



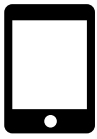
Zeitenwende auch für die Wohnungspolitik?

6. Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen
am 25. und 26. November 2022

TAGUNGSDOKUMENTATION

 **NETZWERK
MIETEN &
WOHNEN**_{E.V.}

HINWEIS



Diese Dokumentation ist für das Lesen am Bildschirm optimiert. Bei Tablet-Computern ab 9 Zoll sollte sich eine Textseite in der vertikalen Ansicht ohne Vergrößerung angenehm lesen lassen.

Wer lieber Papier mag, kann zwei Seiten nebeneinander verkleinert auf einer DIN A4 Seite ausgeben.

IMPRESSUM

Herausgeber

Netzwerk Mieten & Wohnen e.V.
c/o Mieter helfen Mietern
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Tel.: 0234 / 9 61 14 64
info@netzwerk-mieten-wohnen.de

Redaktion: Martin Krämer

Korrekturat: Alexandra Gehrhardt

Gestaltung: Rainer Midlaszewski (www.rm-grafikdesign.de)

03/2023, © Alle Rechte vorbehalten

INHALT

- 6 **Vorwort**
- 7 **Impressionen**
- 9 **Der Staat als Adressat wohnungspolitischer Bewegungen – Kommunale Bürgerbegehren und die Wohnungsfrage**
Prof. Dr. Sebastian Schipper (Goethe-Universität Frankfurt)

BUNDESWEITER MIETENDECKEL

- 46 **Zusammenfassung**
- 51 **Wohnungsmärkte und Wohnraumversorgung**
Dr. Andrej Holm (Humboldt Universität Berlin)
- 72 **Mietbelastung – Alternativen zu 30%: Einkommensgrenzen und leistbare Mieten**
Sigmar Gude (Stadtsoziologe, asum – Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH)
- 91 **Welche verfassungsrechtlichen Vorgaben gibt es für die Regelung der Miethöhe insbesondere im Hinblick auf Art. 14 GG**
Prof. Dr. Cara Röhner (Hochschule RheinMain, Frankfurt)
- 103 **Recht neu denken: Der bundesweite Mietendeckel – Regionale Differenzierungsmöglichkeiten aus kompetenzrechtlicher Sicht**
Selma Gather (FU Berlin)
- 109 **Miethöhe, Regelungsmöglichkeiten und Ideen**
Benjamin Raabe (Rechtsanwalt für Mietrecht, Berlin)

MASSNAHMEN GEGEN DISKRIMINIERUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

- 157 **Zusammenfassung**
- 164 **Die Praxis der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Fairmieten – Fairwohnen**
Dr. Christiane Droste und Remzi Uyguner (Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Berlin)
- 181 **Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – eine rechtliche Betrachtung**
Vera Egenberger (Büro zur Umsetzung von Gleichbehandlung e.V.)

BAUEN, WOHNEN UND KLIMA

- 190 **Zusammenfassung**
- 201 **Herausforderungen und Zielkonflikte der Wärmewende**
Dr. Julika Weiß (IÖW – Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Berlin)
- 216 **Nachhaltiges Planen und Bauen – Bauwende jetzt**
Theresa Keilhacker (Präsidentin der Architektenkammer Berlin)
- 229 **Gemeinsam für einen nachhaltigen Wandel in der Baubranche. Jetzt.**
Adrian Nägel (Architects for Future, Hamburg)
- 252 **Wieviel Wohnung braucht der Mensch? Von Wohnsituation und Wohnqualität**
Anja Bierwirth (Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie)
- 273 **Wärmewende im Quartier – Was bedeutet sie für Eigentümer:innen, Bewohner:innen und Kommunen?**
Sabine Drewes (Heinrich-Böll-Stiftung, Sanierungsmanagerin)

292 **Mit Ordnungspolitik zu massiver CO2-Einsparung
im Gebäudesektor**

Maren Streibel (DUH, Referentin für Klimapolitik – Gebäude und Wärme)

301 **Was kann die Vergesellschaftung zur ökologischen
Wohnungsfrage beitragen?**

Marina Mironica und Lisa Vollmer (Taskforce klimagerecht enteignen
der Deutsche Wohnen & Co enteignen-Kampagne)

ANHANG

313 **Vorstellung der Impulsgeber:innen**

VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

Ende November 2022 war es nach fast drei Jahren endlich soweit. Die 6. Konferenz des Netzwerk Mieten & Wohnen konnte unter dem Titel „Zeitenwende auch für die Wohnungspolitik? – 6. Konferenz des Netzwerk Mieten & Wohnen am 25./26. November 2023 in Berlin“ in Präsenz stattfinden. Das hat dem Kennenlernen, dem Austausch und den Diskussionen sehr geholfen, bekommen wir als Feedback.

Wir hatten erneut drei Schwerpunktthemen vorbereitet. Daneben hielt Sebastian Schipper einen Inputvortrag zum Thema „Der Staat als Adressat wohnungspolitischer Bewegungen – Kommunale Bürgerbegehren und die Wohnungsfrage“. Das Ende der Konferenz bildete eine von Wibke Werner (Berliner Mieterverein) moderierte Diskussion über Demokratisierung und Mitbestimmung beim Wohnen mit Ralf Hoffrogge (Deutsche Wohnen & Co Enteignen), Jörg Schledorn (ver.di) und Jan Kuhnert (Netzwerk Mieten & Wohnen), die wir leider nicht dokumentiert haben.

Die drei Schwerpunkte **bundesweiter Mietendeckel, Klima und Wohnen** sowie **Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt** sind in eigenen Kapiteln dokumentiert. Darin befinden sich kurze Zusammenfassungen der Konferenzinputs und der geführten Debatten in den Workshops. Zudem dokumentieren wir die meisten auf der Konferenz gehaltenen Präsentationen. Das Netzwerk Mieten & Wohnen wird diese Themen weiter verfolgen.

Für Rückfragen oder Kontaktvermittlung zu einzelnen Referent:innen stehen ich gerne zur Verfügung. Meldet euch/melden sie sich gerne bei mir.

Das Netzwerk plant für das Frühjahr 2024 eine nächste Konferenz, die in Hamburg stattfinden wird. Bis dahin planen wir einige Onlineveranstaltungen. Dazu sind sie/seid ihr herzlich eingeladen. Schauen sie/schaut regelmäßig auf unsere Homepage oder abonniert unseren Newsletter.

Martin Krämer für das Konferenzteam

IMPRESSIONEN







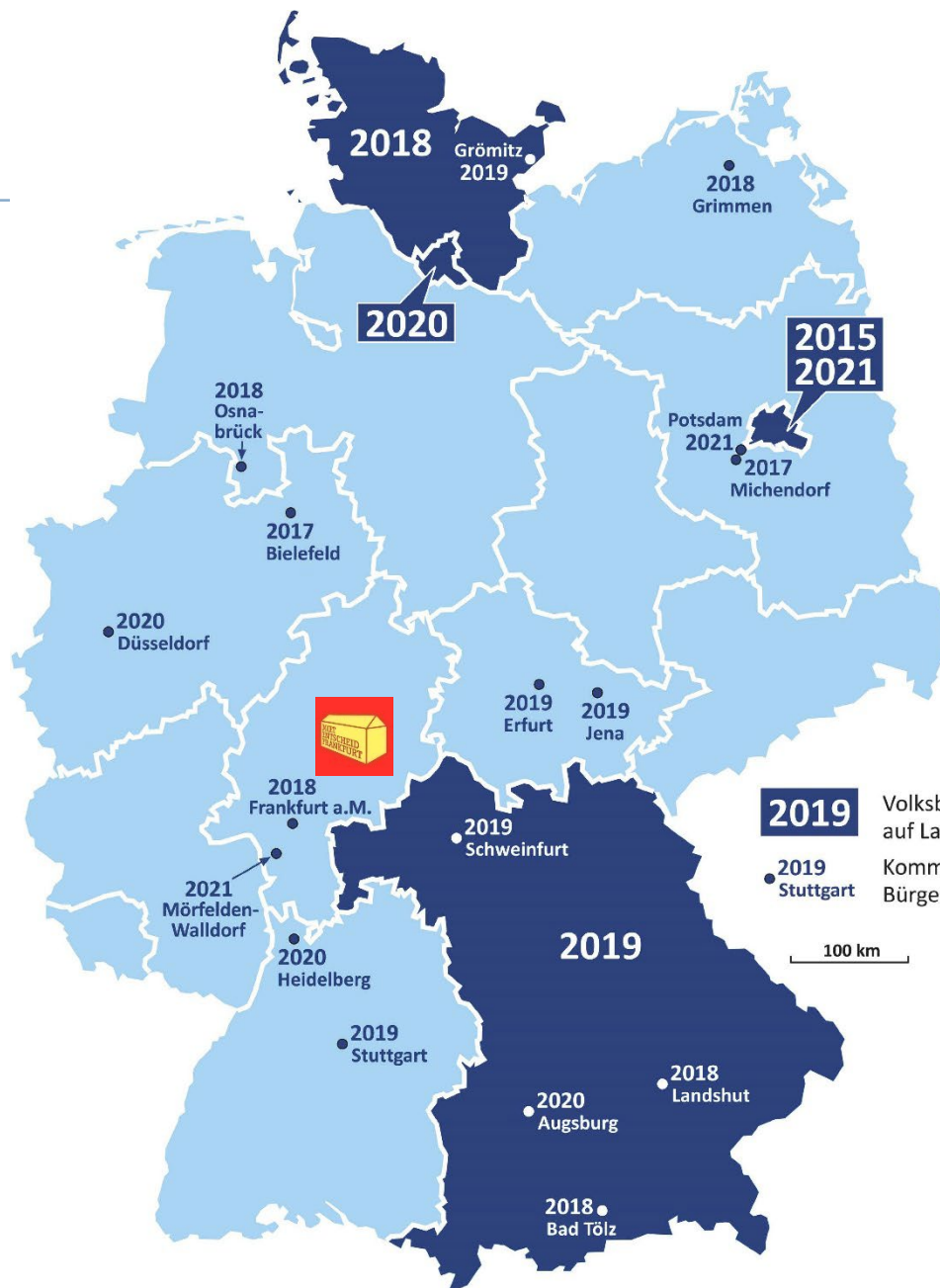
Der Staat als Adressat wohnungspolitischer Bewegungen Kommunale Bürgerbegehren und die Wohnungsfrage

Sebastian Schipper

*Zeitenwende auch in der Wohnungspolitik?
6. Konferenz des Netzwerkes Mieten & Wohnen
November 2022*



Deutsche Wohnen & Co enteignen!



2019 Volksbegehren auf Landesebene
 • 2019 Stuttgart Kommune Bürgerbegehren

100 km



Datenquelle:

Eigene Recherchen von Klara Franke & Paula Betz in der Datenbank von <https://www.mehr-demokratie.de>

Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt am Main



Die eine
Hälfte zahlt zu
viel Miete.
Die andere auch.

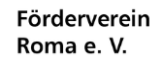
Ein Leben
lang hart
gearbeitet?
Mieterhöhung
kommt
bestimmt.

Dein Kind
findet Nemo.
Du keine
Wohnung.

<https://mietentscheid-frankfurt.de/>

Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt am Main

Dem Bündnis aus über 40 zivilgesellschaftlichen Organisationen sowie verschiedene Einzelpersonen.



Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt am Main

Das Ziel: Deutlich mehr geförderten Wohnraum schaffen und dies schnell



Sozialer Wohnungsbau in Bockenheim aus den 1980er Jahren (eigene Fotos)

Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt am Main

Was zeichnet geförderte Wohnungen aus?

1. Was ist eine Sozialwohnung (Förderweg 1)?

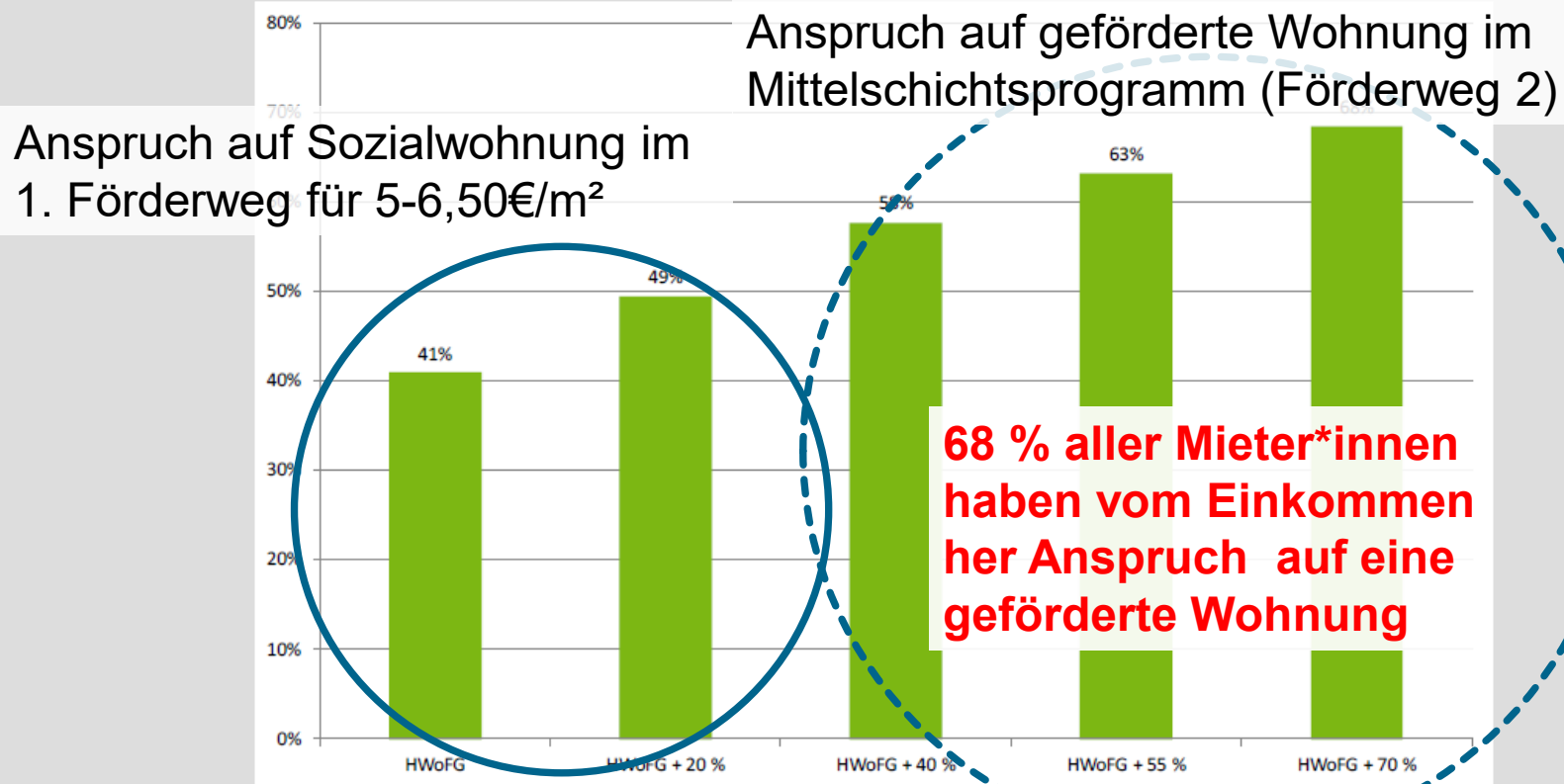
- Sind preis- (5,00 bis 6,50 €/m²) und belegungsgebunden.

2. Was ist eine geförderte Wohnung im Förderweg 2 (Mittelschichtsprogramm)?

- Die Miete liegt je nach Einkommen bei 8,50 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter.
- Richten sich an mittlere Einkommensgruppen (3-Personenhaushalt: Jahreseinkommen zwischen ca. 34.000 und 49.000 € netto)

Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt am Main

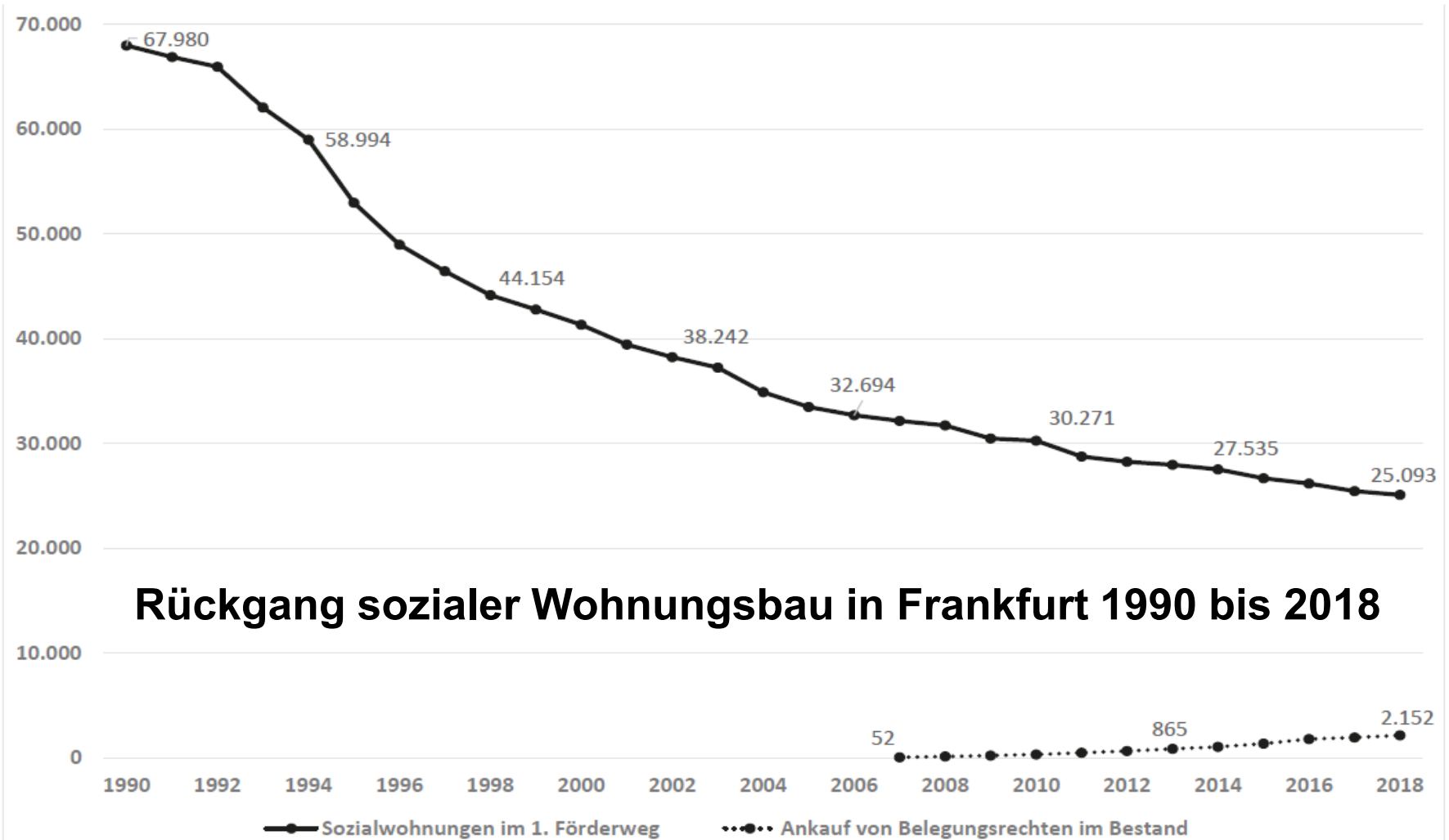
Abbildung 1: Anteile berechtigter Mieterhaushalte* in Frankfurt am Main bei den betrachteten Sets von Einkommensgrenzen



* Privathaushalte am Ort der Hauptwohnung

Quelle: IWU 2015

Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt am Main



Quelle: Schipper/Heeg 2021

Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt am Main

Forderungen des Mietentscheids: Sind Sie dafür, dass die Stadt Frankfurt

- 1. beschließt, dass die ABG Frankfurt Holding im Wohnungsneubau ab dem 01.09.2019 zu 100 % geförderten Wohnraum für geringe und mittlere Einkommensschichten schafft;**
- 2. beschließt, dass die Mieten bei der ABG Frankfurt Holding ab dem 01.09.2019 für alle Bestandsmieterinnen und -mieter, die vom Einkommen her Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, jedoch eine höhere Miete zahlen, auf maximal 6,50 Euro pro qm abgesenkt werden;**
- 3. beschließt, dass die ABG Frankfurt Holding ab 01.09.2019 ihre durch Mieterfluktuation frei werdenden freifinanzierten Wohnungen künftig zu den entsprechenden Preisniveaus und Belegungsbindungen des geförderten Wohnungsbaus vermietet, davon zwei Drittel analog zum derzeitigen Preisniveau des sozialen Wohnungsbaus von maximal 6,50 Euro pro qm und ein Drittel auf dem derzeitigen Preisniveau des „Frankfurter Programms für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2“ (8,50 bis 10,50 Euro pro qm)?**

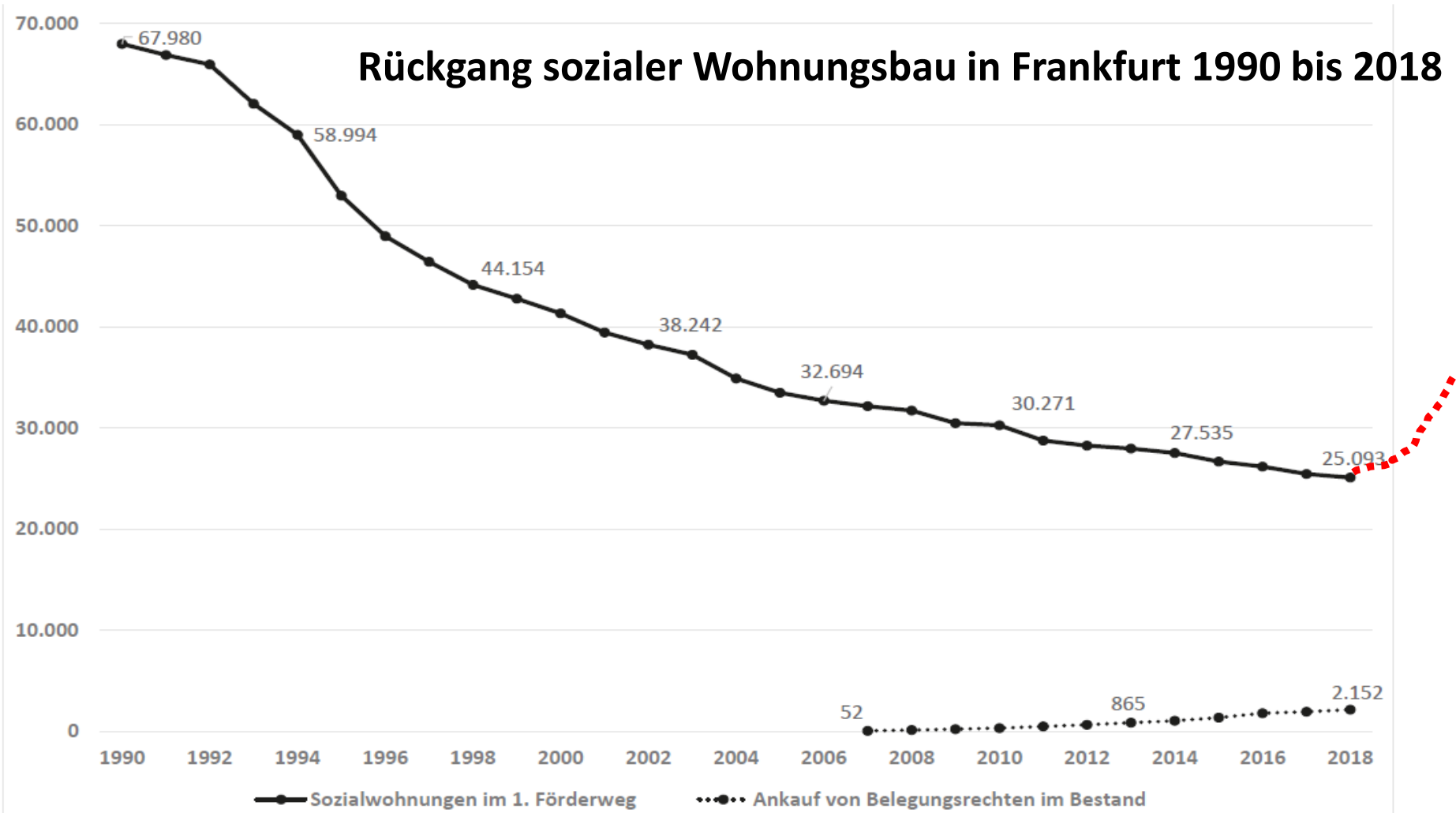
Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt am Main

Forderungen des Mietentscheids: Sind Sie dafür, dass die Stadt Frankfurt

- 1. beschließt, dass die ABG Frankfurt Holding im Wohnungsneubau ab dem 01.09.2019 zu 100 % geförderten Wohnraum für geringe und mittlere Einkommensschichten schafft; → je nach Bauleistung ca. 500 zusätzliche geförderte Wohnungen pro Jahr (zum Vergleich: 41 Sozialwohnungen im 2020 bei 4.647 Baufertigstellungen insgesamt)**
- 2. beschließt, dass die Mieten bei der ABG Frankfurt Holding ab dem 01.09.2019 für alle Bestandsmieterinnen und -mieter, die vom Einkommen her Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, jedoch eine höhere Miete zahlen, auf maximal 6,50 Euro pro qm abgesenkt werden; → betrifft geschätzte 10.000 Haushalte**
- 3. beschließt, dass die ABG Frankfurt Holding ab 01.09.2019 ihre durch Mieterfluktuation frei werdenden freifinanzierten Wohnungen künftig zu den entsprechenden Preisniveaus und Belegungsbindungen des geförderten Wohnungsbaus vermietet [...]?) → gut 2.000 Wohnungen können so pro Jahr in geförderte Wohnungen umgewandelt werden**

Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt am Main

Rückgang sozialer Wohnungsbau in Frankfurt 1990 bis 2018



Quelle: Schipper/Heeg 2021

Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt am Main

Ablauf eines kommunalen Bürgerbegehrens in Hessen nach HGO § 8

I. Stufe

- Unterschriftensammlung: 3 % aller Kommunalwahlberechtigten (in Ffm = ca. 15.000 Bürger*innen entspricht)
- Prüfung der Unterschriftenlisten durch das Wahlamt der Stadt
- Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit durch das Rechtsamt der Stadt
- STVV stimmt über Bürgerbegehren ab; lehnt sie ab kommt es innerhalb von 6 Monaten zum Bürgerentscheid

II. Stufe: Bürgerentscheid

- die Mehrheit der Abstimmenden sowie mindestens 15 % aller Frankfurter Wahlberechtigten müssen dem Anliegen zustimmen, damit es rechtswirksam wird.

Bürgerbegehren: Bezahlbarer Wohnraum in Frankfurt am Main



Mit meiner Unterschrift beantrage ich gemäß § 8b der Hessischen Gemeindeordnung die Durchführung eines Bürgerentscheides zu folgender Frage:

Sind Sie dafür, dass die Stadt Frankfurt am Main...

1. beschließt, dass die ABG Frankfurt Holding im Wohnungsneubau ab dem 01.09.2019 zu 100% geförderten Wohnraum für geringe und mittlere Einkommenschichten schafft;
2. beschließt, dass die Mieten bei der ABG Frankfurt Holding ab dem 01.09.2019 für alle Bestandsmieterinnen und -mieter, die vom Einkommen her Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, jedoch eine höhere Miete zahlen, auf maximal 6,50 Euro pro qm abgesenkt werden;
3. beschließt, dass die ABG Frankfurt Holding ab 01.09.2019 ihre durch Mieterfluktuation frei werden den freifinanzierten Wohnungen künftig zu den entsprechenden Preisniveaus und Belegungsbindungen des geförderten Wohnungsbaus vermietet, davon zwei Drittel analog zum derzeitigen Preisniveau des sozialen Wohnungsbaus von maximal 6,50 Euro pro qm und ein Drittel auf dem derzeitigen Preisniveau des „Frankfurter Programms für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2“ (8,50 bis 10,50 Euro pro qm)?

BEGRÜNDUNG

Seit Jahren steigen die Mieten in Frankfurt drastisch an und sind für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen kaum mehr bezahlbar. Gleichzeitig schwindet die Zahl an geförderten Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindungen. Bei diesen sog. Sozialwohnungen handelt es sich um normale Wohnungen, deren Miete nur 5 bis 6,50 Euro pro Quadratmeter betragen darf (Förderweg 1). Während es Anfang der 1990er Jahre noch knapp 70.000 solcher Wohnungen in Frankfurt gab, sind es heute nur noch 26.190 (Amt für Wohnungswesen, Stand 2016). Das Darmstädter Institut Wohnen und Umwelt hat ermittelt, dass 49% aller Frankfurter Miethaushalte vom Einkommen her Anspruch auf eine solche Sozialwohnung haben. Zusätzlich haben 19% aller Mieter und Mieterinnen einen Anspruch auf eine Wohnung im Frankfurter Mittelschichtensprogramm für 8,50 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter (Förderweg 2). Von denen gibt es in Frankfurt derzeit aber nur 4.575 Wohneinheiten (Amt für Wohnungswesen, Stand 2016). Zusammengefasst sind 68% aller Frankfurter Miethaushalte vom Einkommen her berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen. Allerdings befinden sich aktuell nur 8,5% aller Wohnungen in einer solchen Preisbindung. Um die Verdrängung der Frankfurterinnen und Frankfurter mit geringen und mittleren Einkommen zu verhindern und bezahlbaren Wohnraum zu sichern, ist es daher aus unserer Sicht nötig, deutlich mehr geförderte Wohnungen zu schaffen.

KOSTENDECKUNGSVORSCHLAG

Kostenschätzung:

112,7 Mio. Euro pro Jahr. Davon entfallen 91 Mio. Euro auf Ziel 1 (Erhöhung der kommunalen Wohnungsbaufördermittel für 1.000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr), 15,6 Mio. Euro auf Ziel 2 und 6,1 Mio. Euro auf Ziel 3. Weitere Folgekosten fallen nicht an.

Finanzierungsvorschlag:

Die Finanzierung von Ziel 1 soll erfolgen durch eine Erhöhung des Gewerbesteuerbesatzes von derzeit 460 v.H. auf 490 v.H., wodurch Einnahmen in Höhe von 91 Mio. Euro pro Jahr generiert werden. Die Finanzierung von Ziel 2 und 3 soll erfolgen aus den Konzernjahresüberschüssen der ABG Frankfurt Holding (Jahresüberschuss 2017: 94,3 Mio. Euro).

ALS VERTRAUENSPERSONEN WERDEN BENANNT

1. Alexis J. Passadakis, Eulengasse 73, 60385 Frankfurt am Main
2. Conny Petzold, Thudichumstraße 18-22, 60489 Frankfurt am Main
3. Michael Zimmermann-Freitag, Clematisweg 15, 60433 Frankfurt am Main

Die Vertrauenspersonen werden ermächtigt, zur Begründung der Zulässigkeit des Bürgerbegehrens Änderungen vorzunehmen, soweit diese nicht den Kern des Antrages berühren, sowie das Bürgerbegehren bis zum Tag vor der Abstimmungsbekanntmachung gemeinschaftlich zurückzunehmen. Sollten Teile des Begehrens unzulässig sein oder sich erledigen, so gilt meine Unterschrift weiterhin für die verbleibenden Teile.

Zu einer einmaligen Unterschrift ist berechtigt, wer am Tag der Unterschriftsleistung in Frankfurt am Main kommunalwahlberechtigt ist. Ich bin damit einverstanden, dass für mich eine Bescheinigung über mein Wahlrecht eingeholt wird.

Ihre Angaben müssen überprüfbar sein, deshalb bitte vollständig ausfüllen und leserlich in DRUCKBUCHSTABEN schreiben. Bitte verwenden Sie keine „Gänsefüßchen“.

Unterschriftenlisten hier vorbeibringen oder einsenden:
Yusuf Sönmez - Mietentscheid Frankfurt
c/o Jugend und Kulturverein
Rudolfstraße 13
60327 Frankfurt am Main

Bitte unterstützen Sie uns mit einer Spende an:
Dieter Forni - Mietentscheid Frankfurt
IBAN: DE87 4306 0967 6050 8674 00
GLS Bank

Weitere Sammelstellen für Unterschriften finden Sie hier:
www.mietentscheid-frankfurt.de/map

Lfd. Nr.:	Nachname	Vorname	Geburtsdatum	Straße und Hausnummer	PLZ	Ort	Datum der Unterschrift	Unterschrift
1						Frankfurt am Main		
2						Frankfurt am Main		
3						Frankfurt am Main		

Wird von der Gemeindebehörde ausgefüllt:

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorstehenden Unterzeichner/innen am Tag der Unterschriftsleistung wie folgt in Frankfurt am Main zur Gemeindevahl wahlberechtigt waren:

Lfd. Nr.:			
-----------	--	--	--

Anzahl in Worten: _____ als Zahl: _____

Dienstaaleget

DER MAGISTRAT
Bürgeramt, Statistik und Wahlen
Im Auftrag:

Frankfurt am Main, den

§ Hessische Gemeindeordnung (HGO)
§ Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG)



1. Strategie der diskursiven Delegitimierung

Magistrat bzw. Regierungskoalition aus CDU, SPD & Grünen, ABG Frankfurt Holding

2. Juristische Strategie der Verzögerung und Blockade

Rechtsamt der Stadt, ABG Frankfurt Holding, Stadtkämmerei

3. Politische Zugeständnisse ohne strukturelle Transformation

Neue Regierungskoalition aus SPD, Grünen, FDP & Volt



Kommunales Regime der Austerität

§ Hessische Gemeindeordnung (HGO)
§ Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWOFG)



1. Strategie der diskursiven Delegitimierung

Magistrat bzw. Regierungskoalition aus CDU, SPD & Grünen, ABG Frankfurt Holding

Strategie der diskursiven Delegitimierung

- Staatliche Akteure: Magistrat bzw. Regierungskoalition aus CDU, SPD & Grünen sowie ABG Frankfurt Holding
- basiert auf den üblichen und relativ vorhersehbaren Narrativen aus dem klassischen Repertoire neoliberaler Hegemonieproduktion, z.B.
 - Schreckensszenario der Entstehung sozialer „Brennpunkte“ (FAZ 14.08.2018) bzw. einer „Ghetto-Bildung“ (Stadtkind 2018)
 - „linker Populismus“ (Geschäftsführer der ABG in FR 14.08.2018) führt zum wirtschaftlichen Niedergang des KWU
 - Steuererhöhungen bedrohen den Wirtschaftsstandort
- Strategie der diskursiven Delegitimierung klar gescheitert

Auseinandersetzung mit staatlichen Akteuren, Institutionen und Apparaten

Januar 2019: Unterschriftenübergabe bei der Stadt



März 2019 Wahlamt bestätigt: Quorum erreicht!



**Mietentscheid
durchbricht Quorum!**

Wir haben über
**22.104 Unterschriften
gesammelt!**

  #mietentscheiden
 mietentscheid_frankfurt
 Mietentscheid Frankfurt

www.mietentscheid-frankfurt.de

Strategie der diskursiven Delegitimierung

- Staatliche Akteure: Magistrat bzw. Regierungskoalition aus CDU, SPD & Grünen sowie ABG Frankfurt Holding
- basiert auf den üblichen und relativ vorhersehbaren Narrativen aus dem klassischen Repertoire neoliberaler Hegemonieproduktion, z.B.
 - Schreckensszenario der Entstehung sozialer „Brennpunkte“ (FAZ 14.08.2018) bzw. einer „Ghetto-Bildung“ (Stadtkind 2018)
 - „linker Populismus“ (Geschäftsführer der ABG in FR 14.08.2018) führt zum wirtschaftlichen Niedergang des KWU
 - Steuererhöhungen bedrohen den Wirtschaftsstandort
- Strategie der diskursiven Delegitimierung klar gescheitert, weil
 - a) der Mietentscheid mit seiner fachlichen Kompetenz die Argumentationsmuster relativ leicht argumentativ entkräften konnte
 - b) und die neoliberalen Narrative angesichts der Wohnungskrise dem Alltagsverstand vieler Menschen diametral widersprechen

Mai 2019: Europawahl leider ohne Mietentscheid.....



§ Hessische Gemeindeordnung (HGO)
§ Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG)



1. Strategie der diskursiven Delegitimierung

Magistrat bzw. Regierungskoalition aus CDU, SPD & Grünen, ABG Frankfurt Holding

2. Juristische Strategie der Verzögerung und Blockade

Rechtsamt der Stadt, ABG Frankfurt Holding, Stadtkämmerei

Juristische Strategie der Verzögerung und Blockade

- Staatliche Akteure: Rechtsamt der Stadt, ABG Frankfurt Holding, Stadtkämmerei
- Rechtsamt der Stadt verkündet bereits vor Sammlung der ersten Unterschriften öffentlich, dass es das Bürgerbegehren später ohnehin für unzulässig erklären wird und es daher definitiv „nicht statt[finden]“ (FAZ 15.08.2018) werde
- Blockade durch Nichthandeln: Rechtsamt prüft nicht bzw. trifft keine Entscheidung

Dezember 2019: Mietentscheid klagt wegen Untätigkeit



Juristische Strategie der Verzögerung und Blockade

- Staatliche Akteure: Rechtsamt der Stadt, ABG Frankfurt Holding, Stadtkämmerei
- Rechtsamt der Stadt verkündet bereits vor Sammlung der ersten Unterschriften öffentlich, dass es das Bürgerbegehren später ohnehin für unzulässig erklären wird und es daher definitiv „nicht statt[finden]“ (FAZ 15.08.2018) werde
- Blockade durch Nichthandeln: Rechtsamt prüft nicht bzw. trifft keine Entscheidung
- Ergebnis: Rechtsamt erklärt Bürgerbegehren für unzulässig

März 2020: STVV schließt sich der Auffassung des Rechtsamt an und erklärt den Bürgerentscheid für unzulässig



Juristische Strategie der Verzögerung und Blockade

- Mietentscheid reicht noch im März 2020 Klage beim Verwaltungsgericht gegen diese Entscheidung ein
- Prozess dauert wiederum zwei weitere Jahre
 - ABG Holding und Rechtsamt beauftragen zwei Großkanzleien zur Erstellung zahlreicher juristischer Gutachten und Stellungnahmen
 - für den Mietentscheid arbeiten eine handvoll Ehrenamtliche und eine Anwältin an den Gegengutachten und Stellungnahmen
- Urteil Verwaltungsgericht im März 2022: Bürgerbegehren ist unzulässig

Gründe des Verwaltungsgerichts für die Abweisung des Mietentscheids

- 1. Die erste Forderung sei nicht hinreichend bestimmt.** Unklar „was die Initiatoren unter die Begriffe ‚geringe und mittlere Einkommensschichten‘ fassen. Es bewegt sich bereits im Bereich der Spekulation anzunehmen, dass hiermit Wohnungen gemeint sein könnten, die nach den Richtlinien der Beklagten nach Förderweg 1 und 2 gefördert werden“ (Verwaltungsgericht Frankfurt 2022: 17).
- 2. Außerdem würde der ‚Mietentscheid‘ keine Angaben zur durchschnittlichen Quadratmeterzahl der zu schaffenden Wohnungen machen.**
- 3. Haushaltsdefizite der Stadt:** Mehreinnahmen, welche durch die Erhöhung des Gewerbesteuerhebesatzes erzielt würden, müssten zuerst für die Erfüllung eines ausgeglichenen Haushalts verwendet und könnten daher nicht zur Finanzierung der Forderungen des ‚Mietentscheids‘ eingesetzt werden.

Auseinandersetzung mit staatlichen Akteuren, Institutionen und Apparaten

Gewinne in der Frankfurter Stadtkasse

Erstellt: 02.05.2022 Aktualisiert: 02.05.2022, 17:43 Uhr

Von: [Georg Leppert](#)

 Kommentare



Bast

Die finanzielle Situation der Stadt Frankfurt ist zumindest nicht so schlecht wie bei der Vorstellung des Haushalts befürchtet. Kämmerer Bastian Bergerhoff (Grüne) präsentierte am Montag den Abschluss für das vergangene Jahr. Dieser fiel um rund 150 Millionen Euro besser aus als erwartet. Erstmals seit dem Jahr 2016 schließt der städtische Haushalt wieder mit einem Überschuss ab.

Frankfurter Rundschau 02. Mai 2022

§ Hessische Gemeindeordnung (HGO)
§ Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG)



1. Strategie der diskursiven Delegitimierung

Magistrat bzw. Regierungskoalition aus CDU, SPD & Grünen, ABG Frankfurt Holding

2. Juristische Strategie der Verzögerung und Blockade

Rechtsamt der Stadt, ABG Frankfurt Holding, Stadtkämmerei



Kommunales Regime der Austerität

Juristische Strategie der Verzögerung und Blockade

- Mietentscheid legt im Mai 2022 Berufung beim Oberverwaltungsgericht ein
- Unabhängig vom Ausgang des Verfahrens ist die juristische Strategie der Verzögerung und Blockade äußerst erfolgreich: Entscheidung um vier bis fünf Jahre verschleppt
- Zivilgesellschaftliche Initiativen können den sozialen Zusammenhang, die Motivation und die anfängliche Energie über einen so langen Zeitraum kaum aufrechterhalten: Frustration und Zermürbung
- Durch die Verlagerung auf die juristische Ebene drohen Bürgerbegehren zudem zu einem Projekt von Expert*innen mit entsprechendem Fachwissen zu werden (Diesselhorst 2018)

§ Hessische Gemeindeordnung (HGO)
§ Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWOFG)



1. Strategie der diskursiven Delegitimierung

Magistrat bzw. Regierungskoalition aus CDU, SPD & Grünen, ABG Frankfurt Holding

2. Juristische Strategie der Verzögerung und Blockade

Rechtsamt der Stadt, ABG Frankfurt Holding, Stadtkämmerei



Kommunales Regime der Austerität

§ Hessische Gemeindeordnung (HGO)
§ Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWOFG)



1. Strategie der diskursiven Delegitimierung

Magistrat bzw. Regierungskoalition aus CDU, SPD & Grünen, ABG Frankfurt Holding

2. Juristische Strategie der Verzögerung und Blockade

Rechtsamt der Stadt, ABG Frankfurt Holding, Stadtkämmerei

3. Politische Zugeständnisse ohne strukturelle Transformation

Neue Regierungskoalition aus SPD, Grünen, FDP & Volt



Kommunales Regime der Austerität

Politische Zugeständnisse ohne strukturelle Transformation

- Mietentscheid hat über viele Jahre wohnungspolitischen Diskurs geprägt und Gespräche mit politischen Akteuren geführt
- Ergebnis: Neue Regierungskoalition aus SPD, Grünen, FDP & Volt nimmt alle drei Forderungen des ‚Mietentscheids‘ in zumindest abgeschwächter Form (quantitativ & qualitativ) als Absichtserklärung in den Koalitionsvertrag auf
- Aber: Grundlegende Restrukturierung der Geschäftspraxis des KWU bleibt aus
 - Absenkung von Mieten wird nicht aus den Überschüssen der ABG finanziert, sondern Differenz aus dem städtischen Haushalt subventioniert
 - Simulation von Marktmechanismen statt Dekommodifizierung
 - und alles steht beständig unter einem Finanzierungsvorbehalt

§ Hessische Gemeindeordnung (HGO)
§ Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG)



1. Strategie der diskursiven Delegitimierung

Magistrat bzw. Regierungskoalition aus CDU, SPD & Grünen, ABG Frankfurt Holding

2. Juristische Strategie der Verzögerung und Blockade

Rechtsamt der Stadt, ABG Frankfurt Holding, Stadtkämmerei

3. Politische Zugeständnisse ohne strukturelle Transformation

Neue Regierungskoalition aus SPD, Grünen, FDP & Volt



Kommunales Regime der Austerität

1. **Postneoliberale Wissensproduktion:** Es sind wohnungspolitische Bewegungen bzw. zivilgesellschaftliche Initiativen, die innovative Vorschläge zur Lösung der Wohnungskrise entwickeln. Leitlinien: **Bezahlbarkeit, Dekommodifizierung und Demokratisierung**
2. **Brüche neoliberaler Hegemonie:** Derartige Lösungsvorschläge, die mit Markt- und Kapitalverwertungslogiken brechen, sind gesellschaftlich mehrheitsfähig geworden.
3. **Aber kein Paradigmenwechsel:** Wohnungspolitischer Paradigmenwechsel wird an der institutionellen Politik und staatlichen Apparaten ausgebremst und häufig blockiert.
4. **Bürger- und Volksbegehren** bieten sich als Instrument an, verhärtete staatliche Akteure und Institutionen zu umschiffen bzw. kurzzuschließen
5. **Aber auch Bürger- und Volksbegehren** interagieren mit staatlichen Institutionen und Apparaten und sind daher mit ähnlichen Durchsetzungsschwierigkeiten konfrontiert.

Schipper, Sebastian (2021): Der Staat als Adressat städtischer sozialer Bewegungen. Wohnungspolitische Kämpfe und postneoliberale Konstellationen. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, 65 (2), S. 58–71.

Schipper, Sebastian (2023): Kommunale Bürgerbegehren und die Wohnungsfrage. Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt und sein schwieriges Verhältnis zur institutionellen Politik. In: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* (angenommen).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

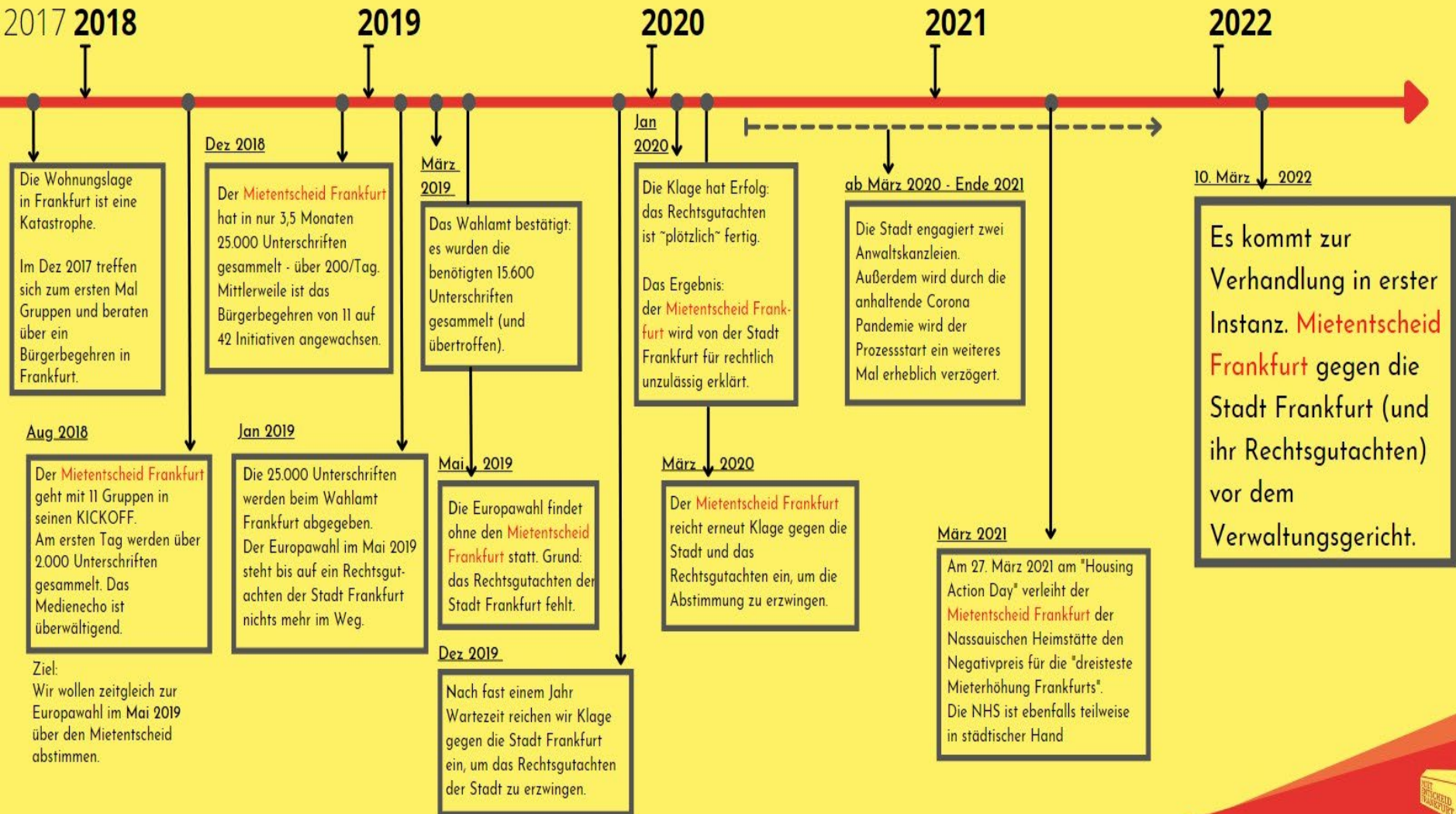
Institut für Humangeographie
Goethe-Universität Frankfurt a.M.
Theodor-W.-Adorno-Platz 6
D - 60629 Frankfurt am Main

Email

s.schipper@geo.uni-frankfurt.de

Chronik des Mietentscheid Frankfurt.

Der lange Weg zu bezahlbaren Mieten und Demokratie in Frankfurt.



BUNDESWEITER MIETENDECKEL

Zusammenfassung

Die Mieten steigen schneller als die Löhne. Die Belastungsgrenze ist für viele Haushalte überschritten. Die aktuellen bundesrechtlichen Regelungen reichen nicht aus, die explodierenden Mieten zu begrenzen. Neubau, der einzige Lösungsvorschlag der konservativen und liberalen Wohnungspolitiker*innen, kann keine Abhilfe schaffen, da er allenfalls im oberen Preissegment entlastet. Ausreichend bezahlbaren Wohnraum wird der Neubau allein kaum schaffen. Die hoffnungsvollen Regelungen, die Berlin im Jahre 2020 getroffen hatte, sind am Bundesverfassungsgericht gescheitert. Den Ländern wurde die Kompetenz für eine mietpreisrechtliche Regelung für nicht preisgebundene Wohnungen abgesprochen. Also wird der Bund regeln müssen aber wie?

Benjamin Raabe (Rechtsanwalt, Berlin) führte in die Problematik ein. Er stellte dar, dass die bisherigen bundesrechtlichen Regelungen nicht zu einer Dämpfung der Mietentwicklung geeignet sind. Ein Versuch des Landes Berlin, durch ein Landesgesetz effektive Begrenzungen und Kontrollmechanismen einzuführen, wurde vom Bundesverfassungsgericht mit der Begründung verworfen, für derartige Regelungen sei vorrangig der Bund zuständig und dessen bisherige (objektiv nicht ausreichende) Regelungen seien eben als abschließend anzusehen. Damit stellt sich die Frage, wie der Bund entsprechende Regelungen selbst einführen könnte oder auf welche Weise den Ländern die Möglichkeit dazu gegeben werden könnte.

Dr. Andrej Holm (Humboldt Universität, Berlin) zeigte, wie man mittels empirischer Überprüfung entspannte, angespannte und stark angespannte Wohnungsmärkte voneinander unterscheiden kann. Dabei zeigte sich, dass die vom Bundesgesetzgeber im BGB festgelegten Kriterien (§ 556 d Abs. 2 BGB) nicht sehr treffsicher sind. Dort ist festgelegt, dass angespannte Wohnungsmärkte insbesondere dann bestehen, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die vom Gesetzgeber niedergelegten Kriterien führten aber in der Vergangenheit oft zu unzureichender Einschätzung der Wohnungsmarktlage. Insbesondere falle, wenn die Durchschnittswerte schon verbreitet hoch seien, die „Überdurchschnittlichkeit“ als Kriterium aus. Ein weit verbreitetes Missverhältnis werde damit verkannt. Wichtig sei, die Mietbelastung zentral in den Blick zu nehmen.

Sigmar Gude (Stadtsoziologe, asum Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH, Berlin) setzte sich mit dem Kriterium auseinander, die Mietbelastung der Haushalte – also der Anteil am Haushaltseinkommen, den die Miete einnimmt – dürfe nicht mehr als 30 Prozent betragen. Zum einen müsse bei der Belastbarkeit auf die Bruttowarmmiete abgestellt werden: Denn dies seien die tatsächlichen Kosten, die die Bewohner aufbringen müssen, um eine Wohnung zu haben, in der sie nicht frieren müssen.

Zum anderen müsse die Haushaltsgröße berücksichtigt werden: Haushalte mit mehreren Kindern seien durch die anderen Kosten stärker belastet. Und schließlich komme es darauf an, wie viel den Haushalten nach Abzug der Wohnkosten noch zum Leben bleibe. Subjektförderung wie Wohngeld sei wichtig – es müsse aber immer berücksichtigt werden, dass ein großer Teil der Anspruchsberechtigten solche Anträge gar nicht erst stellt.

Volker Gerloff (Rechtsanwalt, Berlin) stellte dar, vor welchen Schwierigkeiten anspruchsberechtigte Menschen stehen, wenn sie Sozialleistungen erhalten wollen. Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, das die Regelsätze konsequent als zu niedrig angesetzt sieht, würden vom Bundesgesetzgeber ignoriert. Auch Landesregelungen zu angemessenen Kosten der Unterkunft würden nicht nur in Berlin, sondern auch in anderen Bundesländern häufig von Sozialgerichten als in sich nicht stimmig verworfen – es ändere sich aber wenig. Leistungsbezieher*innen könnten

häufig nur dann zu ihrem Recht kommen, wenn sie bei den Sozialgerichten einstweiligen Rechtsschutz beantragen würden – dazu seien aber viele Transferleistungsbezieher*innen nicht in der Lage oder nicht bereit, sich in eine gerichtliche Auseinandersetzung zu begeben.

Prof. Cara Röhner (Hochschule RheinMain, Frankfurt) analysierte, welche Maßstäbe das Grundgesetz für die Regulierung von Mieten vorgibt. Art. 14 Abs. 1 GG gebe dem Gesetzgeber das Recht, Inhalt und Schranken des Eigentums festzulegen, dessen Gebrauch zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll (Art. 14 Abs. 2 GG). Es sei anerkannt, dass im Bereich des Wohnraums die Gemeinwohlbindung der Eigentümer besonders stark sei. Man könne daher die Sicherstellung leistbaren Wohnraums als Aufgabe der Daseinsvorsorge verstehen, die zu leisten auch durch das Sozialstaatsprinzip in Art. 20 Abs. 1 GG dem Staat auferlegt sei. Es bestehe gerade kein Anspruch der Eigentümer auf Erzielung eines möglichst hohen Ertrags. Der Gesetzgeber könne regulierend eingreifen und müsse dabei auch nicht stets eine möglichst gleiche Einschränkung beider Seiten, also der Eigentümer*innen und der Mieter*innen, erreichen – verboten sei lediglich, dass ausschließlich die Interessen einer der beiden Seiten berücksichtigt würden. Damit habe der Bundesgesetzgeber grundsätzlich Spielraum für die Regulierung der Mietentwicklung in der Weise, dass die Daseinsvorsorge gewährleistet wird.

Selma Gather (Rechtswissenschaftlerin, Freie Universität Berlin) setzte sich mit der Frage auseinander, ob der Bund selbst Regulierungen der Miethöhe treffen muss, und wie deren Treffsicherheit auch angesichts starker regionaler Unterschiede gewährleistet werden kann. Um selbst regionale Differenzierungen festzulegen, müsste der Bundesgesetzgeber genau und differenziert über die Marktsituation in den einzelnen Städten Kenntnis haben. Eine direkte Ermächtigung der Kommunen durch den Bund sei nach der Verfassung nicht möglich. Es könne eine regionale Differenzierung in der Weise ermöglicht werden, dass – wie jetzt in § 556 Absatz 2 BGB – die Länder ermächtigt werden, Regelungen zu treffen. Dies könne dann entweder durch Auflistung der Gemeinden geregelt werden, die von den durch den Bund zur Verfügung gestellten Regulierungsinstrumenten Gebrauch machen können. Oder die Länder könnten – wenn das Bundesgesetz das vorsieht – ihrerseits die Gemeinden ermächtigen, selbst zu entscheiden, ob sie von solchen

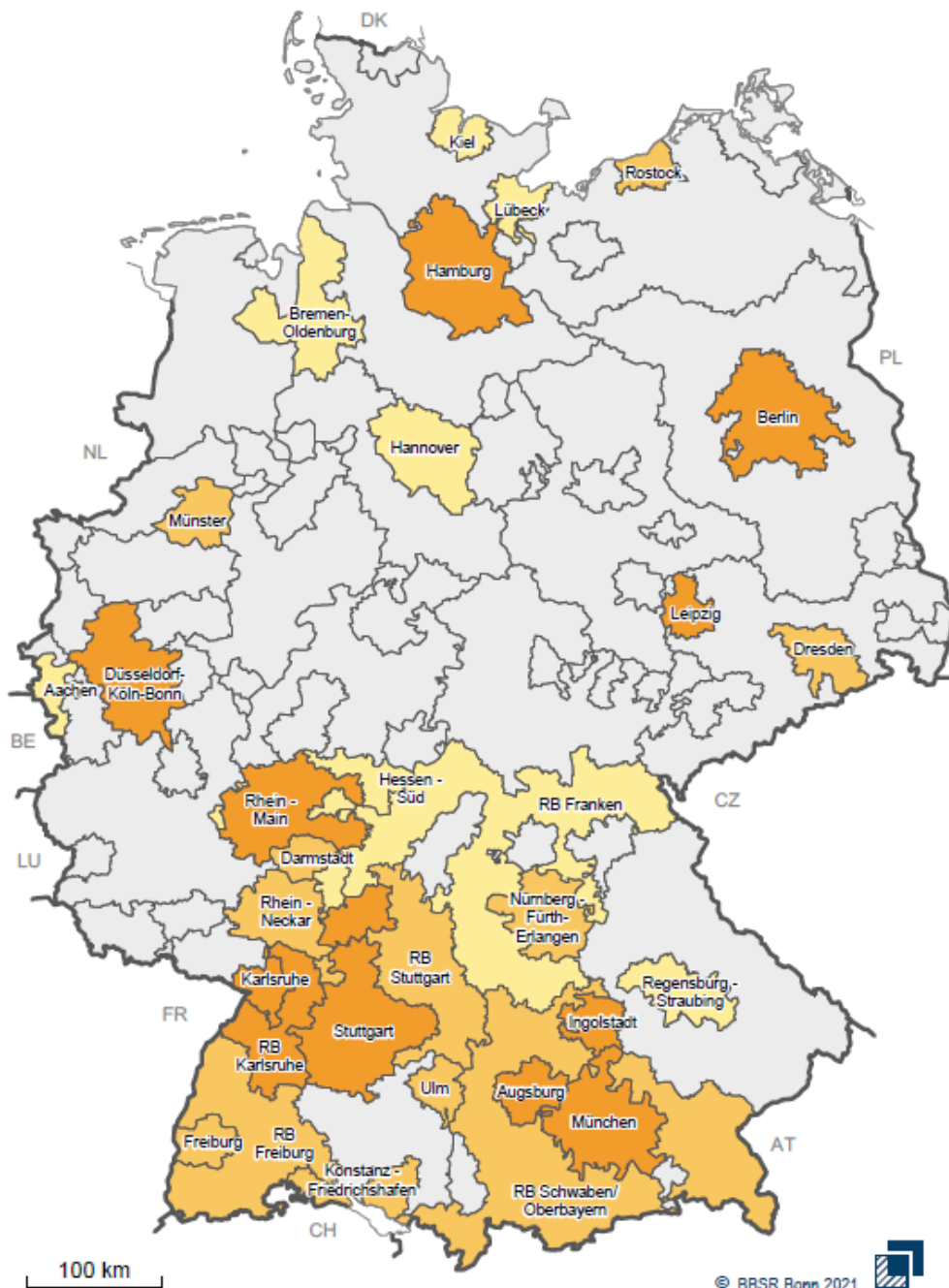
Regulierungsinstrumenten Gebrauch machen wollen. Die Praxis der (Nicht-) Anwendung der Ermächtigung in einigen Bundesländern zeigte auch, dass teilweise auf Landesebene politische Entscheidungen getroffen würden, die mit der Lage in einzelnen Gemeinden wenig zu tun haben. Möglich sei auch, dass der Bundesgesetzgeber durch eine inhaltlich gar nicht oder nur wenig bestimmte Öffnungsklausel deutlich mache, dass seine Regelung eben nicht abschließend sein solle, z.B. durch einen Zusatz wie: „die Länder können strengere Regelungen erlassen“.

Benjamin Raabe stellte danach ausführlich das Konzept für eine Regelung im BGB vor, das er gemeinsam mit Andrej Holm entwickelt hat. Es basiert darauf, nicht mehr nur zwischen nicht angespannter und angespannter Wohnungsmarktlage zu unterscheiden – was ja voraussetzen würde, dass ein Gebiet jäh von dem einen in den anderen Zustand wechselt – sondern eine dritte Stufe des stark angespannten Wohnungsmarkts anzuerkennen, und für alle drei Stufen sozialwissenschaftlich belastbare Kriterien zugrunde zu legen. Dann könnten an diese Einteilung auch unterschiedlich strenge Regulierungen angeknüpft werden, die teilweise deutlich strenger sein müssten als die heutigen. Er stellte außerdem andere Regelungsmodelle zur Ermittlung einer Referenzmiete (marktorientiert, kostenorientiert, nachfrageorientiert) und andere Ansätze dar und erläuterte von zivil- und öffentlich-rechtliche Ansätze.

Diskussionen

Im Rahmen der Diskussionen wurden weitere Fragestellungen angesprochen:

- ▶ Belegungsrechte durch Zweckentfremdungsrecht
- ▶ Wiedereinweisung räumungsbedrohter Mieter*innen durch gesetzliche Regelung außerhalb des allgemeinen Polizeirechts
- ▶ Lock-in-Effekte in angespannten Märkten durch geringe Fluktuation
- ▶ Spannung zwischen empirischen Feststellungen und rechtlichen Anforderungen (Politik kann Realität nicht hinreichend komplex darstellen, Politik will die Erörterung bestimmter Fragen vermeiden, Politik kann häufig Probleme nicht sachgerecht analysieren).
- ▶ Ist der Begriff der Bezahlbarkeit/Leistbarkeit geeignet, um mietenpolitischen Handlungsbedarf aufzuzeigen? (In Österreich verwendet und bewährt)
- ▶ Länder haben die Verordnungskompetenz, aber nicht das Wissen über lokale Verhältnisse (Flächenstaaten)
- ▶ Gegenüberstellung von Wohnberechtigungsschein-berechtigten Haushalten zu belegungsgebundenen Wohnung als Indikator für Eingriffsnotwendigkeit
- ▶ Länderöffnungsklausel versus bundesweite Regelung mit Verordnungsermächtigung
- ▶ Welche Auswirkungen haben Regulierungen auf die Wohnungsangebote? Beim Berliner Mietendeckel zeigt eine empirische Auswertung keinen signifikanten Einfluss. Rückgang der Angebote auf Vermietungsportalen ist zurück zu führen auf Veränderung der Vertriebswege.
- ▶ Warmmiete als Bemessungskriterium für die Belastbarkeit?



Wohnungsmärkte und Wohnraumversorgung

Input zum Workshop „Bundesweiter Mietendeckel“
von Andrej Holm

Berlin, 25.11.2022 // Netzwerk Mieten & Wohnen

Rechtliche Relevanz „angespannter Wohnungsmärkte“

- Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 2, S. 1 BGB)
- verschärfte Kappungsgrenze (§558 Abs. 3, S. 2 und 3 BGB)
- Kündigungssperrfrist (§577a Abs. 2 BGB)
- Erweiterung gemeindlichen Vorkaufsrechts auf Brachen (§ 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes (§ 31 Abs. 3 BauGB)
- Baugebote zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Abs. 2, 176 Abs. 1)
- Genehmigungspflicht für Umwandlungen (§250 BauGB)

Aktuelle Definition angespannter Wohnungsmärkte

§ 556d Abs. 2, S.1: (2) „Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. (...)

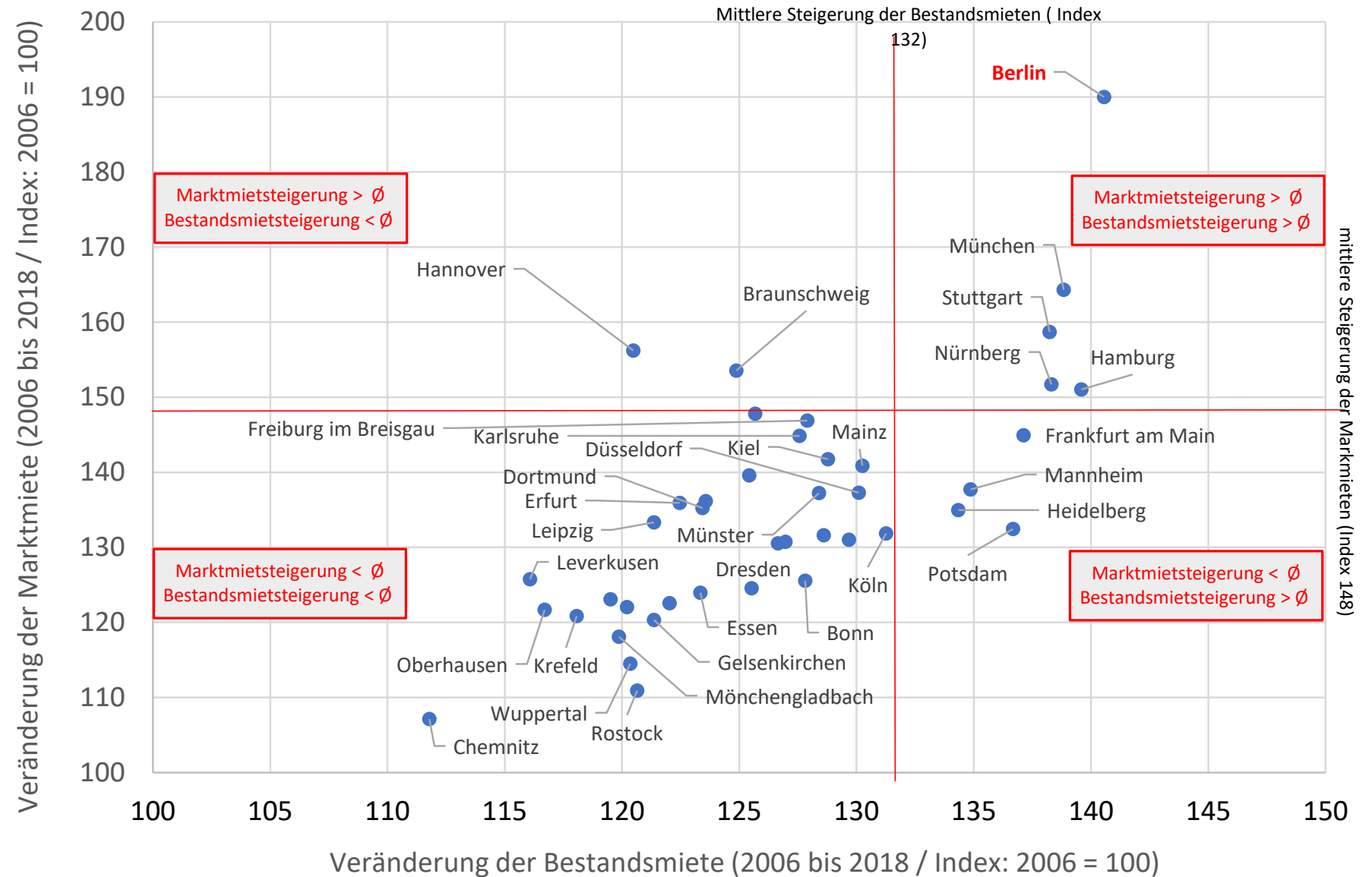
Was ist ausreichend? Was sind angemessene Bedingungen?

Aktuelle Definition angespannter Wohnungsmärkte

„...Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die **Mieten** deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche **Mietbelastung** der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch **Neubautätigkeit** insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird,
4. **geringer Leerstand** bei großer Nachfrage besteht.“

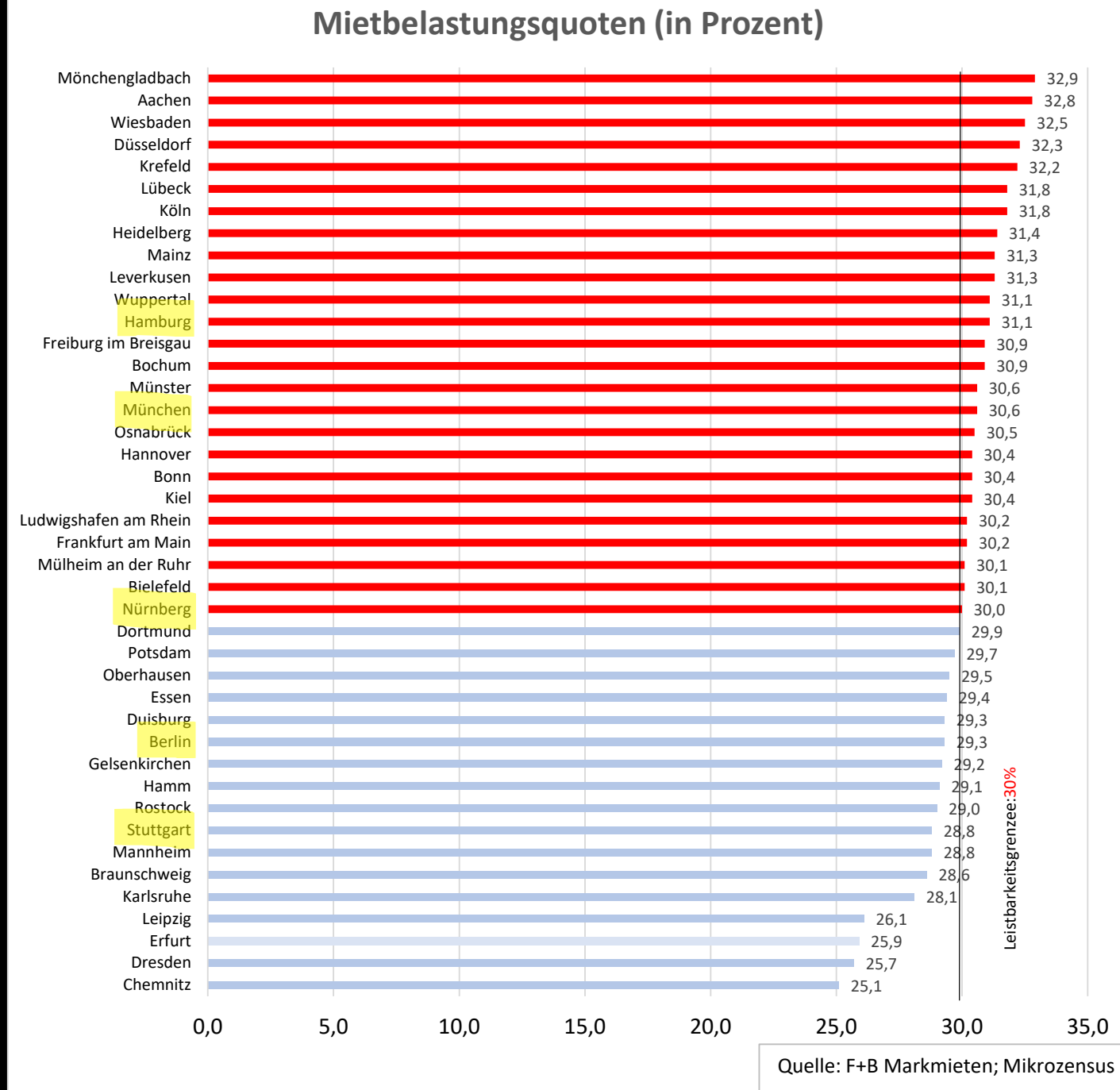
Dynamik der Bestands- und Angebotsmieten 2006 bis 2018



„die **Mieten** deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt“

Quelle: F+B Marktmieten; F+B Mietspiegel-Index, Mikrozensus

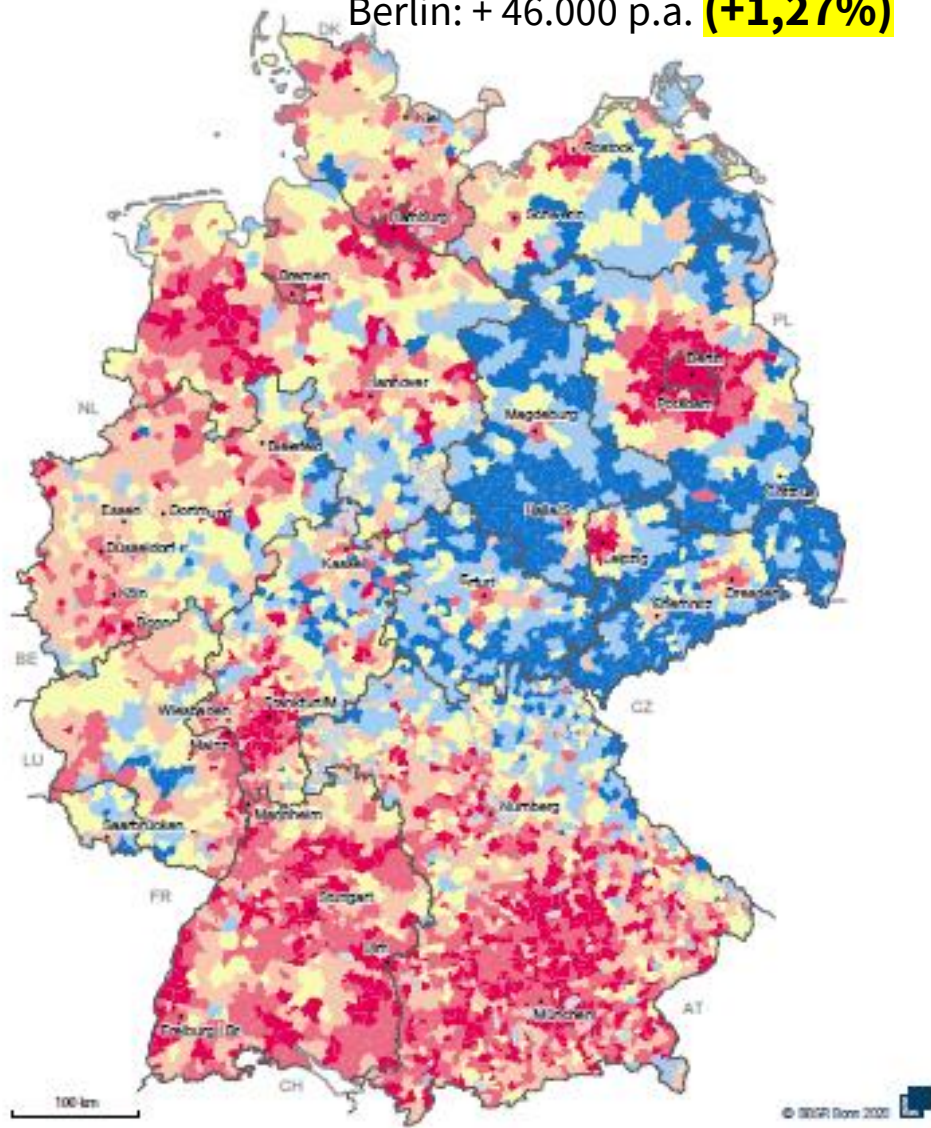
„die durchschnittliche **Mietbelastung** der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt“



„die **Wohnbevölkerung** wächst, ohne dass durch **Neubautätigkeit** insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird“

Karte 1
Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2018

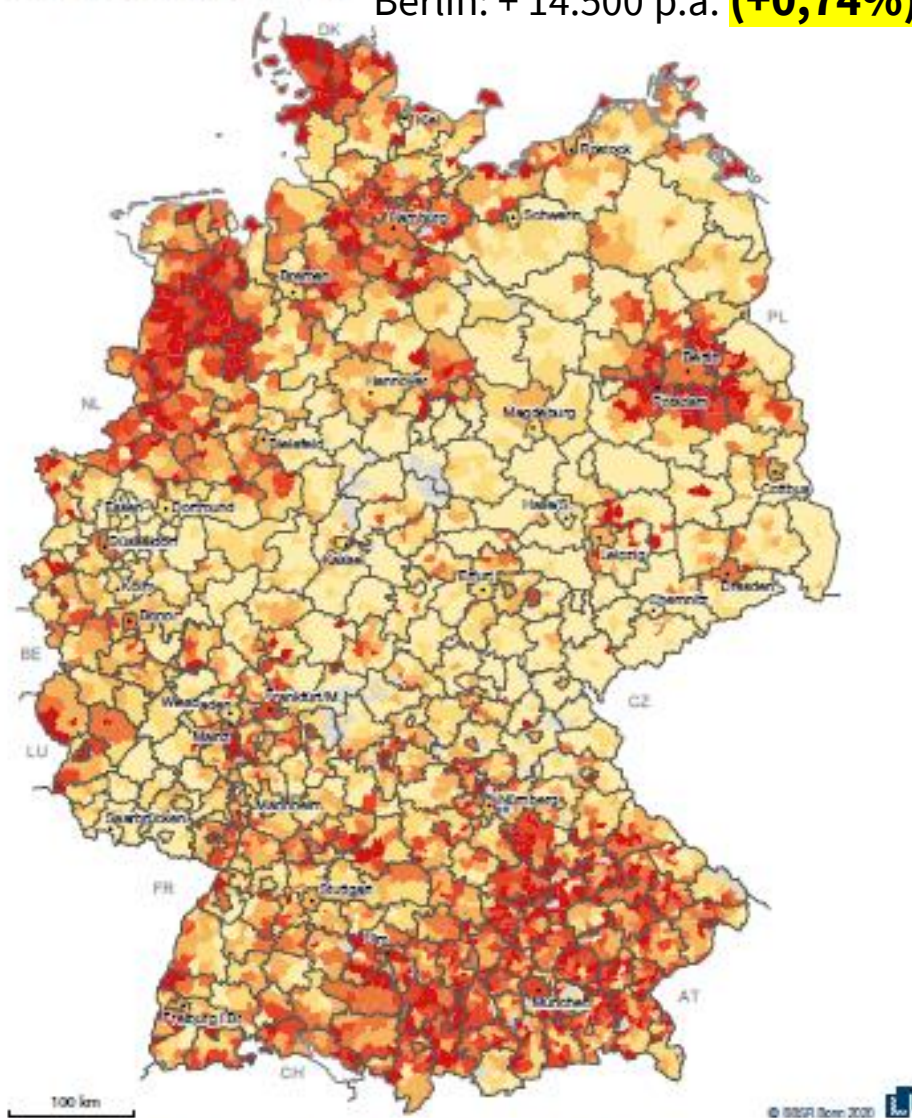
Berlin: + 46.000 p.a. **(+1,27%)**



Datenbasis: BGR Wohnensurveys, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: Verbandsgemeinden, 31.12.2018 © GeoBasis-DE/IGL
Bearbeitung: J. Niekem

Karte 2
Kleinräumige Baufertigstellungen von Wohnungen 2016 bis 2018

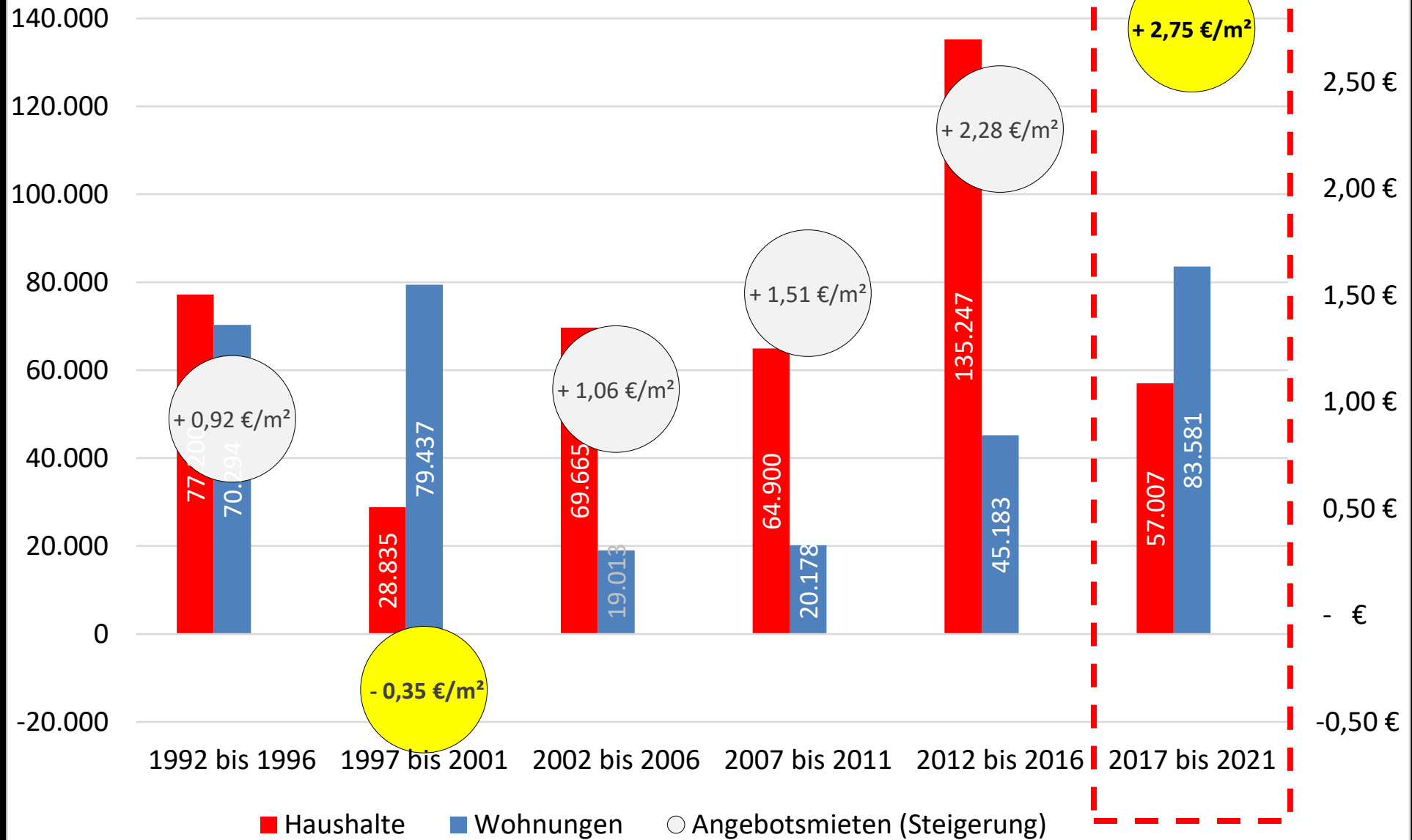
Berlin: + 14.500 p.a. **(+0,74%)**



Datenbasis: BGR Wohnensurveys, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: Gemeindeverbände (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/IGL
Bearbeitung: J. Niekem

„die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubaутätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird“

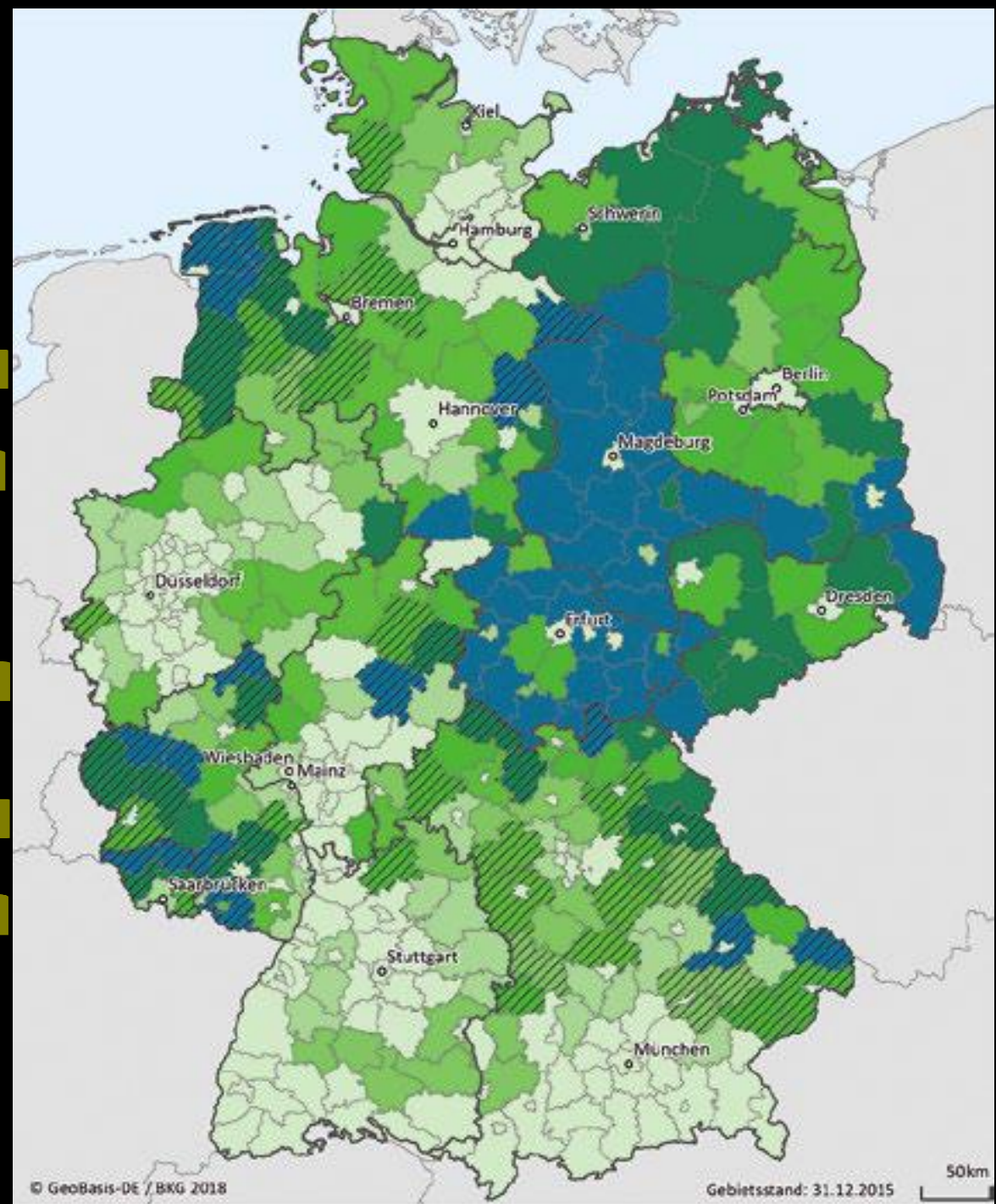
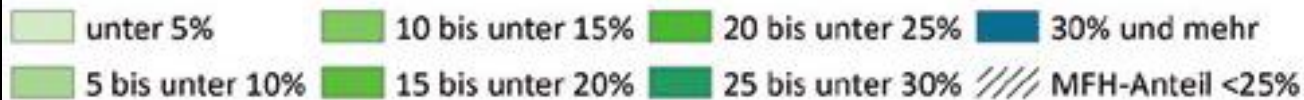
Veränderungen von Haushalten und Wohnungen



„geringer Leerstand bei großer Nachfrage“



BBSR 2020: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland



Aktuelle Definition angespannter Wohnungsmärkte

Systematische Probleme

- relationale Berechnungen können übergreifende Trends nicht abbilden
- Durchschnittsdaten (Miethöhen/Mietbelastungen) geben keine Auskunft über die Lage der sozialen Wohnversorgung
- Angebotsseitige Daten (Leerstand/Neubau) blenden die tatsächlichen Bewirtschaftungsstrategien aus

Aktuelle Definition angespannter Wohnungsmärkte

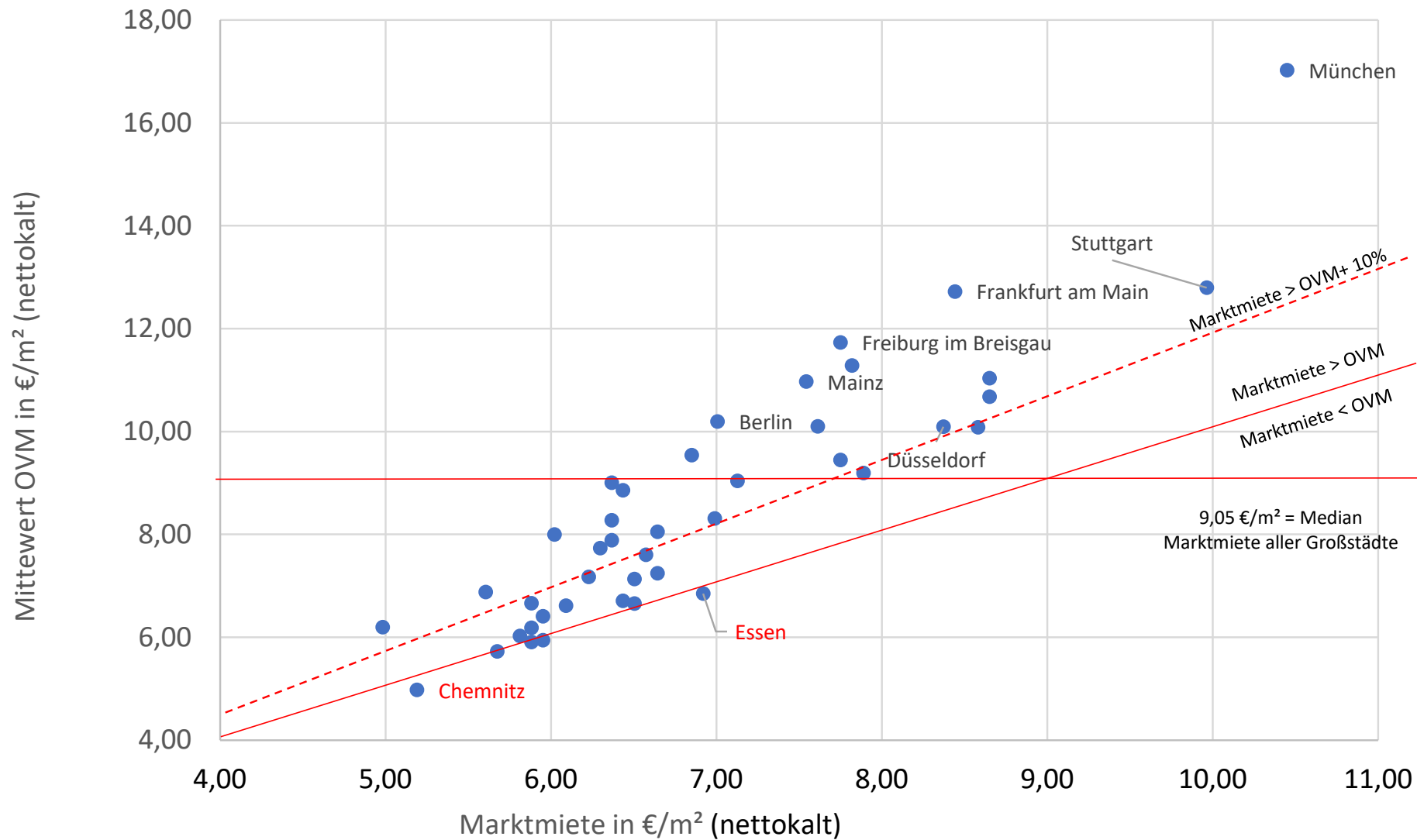
Anforderungen für Kriterien

- Intrinsische Maßstäbe statt relationaler Berechnungen (z.B. Verhältnis von Bestands- und Neuvermietungsflächen)
- Daten zur tatsächlichen Wohnversorgungslage statt Durchschnittswerte (z.B. Wohnversorgungsquoten/soziale Versorgungslücken)
- Anteil der sozial bewirtschafteten Bestände (im Verhältnis zum sozialen Versorgungsbedarf)

Marktmieten und Mietspiegelwerte (2018)

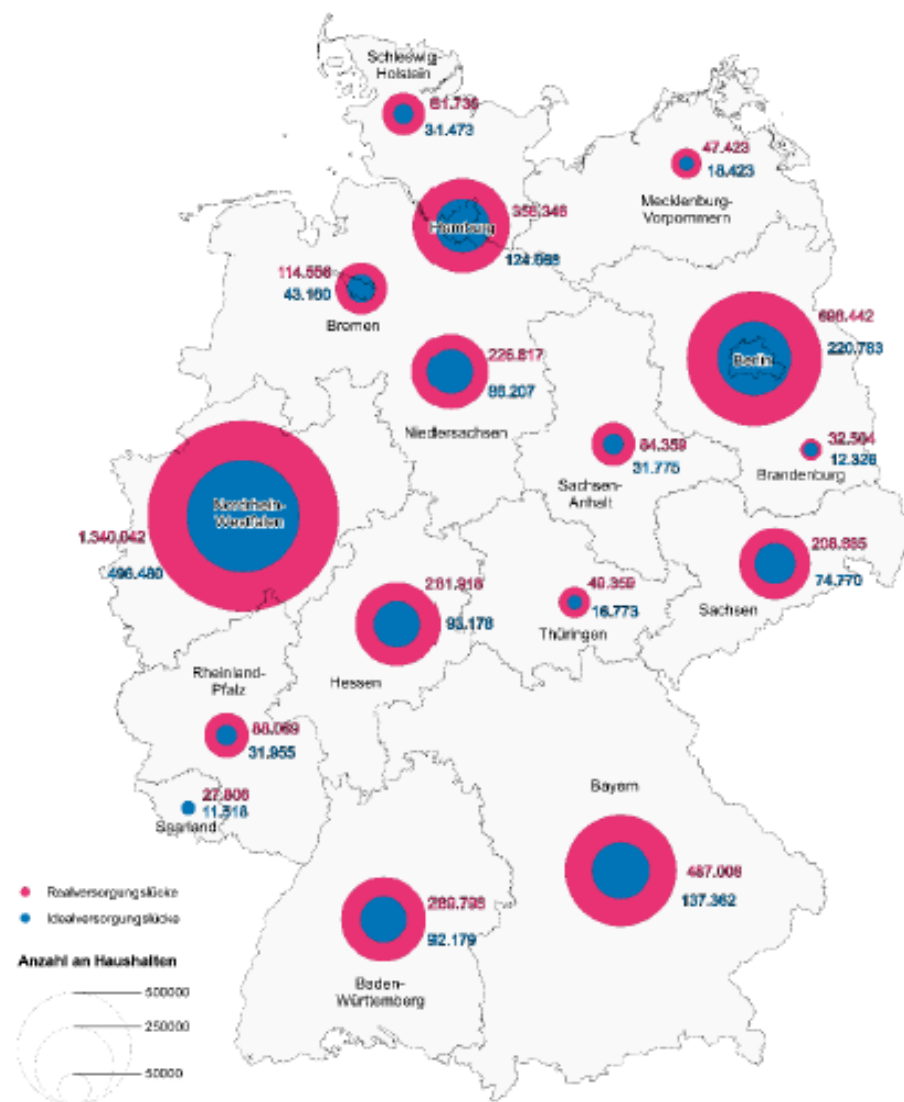
Intrinsische

Merkmale



Intrinsische Merkmale

Karte 10: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Bundesland 2018



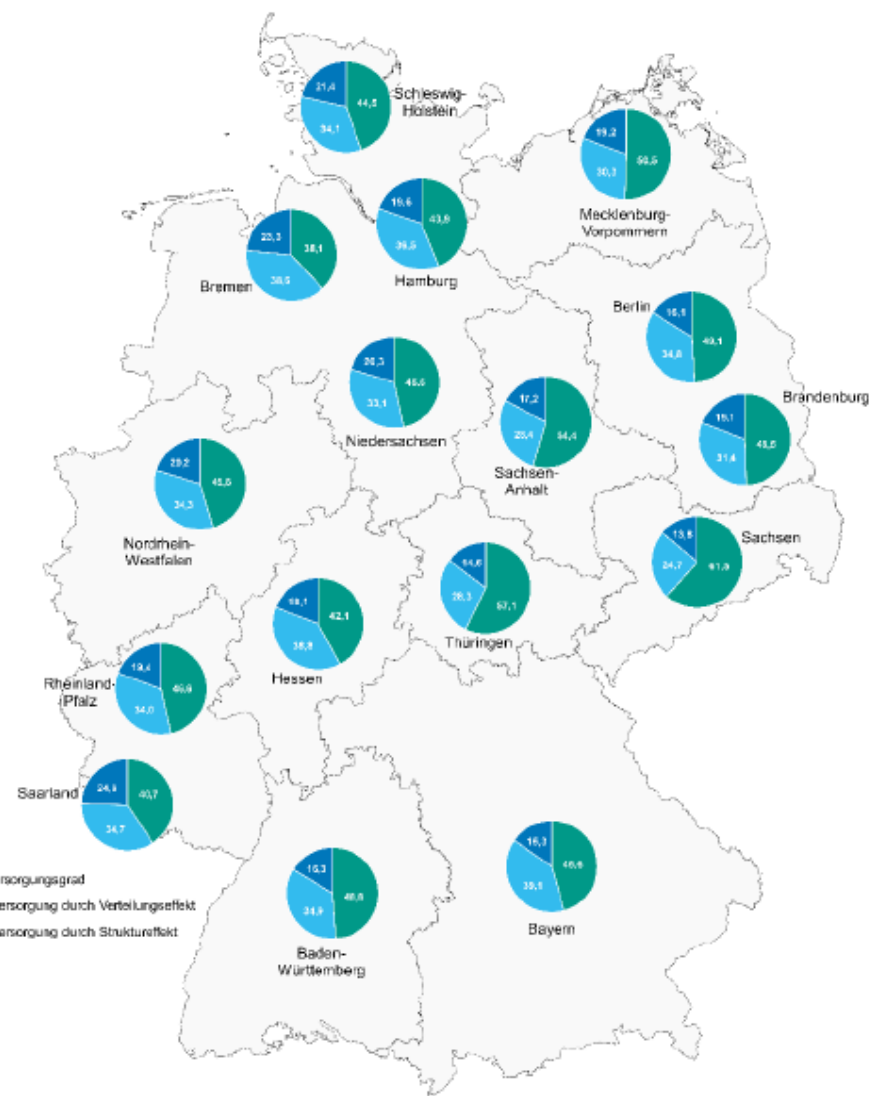
Realversorgungslücke: Anzahl an Haushalten, die aktuell nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt sind.

Idealversorgungslücke: Anzahl an Haushalten, die selbst bei einer idealen Verteilung nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt sind.



Datenquelle: Mikrozensus, eigene Berechnung
Geo-Daten: © GeoBasis-DE / BKG (2020)
Autor: Valentin Regnault

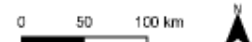
Karte 11: Realversorgungsgrad, Verteilungs- und Struktureffekt nach Bundesland 2018



Realversorgungsgrad: Anteil an Haushalten, die aktuell mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt sind.

Verteilungseffekt: Anteil an Haushalten, die durch eine nicht optimale Verteilung des Wohnraums unterversorgt sind.

Struktureffekt: Anteil an Haushalten, die selbst bei optimaler Verteilung des Wohnraums unterversorgt sind.

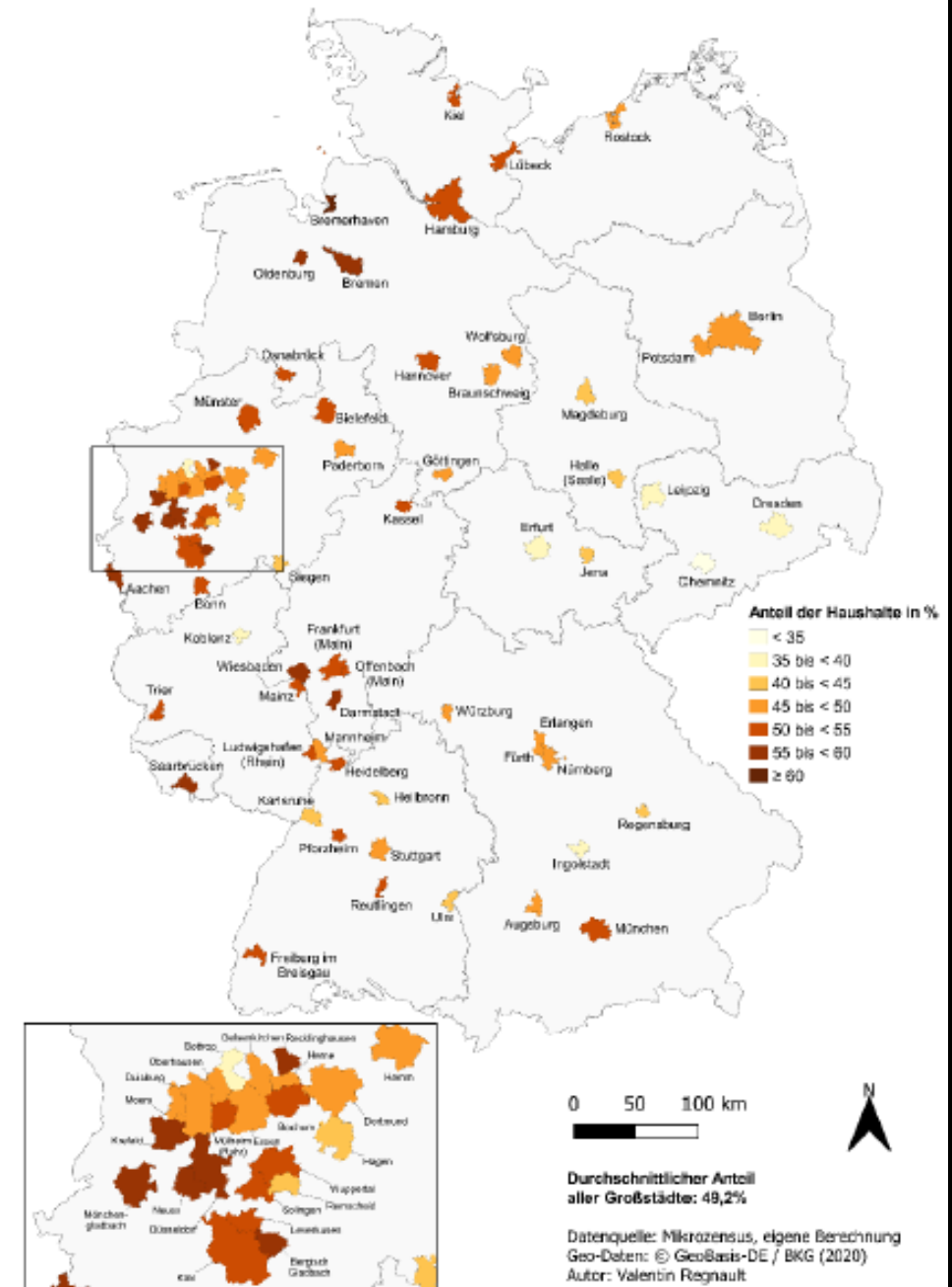


Datenquelle: Mikrozensus, eigene Berechnung
Geo-Daten: © GeoBasis-DE / BKG (2020)
Autor: Valentin Regnault

Erhebungsmethoden

Datenanalysen (ex post)

Karte 5: Anteile an Haushalten mit einer Mietbelastung von über 30 Prozent



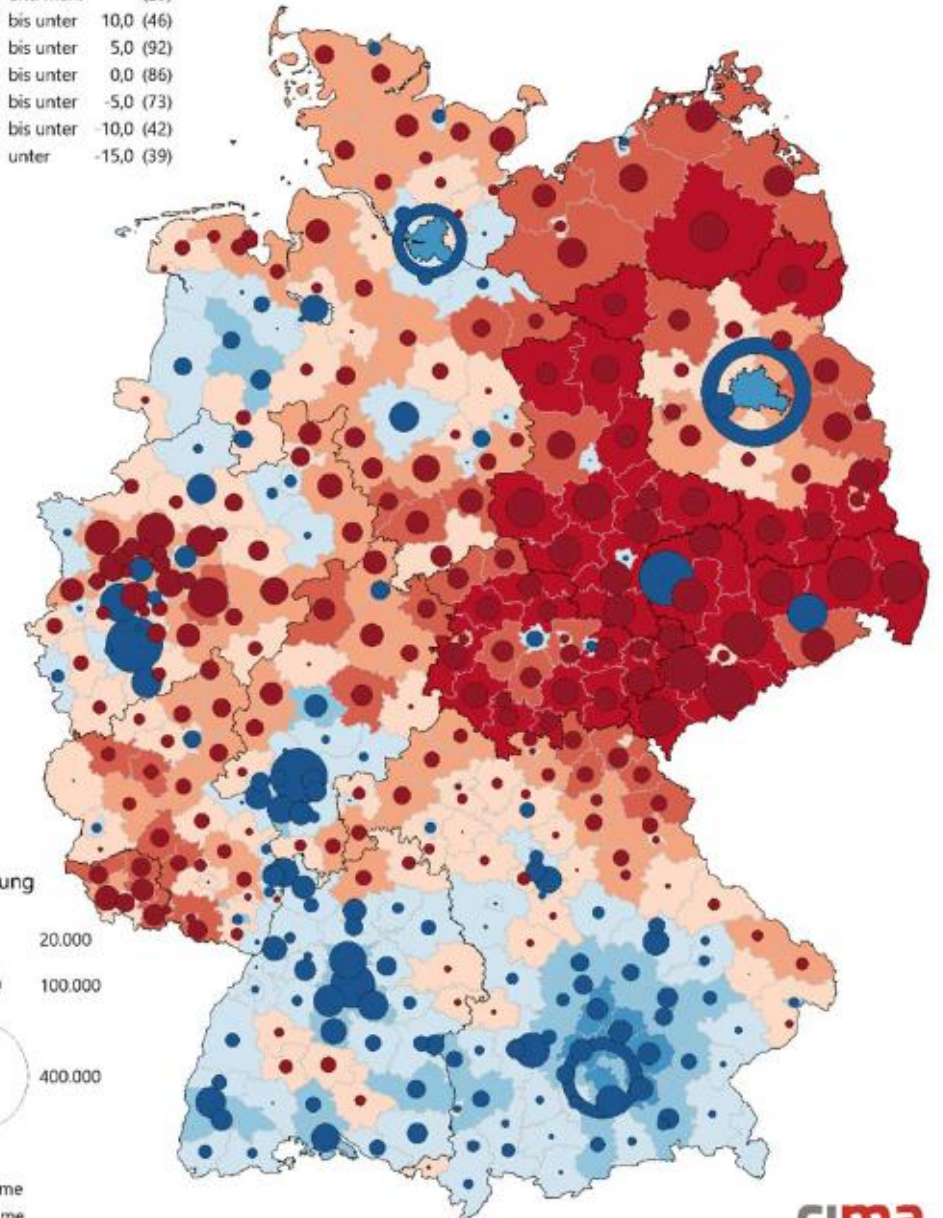
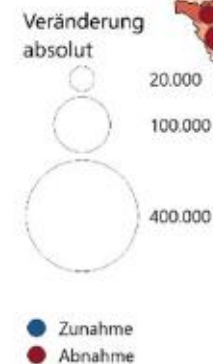
Erhebungsmethoden

Prognosen (ex ante)

Cima 2020: Cima Wohnungsmarktsstudie

Karte 1: Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2035

Bevölkerungsentwicklung von 2017 bis 2035 (31.12.) in Prozent







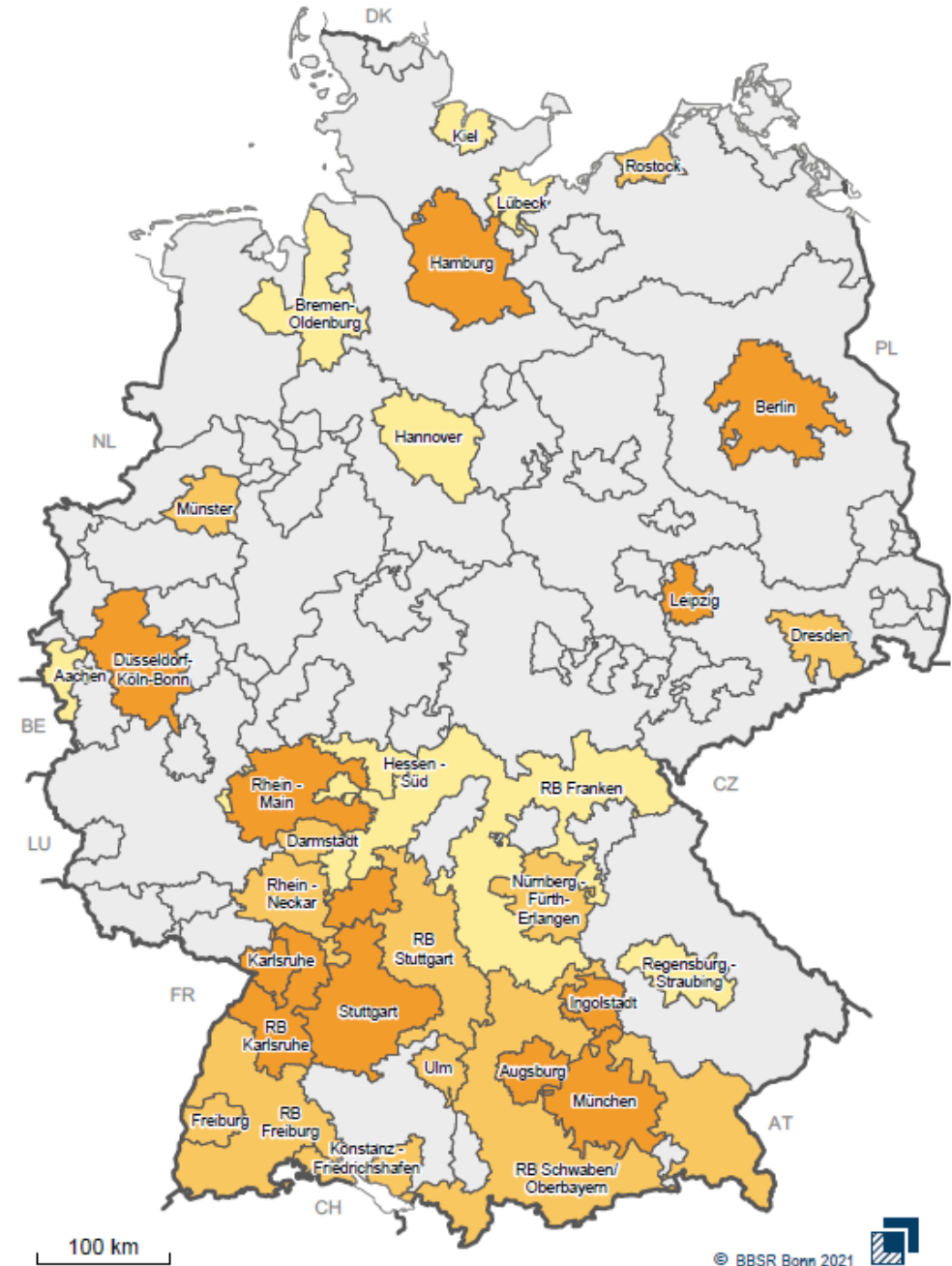
cima.

Erhebungsmethoden

Befragungen

BBSR 2021: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2020 (BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2021)

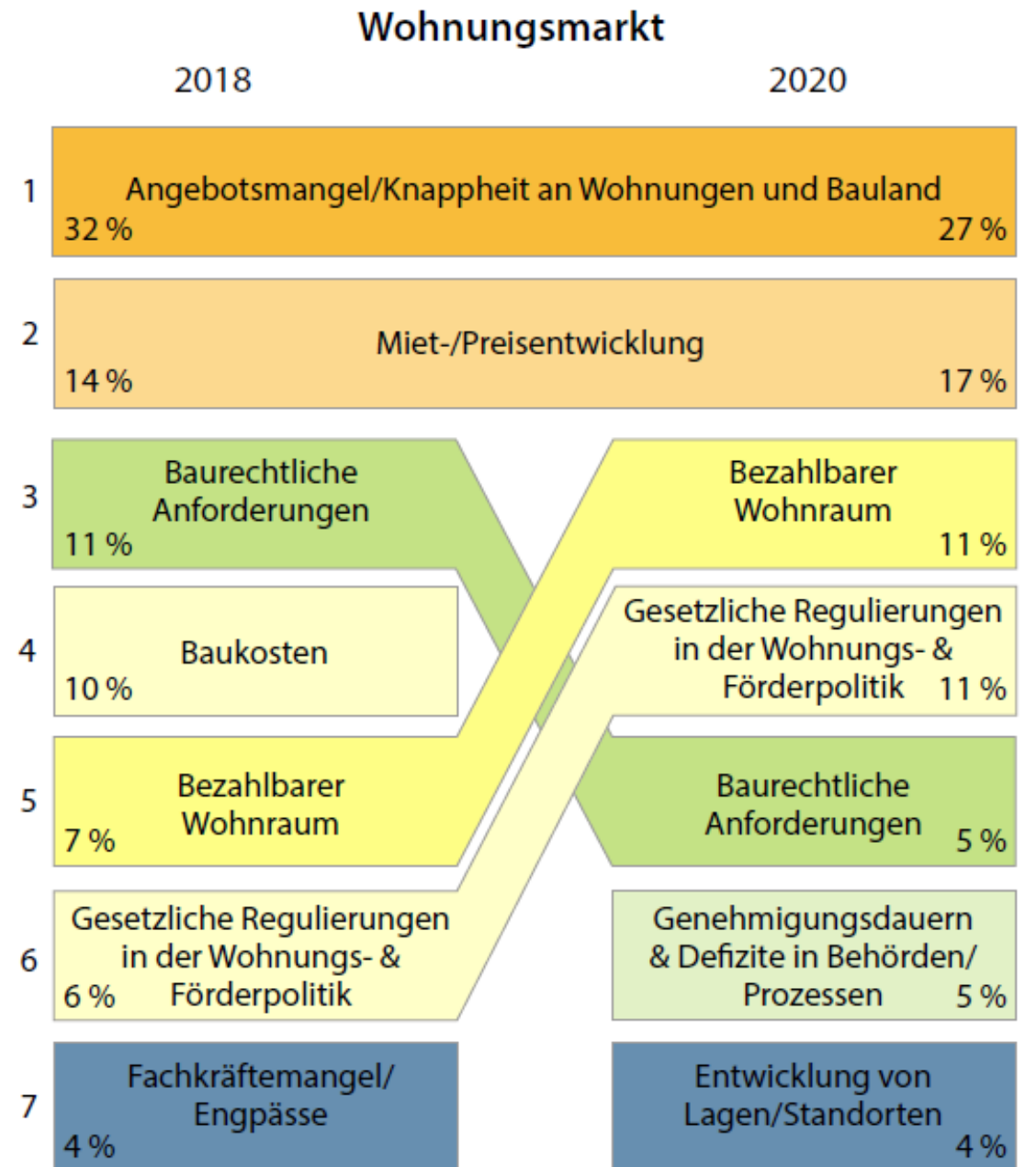
-  Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten in einer der Befragungen Marktanspannungen angegeben wurden
-  Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten in zwei der Befragungen Marktanspannungen angegeben wurden
-  Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten in allen drei Befragungen Marktanspannungen angegeben wurden
-  Für diese Regionen wurden keine Angaben gemacht bzw. von weniger als einem Drittel der dort tätigen Experten Marktanspannungen angegeben.



Erhebungsmethoden

Befragungen

BBSR 2021: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt
2020 (BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2021)



Erhebungsmethoden zur Einordnung in Interventionsklassen

Systematische Probleme

- Ex-post-Erhebungen können kurzfristige Situationsveränderungen nicht berücksichtigen
- Ex-ante-Erhebungen sind immer unsicher, da unvorhergesehene Veränderungen auftreten können
- Expert*innen-Befragungen sind „gefühlte Empirie“ und dürften nur eine begrenzte Rechtsverbindlichkeit aufweisen

Erhebungsmethoden zur Einordnung in Interventionsklassen

Anforderungen

- Sachgerechte Einordnung, regelmäßiges Monitoring, flexible Anwendung der mietrechtlichen Regulationen
- Unkompliziert erfassbare Daten, die auch von den Kommunen selbst ausgewertet werden können → Muster für kommunale Wohnraumbedarfserhebungen
- Alltagsverständliche Daten & Kriterien für überzeugende Kategorien (z.B. Wohnversorgungsquote / Mietbelastung)

WORKING PAPER FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Nummer 222, August 2021

Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten

Andrej Holm, Valentin Regnaut, Maximilian Sprengholz und
Meret Stephan

Das Working Paper auf einen Blick

Soziale Ungleichheiten spiegeln sich in den Wohnverhältnissen: Haushalte mit weniger Einkommen wohnen in kleineren Wohnungen, haben kaum Zugang zu modern ausgestatteten Neubauwohnungen und wohnen häufiger zur Miete. Besonders ausgeprägt sind prekäre Wohnbedingungen bei Alleinerziehenden, Haushalten mit Migrationshintergrund und Mieter*innen mit niedrigen Bildungsabschlüssen. Wohnen verstärkt die sozialen Ungleichheiten, weil Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Mietbelastung haben und die Resteinkommen nach der Mietzahlung eine noch größere Spreizung aufweisen als die ohnehin bestehenden Einkommensungleichheiten.



Bundesweiter Mietendeckel

Regelungsmöglichkeiten und Beitrag
für eine soziale Wohnraumversorgung

Studie im Auftrag der Bundestagsfraktion DIE LINKE
und der Rosa-Luxemburg-Stiftung

Autor: Dr. Andrej Holm und Benjamin Raabe
unter Mitarbeit von Julian Hölzel und Maximilian Sprengholz



ONLINE-PUBLIKATION

Andrej Holm

Die Lage der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin

Stellungnahme für die Expertenkommission
zum Volksentscheid «Vergesellschaftung
großer Wohnungsunternehmen»



@AndrejHolm

a.holm@sowi.hu-berlin.de

Mietbelastung – Alternativen zu 30%

Workshopphase 3: Einkommensgrenzen und leistbare Mieten

asum - Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung

Sigmar Gude

Martin Rohde

Mietbelastung - Alternativen zu 30%

Der Mietbelastungsgrenze von 30% fehlt jegliche Begründung -
sie ist nicht ausreichend differenziert
sie ist hierdurch unsozial

Mietbelastung - Alternativen zu 30%

Der Mietbelastungsgrenze von 30% fehlt jegliche Begründung

Siehe :

Vortrag Konferenz Netzwerk Mieten und Wohnen 2016 von Carsten Praum

Der Mythos der Bezahlbarkeit

Zur Wohnungspolitischen Relevanz von Faustregeln

dérive N° 65 (Okt - Dez / 2016)

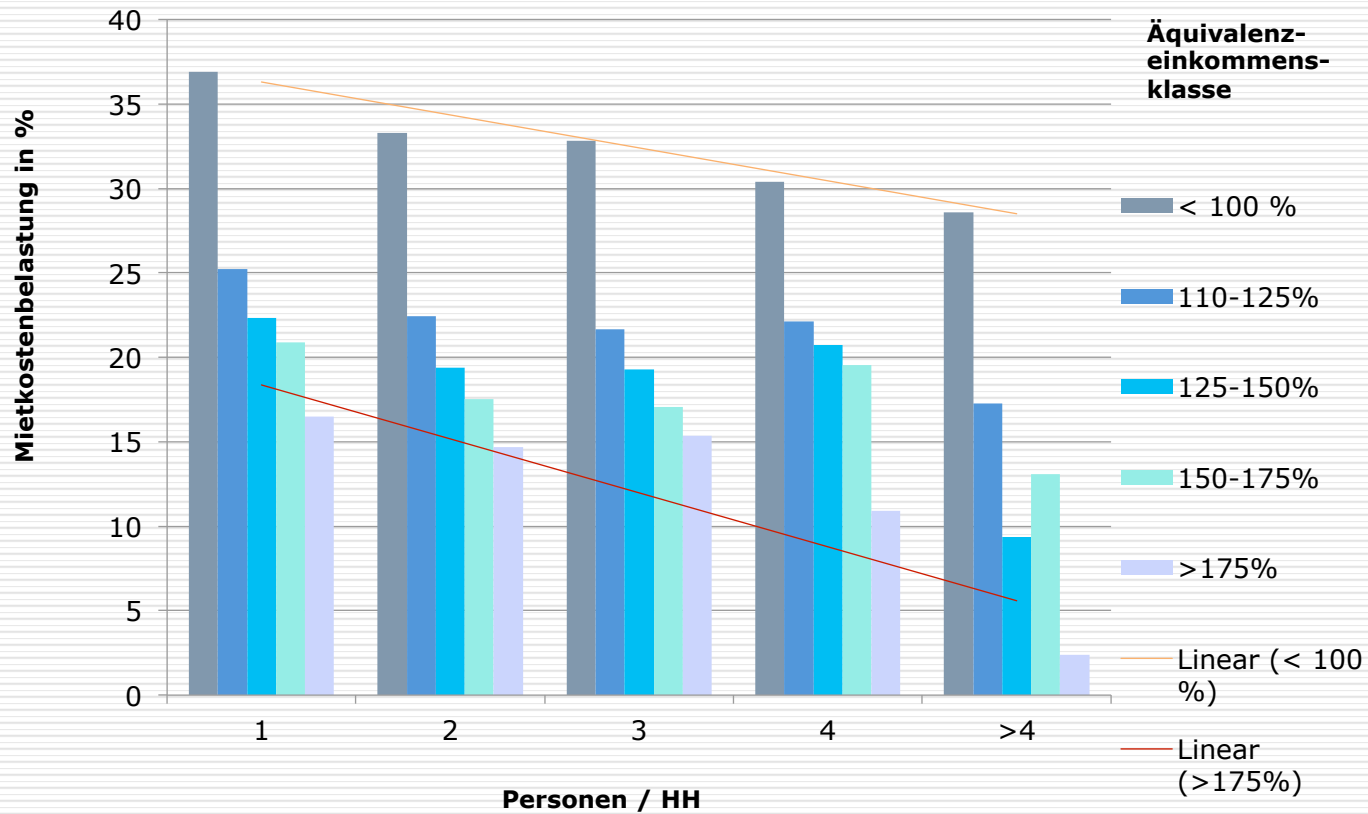
Mietbelastung - Alternativen zu 30%

Der Mietbelastungsgrenze von 30% ist prinzipiell falsch:

Ein einzelner Wert missachtet die unterschiedlichen Möglichkeiten der Haushalte

Beispiel Haushaltsgröße und Einkommensniveau:

Mietbelastung - Alternativen zu 30%



Mietbelastung - Alternativen zu 30%

Der Mietbelastungsgrenze von 30% ist unsozial:

Sie benachteiligt größere Haushalte und dabei besonders Haushalte mit Kindern

Mietbelastung - Alternativen zu 30%

Nettokaltmieten nach WBS-Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen bei 30% bruttowarm:

Hohe Quadratmetermieten für große Haushalte

WBS Einkommensklasse	Ohne Betriebskosten	70%	85%	100%	120%	140%	145%
1-P-HH	bei 30% nk	1,05	1,95	2,85	4,05	5,25	5,55
2-P-HH	bei 30% nk	1,70	2,73	3,77	5,16	6,54	6,89
3-P-HH	bei 30% nk	1,79	2,85	3,91	5,33	6,74	7,09
4-P-HH	bei 30% nk	2,14	3,27	4,41	5,92	7,43	7,81
5-P-HH	bei 30% nk	2,31	3,48	4,64	6,20	7,76	8,15

Mietbelastung - Alternativen zu 30%

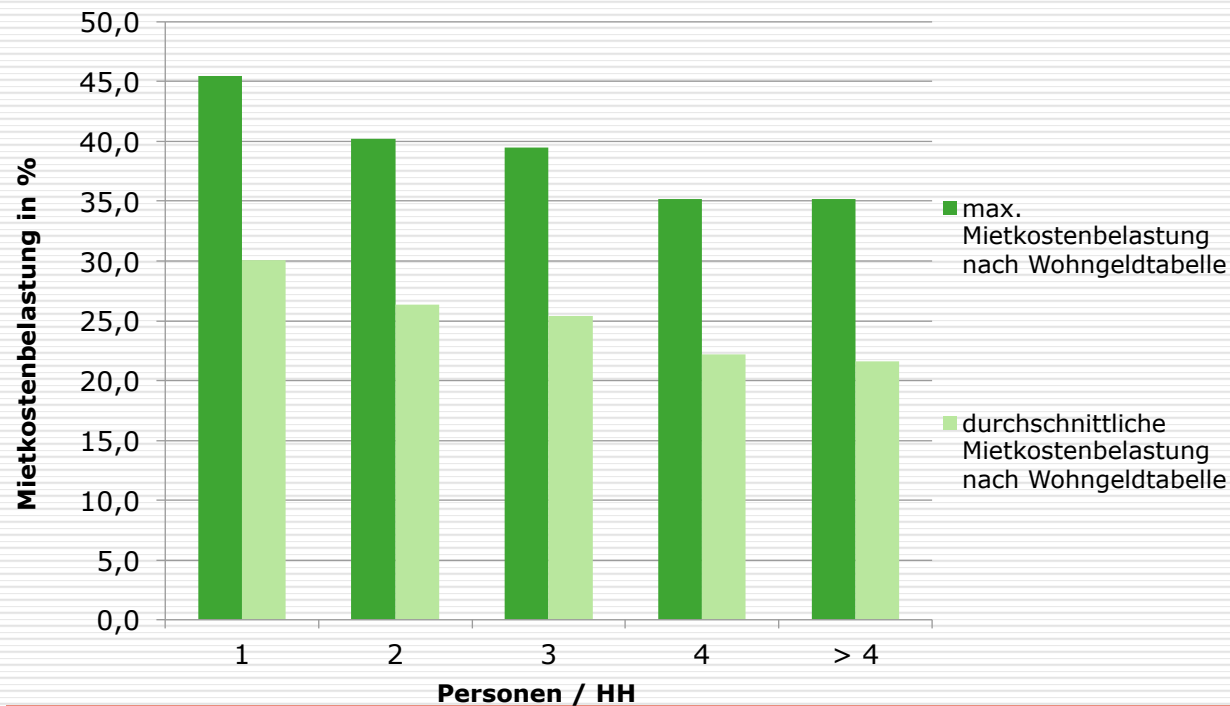
Bruttowarmmietbelastung nach WBS-Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen bei fester Quadratmetermiete:

WBS Einkommensklas se		70%	85%	100%	120%	140%	145%
1-P-HH	bei 30% nk	1,05	1,95	2,85	4,05	5,25	5,55
2-P-HH	bei 26% nk	1,05	1,95	2,85	4,05	5,25	5,55
3-P-HH	bei 25,5% nk	1,05	1,95	2,85	4,05	5,25	5,55
4-P-HH	bei 24,0% nk	1,08	1,99	2,89	4,10	5,31	5,61
5-P-HH	bei 23% nk	1,03	1,93	2,83	4,02	5,22	5,51

Auch dieser Abstufung fehlt der Beleg, dass dies jeweils die Grenze ist.

Mietbelastung - Alternativen zu 30%

Nettokaltmietbelastung nach Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen nach Wohngeldtabelle:



Mietbelastung - Alternativen zu 30%

1. Fazit:

Die Festlegung sozial verträglicher Mieten über Mietbelastungsquoten führt nicht zu einem sinnvollen Ergebnis.

Welche Mietbelastungsquote von einem Haushalt getragen werden kann, hängt von der Haushaltsgröße und von der Einkommenshöhe ab: Je größer und je ärmer der Haushalt, umso niedriger muss eine sozial verträgliche Mietbelastungsquote sein.

Mietbelastung - Alternativen zu 30%

Alternative eins:

Resteinkommen – verfügbares Einkommen nach Abzug der Warmmiete

Zentrales Problem:

Wie hoch soll das Resteinkommen sein?

Welche Miethöhe wird akzeptiert?

Eine sozial verträgliche Miete kann nur über soziale Kriterien bestimmt werden, die rechtlich abgesichert sind:

Hartz IV – Bürgergeld

Düsseldorfer Tabelle

„Konventionelles Existenzminimum“

Politische Entscheidung – fehlende empirische Grundlage

Mietbelastung - Alternativen zu 30%

Alternative zwei:

Mietbelastungsschwelle –

Grundsätzlicher Vorteil:

Empirische Basis

Ziel: Bestimmung der Schwelle als die Miethöhe, die von Haushalten mit niedrigem Einkommen bezahlbar ist

Berechnungsindikatoren:

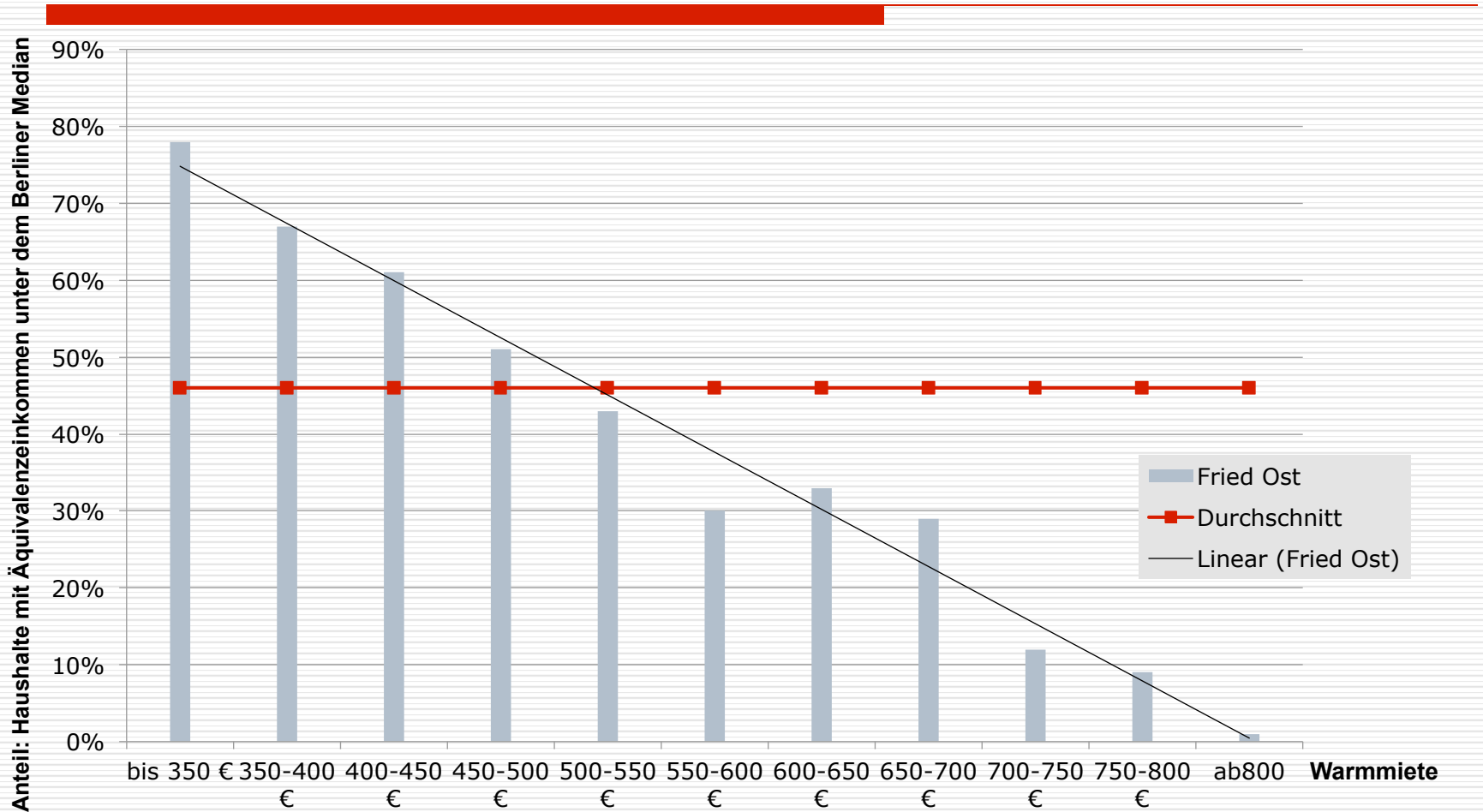
Haushaltsgröße

Bruttowarmmiete

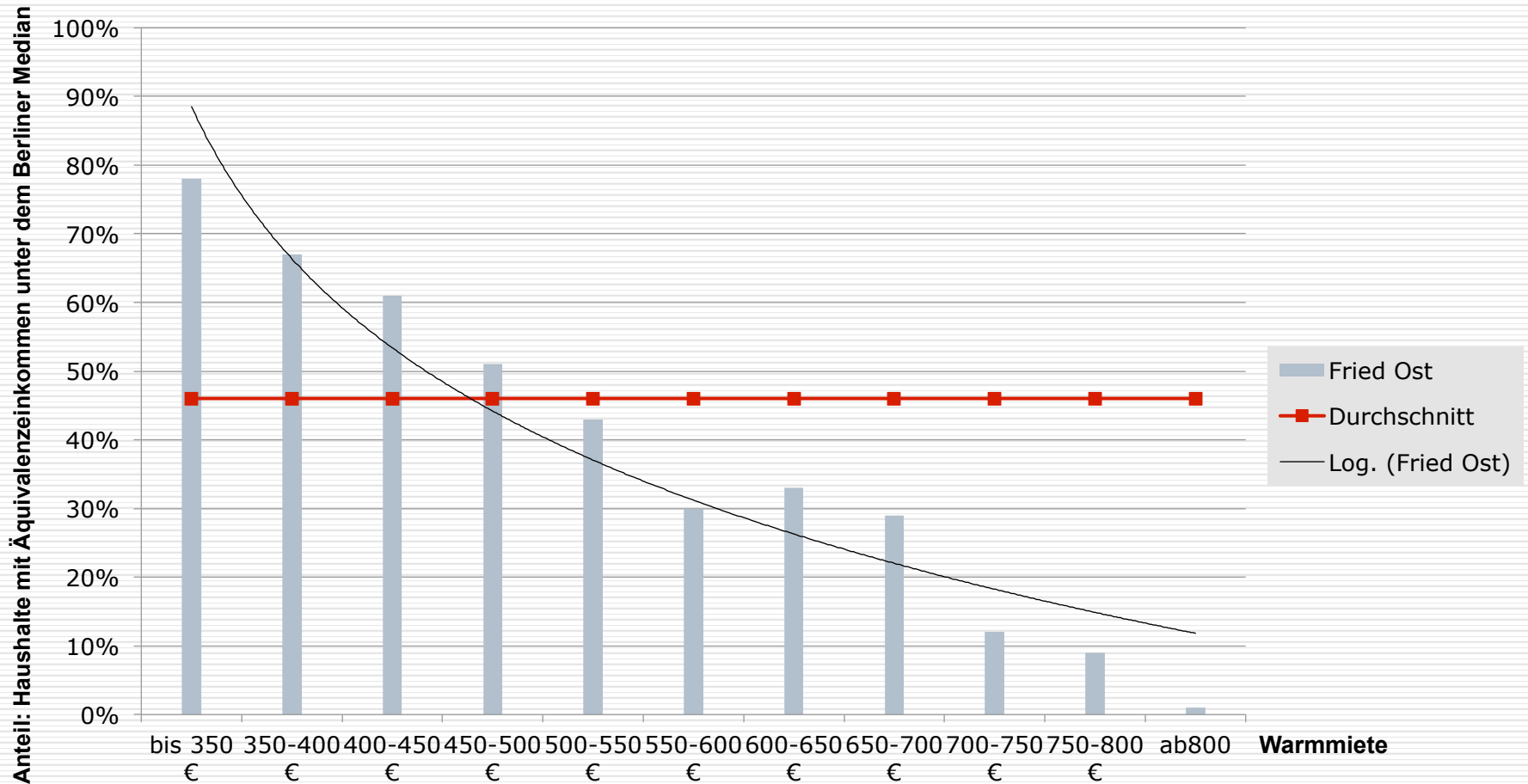
Äquivalenzeinkommen

Anteil der Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen im Sample (gemessen am Median des Äquivalenzeinkommens)

Mietbelastung - Alternativen zu 30%



Mietbelastung - Alternativen zu 30%



Mietbelastung - Alternativen zu 30%

Alternative zwei:

Mietbelastungsschwelle –

Nachteil:

Schmerzgrenze: wesentlich durch Angebotssituation auf dem Markt mitbeeinflusst

Kein Bezug zu Wohnungsqualität und ausreichender Wohnflächenversorgung

Mietbelastung - Alternativen zu 30%

2. Fazit:

Die Mietbelastungsschwelle ist die bisher einzige empirische Methode zur Bestimmung von Höchstbelastungsgrenzen.

Es besteht aber noch ein erheblicher Forschungsbedarf

-um mit größeren Fallzahlen (z.B. Daten des Mikrozensus) stabile Ergebnisse zu erzielen

-die untersuchten Haushaltstypen weiter zu differenzieren. (z.B. Alleinerziehende) und

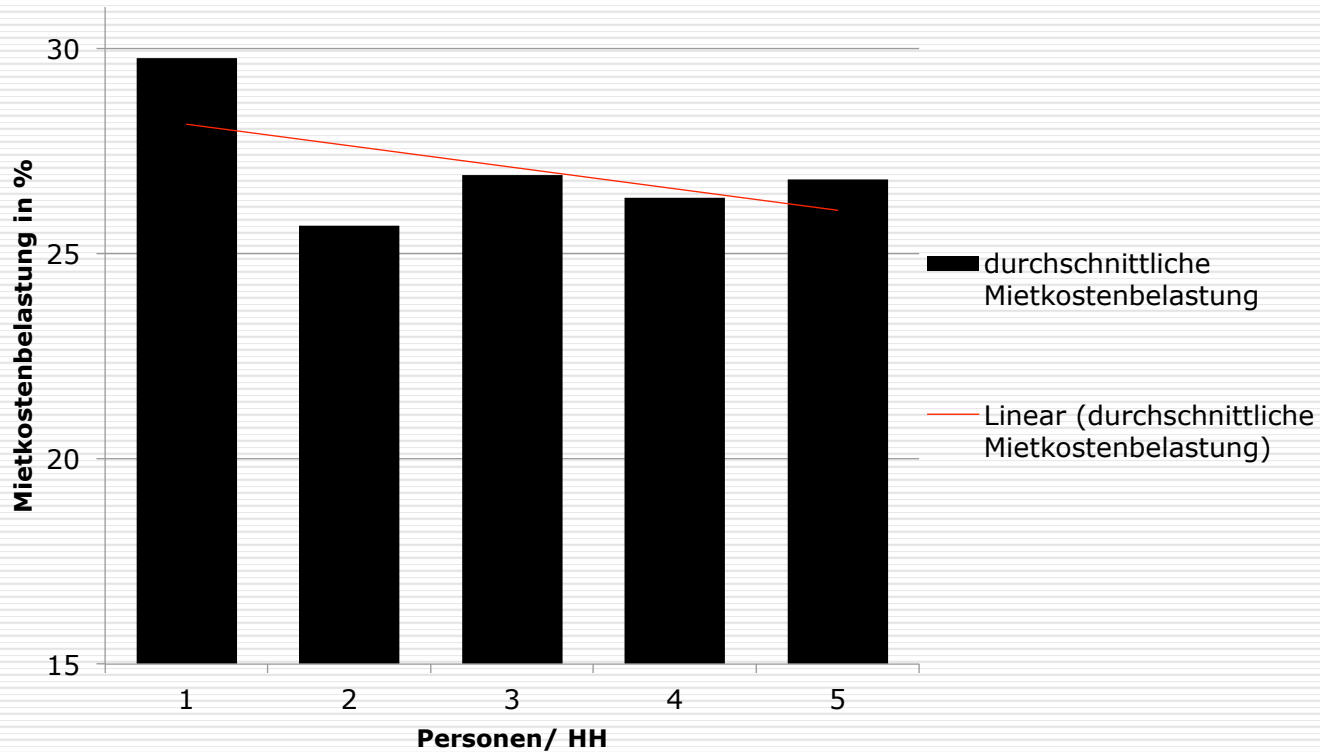
-die tatsächliche soziale Situation der Haushalte an der Belastungsschwelle genauer erfassen zu können.



Mietbelastung - Alternativen zu 30%

Welche Mietbelastungsquoten finden wir in der Realität vor?

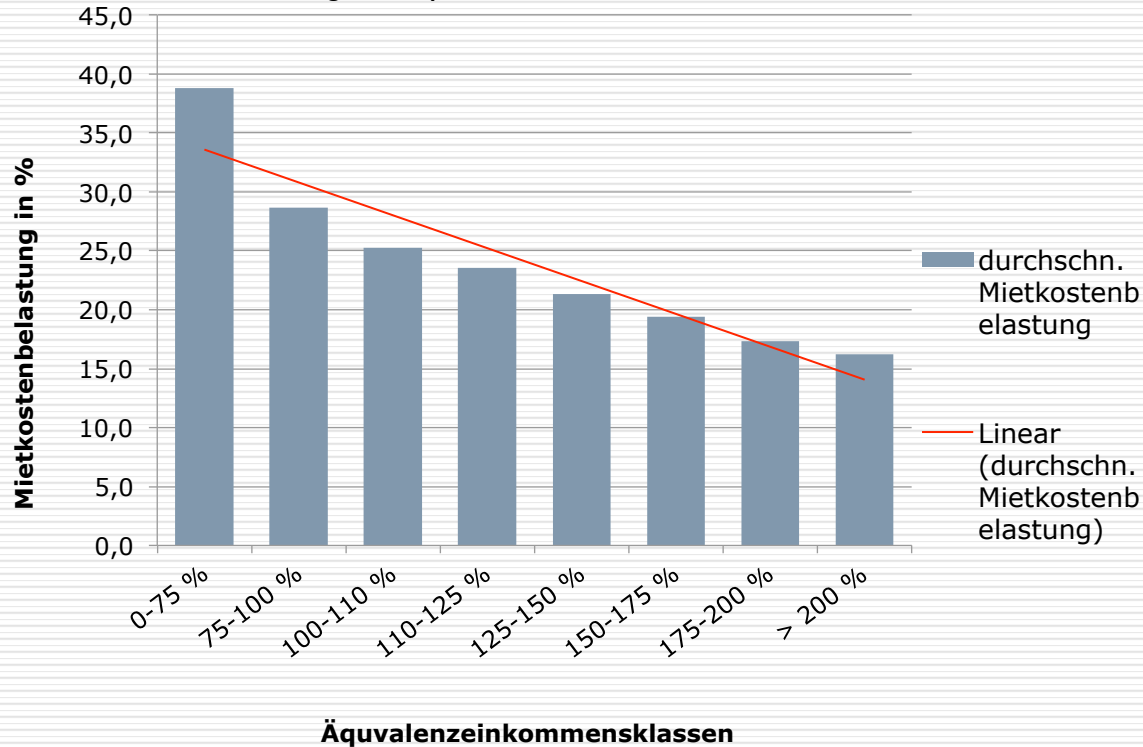
Abb. 1: Mietkostenbelastung nach Haushaltsgröße



Mietbelastung - Alternativen zu 30%

Welche Mietbelastungsquoten finden wir in der Realität vor?

Abb. 2: Mietkostenbelastung nach Äquivalenzeinkommensklassen



WELCHE VERFASSUNGSRECHTLICHEN VORGABEN GIBT ES FÜR DIE REGELUNG DER MIETHÖHE INSBESONDERE IM HINBLICK AUF ART. 14 GG?

"ZEITENWENDE AUCH FÜR DIE
WOHNUNGSPOLITIK?" 6. KONFERENZ DES
NETZWERK MIETEN & WOHNEN
BERLIN

Prof. Dr. Cara Röhner
25.11.2022

1. Wirtschaftspolitische Neutralität des Grundgesetzes → keine marktwirtschaftliche Wirtschaftsordnung im Grundgesetz festgeschrieben
2. Gleichzeitigkeit von einer privaten Eigentumsgarantie und der Unterordnung des Eigentums unter demokratische Gesetze
3. Sozialstaatsprinzip als Rechtfertigung für weitreichende Eingriffe in die Wirtschafts- und Sozialordnung bzw. in das Eigentumsrecht – auch im Kontext des Mietrechts.

Art. 14 GG

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. ²Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Art. 20 Abs. 1 GG

(1) Die Bundesrepublik Deutschland ist ein demokratischer und sozialer Bundesstaat.

SOZIALE FUNKTION DES EIGENTUMS BEGRÜNDET WEITREICHENDE GESTALTUNGSBEFUGNIS DER GESETZGEBUNG

„Dagegen ist die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung umso weiter, je stärker der soziale Bezug des Eigentumsobjekts ist; hierfür sind dessen Eigenart und Funktion von entscheidender Bedeutung.“

(stRspr; Mietpreisbremse: BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019 – 1 BvL 1/18 u.a., Rn. 55)

BVERFG: MIETPREISBREMSE

Beschluss vom 18.7.2019 – 1 BvL 1/18 u.a.

Verhinderung von Gentrifizierung als legitimes Ziel von Miethöhenregulierungen

→ Das Bundesverfassungsgericht die Bekämpfung von Gentrifizierung als Rechtfertigung anerkannt, um mit Vorschriften zur Miethöhenregulierung in das Eigentumsrecht einzugreifen (Rn. 60 ff.)

Angemessenheit/Zumutbarkeit der Miethöhenregulierung hinsichtlich des Eigentumsrechts von Vermieter:innen

„Der Gesetzgeber muss bei solchen Regelungen sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen. Das heißt freilich nicht, dass sie zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben müssten. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht aber mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozialgebundenen Privateigentums nicht in Einklang. (...)“ (Rn. 69)

Bei der Abwägung darf der Gesetzgeber „die jeweiligen Verhältnisse und Umstände auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigen“. (Rn. 74)

Angemessenheit/Zumutbarkeit der Miethöhenregulierung hinsichtlich des Eigentumsrechts von Vermieter:innen

→ Erwartete Mieteinnahmen

„Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, einmal ausgestaltete Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber kann im Rahmen der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln (...), auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern. Die Abänderung kann durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein (...). Die Gründe, die für einen solchen Eingriff sprechen, müssen so schwerwiegend sein, dass sie Vorrang vor dem Vertrauen des Eigentümers auf den Fortbestand seiner Rechtsposition haben, die durch den Art. 14 I 1 GG innewohnenden Bestandsschutz gesichert wird (...).“ (Rn. 75)

Angemessenheit/Zumutbarkeit der Miethöhenregulierung hinsichtlich des Eigentumsrechts von Vermieter:innen

→ Erwartete Mieteinnahmen

„Zwar tragen Vermieterinnen und Vermieter für die von der Miethöhenregulierung betroffenen Wohnungen hohe, häufig kreditfinanzierte Investitionskosten, die sich über Mieteinnahmen nur über einen langen Zeitraum rentieren können und insoweit auf Langfristigkeit angelegt sind (...). Auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieterinnen und Vermieter aber mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen (...). Ihr Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist (...).“
(Rn. 76)

BVERFG: MIETPREISBREMSE

Beschluss vom 18.7.2019 – 1 BvL 1/18 u.a.

Angemessenheit/Zumutbarkeit der Miethöhenregulierung hinsichtlich des Eigentumsrechts von Vermieter:innen

→ Grenzen der zulässigen Miethöhenregulierung

„Die von Art. 14 I GG gezogenen Grenzen wären jedenfalls dann überschritten, wenn die Miethöhenregulierung auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führte.“ (Rn. 69)

BVERFG: MIETPREISBREMSE

Beschluss vom 18.7.2019 – 1 BvL 1/18 u.a.

Angemessenheit/Zumutbarkeit der Miethöhenregulierung hinsichtlich des Eigentumsrechts von Vermieter:innen

→ Mietpreisbremse keine unangemessene Benachteiligung der Vermieter:innen

- Beschränkung ihres Anwendungsbereichs auf Gemeinden oder Gemeindeteile mit angespannten Wohnungsmärkten
- Ortsübliche Vergleichsmiete als marktorientierter Mietzins
- Nichtanwendbar bei Wohnungen, die erst seit 2014 vermietet oder umfassend modernisiert sind
- Zeitliche Befristung
- Kein Eingriff in Eigentumssubstanz

ÜBERTRAGUNG AUF MIETENDECKEL

- Verhinderung von Gentrifizierung als legitimes Ziel
- Wohnungsnot / stark gestiegene / nicht mehr leistbare Mieten als schwerwiegende Gründe, die Vorrang haben vor dem Vertrauen der Vermieter:innen auf gleichbleibende Mieteinnahmen
- Der Mieter:innenschutz kann aufgrund der gegenwärtigen Mietmarktlage ein stärkeres Gewicht bekommen als die Belange der Vermieter:innen
- Dauerhafte Verluste oder Substanzgefährdung können durch Härtefallklauseln verhindert werden → Belange der Vermieter:innen werden damit geschützt
- Ggf. sollten Anwendungsbereiche definiert werden
 - Angespante Wohnungsmärkte / Regionen mit akuter Wohnungsnot
 - Ausnahmen für Neubau?
 - Genau prüfen, wie sich ein (bundesweiter, ggf. einheitlicher) Mietendeckel zur Miethöhe in “entspannten“ / „brachliegenden“ Wohnungsmärkten verhält

Verfassungsrechtlich besteht kein Recht der Vermieter:innen auf eine Miete, die sich am Markt orientiert → Leistbare Miete als Referenzmiete verfassungsrechtlich grundsätzlich denkbar

- Wirtschaftspolitische Neutralität des Grundgesetzes → keine Festlegung auf Marktwirtschaft bzw. marktwirtschaftliche Prinzipien
- BVerfG: Mietrecht als „sozialpolitisch umstrittenes Gebiet“ (Rn. 76) = Daseinsvorsorge
- BVerfG: Bei Daseinsvorsorge weitreichende Eingriffsbefugnis des Gesetzgebers (Sozialstaatsprinzip und funktionales Eigentum in seinen sozialen Bezügen)
- Systematisches Argument: Art. 15 GG ermöglicht gemeinwirtschaftliche Organisation des Mietmarktes, Festschreibung einer bundesweiten „leistbaren Miete“ als „Minus“ zur Vergesellschaftung

VIELEN DANK FÜR DIE
AUFMERKSAMKEIT!

cara.roehner@hs-rm.de

Recht neu denken: Der bundesweite Mietendeckel

Regionale Differenzierungsmöglichkeiten aus
kompetenzrechtlicher Sicht

Selma Gather (FU Berlin)

Kompetenzrechtliche Ausgangslage

... seit der Mietendeckel-Entscheidung des BVerfG

- Miethöherecht ist bürgerliches Recht
- konkurrierende Gesetzgebungskompetenz
- Derzeit: Bund hat mit Mietpreisbremse abschließend Gebrauch gemacht; Länder sind gesperrt
- Länder nur zuständig für Preisbindungen im öffentlichen Sektor / für Wohnraumbewirtschaftung

Wie kann regionalen Besonderheiten durch ein Bundesgesetz Rechnung getragen werden?

m.E. drei Möglichkeiten:

1. Länderöffnungsklausel
2. Bundeseinheitlicher Mietendeckel
3. Regional differenzierender Bundesmietendeckel

1. Umfassende Länderöffnungsklausel

- Möglich: ausdrückliche Öffnungsklauseln im BGB:

§ 556d (Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn)

Abs. 3 nF: Die Länder können in angespannten Mietmärkten weitergehende Regelungen erlassen.

§ 558 (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)

Abs. 7 n.F.: Die Länder können in angespannten Mietmärkten weitergehende Regelungen erlassen.

- Abschließender Charakter der Mietpreisbremse damit ausdrücklich (-)

2. Bundesweit einheitlicher Mietendeckel

- Bund setzt Höchstpreise für die Vermietung von Wohnraum fest
- Kompetenzrechtlich unbedenklich
 - Preisrecht = bürgerliches Recht
- Sanktionsregime durch Bußgelder
 - Durchsetzung: Länder
- Berücksichtigung lokaler Belange?

3. Regional differenzierender Mietendeckel

- Regelungs“vorbild“: Mietpreisbremse
- Ermächtigung der Länder, Rechtsverordnungen zu erlassen:
 - Ausweisung bestimmter Gebietstypen ($\hat{=}$ § 556 d II 1 BGB)
 - Festsetzung der Deckel-Miete ($\hat{=}$ § 558c IV / V BGB)
- Ermächtigung der Gemeinden?
 - Als Ketten-Ermächtigung möglich
 - Vgl. § 22a SGB II - Satzungslösung zur Bestimmung angemessener Unterkunftskosten

Miethöhe, Regelungsmöglichkeiten und Ideen

RA Benjamin Raabe, FA Mietrecht, RAV

Inhalt

- Modelle der Mietzinsbildung, bzw. Festlegung
- Mietzinsänderung, Wiedervermietungsrente und überhöhte Mieten
- Regelungsarten, zivil – und öffentlich-rechtlich
- Regional oder bundesweit
- Vorschlag und Fazit

Warum Regelungen?

- Knappheit von geeigneten, bezahlbarem und ausreichendem Wohnraum
- Wohnraum kein typisches Wirtschaftsgut:
- Wohnraum brauchen alle, Verzicht keine Alternative
- Lagekriterium; Boden nicht unbegrenzt vermehrbar
- Wohnraum wesentlich schwieriger zu errichten und zu vermehren als andere Wirtschaftsgüter
- Vom Wohnstandort hängen viele soziale Bezüge ab, Arbeit, Kinderbetreuung, kulturelle und soziale Bezüge, u.a.
- Preis als Steuerung nur bedingt geeignet, da diesen einen Teil der Marktteilnehmer*innen nicht zahlen können.
- Preis allenfalls bei einem Übergebot von bezahlbarem Wohnraum als Steuerungsinstrument sinnvoll.
- Strukturelle Ungleichheit

Kündigungsschutz notwendig?!

- Schutz des Lebensmittelpunktes, Schutz der Wohnung, Art. 13 GG
- Vertragslaufzeit und Miethöhe verhandelbar.
- Gewerbemietverträge und im Wohnraum Kaiserreich bis 1917, Westdeutschland in den 60-er Jahren bis 1971
- Führt schnell zu Verdrängung von nicht zahlungskräftigen und nicht mobilen Bevölkerungsgruppen
- Beispiel: Widerspruchsrecht § 574 BGB
- Deswegen: grundsätzliches Kündungsverbot; Kompensation über einseitige Veränderungsmöglichkeiten des Mietgegenstandes (Modernisierung) und Erhöhung des Preises (Miethöherecht)

Bestimmung oder Ermittlung einer höchstzulässigen Miete

- Wichtig für
- Wiedervermietungsrente
- Mieterhöhung
- Feststellung überhöhter Mieten im Bestand
- Wichtig für die Leistbarkeit der Mieten, Daseinsvorsorge

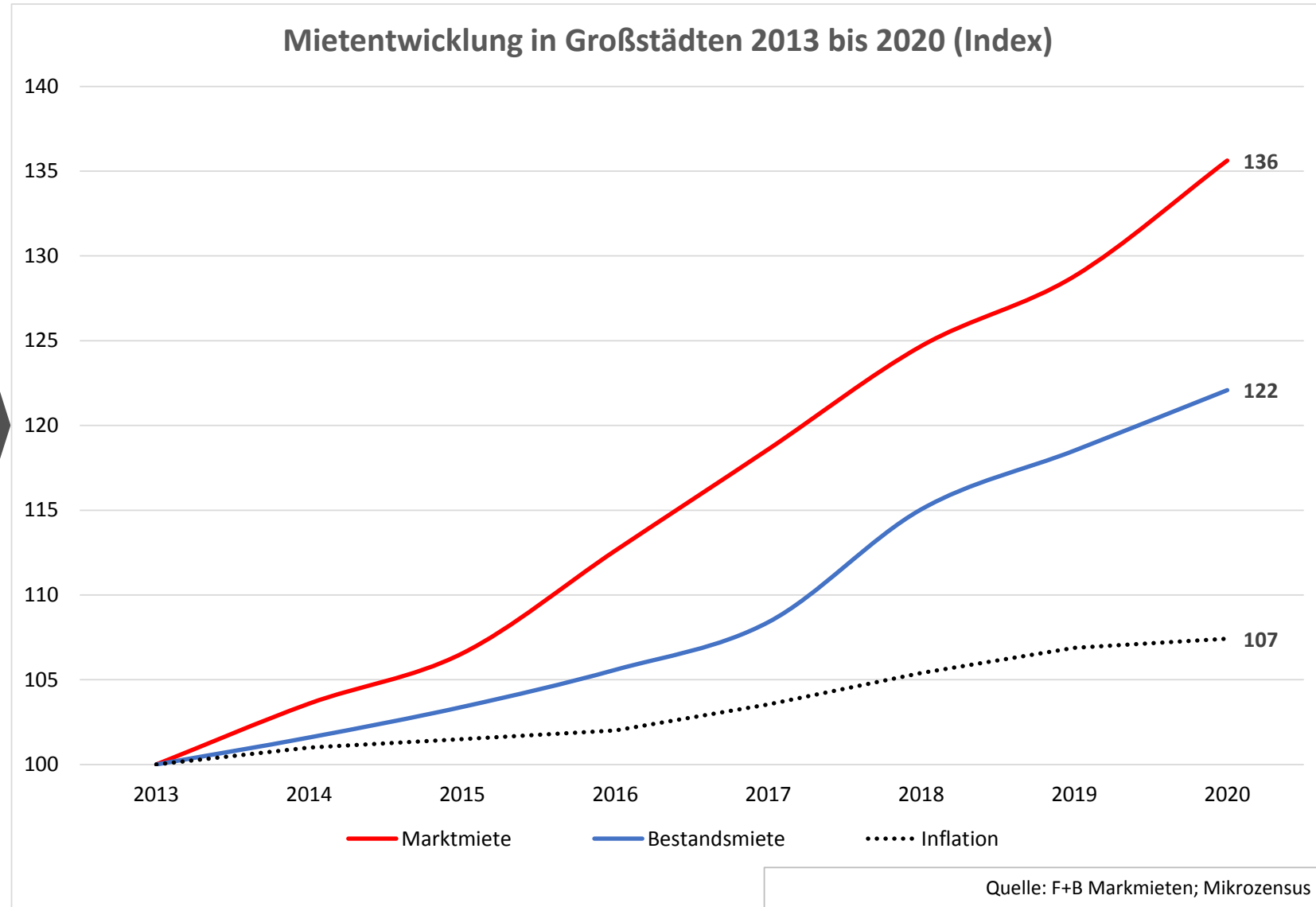
Modelle

- Marktorientierte Mietzinsbildung
- Orientierung Angebotsseite: Kosten
- Orientierung an investiertem Kapital
- Orientierung Nachfrageseite: leistbare Miete
- Festgesetzte Miete, gewillkürte Miete

Marktorientierte Miete

- Marktmiete = Angebotsmiete : Vertragsparteien bestimmen die Miethöhe und Mietzinsentwicklung selbst. Vorteil: Keine normativen Instrumente zur Festlegung erforderlich; Nachteil: Miete für viele unbezahlbar. Marktmiete gilt aktuell bei Wiedervermietung, sofern keine Mietpreisbremsen VO und bei Neubau
- Ortsübliche Miete = Bestandsmiete oder Durchschnittsmiete. Die Miete, die aktuell für vergleichbaren Wohnraum gezahlt wird.
- Vorteil: bildet am ehesten die Qualität von Wohnraum im Preis ab

Wohnungsknappheit
und Wohnungsnot



Ortsübliche Miete

- Durchschnittsmiete: Erfassung aller oder zumindest repräsentative Teile der Mieten einer Region ggf. differenziert nach Baualter, Größe und Ausstattung,
- z.B. Dänemark (Mietwert),
- Mietenkataster
- Rechtslage in Westdeutschland von 1971 bis 1982
- Ortsübliche Vergleichsmiete, § 558 Abs. 2 BGB;
- nach Art, Größe, Ausstattung Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbarte oder veränderte Mieten;
- normativ überformte Durchschnittsmiete.
- Steigerung des Mietniveaus durch Auswahl

Orientierung am investiertem Kapital

- Miethöhe bemisst sich an einem Anteil am investierten Kapital.
- In Luxemburg nach jüngster Reform, darf die Jahresmiete 3,5 % des investierten Kapitals für Wohnraum der Energieklassen A+ A, B, C, D, E und 3 % für die Energieklassen F, G, H, I nicht überschreiten.
- Investiertes Kapital muss offengelegt werden, andernfalls sinkt Mietniveau auf 8,00 € nettokalt pro Quadratmeter.

Kostenbestimmte Miete

- Miete richtet sich nach den Kosten, die für die Wohnung vom Vermieter aufgebracht werden müssen. In der Regel im öffentlich – geförderten Wohnungsbau zu finden.
- Deutschland: Bewilligungs – oder Kostenmiete: Abgedeckt sind Finanzierungs- Verwaltungs- Instandsetzungskosten und das Mietausfallwagnis
- Neben Betriebs- Verwaltungs- und Unterhaltungskosten wird ein gesetzlich bestimmter Fremd- und Eigenkapitalbetrag sowie Abschreibungen angesetzt,
- in Deutschland: 2. Berechnungsverordnung und Wohnungsbindungsgesetz
- Im preisfreien Wohnraum über § 5 Abs. 2 WiStG als „Mindestmiete“ bei Mietpreisüberhöhung
- Dänemark: Kostenbestimmte Miete in den regulierten Gemeinden

Anknüpfung an die Nachfrageseite, leistbare Miete

- Individuell leistbare Miete: Orientierung am konkreten Haushaltseinkommen, z.B. WoVoG Berlin; Härteeinwand bei der Modernisierungsmieterhöhung, idR. Grenze 30 % des Haushaltseinkommens, oder Härteeinwand im Rahmen des Widerspruchs: kein Ersatzwohnraum; Mietreduzierung bei Vorlage des WBS
- Als Bestimmungskriterium ungeeignet: an ärmere Mieter*innen würde nicht vermietet.
- Individuelle Leistbarkeit wichtig für Subjektförderung
- abstrakt leistbare Miete
- Orientierung an der Angemessenheitsgrenze nach Hartz IV
- Orientierung am Medianeinkommen, der Gemeinde oder eines Teils hiervon
- Gefahrenlage: Zu hohe Mieten schaffen Versorgungsengpässe für Personen mit geringem Haushaltseinkommen

Gewillkürte Miete, staatlich festgesetzt

- **Niederländisches Punktesystem,**
- Es erfolgt eine Wohnungsbewertung anhand von Punkten. Flächen, Einrichtung Ausstattung etc. werden über Punkte dargestellt. Maßstäbe für die Bewertung und Höhe des Entgeltes für den Punkt wird vom Staat festgelegt.
- **ELAN Gesetz Frankreich**
- Departement legt per Erlass Referenzmiete, erhöhte und ermäßigte Referenzmiete fest
- **Richtwertmietzins Österreich**
- Festlegung einer Richtwertmiete durch den Staat für Gemeindebiet, Zu – und Abschläge für einzelne Wohnung, anhand der konkreten Ausstattung u.a. werden im Zweifel im Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren festgelegt.
- **Kategoriemietzins in Österreich,**
- Einteilung der Wohnung nach Ausstattung in 4 Kategorien mit festen Mieten.
- **DDR**
- Mieten für Altbauten wurden auf dem Niveau von 1936 eingefroren. Neubauten waren teurer. Drei Baualterklassen, 0,36 – 0,80 und 1,2 Mark pro Quadratmeter

Gewillkürte Miete: Bezugszeitpunkt plus Zuschlag

- **„Wohnungszwangswirtschaft“, Deutschland ab 1917 bis in den 60 er Jahre, Berlin bis 1988:**
- Ausgangspunkt Friedensmiete vom 01.07.1914, Zuschläge für gestiegene Zinsen, Instandsetzung (ggf. gestaffelt) und Nebenkosten, in Prozentsätzen (§ 3 RMG), Zuschläge für Regionen; später administrative Anhebung u.a. durchs 1. Bundesmietengesetz
- Festsetzung durch oberste Landesbehörde mit Übertagungsmöglichkeit auf die Gemeindebehörde (§ 11 RMG)
- **Mietendeckel:** Anknüpfung an den Mietspiegel 2013 mit Inflationszuschlag und Differenzierung nach Ausstattung.

Gewillkürte Miete: Tarifsystem

- Vermieter und Mieterverbände bestimmen Miethöhe u.a
- **Schweden** (bis 2011): Mieterverband und kommunales Wohnungsunternehmen verhandeln im 1. Schritt Gesamtmietaufkommen und im 2. Schritt dann die Miete für die einzelne Wohnung. Nicht kommunale Unternehmen durften die Miethöhe nicht um mehr als 5 % überschreiten.
- Voraussetzung, entsprechendes Verfahren vertraglich vorsehen
- **Italien**: Vereinbarung Vermieter und Mieterverbände hinsichtlich der Miethöhe für einzelne Regionen
- Vermieter ist frei, ob er sich ans Ergebnis bindend, kann dann aber eine dreijährige oder statt einer vierjährigen Vertragszeit vereinbaren.

Miethöhe Zusammenfassung

- Ortsübliche Miete
- Miete orientiert an den Kosten oder investiertem Kapital
- Leistbare Miete orientiert an der Nachfrageseite
- Gewillkürte Miete, staatlich festgesetzt, Bezugszeitpunkt mit Aufschlägen und Tarifsysteem

Mietzinsentwicklung im Bestandsmietverhältnis

- Mietenstopp begrenzt
- Über Änderungskündigung
- Mieterhöhung als Gegenleistung für Leistung von Vermieter*innen (Modernisierung oder Instandsetzung)
- Grundmietenerhöhung als Kompensation des Kündigungsausschlusses

Mieterhöhung wegen besonderer Aufwendungen

- Einigung zwischen Vermieter und Mieter zwingend, Frankreich, Italien
- Einseitige Modernisierungsmieterhöhung u.a. Modernisierungsumlage nach § 559 BGB und Mietenbremse
- Modernisierung führt zur Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Gesetzlich /vertragliche Lösung
 - Tschechien: 10 % der Baukosten pro Jahr, wenn 70 % der betroffenen Mieter zustimmen, ansonsten nur 3,5 %
 - Niederlande, Mieterhöhung möglich

Mieterhöhung und Instandsetzung

- In der Regel wird aus der Grundmiete die Instandhaltung bestritten, möglich ist aber auch, dass Mietende die Instandsetzung selber zahlen.
- Denkbar ist aber auch eine Trennung, Grundmiete und Instandsetzung, Umlage von Instandsetzungskosten im Rahmen vom WEG, möglich auch im Gewerbe, hier aber limitiert.
- Zuschlag zur Miete je nach Baualtersklasse, Kostenmiete § 28 2. BV
- § 18 MRG Österreich: Aus der Miete haben Vermietende die Instandsetzung zu zahlen, von der sog. Mietzinsreserve. Nicht gedeckte Ausgaben der Erhaltung kann sich VM von Schlichtungsstelle genehmigen lassen, wobei geprüft wird, ob die Kosten nicht aus Mietzinsreserve gedeckt ist, die Maßnahme notwendig, die Kosten angemessen und Kosten voraussichtlich nicht innerhalb der nächsten 10 Jahre gedeckt, dann zeitlich befristete Anhebung der Miete, idR. für 10 Jahre, Beteiligung aller Mieter

Mietzinsänderung als Kompensation für Kündigungsausschluss

- - Koppelung an die Änderung anderer Preise
- - vereinbarte Steigerungen
- - prozentuale Änderungen
- - jeweils mit oder ohne Begrenzung auf eine Referenzmiete

Koppelung an Teuerungsrate u.a.

- Koppelung an den Verbraucherpreisindex (Inflationsrate), in Deutschland optional; in vielen Ländern Modell, u.a. Dänemark
- Koppelung an die allgemein Lohnsteigerung
- Schweiz: Koppelung an den Referenzzinssatz: Steigt dieser, steigen die Mieten, sinkt dieser, sinken die Mieten
- System kann grundsätzlich Mietbelastungsquote stabil halten
- Begrenzung auf Referenzmiete würde dauerhaft zum Absinken der Mietbelastungsquote führen

Vertraglich vereinbarte Mietzinsänderung

- Staffelmiete mit oder ohne begrenzten Kündigungsausschluss
- Vorteil Kalkulation der Mietzinsentwicklung; Nachteil: überhöhte Mieten werden festgeschrieben

Prozentuale Erhöhung

- Prozentuale Erhöhung bezogen auf einen festen Zeitraum, in Deutschland drei Jahre
- Über Absenken des Prozentsatzes kann auf angespannten Wohnungsmarkt reagiert werden: Deutschland aktuell 20 /15 %
- Mit oder ohne Begrenzung auf die Referenzmiete
- Langfristig kann erreicht werden, dass für vergleichbaren Wohnraum vergleichbare Miete gezahlt wird.

Wiedervermietungsmitte

- Keine Regulierung: Wiedermietungsmitte = Marktmitte: aktuell in Regionen ohne Mietpreisbremse
- Begrenzung auf Referenzmitte, kein Unterschied zwischen Bestand und Wiedervermietung, z.b. Dänemark aber auch Weimarer Republik
- Begrenzung auf Referenzmitte plus Zuschlag: Mietpreisbremse (10 %), ohne Mietpreisbremse, theoretisch § 5 WiStG mit 20 % Zuschlag
- Koppelung an Vormitte: u.a. Gesetz zur Verbesserung der Wohnsituation im Land Berlin bei Einführung des weißen Kreises/Übergang in das Vergleichsmietensystem
- Befristungsabschlag (Österreich): Wenn statt eines unbefristeten MV ein befristeter MV abgeschlossen wird, reduziert sich Referenzmitte um 10 %

Höchstzulässige Miete, ggf. Senkung

- Regulierte Miete gleich höchst zulässige Miete; gesetzliche Grenze für Wiedervermietung, Erhöhung und Bestand
- Höchstzulässige Miete ist regulierte Miete mit Zuschlag (§ 5 WiStrG; 20 %)
- Für die höchstzulässige Miete gilt eine andere regulierte Miete / oder als für Wiedervermietung und Erhöhung. Z.B. OVM für Wiedervermietung und leistbare Miete für den Bestand
- Für die höchstzulässige Miete gelten andere Kriterien für das Inkraftsetzen.

Zivilrechtliche Regelungsart I

- **Wiedervermietung /höchstzulässige im Bestand**
- Verbotsgesetz nach § 134 BGB
- Überhöhte Miete wird nicht geschuldet und kann jederzeit zurückgefordert werden.
- Überhöhte Miete wird nicht geschuldet, kann aber erst nach einer Rüge zurückgefordert werden (Mietpreisbremse, derzeit)
- Verstoß gegen den Regelung zum Schutz vor überhöhten Mieten führt zur Absenkung unterhalb des gesetzlich zulässigen Mietniveau, Art gesetzlich geregelte Vertragsstrafe

Zivilrechtliche Regelungsart II

- **Mieterhöhung**
- Zustimmungsverlangen (§§ 558 BGB; §§ 8, 9 WBVG)
- Einseitige Erhöhungserklärung (Modernisierungsmieterhöhung, Indexmieterhöhung)
- Automatische Erhöhung, Staffel
- Rückwirkende Erhöhung ab Entstehen des Grundes für Mietanpassung, Wertsicherungsklausel in Gewerbemietverträgen und § 4 Abs. 8 NMV bei entsprechender Gleitklausel bei Kostenmiete

Öffentlich – rechtliche Regelungsart I

Wiedervermietungsrente/höchstzulässige Miete

- Verbot des Wuchers § 291 StGB (50 % über der ortsüblichen Miete) , als strafrechtliche Norm, Gewinnabschöpfung nach dem StGB
- Verbot der Mietpreisüberhöhung als bußgeldbewehrte Verbotsnorm, § 5 WiStG, Anordnung der Erstattung des Mehrerlöses an den Staat oder an die Mietenden, §§ 8 und 9 WiStrG.
- Absenkung der Miete durch feststellenden VA oder durch Anordnung, MietenWoG
- Anspruch auf Subjektförderung, Wohngeld oder KdU

Öffentlich – rechtliche Regelungsart II

Mieterhöhung

- Genehmigungsvorbehalt, u.a. MietenWoG oder § 18 MRG, aber auch nach dem Wohnungsbindungsgesetz bei der Kostenmiete
- Anhörung von Mieteinigungsämtern, allein oder als Voraussetzung für gerichtliche Auseinandersetzung
- Anspruch auf staatliche Zuschüsse, WoVG

Öffentlich – rechtliche Regelungsart III

Indirekt

- Konkret:
- Genehmigungsvorbehalt für Änderung der Ausstattung (Modernisierung), städtebaurechtliche Satzungen, § 172 BauGB
- Beeinflussung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Mod-Umlage, Gemeindliche Steuerung
- Ggf. Mietobergrenzen
- Abstrakt:
- Zweckentfremdungsverbot soll Wohnungsangebot erweitern.

Ein Mietrecht für alle ?

- Mietenentwicklung und Wohnungsmärkte deutschlandweit sehr unterschiedlich
- Stark steigend in Ballungszentren und Universitätsstädten
- Stagnierend und sinkend teilweise in ländlichen Regionen
- Differenzierung regional wohnungspolitisch geboten und verfassungsrechtlich erforderlich

Kriterien zur Einordnung von Wohnungsmärkten und Differenzierung

- Mieten steigen stärker als bundesdeutschen Durchschnitt
- Durchschnittliche Mietbelastung übersteigt den Bundesdurchschnitt
- Wohnbevölkerung wächst, ohne das durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird
- Geringe Leerstandquote bei hoher Nachfrage (alle § 556 d Abs. 2)
- Lücke zwischen Angebots- und Bestandsmiete
- Lücke zwischen Mieten preisungebundener und sozialer Wohnungen
- Niedrige Quote von Wohnungsneubauten im Verhältnis zum Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren (ELAN Gesetz Frankreich)
- Begrenzte Aussichten für im geförderten Wohnungsneubau bei schlechter Entwicklungsperspektive (ELAN)
- Mittlere Mietkostenbelastung mehr als 30 % des Einkommens

Umsetzung von Regelungen Bund/Land

- Abweichungsbefugnis der Länder mit eigenen Regelungen u.a. durch eine Länderöffnungsklausel oder
- Alle wesentlichen Regelungen im Bundesgesetz für differenziert nach verschiedenen Wohnungsmärkten
- Festlegung von Kriterien zur Bestimmung der unterschiedlichen Regelungsstufen mit der weiteren Bestimmung der Umsetzung durch die Länder: Inkraftsetzen mit oder ohne Ermessen und ggf. Weiterdelegation an die Länder.

Konzept bundesweiter Mietendeckel

- Systemwechsel Referenzmiete
- Verschärfung der Mietpreisbremse
- Absenkung der Kappungsgrenze
- Reaktivierung des § 5 WiStG zur Begrenzung überhöhter Mieten als öffentlich – rechtliche Intervention
- Mitgedacht ist immer auch die Abschaffung des § 559 BGB

Beschreibung unterschiedlicher Wohnungsmärkte

- **ausgeglichene Wohnungsmärkte:**
 - Angebotsmieten max. 15% > Bestandsmieten
 - Fluktuationsreserve > 3 Prozent
 - Moderates Bevölkerungswachstum, Stagnation oder Rückgang
- **angespannte Wohnungsmärkte:**
 - Leerstand < 5 Prozent
 - Angebotsmieten über 15% > Bestandsmieten
 - Steigende Bevölkerungszahlen
- **Städte mit Wohnungsnotlagen:**
 - Überdurchschnittliche Mietsteigerungen in Angebot und Bestand
 - Überdurchschnittlich große Lücke zwischen Angebots- und Bestandsmieten
 - Mittlere Mietkostenbelastung > 30 Prozent
 - Mindestens zwei der drei Kriterien müssen vorliegen

Regelungsebene

- Nicht angespannte Wohnungsmärkte
- Angespannten Wohnungsmärkte
- Wohnungsnotgebiete
- Definition von angespannten und Wohnungsnotgebieten im Bundesgesetz, klare Abgrenzung

Regelungsinstrumente

- Zivilrechtlich: Vermieter*innen – Mieter*innen durch Reform der Normen im Bereich von Miethöhe, Mieterhöhung und Wiedermietung, Durchsetzung vor dem Zivilgerichten
- Öffentlich – rechtlich: Durch Festsetzung einer höchstzulässigen Miete, Reaktivierung von § 5 WiStG, bußgeldbewehrt, ggf. Verhandlung vor dem Amtsgericht, Anordnungsmöglichkeiten auch im Rahmen des Bußgeldverfahrens; Über § 134 BGB können Mieter*innen auch zuviel gezahlte Beträge zurückverlangen und Miete „absenken“
- beide Instrumente wirken nebeneinander: Was öffentlich – rechtlich verboten ist, kann allerdings zivilrechtlich nicht durchgesetzt werden (§ 134 BGB)

Durchschnittsmiete als Referenzmiete

- Referenzmiete ist wichtig für Mieterhöhungen, Wiedervermietungsmiete und höchstzulässige Miete
- Derzeit wird die Referenzmiete von den Mieten gebildet, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden
- „Mieterhöhungsspiegel“
- Einbeziehung aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete (Durchschnittsmiete), Reform des § 558 BGB, Rechtszustand von 1974 – 1982

Wiedervermietungsrechte I

- Schärfung der Mietpreisbremse durch einfachere Handhabung
- Abschaffung der Ausnahme umfassende Modernisierung
- Abschaffung der Ausnahme Vormiete
- Abschaffung der Einschränkung Modernisierung
- Abschaffung der Rügepflicht

Wiedervermietungsrechte II

- Keine Geltung der Mietpreisbremse bundesweit, Erforderlichkeit
- Abschaffung des Begründungserfordernis für die Verordnungen zur Inkraftsetzung der angespannten Wohnungsmärkte
- In angespannten Wohnungsmärkten bleibt für die Wiedervermietungsrechte die Grenze **bei 10 %** über der Referenzmiete
- In Wohnungsnotgebieten ist die Referenzmiete die Wiedervermietungsrechte
- Keine Geltung im Neubau

Begrenzung der Mieterhöhungen

- Das System des § 558 BGB bleibt: Mieterhöhung nur **bis zur Referenzmiete** (jetzt Durchschnittsmiete), Bezugsrahmen ist ein Prozentsatz bezogen auf die letzten drei Jahre, Miete muss 15 Monate unverändert bleiben
- Für „entspannte Wohnungsmärkte“ verbleibt die Kappung bei 20 %
- Absenkung der Kappung in angespannten Wohnungsmärkten bis an die Inflationsrate (Mietenstopp), höchstens 15 %
- Möglichkeit des befristeten Einfrierens in Wohnungsnotgebieten, bis zu Inflationsrate

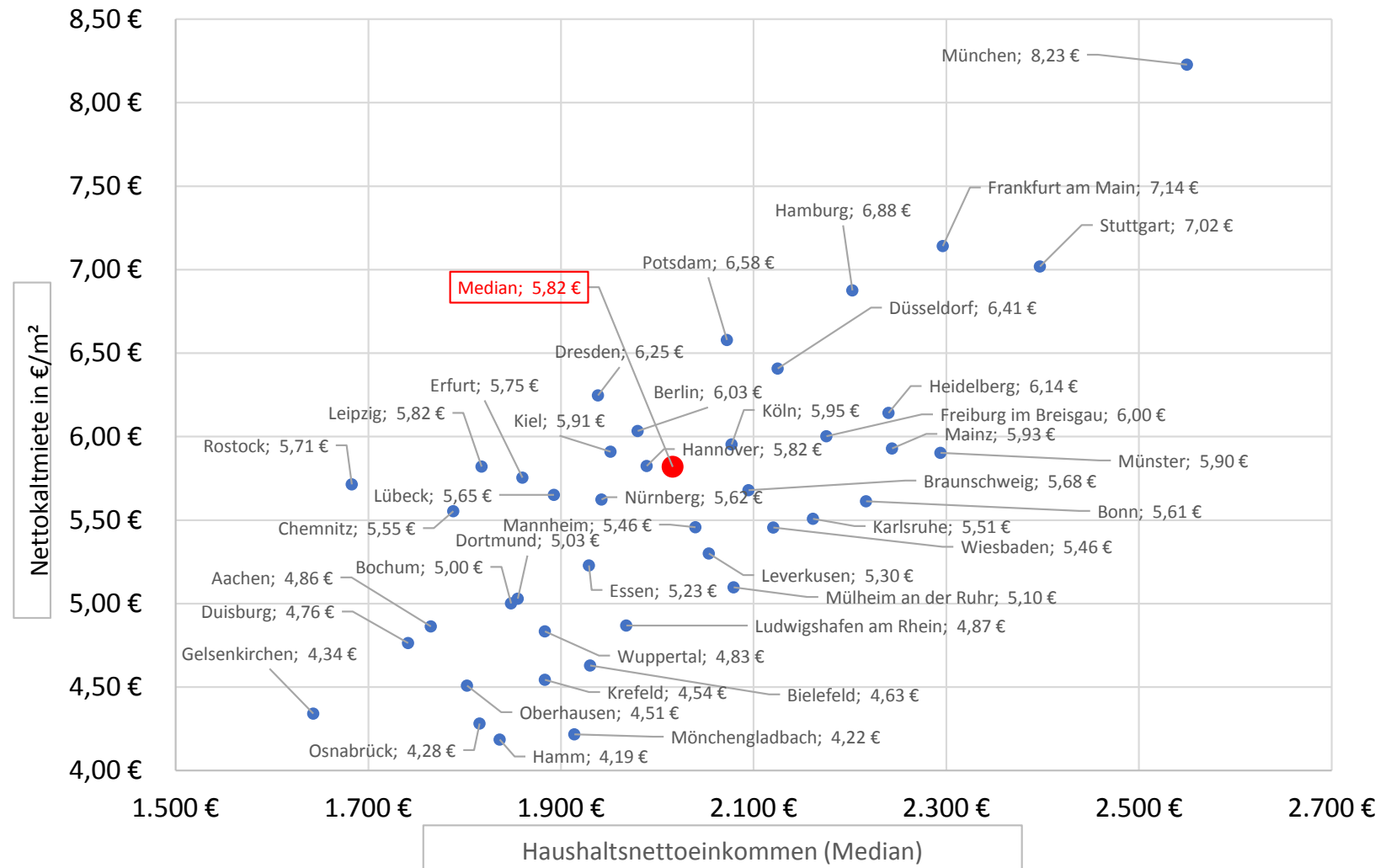
Reaktivierung des § 5 WistG I

- Verbot eine Miete über **20 Prozent** über der Referenzmiete
- Untergrenze: Kostenmiete, beibehalten der Regelung des § 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG; Garantie einer kostendeckenden Miete
- Bis zu Entscheidungen des BGH im Jahre 2004 gute Möglichkeit der Begrenzung überhöhte Mieten
- Streichung des „Ausnutzen“ im aktuellen Gesetz
- Öffentliche rechtliche Regelung: Bußgeld, Absenkung der Mieten und Möglichkeit der staatlichen Anordnung zu viel gezahlte Mieten an Mieter:innen zurück zu zahlen, Verfahren nach § 8, 9 WiStG
- Gilt nicht für Neubau

§ 5 Wirtschaftsstrafrecht und Referenzmiete

- Referenzmiete ist Durchschnittsmiete für entspannte und angespannte Wohnungsmärkte
- in Wohnungsnotgebieten kann statt der Durchschnittsmiete die leistbare Miete als Referenzmiete bestimmt werden. Die leistbare Miete orientiert sich an 30 % des Medianeinkommens bezogen auf die Wohnungsgröße

Leistungsgrenze in Großstädten



Quelle: Mikrozensus 2018

Umsetzung

- Bundesrechtliche Regelung Verordnungsermächtigung, bis fünf Jahre
- Länder können oder müssen Gebiete angespannte Gebiete und Wohnungsnotgebiete ausweisen.
- Möglichkeit Gemeinden mit der Ausgestaltung zu ermächtigen, Berechnung der leistbaren Miete.
- Denkbar ist es auch in den Notlagegebieten nur eines der beiden Instrumente einzuführen (also Mietenstopp und höchstzulässige Miete)

Stufe	Ausgeglichener Wohnungsmarkt	Angespannter Wohnungsmarkt	Städte mit Wohnungsnotlage
Referenzmiete	Echte Durchschnittsmiete	Echte Durchschnittsmiete	Echte Durchschnittsmiete
Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, innerhalb von drei Jahren	20 %	Inflationsrate bis 15 % (Mietenstopp)	0 % - Keine Mieterhöhungen möglich, bis Inflationsrate
Wiedervermietungsmiete	-	(bis zu) 10 % über Referenzmiete	Referenzmiete
Höchstzulässige Miete	20 % über Referenzmiete	20 % über Referenzmiete	20 % über leistbarer Miete

Wirkung der vorgeschlagenen Regelung

	Wohnungsmarktlage			
	ausgeglichen	angespannt	Wohnungsnotlage	gesamt
Anzahl Städte	14	17	11	42
Anzahl Haushalte	1.389.938	1.893.302	3.567.098	6.850.338
Schutz durch Kappung	77.212	114.709	489.672	681.593
Begrenzung der Wieder- vermietungs-mieten	-	121.869	459.847	581.716
Absenkung auf höchst- zulässige Mieten	31.528	58.336	377.632	467.496
Gesamt (ohne Überschneidung)	108.740	173.045	867.304	1.149.089

Wirkung der vorgeschlagenen Regelung

- Schutz vor Mieterhöhungen im Bestand = Erhalt von leistbaren Wohnungen
- Beschränkung von Wiedervermietungszeiten = Angebote für Wohnungssuchende mit geringen Einkommen erweitern
- Absenkung überhöhter Mieten (zeitlich befristet) = Entlastung von Mieterinnen und Mietern und Verbesserung der sozialen Wohnversorgung in den Städten

MASSNAHMEN GEGEN DISKRIMINIERUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Zusammenfassung

Ungleichbehandlungen und Benachteiligungen von Menschen ziehen sich durch alle Lebensbereiche, auch das Wohnen. Diskriminierung beginnt bei der Wohnungssuche, zeigt sich aber auch im Zusammenleben mit der Nachbarschaft oder in Konflikten mit Vermieter*innen. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) greift auf dem Wohnungsmarkt nur begrenzt, zudem sind Beweis- und Darlegungslast und Scham hohe Hürden. Wie können die Rechte der von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffenen Menschen verbessert und gestärkt werden? Und welche Schritte und Maßnahmen sind dafür nötig?

I. Formen von Diskriminierung im Bereich des Wohnens

Erfahrungen aus der bundesweiten Beratungs- und Unterstützungspraxis sowie mit dem Leitbild „Berlin vermietet fair“

Die Teilnehmer*innen am Workshop kamen aus unterschiedlichen Kommunen, Beratungsinitiativen, Sozialverbänden und sozialen Trägern in Deutschland. Sie wollten sich über den Umgang mit Diskriminierung in der Praxis und der Rechtsprechung informieren sowie über Erfahrungen mit Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt sprechen. Ihre Berichte wiesen auf wichtige Diskriminierungsgründe hin: Die Studentin aus einer einkommensschwachen Familie findet in einer Universitätsstadt mit unzureichender Wohnheimstruktur kaum eine bezahlbare Unterkunft. Der Bewohner eines angesagten Berliner Kiezes benannte Ausschlusskriterien, mit denen Wohnungssuchende konfrontiert sind (steigende Mieten, die Familienstruktur oder ausländisch klingende Namen). Eine Mitarbeiterin aus dem Berliner Mieterverein (BMV) wies auf Flüchtlinge mit ungeklärtem Aufenthaltsstatus hin, die keinerlei Chance auf eine eigene Wohnung haben, ebenso wie lange anerkannte geflüchtete Menschen, die über viele Jahre nicht aus den Gemeinschaftsunterkünften herauskommen.

Ein Wohnungsloser, Mitglied einer Selbstvertretung wohnungsloser Menschen, machte auf seine prekäre Situation aufmerksam und kritisierte, dass meist über die Köpfe Betroffener hinweg verhandelt und diskutiert werde. Ein Vertreter der Wohnungslosenhilfe Hamburg sprach über die Stigmatisierung Wohnungsloser sowohl bei Vermietern als auch in Nachbarschaften.

In einem Vortrag sprachen **Dr. Christiane Droste** und **Remzi Uyguner** (Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt) über Formen von Diskriminierung: Direkte Diskriminierung (z.B. bei der Bewerbung um Wohnraum statt, mit Miethöhen oder in der Nachbarschaft), Strukturelle Diskriminierungen (z.B. Mangel an (bezahlbaren) großen Wohnungen für Familien, unterschiedliche Vergabepaxis des Wohnberechtigungsscheins an Geflüchtete in Berliner Bezirken).

Neben ihrer Beratungspraxis führen sie auch regelmäßig den Dialog mit verschiedenen Ansprechpartnern in Sachen Wohnen in Berlin und setzen sich dabei sowohl mit politischen Entscheidungsträgern als auch mit der Wohnungswirtschaft auseinander. In der Beratung arbeiten sie unabhängig und parteiisch im Sinne der Betroffenen. Zu Ihrer Arbeit gehört die Begleitung sachgerechter Testings, mit denen Ungleichbehandlung nachgewiesen werden kann. Betroffene können bei der Formulierung einer Diskriminierungsbeschwerde unterstützt und in einem Gerichtsverfahren begleitet werden. Erfahrung aus der Beratungspraxis: Betroffenen geht es vor allem darum, eine Wohnung zu bekommen. Deshalb müssen bei Auseinandersetzungen mit Vermieter*innen auch Kompromisse gemacht werden.

Das von der Fachstelle entwickelte Leitbild „Berlin vermietet fair“ bietet eine Orientierungshilfe für Vermietende, die helfen soll, Ungleichbehandlung zu erkennen und zu vermeiden. Dazu gehören die Sichtbarkeit des Antidiskriminierungsziels auf den Websites der Unternehmen sowie Schulungen, um Mitarbeiter*innen für das Problem zu sensibilisieren. Berliner Vermietende können das Leitbild freiwillig unterzeichnen und sich so zu antidiskriminierendem Vermieten bekennen. Das hat bisher erst ein Unternehmen getan. Die Wohnungswirtschaft begründet ihre Vorbehalte mit der Auffassung, eine Unterzeichnung käme einem Schuldeingeständnis gleich.

Informationen zur **Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung**
„fair mieten – fair wohnen“ unter: <https://fairmieten-fairwohnen.de/>

Informationen zum **Berliner Landesantidiskriminierungsgesetz**
(LADG) unter: <https://www.berlin.de/sen/lads/recht/ladg/>

II. Rechtliche Einordnung von Diskriminierung

Im Impulsreferat von **Vera Egenberger** (Büro zur Umsetzung von Gleichbehandlung e.V.) ging es um die rechtliche Einordnung von Diskriminierung. Das AGG erfasst dafür verschiedene Faktoren: rassistische Diskriminierung, Diskriminierung aufgrund des Geschlechts, der Religion, Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der Sexualität. Neben direkter und indirekter Diskriminierung sind dort auch Belästigung, sexuelle Belästigung und die Anweisung zur Diskriminierung benannt. Im Fokus der Diskussionen um das AGG steht in diesem Workshopteil § 19/3: *„Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig.“*

Bei der Durchsetzung von Ansprüchen benachteiligter Wohnungssuchender ist diese Formulierung ein Hindernis und kann sogar zum Einfall für Diskriminierung werden, weil sich daraus Ausnahmen vom Gleichstellungsgrundsatz ableiten lassen. Als Beispiel wies **Dr. Christiane Droste** auf eine Diskussion um die Zusammensetzung von Großsiedlungen hin, die das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. angestoßen hat. Deren Ziel ist es, den angeblich verstärkten Zuzug einkommensschwacher Familien in die Kieze im Sinne einer „besseren sozialen Durchmischung“ abzumindern.

Kritisiert wird auch, dass das Einklagen einer Wohnung mit Verweis auf die gesetzliche Grundlage des AGG nicht möglich ist. Das hat nicht nur rechtliche, sondern auch praktische Gründe: Für Betroffene, die kaum über eine Rechtsschutzversicherung verfügen, ist ein jahrelanger Rechtsstreit mit ungewissem Ausgang unmöglich. Niedrige Entschädigungszahlungen wiegen das nicht auf. Zudem enthält das AGG keinen Rechtsanspruch auf Auskunft.

Es lässt sich nur schwer nachweisen, warum bestimmte Wohnungssuchende über Jahre auf Wartelisten von Wohnungsunternehmen stehen, ohne ein Angebot zu bekommen. Lediglich mit sachgerechten Testings kann Diskriminierung nachgewiesen werden.

Der BMV bemerkt, dass Rechtsberater*innen noch mehr für das Thema sensibilisiert werden könnten, um in der Mietrechtsberatung Diskriminierungsfälle frühzeitig zu erkennen. Vielen ist das AGG noch nicht vertraut. Schulungen sollte es für Ombudsleute ebenso geben wie für Mitarbeiter*innen von Wohnungsunternehmen.

Bisher – so die Meinung etlicher Teilnehmer*innen am Workshop – sei das AGG ein „zahnloser Tiger“. Dazu gibt es hohe bürokratische Hürden, die vor allem für wohnungslose Menschen den Zugang zu einer Wohnung nahezu unmöglich machen (Einkommensnachweis, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung).

Beispielhaft für ein erfolgreiches rechtliches Vorgehen gegen Diskriminierung mit Hilfe des AGG ist ein Fall aus Berlin: Der Bewerber um eine Wohnung war immer wieder abgewiesen worden, wenn er sich mit seinem richtigen Namen bewarb. Die Begründung: Die Wohnung sei bereits vergeben. Gab er dann bei einer erneuten Online-Bewerbung einen anderen Namen an, wurde er zu Besichtigungsterminen eingeladen. Mithilfe der Fachstelle für Diskriminierung am Wohnungsmarkt war seine Klage auf Grundlage erfolgreich. Die Richter des Amtsgerichtes Charlottenburg sahen den Fall als klare Ungleichbehandlung an und verurteilten die Vermieterin, die in Berlin ca. 110.000 Wohnungen vermietet, zu einer Zahlung 3.000 Euro Schadensersatz (Az. 203 C 31/19). Das ganze Urteil ist nachzulesen unter: <https://openjur.de/u/2252856.html>

Quellenangabe: Vera Egenberger nahm in ihrem Vortrag Bezug auf eine Studie der Antidiskriminierungsstelle des Bundes. Sie zeigt auf, in welchen Bereichen es zu Ungleichbehandlung kommt, wie Betroffene ihr Recht am besten durchsetzen und was flankierende Maßnahmen wie Sensibilisierung erreichen können. Abzurufen unter: www.antidiskriminierungsstelle.de

III. Erfahrungen aus der Praxis

In dieser Workshoprunde ging es um den Austausch von Erfahrungen. An einer moderierten Podiumsrunde nahmen teil: **Martin Lenz** (Bürgermeister für Soziales aus Karlsruhe), **Doreen Petri** (Neue Wohnraumhilfe gGmbH Darmstadt) und **Ulrich Schiller** (Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE).

Martin Lenz berichtete vom Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ der Stadt Karlsruhe. Das Programm umfasst sowohl wirtschaftliche als auch soziale Maßnahmen, bei denen es um die Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums, die Inklusion sozial benachteiligter Menschen, die Hilfe zur Selbsthilfe für ehemals Wohnungslose und die soziale Durchmischung von Nachbarschaften geht. Um Wohnungen für die Betroffenen zu finden, wurde beispielsweise nach renovierungsbedürftigen leerstehenden Wohnungen gesucht. Bei der Instandsetzung halfen Sanierungstrupps von freien Trägern. Die Kosten wurden von der Stadt Karlsruhe übernommen und die Vermieter gaben die Belegungsrechte für zehn Jahre an die Stadt ab. Mit den Mieter*innen wurde eine Vereinbarung für ein Jahr abgeschlossen, in dem die Eingezogenen von Sozialarbeitern begleitet wurden. Traten danach keine Probleme oder Bedenken bezüglich eines dauerhaften Mietverhältnisses auf, konnten die ehemals Wohnungslosen einen eigenen Mietvertrag erhalten. Über 2.400 ehemals wohnungslose Menschen konnten so langfristig mit erschwinglichem Wohnraum versorgt werden. Über 1.000 teilweise lange leerstehende Wohnungen wurden so dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt.

Literatur: www.vhw.de (Martin Lenz, Wohnraumakquise durch Kooperation in Karlsruhe, PDF)

Doreen Petri berichtete von den Anstrengungen in Darmstadt, Menschen ohne Chancen am Wohnungsmarkt zu einem Mietvertrag zu verhelfen. Die Wohnraumhilfe wurde von verschiedenen Trägern gegründet und mit deren Hilfe Wohnraum akquiriert. Dabei nehmen sie auch die öffentliche Hand in die Pflicht und sind bestrebt, Privatvermieter einzubinden. Zudem soll eine breite Öffentlichkeit für die Wohnungsnot benachteiligter Menschen sensibilisiert, aufgeklärt und informiert werden. So gehe es darum, Hausgemeinschaften vorzubereiten, damit die neuen Bewohner*innen nicht abgelehnt

und wieder hinausgedrängt würden. Über die Vergaben von Wohnungen entscheidet in Darmstadt ein Team von Sozialarbeitern, um diskriminierende Entscheidungen zu vermeiden. Ebenso wichtig wie die Wohnungssuche sei auch die Bewerbungsschulung von benachteiligten Menschen. Als eines der Hauptprobleme sieht Petry den Mangel an bezahlbarem Wohnraum an, der Diskriminierung begünstige.

Mehr Informationen: <https://www.neue-wohnraumhilfe.de/>

Ulrich Schiller machte ebenfalls auf den eklatanten Mangel an Wohnungen aufmerksam: Die HOWOGE (75.000 Wohnungen in der Vermietung) verzeichnet einen enormen Andrang: Bis zu 150 Bewerbungen kämen auf eine neu gebaute Wohnung, so der Geschäftsführer. Deshalb hat sich das Unternehmen für ein Losverfahren entschieden, bei dem zehn Bewerber*innen in die eigentliche Auswahl kommen. Zugleich wies Schiller darauf hin, dass sich die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen in Berlin verpflichtet haben, 65 Prozent ihres Bestandes an WBS-Berechtigte zu vermieten und ein feststehendes Kontingent für das Geschützte Marktsegment zur Verfügung stellen.

Der Geschäftsführer machte auch auf den Druck aufmerksam, unter dem Mitarbeiter:innen in der Wohnungsvermietung stehen. Das Unternehmen führt Schulungen durch mit dem Fokus auf Vermeidung von diskriminierenden Entscheidungen.

Begleiten, beraten, betreuen ist die Devise für viele Projekte, bestätigten etliche Teilnehmer*innen. Es braucht aber auch strukturelle Änderungen. So dürften wichtige wohnungspolitische Projekte nicht nur zeitweilig finanziell abgesichert sein. Wenn private Vermieter ins Boot geholt werden sollen, müssen ihnen verlässliche Zusagen für einen längeren Zeitraum gemacht werden. Remzi Uyguner (Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt) wies ausdrücklich darauf hin, dass eine Wohnungsvergabe transparent erfolgen und Fälle von Diskriminierung sichtbar gemacht werden müssten.

Vorschläge und Ideen aus der Diskussion

Eine Gesamtstrategie entwickeln, die alle Akteure am Wohnungsmarkt einschließt und die gemeinsame Verantwortung aller deutlich macht. Ein Bundesförderprogramm „Wohnen“ für soziale Wohnraumvermittlung, das Personal, Geld, Handlungsmöglichkeiten und Strukturen festlegt. Eine „neue Wohngemeinnützigkeit“, denn fast die Hälfte der Bevölkerung in großen Städten hat Anrecht auf eine Wohnungsförderung (soziale Wohnraumförderung). Gemeinnützigkeit müsste dauerhaft festgelegt werden. Eine Diskussion über „soziale Durchmischung“ und sogenannte „gute Nachbarschaften“. Im Quartiersmanagement sollte von Community-Bildung gesprochen werden, die eine gewachsene ethnische Zusammensetzung in Stadtquartieren akzeptiert und nicht als „Ghettobildung“ diffamiert. Es sollte eine Plattform geschaffen werden, auf der sich Wohnungswirtschaft, Sozialverwaltung, Trägerorganisationen und auch Bürger*innen treffen und austauschen können. Bei äußerst angespannten Versorgungslagen sollten staatliche Eingriffsmöglichkeiten in den Wohnungsmarkt geprüft und auch angewandt werden. Die Novellierung des AGG muss vorangetrieben und begleitet werden. Antidiskriminierungsstrukturen müssen erweitert und sichtbar gemacht werden.

fair_mieten
fair*wohnen



Berliner Fachstelle gegen
Diskriminierung auf dem
Wohnungsmarkt

Die Praxis der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Fair mieten – Fair wohnen

Dr. Christiane Droste/Remzi Uyguner
25. November 2022

Gefördert durch



Landesstelle
für Gleichbehandlung –
gegen Diskriminierung

Senatsverwaltung
für Justiz, Vielfalt
und Antidiskriminierung

BERLIN





TRÄGERSCHAFT UND KOOPERATIONEN

U P 19



Büro zur
Umsetzung von
Gleichbehandlung e.V.

 BERLINER
MIETERVEREIN

Eine Fachstelle – zwei Träger*innen
2 Standorte

Leitbild ,Berlin vermietet fair!'

Strategie + Vernetzung / Fachbeirat

Öffentlichkeitsarbeit

Sensibilisierung

Qualifizierung

Beratung + Begleitung

Clearing, Information und Dokumentation
Testings



Die unterschiedlichen Gesichter von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Direkte Diskriminierung

- bei der Bewerbung um Wohnraum
- bei der Festlegung von Miethöhen
- im Alltagsleben in der Nachbarschaft
- bei der Bewerbung von Wohnraum-Angeboten
- unabhängig von Marktsegment und Miet- oder Eigentumsverhältnissen

Strukturelle Diskriminierung

- z.B. Mangel an (bezahlbaren) großen Wohnungen für Familien
- z.B. Anwendung der „1-Zimmer-pro-Kopf Regelung“
- z.B. unterschiedliche Vergabep Praxis des Wohnberechtigungsscheins an Geflüchtete in den Bezirken



Was ist eine Diskriminierung? Welchen gesetzlichen Schutz gibt es bei Diskriminierung?

Als Diskriminierung beschreibt auf der Ebene des Bundes/aller Länder geltende **Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz** (AGG, 2006)

„eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung einer Person im Vergleich zu einer anderen Person in einer vergleichbaren Situation“.

In Berlin existiert ein **Landesantidiskriminierungsgesetz** (2020, LADG), das bei der Durchsetzung von Rechten bei Diskriminierung durch die Verwaltung und landeseigene Unternehmen unterstützt.

STRATEGISCHE AUFGABEN - PRÄVENTION



- Sensibilisierung / Dialogkultur
- Dokumentation
- Vernetzung / Fachbeirat
- Qualifizierung / Wissenstransfer
- Einflussnahme





DOKUMENTATION

- Grundlage für (wohnungs- und gleichstellungs-) politisches Handeln)
- Dokumentation der Beratungsanfragen / Fälle der Fachstelle
- Dokumentation berlinweit
- OpenSource-Programm

fait_mieten
fair*wohnen

Dashboard > Vorgang > Protokollierung des Verlaufs

Muster Mustermensch

✓ Vorgangstyp

✓ Allgemeine Daten (Einverständniserkl.)

✓ Betroffene Person

★ Angaben zu Unterstützer*innen

★ Angaben zum*r Verursachenden

★ Kurzbeschreibung des Vorfalles

★ Falltypologie

★ **Protokollierung des Verlaufs 1**

★ Protokollierung des Verlaufs 2

Zusammenfassung

Protokollierung des Verlaufs

Ziele der betroffenen Person:

- Entschuldigung
- gütige Einigung
- juristische Klärung
- Klärung des Rechtsanspruchs
- Behebung von Mängeln
- Mediation
- Verbesserung des nachbarschaftlichen Miteinanders
- Wohnung erhalten

Andere

Einschätzung relevanter Rechtsbereich(e):

- AGG + Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
- Sozialgesetzbuch
- Strafrecht
- Mietrecht
- Aufenthaltsrecht

Andere

Lösungsansatz:

Mieter*in hat keine Rechtsschutzversicherung, war aber in dem Jahr, als die Mängel erstmalig auftraten im Mieterschutzbund.
Nach einer Klärung des Rechtsanspruchs soll der Vermieter in einem Schreiben vom Anwalt um die Behebung der Mängel im Bad gebeten werden.
Ggf. weitere juristische Schritte

BBE-4311_ab angelegt am 25.06.2018 von A.Betreuer*in - FMFW

Fallbetreuung

Speichern

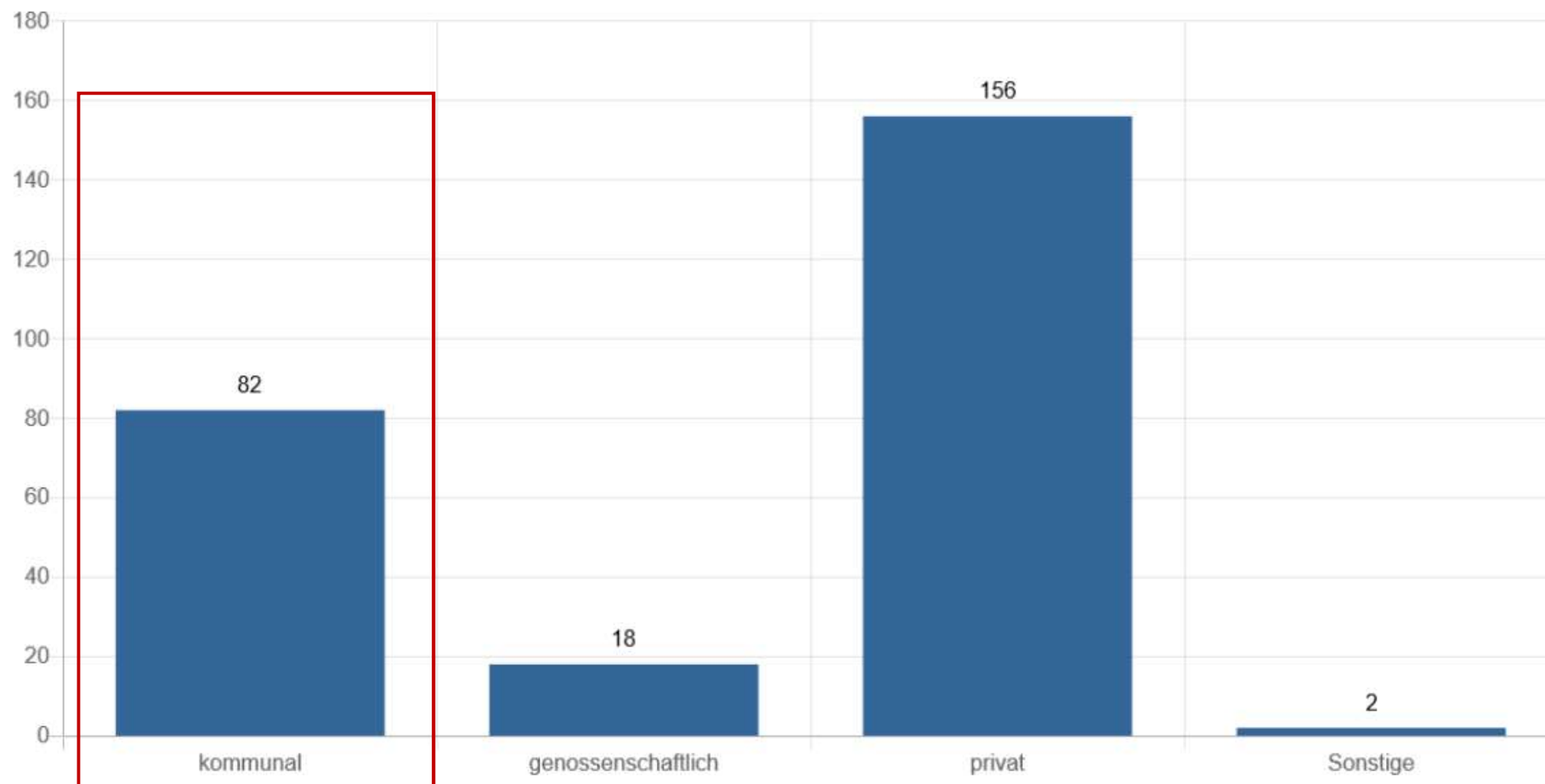
Letzte Änderungen

← →



VERURSACHENDE VON DISKRIMINIERUNG

01.07.2017 - 01.09.2022

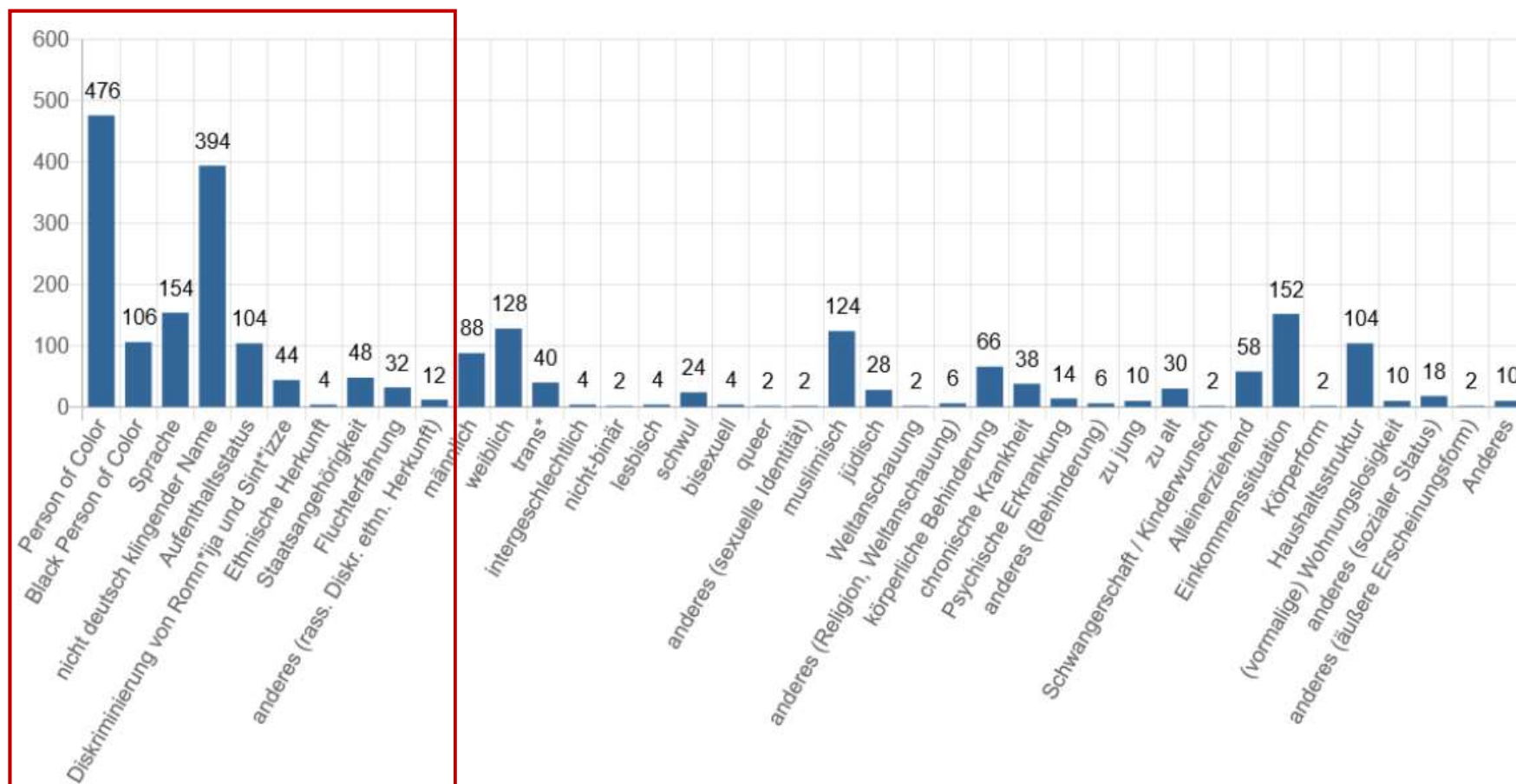


Grundgesamtheit (N) = 497 (Meldung, Fallbetreuung), Merkmalsausprägung (n) = 256



DOKUMENTATION BENANNTER DISKRIMINIERUNGSMERKMALE

01.07.2021 - 01.09.2022

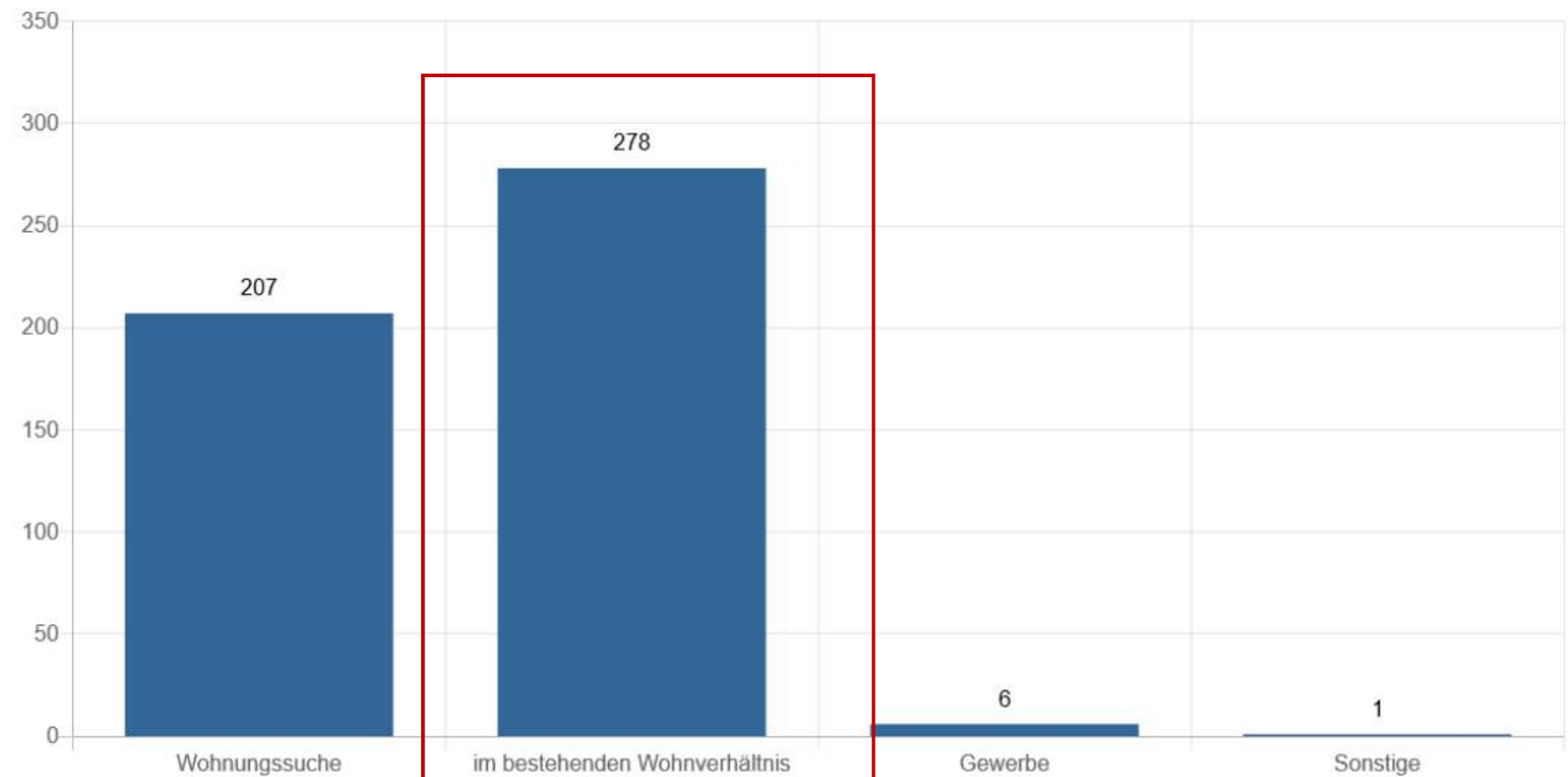


Grundgesamtheit (N) = 497 (Meldung, Fallbetreuung), Merkmalsausprägung (n) = 2354



BEREICH DER DISKRIMINIERUNG

01.07.2017 - 01.09.2022



Grundgesamtheit (N) = 497 (Meldung, Fallbetreuung), Merkmalsausprägung (n) = 491



INTERVENTIONSSTRATEGIE GEGEN DISKRIMINIERUNG IN DER NACHBARSCHAFT

WIE WERDEN MENSCHEN DISKRIMINIERT?



- Verbale Diskriminierungspraktiken
 - ✓ Beleidigungen, Bedrohungen, Verleumdungen,
 - ✓ Anschuldigungen bei Vermieter*innen, Polizei oder Jugendamt sowie
 - ✓ schriftlich (Briefe, Zettel mit diskriminierenden Botschaften).
- Non-verbale Diskriminierungspraktiken
 - ✓ Lärmbelästigung: Klingeln, Klopfen an Wände oder Heizungsrohre.
 - ✓ Beschädigung von Gegenständen (Tür / Briefkasten / Fahrrad),
 - ✓ Beobachtung (auch subtile Blicke), Filmaufnahmen, Auflauern sowie
 - ✓ Auslachen, Anspucken und körperliche Angriffe.

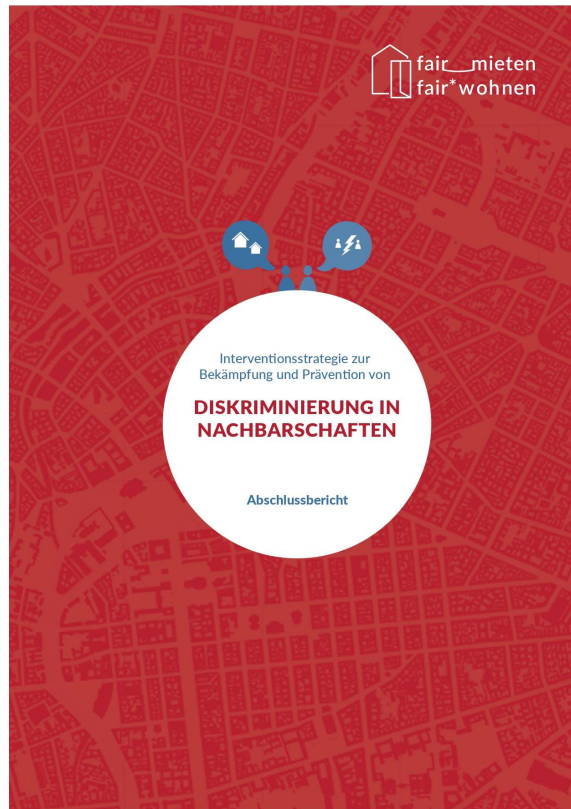


WIE KÖNNEN BETROFFENE SICH RECHTLICH SCHÜTZEN?

- Zuerst: Indizien sammeln! Betroffene können auf Entschädigung oder Schadenersatz klagen.
- BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) greift bei Schaden an Eigentum, Gesundheit oder dem Persönlichkeitsrecht.
- StGB (Strafgesetzbuch) greift bei Beleidigungen, Verleumdungen, Sachbeschädigungen oder Körperverletzungen.
- AGG: Schutz noch nicht abschließend geklärt.
- Die Fachstelle berät kostenlos und parteiisch!



PRODUKTE



Diskriminierung in Nachbarschaften.
Leitfaden für Betroffene, Vermieter*innen und soziale Akteur*innen



Abschlussbericht: Interventionsstrategie zur Bekämpfung und Prävention von Diskriminierung in Nachbarschaften

Workshops/Trainings für Intermediäre und Wohnungsunternehmen

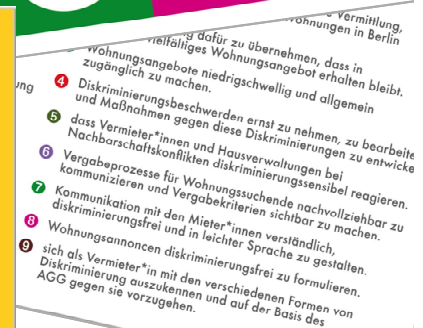


LEITBILD 'BERLIN VERMIETET FAIR'

- Partizipative Entwicklung
- Instrument: Leitbild oder Orientierungshilfe für interne Prozesse

PRODUKTE

- Salons für Vermietende
- Workshops für vermietende + Intermediäre
- Kampagne Unterzeichnung 2022



LEITBILD ‚BERLIN VERMIETET FAIR‘



FAIR VERMIETEN BEDEUTET...

... eine diskriminierungs- und vorurteilsarme Vermittlung, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen in Berlin sicherzustellen. +

... Mitverantwortung dafür zu übernehmen, dass in Berlin ein vielfältiges Wohnungsangebot erhalten bleibt. +

... Wohnungsangebote niedrigschwellig und allgemein zugänglich zu machen. +

... Diskriminierungsbeschwerden ernst zu nehmen, zu bearbeiten und Maßnahmen gegen diese Diskriminierungen zu entwickeln. -

WARUM GIBT ES DIESEN LEITSATZ?

Von Diskriminierung Betroffene wählen zunehmend ein *sachgerechtes Testing* und/oder eine *Diskriminierungsbeschwerde*, um eine Ungleichbehandlung nachzuweisen oder gegen sie vorzugehen. In vielen Fällen nehmen sie dafür auch die Beratung und Begleitung durch eine unabhängige Antidiskriminierungsberatung in Anspruch. Diese unterstützt sie durch die Formulierung einer Diskriminierungsbeschwerde und in der folgenden Kommunikation mit Vermieter*innen, bis hin zum Klageweg. Viele Vermieter*innen haben keine klare Vorgehensweise für einen solchen Vorfall etabliert und/oder reagieren nicht lösungsorientiert, sondern ablehnend. Dies erschwert es, eine Diskriminierung aufzuklären und der betroffenen Person zu ihrem Recht zu verhelfen.

UMSETZUNG DER LEITSÄTZE FÜR:



PRIVATE VERMIETER*INNEN



HAUSVERWALTUNGEN



GENOSSENSCHAFTEN



WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Was könnte Ihr Beitrag sein?

(Als Vermieter*innen)



- Als Vermieter*innen können Sie das Leitbild als Orientierungshilfe für faires/diskriminierungsarmes Vermieten nutzen
- Als Vermieter*innen können Sie das Leitbild unterzeichnen:
 - ✓ Schriftliche Mitteilung (Formular für Unterzeichner*innen)
 - ✓ Kommunikation zur Unterzeichnung des Leitbilds an Ihre Mieter*innen / Ansprechperson im Falle einer Diskriminierung
 - ✓ Sichtbarkeit auf der Internetseite des Verbandes
 - ✓ Sichtbarkeit auf der Internetseite zum Leitbild

Was könnte Ihr Beitrag sein?

(Als Verband/Träger)



- Der **Verband** kann **Unterstützer** des Leitbilds sein:
 - ✓ Schriftliche Mitteilung (Formular für Unterstützer*innen)
 - ✓ Kommunikation dazu an die Verbandsmitglieder
 - ✓ Sichtbarkeit auf der Internetseite des Verbandes
 - ✓ Sichtbarkeit auf der Internetseite zum Leitbild
 - ✓ ggfs. gegenseitiges Folgen auf twitter



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



christiane.droste@fairmieten-fairwohnen.de

remzi.uyguner@fairmieten-fairwohnen.de

www.fairmieten-fairwohnen.de

<https://berlin-vermietet-fair.de/>



«Zeitenwende auch für die Wohnungspolitik»

Workshop: Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Präsentation durch Vera Egenberger

25.11.2022, beim Netzwerk Mieten und Wohnen



Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

Was ist eine Diskriminierung?

Eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung einer Person im Vergleich zu einer anderen Person in einer vergleichbaren Situation.

Welche Diskriminierungskategorien sind im AGG abgedeckt?

- § Rassistische Zuschreibung
- § Geschlecht
- § Religion oder Weltanschauung
- § Behinderung
- § Alter
- § Sexuelle Identität



Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

Welche Formen von Diskriminierung gibt es?

§ Direkte

§ Indirekte

§ Belästigung

§ Sexuelle Belästigung

§ Anweisung zur Diskriminierung



Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

Welche Lebensbereiche sind abgedeckt?

§ Zugang zu Beschäftigung

§ Beschäftigungsverhältnisse

§ Zugang zu Waren und Dienstleistungen
inklusive Wohnraum



Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

§ 19 Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot

(3) Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig.

(5) Die Vorschriften dieses Abschnitts finden keine Anwendung auf zivilrechtliche Schuldverhältnisse, bei denen ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis der Parteien oder ihrer Angehörigen begründet wird. Bei Mietverhältnissen kann dies insbesondere der Fall sein, wenn die Parteien oder ihre Angehörigen Wohnraum auf demselben Grundstück nutzen. Die Vermietung von Wohnraum zum nicht nur vorübergehenden Gebrauch ist in der Regel kein Geschäft im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1, wenn der Vermieter insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen vermietet.



Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

Hürden der Rechtsdurchsetzung bei Diskriminierungsfällen beim Zugang zu Wohnraum:

- § Betroffene scheuen Rechtsweg
- § Klageweg ist zu lang
- § Kosten sind nicht einschätzbar
- § Betroffene können keine Wohnung einklagen, sondern erhalten nur Entschädigung
- § Ausnahmeregelungen im AGG zu weit gefasst
- § Mieterberatungen haben kaum Erfahrungswerte in der Nutzung des AGG
- § Kaum Urteile zu Diskriminierung beim Zugang zu Wohnraum



Das Landesantidiskriminierungsgesetz Berlin

- § Bindet die Verwaltung und andere staatliche Akteure in ihrem Handeln
- § Öffentliche Wohnungswirtschaft mit Senatsbeteiligung fällt nicht in den Anwendungsbereich, da diese Wohnungsunternehmen zumeist privatwirtschaftlich strukturiert sind. Da greift nur das AGG.



Büro zur Umsetzung von Gleichbehandlung e.V.

Was tut das BUG?

Strategische Klagen, sucht Fälle mit strategischen Charakter um AGG § 19 auszuloten.



AGG Reform in 2023

- § Das AGG soll reformiert werden.
- § Zivilgesellschaftliche Organisationen machen Vorschläge auch zu § 19
- § In 2023 wird Gesetz voraussichtlich überarbeitet.
- § Können Wohnungsakteure aktiv werden?

BAUEN, WOHNEN UND KLIMA

Zusammenfassung

Bundesweit entfällt etwa ein Drittel aller Treibhausgas-Emissionen auf den Bau und die Nutzung von Gebäuden. Außerdem entstammt der Bautätigkeit etwa die Hälfte des gesamten Abfallaufkommens in Deutschland. Andererseits wird mit ehrgeizigen Neubauzielen auf Wohnraummangel reagiert. „Bauen, bauen, bauen“ ist vielfach die Devise, um Abhilfe zu schaffen. An Klimaschutzzielen ausgerichtete Neubaustandards werden dabei oft als verteuender Zielkonflikt wahrgenommen. Doch kann der beabsichtigte Wohnungsneubau überhaupt den Konflikt lösen, ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen und zugleich die Klimaziele zu erreichen?

Workshopphase 1: Zuwachs versus Klimaschutz

Dr. Julika Weiß (IÖW) führte mit ihrem Vortrag zu *Herausforderungen und Zielkonflikten der Wärmewende* am Beispiel Berlins in das Thema ein. Das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes erfordert die Reduzierung des Wärmeverbrauchs und die Umstellung auf regenerative Energien. Die Wärmeerzeugung erfolgt bisher weitgehend fossil. Dies trifft auch auf den in Berlin hohen Anteil der Fernwärme zu. Nach Rückgängen bis 2014/2015 stagniert seitdem in Berlin wie bundesweit die Wärmenachfrage. Die Herausforderungen sind groß und vielfältig: Sowohl der Wechsel zu erneuerbarer Wärme als auch Gebäudesanierung und Anpassung des Nutzungsverhaltens müssen sehr schnell gehen, um die Klimaziele zu erreichen. Dies erfordert einen hohen infolge Baukostenanstieg weiter wachsenden Mitteleinsatz. Die Kostenumlage auf Mieter*innen stellt sich als soziale Frage, spezielle Zielkonflikte gibt es hinsichtlich des Milieuschutzes, des Denkmalschutzes und erhaltenswerter Bausubstanz.

Modernisierungen werden außerdem gehemmt durch fehlende Kapazitäten der Sanierungsbetriebe und Fachkräftemangel. Andererseits bringen nun der Kaltmietenanstieg und Energiepreisstigerungen viele Haushalte mit

geringen bis mittleren Einkommen in Bedrängnis. Wenn für energetische Modernisierungen in der Vergangenheit keine Förderung in Anspruch genommen und die Kosten vollständig auf die Mieter*innen umgelegt wurden, führte dies für sie zu erheblichen Mehrbelastungen. Der infolge des Ukraine-Krieges eingetretene Energiekostenanstieg ist kein geeigneter Maßstab mehr für eine anzustrebende warmmietenneutrale Sanierung, erhöht jedoch den Handlungsdruck. Für die sozialverträgliche Bewältigung von Hemmnissen in Milieuschutzgebieten, die bisher in Berlin einer ambitionierten energetischen Modernisierung oft entgegenstehen, wenn z.B. nur GEG-Mindeststandards erlaubt werden, ist seitens des IÖW ein Leitfaden entwickelt worden (www.ioew.de) Generell können durch die Inanspruchnahme von Förderung bessere Modernisierungs-Standards sozialverträglich realisiert werden.

In der Diskussion wurde deutlich, dass es kein Entweder-Oder bzgl. der Handlungsansätze geben kann, sondern alles zugleich angegangen werden muss. Bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen müssen auch Klimaschadenskosten einbezogen werden, die es zu begrenzen gilt. Ohne schärferes Ordnungsrecht bleiben die Maßnahmen unzureichend. Lobbyeinflüsse stehen dem bisher entgegen. Förderung muss zielgenauer werden. Doch gebäudebezogene Wärmebedarfsberechnungen weichen sowohl in schlechten Beständen als auch im angestrebten Standard so weit von tatsächlichen Erfahrungen ab, dass darauf gegründete Einsparerwartungen nicht realistisch sind. Mit Reboundeffekten ist zu rechnen.

Andererseits wurde eingewandt, dass die für die Gebäudemodernisierung nicht eingesetzten Mittel stattdessen oft für Immobilienspekulation „verbrannt“ wurden, und die Frage gestellt, warum der Staat nun wieder zuzahlen soll. Es wurden auch die Herausforderungen der Gründerzeitbestände thematisiert, die bisweilen schwieriger zu modernisieren seien. Die Notwendigkeit von Mietrechtsänderungen wie auch Verpflichtungen wurden bekräftigt.

Theresa Keilhacker, Präsidentin der Architektenkammer Berlin, stellte das Engagement der AK Berlin zum nachhaltigen Planen und Bauen wie z.B. die laufende Workshop-Reihe *Bauwende_konkret* vor. Zur Einhaltung des 1,5°C-Klimaziels müsste Deutschland in den nächsten fünf bis sechs Jahren je 60 bis 70 Millionen Tonnen CO₂ einsparen. Tatsächlich liegen wir nur bei

acht Prozent pro Jahr; so wird eine Erderwärmung um 5°C riskiert – dem Temperaturunterschied seit der letzten Eiszeit. Beim Anteil des Gebäudebereichs an den CO₂-Emissionen darf nicht nur der Betrieb der Häuser betrachtet werden, sondern auch der Energiebedarf der Herstellung und der Baustoffproduktion. Dabei sind Beton für drei Prozent und Stahlbewehrung für drei Prozent der CO₂-Emissionen weltweit ursächlich. Das Baugewerbe ist aber nicht nur für 40 Prozent des CO₂-Ausstoßes, sondern auch für immensen Rohstoffverbrauch und etwa die Hälfte des gesamten Abfallaufkommens in Deutschland verantwortlich. Alle am Bau Beteiligten stehen in der Pflicht, für die Bauwende zu sorgen: Bestandserhalt statt Neubau, Ressourceneinsatz reduzieren und kreislaufgerecht bauen, graue Energien mitbilanzieren, langlebig planen und soziale Verantwortung übernehmen.

Doch die Bauindustrie bewegt sich unzureichend, auch Recycling-Ziele für Baustoffe werden weit verfehlt. Politik und Normungsgremien sind gefordert. Die Architektenkammern setzen sich für eine neue Musterbauordnung und einen neuen Gebäudetyp „E“ (= Experiment) ein, um mehr Handlungsspielraum für innovative Lösungen zu erhalten. Die Zielvorgaben des EU-Aktionsplans „Renovation Wave“ bedürfen der Umsetzung auf nationaler Ebene. Die von Mieter*innen zu tragenden Anteile des CO₂-Preises müssen reduziert werden. Meist sprechen wirtschaftliche Interessen für Abriss und Neubau, dabei macht oft nur versäumte Instandhaltung den Gebäudeerhalt vermeintlich unrentabel. Ein Abrissmoratorium wird deshalb vorgeschlagen.

In der Diskussion wurde deutlich, dass die Skepsis hinsichtlich der Erreichbarkeit des 1,5°-Ziels dieses nicht relativieren darf. Bei weiterem Temperaturanstieg ist mit ungleich höheren Klimaschäden zu rechnen. Der Suffizienz-Gedanke muss viel stärker zum Tragen kommen. Es wurde vorgeschlagen, Bedarfe pro Kopf und nicht pro Wohnung zu bemessen. Wirksame Restriktionen gegen Abriss sollen in der Musterbauordnung verankert werden: Abriss soll nicht nur für Wohnraum, sondern auch für Gewerberaum genehmigungspflichtig werden. Eine Verschiebung von Fördermitteln vom Neubau zur Modernisierung wurde gefordert. Der von der EU vorgesehene Ressourcen-Effizienz-Pass muss von Bund und Ländern umgesetzt werden. Architekt*innen wären offen für flexiblere Gebäudenutzbarkeit z.B. hinsichtlich der Teilbarkeit von Einfamilienhäusern oder zu groß gewordenen Wohnungen. Für Mehrfamilienhäuser sollten Ermessensspielräume z.B. im Milieuschutz mehr

genutzt werden. Aus dem Kreis der Teilnehmenden wurde außerdem gefordert, das Normwesen wieder in öffentliche Hand zu bringen, und, dass sich das BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) mehr am Bestand orientieren solle.

Der Architekt **Adrian Nägel** stellte das Selbstverständnis, die Organisationsform und Aktivitäten von Architects for Future vor. Die Zielsetzungen und den Handlungsbedarf für eine *Soziale und klimagerechte Stadtentwicklung statt Neubauquoten für Investoren* erläuterte er am Beispiel der Stadt Hamburg. Dort werden zwar seit 2016 jährlich 10.000 neue Wohnungen gebaut und die Erstvermietungsrenten stagnieren – auf allerdings bundesweit überdurchschnittlich hohem Niveau von über 12,50 Euro. Nur ein sehr geringer Anteil armer Haushalte kann die Neubauwohnungen beziehen, während insgesamt die Mietbelastung für über die Hälfte aller Hamburger Haushalte über 30 Prozent ihres Einkommens angestiegen ist – mehr als etwa in München oder Berlin. Andererseits wird sich bis 2030 die Zahl der Sozialwohnungen im Bestand durch Auslaufen der Bindungen mehr als halbieren. Gegen diesen Verlust kann nicht angebaut werden.

Der Neubau geht auch angesichts der demografischen Entwicklung am Bedarf vorbei: Selbst mehr Menschen bräuchten nicht automatisch mehr Wohnfläche. Er stößt zudem hinsichtlich der zunehmenden Flächenversiegelung an Grenzen. Stattdessen sollten die Wohnraumbedarfe überdacht und die Baukapazitäten auf nachhaltige energetische Sanierungen, Umnutzungen oder Aufstockungen gelenkt werden. Nachverdichtung braucht Augenmaß, Abrisse dürften nur noch in begründeten Fällen genehmigt werden. Nachhaltiges Bauen findet erst jetzt Eingang in die Architekturausbildung. Statt Recycling von Baustoffen ist bisher allenfalls Downcycling festzustellen.

In der Diskussion wurde auf die Disparität zwischen Wachstum und Schrumpfung in Stadt und Land hingewiesen. Die Bedeutung von Suffizienz wurde bekräftigt. Auch wenn die Steigerung der Sanierungsrate auf vier Prozent für unrealistisch gehalten wird, ist eine Umlenkung von Neubau auf energetische Modernisierung nötig.

Anja Bierwirth vom Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie ging auf Wohnsituationen und Wohnqualitäten ein und der Frage nach: *Wieviel Wohnung braucht der Mensch?* Sie konstatierte eine Ambitions- und eine Umsetzungslücke bei der Erreichung der Klimaziele. Im Gebäudesektor wird dabei der Aspekt der Suffizienz vernachlässigt: Der sinkende Raumwärmebedarf pro Quadratmeter Wohnfläche führte infolge des wachsenden durchschnittlichen Wohnflächenverbrauchs nicht zu den notwendigen Einsparungen. Auch der lange rückläufige Trend bei der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen hat sich zuletzt umgekehrt. Viel Wohnfläche bedeutet aber nicht automatisch viel Wohnqualität. Meist entspricht eine zu groß gewordene Wohnung nicht mehr den aktuellen Wohnwünschen. Von den Betroffenen wird durchaus Anpassungsbedarf ihrer Wohnsituation gesehen, doch es mangelt an geeigneten Möglichkeiten und Angeboten. Ein Wohnungstausch bedeutet nicht mehr, dass die Wohnkosten sinken, und ein Umzug führt nicht nur zu finanziellen und organisatorischen Belastungen. Dabei bieten für zu groß gewordene Wohnungen, Eigenheime oder Gebäudeleerstand vielfältige Möglichkeiten z.B. für gemeinschaftliche Wohnformen, Wohnungstrennungen, Wohnraumanpassung. Diese Potenziale sollen ermittelt, Förderprogramme und Beratungsangebote bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Ein Verbleib in der bisherigen Wohnung ist oft nicht unbedingt gewollt, wohl aber in der vertrauten Nachbarschaft. Geeignete Projekte, für die positive Beispiele genannt wurden, sollten angestoßen und Hemmnisse etwa im Planungs-/Baurecht angegangen werden. Die Steigerung der Wohnraumsuffizienz kann mit städtebaulichen Synergien einhergehen, etwa mit Nutzungsmischung oder besserer Nahversorgung.

In der Diskussion wurde ergänzt, dass bisher oft nur das neu gebaut würde, was schon da ist. Stattdessen sollen Bedarfe aus der Bewohnerschaft ermittelt werden. Die große Bedeutung von Beratungsangeboten wurde herausgestellt, eine Kombination mit Sozialberatung und Energieberatung angeregt. Mietausgleich und Umzugszuschüsse sind zu fördern. Auch ein Rechtsanspruch auf Wohnungstausch ähnlich wie in Österreich wäre hilfreich. Negativanreize (wie Wohnflächenabgabe) wurden kritisch gesehen.

Workshophase 2: Handlungsebenen Stadt – Quartier – Gebäude

Sabine Drewes (Heinrich-Böll-Stiftung; Sanierungsmanagerin KfW 432) widmete sich der *Wärmewende im Quartier* und den Folgen für Eigentümer*innen, Bewohner*innen und Kommunen. Sie stellte die große Bedeutung von Wärmenetzen in verdichteten Siedlungsbereichen dar und erläuterte die fortgeschrittene Entwicklung der Konzeption solcher Netze, die Zielsetzungen und Handlungsoptionen für Fern- und Nahwärmenetze. Sie plädierte dafür, in den Kommunen eine Wärmeplanung wie in Baden-Württemberg verbindlich zu machen, um Orientierungshilfe und Planungssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen. Der Einsatz erneuerbarer Wärme und die Netzentwicklung müssen mit Schritten zur energetischen Modernisierung im Bestand einhergehen. So werden auch die Voraussetzungen für die Temperaturabsenkung in den Netzen geschaffen. Diese steigert Effizienz, vermindert Wärmeverluste und ermöglicht die Einbindung regenerativer Wärmequellen.

Für die Entwicklung von Wärmenetzen auf Quartiersebene sind öffentliche Liegenschaften als Ankerkunden und Grundstücke für Heizzentralen wichtig. Die kritische Masse für Nahwärmenetze liegt bei ca. 150 Anschlüssen. In Berlin ist die Erstellung eines Wärmekatasters als Voraussetzung für die ausstehende Wärmeplanung beauftragt. Für rasche Modernisierungsfortschritte beim Gebäudebestand sind bedarfs- und zielgruppengerechte Förderkonditionen wichtig.

In der Diskussion wurde ein „Energy Improvement District“ als mögliches neues Instrument nach dem Muster des „Business Improvement Districts“ (BID) angeregt, um Immobilienbesitzer in grundstücksübergreifende Kooperationen z.B. für Nahwärmenetze einzubinden. Es bedarf einer Ansprache der Eigentümer*innen sowie obligatorischer Sanierungsfahrpläne mit ordnungsrechtlichen Verpflichtungen. Rechtliche Rahmensetzungen seitens des Bundes, auch für Auskunftspflichten, sind erforderlich, unabhängig von politischen Vorbehalten.

Maren Streibel, Referentin für Klimapolitik-Gebäude und Wärme (jetzt DUH, zuvor bei German Zero), stellte in ihrem Vortrag zu *Strategien für energetische Gebäudesanierungen und die ordnungsrechtlichen Instrumente* die von German Zero erarbeiteten Vorschläge zur Verankerung und Erweiterung von Sanierungspflichten im GEG (GebäudeEnergieGesetz) § 51 vor. Damit sollen die zum Erreichen des Klimaziels notwendige Sanierungsrate (vier Prozent) und Sanierungstiefe (Effizienzhaus EH55) erwirkt werden. Zur Steuerung und Kontrolle der Umsetzung muss ein Gebäuderegister geschaffen werden. Die Ausgestaltung der Förderung, des Miet- und des Ordnungsrechts soll so aufeinander abgestimmt werden, dass ambitionierte Sanierungen warmmietenneutral erfolgen. Die Umlegbarkeit der Kosten soll von der tatsächlichen Wirksamkeit der Modernisierung abhängen. Die Sanierungspflichten sollen dem Prinzip worst first folgen, indem für die Gebäude der schlechtesten Effizienzklassen G und H der Mindeststandard EH55 als energetisches Modernisierungsziel vorgeschrieben wird. Damit wären ca. 31 Prozent der Wohnfläche erfasst (zu einem erheblichen Teil in Eigenheimen), die für etwa die Hälfte der Treibhausgasemissionen der Wohngebäude ursächlich sind. Die Modernisierung dieser Bestände würde Emissionen im Gebäudebereich um 40 bis 49 Prozent reduzieren und wäre für die Erreichung der Klimaziele unabdingbar.

In der Diskussion wurde die Bedeutung von Erfolgskontrollen herausgestellt. Es wurde auch gefordert, erfolgversprechende geringinvestive Maßnahmen wie hydraulischen Abgleich vorzuschreiben. Andererseits sollten Mieterrechte gestärkt werden. Diskutiert wurden Vor- und Nachteile der auf Bedarfs- oder Verbrauchsermittlung basierenden Effizienzklassen. Auch ein „Teilwarmmietenmodell“ wurde vorgeschlagen, stieß aber auf Kritik bietet weiteren Diskussionsbedarf.

Workshopphase 3: Die Mieter*innensicht

Reiner Wild vom Deutscher Mieterbund führte aus, wie der *Klimaschutz im Gebäudebereich fair zu gestalten* ist und gab einen Überblick über die Strukturmerkmale und Bedeutung des Wohngebäudebestandes für den Klimaschutz sowie die ernüchternden Erfahrungen mit dem bisherigen Modernisierungsgeschehen. Der Mehrbelastung der Mieter*innen durch die Umlage (§559 BGB) für energetische Modernisierungen steht oft kein angemessener Einspareffekt bei den Wärmekosten und den Treibhausgasemissionen gegenüber. Ein Abzug der vom Vermieter aufzubringenden Kostenanteile für Instandsetzung findet, wenn überhaupt, unzureichend statt. Kontrollen seitens der Mieter*innen sind zumeist schwer möglich. Die Einführung der Kappungsgrenze brachte dieses Modernisierungsgeschehen weitgehend zum Erliegen. Nur selten ist – insbesondere seitens der privaten Wohnungswirtschaft – überhaupt Förderung in Anspruch genommen worden.

Darüber, dass mit den bisherigen Maßnahmen die Klimaziele nicht zu erreichen sind, besteht breite Einigkeit. Ordnungsrechtliche Verpflichtungen müssen in den Fokus rücken. Verschiedene Wege sind für Mehrfamilienhäuser (MFH) und Einfamilienhäuser (EFH) zu beschreiten, deren energetische Modernisierung bisher weit zurückbleibt. Städtebauliche Verfahren sollen auf MFH angewandt werden. Fernwärme ist dabei als (bei Dekarbonisierung) geeigneter Lösungsbeitrag auf städtisch verdichtete Räume beschränkt. Ein Anschlusszwang für Wärmenetze ist bisher in Deutschland politisch nicht gewollt, wäre aber nicht nur für Fernwärme, sondern auch für Nahwärmenetze erforderlich, damit diese wirtschaftlich erstellt und betrieben werden können.

Der CO₂-Preis kann Verpflichtungen nicht ersetzen. Auch dessen nun beabsichtigte Aufteilung zwischen Vermieter- und Mieterseite bleibt ungerecht, da ca. 80 Prozent der Mieter*innen mehr als 50 Prozent des Kostenanteils tragen müssten, obwohl mögliche nutzungsbezogene Einspareffekte nur fünf bis zehn Prozent betragen.

Auch die künftig vorgeschriebene schriftliche monatliche Verbrauchsmittellung brächte für alle Mieter*innen zusätzliche Kosten, denen besonders in Haushalten mit niedrigem Einkommen und geringerem Wärmeverbrauch geringere Einsparpotenziale gegenüberstehen. Auch Einsparziele der energetischen Modernisierungen müssen realistisch eingeschätzt werden, da z.B. bei gut sanierten Häusern der auf Warmwasserbereitung entfallende Energiebedarf verhältnismäßig mehr ins Gewicht fällt, dort aber die Einsparpotenziale (z.B. infolge der Legionellenproblematik) begrenzt sind.

Andererseits sollten Vermieter*innen zu schnell verbrauchs- oder kostenmindernden Maßnahmen verpflichtet werden. Als Mietrechtsänderungen werden 1,50 Euro als Kappungsgrenze und die Reduzierung der Umlage auf vier bzw. 1,5 Prozent angestrebt.

In der Diskussion über Modernisierungspflichten wurde darauf verwiesen, dass es schon immer Verpflichtungen gegeben habe. Für förderfähige Maßnahmen müssten die Fördermittel in Anspruch genommen werden anstatt notwendige Maßnahmen zu unterlassen oder Kosten auf Mieter*innen abgewälzt werden. Hinsichtlich der Verpflichtungen wird auf die Umsetzung der EU-Vorgaben gesetzt. Der heute hohe Anteil Neubauförderung (70 Prozent), der jedoch Neubaumieten nicht gesenkt hat, sollte verstärkt in die Bestandsmodernisierung gelenkt werden. Bezüglich des § 559 steht die Forderung nach gänzlicher Abschaffung der Modernisierungsumlage jener nach Absenkung und Kappung gegenüber. Wenig Hoffnung wird andererseits auf die Einbeziehung als Kriterium für den Mietspiegel gesetzt, da dort zu viele andere Einflussfaktoren ins Gewicht fallen. Ins Gespräch gebracht werden auch fixe Obergrenzen statt Prozentsätzen für bestimmte Maßnahmen, wie es als Regelung für den Berliner Mietendeckel vorgeschlagen war. Beim Festhalten an einer Umlage kommt es auch auf die Berechnung des Instandsetzungsanteils an. Weiterer Diskussionsbedarf wird beim Vorschlag der Umstellung auf Warmmieten bzw. einem „Warmmietendeckel“ gesehen. Bemängelt wird, dass sich energetische Beratungsangebote überwiegend nur an Vermieter*innen/Eigentümer*innen richten: Es sollte mehr auf Mieter*innen zugegangen werden, auch um ihrer Vereinzelung zu begegnen und Austausch zu fördern.

Marina Mironica und Lisa Vollmer stellten die *Taskforce klimagerecht enteignen* der Deutsche Wohnen & Co enteignen-Kampagne vor und erklärten, wie im Zuge der *Vergesellschaftung von Wohnraum* Potentiale für die *sozial-ökologische Transformation* genutzt werden können. Sie begannen mit einer Darstellung und Einschätzung der Umsetzung und -hemmnissen des erfolgreichen Volksentscheids. Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen bedeutet zwar keinen Automatismus, schafft aber bessere Bedingungen für die Mieter*innenmitbestimmung. Die Handlungspriorität soll auf der Bestandsmodernisierung liegen. Heutige Anreize für teure Modernisierung in der privaten Wohnungswirtschaft sind zu überwinden. „Low hanging Fruits“ sollen in der Umsetzung Vorrang haben. Für die Finanzierung soll es keine Umlagen auf einzelne Mieter*innen, sondern auf die gesamte Mieterschaft geben. Schon die Höhe der Entschädigungssumme bei der Vergesellschaftung soll von der gewünschten leistbaren Miethöhe abgeleitet werden. Es soll z.B. auch Wohnungstausch zu gleichbleibenden Quadratmeterpreisen ermöglicht werden.

Es ist ein gesellschaftlicher Aushandlungsprozess über angemessenen Wohnraum anzustreben. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind Themen für Beteiligung und gemeinschaftliche Entscheidungen. Von Workshopteilnehmenden wurde ergänzt, dass neben Modernisierung trotzdem auch Wohnungsneubau nötig sei. In der Diskussion wurde andererseits deutlich, dass heute ökologische Modernisierung bei vielen Mieter*innen Angst auslöst, wie bei aktuellen Modernisierungsankündigungen zu erkennen sei. Beispielsweise ist ein Ersatz von Gastagenheizungen durch eine Gas-Zentralheizung nicht zielführend. Mieter*innen seien dazu oft nicht sprechfähig. Es ist komplex, Modernisierungsspielräume auszuloten, wenn Mieten gesenkt werden sollen. Flächensuffizienzmaßnahmen sind mitzudenken. Es wurde daran erinnert, dass es sich bei den dw-Beständen vielfach um ehemalige Sozialwohnungen handelte.

Die Praxis von Modernisierungsvereinbarungen sei suboptimal, um kooperative Aushandlung anzustreben, auch um solidarische Umlagen zu ermöglichen. Es wird auf ein aktuelles Kiezprojekt unter Beteiligung des Berliner Mietervereins hingewiesen. Es sollen Chancen genutzt werden, Mieten- und Klimabewegungen zusammenzubringen. Es ginge nicht nur darum, bestimmte Instrumente zu fixieren, auch Angebote für Begegnung sind wichtig. Ziel

soll eine Machtverschiebung sein, dabei führt erfahrungsgemäß ein Veto-recht der Mieterschaft gegen Investitionsentscheidung nicht zu Blockaden, aber zu einer anderen Diskussion, da auch die Expertise der Mieter*innen ernst genommen wird. Diese sind durchaus sprechfähig, aber Selbstbestimmung braucht Ressourcen.

In der weiteren Diskussion wurde eine Reihe von Einzelproblemen mit Lösungsbedarf angesprochen, z.B. im Zusammenhang mit Mieterstrom, Gemeinnützigkeit im Widerspruch zu gewerblicher Tätigkeit, Anpassungsbedarf im Sozialrecht, der Verfügbarkeit über Dachflächen. Auf Kapazitätsengpässe für Modernisierungen infolge Fachkräftemangel wurde hingewiesen und diskutiert, ob der Aufbau kommunaler Baukapazitäten Abhilfe schaffen könnte oder auch über Vergesellschaftung im Bausektor nachzudenken sei. Auf Wohnungsgemeinnützigkeit wird Hoffnung gesetzt. Es braucht ein Regulativ für die profitorientierte Wohnungswirtschaft. Doch auch eine AÖR (Anstalt öffentlichen Rechts) für vergesellschaftete Wohnungsbestände braucht hauptamtliche Profis, deshalb ist es ratsam, aufgeschlossene Mitarbeiter*innen der Wohnungsunternehmen als Verbündete zu gewinnen. Hinsichtlich der Kooperation unter Mieter*innen wurde auf das Berliner Initiativenforum hingewiesen. Unterstützung seitens der Politik ist erforderlich. Sanierungspflichten und Mitbestimmungsrechte stehen nicht im Widerspruch, als positives Beispiel wurden Modernisierungsbeiräte genannt. Andererseits wurde vorgeschlagen, ein Anrecht auf energetische Mietermodernisierung – ähnlich wie zum Barriereabbau – einzuräumen. Individualrechte sollten mit Fragen, wie Wohnraum genutzt wird, gekoppelt werden: Hier seien z.B. auch Mietervereine gefordert für eine Wohnberatung, die Suffizienz Aspekte einschließt.

Herausforderungen und Zielkonflikte der Wärmewende

Darstellung am Beispiel der Situation in Berlin



6. Konferenz des
Netzwerk Mieten & Wohnen
Berlin, 25. November 2022

Dr. Julika Weiß
IÖW – Institut für ökologische
Wirtschaftsforschung, Berlin

Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand



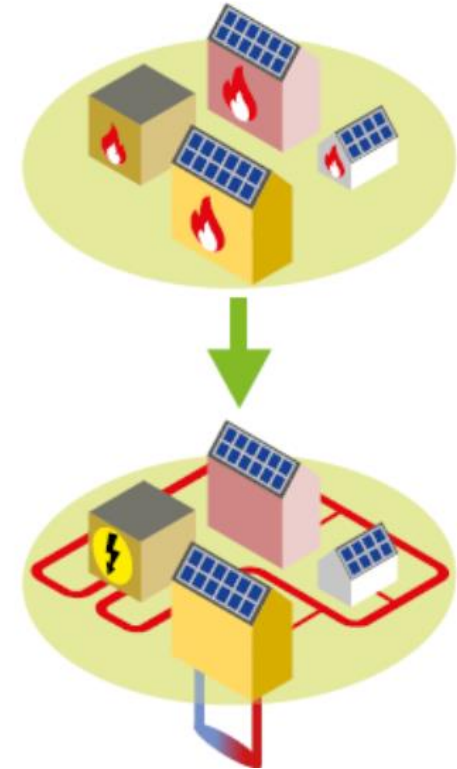
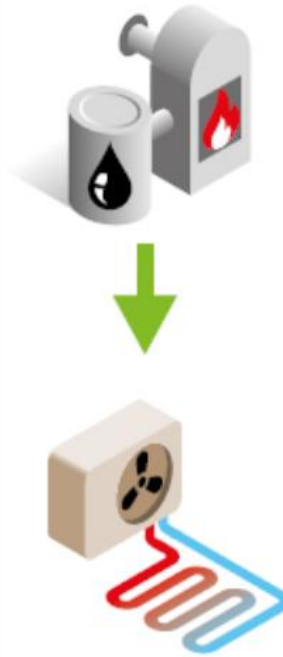
Klimaneutrale
Wärme-
versorgung



deutlich **geringerer**
Wärmeverbrauch durch
Dämmung



Umstellung auf **erneuerbare Energie**,
Abwärme und **dekarbonisierte Fernwärme**

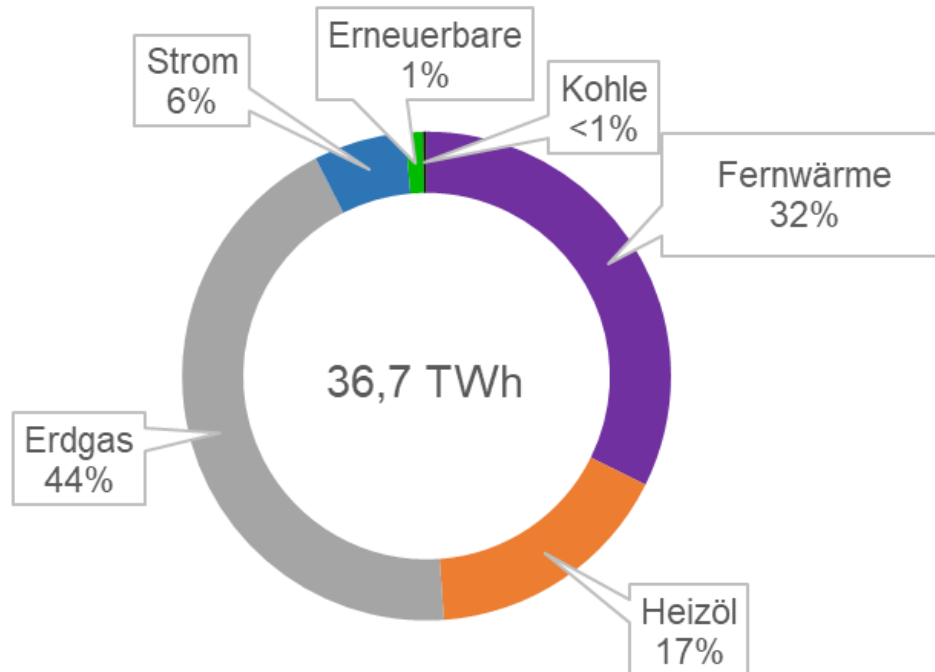


Wärmeerzeugung: bisher vorwiegend fossil

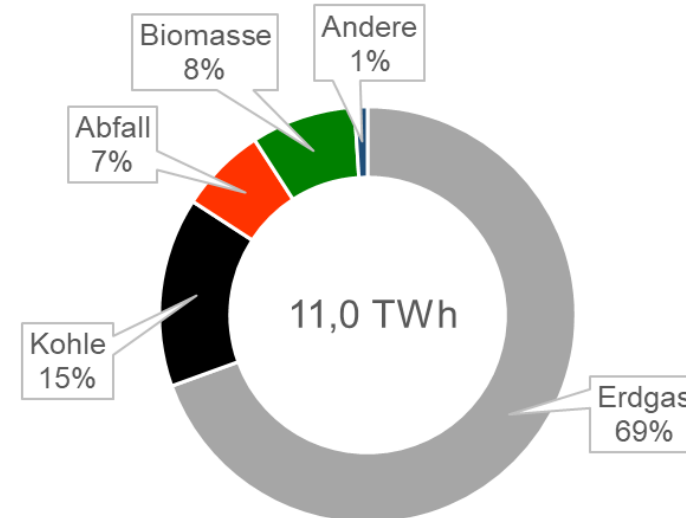


Aufteilung Endenergieträger Wärme (2020)

trendbasierte Abschätzung



Davon Fernwärmeerzeugung



➤ **Fossile Energieträger dominieren bisher die Wärmeerzeugung**

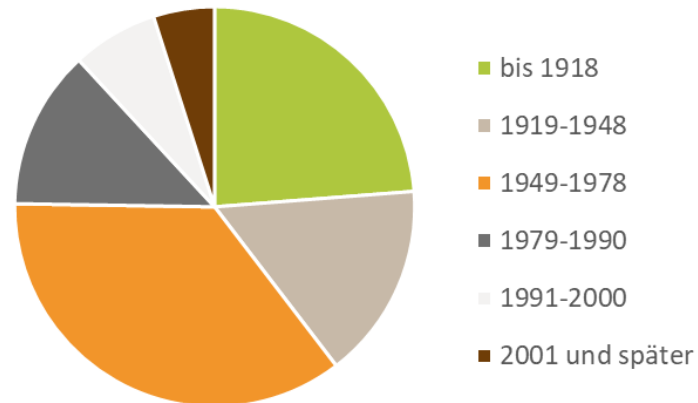


Wärmenachfrage: Stagnation

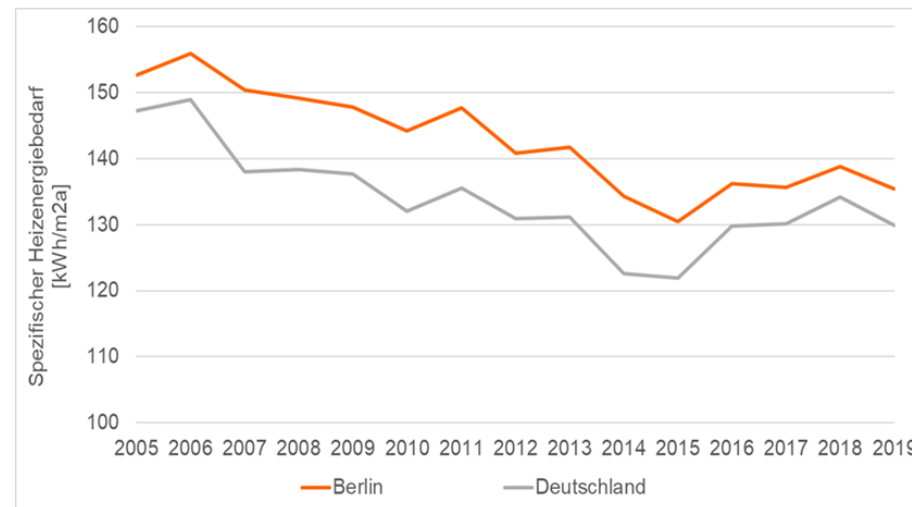
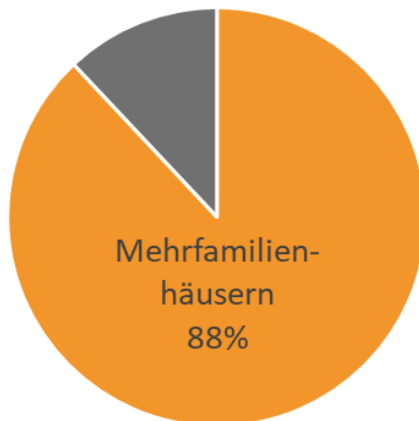
Gebäudeflächen in Berlin



Berliner Wohnungen nach Baualter



Berliner Wohnungen in



Herausforderungen klimaneutrale Gebäude



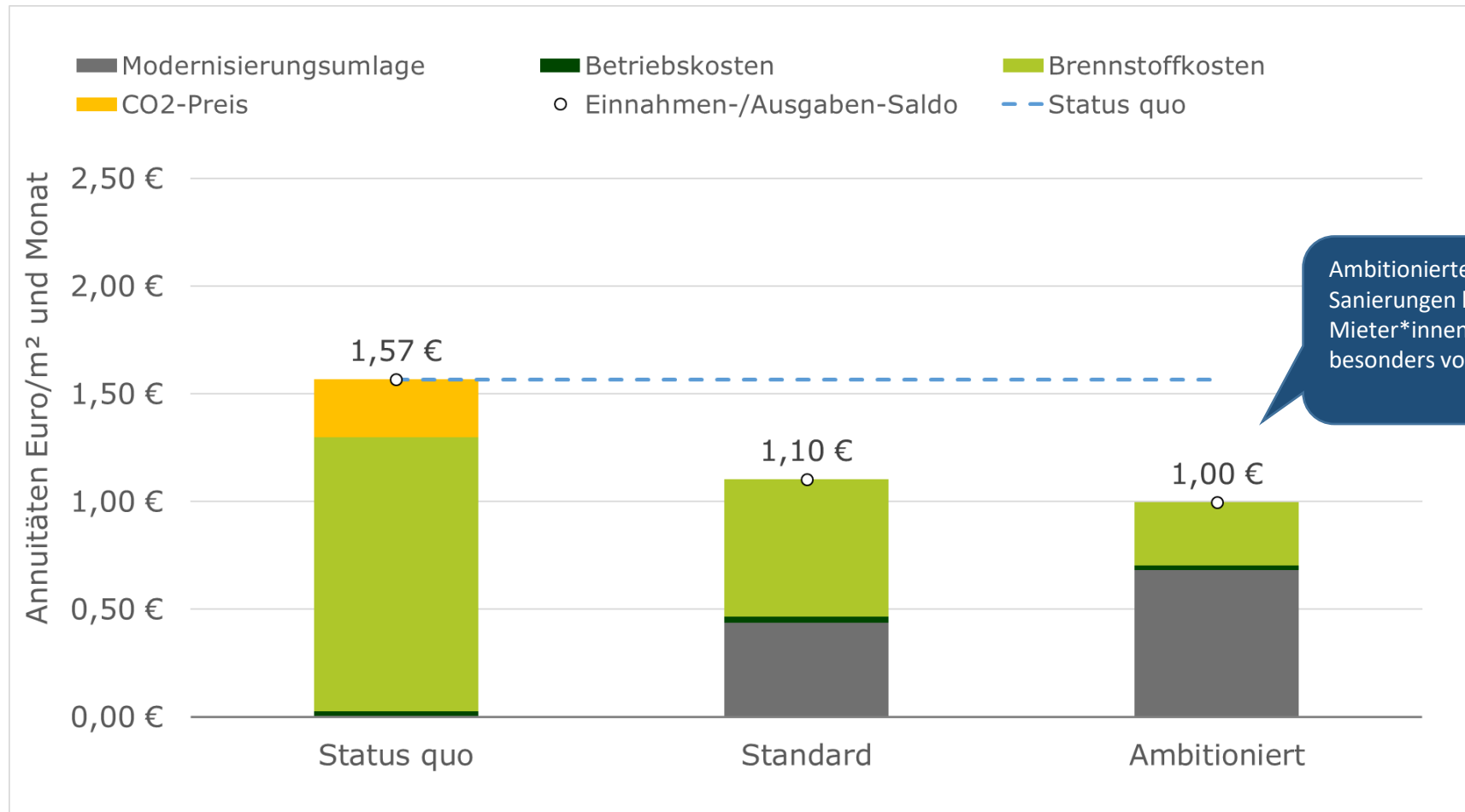
- **Hohe Geschwindigkeit notwendig – verschärft Energiekrise**
 - Wechsel zu Erneuerbaren Energien - ab 2024 nur noch Heizungen mit 65% EE – in kurzer Zeit vom Leuchtturm in die Breite
 - Ausbau Sanierungsrate und –tiefe, Anpassung Nutzungsverhalten,...
- **soziale Frage: Umlage Kosten auf Mieter*innen, Milieuschutz**
- **Denkmalschutz und erhaltenswerte Bausubstanz – Bauästhetik**
- **Fachkräftebedarf und Verfügbarkeit Sanierungsbetriebe**
- **Finanzierung: allein in Berlin kostet umfassende energetische Sanierung Wohngebäude rund 62 Mrd. € (nur tlw. energiebedingt)**
 - Noch alte Preise – aktuell auch Anstieg Baukosten, Heizungen
 - Bezahlung: primär Eigentümer*innen, Umlage auf Mieter*innen

Soziale Frage und Wärmewende

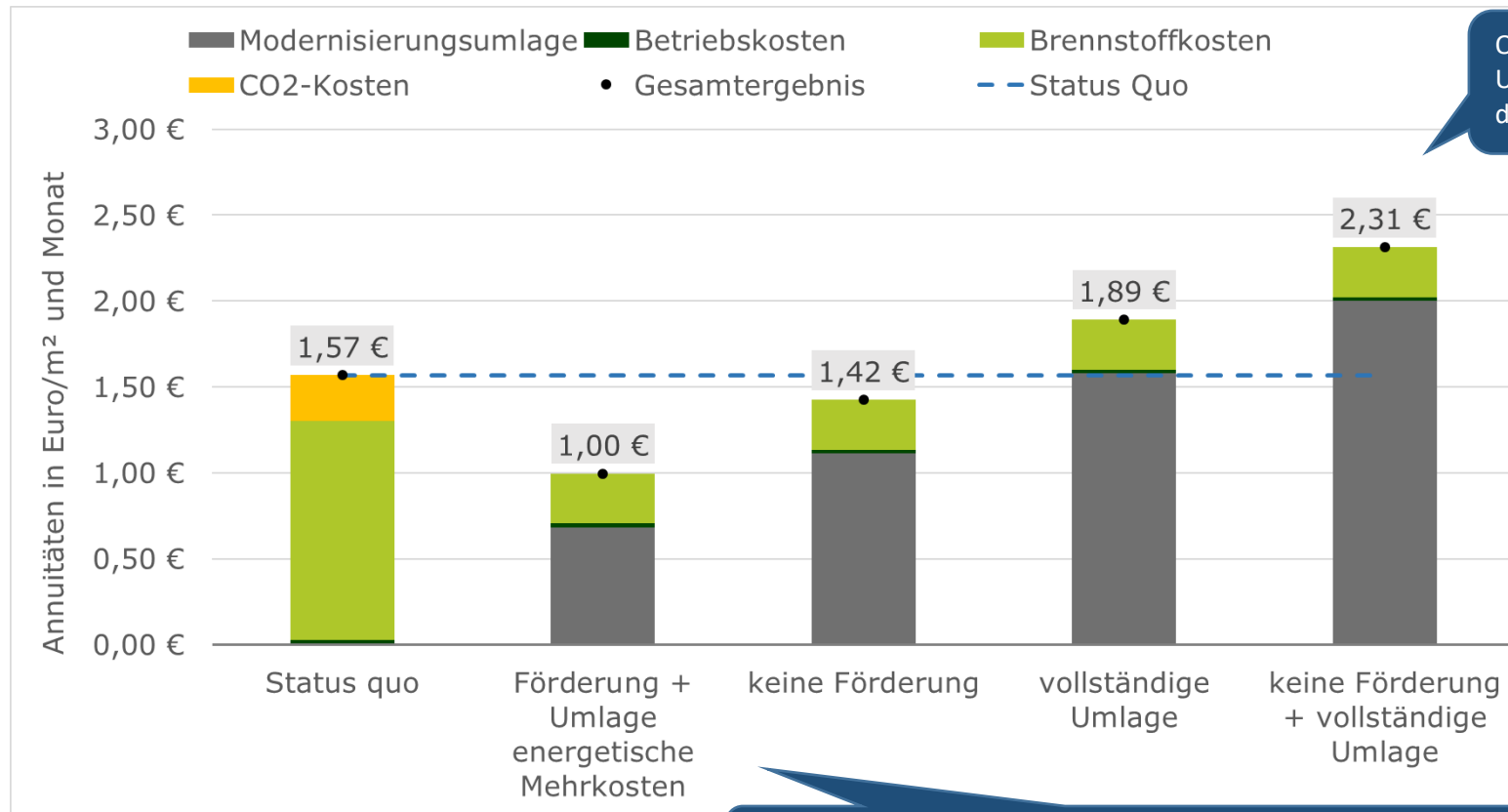


- **Wärmewende über Energiekosten und Modernisierungsumlage mit Höhe der Warmmieten verknüpft**
- **In Berlin hohe Sensibilität für Mietpreissteigerungen**
 - Berlin ist eine Stadt der Mietenden – 83% der Wohnungen sind vermietet – dies sind insbesondere Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen
 - Mietpreise sind in den letzten Jahren stark angestiegen
 - Mietbelastungsquote 2018: Ø 28 %
- **In den letzten Jahren hatten die Entwicklungen der Kaltmieten den größten Einfluss auf die Bezahlbarkeit des Wohnens**
- **Aktuell Herausforderungen durch drastische Energiepreissteigerung v.a. für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen**

Studie zu Kosten energetischer Sanierungen aus Sicht der Mietenden – für Berlin 2021



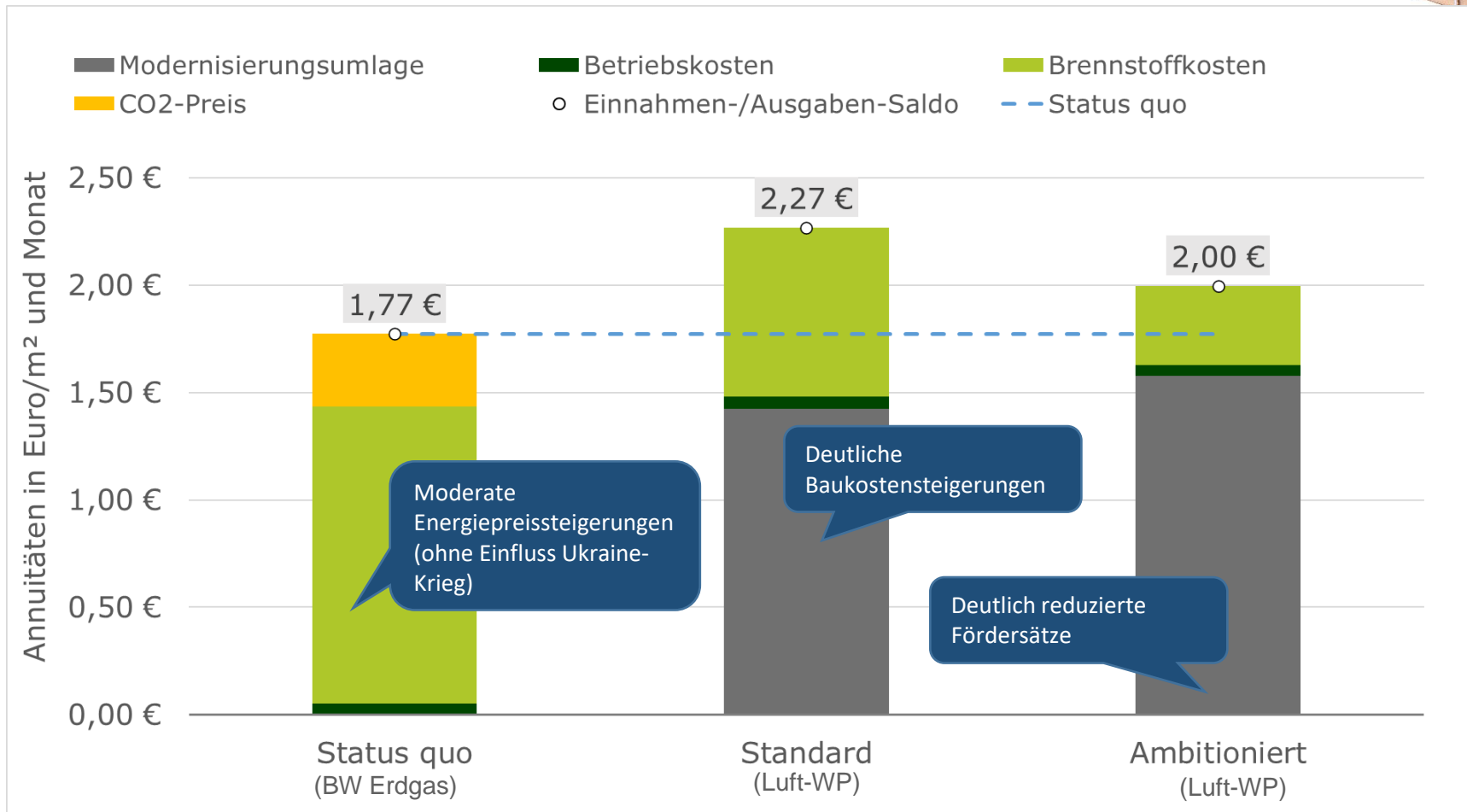
Studie zu Kosten energetischer Sanierungen aus Sicht der Mietenden – für Berlin 2021



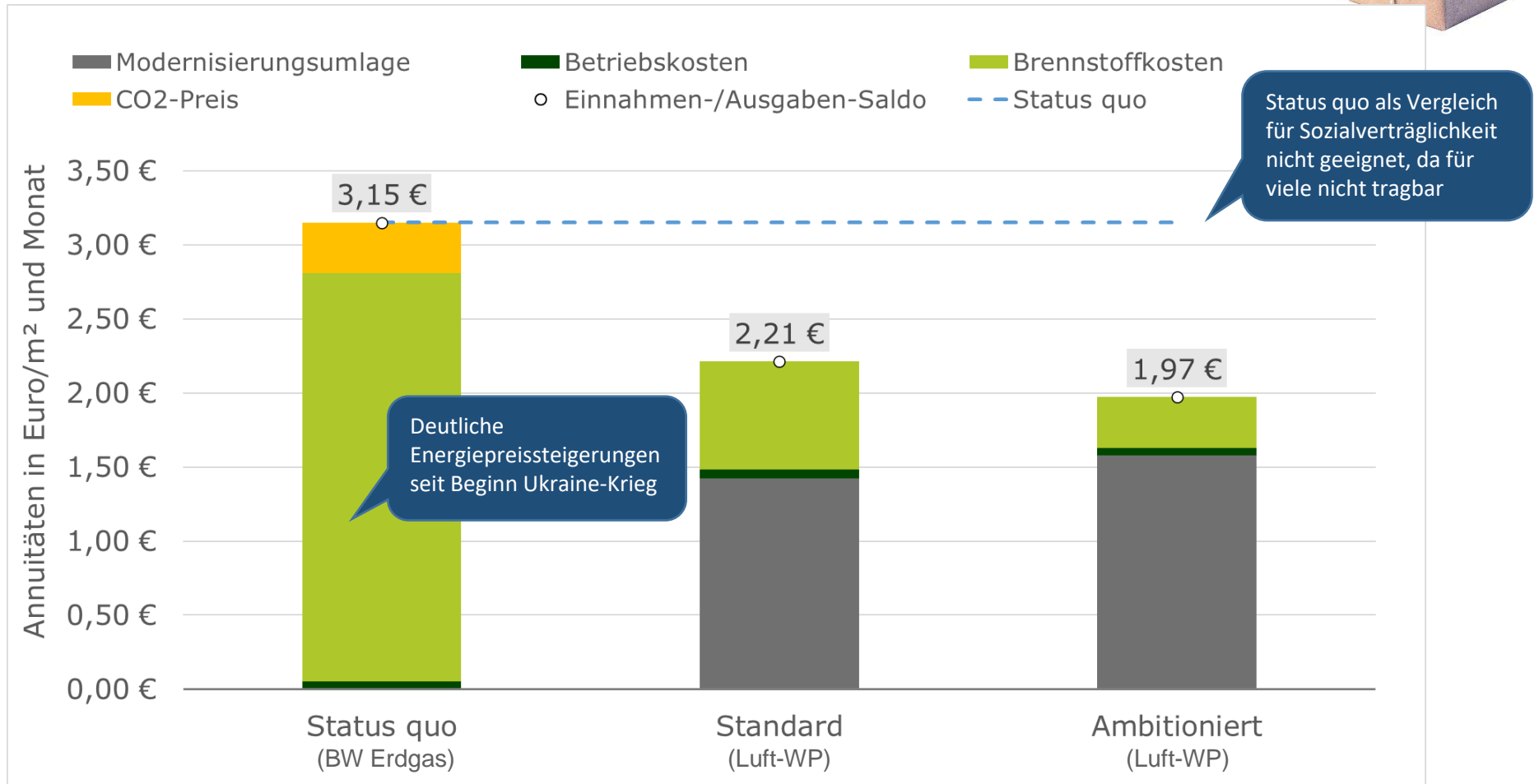
Ohne Förderung und bei Umlage Gesamtkosten ist der Status quo besser

Jeweils nur energetische Maßnahmen berücksichtigt – es kommt ggf. Umlage für andere Modernisierungsmaßnahmen noch dazu

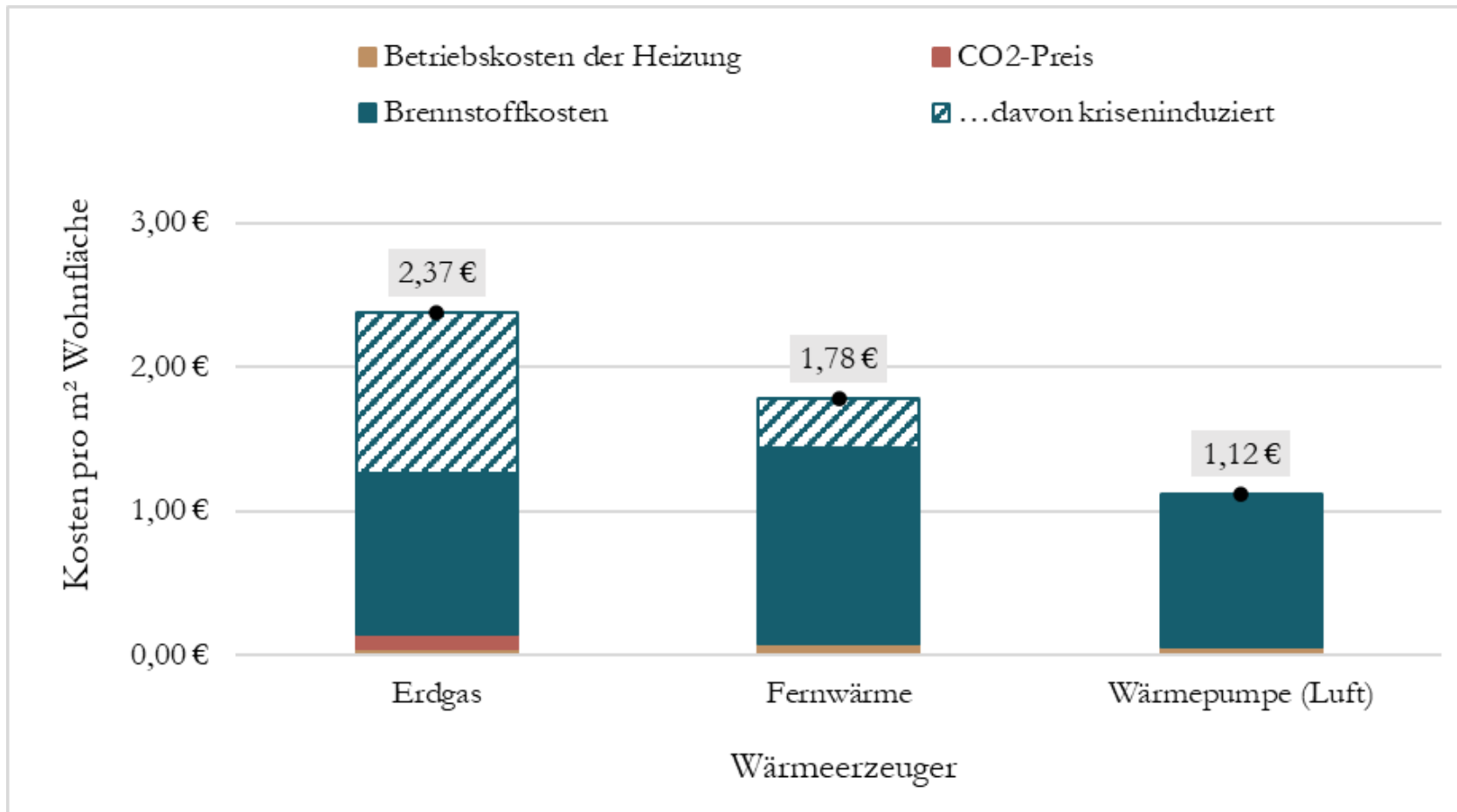
Veränderungen 2022: Einfluss höherer Baukosten und geringerer Förderhöhen



Veränderungen 2022: Einfluss aktueller Energiepreiserhöhungen



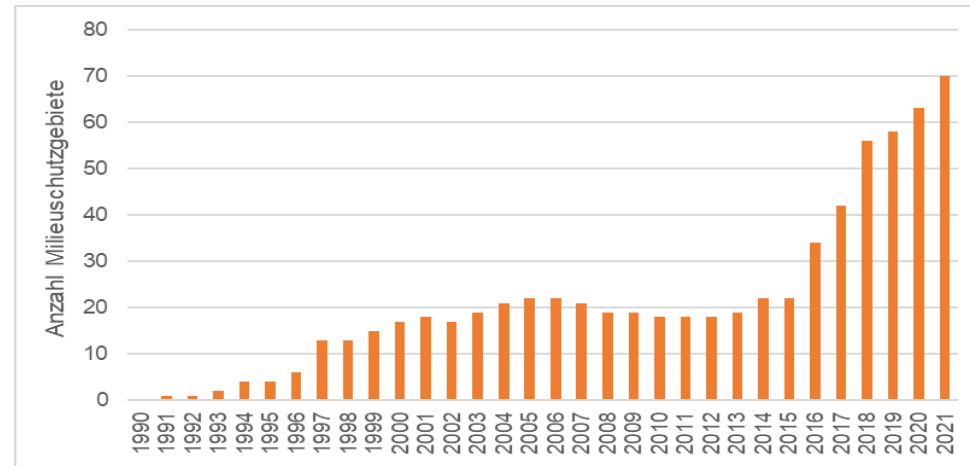
Einfluss aktueller Energiepreissteigerungen auf die Kosten von Mieter*innen





Milieuschutz: Verhindert tlw. Klimaschutz

- **In Berlin aktuell gut 70 Milieuschutzgebiete**
 - mehr als 28 % der Berliner Wohnungen in diesen



- **Energetische Sanierungen und Umstellung Energieerzeugung eingeschränkt:**

- höherer Aufwand, tlw. energetische Maßnahmen nicht genehmigt
- ambitionierte Maßnahmen oft nicht möglich (nur GEG-Mindeststandard, Wechsel zu Erneuerbaren und Fernwärme tlw. schwierig)
- Problem: Lock-In-Effekt – Gefahr hoher Energiepreise besteht dann
- **Sozialverträgliche energetische Sanierungen sind möglich**
 - Leitfaden von IÖW und BBH dazu, wie dies umgesetzt werden kann



- **Wärmewende erfordert eine umfassende Transformation der Wärmeversorgung und des Gebäudebestands**
 - aktuellen Entwicklungen weit entfernt von notwendiger Veränderungsdynamik
- **Es gibt Reihe von Konflikte mit sozialen, ökonomischen und anderen ökologischen Zielen - diese müssen umgehend adressiert werden**
 - Umsetzung bisher nicht immer sozialverträglich – Kosten für Mietende tlw. höher als Einsparungen
 - gleichzeitig aktuell hohe Belastung durch hohe Energiepreise => Reduktion Energieverbrauch für soziale Frage wichtig! (Problem Milieuschutz)
- **Berlin mit Wärmestrategie und BEK teilweise schon auf gutem Weg – aber für die schnelle Umsetzung braucht es**
 - eine breite Verständigung auf die Ziele und Maßnahmen,
 - die aktive Beteiligung zahlreicher Stakeholder ,
 - und auf Klimaschutz ausgerichtete Governance-Strukturen.

Quellen und weiterführende Literatur



- Dunkelberg, Elisa; Weiß, Julika; Salecki, Steven; Maiworm, Charlotta (2022): Energetisch sanieren in Berliner Milieuschutzgebieten. So gehen Mieter*innen- und Klimaschutz zusammen. Ein Leitfaden für Bezirke und Quartiere.
- Weiß, Julika; Maiworm, Charlotta; Dunkelberg, Elisa; Kaspers, Juliane (2021): Energetische Sanierungen in Milieuschutzgebieten Empfehlungen zur Umsetzung ambitionierter Klimaschutzmaßnahmen in den Sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin. Urbane Wärmewende, Arbeitspapier 2, Berlin
- Dunkelberg, Elisa, Weiß, Julika, Maaß, Christian, Möhring, Paula, Sakhel, Alice (2021): Entwicklung einer Wärmestrategie für das Land Berlin. Studie im Auftrag des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz; Berlin.
- Hirschl, Bernd, Schwarz, Uwe, Weiß, Julika, Hirschberg, Raoul, Torliene, Lukas (2021): Berlin Paris-konform machen. Eine Aktualisierung der Machbarkeitsstudie „Klimaneutrales Berlin 2050“ in Bezug auf die Anforderungen aus dem Übereinkommen von Paris 2015. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Berlin.
- Bergmann, Janis, Salecki, Steven, Weiß, Julika, Dunkelberg, Elisa (2021): Energetische Sanierungen in Berlin. Wie sich Kosten und Nutzen ambitionierter Klimaschutzmaßnahmen zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen verteilen. Berlin: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Forschungsverbund Ecornet Berlin.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Dr. Julika Weiß
IÖW – Institut für ökologische
Wirtschaftsforschung, Berlin
julika.weiss@ioew.de

25. November 2022

6. KONFERENZ DES NETZWERKS MIETEN & WOHNEN

AUSBlick NACHHALTIGES PLANEN UND BAUEN BAUWENDE JETZT!

Theresa Keilhacker



ARCHITEKTEN
KAMMER
BERLIN

AUSSCHÜSSE

- **Aus-, Fort- und Weiterbildung**
- **Gesetze, Normen und Verordnungen**
- **Haushalts- und Rechnungsprüfung**
- **Honorar- und Vertragswesen**
- **Sachverständigenwesen**
- **Wettbewerbe und Vergabe**



ARBEITSKREISE

- **Architektur und Schule**
- **Berufsbild im Wandel** und Auswirkungen auf das Berufsrecht
- **Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- **Digitalisierung**
- **Nachhaltiges Planen und Bauen**
- **Newcomer**
- **Stadtentwicklung** und Partizipation
- **Universal Design | Barrierefreiheit | Demografie**

VERTRETER*INNEN-VERSAMMLUNG

HINTERGRUND KLIMAKRISE



Pariser Klimaschutzabkommen

UN –Klimakonferenz, Paris 2015

197 Staaten einigen sich auf globales Klimaschutzabkommen

Ziel

Durchschnittstemperatur < **1,5°C** zum vorindustriellen Niveau

Anmerkung

aktuell ca. + 1,2°C

ohne Klimaschutzmaßnahmen + 5,0°C

Entspricht dem Temperaturunterschied
der letzten Eiszeit zu heute

Quelle: [wikipedia.org/wiki/Globale_Erwärmung](https://de.wikipedia.org/wiki/Globale_Erw%C3%A4rmung)



HINTERGRUND KLIMAKRISE

*„...das Einhalten dieser Zielmarke ist nur dann zu erreichen, wenn Deutschland bis etwa zum Jahr **2035 CO₂-neutral** wird.“*

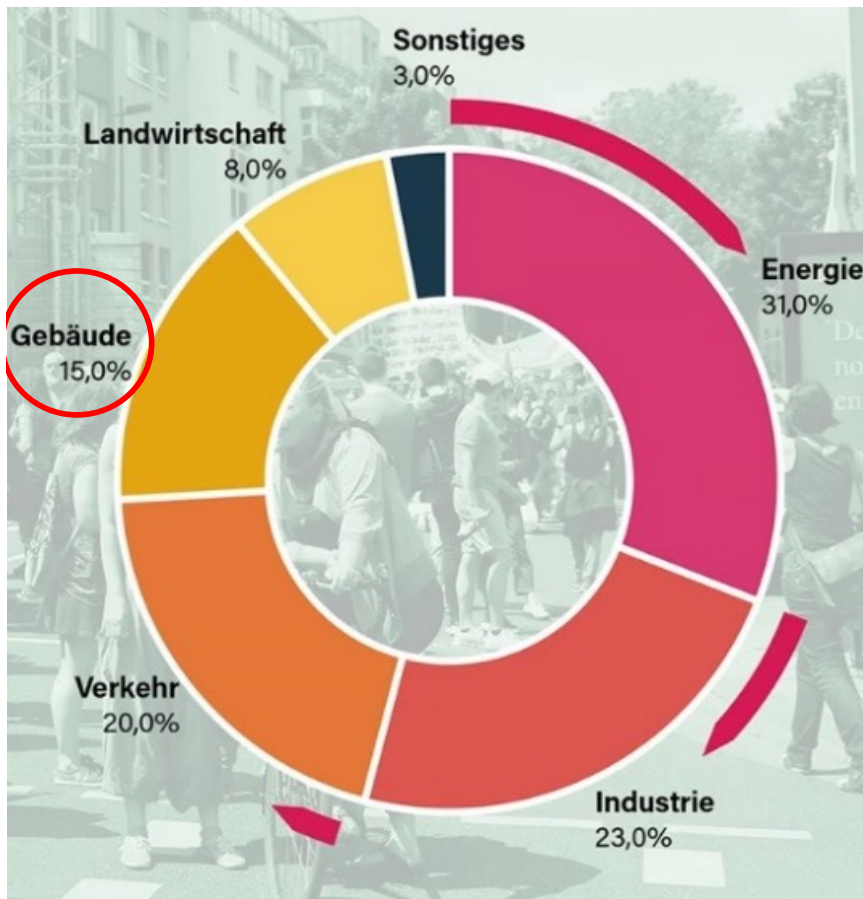
*„In den **nächsten 5 - 6 Jahren** müssen sich die Deutschen Treibhausgasemissionen halbieren, was einer mittleren Reduktion von **60 - 70 Mio. t CO₂** pro Jahr entspricht.“*

*„In **letzten 10 Jahren** Reduktion im Schnitt lediglich **8 Mio. t CO₂** pro Jahr.“*

Studie vom Wuppertal Institut für Klima, Umwelt und Energie GmbH im Auftrag von fff 2020
CO₂-neutral bis 2035: Eckpunkte eines deutschen Beitrags zur Einhaltung der 1,5-°C – Grenze

HINTERGRUND CO₂ AUSSTOSS BAUGEWERBE

CO₂-Ausstoß Deutschland 2019



■ Gebäude **nur** Gebäude im Betrieb, Heizen und Stromverbrauch

Nicht integriert sind Anteile der:

■ - Energiewirtschaft Herstellen von Gebäuden

■ - Industrie Zement - und
Stahlherstellung ⇒

Beton 8 % weltweit

Stahlbewehrung 3% weltweit

Vgl: Luftverkehr 2,8 % weltweit

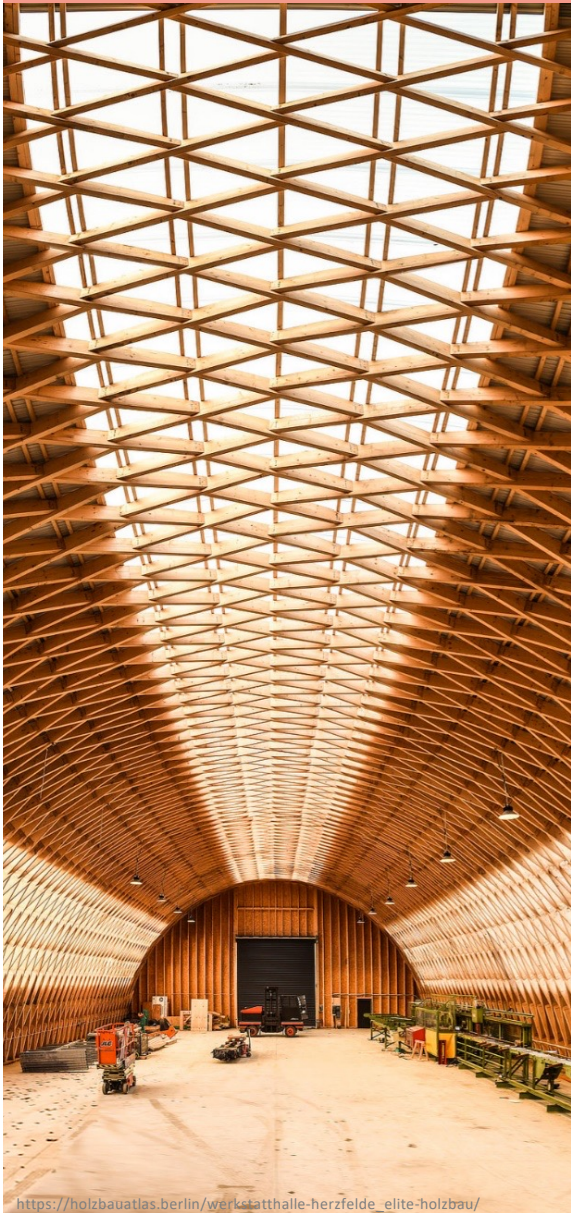
■ - Verkehrswesen Transport von Baustoffen

Summe:
40% des CO₂-Ausstoßes

Quelle: Umweltbundesamt <https://www.umweltbundesamt.de/indikator-emission-von-treibhausgasen>



HINTERGRUND RESSOURCENVERBRAUCH BAUGEWERBE



Anteil des Baugewerbes am Gesamtverbrauch und -ausstoß in Deutschland

40% des
CO₂-Ausstoßes

90% der mineralischen,
nicht nachwachsenden, Rohstoffe

52% unseres
Müllaufkommens*

* Bundesumweltamt rechnet „Boden, Steine und Baggergut“ mit zum Abfall
Ohne dies wäre das Müllaufkommen im Bauwesen statt 52 % ca. 22 %



BAUWENDE NACHHALTIGES PLANEN UND BAUEN

Nachhaltiges Planen und Bauen muss das neue Normal werden

Alle am Bau Beteiligten sind in der Pflicht:

- Auftraggebende der öffentlichen Hand
- Projektentwickler:innen
- Planende
- Ausführende
- Normungsgremien
- Politik
- ...



BAUWENDE FORDERUNGEN AN DEN BERUFSSTAND

Bestandserhalt vor Neubau stellen
Ressourcenverbrauch minimieren
Kreislaufgerecht konstruieren
die Urbanen Minen benutzen
Erneuerbare Energien einsetzen
Gebäude energetisch sanieren
Ökobilanzen erstellen, graue Energie einbeziehen
Integral, lebenszyklusbasiert und langlebig planen
Klimapositive und gesunde Materialien einsetzen
Klimaresilient bauen
Den biodiversen Lebensraum erhalten
Soziale Verantwortung übernehmen

Architects for Future e.V.
Bundestagspetition „Bauwende Jetzt!“
2021 mit 57.476 Stimmen eingereicht

 ARCHITEKTEN
KAMMER
BERLIN



BAUWENDE AKTEURE UND INSTRUMENTE

Netzwerkkultur der gegenseitigen Unterstützung

Nachhaltigkeitsleitfäden

Grauwasser-Recycling

Renovation Wave

Pilotprojekte

Urban Mining Index

BIM Allianz

Neue und innovative Firmen und Konzepte

BNB / DGNB / C2C

Kreislaufwirtschaftsgesetz

Energiewendegesetz



BAUWENDE ARCHITEKTENKAMMER BERLIN

Ausbau des Angebots Aus-, Fort- und Weiterbildung im Bereich Nachhaltiges Planen und Bauen, zum Beispiel:

- ✓ Koordinator Nachhaltiges Bauen auf Basis des BNB-Systems
- ✓ Integrales Planen und Denken
- ✓ Fossilfreie Energielösungen für Gebäude und Quartiere
- ✓ Lehmbaupraxis
- ✓ Bauen mit Glas und Vogelschutz
- ✓ Strohgedämmte Gebäude fachgerecht planen
- ✓ 10-teiliger Lehrgang Bauen mit Holz
- ✓ BIM - Module
- ✓ Urban Mining Forum
- ✓ Nachhaltigkeit am Samstag
- ✓ ...



BAUWENDE ARCHITEKTKAMMER BERLIN

Ausbau des Angebots Aus-, Fort- und Weiterbildung im Bereich Nachhaltiges Planen und Bauen, zum Beispiel:

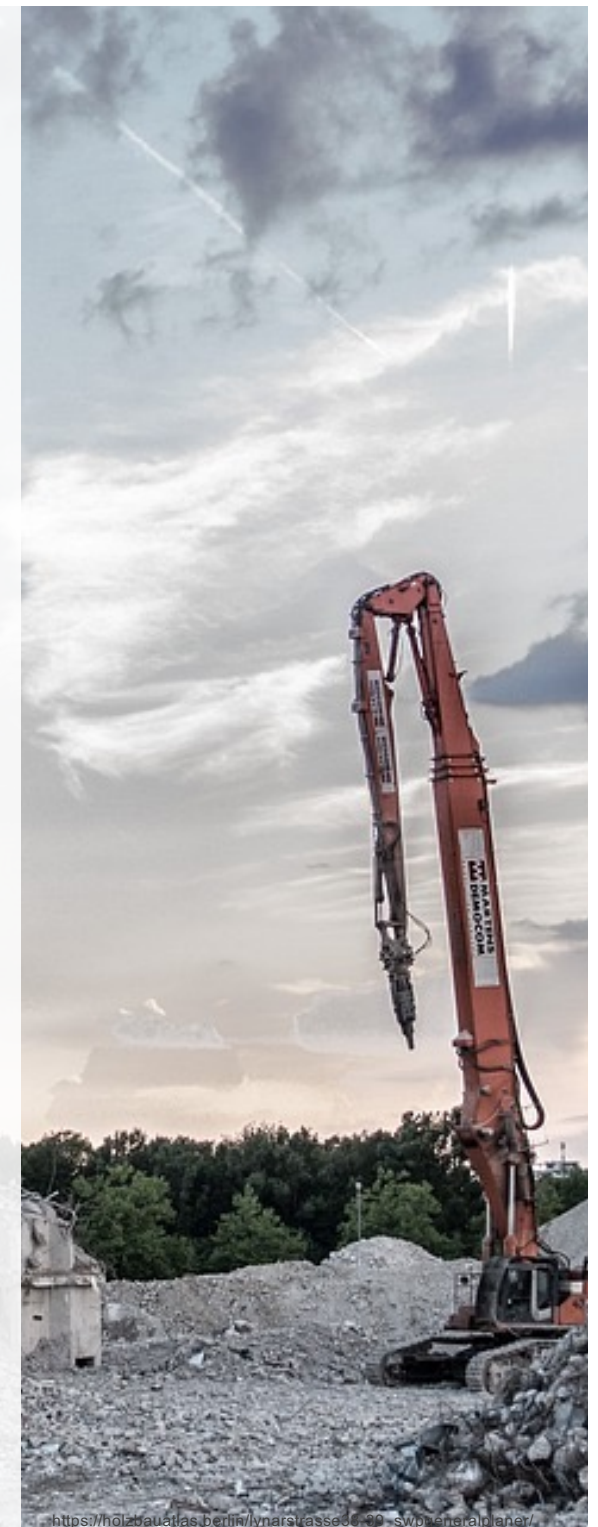
- ✓ ...und JETZT die BAUWENDE_konkret Workshopreihe mit 12 Modulen buchen!

EIN PLÄDOYER FÜR DAS WENIGER

less:Demolition



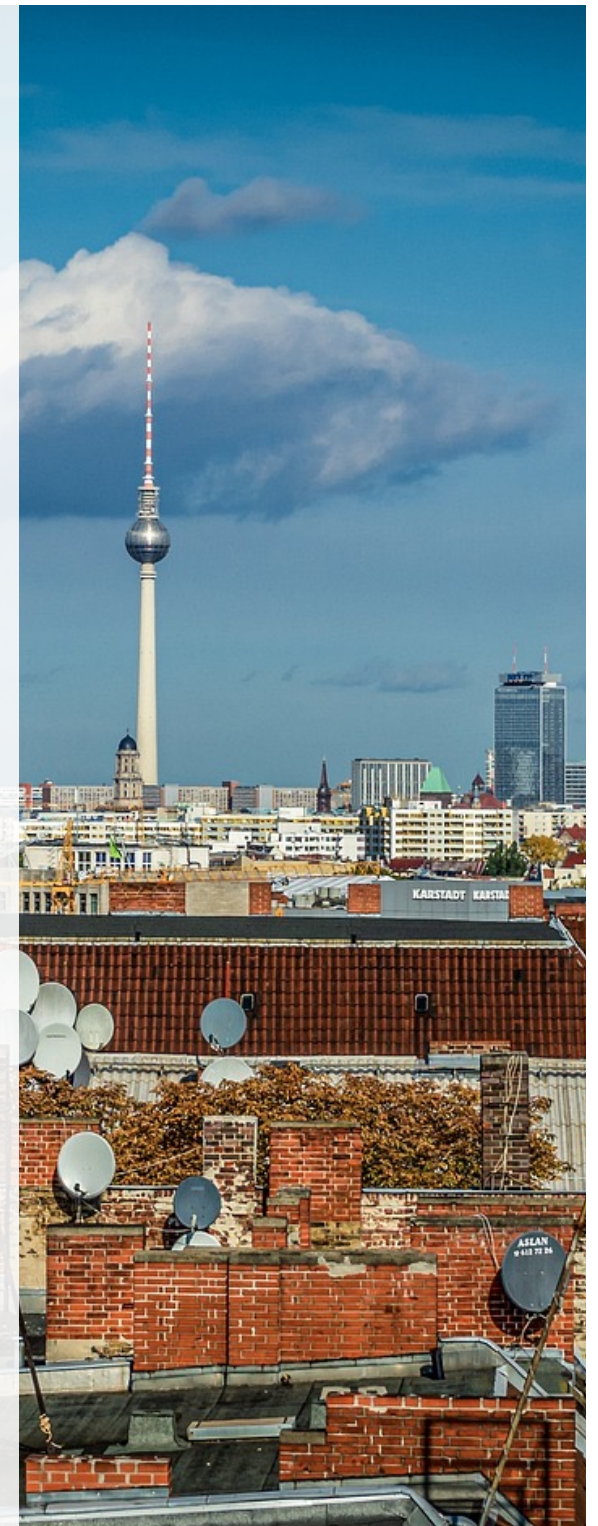
ARCHITEKTEN
KAMMER
BERLIN



Herzlichen Dank für die
Aufmerksamkeit.



ARCHITEKTEN
KAMMER
BERLIN



ARCHITECTS FOR FUTURE



**Gemeinsam für einen nachhaltigen
Wandel im Bausektor. JETZT!**

Architects for Future / Bewegung und Verein



solidarisch zur Fridays for Future-Bewegung

für die Einhaltung der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens & 1,5° Grenze

nachhaltiger Wandel der Baubranche

in und mit der gesamten Baubranche beschäftigt

ehrenamtlich und gemeinnützig, international,
überparteilich, autonom und demokratisch

Unser Engagement in Orts- und Projektthemengruppen



Öffentlichkeitsarbeit

Presse | Politik | SocialMedia
Webseite | Grafik | Redaktion



Netzwerk

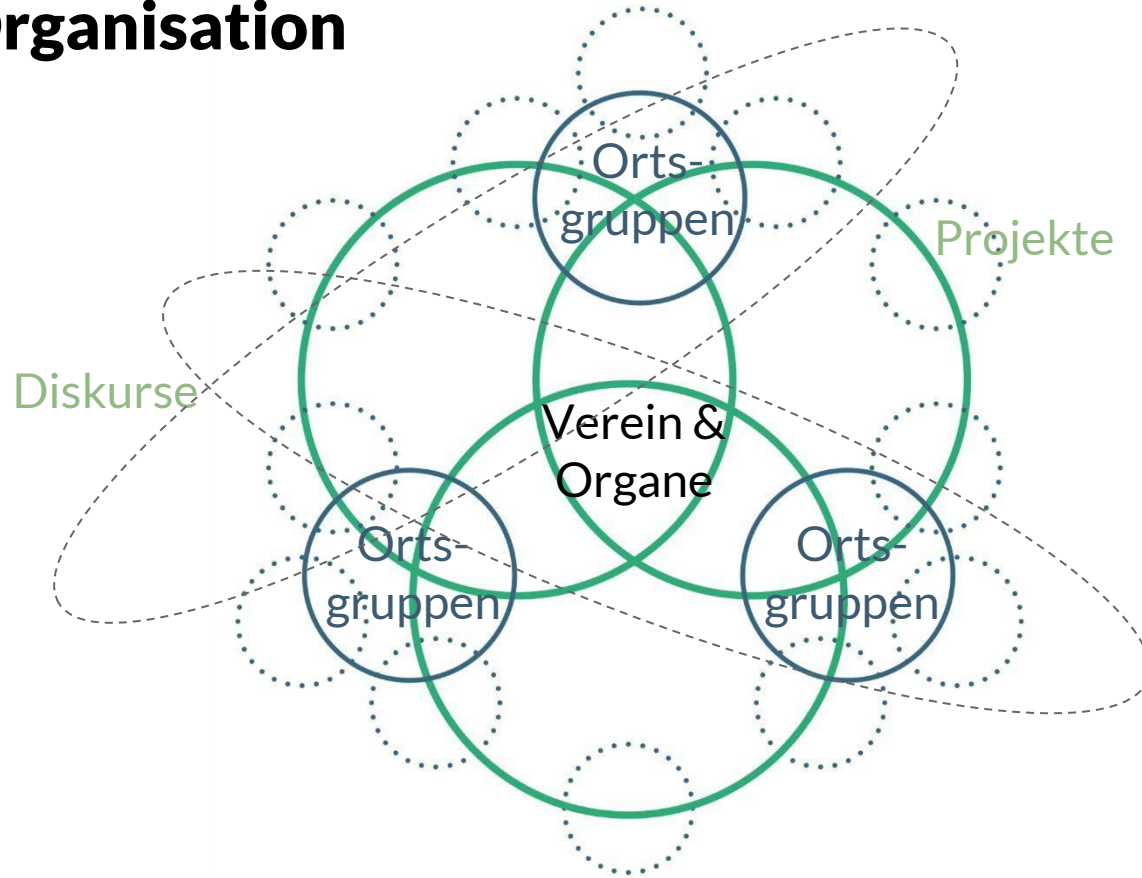
Kooperationen | Internationales



Wissen

Bauen im Bestand | Bildung
Web-Seminare | Wissensdepot

A4F Organisation



Aktuelle Projekte (Auswahl)

Lokale Projekte in Ortsgruppen

Regelmäßige Web-Seminare

Aufmerksamkeit durch SocialMedia + Öffentlichkeitsarbeit

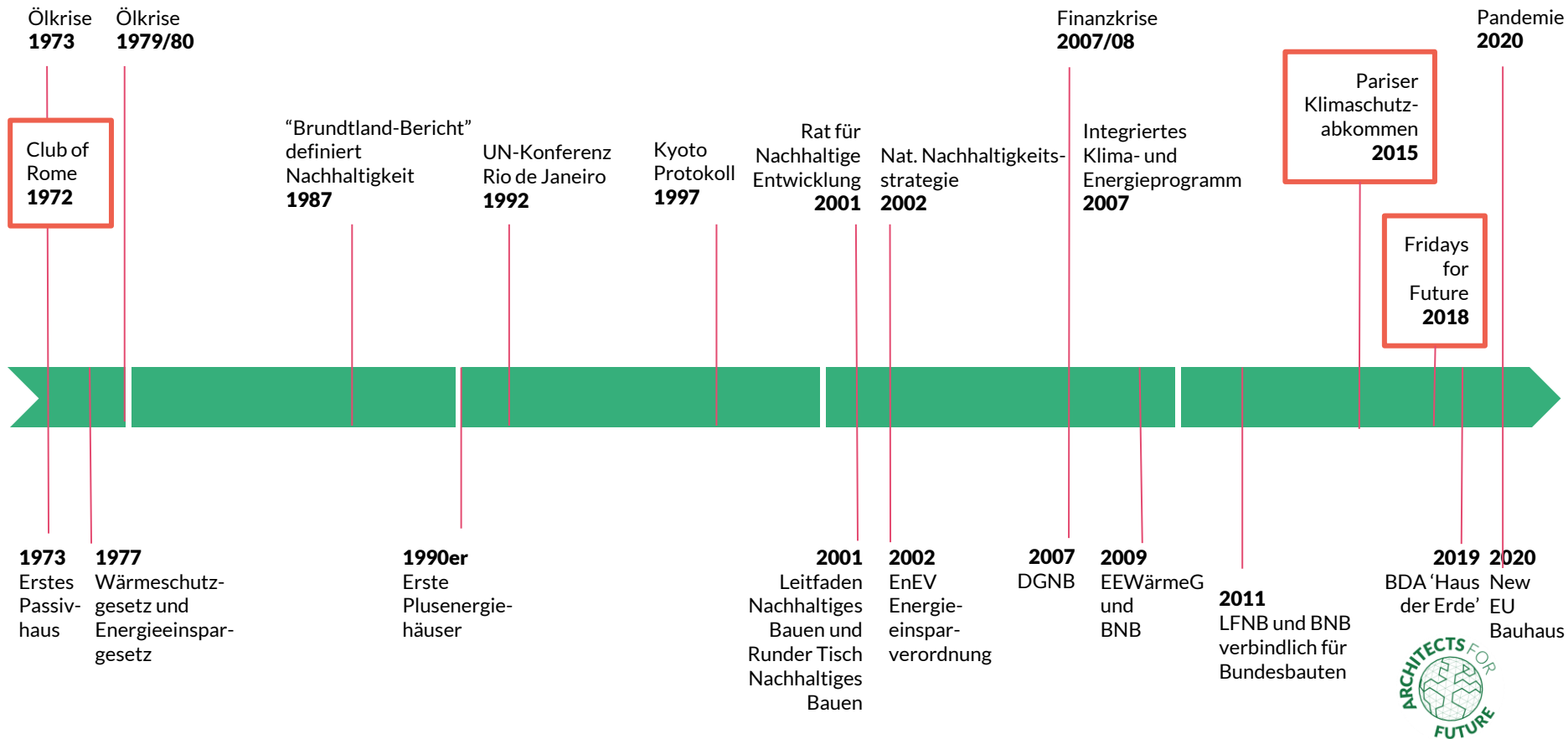
Vernetzung in Baubranche, Gesellschaft, Klima-Bewegung,
Forschung, Wirtschaft und Politik

Stellungnahmen zur Gesetzgebung und Bauprojekten

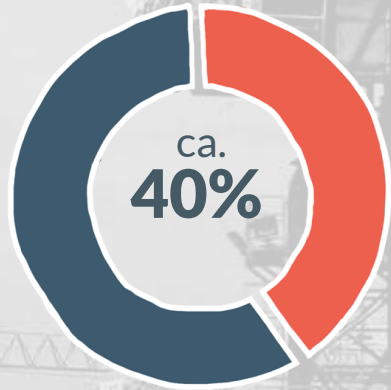
Petition "BAUWENDE JETZT!" im Bundestag

Muster-UMBauordnung mit Offenem Brief an die Bauminster:innen

Partnerschaft New European Bauhaus

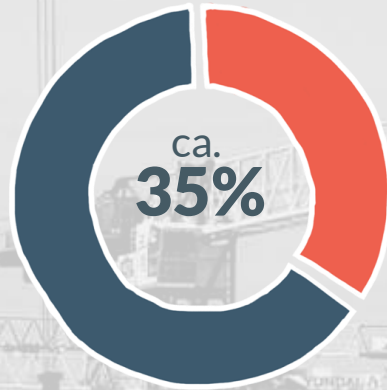


Der Gebäudesektor ist der Klima- und Ressourcenhebel!

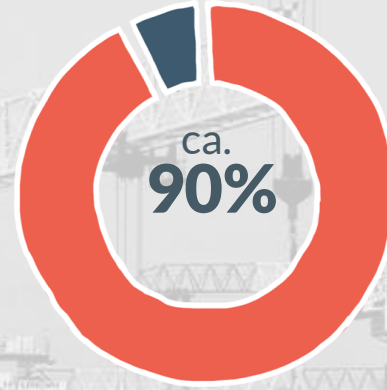


Emissionen

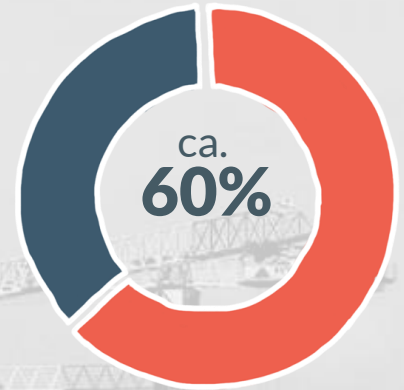
Quelle: Zentrum Ressourceneffizienz



Energiebedarf

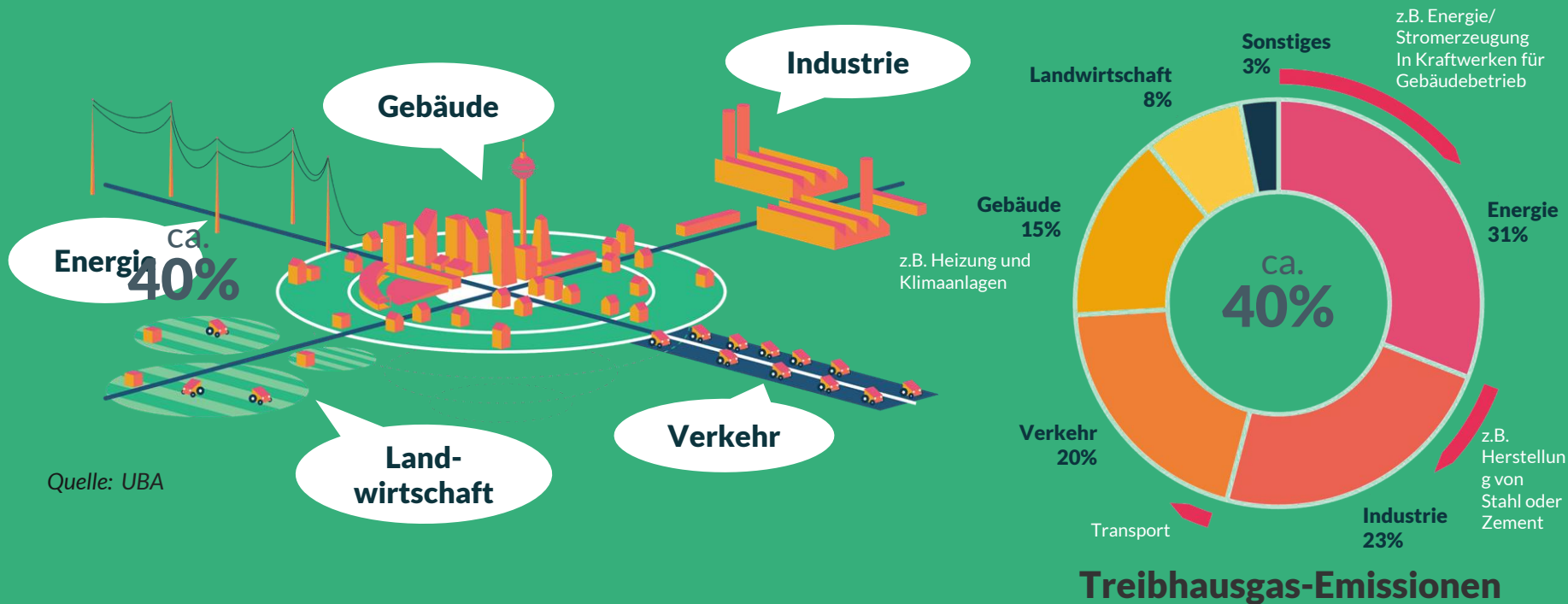


**mineral.
Rohstoffverbrauch**



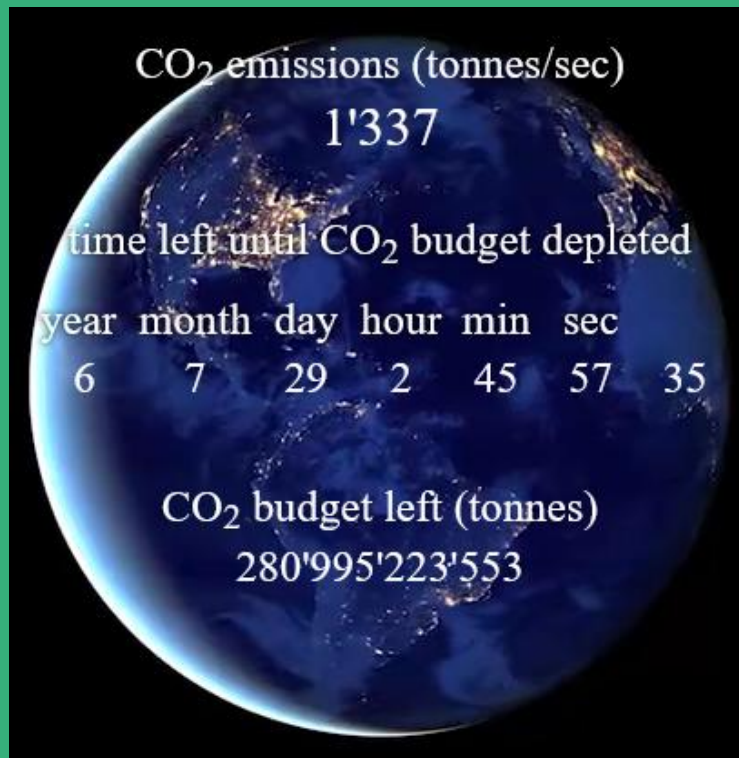
Müllaufkommen

Die Stadt, ihr Energieverbrauch und ihre Emissionen



Verbleibendes CO₂ Budget bis 1,5°C Erderwärmung

Stand: 24.11.2022 11:00 Uhr

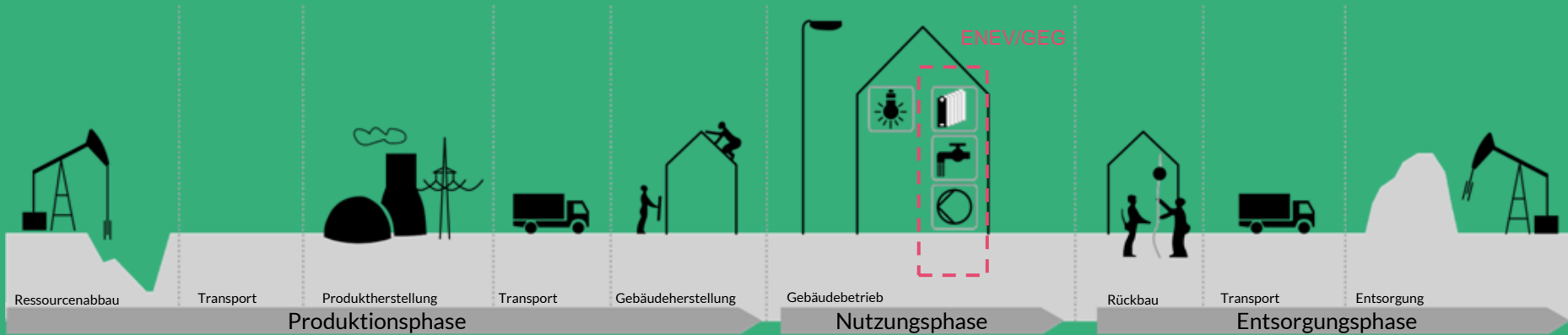


Noch 6 Jahre und 7 Monate bei aktueller CO₂ Emission bis die Erde sich um 1,5°C erwärmt hat.

(Quelle: MCC www.mcc-berlin.net)

Graue Energie + Emissionen voll berücksichtigen.

Der Lebenszyklus eines Gebäudes... beinhaltet mehr als heizen

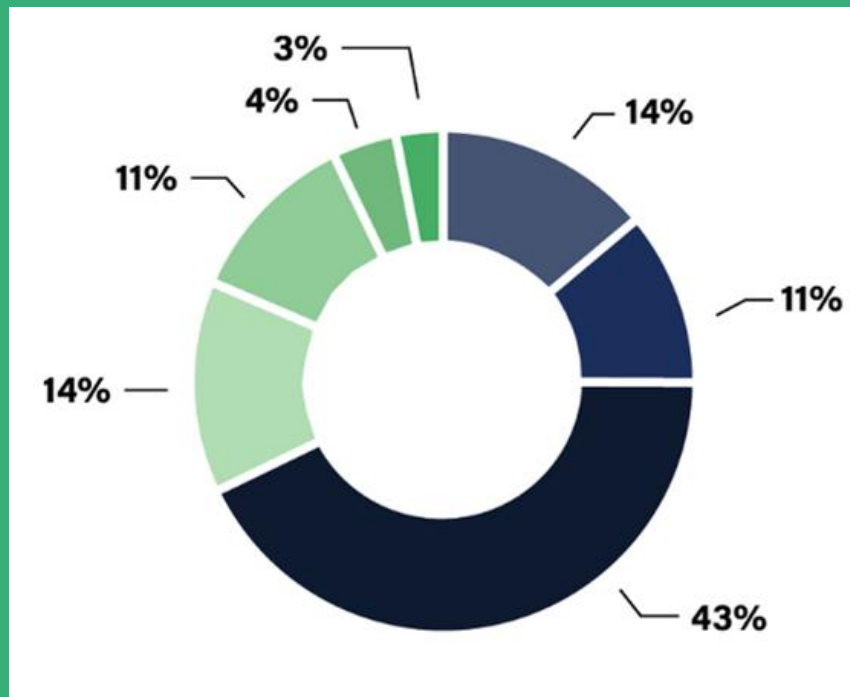


Graue Energie im GEG berücksichtigen!

**Bis zu 50% des Gesamtenergieverbrauchs
eines Gebäudes fallen an,
bevor dieses in den Betrieb geht.**

(Quelle: DUH, 2021)

Anteil Energieverbrauch nach Gebäudealter



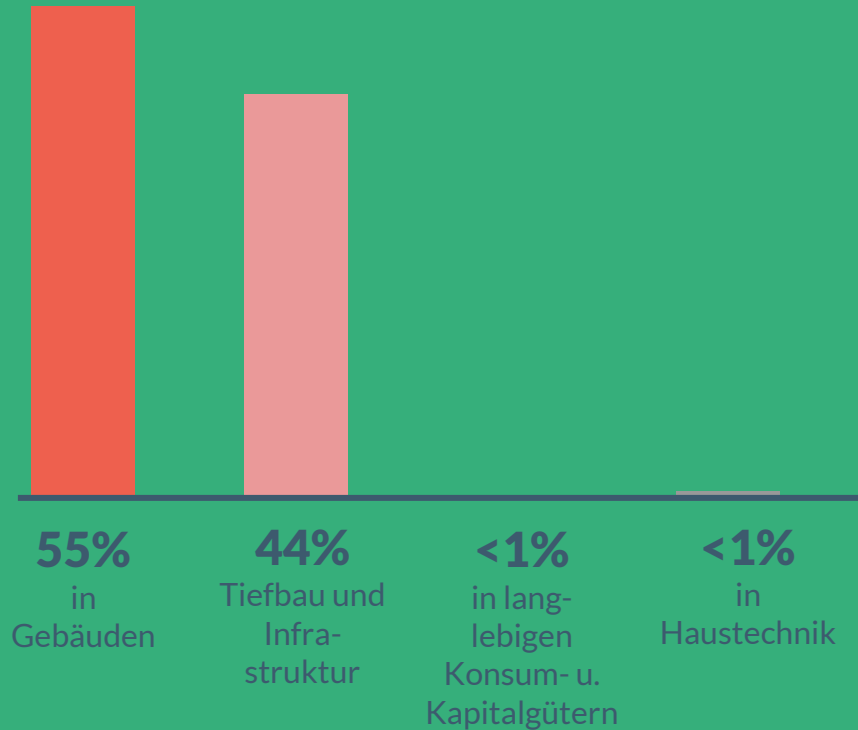
Anteil Energieverbrauch nach Gebäudealter (dena)



Gebäudebestand muss energetisch saniert werden.

Sanierungsrate muss auf >4% erhöht werden

Ressourcenverbrauch



“Im Jahr 2010 befinden sich geschätzt 28 Mrd. Tonnen Material im anthropogenen Lager, das entspricht 341 Tonnen pro Person.

Es ergab sich ein Nettobestandszuwachs von ca. 820 Mio. Tonnen Material. Das entspricht einem Anteil von zehn Tonnen pro Jahr und Einwohner. Ca. 670 Mio. Tonnen flossen davon in Bauwerke”

Quelle: Umweltbundesamt: ‘Urban Mining’

99% der von Menschen verarbeiteten Materialien sind in Bauwerken gebunden.

(Quelle: UBA, 2017)

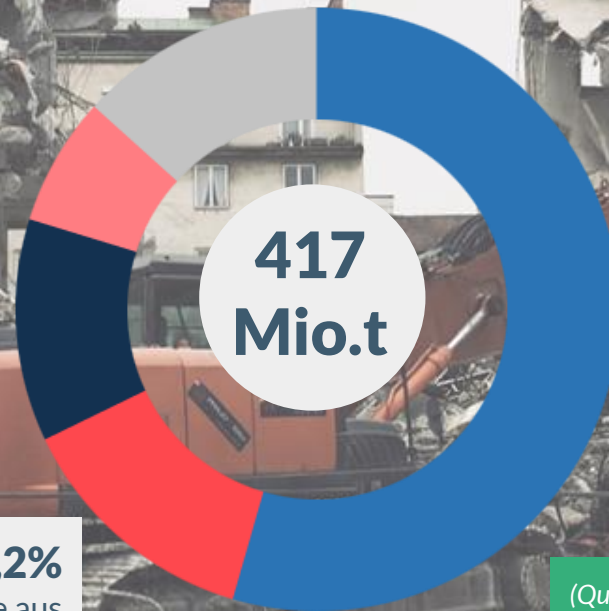
Abfallaufkommen

13,2%
Übrige Abfälle
(insbesondere aus
Produktion und Gewerbe)

6,9%
Abfälle aus der Gewinnung und
Behandlung von Bodenschätzen

12,0%
Siedlungsabfälle

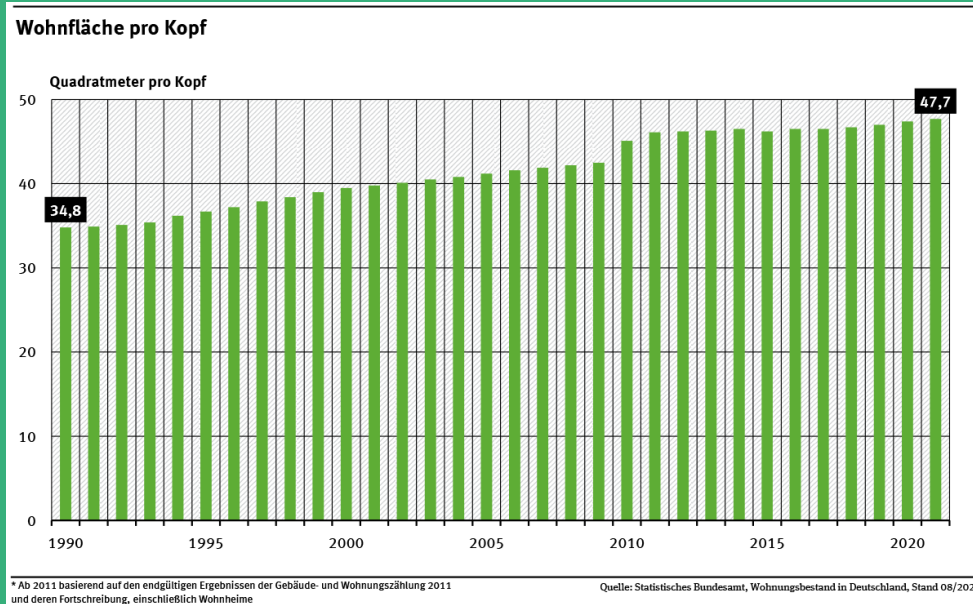
13,2%
Abfälle aus
Abfallbehandlungsanlagen



54,7%
Bau- und
Abbruchabfälle

(Quelle: UBA, 2018)

Überdenkt Bedarfe ... 400.000 WE/a ?



Ø Wohnfläche/Person
2011 = 46,1m²
2021 = 47,7m²
entspricht 1,6m²/Pers.

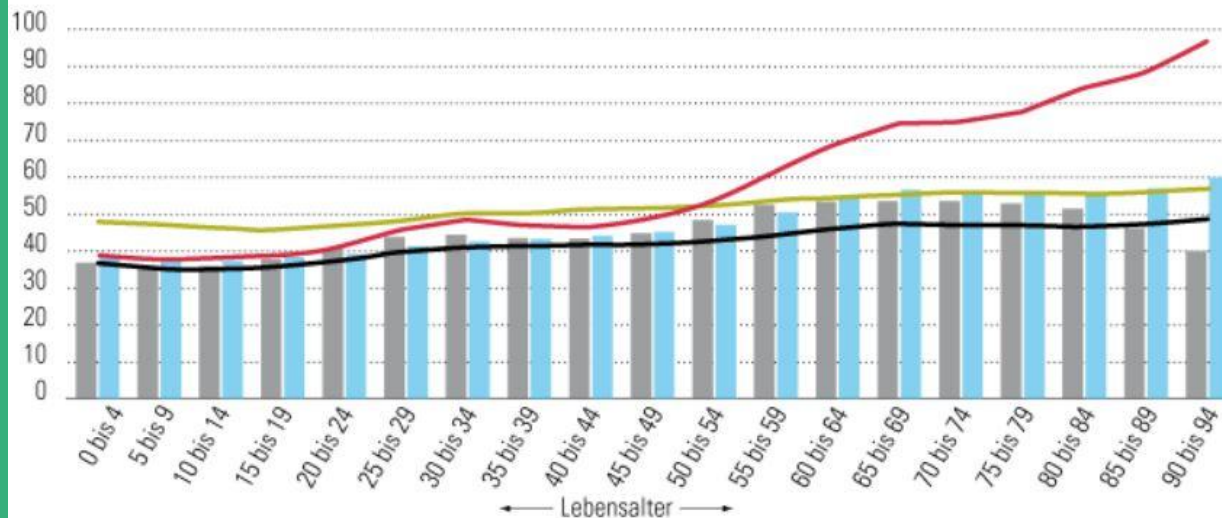
83,13 Mio. Einwohner
x 1,6m²/Pers.
= 133 Mio. m² : 10 Jahre

**Durch den ansteigenden Wohnflächenbedarf in Deutschland benötigen wir 13,3 Mio. m² zusätzlich pro Jahr
Das entspricht 144.565 Wohneinheiten jährlich**

... aber nicht alle „brauchen“ gleich viel Fläche ...

Wohnfläche pro Person, 2000 bis 2009

Kanton Zürich, nach Alter und Gebäudeart, in m²



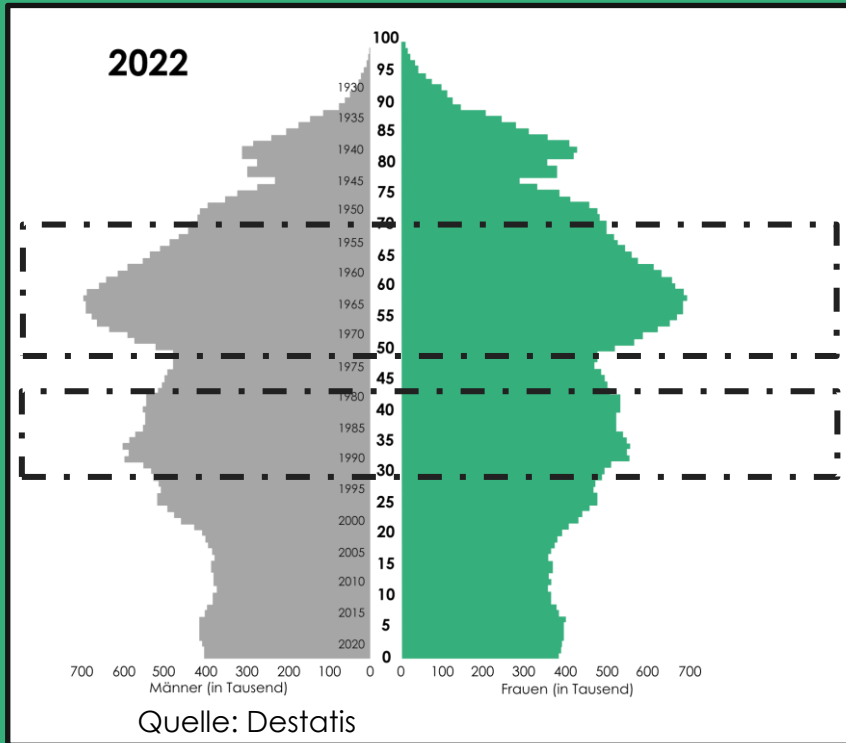
2000: ■ Total 2009: ■ Total ■ Eigentumswohnung ■ Einfamilienhaus ■ Mietwohnung

Lesehilfe: 55- bis 59-Jährige belegten 2009 im Schnitt 50 m² Wohnfläche pro Kopf, etwas weniger als noch im Jahr 2000.

Allerdings schwankt dieser Wert je nach Wohnsituation: Im Einfamilienhaus sind es 61 m² pro Kopf, in der Eigentumswohnung 54 m² und in der Mietwohnung 44 m².

QUELLEN: AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG DES KANTONS ZÜRICH, STATISTISCHES AMT DES KANTONS ZÜRICH, BUNDESAMT FÜR STATISTIK NZZ-INFOGRAFIK/efl

Demografischer Wandel



Babyboomer = größte Bevölkerungsgruppe, heute „erst“ zwischen 50 und 65 Jahren alt → hinterlassen bei Wegfall eine „Lücke“ im Siedlungssystem

Kinder der Babyboomer = zweitgrößte Bevölkerungsgruppe, aktuelle Familiengründer → lösen hohe Nachfrage aus → vielfache Reaktion sind massive zusätzliche Flächenneuausweisungen

Wenn Neubau, dann mit Holz als CO2-Speicher/-Senke

Wachsender CO2-Speicher durch nachwachsende Rohstoffe

Nachhaltiger, lokaler Anbau

Keine Holzverwendung aus Raubbau

Kreislaufwirtschaft > Kaskadennutzung

Jedes Material spezifisch einsetzen



**80% der Biomasse
von Landpflanzen
stecken in
Wäldern.**

(Quelle: FH Salzburg, TU München)

UNSERE FORDERUNGEN



1. **Überdenkt Bedarfe**
2. **Hinterfragt Abriss kritisch**
3. **Beschleunigt die Energiewende**
4. **Entwerft zukunftsfähige Qualität**
5. **Konstruiert kreislauffähig und klimapositiv**
6. **Fördert eine gesunde gebaute Umwelt**
7. **Stärkt die Klimaresilienz**
8. **Erhältet und schafft Biodiversität**
9. **Übernimmt soziale Verantwortung**
10. **Plant integral**

Bauwende. JETZT!

Ohne **Bauwende**:
keine **Ressourcenwende**,
keine **Energiewende** und
keine **Klimawende**!

Umbau statt Neubau

Erneuerbar statt endlich

Gemeinsam statt einsam

Wertstoffe statt Altlasten

Biodiversität statt Artensterben

Lebensqualität statt Destruktion

Danke! Macht mit...

hamburga4f@gmail.com
info@architects4future.de
www.architects4future.de



Twitter	@architects4F
Instagram	@architects4future
Facebook	@architects4future
LinkedIn	Architects4Future
youtube	Architects for Future



Bauwende. JETZT!



Umbau statt Neubau

Gemeinsam statt einsam

Wertstoffe statt Altlasten

Erneuerbar statt endlich

Biodiversität statt Artensterben

Lebensqualität statt Destruktion

Ohne Gesellschaft, keine Bauwende.



Ohne Gesellschaft, keine Bauwende.



25. November 2022 | Netzwerk Mieten & Wohnen

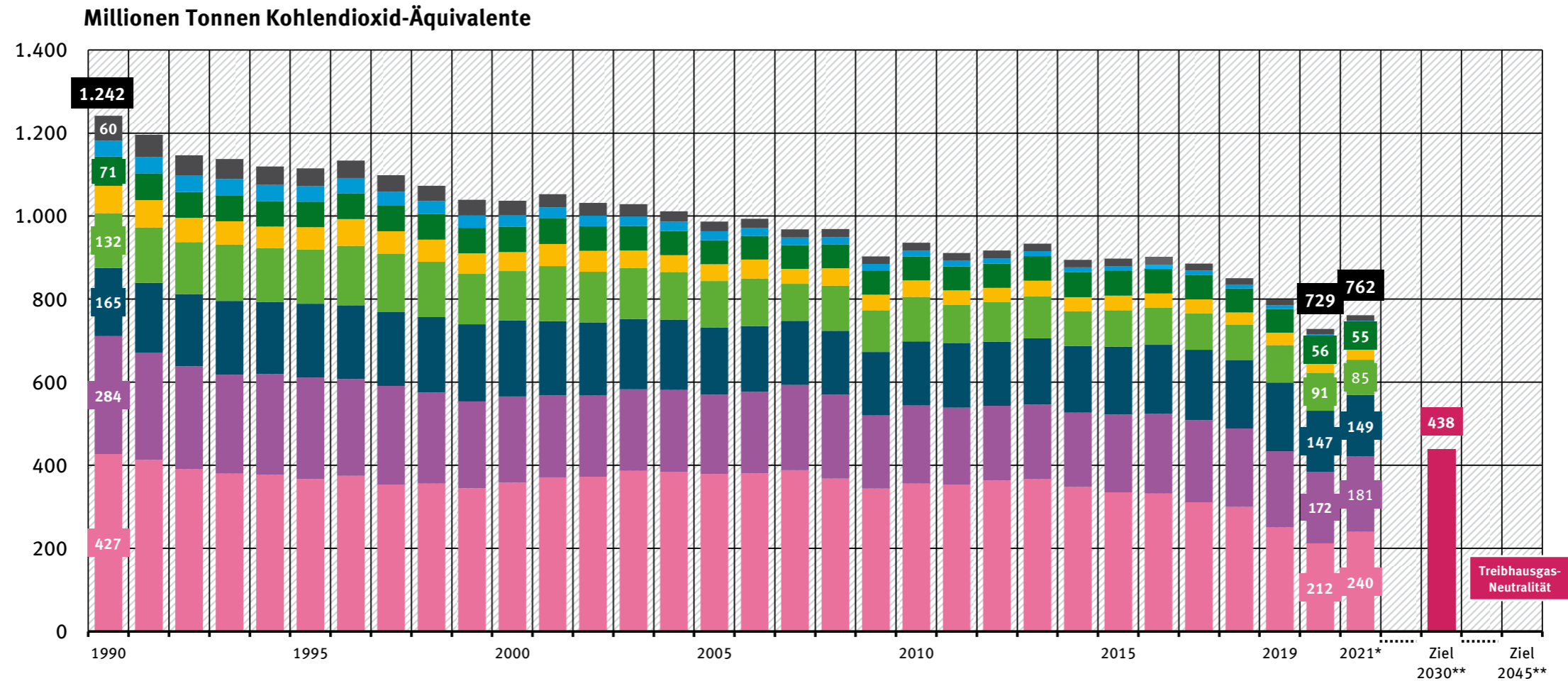
Wieviel Wohnung braucht der Mensch? Von Wohnsituation und Wohnqualität

Anja Bierwirth

Leiterin Forschungsbereich Stadtwandel

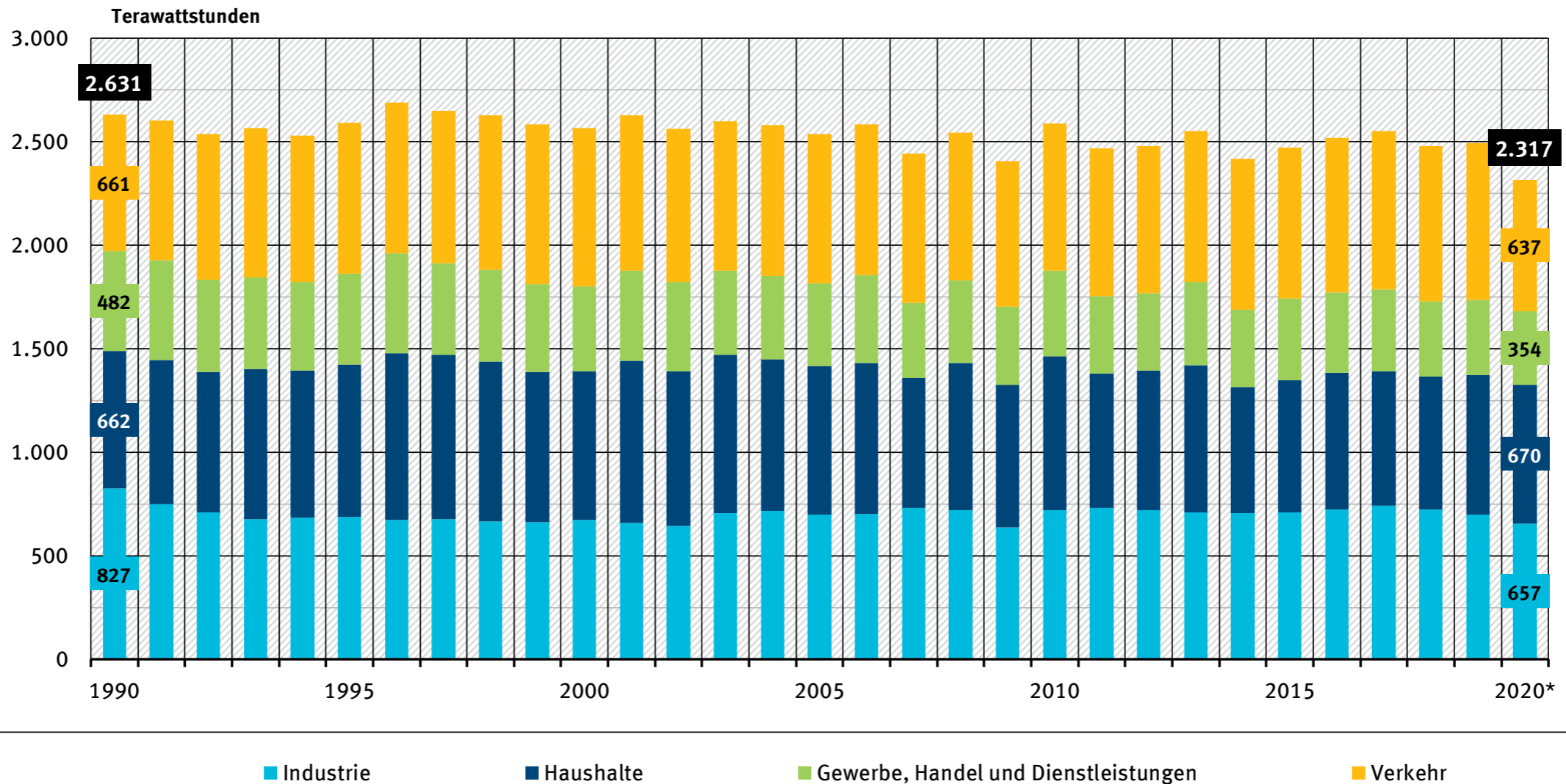
Abteilung Energie-, Verkehrs- und Klimapolitik

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie

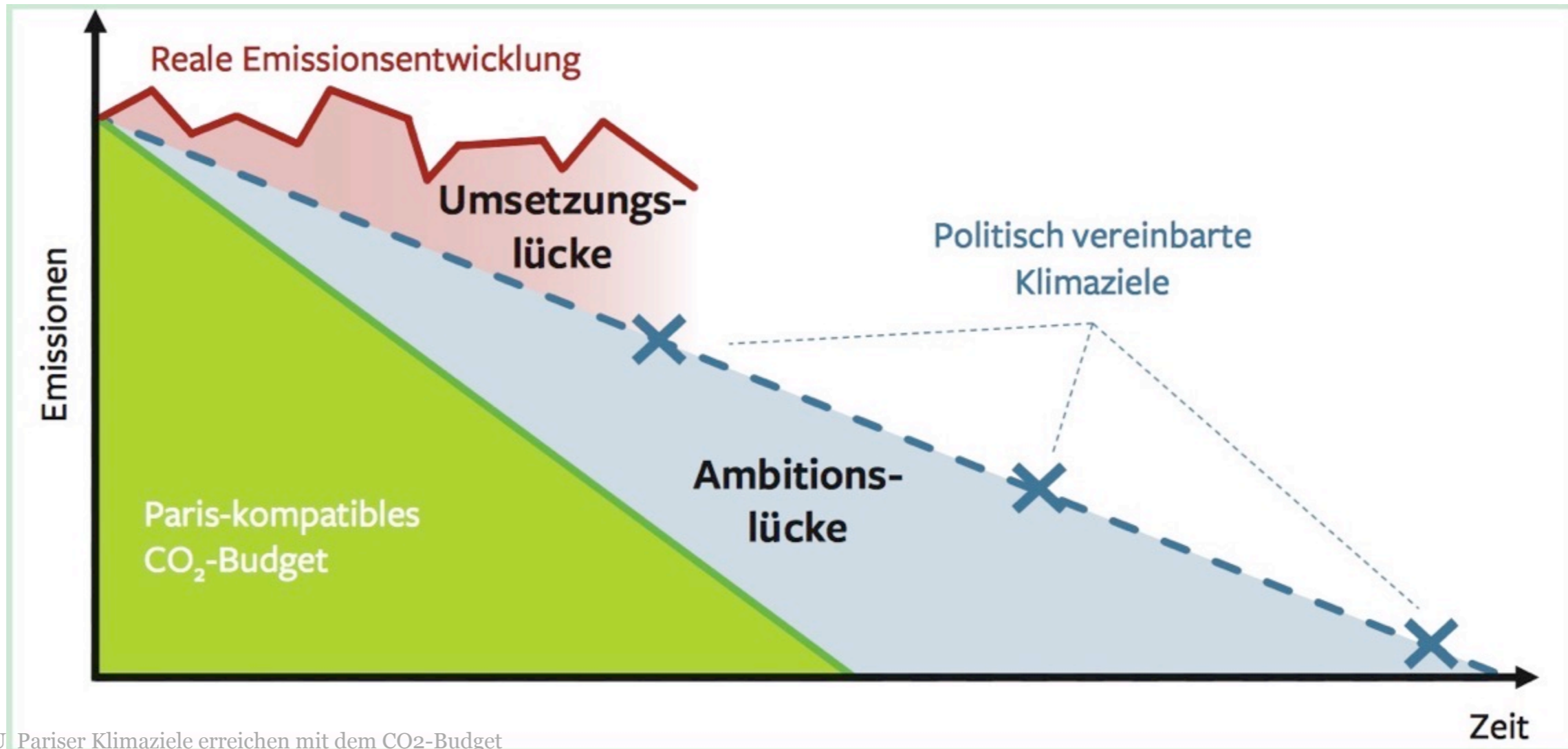


■ Energiewirtschaft
 ■ Industrie*
 ■ Verkehr
 ■ Haushalte
 ■ Gewerbe, Handel, Dienstleistung
 ■ Landwirtschaft
 ■ Abfall und Abwasser
 ■ Sonstige Emissionen*

Quelle: Umweltbundesamt, Nationale Treibhausgas-Inventare 1990 bis 2018 (Stand 12/2019) und Zeitnauschätzung für 2019 aus UBA Presse-Mitteilung 15.03.2020



Quelle: Umweltbundesamt auf Basis AG Energiebilanzen



Quelle: SRU Pariser Klimaziele erreichen mit dem CO₂-Budget

Deutschland erreicht Klimaziel 2020

→ 40,8 % weniger Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990

- 8,7 % (70 Mio. Tonnen) weniger als 2019

→ 5 von 6 Sektoren erreichen das Ziel:

- erfüllt: Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges
- leicht verfehlt: Gebäude

→ Größter Erfolgssektor: Energie, rund 38 Mio. Tonnen CO₂-Einsparungen im Vergleich zu 2019

- Gründe u.a.: Weniger Kohlestrom, EU-Emissionshandel, Erneuerbare Energien



Quelle: Umweltbundesamt

Deutschland soll früher klimaneutral werden

• Treibhausgasemissionen

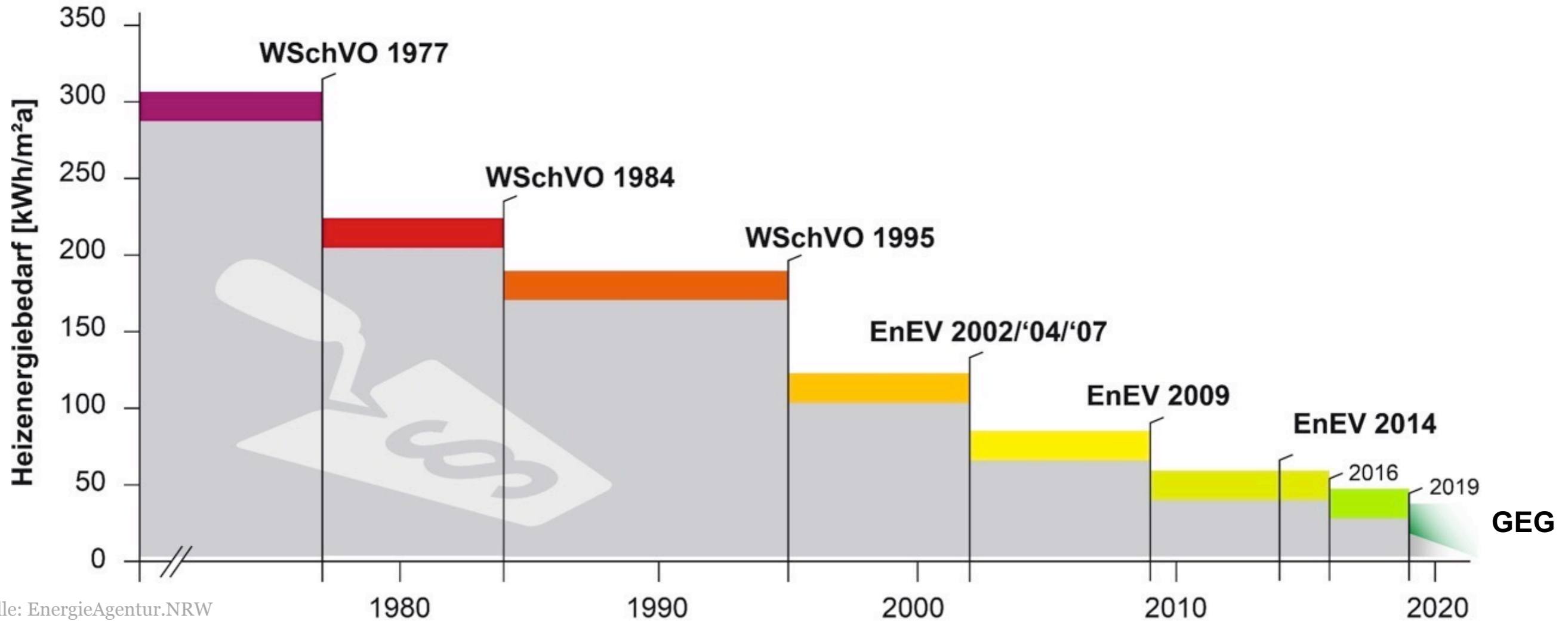
→ Bis 2030: 65 % weniger CO₂ (bislang 55 %)

→ Bis 2040: 88 % weniger CO₂

→ 2045: Klimaneutralität (bislang 2050)

• Zulässige jährliche CO₂-Emissionsmengen für einzelne Sektoren wie Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr oder Gebäudebereich werden abgesenkt.







Quelle: www.ccvisions.de

Nachhaltigkeitstrends im Bauen

Konsistenz: Erneuerbare Energien



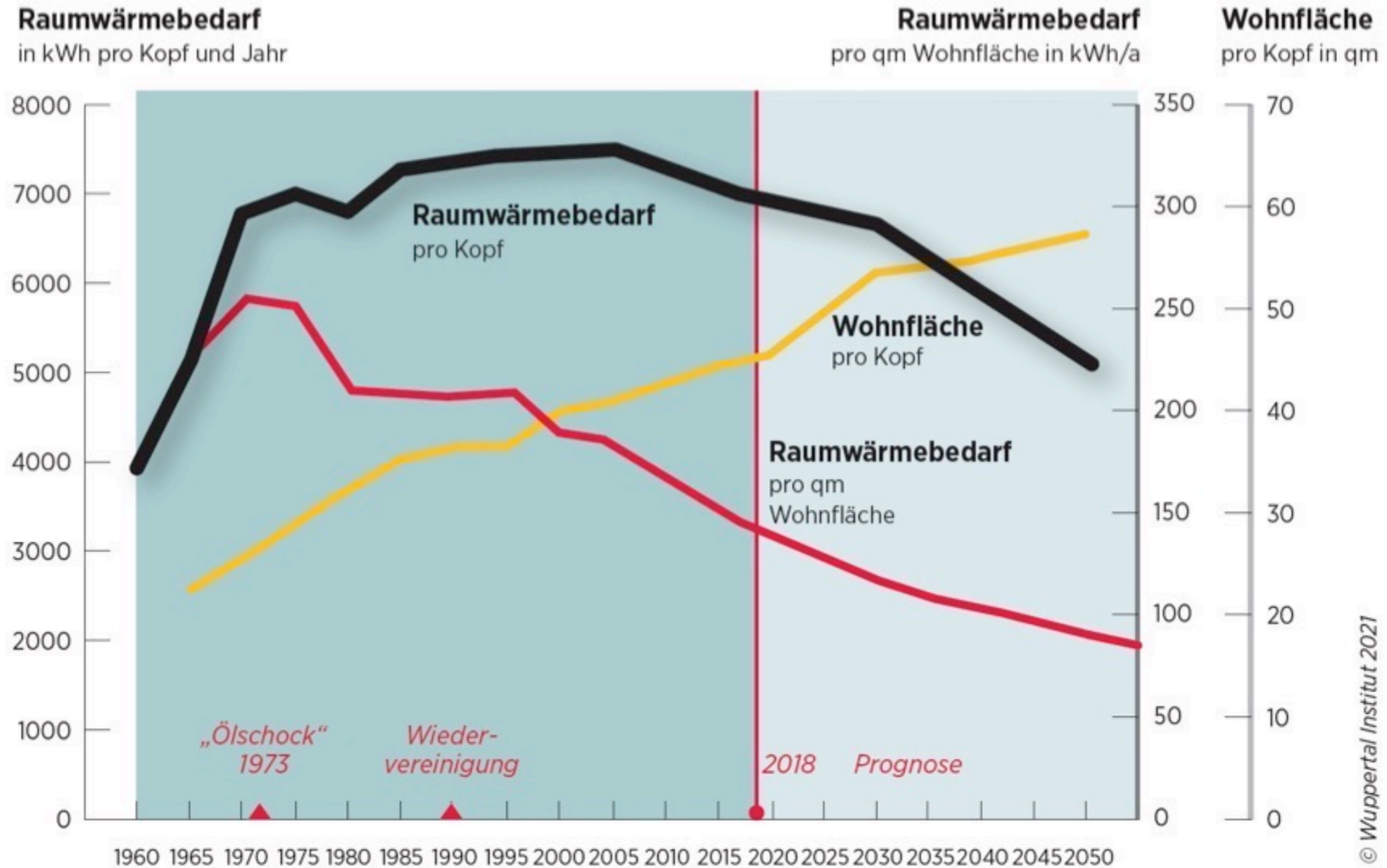
Quelle: www.cvisions.de

Nachhaltigkeitstrends im Bauen

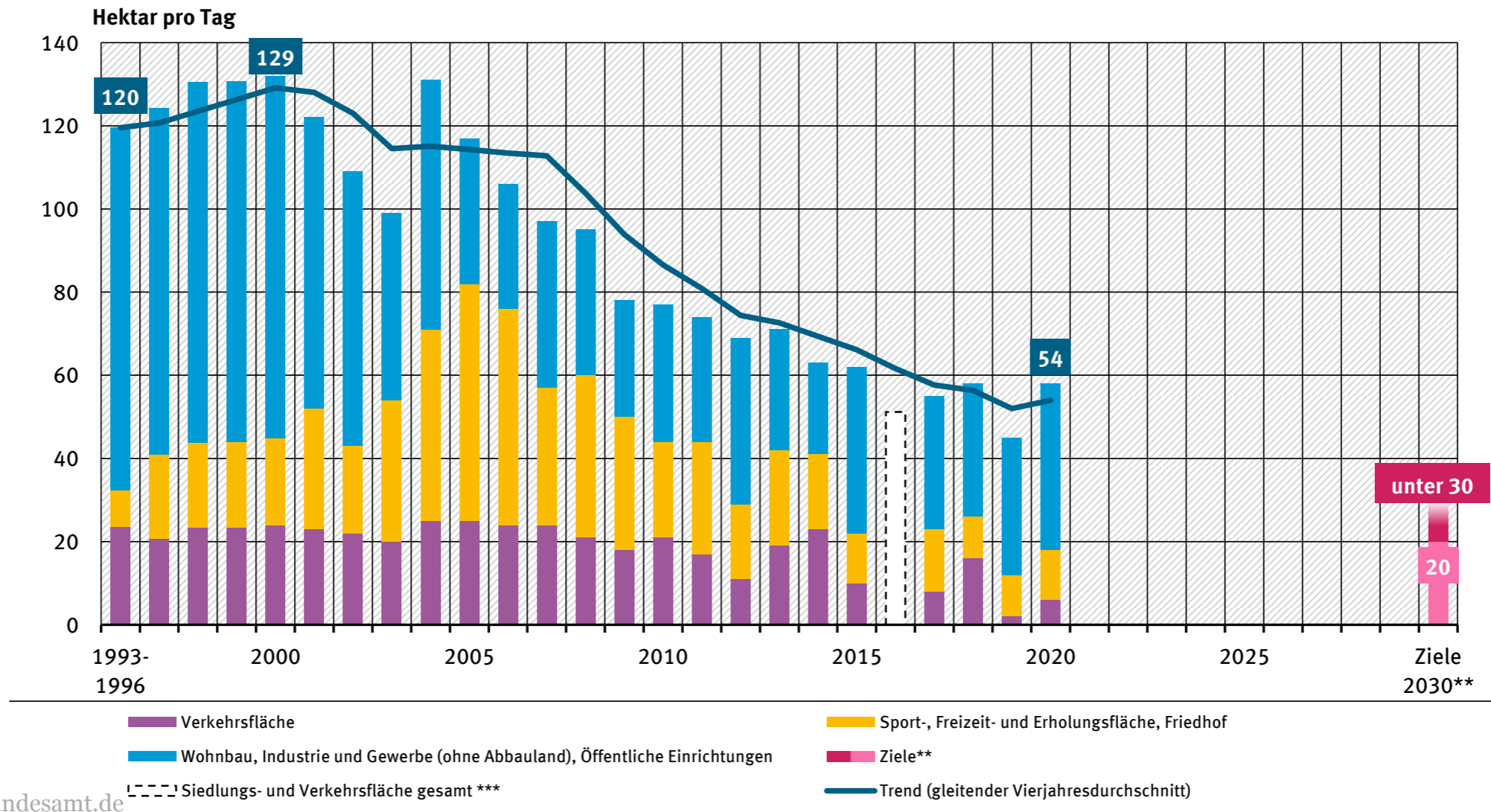
Konsistenz: Nachwachsende Rohstoffe



Quelle: Getty Images



© Wuppertal Institut 2021



Quelle: www.umweltbundesamt.de

400.000
neue Wohneinheiten
pro Jahr
in Deutschland
(Koalitionsvertrag)

2045
klimaneutraler Gebäudebestand

2050
Flächenneutralität

4%
Sanierungsrate

Fachkräftemangel









Foto: CCo Public Domain

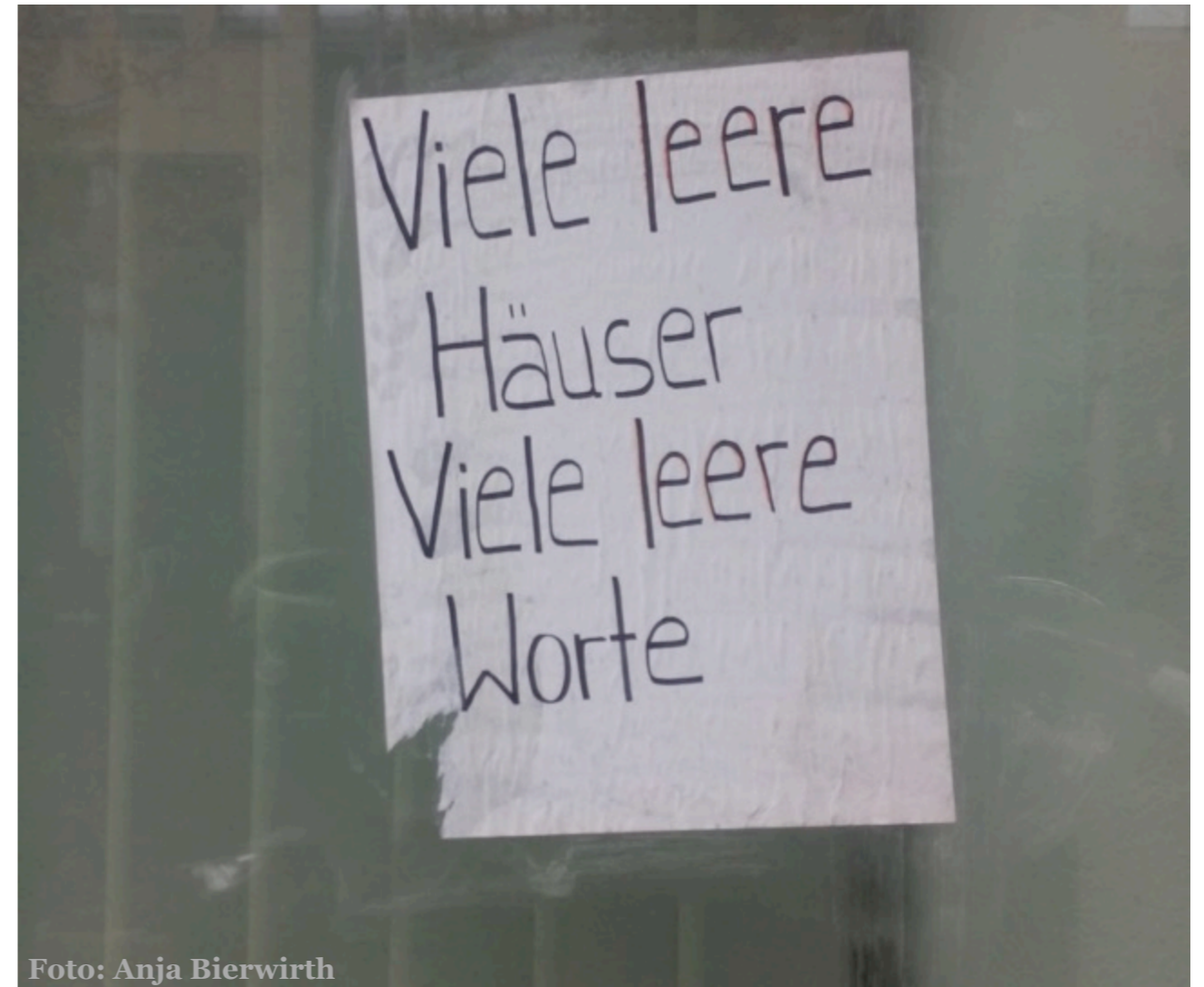
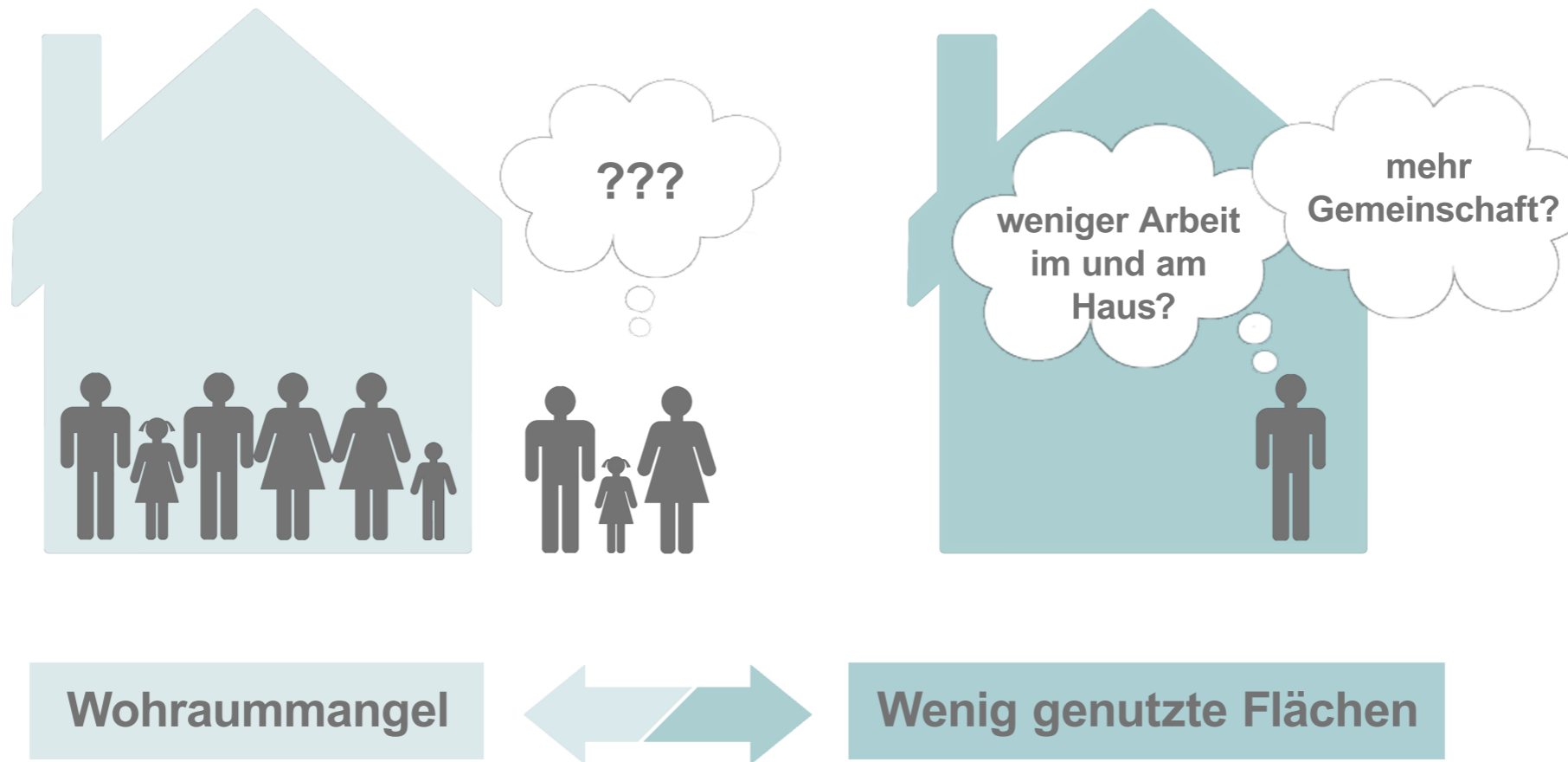
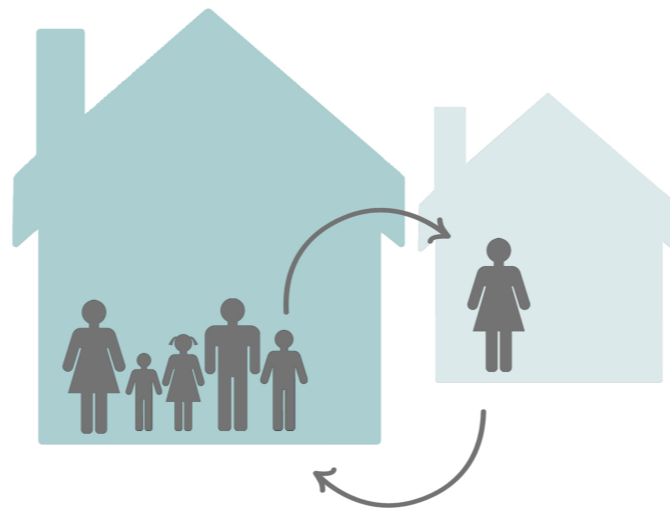


Foto: Anja Bierwirth

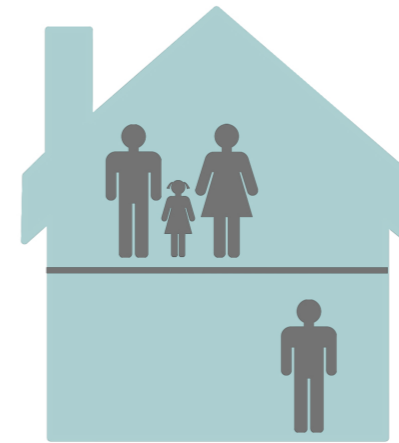




Wohngemeinschaft



Wohnungstausch



Wohnraumanpassung

31 %

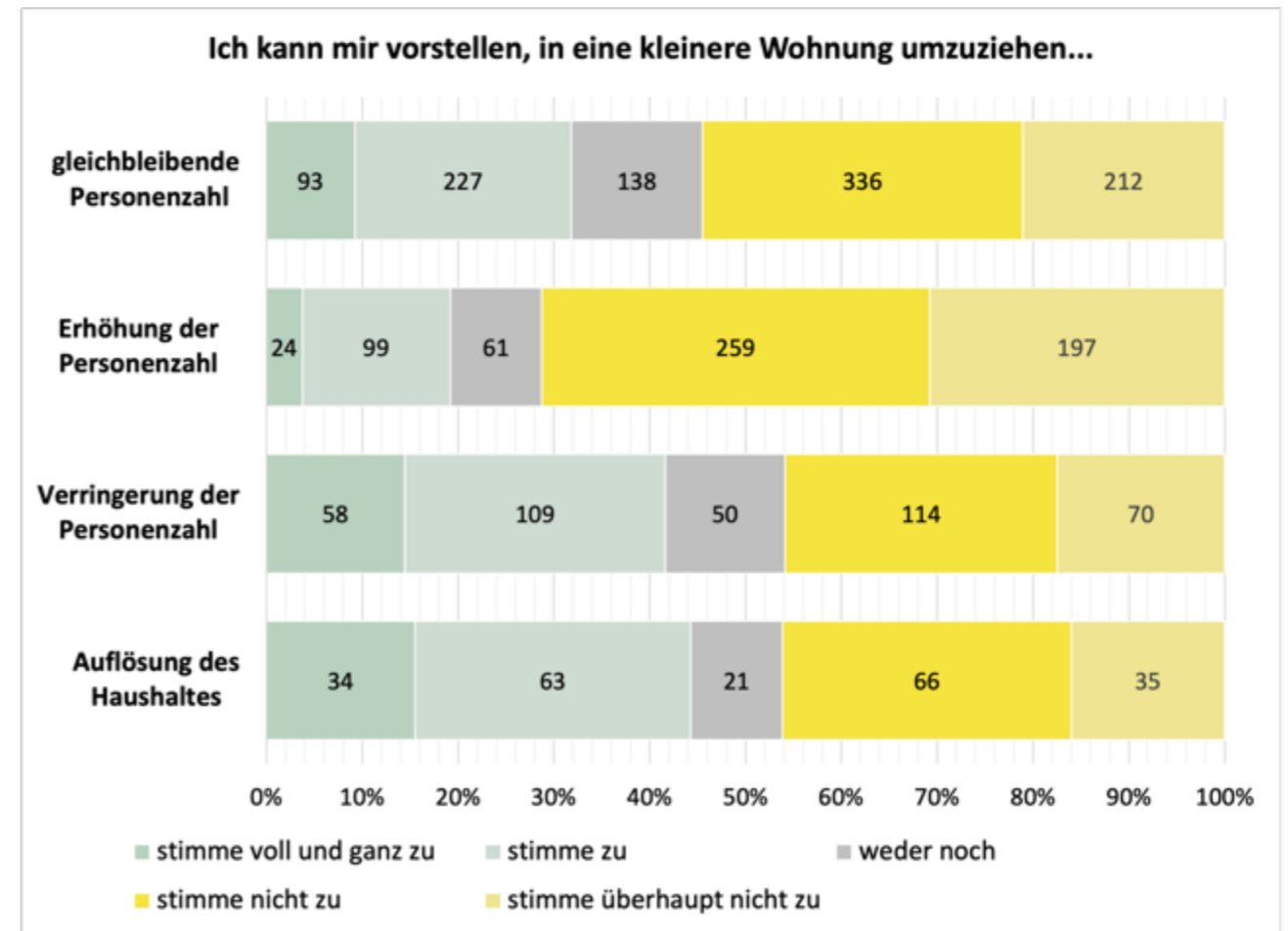
- › können sich vorstellen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen.

26 %

- › können sich vorstellen, ihr Haus umzubauen, um den Einzug weiterer Personen zu ermöglichen.

51 %

- › können sich gemeinschaftliches Wohnen vorstellen.



Förderliche Rahmenbedingungen

- › (GIS-)Analysen: Leerstand, Baulücken, Unternutzung
- › (Kommunale) Wohnberatung
- › Nutzung als Thema der Energieberatung
- › Förderprogramme
- › Planungs- und Baurecht nutzen / anpassen
- › Konzeptvergabe

(Mögliche) Synergien im städtischen Kontext

- › Bedarfsgerechte Wohnangebote
- › Bezahlbarkeit des Wohnens
- › Nutzungsmischung & -vielfalt
- › Integration und gesellschaftliche Vielfalt
- › Nahversorgung im Quartier
- › Klima-, Flächen-, Ressourcenschutz



Anja Bierwirth | anja.bierwirth@wupperinst.org

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website
www.wupperinst.org

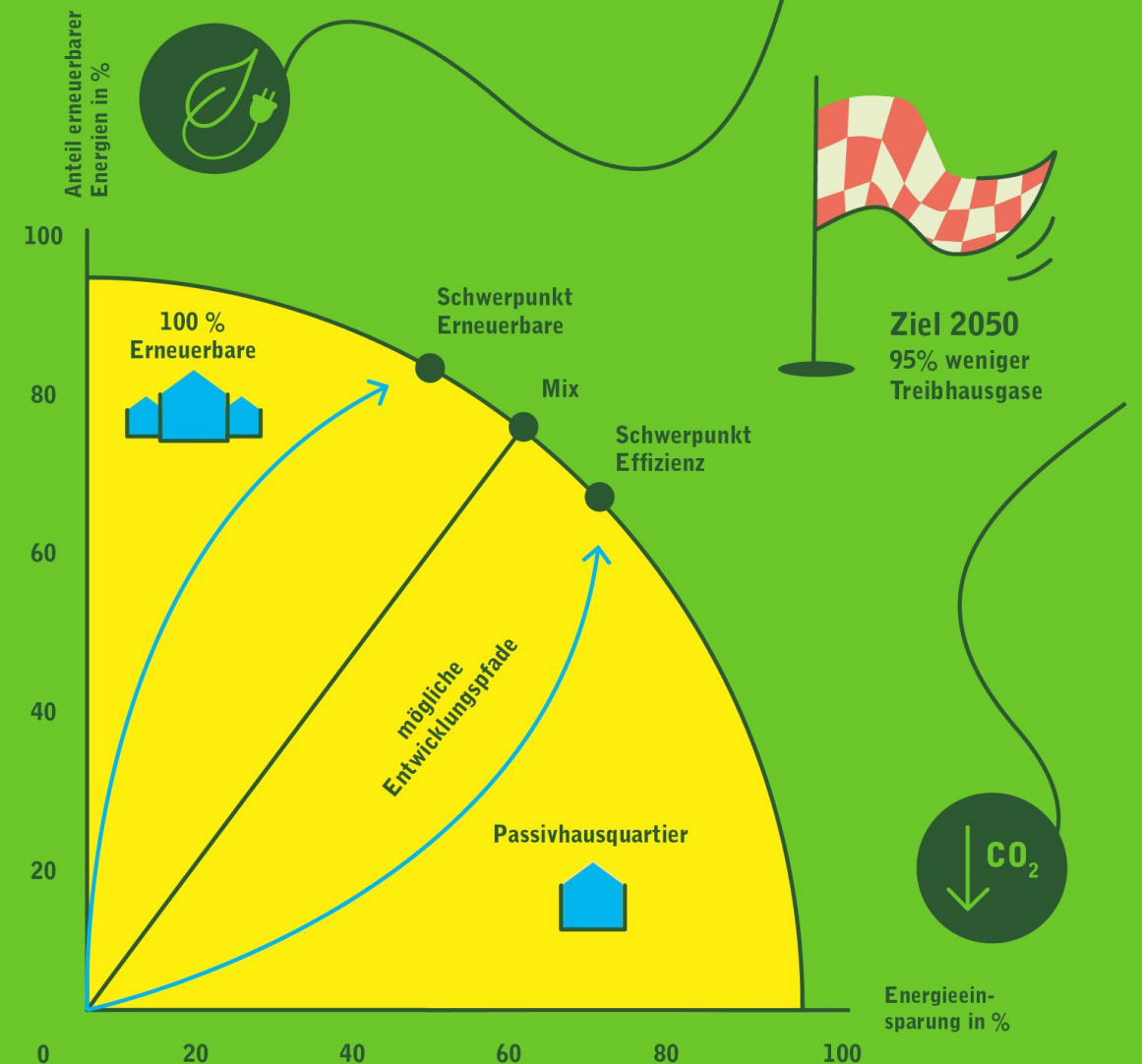
Wärmewende im Quartier

Was bedeutet sie für Eigentümer*innen,
Bewohner*innen und Kommunen?

6. Konferenz de Netzwerks Mieten & Wohnen
Zeitenwende auch in der Wohnungspolitik?

Überblick

1. Teil: Wärmenetze in der Wärmeplanung
2. Teil: Praxisbeispiel Sanierungsgebiet Eichkamp/Heerstraße

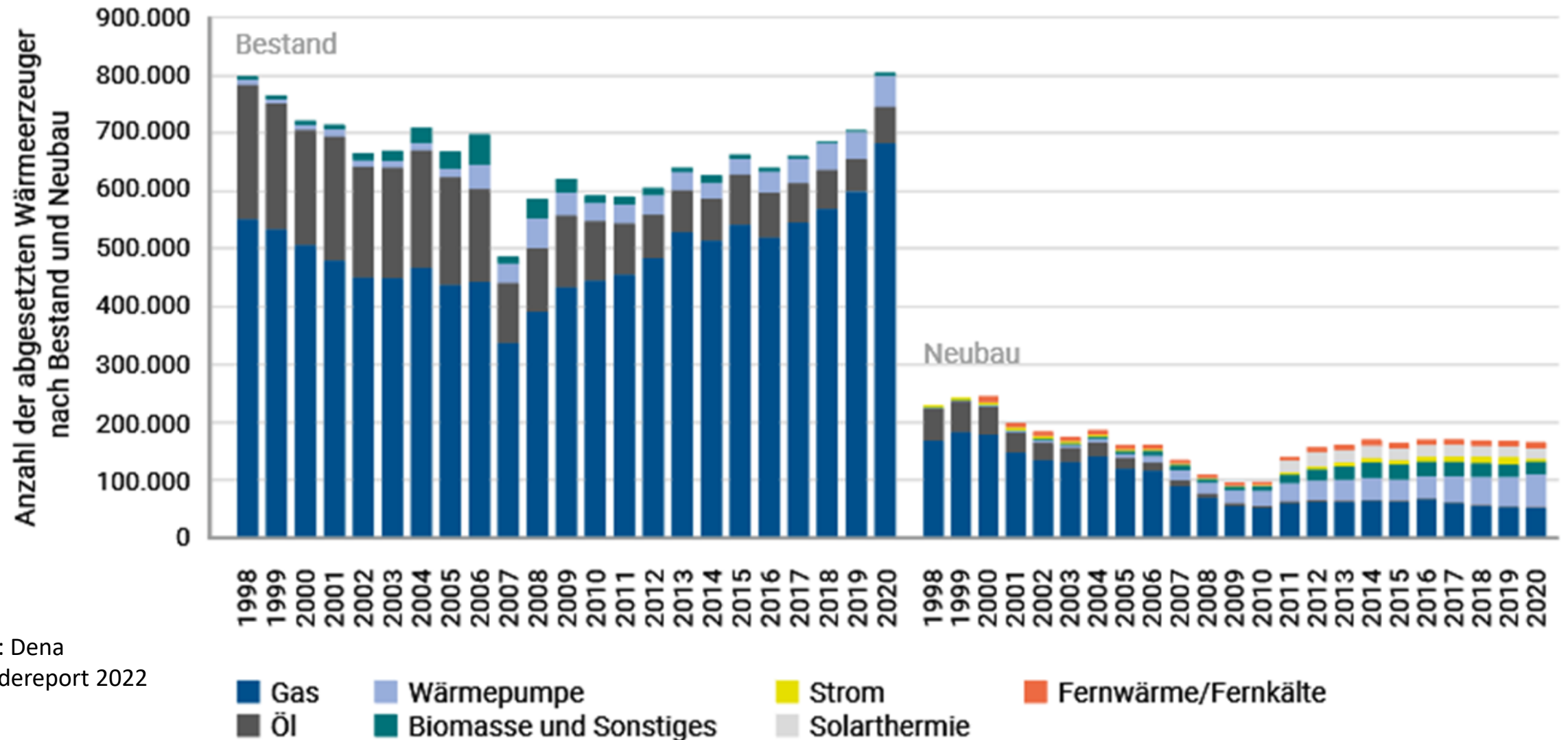


Erneuerbare und Effizienz

Mal stehen erneuerbare Energie, mal bessere Wärmedämmung im Mittelpunkt:
Der Weg zur Klimaneutralität kann örtlich unterschiedlich sein.

Quelle: ifeu

Status quo: Wo kommt unsere Wärme her?



Woher soll die Wärme in Zukunft kommen?

- **Gas** wird für Raumwärme **zu teuer** sein/Erdgas ist klimaschädlich
 - Abhängigkeit & Kosten (heute & CO₂-Preis)
- **Biomasse** bleibt nur **begrenzt verfügbar**:
 - Flächenbedarf unrealistisch & Bedarf für Hochtemperatur
- **Wärmepumpen** als klimaneutrale Alternative:
 - Sehr sinnvoll bei lockerer Bebauung
- **Wärmenetze** werden eine wichtige Rolle spielen:
 - Viele Vorteile für die Wärme- & Energieversorgung
 - Bei dichter Bebauung effizienteste Lösung

Was macht die Wärmeplanung?

Schritte der Wärmeplanung



Bestandsaufnahme

Kommunale Gebäude, Haushalte, GHD,
Stakeholder-Analyse,
→ Wärmekataster



Potentialanalyse

Energieeinsparungspotential,
Speicherpotential
Erneuerbare Energien und Abwärme



Aufstellung Zielszenario

Eignungsgebiete Wärmenetze,
Verbrauchsprognosen, CO2-Bilanz →
umsetzungsorientiertes Zielszenario



Kommunale Wärmewendestrategie

Maßnahmenkatalog, konstantes
Monitoring, Anpassung an Veränderungen

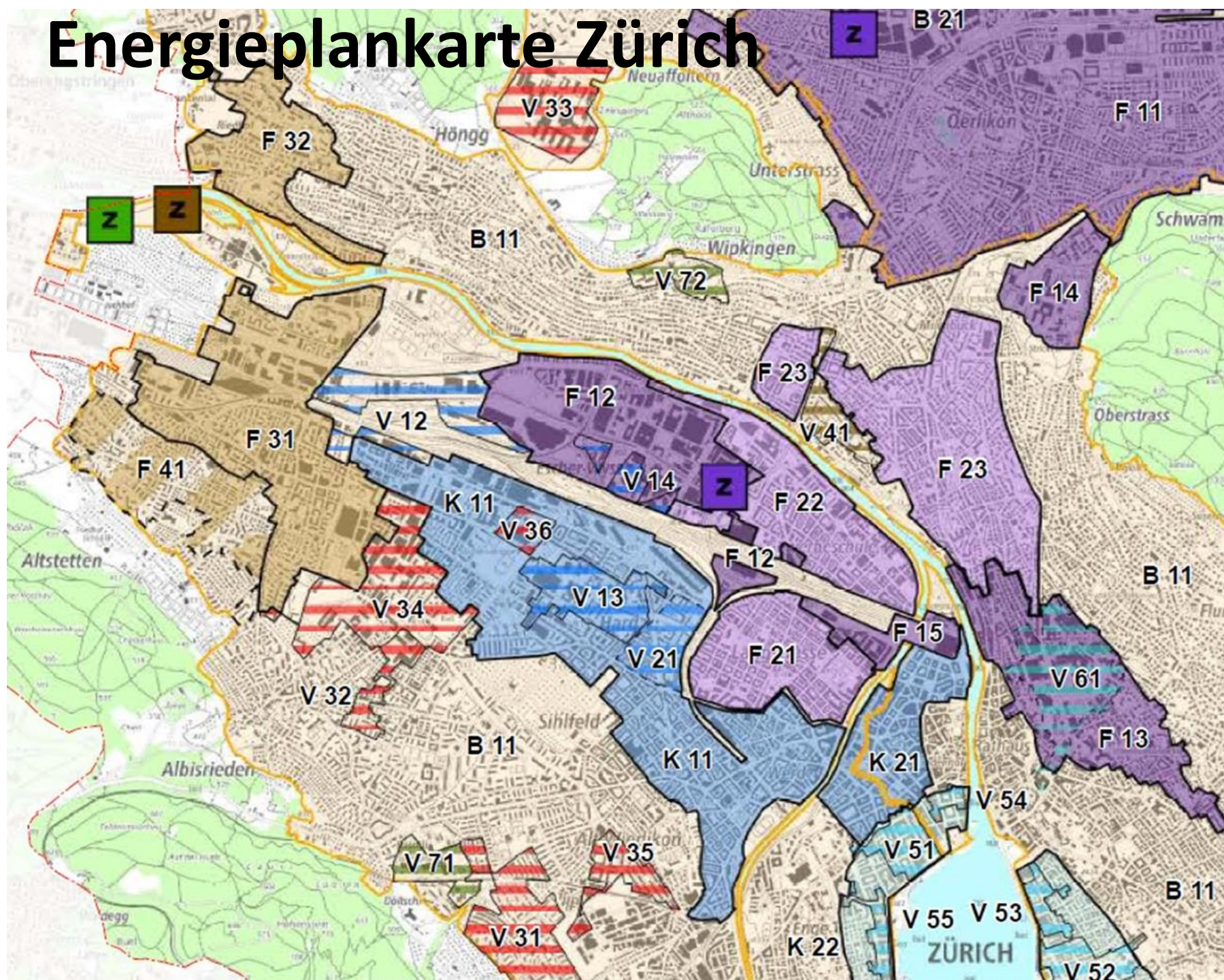


Akteurs- und Bürger:innen- Beteiligung

Relevante Akteure
einbinden, Öffentlichkeit
informieren

Quelle: LEA e.V.

Energieplankarte Zürich



Energieplankarte (Stand 2017)

Festlegungen

Öffentliche Fernwärmeversorgung

- Prioritätsgebiet bestehend (Wärme)
- Prioritätsgebiet geplant (Wärme)
- Prioritätsgebiet geplant (Wärme und Kälte)
- Prüfgebiet (Wärme und Kälte)

Koordinierte Energienutzung

- aus Grundwasser
- aus Seewasser

Gasversorgung

- Gasversorgung
- Perimeter beschlossener Rückzug der Gasversorgung

Informationsinhalt

Energieverbunde > 5 GWh/a

- Abwärme
- Wärme und Kälte aus Grundwasser
- Wärme und Kälte aus Seewasser
- Wärme aus Rohabwasser
- Wärme aus Biomasse

Energieverbunde in Prüfung

- Wärme und Kälte aus Grundwasser
- Wärme und Kälte aus Seewasser

Zentralen

- Energiezentrale Fernwärme
- Klärwerk
- Biogasanlage

Erfahrungen aus dem Projekt Eichkamp/Heerstraße



STADT: Großstadt | dynamisch städtisch geprägt QUARTIER: bis 100 ha | Wohnsiedlung 1920–1940er | selbstgenutztes Einzeleigentum*



Konzepterstellung
(ohne KfW-Förderung):
Aug 2015–Jul 2016

Sanierungsmanagement:
Feb 2019–Feb 2021
Verlängerung:
seit Jan 2022

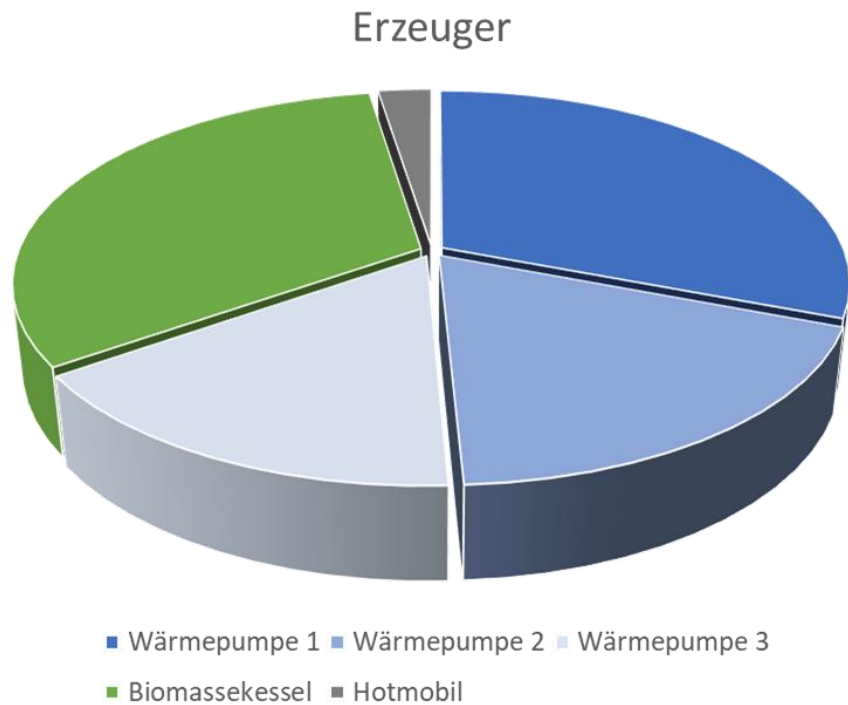
Das Projekt in Kürze

Im Jahr 2012 haben die beiden Siedlervereine Eichkamp e.V. und Heerstraße e.V., begonnen eine energetische Quartierssanierung anzuschließen. Ziel war es, den Endenergiebedarf der Wohngebäude in den größtenteils denkmalgeschützten Siedlungen zu senken. Im Rahmen des Prozesses liegt nun der Fokus auf der Siedlung Eichkamp. Dabei soll ein neues Nahwärmenetz auf Basis erneuerbarer Energien entstehen. In dem durch die Siedlervereine initiierten Energiekonzept liegt dabei ein besonderes Augenmerk auf Aktivierung und Motivation der Bewohner. Das Konzept wurde nach KfW-Kriterien jedoch ohne KfW-Förderung

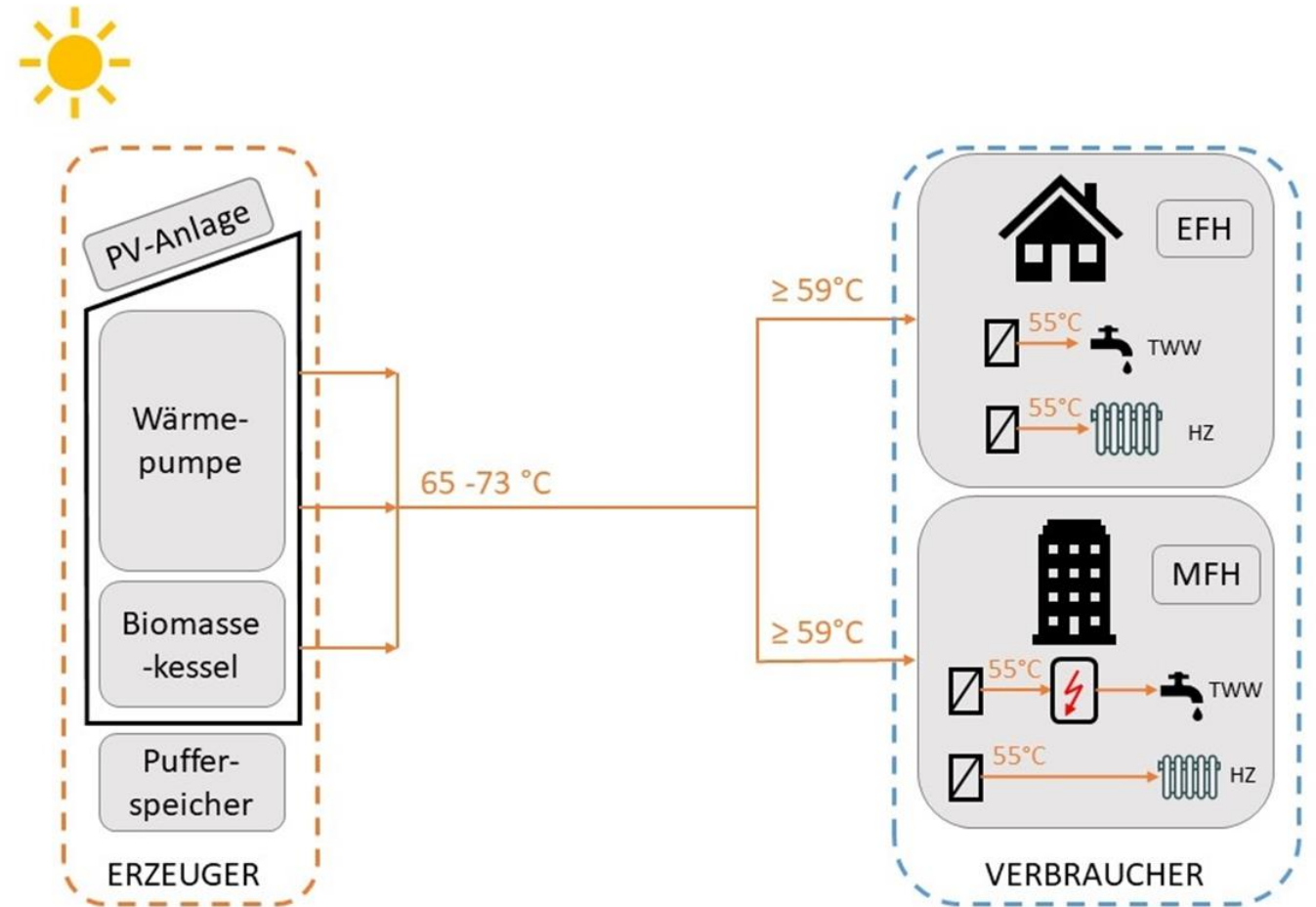
Eichkamp: 499 Gebäude
Heerstraße: 268 Gebäude
Bewohner*innen: ca. 2500 (ohne
studentisches Wohnen)
Größtenteils 1-2 Familienhäuser
Wärmebedarf
Heerstraße: 6 Gwh_th/a
Eichkamp: 10 GWh_Th/a
Durchschnittlicher Wärmebedarf
pro HH: ca. 21.000 KWh/a



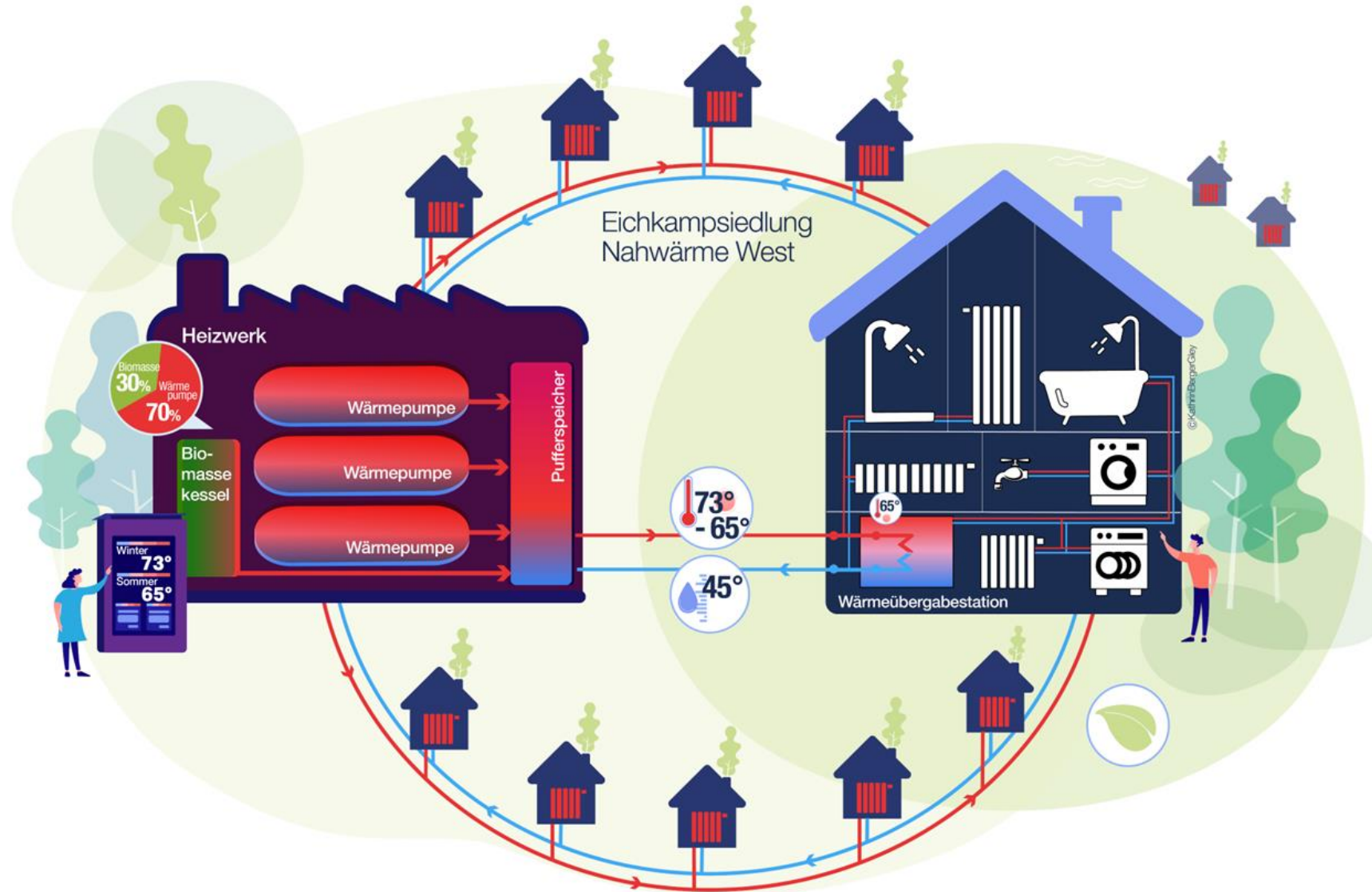
Konzeption Wärmenetz Eichkamp



Quelle: DME Consult



So funktioniert die Nahwärme



Grafik: Kathrin
Berger Gley




Passende Modernisierungsstrategien

- Anpassung der Heizkurve/Absenken der Vorlauftemperatur
- Größere Heizkörper
- Einzelmaßnahmen wie Dämmung der Kellerdecke/oberste Geschossdecke
- Vereinzelt Vollsanierung zum Effizienzhaus



Fotos: Saskia
Schöneberger

Klima-Mehrwert des Wärmenetzes

Eichkamp BA 1: ca. 150 Haushalte	Annahme	CO ₂ Tonnen/Jahr	CO ₂ Ersparnis
 Status Quo	zurzeit ca. 40% Heizöl, 60% Erdgas	996	0%
 Individuallösungen/ nur einzelne Heizungs- erneuerungen	Annahme: 38 % der Haus- halte erneuern i. d. nächs- ten Jahren ihre Heizungen, davon ca. 2/3 auf effiziente Erdgasheizungen und 1/3 auf Wärmepumpen	678	32%
 Genossenschaftliche Nahwärme West	Wärmepumpe 70%, Biomasse 30%	16	98%

Förderszenario

- **Veränderte Rahmenbedingung: 65% Erneuerbare Wärme bei Heizungserneuerung ab 2024!**

- **Förderung Wärmenetz:**

Bundesprogramm effiziente Wärmenetze:

40 Prozent; u.a. sehr gute Förderung des WP-Stroms.

Dadurch werden die Wärmepumpen wirtschaftlich.

Weitere Förderung durch Land Berlin?

- **Förderung Eigentümer:**

Wärmeübergabestation (~6.000 € brutto) + Umfeldmaßnahmen

BEG: 25% + Heiztausch-Bonus 10% (für fossile Heizungen; Gas >20 Jahre)

Effiziente GebäudePLUS (Berlin): 20 % (bei Heizungen > 10 Jahre)

Wärmemischpreis 2022

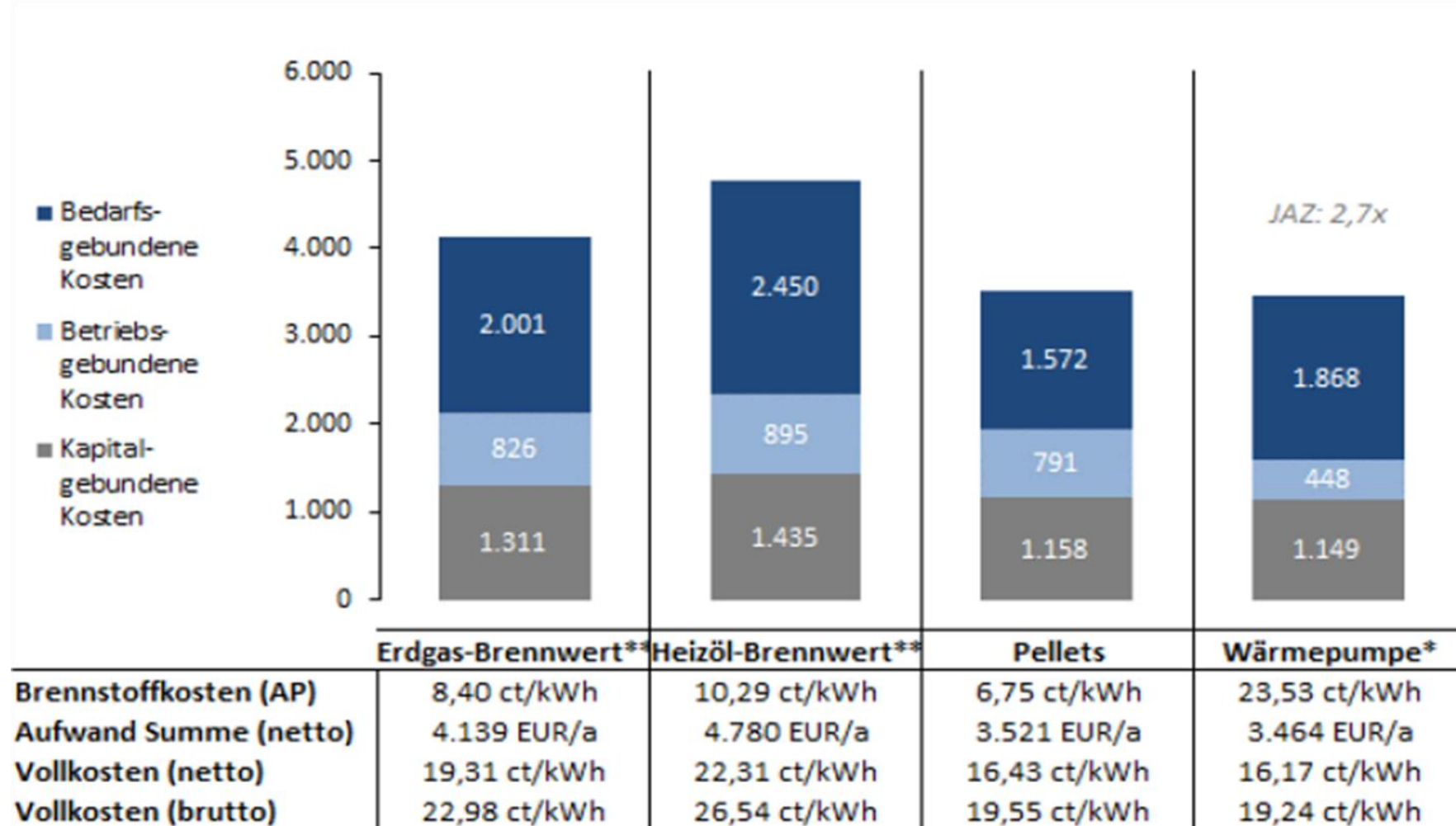
	Ohne Hausanschlussbeitrag		Mit Hausanschlussbeitrag	
	netto	brutto	netto	brutto
Nachher 04/22	13,18	15,68	16,05	19,10

Hausanschlussbeitrag: 12.000 € brutto
inkl. einer WÜST

Quelle: Sterr-Kölln
und Partner

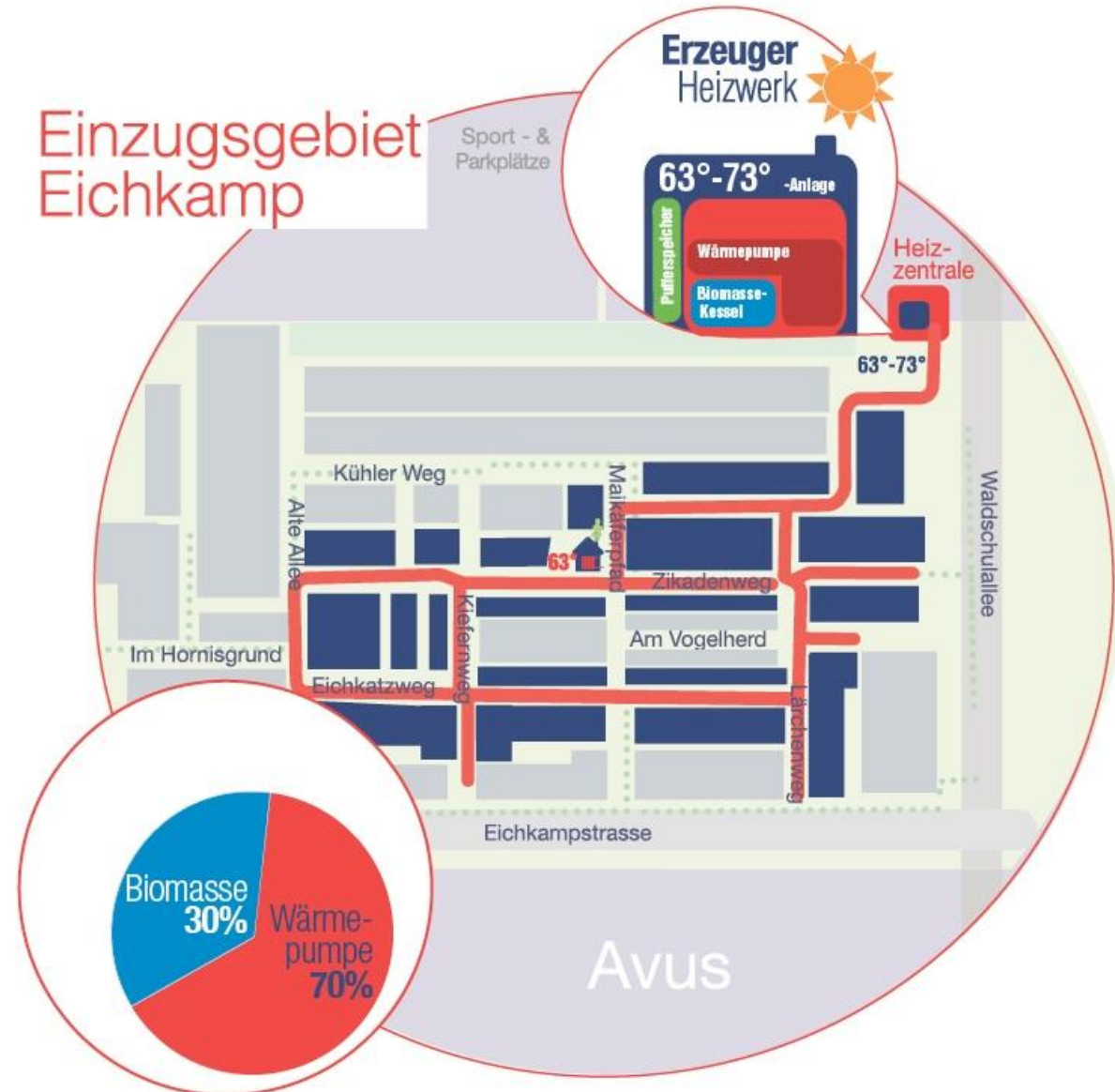
Wirtschaftlichkeit im Vergleich

Der Wärmenetzanschluss wird preiswerter sein als alle Heizungsalternativen – egal ob fossil oder regenerativ.



Quelle: Sterr-Kölln und Partner

Thema 2022: Werden öffentliche Liegenschaften Ankerkunden?



Grafik: Kathrin Berger Gley

Konsequenzen für Eigentümer*innen

Vorteile:

- Kollektiver Einkauf von Materialien/Beauftragung von Handwerkern
- Erfahrungsaustausch zur Energieberatung/Förderung
- Der Anschluss an die Nah-/Fernwärme ist „rundum sorglos“; keine Heizungswartung und Reparatur notwendig
- Wärmebezugspreise voraussichtlich günstiger als fossile Brennstoffpreise/Preisstabilität!
- Bei genossenschaftlichen Lösungen: Einfluss auf Preisgestaltung/Preisstabilität!

Nachteile:

- Anfänglich relative hohe Wärmepreise, aber langfristig Gewinne
- Vermieter*innen: Anschluss an die Fernwärme kann nicht vollständig umgelegt werden, wenn die Kosten die bisherigen Betriebskosten übersteigen (§ 556 c Abs. 1 BGB)

Konsequenzen für Mieter*innen/Kommunen

Mieter*innen:

- Vorteil: höhere Preisstabilität
- Bessere Heizung!
- Nachteil: Kosten der Heizungsmodernisierung kann ebenso wie energetische Modernisierung auf Mieter*innen umgelegt werden (solange andere mietrechtliche Regelungen nicht gelten, -> „Teilwarmmietenneutralität“, Drittelmodell)

Kommunen:

- Öffentliche Liegenschaften müssen „Ankerkunden“ werden!
- Kommunale Handlungsfähigkeit: Kooperation mit Betreiber? Eigene Wärmeliefergesellschaft gründen?

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Sabine Drewes

Heinrich-Böll-Stiftung/
Sanierungsmanagement
Eichkamp-Heerstraße

drewes@boell.de

[drewes@energie-eichkamp-
heerstrasse.de](mailto:drewes@energie-eichkamp-
heerstrasse.de)





German Zero

**Mit Ordnungspolitik zu
massiver CO2-Einsparung
im Gebäudesektor**



Berlin, 25.01.2022 – Maren Streibel

Sanierungsrate- und tiefe steigern



Energieverbrauch in Gebäuden – es gibt viel zu tun

36 %

Energiebedarf
Gebäude

30 %

Dächer / oberste
Geschossdecken
ungedämmt

60 %

energetisch
unzureichende
Fenster

65 %

ungedämmte
Fassaden

>1 %

Sanierungsrate

Lösungen:

- Sanierungstiefe auf EH55 für Gebäudebestand erweitern (für Außenwände i. d. R. ein U-Wert von $\leq 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ (anstatt derzeit $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$), für die oberste Geschossdecke $U \leq 0,14 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ (statt derzeit $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$).
- Die Sanierungsrate von 1 auf 4% pro Jahr erhöhen. Das senkt den Energiebedarf und die –kosten erheblich.
- Gebäuderegister schaffen.

[?] Sanierungspflicht im GEG §51 verankern und ausweiten

Modernisierungsumlage senken

Problem:

Vermietende können durch die Modernisierungsumlage die Miete nach Sanierungsmaßnahmen erhöhen auch, wenn sie keine Energieeinsparung bringen. Die Folge: Die Mieter:innen können sich die Miete nicht mehr leisten und werden verdrängt.

Lösung:

Modernisierungsumlage auf 1,5/3% senken.

Umlagefähig sollen nur Sanierungen sein, die die Standards KfW EH 55, 70 oder diejenigen der förderfähigen Einzelmaßnahmen erfüllen.


Warmmietenneutral sanieren.

 **BGB §559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen anpassen**

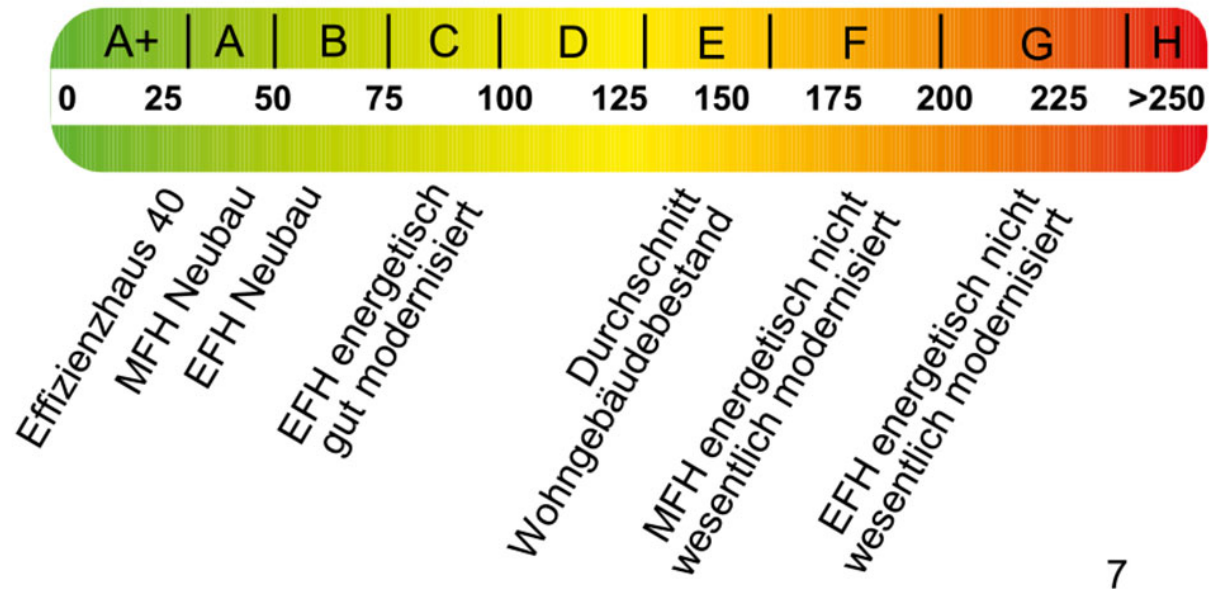
Mindeststands für energetisch schlechteste Bestandsgebäude (MEPS)

- Gebäude mit schlechtester energetischer Leistung: Effizienzklassen G und H (GEG)

Der Energieverbrauch in Klasse G ist sechsmal höher als in der besten Klasse A+, in Klasse H ist er sogar mehr als achtmal höher.

 Extrem hoher Treibhausgasausstoß dieser Gebäude

Vergleichswerte Endenergie



Mindeststands für energetisch schlechteste Bestandsgebäude (MEPS)

- Der Anteil der Wohngebäude mit schlechtester Leistung an der Wohnfläche in Deutschland beträgt:
 - 31 Prozent
 - verantwortlich für die Hälfte der THG-Emissionen aller Wohngebäude.
 - sehr hohes THG-Verminderungspotenzial
 - Wenn allein die Gebäude der Effizienzklassen G und H auf den Standard von Effizienzhäusern 55 saniert würden, würde dies die THG-Emissionen um 52 bis 64 Mt senken ~ 40-49% der Emissionen des Gebäudesektors.
 - Ziel-Standard für den Großteil des Gebäudebestands: das Niveau „Effizienzhaus 55“ (= Effizienzklasse A oder B, je nach Größe des Gebäudes)
- Die Energetische Sanierung der Gebäude im schlechtesten energetischen Zustand ist notwendig zur Erreichung der Klimaziele.

Wer zahlt die Rechnung für unsanierte Häuser?

Tabelle 3: Aktuelle Gesamtkosten für Raumwärme und Warmwasser für eine Wohnung im MFH

Wohnung im MFH beheizte Wfl. in m ² : 90	Endenergiebedarf in kWh/m ² /a	Gesamtverbrauch/a in kWh/a	Energiepreis inkl. MwSt. in ct/kWh	Gesamtkosten für Raumwärme und Warmwasser €/a	
	5	1.125	900	675	360
	10	2.250	1.800	1.350	720
	15	3.375	2.700	2.025	1.080
	20	4.500	3.600	2.700	1.440
	25	5.625	4.500	3.375	1.800
	30	6.750	5.400	4.050	2.160

In ungedämmten Mehrfamilienhäuser nehmen die Wärmekosten ca. 2.250 € auf 5.625 € zu.

Das betrifft die Hälfte aller Haushalte, ca. 20 Millionen.

Bewohner:innen von energetisch schlechten, ungedämmten Gebäuden - meist Armutsbetroffene - werden besonders von Kostensteigerungen betroffen sein.

Positivbeispiel: Hardhöhe Fürth

Umfassende Modernisierung mit Dachaufstockung in 2019



Gebäude vor Modernisierung

Erbaut 1959

16 Wohnungen, pro Haus 8 Wohnungen

Wohnfläche vor Mod. 1.248 m², 624 m² pro
Haus

Heizart: Einzelöfen oder Gasetagenheizung

Daten: „Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen zusammendenken Lösungen für die sozialverträgliche energetische Sanierung“, DUH und DMB, 2022

Maßnahmen der (energetischen) Modernisierung

- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, 16cm im Bestandsgebäude; 14cm (in-nen) und 6cm (außen) bei Dachaufstockung
- Neue Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung und Unterstützung durch Solarthermie
- Installation von Heizkörpern in den Wohnungen
- Effizienzstandard EH115 nach EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016
- Reduktion der CO₂-Emissionen auf 15,2 kg/m²
- Schaffung von vier neuen Wohnungen durch Dachaufstockung

Positivbeispiel: Hardhöhe Fürth

Energieeinsparung

Endenergiebedarf vor

Modernisierung

198,60 kWh/m²

Primärenergiebedarf vor

Modernisierung

271,30 kWh/m²

Endenergiebedarf nach

Modernisierung

59,1 kWh/m²

Primärenergiebedarf nach

Modernisierung

66,5 kWh/m²

Einsparung Endenergiebedarf

139,5 kWh/m² (ca. 70 % Reduktion)



Mietentwicklung

Kaltmiete (Mietkosten ohne Heiz- und Betriebskosten)

Vor Modernisierung: 5,00 €/m²

Nach Modernisierung: 6,50 €/m²

Erhöhung Kaltmiete: 1,50 €/m²

Kaltmiete Dachgeschoss: 9,30 €/m²

Modernisierungsumlage: 3 Prozent

(gesetzlich möglich Umlage: 8 Prozent bzw. 2,00 €/m²,

freiwillige Kappung der WBG Fürth 1,50 €/m²)

Durchschnittliche Warmmiete*

(Mietkosten inklusive Heiz- aber ohne Betriebskosten)

vor Modernisierung: 6,20 €/m²

nach Modernisierung 7,50 €/m²

Erhöhung der Warmmiete: 1,35 €/m²

**Vielen Dank für ihr
Engagement!**



Was kann die Vergesellschaftung zur ökologischen Wohnungsfrage beitragen?

26.11.2022

Lisa Vollmer, Marina Mironica

Agenda

- Vorstellung Taskforce
- Modernisierung im Bestand vs. Neubau

- Vorteile der Vergesellschaftung in drei Bereichen:
 1. Energetische Modernisierung
 2. Wohnflächensuffizienz
 3. Klimafolgenanpassung



Was ist Deutsche Wohnen & co enteignen?

- Wir sind eine Bewegung die fordert profitorientierte Wohnungskonzerne in Berlin zu enteignen, die mehr als 3000 Wohnungen besitzen
- Wir beziehen uns dafür auf Artikel 15 des Grundgesetzes
 - „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.“
- Die enteigneten Wohnungen sollen demokratisch mitbestimmt in einer Anstalt öffentlichen Rechts verwaltet werden



Was ist Deutsche Wohnen & co enteignen?

- 26. September 2021: 59,1 Prozent der Berliner*innen – über 1 Million Menschen – haben für die Vergesellschaftung der Immobilienkonzerne gestimmt
- Nun ist der Berliner Senat gefragt, den Volksentscheid zügig umzusetzen und ein Vergesellschaftungsgesetz zu verabschieden
- Es wurde aber stattdessen eine Expert*innenkommission berufen, die die Verfassungsmäßigkeit der Vergesellschaftung prüft



Was machen wir gerade als Initiative

Aufgabenbereiche der Taskforce:

- Maßnahmen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor identifizieren
- Konzept für die Anstalt öffentlichen Rechts zum Klima- und Umweltschutz
- Eine Kommunikationsstrategie und Veranstaltungen nach außen
- Gespräche mit der Klimabewegung, wie eine gemeinsame Strategie für ein soziales und klimagerechtes Berlin aussehen kann
- Kontakte zu grünen Organisationen ausbauen und vernetzen von klimapolitischen und mietenpolitischen Akteur*innen



Modernisierung im Bestand vs. Neubau

Vergesellschaftung schafft keine neuen Wohnungen?

Für das Klima brauchen wir prioritär einen energetisch modernisierten Bestand.



Bestandsaufnahme: Modernisierung

Das Problem lässt sich nicht allein durch ökologischen Neubau lösen (der generiert eine zusätzliche Nachfrage)- es muss saniert werden

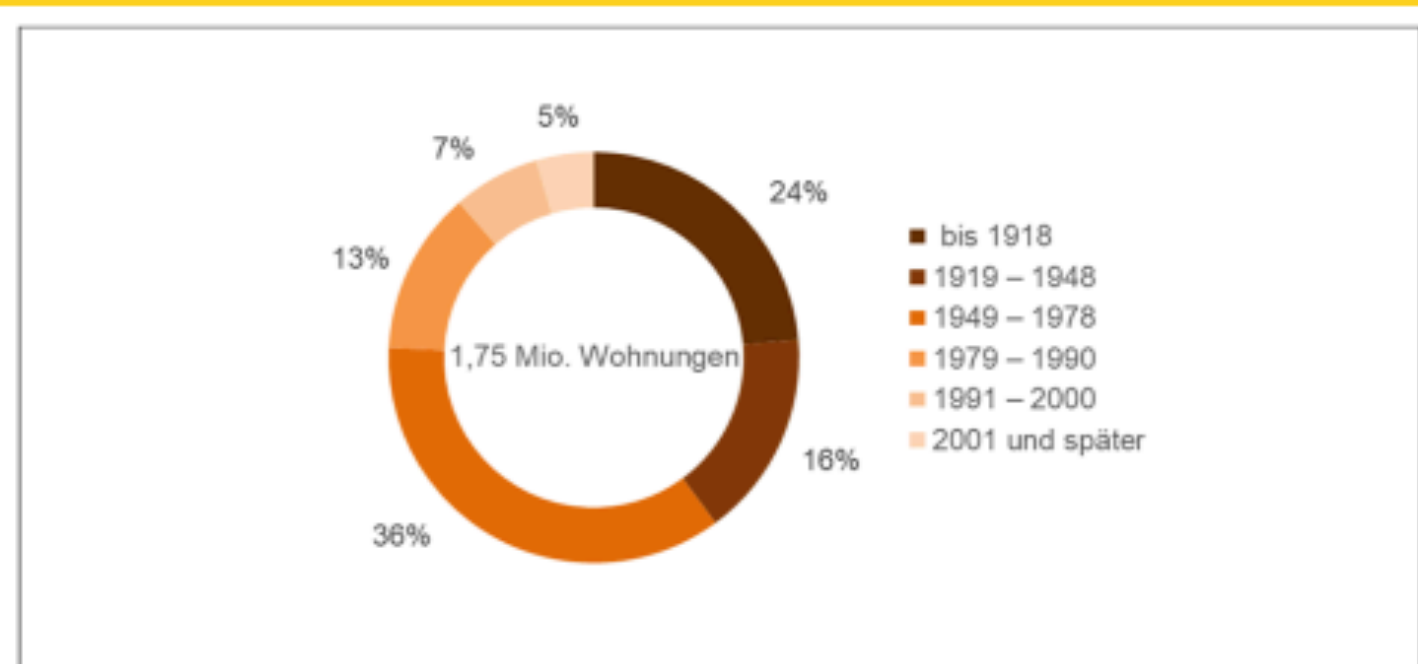


Abb. 3.19: Verteilung der Berliner Wohnungen nach Baualtersklassen der Gebäude

Quelle: Mikrozensus (AfS Berlin-Brandenburg 2019a). Eigene Darstellung des IÖW.



Was kann die Vergesellschaftung zur ökologischen Wohnungsfrage beitragen?

- Möglichkeit, nicht Automatismus
- gesteigerte politische/kommunale Steuerungsmöglichkeit
- Mieter:innenmitbestimmung

→ beides wirkt sich in folgenden Bereichen aus

1. energetische Modernisierung
2. Wohnflächensuffizienz
3. Klimafolgenanpassung



Vergesellschaftung und energetische Modernisierung

- vermutlich Mehrzahl der zu enteignenden Gebäude nicht energetisch modernisiert → Potential CO₂-Einsparung
- energetische Modernisierung nicht über Anreizsystem, sondern durch politischen Willen
- Systematik Modernisierung bei großem Bestand: schlechter Zustand zuerst
- Expertise Mieter:innen zu Zustand Gebäude und notwendiger Modernisierung
- Möglichkeit anderes Finanzierungssystem zu entwickeln: nicht Umlage auf einzelne Mieter:innen
 - Bundesfördermittel + (neue) Landesfördermittel/ Bezuschussung
 - Umlage aus gesamte Mieter:innenschaft statt Individuell (Genossenschaften)
 - Einpreisung bei Entschädigung für Vergesellschaftung



Vergesellschaftung und Wohnflächensuffizienz

- Steigerung individuelle Wohnfläche hebt Effizienzsteigerung Heizen auf (Rebound-Effekt)
- Bestand mit 250.000 Wohnung (+240.000 LWU): Wohnungstausch in der Nachbarschaft und zu gleichen qm-Preisen
- Mitbestimmung: Aushandlung darüber, wie Wohnraum gerecht nach Bedarf verteilt wird
- durch erhöhten sozialen Austausch Kennenlernen von anderen Lebenssituationen
- Experimentieren mit privatem und gemeinsam genutztem Raum wird möglich



Vergesellschaftung und Klimafolgenanpassung

- Hitze, Starkregen, Verlust Biodiversität, Trockenheit...
- durch Mitbestimmung gesteigertes Wissen über Hitzebelastung - gezielte Maßnahmen
- Dachbegrünung gegen Hitze + für Wasserrückhalt
- durch Mitbestimmung Anlage von biodiversen Grünflächen



Vergesellschaftung und ökologische Wohnungsfrage

statt Widerspruch soziale und ökologische Ziele
Wohnraumversorgung → sozial-ökologische
Transformation durch Vergesellschaftung

statt Mieter:innen (aus guten Gründen) gegen
ökologische Maßnahmen → Unterstützung/Initiation
der Maßnahmen durch Mieter:innen



ANHANG

Vorstellung der Impulsgeber:innen

Anja Bierwirth leitet am Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie den Forschungsbereich „Stadtwandel“. Sie hat in Bremen und Köln Architektur studiert und den Masterstudiengang „Umweltwissenschaften“ der FernUni Hagen absolviert. Sie war als Architektin und im Bereich der Umweltbildung tätig. Seit 2008 arbeitet sie am Wuppertal Institut. Arbeitsschwerpunkte liegen in den Bereichen kommunale Energie- und Klimaschutzpolitik, Gebäudeenergieeffizienz und -suffizienz und nachhaltige Stadtentwicklung.

Dr. Christiane Droste ist Geschäftsführerin und wissenschaftliche Projektleiterin der UP19 Stadtforschung + Beratung GmbH. Zudem koordiniert sie die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, in gemeinsamer Trägerschaft von UP19 und dem Türkischen Bund in Berlin-Brandenburg e.V.

Sabine Drewes ist seit 2002 Referentin für Kommunalpolitik und Stadtentwicklung der Heinrich-Böll-Stiftung. Sie ist Mitarbeiterin der Programmlinie „Transformation und Nachhaltigkeit“ und dort schwerpunktmäßig zuständig für klimagerechten Stadtumbau, energetische Gebäudemodernisierung und Wärmewende. Seit 2019 arbeite sie außerdem freiberuflich in einem Berliner Quartier als Sanierungsmanagerin im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“.

Vera Egenberger ist seit 1992 in der Antirassismuserbeit tätig. Sie arbeitet als freie Trainerin und Beraterin im Bereich Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung und Antirassismus und ist mit dem gesetzlichen Rahmen des Gleichbehandlungsschutzes sehr gut vertraut. Sie ist Gründerin und ehrenamtliche Geschäftsführerin des Büros zur Umsetzung von Gleichbehandlung (BUG).

Selma Gather ist wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Freien Universität Berlin. Sie ist Juristin und hat 2020 an der Prozessvertretung im Mietendeckel-Verfahren mitgearbeitet.

Volker Gerloff ist Fachanwalt für Sozialrecht, Mitglied des geschäftsführenden Ausschusses der AG Sozialrecht im DAV und arbeitet unter anderem in der SGB-II-Kommission des Deutschen Sozialgerichtstag mit.

Sigmar Gude ist Stadtsoziologe und Geschäftsführer der asum (Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung). Er veröffentlicht regelmäßig Untersuchungen im städtischen Raum zur sozialen Situation und zu den Wohnverhältnissen.

Ralf Hoffrogge ist Historiker, arbeitet zu Gewerkschaftsgeschichte, Wirtschaftsdemokratie und Geschichte der Arbeiterbewegung. Er ist tätig am Zentrum für Zeithistorische Forschung in Potsdam sowie der Ruhr-Universität Bochum und gehört zu den Gründungsmitgliedern der Initiative Deutsche Wohnen & Co Enteignen.

Andrej Holm arbeitet als Stadtsoziologe an der Humboldt-Universität in Berlin und ist seit vielen Jahren in verschiedenen Stadtteil- und Mieterinitiativen aktiv. Seine Forschungsschwerpunkte sind Wohnungspolitik, Gentrification und städtische soziale Bewegungen.

Theresa Keilhacker ist freischaffende Architektin, seit 1998 arbeitet sie in einer Bürogemeinschaft mit Boris Kazanski in Berlin. Sie ist Mitglied im Netzwerk AfA – Aktiv für Architektur. Seit Mai 2021 ist sie Präsidentin der Architektenkammer Berlin. Im März 2022 wurde Theresa Keilhacker von der Senatorin für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Bettina Jarasch in den Klimaschutzrat Berlin berufen, im Juni 2022 in den Expert*innen-Rat des Climate Change Center (CCC).

Dr. Martin Lenz ist Bürgermeister für Soziales in Karlsruhe, Mitglied im Präsidium des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge sowie Lehrbeauftragter an der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU.

Adrian Nägel ist Architekt und Aktivist in Hamburg. Nach verschiedenen Etappen als Architekt und Projektleiter unter anderem im kommunalen, sozial geförderten Wohnungsbau, im Neubau und in der Sanierung, ist er spezialisiert auf nachhaltige Sanierungskonzepte und Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen. Er ist aktives Mitglied bei ArchitectsforFuture e.V insbesondere im Bereich Politik und Öffentlichkeitsarbeit.

Doreen Petri ist Vorsitzende des Fachausschuss Wohnen der BAG W en Paritätischen Gesamtverband) und seit 02/2018 Geschäftsführerin der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH aus Darmstadt. Die Neue Wohnraumhilfe organisiert seit 1991 Wohnraum für Klient*innen der Sozialen Arbeit und Menschen, die „ohne Dach über dem Kopf“ leben.

Benjamin Raabe ist Rechtsanwalt seit 1994, Fachanwalt für Mietrecht, Mieterberater, Mitglied des AK Mietrechts im RAV sowie im Vorstand des Netzwerkes Mieten & Wohnen.

Prof. Dr. Cara Röhner ist Professorin an der Hochschule RheinMain in Wiesbaden. Sie forscht u.a. zu Recht und gesellschaftlichen Ungleichheitsverhältnissen mit einem Schwerpunkt im Verfassungsrecht.

Ulrich Schiller ist ausgewiesener Immobilienexperte. Seit 2019 ist er Geschäftsführer der kommunalen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und verantwortet hier u.a. das Bestandsmanagement, die Bereiche Neubau, Schulbau, technisches Management und Prozesse und Digitalisierung.

Dr. Sebastian Schipper forscht und lehrt am Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt zu Fragen der Stadtgeographie, politischen Ökonomie des Wohnens, Gentrifizierung und städtischen sozialen Bewegungen. Wohnungspolitisch ist er aktiv bei der Initiative „Stadt für alle“ sowie beim Bündnis „Mietentscheid“, welches ein kommunales Bürgerbegehren für mehr bezahlbaren Wohnraum durchsetzen will.

Jörg Schledorn ist seit 2010 Betriebsratsvorsitzender der Hagener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft, einer kommunalen Tochter mit ca. 5.100 Wohnungen. Er ist Vorsitzender der Bundesfachgruppe Besondere Dienstleistungen der ver.di sowie in verschiedenen Funktionen auf Bezirks-, Landes- und Bundesebene aktiv.

Maren Streibel hat in Berlin, Oxford und Lyon Politik studiert und ist seit 15 Jahren in sozialen Bewegungen (Klimagerechtigkeit, Kapitalismus, Feminismus und Antirassismus) aktiv. Sie hat 2012 angefangen als Umweltreferentin zu arbeiten, zuletzt bei GermanZero und derzeit (seit 1.11.) bei der Deutschen Umwelthilfe.

Marina Mironica und **Lisa Vollmer** sind aktiv in der Taskforce klimagerecht enteignen der Deutsche Wohnen & Co enteignen-Kampagne). Die Taskforce setzt sich für die sozial-ökologische Transformation der Wohnraumversorgung im Rahmen der Vergesellschaftung ein. Kontakt: klimagerecht@dwent-eignen.de

Dr. Rainer Tietzsch hat zum öffentlichen Baurecht promoviert und ist seit 1982 Rechtsanwalt in Berlin mit dem Schwerpunkt Mietrecht und Stadterneuerung. Er ist Autor mehrerer Fachbücher und Mitgründer des Portals www.promietrecht.de.

Jutta Weimar ist seit 1999 branchenübergreifend als Moderatorin, Großgruppenbegleiterin, Trainerin und Coach tätig.

Dr. Julika Weiß ist stellvertretende Leiterin des Forschungsfeldes Nachhaltige Energiewirtschaft und Klimaschutz beim Institut für ökologische Wirtschaftsforschung.

Reiner Wild war bis August 2022 langjähriger Geschäftsführer des Berliner Mietervereins und ist im Präsidium des Deutschen Mieterbundes.

Die Konferenz wurde veranstaltet in Zusammenarbeit mit:

