

Beschluss Klimaverträgliche Bodenpolitik durch verantwortungsvolle Siedlungsflächennutzung

Gremium: BAG Planen Bauen Wohnen

Beschlussdatum: 26.09.2024

1 Täglich werden in der Bundesrepublik 52 Hektar Wald, Wiesen und Acker als
2 Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Das entspricht der Fläche von
3 ca. 72 Fußballfeldern - jeden Tag. Mehr Siedlungsfläche bedeutet mehr
4 Emissionen, mehr Verkehr, mehr Energieverbrauch, mehr Müll. Es stehen immer mehr
5 Gebäude in der Landschaft! Wälder und Wiesen müssen Autobahnen weichen. Mehr
6 Zersiedelung bedeutet weniger Raum für den Erhalt der Artenvielfalt und den
7 Naturschutz, weniger Sickerflächen bei Starkregen und Hochwasser, weniger
8 Flächen für den Anbau von Lebensmitteln und weniger Platz für Erholung.
9 Auch die letzten Jahre mit den zerstörerischen Hochwassern haben gezeigt, dass
10 wir wieder eine bessere Balance zwischen Natur, Landwirtschaft und Bebauung
11 brauchen.

12 Fläche und Böden sind wertvolle Ressourcen, die wir Menschen, Pflanzen und
13 Tieren zum Leben brauchen. Mit einer grünen Flächenpolitik gewinnen wir
14 Rückzugsräume für Mensch und Natur zurück und gewährleisten eine angemessene
15 Bau- und Planungsfreiheit, auch für kommende Generationen. Grüne Flächenpolitik
16 heißt, unserer Lebensgrundlagen zu erhalten. Dafür heben wir die Potenziale des
17 Gebäudebestands, nutzen kurze Wege und beleben Innenstädten und Brachen wieder.

18 Eine klimaverträgliche Stadt- und Siedlungsentwicklung schützt uns vor
19 zersiedelten Landschaften mit Gebäuden allerorts, vor Überschwemmungen, aber
20 auch davor, im Sommer in Betonwüsten gebraten zu werden. Zukunftsorientierung
21 bedeutet: unsere Dörfer und Städte klug und umsichtig weiterzuentwickeln, uns
22 auf die Wiederbelebung leerstehender Gebäude und Flächen konzentriert und ihre
23 Ausweitung wirksam zu begrenzen.

24 Der aktuell ungehemmten Flächeninanspruchnahme müssen wir mit einem
25 wirkungsvollen Instrument begegnen.

26 Es gibt bereits bundesweite Ziele zur Senkung der Inanspruchnahme von neuen
27 Siedlungs- und Verkehrsflächen: Das 30-Hektar-Ziel bis 2030 der Bundesregierung
28 besagt, dass bis 2030 bundesweit nur noch maximal 30 Hektar pro Tag Verkehrs-
29 und Siedlungsflächen ausgewiesen werden können. Bis 2050 wollen wir sogar das
30 Netto-Null-Ziel erreichen. Dies bedeutet, dass neue Flächen nur noch in Anspruch
31 genommen werden dürfen, wenn an anderer Stelle entsprechend Flächen entsiegelt
32 werden.

33 Aktuell werden in vielen Kommunen noch neue Neubau- und Gewerbegebiete geplant,
34 statt für einen konsequenten Boden- und Klimaschutz nach Möglichkeiten der
35 Umnutzung im Gebäudebestand zu suchen. Das liegt u.a. daran, dass in
36 stagnierenden oder schrumpfenden Regionen viele Kommunalparlamente hoffen, neue
37 Gewerbegebiete würden perspektivisch mehr Einnahmen bringen. Oder sie weisen in
38 der Hoffnung auf mehr Einkommensteuern neue Wohngebiete aus und spekulieren
39 darauf, dass Neubürger*innen preisgünstige Grundstücke im Grünen schätzen und
40 dafür lange Pendelwege zu ihren Arbeitsplätzen in Kauf nehmen. Diese Politik ist
41 aber nicht alternativlos. Es gibt viele, oft ungenutzte Möglichkeiten,
42 attraktiven Wohn- oder Gewerbebaum zu schaffen ohne Äcker und Wiesen zu bebauen.

43 Das Konzept zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in unseren
44 Kommunen

45 Bisher wurde die Aufgabe, Flächen zu sparen, von den Kommunen selbst, der
46 Raumordnung und der Regionalplanung mit sehr unterschiedlichem Erfolg umgesetzt.
47 Es gibt große Unterschiede zwischen den Bundesländern. Unsere
48 Kommunalpolitiker*innen brauchen rechtlich verbindliche Instrumente, mit denen
49 eine nachhaltige Siedlungsentwicklung möglich wird und sich der Schutz der
50 Flächen realistisch umsetzen lässt. Für das schrittweise Absenken der
51 Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen muss der Bund den Ländern Vorgaben
52 machen.

53 Eine gute Möglichkeit ist, die bundesweite Zuteilung von handelbaren
54 Flächenzertifikaten an die Kommunen – ähnlich dem Handel mit
55 Emissionszertifikaten.

56 Wenn wir die Flächeninanspruchnahme auf Null im Jahr 2050 reduzieren wollen,
57 steht uns in ganz Deutschland noch ein Kontingent von rund 240.000 Hektar zur
58 Verfügung. Das Instrument des Zertifikatehandels sieht vor, dass der Bund dieses
59 Kontingent nach einem verbindlichen Schlüssel an die Länder verteilt. Die Länder
60 stimmen im Rahmen der Regionalplanung mit den Kommunen die quantitative
61 Umsetzung und Zuteilung der Flächenkontingente auf die lokalen Ebenen ab.
62 Entscheidend ist dabei die Einwohnerzahl. Regionale Eigenheiten werden
63 berücksichtigt: der ländliche Raum wird aufgrund der historisch gewachsenen
64 geringeren Dichte einen Bonus erhalten.

65
66 Der Bund und die Länder verpflichten sich, die Kommunen bei ihrer
67 städtebaulichen Entwicklung zu unterstützen, sodass die Netto-Null-Vision
68 Wirklichkeit wird.

69 Gemeinden, die mehr Raum zur Erweiterung ihrer Siedlungs- und Gewerbeflächen
70 nutzen möchten als sie an Zertifikaten haben, können von anderen Gemeinden
71 Zertifikate erwerben. Kommunen, die mit ihren Flächen sparsam umgehen, können
72 durch den Verkauf von Zertifikaten zusätzliche Einnahmen generieren. Für den
73 Rückbau und die Renaturierung von ungenutzten Flächen werden sogenannte „Weiße
74 Zertifikate“ ausgegeben, die an anderer Stelle genutzt oder verkauft werden
75 können. Mit den räumlichen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und den
76 Vorgaben zur Siedlungsdichte entsteht so ein System mit Anreizen zur
77 Entsiegelung und Renaturierung von Flächen. Und es wird nur noch dort neu
78 gebaut, wo es sinnvoll ist.

79
80 Flächenkontingente für überörtliche Infrastrukturen wie Bahnstrecken oder
81 Fernstraßen werden den Maßnahmenträgern zugeteilt. Hier werden Bund, Länder und
82 weitere überörtliche Planungsträger in das Verfahren für die Flächenansprüche an
83 Verkehr und Infrastrukturen einbezogen.

84 Für die Umsetzung wird zunächst ein Stichtag bestimmt und der Ist-Zustand
85 aufgenommen. D.h. die bis dahin besiedelten und die bereits rechtsgültig zur
86 Bebauung vorgesehene Flächen des Innenbereichs einer Gemeinde werden erfasst. So
87 können die zukünftig neu beanspruchten Flächen identifiziert werden.

88 Das Konzept des Zertifikatehandels wurde bereits vom Umweltbundesamts in einem
89 überregionalen Planspiel mit 87 Gemeinden erprobt. Dieses Forschungsprojekt
90 bietet eine gute Basis für die bundesweite Einführung des Zertifikatehandels.

91 Umsichtige Innenentwicklung bietet Alternativen zum
92 Siedlungsflächenverbrauch

93 I.

94 Die sogenannte dreifache Innenentwicklung nimmt die Flächenverteilung für
95 Gebäude, Mobilität und Grün in den Blick. Das bedeutet, das Bauen im Bestand mit
96 mehr Natur- und Grünflächen und dem Bedarf an Mobilität zu verbinden und die
97 Entsiegelung von möglichst vielen Asphalt-, Beton- und Pflasterflächen
98 vorzunehmen.

99 Dazu sollen Bund, Länder und Gemeinden Entsiegelungsstrategien entwickeln und
100 einführen. Das geht z.B. mit der Festsetzung von Grünflächen auf privaten
101 Grundstücken in den kommunalen Bebauungsplänen oder auch Abwassergebühren auf
102 Basis der digital ermittelten, realversiegelten Fläche, bei denen unversiegelte
103 Flächen zur Gebührenreduktion führen.

104 II.

105 Viele versiegelte Flächen, verwaarloste Grundstücke und größere Brachen können
106 renaturiert werden. Dazu sollen Städte und Kommunen die Grundstücke mit
107 erhaltenswerter Bausubstanz kennzeichnen, um den unnötigen und klimaschädlichen
108 Abriss von Gebäuden zu verhindern. Zudem sollen sie mit den
109 Grundeigentümer*innen abstimmen, welche (Teil-)Grundstücke aufgrund von
110 verfallener Bausubstanz, Altlasten, Verwaarloosung oder unnötiger Versiegelung
111 zurückgebaut und dauerhaft renaturiert werden sollen.
112 Für die kleineren und ländlichen Kommunen können Kooperationen mit
113 Nachbarkommunen zur Bildung von Flächenpools für neue Siedlungsflächen und für
114 Rückbau und Renaturierung die Arbeit unterstützen.

115 III.

116 Viele leerstehende Büro- und Gewerbegebäude, ausufernde Stellplatzanlagen und
117 eingeschossige Einkaufszentren bieten Flächenreserven für neuen Wohnraum. Um
118 diesen zu heben, müssen die Landesbauordnungen, die bislang den Umbau des
119 Bestands benachteiligen und Abriss und Neubau begünstigen, geändert werden.
120 Zeitgemäße Energie- und Brandschutzstandards sind sinnvoll, ansonsten könnten
121 Umnutzungen weitgehend auf Basis des Baurechts zur Zeit der Errichtung der
122 Gebäude genehmigt werden.

123 IV.

124 Die Verpflichtung zum Bau von Stellplätzen für Wohnungen soll komplett entfallen
125 – wie bereits heute in Berlin, Hamburg und Niedersachsen.

126 V.

127 Die Gemeinden erhalten ein generelles Vorkaufsrecht zu realwirtschaftlich
128 verträglichen Ertragswerten für das gesamte Gemeindegebiet, um Bodenfonds
129 aufzubauen und die Stadtentwicklung besser steuern zu können. Um Spekulation mit
130 mindergenutzten Flächen und Gebäuden zu verhindern, müssen die städtebaulichen
131 Gebote zu Rückbau und Entsiegelung und das Instrument der "städtebaulichen
132 Entwicklungsmaßnahme" weiterentwickelt werden. Dazu gehören bessere
133 Möglichkeiten zur Übertragung leerstehender Immobilien auf die Kommunen und die

134 Nutzung „herrenlosen Grundeigentums“ durch öffentlich bestellte
135 Treuhänder*innen.

136 VI.

137 Wir bräuchten weniger neue Einfamilienhäuser, wenn die vorhandenen besser
138 genutzt würden. Viele Häuser, die für Familien gebaut wurden, werden
139 jahrzehntelang nur noch von einer Person genutzt – oft mangels Alternativen.
140 Individuelle Wohnraumberatung, Förderung von Um- und Ausbaumaßnahmen und mehr
141 attraktive, seniorenrechtliche Wohnprojekte könnten helfen, die familiengerechten
142 Häuser wieder für Familien mit Kindern nutzbar zu machen.

143 Neue Flächenbedarfe für Klimafolgenanpassung, erneuerbare
144 Energien und industriellen Strukturwandel

145 Das Ziel des Netto-Null-Flächenverbrauchs gilt grundsätzlich auch für
146 Infrastruktur-, Gewerbe- und Industrieflächen. Notwendige Transformationen
147 erzeugen aber neue Flächenbedarfe: Erstens müssen zusätzliche technische Anlagen
148 zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels gebaut werden, wie Deiche oder
149 Hangsicherungen, zweitens braucht die Energie- und Mobilitätswende Flächen, z.B.
150 für Solarenergie, Umspannwerke oder Batteriefabriken, und drittens müssen
151 strategisch relevante Produkte wieder in Europa hergestellt werden, um die
152 globalen Abhängigkeiten zu begrenzen. All dies erfordert die Nutzung
153 zusammenhängender größerer Flächen.

154 Diese Entwicklung soll vorrangig auf den reichlich vorhandenen Industriebrachen
155 oder für nicht mehr notwendige Infrastrukturen genutzten Flächen
156 erfolgen, – z.B. Flächen von Erdölraffinerien oder Regionalflughäfen. Wo dies
157 nicht möglich ist, soll der großmaßstäbliche Flächenverbrauch durch
158 Klimafolgenanpassung sowie die Transformation der Energieversorgung und der
159 Industrie ausgeglichen werden, indem länderübergreifend Naturräume als Elemente
160 eines großräumigen Biotopverbundes etabliert und gesichert werden.

Beschluss Mietrecht sozial gestalten – gegen Verdrängung und soziale Spaltung!

Gremium: BAG Planen Bauen Wohnen

Beschlussdatum: 26.09.2024

1 Mietrecht sozial gestalten – gegen Verdrängung und soziale
2 Spaltung!

3 Mit 43 Millionen Wohnungen hat Deutschland eigentlich eine gute Wohnversorgung.
4 Aber der Wohnraum ist sehr ungleich verteilt. Die Wohnversorgung ist aktuell
5 Spiegel und Teil der zunehmenden sozialen und der sozial-räumlichen
6 Ungleichheit. Während ein Teil der Bevölkerung in großzügig bemessenen Wohnungen
7 lebt, finden andere keine Wohnung und leiden unter zu hohen Mieten. Und während
8 in den wirtschaftsstarke Städte und Regionen bezahlbare Wohnungen dringend
9 gesucht werden, stehen in strukturschwachen Regionen Häuser leer.

10 Mehr als die Hälfte der Bevölkerung wohnt zur Miete. Wir wissen, dass viele
11 Vermieter*innen ein gutes Verhältnis zu ihren Mieter*innen pflegen und die
12 Mieten teilweise über Jahrzehnte nicht anpassen, besonders die Angebotsmieten
13 wraen betroffen. Doch insbesondere in den Städten wurden die Mieten in den
14 letzten 15 Jahren massiv erhöht. Über 3 Millionen Haushalte – vor allem
15 Rentner*innen, Alleinerziehende und Studierende – müssen mehr als 40% oder 50%
16 ihres Nettoeinkommens für die Miete ausgeben.

17 Dabei unterscheiden sich die Wohnbedürfnisse, und ändern sich oft im
18 Lebensverlauf. Manche entscheiden sich für das Einfamilienhaus mit Garten,
19 andere sind auf bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihrer Arbeitsstellen
20 angewiesen. Dabei wird es in manchen Regionen Deutschlands immer schwieriger,
21 eine passende Wohnung oder Haus zu finden. Familien leiden darunter, keine
22 größere Wohnung zu finden, die sie bezahlen können. Andere möchten in eine
23 kleinere, barrierearme Wohnung umziehen, aber auch sie leiden unter hohen Mieten
24 und fehlendem Angebot.

25 Das Recht auf angemessenes und bezahlbares Wohnen ist als Teil der
26 Daseinsvorsorge zu verstehen. Wir wollen nicht, dass immer mehr Haushalte einen
27 immer größeren Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten ausgeben müssen! Wir
28 wollen nicht, dass Menschen Angst davor haben, ihre Wohnung zu verlieren und ihr
29 angestammtes Wohnviertel verlassen zu müssen. Mietsteigerungen dürfen die
30 allgemeine Einkommensentwicklung nicht weiter übersteigen. Wenn das Mietrecht
31 umgangen wird, muss dies konsequent geahndet werden und die Mieter*innen müssen
32 in der Durchsetzung ihrer Rechte besser informiert und unterstützt werden.

33 Die politische Blockade von wirksamen Mietrechtsreformen belastet nicht nur
34 immer mehr Mieter*innenhaushalte, sondern auch Käufer*innen von Wohneigentum.
35 Sie trifft auch die öffentlichen Haushalte und damit die Steuerzahler*innen.
36 Bund und Kommunen haben alleine 2023 für die Kosten der Unterkunft (KdU) und für
37 Wohngeld rund 20 Milliarden Euro ausgegeben und es muss mit weiter steigenden
38 jährlichen Kosten gerechnet werden. Dem gegenüber stehen 3 Milliarden Euro pro
39 Jahr Förderung des Bundes für den Sozialen Wohnungsbau, die Länder geben nochmal
40 mindestens die Hälfte dazu. Die drastischen Mietsteigerungen zwingen bald wieder
41 zu Rentenerhöhungen, Lohnsteigerungen und größeren BAföG-Subventionen.

42 Verantwortliche Mietrechtsreformen liegen darum auch im Interesse einer soliden
43 öffentlichen Haushaltspolitik.

44 Bezahlbarer Neubau ist in wachsenden Städten wichtig, sollte
45 gemeinwohlorientiert erfolgen und möglichst umweltfreundlichen als An- und Aufbau
46 mit der notwendigen energetischen Bestandserneuerungen verbunden werden. Teile
47 der Bundesregierung setzen aber einseitig auf intensivierten Neubau verbunden
48 mit einer Senkung der notwendigen Klimaschutzinvestitionen. So soll die
49 Schieflage der Wohnungsversorgung zurechtgerückt werden. Gleichzeitig wird
50 versprochen, dass mit zusätzlichem Wohnungsbau die Bestandsmieten wieder sinken
51 oder zumindest stabilisiert würden. Neubau kann aber bezahlbare
52 Wohnungsbestände nicht ersetzen und darf nicht als Vorwand dienen, den nach wie
53 vor drastischen Mietsteigerungen im Wohnungsbestand freien Lauf zu lassen. Denn
54 kein Neubau wird die 23 Millionen Mieterhaushalte vor der nächsten Mieterhöhung
55 bewahren. Dazu sind beherzte Reformen im Mietrecht unabdingbar.

56 Mieten dürfen nicht schneller steigen als die allgemeinen
57 Einkommen

58 Das wichtigste Potenzial für bezahlbares Wohnen ist der Wohnungsbestand. Und das
59 wichtigste Instrument für den Erhalt bezahlbarer Wohnungen ist das Mietrecht.
60 Die Struktur des geltenden Mietrechts ist gut, notwendig sind jedoch soziale
61 Obergrenzen für Mietsteigerungen:

- 62 • Das Recht auf angemessenes und bezahlbares Wohnen ist ein Grundrecht! Wir
63 fordern, dass das Recht auf bezahlbares Wohnen im Grundgesetz verankert
64 wird.
- 65 • Ermöglichung eines Mietensstopps in angespannten Wohnungsmärkten: Damit
66 schnell ein wirksames Instrument zur Verfügung steht, halten wir für
67 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die Ermöglichung eines Mietensstopps
68 verankert in der Bundesgesetzgebung für unabdingbar. Wir wollen für
69 Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt, dass die Länder einen
70 Mietensstopp für 5 Jahre erlassen können und so bei Neuvermietungen in
71 bestehenden Gebäuden nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete
72 hinausgegangen werden kann.
- 73 • Die Mietpreisbremse muss endlich angezogen und unnötige Ausnahmen
74 abgeschafft werden: Wir fordern, dass die Mietpreisbremse nicht auslaufen
75 darf und als dauerhaftes Instrument im Mietrecht integriert wird.
76 Ausnahmen wie bei teurer Vorvermietung oder umfassender Sanierung sollen
77 aufgehoben werden. Verstöße gegen die Mietpreisbremse sind als
78 Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Es sind derzeit die Länder, die darüber
79 entscheiden, in welchen Gebieten die Mietpreisbremse gilt, so dass sehr
80 viele Kommunen trotz angespanntem Wohnungsmarkt dieser nicht unterliegen.
81 Wir wollen analog zur Kappungsgrenze, dass die Mietpreisbremse zukünftig
82 auf Bundesebene für alle Wohnungsmärkte zeitlich unbegrenzt gilt und diese
83 bei Neuvermietungen erlaubt nur bis zu 10% über die ortsübliche
84 Vergleichsmiete hinauszugehen.
- 85 • Mietsteigerungen sozialverträglich gestalten durch Senkung der
86 Kappungsgrenze: Um den Mietanstieg auch bei bestehenden Mietverträgen

- 87 stärker einzuschränken, wollen wir Mieterhöhungen auf maximal 2,5% pro
88 Jahr bzw. 7,5% in drei Jahren begrenzen. Diese Begrenzung soll für alle
89 Wohnungsmärkte gelten.
- 90 • Obergrenzen für Indexmieten einführen: Indexmietverträge, welche an die
91 Inflationsrate gebunden sind, sollen ebenfalls durch einen maximalen
92 Mietanstieg von 2,5% pro Jahr gebremst werden.
 - 93 • Angespannte Wohnungsmärkte auch als solche deklarieren: Die Verfahren zur
94 Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes wollen wir so gestalten,
95 dass in Kommunen angespannte Wohnungsmärkte bei Erfüllung der Kriterien
96 tatsächlich als solche deklariert werden. Viele kleinere Kommunen in
97 Ballungsräumen fallen aktuell nicht unter diese Regelung, obwohl sie unter
98 einem angespannten Wohnungsmarkt leiden. Die Möglichkeit der Länder
99 angespannte Wohnungsmärkte zu deklarieren soll über 2026 hinaus dauerhaft
100 gegeben sein, denn die angespannten Wohnungsmärkte werden nicht in zwei
101 Jahren verschwinden.
 - 102 • Mietwucher unterbinden: Flankierend zur Verstetigung der Mietpreisbremse
103 wollen wir den §5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch stärken, um überhöhte Mieten
104 besser ahnden zu können. Zudem soll Mietwucher nach § 291 StGB nicht erst
105 ab Preisen von 50% über ortsüblicher Vergleichsmiete, sondern bereits ab
106 30% vorliegen.
 - 107 • Die Vermietung von möblierten Wohnungen regulieren: In den Metropolen
108 machen möblierte Wohnungen bereits rund ein Drittel des Angebots auf dem
109 Wohnungsmarkt aus. Wir wollen, dass möblierte Wohnungen wieder dem
110 regulären Mietenmarkt zugeführt werden. Deshalb soll die Vermietung
111 möblierter Wohnungen endlich reguliert werden, indem bei möblierter
112 Vermietung nur ein zeitlich befristeter, getrennt von der Miete
113 ausgewiesener Zuschlag für die Möblierung erhoben werden kann. Für die
114 Miete selbst müssen Mietpreisbremse und allgemeines Mietrecht gelten. Die
115 Pflicht zur Offenlegung des Möblierungszuschlages im Mietvertrag sollen
116 eingeführt werden. Geschäftsmodelle, die allein das Ziel der Vermietung
117 überteuert Wohnungen haben, müssen eingeschränkt werden. Häufig wird bei
118 der Vermietung möblierter Wohnungen außerdem der vorübergehende Gebrauch
119 behauptet, um so die Mietpreisbremse zu umgehen. Für den vorübergehenden
120 Gebrauch müssen objektive Kriterien definiert werden, die im Fall einer
121 Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch im Mietvertrag ausdrücklich
122 genannt werden müssen. Wir wollen zudem prüfen, ob zeitlich begrenzte
123 möblierte Wohnungen den regulären Kriterien einer Wohnnutzung entsprechen.
124 Denn für andere Nutzungsformen wie kommerzielle oder hotelähnliche
125 Nutzungen bedarf es der Genehmigung.
 - 126 • Grundsteuer aus dem Betriebskostenkatalog entfernen: Durch Änderung der
127 Betriebskostenverordnung wollen wir sicherstellen, dass die Grundsteuer
128 nicht länger auf die Mieter*innen umgelegt werden kann und bei
129 Nebenkostenabrechnungen wollen wir für mehr Transparenz sorgen.
 - 130 • Die Modernisierungsumlage muss bezahlbar sein: Wir streben an die
131 Modernisierungsumlage weiter zu senken, statt heute acht Prozent der
132 Kosten sollen höchstens vier Prozent im Jahr auf die Miete umgelegt werden

133 dürfen, jedoch nicht mehr als 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die
134 Berechnung der Umlage soll dabei die Höhe der beantragbaren öffentlichen
135 Fördermittel berücksichtigen, um einen Anreiz für die Vermieter*innen zu
136 schaffen sie auch in Anspruch zu nehmen. Energetische Modernisierungen
137 sollen gerecht auf den Schultern von Vermieter*innen, Mieter*innen und dem
138 Staat in Form eines Drittelmodells verteilt werden und warmmietenneutral
139 möglich sein. Durch ein Klimageld wollen wir einkommensschwache
140 Mieter*innen schützen und warmmietenneutrale Modernisierung ermöglichen.
141 Im Rahmen des GEG wurde eine neue Modernisierungsumlage für Heizungen
142 eingeführt. Der Vermieter kann seine Kosten mit 10% umlegen, sofern er
143 eine staatliche Förderung in Anspruch nimmt. Damit gehen wir einen ersten
144 Schritt, um einen Anreiz für die Nutzung von Fördermitteln zu geben und
145 die absoluten Kosten für die Mieter*innen zu senken. Die Umlage der Kosten
146 einer neuen Heizung auf die Miete ist auf 50 Cent pro Quadratmeter und
147 Monat begrenzt, unabhängig davon, ob der Vermieter eine staatliche
148 Förderung in Anspruch nimmt oder nicht. Diese Regelungen des GEG
149 unterstützen wir, damit die Wärmewende uns gemeinsam gelingt.

150 Wir wollen, dass geltendes Mietrecht auch umgesetzt wird!

151 Zur Durchsetzung der Mietbegrenzung sind verbindliche Mietspiegel notwendig. Der
152 Mietspiegel setzt sich derzeit aus den neuen Mietverträgen der letzten 6 Jahre
153 zusammen. Dies führt dazu, dass bei starken Mietsteigerungen auch günstige
154 Mieten bald stark angehoben werden können. In einigen Kommunen gibt es überhaupt
155 keinen qualifizierten Mietspiegel. Aber nur damit können Mieter*innen die Höhe
156 der ortsüblichen Miete und damit ihre Rechte überhaupt verlässlich bestimmen.
157 Der aktuelle Koalitionsvertrag sieht vor qualifizierte Mietspiegel für Kommunen
158 ab 100.000 Einwohnern verpflichtend zu machen und zudem sind seit Mitte 2022
159 einfache Mietspiegel verpflichtend für Kommunen ab 50.000 Einwohnern. Neben der
160 Stärkung des Systems der Mietspiegel wollen wir behördliche Durchsetzungs- und
161 Sanktionsbefugnisse stärken. Wir wollen das Mietrecht weiterentwickeln, aber
162 auch für die Durchsetzbarkeit bestehenden Gesetzes sorgen.

163 • Mietbegrenzung kann nur mit wirksamen Mietspiegeln funktionieren: Auch in
164 Kommunen unter 50.000 Einwohnern sollen einfache Mietspiegel bestehen,
165 wenn diese in angespannten Wohnungsmärkten sind. Wir wollen die
166 Mietverträge der letzten 20 Jahre für die Berechnung des Mietspiegels
167 berücksichtigen. Dort, wo es qualifizierte oder einfache Mietspiegel gibt,
168 sollen diese verpflichtend als Mieterhöhungsinstrument genutzt werden,
169 damit künftig nicht mehr auf Basis von teureren Vergleichswohnungen
170 Mieterhöhungen begründet werden können. Wir wollen Kommunen bei der
171 Erstellung von Mietspiegeln finanziell entlasten und ihnen ermöglichen
172 sich über einen Zweckverband mit anderen Gemeinden zu organisieren, um
173 gemeinsam eine Mietspiegelerhebung beauftragen zu können. Zur
174 Fortschreibung von Mietspiegeln soll der Mietenindex oder ein
175 Verbraucherpreisindex über die letzten 20 Jahre verwendet werden oder
176 weiterhin das Stichprobenverfahren möglich sein.

177 • Kommunale Wohnungsämter zur Mieter*innen-Beratung und Mietpreisprüfung
178 stärken: Damit Mieter*innen bei der Durchsetzung der Mietbegrenzung besser
179 unterstützt werden, wollen wir eine wirksame Überprüfung durch

180 Mietpreisstellen ermöglichen und die Auskunftsverpflichtungen der
181 Vermieter*innen-Seite weiter nachschärfen. Damit mehr Klarheit über die
182 Eigentumsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt geschaffen werden kann und
183 damit der Mieter*innen- und Wohnraumschutz behördlich besser umgesetzt
184 werden kann, wollen wir die Einführung von Miet- und Wohnungskatastern
185 unterstützen. Um den Schutz von Mieter*innen zu stärken, bedarf es zudem
186 kostenfreier Mieter*innenberatungen, um Wissen über die eigenen Rechte zu
187 vermitteln und Informationen zur rechtlichen Durchsetzung bereitzustellen.
188 Einkommensschwache Haushalte sollten zudem Zuschüsse zu den Beiträgen zu
189 Mietervereinen erhalten.

190 Kündigungsschutz stärken, Wohnungspolitik verantwortungsvoll
191 gestalten

192 Durch Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen können Mieter*innen ihr
193 Zuhause verlieren. Berichte über vorgeschobenen Eigenbedarf nehmen zu, denn bei
194 neuen Verträgen können höhere Mieten angesetzt werden. Zugleich führen
195 Kündigungen zunehmend zu Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit – selbst bei
196 Familien mit Kindern. Mit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit wollen wir
197 gemeinwohlorientiertes Wohnen und kommunalen, genossenschaftlichen und frei
198 gemeinnützigen Wohnungsbau umfassend fördern.

199 • Wir wollen den Kündigungsschutz stärken und die Umwandlung von Miet- in
200 Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt stoppen:
201 Eigenbedarfskündigungen sollen wesentlich erschwert werden, die
202 Kündigungsfrist sollte verlängert und die Kriterien für den Eigenbedarf
203 gesetzlich geregelt werden. Der Personenkreis, für den Eigenbedarf als
204 Kündigungsgrund geltend gemacht werden kann, sollte eingeschränkt und die
205 Geltendmachung des Eigenbedarfs an den Nachweis der tatsächlichen Nutzung
206 durch die entsprechenden Personen gebunden werden. Nur die Vermieter*innen
207 und Verwandte ersten Grades sollen als berechtigter Personenkreis gelten.
208 In angespannten Wohnungsmärkten sollen Eigenbedarfskündigungen so
209 möglichst ausgeschlossen werden. Die nur bis 31.12.2025 gültige
210 Genehmigungspflicht bei Umwandlungen von Mietwohnungen zu Eigentum muss
211 unbedingt noch in dieser Legislaturperiode entfristet werden und dauerhaft
212 gelten.

213 • Die Schonfrist als ein zentrales Schutzinstrument für Mieter*innen: Gerät
214 ein*e Mieter*in Zahlungsverzug und erhält deswegen die Kündigung, soll er
215 oder sie die Möglichkeit haben, die Kündigung durch Nachzahlung
216 abzuwenden. Durch die Zahlung der ausstehenden Miete innerhalb der
217 Schonfrist sollen alle Kündigungen abgewendet werden. Die Schonfrist muss
218 ein zentrales Schutzinstrument für Mieter*innen werden. Auch wer
219 berechtigt vom Mietminderungsrecht bei Mängeln in der Wohnung Gebrauch
220 macht, soll keine Angst haben müssen seine Wohnung zu verlieren.

221 • Den Milieuschutz und das Zweckentfremdungsverbot stärken: Der Milieuschutz
222 muss als Schutz vor Verdrängung wieder durch ein wirksames Vorkaufsrecht
223 und wirksame Abwendungsvereinbarungen gestärkt werden. Wir möchten
224 Erleichterungen für den Erlass einer Milieuschutzsatzung realisieren. Die
225 Länder müssen das Instrument gegen die Wohnraumzweckentfremdung nutzbar

- 226 machen, um gegen die Umnutzung von Wohnungen für Ferienwohnungen und
227 Kurzzeitvermietung, gewerbliche (Wohn-) Nutzung, Leerstand und
228 Wohnraumabrisse vorgehen zu können.
- 229 • Maßnahmen gegen Wohnungs- und Obdachlosigkeit: Wir wollen, dass für alle
230 Menschen ein Zugang zum Wohnungsmarkt besteht. Mit ortsbezogenen
231 Maßnahmenkatalogen, geschützten Wohnungsmarktsegmenten und Housing First-
232 Projekten wollen wir gegen Wohnungs- und Obdachlosigkeit vorgehen. Alle
233 Instrumente, die geeignet sind das Risiko für Wohnungs- und
234 Obdachlosigkeit durch wirksame Prävention zu verringern und angemessene
235 Wohnungsangebote für Wohnungs- und Obdachlose zu schaffen, müssen
236 eingesetzt werden.
- 237 • Prüfung von Möglichkeiten des Wohnungstausches im Mietrecht: Gerade in
238 Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt wäre ein gesetzlich verankertes
239 Recht auf Wohnungstausch zu den jeweiligen Bestandsmieten wichtig, um
240 Haushalten, die sich verkleinern oder vergrößern wollen, gerecht zu werden
241 und den Zugang zu angemessenem Wohnraum zu ermöglichen.
- 242 • Die neue Wohngemeinnützigkeit stärken: Zu einer neuen
243 Wohngemeinnützigkeit, die eine echte Dynamik für bezahlbares Wohnen im
244 Neubau wie im Bestand auslöst, gehören neben Steuererleichterungen auch
245 substanzielle Investitionszulagen durch Bund und Länder. Wir möchten die
246 Förderung nicht nur für wenige gemeinnützige Träger, sondern auch für
247 Genossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen ermöglichen.
- 248 • Auch Gewerbemieter*innen brauchen Schutz und klare Regeln: Auch für
249 Gewerbemieter*innen sind Mietschutzregelungen notwendig, auch um
250 lebendige gemischte Quartiere zu erhalten. Das ist für die wirtschaftliche
251 Stabilität und die Zukunftsplanung von kleinen und mittleren Unternehmen
252 (KMU) oft sehr wichtig. Zudem sollen Unternehmen dringend notwendige
253 Investitionen in den Klimaschutz ermöglicht werden. Zumindest in
254 Milieuschutzgebieten sollte ein echter Kündigungsschutz nach französischem
255 Vorbild eingeführt werden, weil die soziale und kleine gewerbliche
256 Infrastruktur für die Bewohnerschaft ebenso elementar ist wie bezahlbarer
257 Wohnraum. Auch Gewerbemietpiegel und eine Mietpreisbremse für kleines
258 Gewerbe wären dringend geboten.

Begründung

Eine wesentliche Ursache für die dramatischen Mietsteigerungen liegt in der seit den neunziger Jahren politisch vorangetriebenen Liberalisierung der städtischen Wohnungsmärkte. Die Wohngemeinnützigkeit wurde 1990 abgeschafft und viele vormals gemeinnützige Wohnungen wurden an finanzmarktorientierte Investoren verkauft. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus wurde weitgehend eingestellt. Sie wurde in den letzten Jahren zwar wieder neu belebt, das kann aber die Fehler der Vergangenheit nicht wettmachen. Von vormals 7,5 Millionen Sozialwohnungen sind heute nur noch rund eine Million übrig.

Die Menschen in den größeren Städten werden immer mehr dem Druck finanzmarktorientierter Investoren ausgesetzt, die die Grundstückspreise systematisch hochgetrieben haben. Das erschwert auch den Bau von neuen bezahlbaren Wohnungen. Mit den Zinserhöhungen von 2022 ist die

Nachfrage nach Eigentumserwerb erst einmal gesunken. Umso mehr halten sich renditeorientierte Wohnungsunternehmen und Investoren an den Wohnungssuchenden schadlos.

Auf den Mietwohnungsmärkten der großen Städte herrschen derzeit dramatische Zustände. Das Mietrecht ist zu einem Recht auf permanente Mietsteigerungen geworden, insbesondere beim Abschluss neuer Mietverträge. Die Mietpreisbremse und die Regelungen gegen Mietwucher sind praktisch unwirksam und großzügige Schlupflöcher erlauben maßlos überzogene Mietforderungen von bis zu 30 €/qm. Immer mehr Wohnungen werden nur noch kurzfristig als möblierte Wohnungen oder teilgewerblich vermietet. Teilweise werden Wohnungen sogar zimmerweise oder schlafplatzweise vermietet.

Doch der zuständige Justizminister sieht keinen Handlungsbedarf und die Immobilienlobby ruft bei jeder Forderung nach sanktionsbewehrten Regelungen „Überregulierung!“. So ist die Wohnungsfrage zum großen gesellschaftspolitischen Konflikt geworden, und immer mehr Menschen verlieren das Vertrauen in die Politik und in die Demokratie. Vielen Politiker*innen ist das Leitbild einer gemeinwohlverantwortlichen Wohnungswirtschaft abhandengekommen, obwohl Artikel 14 Grundgesetz ausdrücklich fordert, dass Eigentum zugleich dem Allgemeinwohl dienen soll und der Gesetzgeber dafür Inhalt und Schranken bestimmen soll.

Das wichtigste Potenzial für bezahlbares Wohnen ist der Wohnungsbestand und das wichtigste Instrument die Bestände bezahlbar zu halten ist das Mietrecht. Beim Mietrecht hat der Bund bislang aber nur sehr zögerliche, meist wirkungslose Trippelschritte gemacht. Leider werden auch die bescheidenen, aber richtigen Mietrechtsänderungen, die die jetzige Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart hat, immer noch blockiert. Für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt wurde die Absenkung der Kappungsgrenzen von jetzt 15% auf 11% in drei Jahren versprochen. Die Mietspiegel sollen aus den Mietverträgen der letzten sieben Jahre gebildet werden und der qualifizierte Mietspiegel soll rechtssicher gemacht und verpflichtend für Städte mit über 100.000 Einwohner*innen werden. Versprochen wurden auch Verbesserungen beim Kündigungsschutz. Die Wohnungs- und Obdachlosigkeit soll mit einem Nationalen Aktionsplan bis 2030 überwunden sein. Diese Regelungen gehen in die richtige Richtung, sind aber nicht ausreichend. Zumal die einzige Maßnahme, die vielleicht noch in dieser Legislatur umgesetzt wird, die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 ist.