



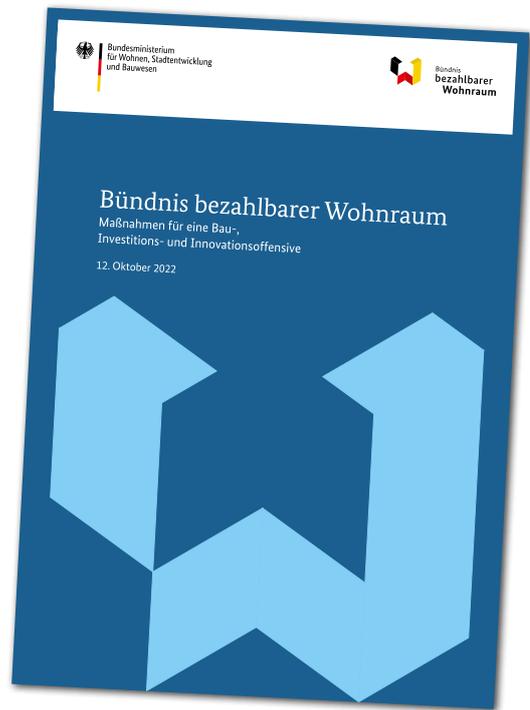
## **Forderungen an die Bundesregierung** für eine faire, klimagerechte und gemeinwohlorientierte Wohnungs- und Mietenpolitik

Die Wohnungskrise in Deutschland spitzt sich immer mehr zu. Die Mieten stiegen während der Corona-Pandemie ungebremst weiter. Große Wohnungskonzerne konnten ihre Mieteinnahmen trotz dieser historischen Krise zum Teil deutlich steigern und üppige Dividenden ausschütten. Zugleich belasten hohe Mieten die Menschen stark. Die Mietbelastung ist besonders bei einkommensärmeren Haushalten dramatisch hoch.<sup>1</sup> Schon heute zahlen rund 26 Prozent der Haushalte in den 77 deutschen Großstädten mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Warmmiete. Fast 12 Prozent aller Mieter\*innen müssen sogar über 50 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten entrichten. Die Situation verschärft sich noch, da die Kaltmieten weiter steigen, die explodierenden Energiepreise die Kosten für Heizung und Warmwasser mehr als verdoppeln und die steigende Inflation die Ersparnisse der Mieter\*innen aufbraucht.

Die Ampel-Koalition plant in dieser Legislatur 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen. Bereits 2021 wurden weniger als 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Hinzu kommt, dass der Wohnungsneubau, so wie er derzeit geschieht, keine Entlastung für die extrem angespannten städtischen Wohnungsmärkte schafft. Denn ein Großteil der Neubauwohnungen ist für Mieter\*innen nicht bezahlbar<sup>2</sup>. Von den 2021 rund 293.000 neu gebauten Wohnungen sind weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen. Etwa 1,5 bis 2 Millionen Wohnungen fehlen, insbesondere in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Die Zahl der genehmigten und noch nicht fertiggestellten Wohnungen erreichte 2021 mit rund 846.000 Wohnungen den höchsten Stand seit 1996. Bauland war in Deutschland noch nie so teuer wie im Jahr 2021 und macht einen immer größeren Anteil an den Baukosten aus.

Gerade in der Energiepreiskrise zeigt sich der desolate Zustand des deutschen Gebäudebestandes. Weiterhin werden keine ordnungsrechtlichen Anreize gesetzt, um klimagerechte energetische Sanierungen im Gebäudebestand voranzubringen. Besonders einkommensschwache Gruppen wohnen häufig in den energetisch schlechtesten Gebäuden und sind aktuell exponiert den massiv steigenden Energiekosten ausgesetzt. Gleichzeitig werden längst überfällige Reformen bei der Modernisierungumlage auf die lange Bank geschoben und damit der Kostendruck auf Mieter\*innen nicht gelindert.

Unter dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wurde im April 2022 das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ ins Leben gerufen. Wir erkennen die Initiative des Bundesministeriums ausdrücklich an, heterogene Interessengruppen zusammenzuführen und dabei Konsens zu gestalten. An dieser Stelle würdigen wir zudem, als Mitglieder in das Bündnis



Die Verbände sehen Ergänzungsbedarf zum Papier des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“.

eingeladen worden zu sein. Das Ziel des vorliegenden Papiers ist es deshalb nicht, das Ergebnis des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ zu konterkarieren, sondern dieses als zweite Seite der Medaille zu ergänzen. Denn zentrale Themen für das bezahlbare und klimagerechte Wohnen wie das Mietrecht oder die energetische Ertüchtigung der Bestandsgebäude wurden nicht im Bündnis behandelt.

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 zu gewährleisten, braucht es neben der Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch dringend Reformen im Mietrecht und Maßnahmen zur systematischen Prävention von Wohnungsverlusten. Um Bewohner\*innen vor explodierenden fossilen Energiekosten zu schützen, müssen endlich die Weichen für eine Sanierungswelle und Wärmewende im Gebäudebestand gesetzt werden. Wohnen ist ein Menschenrecht und kein Spekulationsgut.**

Mit den nachfolgenden Forderungen legen wir ein umfangreiches und konkretes Maßnahmenpaket für eine sozial gerechte und ökologische Wohnungspolitik vor:

## Mietrecht und Mietpreisregulierung reformieren

Sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvertragsmieten steigen seit Jahren. Die im Koalitionsvertrag vorgesehene minimale Absenkung der Kappungsgrenze von 15 auf 11 Prozent 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 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf eine Kaltmiete von 9,64 Euro/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen<sup>3</sup>, dabei war der Anstieg in Mittel- und Kleinstädten sogar noch größer als in den Metropolen.

### Die Verbände fordern daher:

- » Wir brauchen einen zeitlich befristeten **Mietenstopp** um Mieter\*innen eine Atempause zu ermöglichen. Um Mieterhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen differenziert nach Wohnungsmärkten für 6 Jahre stärker begrenzt 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 und **Mietwucher effektiver bekämpft** werden. Hierzu muss die Regierung das Wirtschaftsstrafgesetz verschärfen. Zudem muss der Ausschluss von Indemnetverträgen bei Neu- und Wiedervermietungen gesetzlich umgesetzt und für laufende Indemnetverträge eine Kappungsgrenze auf maximal 11% in drei Jahren eingeführt werden.
- » Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen in aller Regel zu einer Verdrängung von Mieterinnen und Mietern bzw. zu enormen Preissteigerungen. **Umwandlungen** müssen daher nicht nur – wie bisher – in Milieuschutzgebieten, sondern flächendeckend unter einen **kommunalen Genehmigungsvorbehalt** gestellt werden. Eine Genehmigung für eine Umwandlung darf es nur noch in engen Ausnahmefällen geben.
- » Wir brauchen ein Kündigungsmoratorium, das sicherstellt, dass niemand gekündigt werden darf, der wegen stark gestiegener Heizkosten seine Nebenkostenabrechnung oder hohe Preis Anpassungen 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.

## 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. Insbesondere die vor 1979 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 Verschärfung ordnungsrechtlicher Anforderungen müssen hierbei dauerhaft leistbare Mietpreisniveaus auch durch den bedarfsgerechten Einsatz öffentlicher Fördermittel sichergestellt werden. Parallel dazu sind mietrechtliche Reformen erforderlich, um die Belastungen zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen gerechter zu verteilen und weitere starke Mietpreisanstiege zu vermeiden.

### Die Verbände fordern daher:

- » Einführung von **Mindest-Effizienzstandards** für den Bestand: Die größten Energieeinsparungen sind bei der tiefen Modernisierung der energetisch schlechtesten Gebäude zu erreichen. Mithilfe einer klaren Priorisierung der energetisch schlechtesten Gebäude und entsprechender staatlicher Zuschüsse mit dem Ziel einer tiefen Sanierung, die eine signifikante Senkung des Heizenergiebedarfs zur Folge hat und damit der warmen Nebenkosten, werden speziell einkommensarme Haushalte vor steigenden Heizkosten aufgrund hoher Energiepreise geschützt.
- » **Absenkung der Modernisierungumlage** auf maximal vier Prozent. Gleichzeitig ist die Einführung einer Kappungsgrenze von 1,50 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren bei Modernisierungen notwendig, um Mieter\*innen zu entlasten und Modernisierungskosten fair aufzuteilen. Alternativ kann die Modernisierungumlage vollständig im Rahmen einer (Teil-)

Warmmiete aufgelöst werden. Die **Berechnung des Wohngeldes** muss an den realen Kosten der Betroffenen ausgerichtet werden. 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 differenziert nach Energieträgern. Die Klimakomponente muss dazu beitragen, zielgerichtet bei der Umlage der Modernisierungskosten zu unterstützen, damit Haushalte nicht wegen deutlich höherer 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**.
- » Das Bundesprogramm „Energetische Stadtsanierung“ der KfW sollte weiter aufgestockt und verstetigt werden, um damit verstärkt z.B. auch energieeffiziente und erneuerbare Wärmerversorgungslösungen auf Quartiersebene zu fördern. Bei der Entscheidung über Förderanträge könnten gemeinnützige Wohnungsunternehmen als besonders förderungswürdig berücksichtigt werden.

## Neue Wohnungsgemeinnützigkeit schnell einführen

Die im Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis90/Die Grünen und FDP vereinbarte Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ist 2023 umzusetzen, um im Mietwohnungsmarkt ein dauerhaft preisgebundenes bzw. bezahlbares Segment zu etablieren. Dafür muss auch der Bestand an Wohnungen im Eigentum von Bund, Ländern und Kommunen deutlich erhöht werden. Die Erarbeitung einer solchen Regelung soll unter Berücksichtigung europarechtlicher Anforderungen einen relevanten Anteil des Wohnungsmarktes adressieren.

**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 ggfs. Belegungsbindungen
- » Zweckbindung des Vermögens  
(Reinvestition von Gewinnen in Neubau und Modernisierung)

- » Klimagerechten Neubau und Modernisierung
- » Tariftreue und
- » Mitbestimmung

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

## Offensive für die Schaffung bezahlbarer Wohnungen starten

Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig und hat sich seit 2006 fast halbiert. Ursache dafür ist, dass jedes Jahr zigtausende Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Zwar werden im Schnitt rund 25.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr 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 für Menschen mit Anspruch auf Sozialwohnungen nicht bezahlbar sind.

### Die Verbände fordern daher:

- » Der **Bestand an Sozialwohnungen** muss bis zum Jahr 2030 von aktuell 1,1 Millionen auf **mindestens 2 Millionen aufgestockt** werden. Dafür brauchen wir den Neubau von jährlich 100.000 Sozialwohnungen. Zusätzlich sind für 75.000 Bestandswohnungen, ggf. ehemalige Sozialwohnungen, Preis- und Belegungsbedingungen zu schaffen.
- » Neben Sozialwohnungen müssen pro **Jahr 60.000 neue**, auch für **normalverdienende Haushalte, erschwingliche Mietwohnungen 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.

## Bodenpolitik gemeinwohlorientiert gestalten

Boden ist eine wichtige und nicht vermehrbare Ressource, die dem freien Markt entzogen werden muss, um das Menschenrecht auf Wohnen und die Bereitstellung sozialer Infrastruktur gewährleisten zu können. Ein Schlüssel hierzu ist es, den kommunalen 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.

- » Grundstücke im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (**BImA**) 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 und für alle Grundstücke eingeführt werden, um Bodenspekulation einzudämmen und kommunale Grundstücke zu erhalten. 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.

### Endnoten:

- 1 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22\\_N054\\_61.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N054_61.html)
- 2 <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2021/05/neubau-in-berlin-mieten-unbezahlbar-teuer.html>
- 3 Vgl. ZIA Gutachten, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/02/Fruhjahrungutachten-2022-kurz.pdf>

### Bildnachweis:

Pixabay/DUH



#### Deutscher Mieterbund e.V.

Littenstraße 10  
10179 Berlin  
Tel.: 030/22323-0  
Fax: 030/22323-100

#### Ihr Ansprechpartner

Franz Michel  
Leiter Wohnungs- und Mietpolitik  
Tel.: 030/22323-135  
E-Mail: franz.michel@mieterbund.de



#### Deutsche Umwelthilfe e.V.

Bundesgeschäftsstelle Berlin  
Hackescher Markt 4  
10178 Berlin  
Tel.: 030 2400867-0  
Fax: 030 2400867-19

#### Ihre Ansprechpartnerin

Elisabeth Staudt  
Senior Expert | Energie & Klimaschutz  
Tel.: 030 2400867-924  
E-Mail: staudt@duh.de