

Leitantrag zum 71. Deutschen Mietertag in der Hansestadt Rostock Kurswechsel für eine sozial gerechte und nachhaltige Mieten- und Wohnungspolitik



Die wohnungspolitische Bilanz der letzten Jahre ist katastrophal. Zentrale Vorhaben für mehr Mieterschutz wurden in der vergangenen Legislaturperiode einfach nicht umgesetzt, obwohl etwa **53 Prozent** aller Haushalte in Deutschland zur **Miete** wohnen. Die Folgen sind für viele Mieterinnen und Mieter spürbar und einschneidend: Die Mietpreisbremse wurde zwar verlängert, jedoch noch nicht die befristete Umwandlungsbremse für Miet- in Eigentumswohnungen. Unterdessen gewinnt die Wohnungskrise weiter an Dynamik: Steigende Mieten, unbezahlbare Immobilienpreise, unzureichender Neubau und keine Besserung in Sicht. Es fehlen hunderttausende bezahlbare Mietwohnungen im gesamten Land. Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren rückläufig und hat sich seit 2006 auf rund 1 Million Wohnungen halbiert, Tendenz drastisch sinkend. Nahezu die Hälfte der Mieterinnen und Mieter in Großstädten hat Angst, die Miete künftig nicht mehr zahlen zu können.

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

Die neue Bundesregierung muss handeln, anstatt weiter Zeit zu verlieren. Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD enthält eine Reihe mieterschützender Vorschläge. Diese begrüßt der Deutsche Mieterbund, kritisiert aber die nicht ausreichenden Maßnahmen gegen zu hohe Mieten. Enttäuschend ist vor allem, dass die neue Bundesregierung sich auf keine konkreten Maßnahmen zur Begrenzung von Mieterhöhungen einigen konnte. Weder ein Mietenstopp oder -deckel, noch eine reduzierte Kappungsgrenze oder zumindest eine Länderöffnungsklausel finden sich im Koalitionsvertrag. Zudem fehlt ein Schutz gegen Eigenbedarfskündigungen. Positiv hervorzuheben ist dagegen, dass zumindest neben der Verlängerung der Mietpreisbremse um 4 Jahre auch die Umwandlungsbremse für Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 Baugesetzbuch um 5 Jahre verlängert werden soll. Zudem soll in angespannten Wohnungsmärkten zukünftig eine stärkere Regulierung für Indexmieten, möblierte

Wohnungen und Kurzzeitvermietungen erfolgen. Eine Reform der sogenannten Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetzbuch wird endlich angegangen, allerdings zunächst in eine Expertenkommission verlagert. Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Stärkung der Wohnungsgemeinnützigkeit durch Investitionszuschüsse wird ebenso begrüßt wie das Bekenntnis zum Ausbau des sozialen Wohnungsbaus. Beide Maßnahmen müssen zügig mit konkreten Fördersummen hinterlegt werden.

Die Folgen der verfehlten Wohnungspolitik, insbesondere des letzten Jahrzehnts, werden immer offensichtlicher. Wir fordern die Bundesregierung deshalb auf, endlich ein umfassendes Maßnahmenbündel zu ergreifen. Notwendig sind jetzt schnelle, umfassende und ggf. radikale Lösungen, mit denen die Mietpreissteigerungen und die Mieterverdrängung gestoppt, Spekulationen mit Grund und Boden verhindert und der Neubau bezahlbarer Wohnungen deutlich gesteigert werden können. Der Markt allein – das zeigen die letzten Jahre – kann und wird die Wohnungs- und Mietenprobleme nicht lösen. Wir brauchen mehr staatliches Engagement, umfassende öffentliche Förderung und gesetzliche Leitplanken auf den Wohnungsmärkten. 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.** Die folgenden Forderungen stehen für eine sozial gerechte und nachhaltige Wohnungspolitik.

Forderungen für eine sozial gerechte und nachhaltige Mieten- und Wohnungspolitik

Mietenanstieg stoppen

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

Der Deutsche Mieterbund fordert:

Mietpreisbremse verlängern und Ausnahmen streichen

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

Mietpreisüberhöhung und Mietwucher ahnden

Vermieterinnen und Vermieter, die unter Ausnutzung der Wohnungsknappheit eine Miete fordern, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, begehen eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße zu ahnden ist. Diesen Paragraphen gibt es schon seit vielen Jahren. Wir begrüßen die Initiativen, die unter der bisherigen Gesetzeslage Mieterinnen und Mieter unterstützen. Aber die Rechtsprechung fordert, dass Vermieter eine Zwangslage des Mieters ausnutzen müssen, um die hohe Miete zu vereinbaren, was sich kaum nachweisen lässt. Der Paragraph muss dringend nachgebessert werden, indem das Ausnutzen der Zwangslage bereits auf Grund des Vorliegens eines angespannten Wohnungsmarktes angenommen wird. Nur so kann § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wieder Anwendung finden. Dazu liegt dem Bundestag eine länder- und parteiübergreifende Initiative des Bundesrats vor. Mietwucher ist sogar eine Straftat! Er liegt vor, wenn die zulässige Miete um mindestens 50 Prozent überschritten wird.

Mieterhöhungen begrenzen – Mietenstopp umsetzen

Sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvertragsmieten steigen seit Jahren, so dass es selbst für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu einer erheblichen Mietbelastung kommt. Die Mieten steigen nicht nur in den Ballungsräumen, der Anstieg hat längst auch kleinere Kommunen und Städte erreicht. Da der Wohnungsbau dem Bedarf seit Jahren hinterherhinkt, ist eine Entspannung dieser Situation kurzfristig nicht zu erwarten. Um Mieter- und Mieterinnenhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen durch einen **Mietenstopp oder**

Mietendeckel vorübergehend ausgesetzt und dauerhaft stärker begrenzt werden. Zudem müssen Indexmietverträge bei Neu- und Wiedervermietungen gesetzlich strenger reguliert werden und es muss für laufende Indexmietverträge eine Kappungsgrenze eingezogen werden.

Betriebskosten begrenzen

Mieterinnen und Mieter müssen regelmäßig nicht nur die Miete aufbringen, sondern zahlen anteilig auch die Betriebskosten für die Bewirtschaftung. Auch diese Kosten steigen ständig und erhöhen die Wohnkosten zusätzlich. Insbesondere große Wohnungsunternehmen befördern Kostensteigerungen, indem sie ihren Wohnungsbestand von Tochterunternehmen bewirtschaften lassen und dadurch Kosten entstehen, die sie als Betriebskosten geltend machen. Einen wirksamen Schutz gegen überflüssige und überhöhte Betriebs- und Heizkosten haben Mieterinnen und Mieter derzeit nicht. Umlegbare Betriebskosten für Versicherungen, Verbrauchserfassung oder Wartungsarbeiten müssen gesetzlich deutlich begrenzt werden. Außerdem ist gesetzlich festzulegen, dass nur solche Kosten auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden dürfen, die zweckdienlich und wirtschaftlich sind. Im Streitfall sollten dies Vermieterinnen und Vermieter darlegen und beweisen können. Die Grundsteuer ist als reine Eigentümersteuer aus dem Katalog der umlagefähigen Betriebskosten zu entfernen. Das gleiche gilt für die CO₂-Bepreisung, die allein den Eigentümern aufzuerlegen ist, denn nur sie können die durch die CO₂-Steuer angereizten Gebäudemodernisierungen veranlassen.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stoppen

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen in aller Regel zu einer Verdrängung von Mieterinnen und Mietern bzw. zu erheblichen Mietsteigerungen, da Käufer einer umgewandelten Eigentumswohnung oft alle Mieterhöhungspotenziale ausschöpfen, um den Kaufpreis der Wohnung zu refinanzieren. Umwandlungen müssen daher nicht nur – wie bisher – in angespannten Wohnungsmärkten, sondern bundesweit unter einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Eine Genehmigung für eine Umwandlung darf es nur noch in engen Ausnahmefällen geben. 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. In den Bundesländern und Kommunen, in denen die Rechtsverordnung gilt, ist ein deutlicher Rückgang der Umwandlungszahlen zu beobachten. Der Bund muss daher diesen wichtigen Schutz des § 250 Baugesetzbuch (BauGB) über den 31.12.2025 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.

Kündigungsschutz verbessern

Als Kündigungsgründe für Vermieterinnen und Vermieter dürfen nur Vertragsverletzungen des Mieters und tatsächlicher Eigenbedarf in Betracht kommen. Verwertungskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB müssen gestrichen werden. Die Kündigung darf nur zulässig sein, wenn der Kündigungsgrund deutlich gewichtiger ist als das Interesse der Mietenden, die Wohnung zu behalten. Eigenbedarf ist dahingehend zu konkretisieren, dass Kündigungen durch Vermietende nur zulässig sind, wenn sie oder Familienangehörige ersten Grades die Wohnung dauerhaft zu Wohnzwecken nutzen wollen. Ordentliche Kündigungen wegen Mietschulden (Zahlungsverzug) müssen durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten innerhalb einer Schonfrist abgewendet werden können, wie es heute schon für die fristlose Kündigung gilt

Strengere Regulierung von Kurzzeitvermietungen

Es braucht dringend eine stärkere Regulierung des undurchsichtigen Marktes der Kurzzeitvermietung, die fast immer einhergeht mit der Vermietung möblierten Wohnraums. Deutschland muss die neuen EU-Vorgaben zur Datenerfassung und Registrierung konsequent umsetzen. Die Vorschläge des Bundesrates zur zeitlichen Begrenzung von Kurzzeitvermietungen auf sechs Monate sowie ein Verbot von sogenannten Kettenverträgen sind deshalb umzusetzen. Darüber hinaus muss es ein flächendeckendes Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum geben, von dem alle Kommunen Gebrauch machen können. Weiterhin muss durch eine Änderung des § 549 BGB sichergestellt werden, dass auch Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch der Mietpreisbremse unterliegen und nicht mehr als Ausnahme des Anwendungsbereichs gelten.

Einbeziehung aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete

Aktuell wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB nur aus den Mieten gebildet, die in den letzten 6 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. Für die Umsetzung bietet sich ein **Mietenkataster** an, in dem neben Eigentümerinnen und Mieterinnen auch die jeweilige Miethöhe laufend nachgehalten wird. Eine entsprechende Auskunftspflicht existiert bereits für Mietende und Vermietende. Zudem muss sichergestellt werden, dass rechtswidrige Mieten, die unter Verstoß gegen die Mietpreisbremse vereinbart worden sind, nicht in die Mietspiegel einfließen dürfen.

Recht auf Wohnungstausch einführen

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

Marktbeobachtung stärken

Das bestehende Mietrecht schützt Mieterinnen und Mieter nur unzureichend, wird oft umgangen oder nicht beachtet und findet häufig - nicht zuletzt bei Mietwucher - keine Anwendung, wie sich in der Beratungspraxis der über 300 örtlichen Mietervereine des Deutschen Mieterbundes mit mehr als 500 Beratungsstellen in ganz Deutschland zeigt. Um der wachsenden Herausforderung rapide steigender Wohnkosten besser gerecht zu werden, ist eine zielgruppenspezifische Marktbeobachtung notwendig, die regelmäßig aktuelle Daten zur Wohnungs- und Wohnkostensituation von Mietern bereitstellt. Veränderte Rahmenbedingungen, wie z.B. die Auswirkungen der Inflation auf die Mietpreise, müssen systematisch erfasst und sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgewertet werden. Benötigt wird daher ein systematisches Monitoring des (Miet-)Wohnungssektors aus Verbraucherperspektive.

Offensive für Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen

Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig und hat sich seit 2006 fast halbiert. Heute gibt es bundesweit nur noch rund 1,1 Millionen Sozialwohnungen, hingegen haben mehr als 11 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) – und damit auf eine Sozialwohnung. Doch 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 sowie Haushalte mit mittlerem Einkommen in der Regel nicht bezahlbar sind.

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

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

60.000 neue bezahlbare Mietwohnungen pro Jahr bauen

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

Öffentlichen & gemeinnützigen Wohnungssektor stärken

Anstatt dringend benötigte Impulse für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurde 2024 nur eine „Mini-Wohngemeinnützigkeit“ im Rahmen der Abgabenordnung verabschiedet. Es ist zwar zu begrüßen, dass damit überhaupt ein Einstieg in eine neue Wohngemeinnützigkeit erfolgt ist, ohne die notwendigen Investitionszulagen bleibt aber die Wirkung begrenzt. Bezahlbare Mietwohnungen werden in erster Linie von kommunalen Unternehmen, Genossenschaften oder anderen gemeinwohlorientierten Akteuren, z. B. kirchlichen Organisationen, gebaut. Als mögliche Träger einer neuen Gemeinnützigkeit müssen sie alle durch gezielte Steuerbefreiungen, vergünstigte Bereitstellung öffentlicher Grundstücke für Wohnungsbauvorhaben und Investitionszulagen gefördert werden. 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. Mittelfristig muss der Anteil dauerhaft gebundener Wohnungen auf mindestens **30 Prozent** erhöht werden. Hierzu sind auch das Vorkaufsrecht der Gemeinden und deren Möglichkeiten Immobilien anzukaufen zu stärken.

Investitionsprogramm für bezahlbares Wohnen

Wir brauchen ein von der Schuldenbremse ausgenommenes Investitionsprogramm für den bezahlbaren Wohnungsbau, um endlich mehr Sozialwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen zu bauen. 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.

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. Der Deutsche Mieterbund fordert daher:

Die Einrichtung kommunaler Bodenfonds und eine strategische Bodenbevorratung.

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

Trotz Wohnungsmangel stehen fast zwei **Millionen Wohnungen leer**, hier muss durch ein **flächendeckendes 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.

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** 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 und Spekulationsgewinne abzuschöpfen.

Klimagerechtes und bezahlbares Wohnen für alle Mieterinnen und Mieter

Die Umsetzung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes bis 2045 bei Gewährleistung leistbarer Wohnkostengehört zu den zentralen wohnungspolitischen Aufgaben der kommenden Jahre. Über die Hälfte der 21 Millionen Mieterhaushalte gehört zum untersten Einkommensdrittel, diese Haushalte wohnen häufiger in alten, unzureichend wärmedämmten und mit fossilen Energieträgern beheizten Gebäuden. Die Energiepreiskrise hat deutlich vor Augen geführt, dass für diese Haushalte die Heizkosten schnell zur zweiten Miete werden können. Durch die Umstellung auf Erneuerbare Energien und die Senkung des Energieverbrauchs durch energetische Sanierungsmaßnahmen können Heizkosten langfristig gesenkt werden. Sowohl der Heizungstausch als auch

energetische Sanierungen sind jedoch Investitionsentscheidungen, auf die Mietende keinen Einfluss haben. Sie tragen aber die Kosten dieser Entscheidungen, zum einen durch die Betriebs- und Heizkosten, zum anderen durch die auf sie umlegbare Modernisierungsumlage. Vermietende hingegen haben wenig Anreize, die Energie- und Heizkosten zu senken. Zentral ist daher, dass die Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaziele im Gebäudesektor nicht zu einer weiteren Verteuerung des Wohnens beitragen. Denn bereits heute ist jeder dritte Mieterhaushalt durch seine Wohnkosten überlastet. 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 in sechs Jahren bei Modernisierungen notwendig, um Mieter:innen zu entlasten und Modernisierungskosten fair aufzuteilen. Nach Ablauf der sechs Jahre darf der gekappte Differenzbetrag nicht mehr geltend gemacht werden. Der Deutsche Mieterbund spricht sich für **warmmietenneutrale** Sanierungen aus.

Priorisierung der **ineffizientesten Gebäude** bei der **energetischen Sanierung**, insbesondere der vor dem Inkrafttreten der 3. Wärmeschutzverordnung im Jahr 1995 errichteten Mietwohnungen in Deutschland, denn hier entstehen besonders hohe Energiekosten – zugleich wohnt hier ein großer Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen. Durch eine signifikante Senkung des Heizenergiebedarfs werden speziell einkommensarme Haushalte vor steigenden Heizkosten aufgrund hoher Energiepreise geschützt.

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

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

Überarbeitung des **CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes** vor dem Hintergrund der Einführung des zweiten Europäischen Emissionshandels für die Sektoren Gebäude und Verkehr (ETS

2). Sobald der ETS 2 2027 in Kraft tritt, werden Preissteigerungen von über 200 Euro pro Tonne erwartet. Diesen sind Mietende mit fossil betriebener Heizung schutzlos ausgesetzt, denn zentrale Einflussfaktoren auf die CO₂-Emissionen, wie die Umstellung auf eine CO₂-freie Heizung oder eine energetische Sanierung, liegen ausschließlich im Entscheidungsbereich der Vermietenden. Es ist daher nicht gerechtfertigt, Mietende mit diesen zusätzlichen Kosten zu belasten, so dass die Kosten des CO₂-Preises vollständig von den Vermietenden getragen werden müssen.

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.

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

Profitmaximierung auf dem Immobiliensektor bekämpfen

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

Geldwäsche und Spekulation im Immobiliensektor beenden

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

Transparenz von Geschäftspraktiken großer Wohnungsunternehmen erhöhen

Die Geschäftsmodelle vieler großer privater Wohnungsunternehmen sind auf Gewinnmaximierung und Dividendenausschüttung ausgelegt. Mieterhöhungen in extrem kurzen Zeitabständen, fehlende Instandhaltungsrücklagen, überteuerte Modernisierungen, systematische Fehler bei Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sowie die Auslagerung von Dienstleistungen an firmeneigene Tochterunternehmen sind die Folge. Transparenz und Auflagen für solche vermietenden Konzerne müssen deutlich erhöht werden, u.a. durch die Veröffentlichung von Vertragsinhalten, transparentere Abrechnungen und rechtskonforme Modernisierungsankündigungen.

Reform der Grunderwerbsteuer – Share Deals

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

Grundrecht auf Wohnen einführen

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**.

Der DMB setzt sich 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. Deshalb fordern wir, Wohnen als Grundrecht in das Grundgesetz aufzunehmen:

Wohnen ist ein Menschenrecht und die Wohnung kein Spekulationsgut.

Stand: 27. Juni 2025