuer zu bekämpfen. Am besten wäre  
443 eine Abschaffung der Erwerbsmöglichkeit mittels Share Deals.

444 **Grundrecht auf Wohnen einführen**

445 Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Voraussetzung für ein gutes und sicheres Leben.  
446 Wohnungen sind für Menschen von überragender Bedeutung. Sie bieten Schutz, sie  
447 schaffen Privatheit, sie sind Orte der Ruhe, der Erholung und der Bildung, sie schützen das  
448 Partnerschafts- und Familienleben, sie vermitteln Freiheit und individuelle  
449 Gestaltungsmöglichkeiten, sie sind unabhängig von Geschlecht, Alter, Nationalität und  
450 sexueller Ausrichtung ihrer Nutzer:innen ein Stück Heimat. Wohnen muss deshalb in der  
451 Rechtsordnung einen besonderen Stellenwert genießen.

452  
453 Der DMB wiederholt seine Forderung nach der Ergänzung der Verfassung um ein  
454 **Grundrecht auf Wohnen**, zum Beispiel in einem **neuen Artikel 14 a Grundgesetz**.

455  
456 Der DMB setzt sich dafür ein, dass der Gesetzgeber **Artikel 14 Absatz 2** des  
457 Grundgesetzes Rechnung trägt, wonach Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich  
458 dem **Wohle der Allgemeinheit** dienen soll. Deshalb fordern wir, Wohnen als Grundrecht in  
459 das Grundgesetz aufzunehmen:

460

461

462

463

464

465

**Wohnen ist ein Menschenrecht und die Wohnung kein Spekulationsgut.**

466

467

468

469

470

471

472

473

Stand: 2. April 2025