

Sozialer Zusammenhalt und Wohnen – Lehren aus der Coronakrise

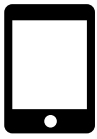
5. Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen
am 05. und 06. Februar 2021

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

Korrektorat: Alexandra Gehrhardt

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

Titelfoto: Simone Hutsch on Unsplash

07/2021, © Alle Rechte vorbehalten

INHALT

6 **Vorwort**

SOZIALER ZUSAMMENHALT IM QUARTIER

7 **Zusammenfassung**

13 **Einführung: Wohnen und sozialer Zusammenhalt im Quartier**

Jan Kuhnert (Geschäftsführender Gesellschafter, KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH)

26 **Was ist sozialer Zusammenhalt im Quartier – aus Sicht der Sozialen Arbeit**

Dr. Armin Kuphal (Paritätischer Rheinland-Pfalz/Saarland)

31 **Praxisbeispiel Nachbarschaftsverein Piano**

Ylva von Löhneysen (Nachbarschaftsverein Piano e.V., Kassel)

33 **Wohnungslose, Langzeitarbeitslose in Quartier integrieren**

Ilse Kramer und Dieter Breuer (Initiative Bauen Wohnen Arbeiten e.V., Köln)

KLIMA UND WOHNEN

56 **Zusammenfassung**

75 **Klimaschutz im Gebäudebereich – Anforderungen an Regelungen und Zielkonflikte**

Barbara Metz (Stellvertretende Bundesgeschäftsführerin Deutsche Umwelthilfe e.V.)

78 **Klimaschutz im Gebäudebereich – Handlungsebenen und Rahmenbedingungen**

Reiner Wild (Geschäftsführer des Berliner Mietervereins und Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes)

103 **Kurzvorstellungen von Instrumenten und Konzepten – Das Berliner Stufenmodell von BMV, BUND & IHK**

Reiner Wild (Geschäftsführer des Berliner Mietervereins und Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes)

- 118 **Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen: Drittelmodell**
Caroline Gebauer (Leiterin Energie- und nationale Klimapolitik beim Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland – BUND)
- 124 **Definierte Mietaufschläge für energetische Modernisierungsmaßnahmen – BMV-Vorschlag zum Berliner Mietendeckel**
Dr. Rainer Tietzsch (Rechtsanwalt und Vorsitzender des Berliner Mietervereins)
- 134 **Klimamietspiegel statt Modernisierungsumlage**
Bernd Steinhoff (Dipl.-Ing., Energieberatung Steinhoff und Vorstandsmitglied im Aktionskreis Energie)
- 150 **Warmmiete mit Verbrauchsfeedback**
Georg Thomaßen (Referent im Bereich Gebäudewärme bei Agora Energiewende)
- 160 **Heizkostendeckel und Energie-Einspar-Contracting**
Joachim Schmitt (Dipl.-Ing., Stadt und Regionalplanung)

LANDESKOMPETENZ MIETEN UND WOHNEN

- 169 **Zusammenfassung**
- 171 **Verfassungsrechtliche Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern im Bereich Stadtentwicklung und Wohnen – Chancen für Reformen**
Dr. Max Putzer (Richter am Verwaltungsgericht Berlin)
- 189 **Belegungsrechte und Wohnungszuweisung in der Weimarer Republik und in Bundesrepublik**
RA Benjamin Raabe (RAV & Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)
- 200 **Belegungsrechte und Wohnungsbindung – Einführung in die rechtlichen Grundlagen**
Dr. Rainer Tietzsch (Rechtsanwalt und Vorsitzender des Berliner Mietervereins)

-
- 218 **Belegungsrechte und Wohnungsbindungen in der aktuellen Praxis – Beispiel Hamburg**
Dr. Tobias Behrens (Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH)
- 231 **Verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen für Belegungsrechte**
Sarah Lincoln (Gesellschaft für Freiheitsrechte)
- 236 **Mietenkataster: Ideen und Umsetzung**
Christoph Trautvetter (Experte für wirtschaftlichen Verflechtungen und Handlungsformen der Eigentümer im Wohnungswesen und Projektleiter »RLS-Cities. Wem gehört die Stadt?« der Rosa-Luxemburg-Stiftung)
- 248 **Ansätze für weitere Regelungen aufgrund der Landeskompetenz für das Wohnungswesen**
Dr. Rainer Tietzsch (Rechtsanwalt und Vorsitzender des Berliner Mietervereins)

VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

die 5. Konferenz des Netzwerk Mieten & Wohnen musste infolge der Coronakrise neue Wege gehen. Sie fand als reine Online Veranstaltung statt. Auch der Ablauf musste geändert werden. Statt paralleler Workshop über mehrere Phasen, fanden alle Themenfelder hintereinander statt.

Das stellte sich als eine wichtige Erfahrung für das Netzwerk Mieten & Wohnen heraus. So konnten erstmals alle Teilnehmenden in alle Themen reinhören. Auch wenn die inhaltliche Tiefe vorheriger Konferenzen nicht erreicht werden konnte, ermöglichte dies Themen stärker zusammenzudenken.

Geprägt waren die Debatten nicht schwerpunktmässig von der Coronakrise und doch spielte die Frage wie mit der Erfahrung nach der Pandemie die Fragen rund um sozialen Zusammenhalt und Klima neu gestellt werden. So haben Quartiere während der Pandemie eine noch höhere Bedeutung erfahren, war doch Mobilität schwieriger bzw. weniger gewünscht. Gute Quartiere mit gelebter Nachbarschaft und urbanen Grün nahmen an Bedeutung zu.

Die Diskussion um landesrechtliche Regelungen zum Mieterschutz stehen inzwischen als eine Art überholtes Zeitdokument in dieser Broschüre. Das Urteil des BVerfG zum Mietendeckel hat geurteilt, dass solche Regelung auf Länderebene nicht verfassungsgemäss sind. Keine der inhaltlichen Fragen sind damit aufgehoben. Sie sind aber nun bundesrechtlich zu lösen.

Das Auftaktimpuls von Dr. Lisa Vollmer (wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Europäische Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar), die die Keynote „Wohnungspolitische Herausforderungen im Bundestagswahljahr“ hielt konnte leider nicht dokumentiert werden.

Ein Hinweis zur Broschüre. Diese nutzt wechselnd Hoch- und Querformat. Die zusammenfassenden Texte und Inputs erscheinen im Hochformat. Die Präsentationen im Querformat.

Das Netzwerk plant für Herbst 2022 eine nächste Konferenz. Daneben sind weitere mehrstündige Onlineveranstaltungen geplant. Schaut regelmässig auf unsere Homepage oder abonniert unseren Newsletter.

SOZIALER ZUSAMMENHALT IM QUARTIER

Zusammenfassung

Die Diskussion um Quartiere als Orte der Nachbarschaft hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Sie sind Orte des Zusammenkommens und des gelebten Miteinanders. Ihnen werden außerdem Lösungsmöglichkeiten für soziale Schieflagen zugeschrieben. Während die Nachbarschaft im eigentlichen Sinne informellen Charakter hat, sind es häufig institutionalisierte Akteure, die ihre Entwicklung fördern (sollen). Gerade in der Coronapandemie schienen Quartiere noch an Bedeutung zu gewinnen, um besonders vulnerablen Menschen zu helfen, aber auch, um ein minimales soziales Miteinander aufrecht zu erhalten, nachdem die Angebote und Räume zum sozialen Zusammenkommen weitgehend eingestellt oder geschlossen wurden.

Wie aber kann das Quartier dazu beitragen, Teilhabe für Menschen vor Ort zu gewährleisten? Welche Hindernisse gibt es? Wie kann Engagement gestärkt werden und wie wirken erfolgreiche Nachbarschaftsprojekte? Anhand dieser Fragen wurde das Themenfeld diskutiert.

Zur Einführung referierte **Jan Kuhnert** zur Frage: „**Was ist ein Quartier und welche Kräfte wirken innerhalb des Quartiers?**“ Das Quartier sei ein wichtiger „Bahnhof der Migration“. Im Gegensatz zur häufig geäußerten Sorge, homogene Quartiere seien Ort des Abstiegs, verwies Jan Kuhnert auf Hartmut Häußermann, der in solchen Orten eher Chancen sehe. Sie seien zugleich Lebensmittelpunkt verschiedener Kulturen und übernähmen wichtige Integrationsfunktionen für die Gesamtkommune.

Kritisch bewertet Kuhnert das auf Quartiere bezogene Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (vormals „Soziale Stadt“). Dessen Leitlinie sei es immer noch, ‚schlechte‘ Quartier dadurch besser machen zu wollen, dass eine „Durchmischung“ nach oben stattfindet, indem ein Quartier für einkommensstärkere Schichten attraktiv wird. Daraus folgen Mietsteigerungen und die Verdrängung von Einkommensschwächeren. Diese fänden in den Städten zunehmend keine Ausweichmöglichkeiten mehr.

Lösungen sieht er darin, gesamtstädtische Strategien für Quartiere zu entwickeln. Die solidarische Stadt erfordere also eine Umschichtung des kommunalen Bestands und die Beteiligung der bürgerlichen Viertel.

Mögliche Akteure für die Entwicklung in Vierteln erkennt Kuhnert in gemeinsamen Strategien von Eigentümer*innen, Stadtverwaltung und Bewohner*innen. Dazu gehörten Nachbarschaftszentren, gemeinsame Quartierskonzepte, bessere Kommunikation, Investitionsgemeinschaften. Sinnvoll könnte auch das Aufbrechen von Eigentumsstruktur hin zu Mieter*innengenossenschaften sein. Dabei sei eine Demokratisierung der Eigentumsverwaltung wichtig, mit lebendigen Genossenschaften, Mieter*innenvertretungen und Nachbarschaftsvereinen.

Im zweiten Vortrag äußerte sich **Armin Kuphal** zur Frage „**Was ist sozialer Zusammenhalt im Quartier – aus Sicht der Sozialen Arbeit?**“ Wenn es um das Wohnen im Quartier geht, folge der übliche Mietvertrag einer Logik, in der es nur zwei Figuren gibt: Mieter*in und Vermieter*in. Ihre sozialen Rollen als Nachbar*innen, Kinder, Ältere kommen darin nicht vor, daher würden viele wichtige Aspekte ausgeblendet. Der Blick auf die soziale Seite des Wohnens, so Kuphal, muss aber vieles berücksichtigen.

Das wahre Leben der Mieter*innen tauche in der Hausordnung auf. Also bräuchten auch Quartiere eine Art „sozialer Hausordnung“: Man kennt sich und ist freundlich, man versucht, sich kennenzulernen und die Bewohner*innen erkennen sich als grundsätzlich gleichwertig an. Eine gute Nachbarschaft kann Probleme mildern. Genau hier setze Gemeinwesenarbeit an. Sie könne der „Inwertsetzung“ von Quartieren und dem eigenen Handeln eine Bühne geben. Konkrete Solidarität entstehe dabei im Lokalen.

In der folgenden Debatte wurde die Frage gestellt, wie wir sichern, dass das von der Hausgemeinschaft geschaffene soziale Kapital nicht von Eigentümer*innen in finanzielles Kapital umgewandelt wird? Ansonsten drohe der klassische Weg: Der Stadtteil wird besser, attraktiver und teurer. In Saarbrücken, so Armin Kupahl, sei es bisher gelungen, das zu stoppen.

Im zweiten Teil des Workshops stand die Frage im Raum, was Teilhabe im Quartier für die Teilnehmer*innen bedeutet. Die Antworten der Teilnehmenden

den lauteten: Mitbestimmung, Partizipation, Gemeinschaft, Mehrgenerationen, Lebensqualität, Solidarität, niedrige Mieten, Selbstverwaltung und Verantwortung übernehmen zur Gestaltung.

Drei Projekte, die die **Teilhabe im Quartier, Engagement, Herausforderungen und Corona** zum Inhalt hatten, wurden im Anschluss vorgestellt. **Ylva von Löhneysen vom Projekt Piano e.V.** aus Kassel berichtete über den Nachbarschaftsverein, der der größten Kasseler Wohnungsbaugesellschaft gwg angeschlossen ist und zu dessen Selbstverständnis gehört, ein „Organisator guter Nachbarschaften“ zu sein. Das Projekt betreut fünf Stadtteiltreffs als „ausgelagertes Wohnzimmer für alle“ in Quartieren, in denen die gwg stark vertreten ist. Diese seien Treffpunkte, Begegnungsorte, Orte zum gemeinschaftlichen Kochen oder der Kreativarbeit. Dort geschehe auch Alltagsbegleitung für Ältere (SGB XI-kompatibel), damit die Menschen möglichst lange in der vertrauten Wohnung und Umgebung bleiben können.

Für die Organisation sind zwei Hauptamtliche verantwortlich, die als Freiwilligen-Koordinator*innen und Quartiersmanager*innen, agieren. Pro Treff gibt es eine*n Nachbarschaftshelfer*in als Koordinator*in zur nachbarschaftlichen Vermittlung, Mediation und Kommunikation unter Nachbar*innen. Während der Corona-Pandemie sei die Vereinsamung ein großes Thema, aber Besucher*innen unterstützen sich sehr – „die Gemeinschaft, die wir versucht haben zu etablieren, trägt auch“.

Zur Frage, was nötig sei, um vor Ort noch wirksamer zu arbeiten, meint Frau von Löhneysen, sie hätten glücklicherweise in dieser Konstellation alles, was ihre Arbeit benötigt, da die Zusammenarbeit mit gwg sehr gut funktioniert. Diese habe im Gegenzug gute Nachbarschaften mit wenig Fluktuation. Elementar dafür sei ihr Netzwerk, die aufsuchende Quartiersarbeit und die gute personelle Ausstattung.

Die **Initiative Bauen-Wohnen-Arbeiten** in Köln wurde von **Ilse Kramer und Dieter Breuer** vorgestellt. Die Initiative arbeitet als Wohnungsbaugesellschaft seit 25 Jahren in der Selbsthilfe. Gestartet ist sie mit dem Ziel, Wohnungen für wohnungslose Menschen zu bauen. Sie erhält bis heute keine finanzielle Unterstützung abseits der öffentlichen Städtebau-/Wohnraumförderungen. Die Hilfeangebote basierten auf der Refinanzierung durch Einzel-

fallhilfen, individuelle Betreuung und Pflege, getragen durch SGB-Hilfen. Die Initiative ist dabei jeweils selbst Bauherrin.

Ursprünglich war die Grundfinanzierung für Wohnungen durch ein Darlehen der Wohnungsbauförderung und private Darlehen gelungen. Hinzu kam Eigenkapital durch Eigenleistung (Bauen). Bauen-Wohnen-Arbeiten führt heute mehrere Ziele zusammen: Wohnraum für die Zielgruppe Wohnungsloser zu schaffen und die Eingliederung nach §53 SGB XII. Mit der beruflichen Qualifizierung und über selbst getragene Handwerksleistungen wird gleichzeitig der eigene Wohnraum erhalten. Zudem bietet die Initiative normale niedrigpreisige Bebauung an sowie eine Nachbarschaftswerkstatt mit verschiedenen Gewerken wie der Reparatur von Fahrrädern und Haushaltsgeräten. So kämen Nachbar*innen hinzu. und zusammen.

Die Berliner **Initiative Bizim Kiez** (gegen Verdrängung von Gewerbe) wurde von **Kathrin Ottoway** vorgestellt. Die Initiative besteht seit einigen Jahren, ursprünglich entstanden ist sie, um ein türkisches Ladenlokal zu erhalten. Sie unterstützt bis heute Gewerbmietler*innen im Wrangelkiez, die rechtlich in einer schwachen Position sind. Das sind vor allem kleine Läden, die, so Kathrin Ottoway, aber nicht nur Nahversorger sind, sondern auch eine Kommunikationsaufgabe haben. Sie vermitteln ein Nachbarschaftsgefühl. Für Bizim Kiez steht immer die Frage im Raum: Wer darf überhaupt teilhaben am Gefüge Nachbarschaft? Und wie sieht dieses Gefüge aus?

Bizim Kiez ist heute ein Nachbarschaftsnetzwerk, das Unterstützung bei Kündigungen oder Eigenbedarfsklagen bietet, aber auch Demos und kindgerechte „widerständige Laternenumzüge“ organisiert, um auf akute Verdrängungen hinzuweisen. Sie wollen „Geschichten produzieren“, d.h. etwas Positives hereinbringen in die bitteren Kämpfe.

Wichtig ist für die Initiative auch die Vernetzung mit anderen Initiativen und Bündnissen der mietenpolitischen Bewegung. Die Korridore und Schnittstellen in Politik und Verwaltung bestehen, allerdings oft nur formell und ungenügend. Das Projekt sei vermutlich nicht einfach übertragbar, da jedes Viertel seine eigene regionale und lokale Spezifik hat. Die jeweiligen Bewohner*innen prägen auch das Engagement, das sich jeweils vor Ort entwickeln muss.

Zu den Hürden beim Aufbau von Nachbarschaftsnetzwerken und einer Quartiersarbeit gehören für Kathrin Ottoway Sprachbarrieren. Damit ist einerseits eine einfache, nicht formelle Sprache gemeint und andererseits die Verständigung mit Menschen nicht-deutscher Muttersprache. Es gäbe aus ihrer Sicht außerdem weiterhin zu wenig Know-how für wirksame Selbstorganisation und zu wenige Räume, womit ein Mangel an wettergeschützten Treffpunkten besteht. Sie mahnte die fehlende Förderung an und, dass die Partizipationswilligen durch die kommunale Verwaltung frustriert werden. Bei den Bewohner*innen sieht sie das Problem, dass neben mangelnder Vernetzung und Vereinzelung der Menschen auch häufig der Mut zu Konflikten fehlt. weshalb es insgesamt zu wenige Macher*innen gibt, die als Ansprechpartner*innen zur Verfügung stehen. Ein weiteres Problem ist aus ihrer Erfahrung, dass genügend Energie für die Selbstorganisation der Nicht-Privilegierten nur bei existenzieller Bedrohung zustande kommt.

Was muss geschehen?

Im abschließenden dritten Teil des Workshops wurden gemeinsame Forderungen an Bund, Länder und Kommunen gesammelt, um gutes Wohnen und die Teilhabe im Quartier zu ermöglichen. Klar war allen Teilnehmenden, dass es auf allen Ebenen Veränderungen braucht. Eine sichere Finanzierung von Quartiersarbeit auf allen Ebenen (Bund, Länder, Kommunen) sei die Voraussetzung für Gemeinwesenarbeit.

Auf Bundesebene könnte, um den Verwertungsdruck aus lokalen Wohnungsmärkten zu nehmen, die Wiedereinführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit helfen. Weiterhin wären ein Mietenstopp, ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen und eine Neuausrichtung der Bodenpolitik wichtige Instrumente, um soziale Quartiere und bezahlbares Wohnen zu garantieren. Auch die Regulierung der finanzmarktgesteuerten Immobilienunternehmen bzw. die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen können notwendige Schritte sein. nötige rechtliche Maßnahmen sind nach Ansicht der Teilnehmenden Änderungen im Gewerbemietrecht und die Durchsetzung des Rechts auf Wohnen.

In den Bundesländern wären Schritte notwendig, durch die Mieter*innen an der Verwaltung des öffentlichen Wohnungseigentums partizipieren können und in ihrer Mitbestimmung gestärkt werden. Die Gemeinwesenarbeit könnte auch zu einer Länderaufgabe werden.

Die Kommunen sollten Entscheidungs- und Gestaltungsmacht in die Quartiere geben. Sie sollten die Akteure vor Ort (Eigentümer*innen, Mieter*innen etc.) und deren Vernetzung fördern. Die Gemeinwesenarbeit ist als Teil der kommunalen Aufgaben zu sehen und sollte entsprechend durch eine langfristige Finanzierung gesichert werden, wozu auch gehört, die Quartiersinfrastruktur auszubauen. Mit der stärkeren Anwendung des Erbbaurechts behalten die Kommunen größere Steuerungsmöglichkeiten.

Wohnen und sozialer Zusammenhalt im Quartier

Das Quartier in der „solidarischen Stadt“

Einführungsbeitrag Netzwerkkonferenz 2021

Jan Kuhnert

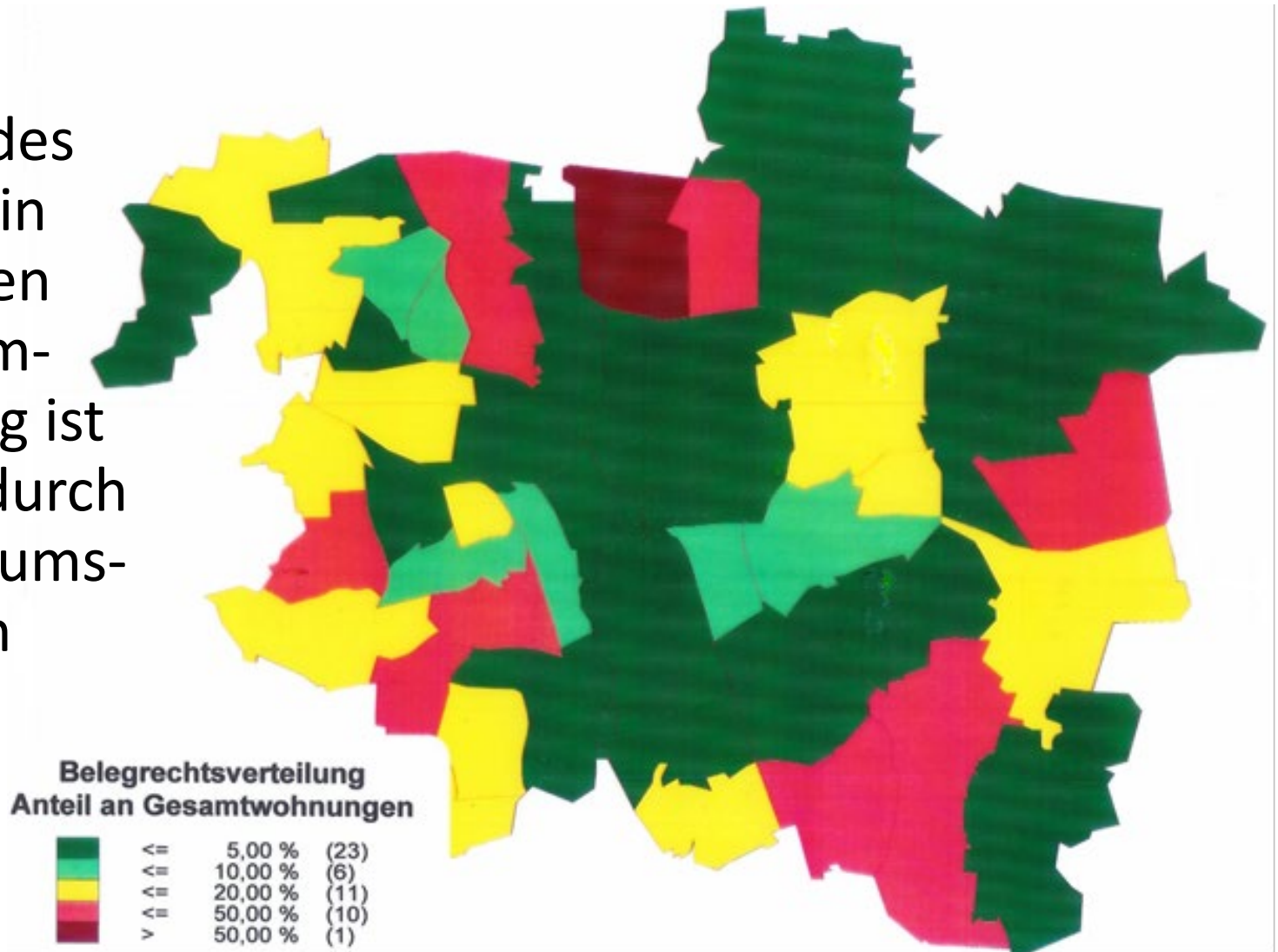
Geschäftsführender Gesellschafter

KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH



Das Quartier in der Stadt Hannover

Funktion des Quartiers in der sozialen Wohnraumversorgung ist definiert durch die Eigentumsstrukturen



Räumliche Konzentration der Belegrechte in Hannover im Jahr **1998** © AfW LHH
Realität 10 Jahre später: nur noch Bestände der kommunalen GBH nutzbar

Das Quartier in der Stadt Hannover

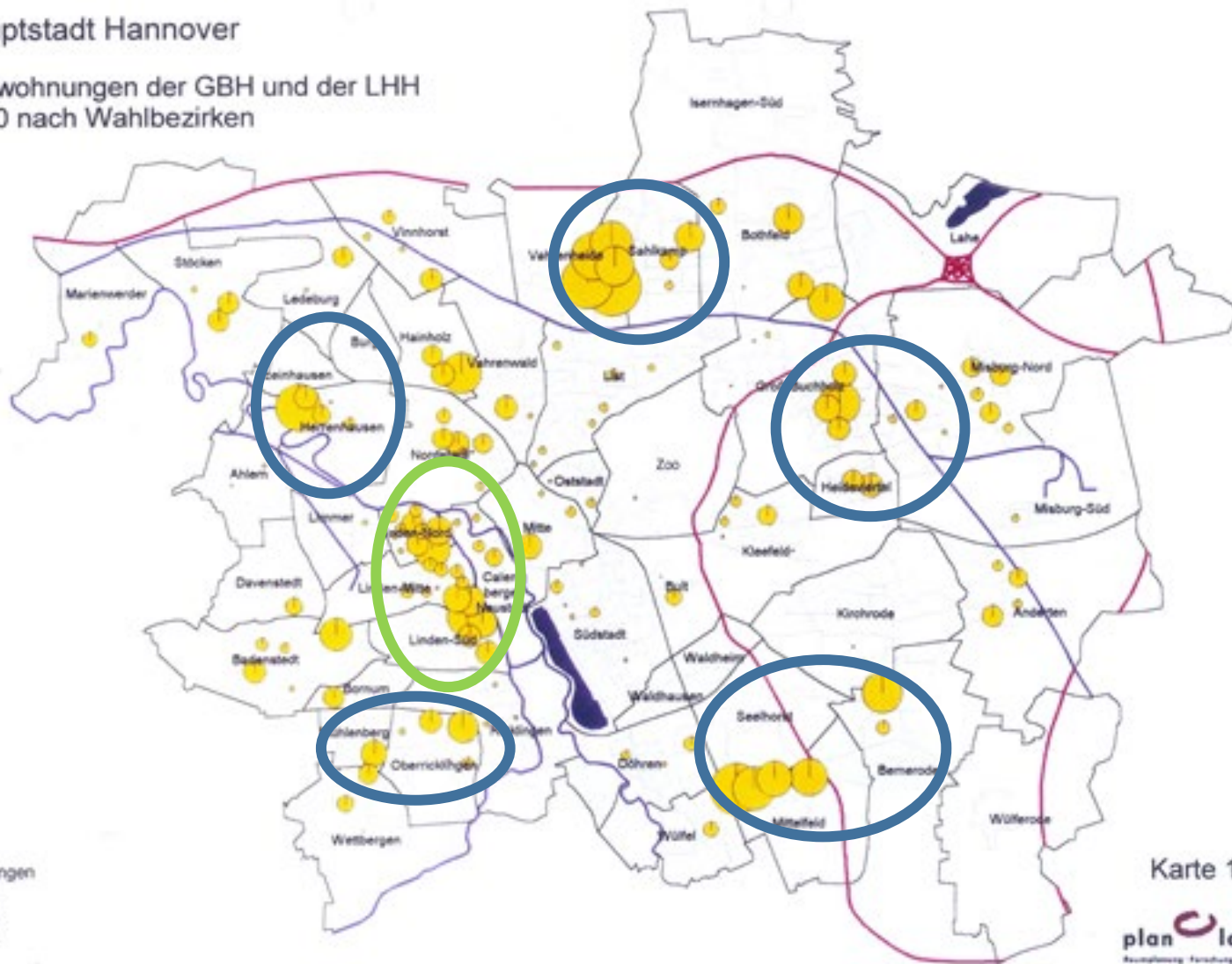
Landeshauptstadt Hannover

Belegrechtswohnungen der GBH und der LHH
im Jahr 2010 nach Wahlbezirken

„Quelle“ der
Belegungs-
rechte aus
öffentlicher
Förderung:

Quartiers-
sanierung

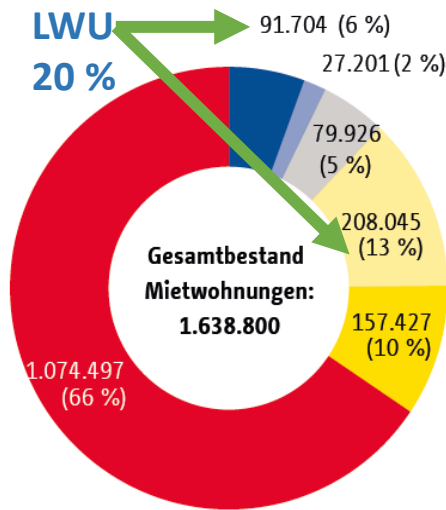
SWB-Groß-
siedlungen
der 60/70er



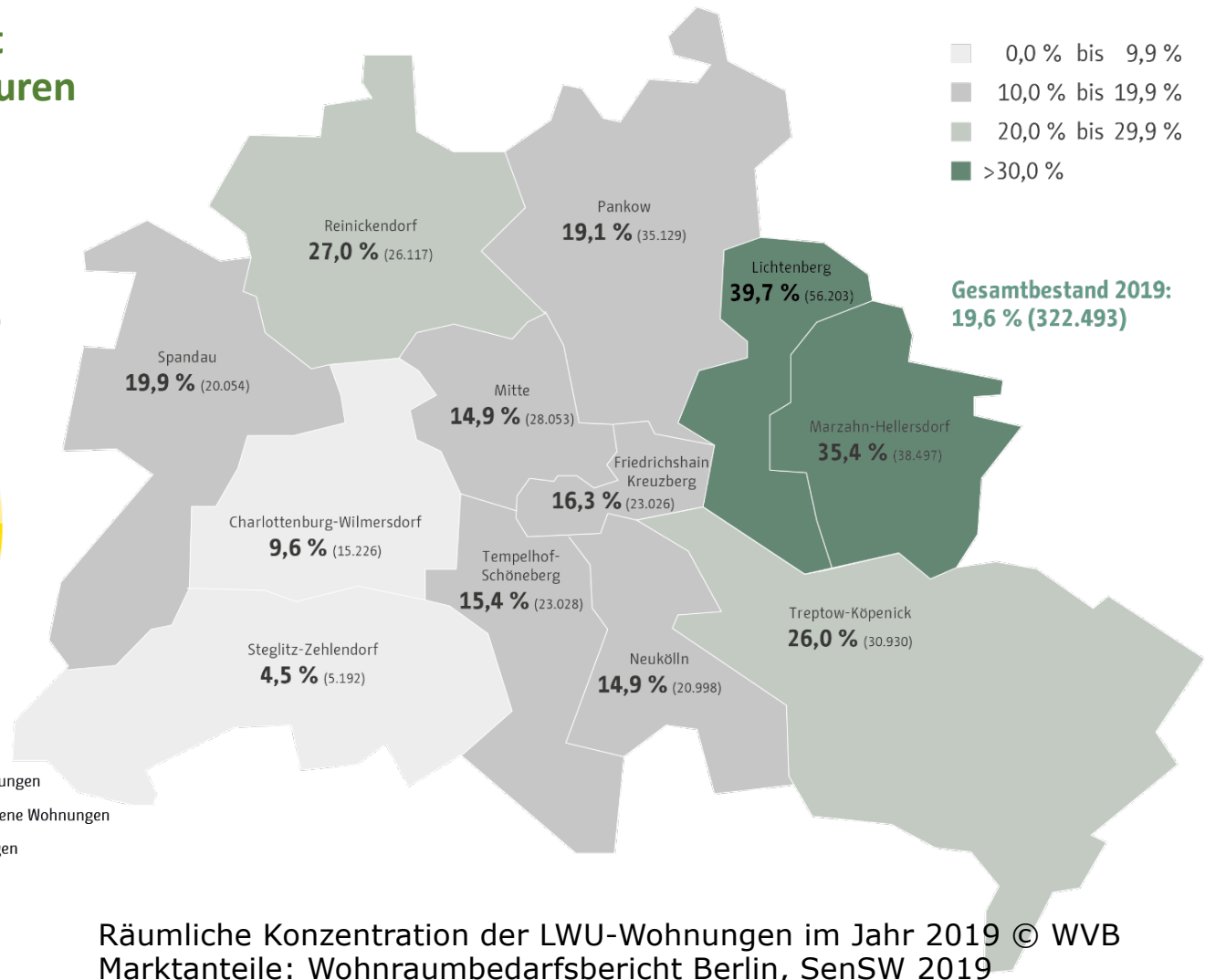
Das Quartier in der Stadt Berlin

Funktion des Quartiers in der sozialen Wohnraumversorgung ist definiert durch Eigentumsstrukturen

Der Mietwohnungsmarkt in Berlin:



- Städtische mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- Genossenschaftliche mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- Private mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- Städtische ungebundene Wohnungen
- Genossenschaftliche ungebundene Wohnungen
- Private ungebundene Wohnungen



Räumliche Konzentration der LWU-Wohnungen im Jahr 2019 © WVB
 Marktanteile: Wohnraumbedarfsbericht Berlin, SenSW 2019

Das Quartier in der Stadt Berlin

Zahlen

Anzahl an Wohnungen der landeseigenen
Wohnungsbaugesellschaften,
Stand Dezember 2014, gerundete Werte

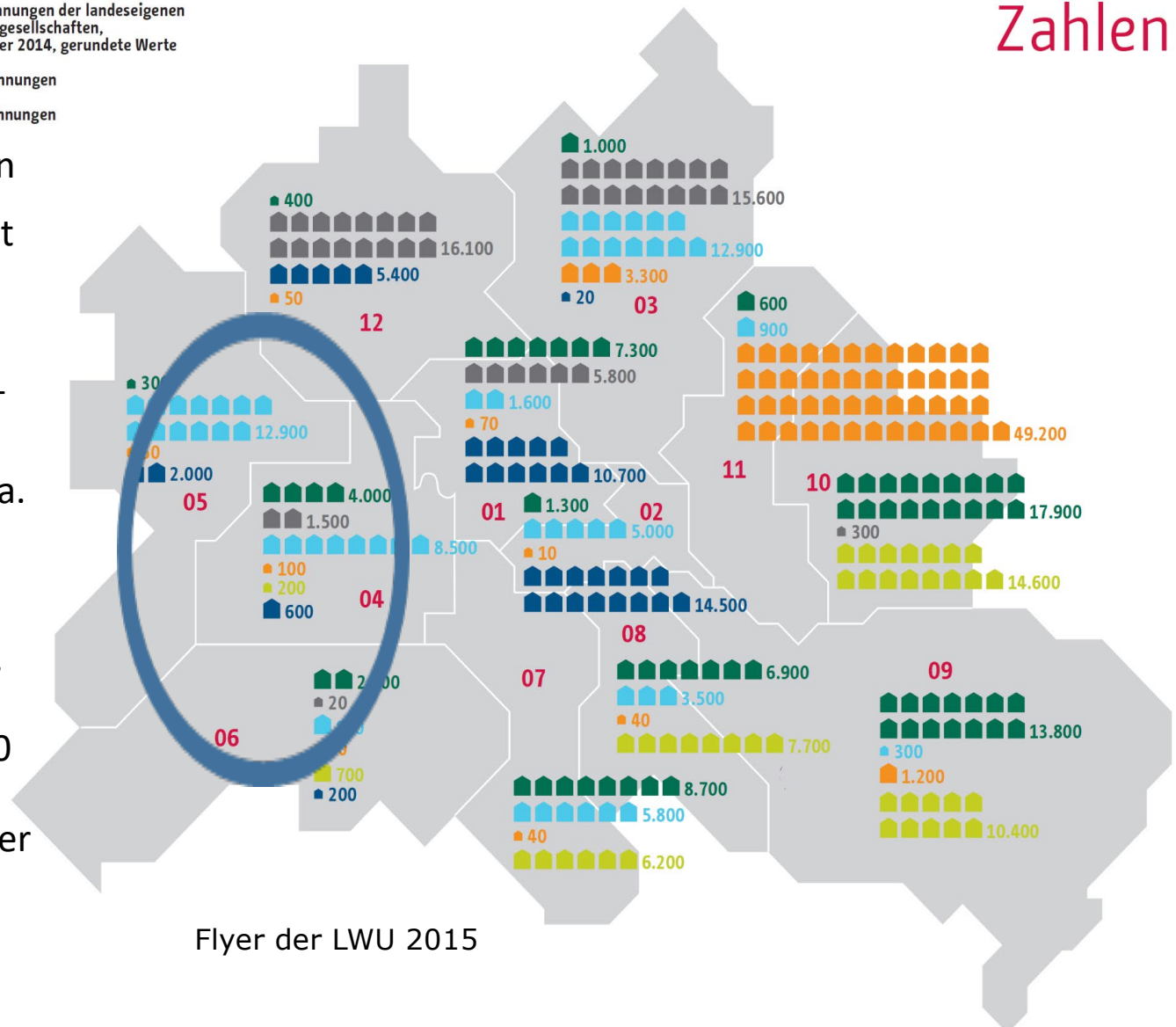
- 1.000 Wohnungen
- < 500 Wohnungen

Funktion des Quartiers in
der sozialen
Wohnraumversorgung ist
definiert durch die
Eigentumsstrukturen

Im **Ostteil** größerer
Anteil der LWU aus DDR-
Wohnungsbau.
Im **Westteil** der
Innenstadt Verlust von ca.
100.000 WE durch
Verkauf von GEHAG und
GSW (DW)

Die LWU sollen durch
**Ankauf und Neubau auf
Stadtrandflächen** bis
2026 wieder um 100.000
wachsen

(5% der MietWE sind alter
SWB bei Privatkapital)



Flyer der LWU 2015

Entwicklung des Quartiers

• Das Quartier als „Bahnhof der Migration“

- Ein sozial und / oder ethnisch homogenerisches Quartier bietet Chancen des Ankommens und der Hilfe: „Orte der Einbettung in verlässliche und nicht-diskriminierende soziale Bezüge“ (Häußermann 2010)
- „Auch sind sie Ankunftsort und Lebensmittelpunkt für Menschen unterschiedlicher Herkunft und verschiedener Kulturen, zeigen oft eine einzigartige kulturelle Vielfalt und übernehmen wichtige Integrationsaufgaben für die gesamte Kommune.“ (Programmstrategie Soziale Stadt 2018)
- „Wohnen integriert: Zusammenhalt braucht Räume“ (Buchtitel)

• Aufwertung attraktiver Gebiete:

- Altstadtsanierung als Konkurrenz zur Großsiedlung → Wegzüge gefördert
- Altbauquartiere vom „Bahnhof der Migration“ zu Eigentumswohnungen internationaler Kapitalanleger

• Verdrängung durch Programm Soziale Stadt

„Stabilisierung“ der Bevölkerungsstruktur als Programmziel 2018:

„Abbau der sich verstärkenden sozialräumlichen Disparitäten in den Städten“

- „Unterstützung langfristig sozial- und altersgemischter, inklusiver und stabiler Bewohnerstrukturen“ (Programmstrategie SoSt 2018) → führt zur
- Attraktivierung der Bestände für Zuzug ‚gehobenerer‘ Einkommen → Ergebnis: weniger Wohnungen für am Wohnungsmarkt Benachteiligte!
- Keine „Ersatzgebiete“ als Aufwertungsausgleich (vgl. grüne „Ausgleichflächen“), es fehlen gesamtstädtische Wohnraumversorgungskonzepte statt Quartiers-ISEK (Integriertes städtebauliches Konzept)
- Statt Quartiersarbeit weitgehend Investitionsprogramme für Aufwertung des öffentlichen Raums und Nachbarschaftszentren „Mit dem Programm Soziale Stadt sind nur investive und investitionsvorbereitende beziehungsweise -begleitende Maßnahmen förderfähig.“ (Programmstrategie SoSt 2018 S. 19)

3 gesamtstädtische Strategien fürs Quartier

1. Keine Erweiterung der großen kommunalen Quartiere:

- Neubau künftig nur in Lücken, wo kein (ehem.) Sozialer Wohnungsbau besteht
- Häußermann 2008: „Belegungsrechte von Privatvermietern kaufen, etwa in ‚besseren‘ Vierteln, in die sie dann benachteiligte Haushalte einquartieren könnten. Das würde für eine bessere soziale Mischung sorgen.“ (kaum Erfolg)

2. Die solidarische Stadt* durch Umschichtung des kommunalen Bestands „GBH 2010“ als Beispiel:

- Schritt 1: Entfechtung von Bestand in Großsiedlungen durch **Verkauf** an Mietergenossenschaften und kleinere Privateigentümer als „**Eigentütermischung**“ (20 % von 17.500 WE – Kuhnert 1999)
- Schritt 2: Verkaufserlös für a) Ankauf und Bau von Beständen in „guten“ Stadtteilen zur „**Nutzungsmischung**“ und b) Bestandsmodernisierung (nur b) umgesetzt)
- Ergebnis der Solidarischen Stadt: Bürgerliche Viertel tragen mit zur Wohnraumversorgung von am Markt benachteiligten Haushalten (Leserbrief aus HAZ Februar 2000: „Da muss ich nicht solidarisch sein“)

3. Ausweitung des kommunalen Bestands „wo’s denn geht“

- Ziel: Ausgleich zum Verlust von Sozialwohnungen bei Privatunternehmen
Neubau statt Dauerbindung → Verlust der Bindungen in innenstandnahen Quartieren
- Berlin: Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken (= Erweiterung der bereits bestehenden Großsiedlungen) und große Bauflächen am Stadtrand (Rieselfelder)
- Keine Beteiligung der „besseren“ Quartiere an der sozialen Wohnraumversorgung!

*Jan Kuhnert: „Solidarische Stadt“ – Zur Kritik des Programms Soziale Stadt, in vhw-Info 6/2002

Akteure im Quartier:

Die Eigentümer

- Gemeinsame Strategien entwickeln:
 - Trägerschaft für Nachbarschaftszentren – sowohl Bau wie Betrieb)
→ wer macht mit?
 - Gemeinsame Quartierskonzepte quer zum Besitz
(negatives Beispiel: Rückbau Ost)
 - Bessere Kommunikation und Verantwortung der Eigentümer fürs Quartier (gemeinsame Quartierszeitung, bei Einzeleigentümern gemeinsame Verwaltung?)
- Investitionsgemeinschaften bilden (HID)
 - z.B. für Energieversorgung des Quartiers statt Fassadendämmung
 - Stärkung und Schutz von gemeinschaftlich nutzbaren (Grün-) Flächen durch gemeinschaftliche Verwaltung/Investition Privater
- Eigentumsstruktur aufbrechen: Mietergenossenschaften
 - Verwaltung von Siedlungsbestand (bis hin zum)
 - Ankauf von Siedlungsbeständen (Hannover)

Akteure im Quartier:

Die Mieterinnen und Mieter

- Demokratisierung der Verwaltung auf Quartiersebene bei kommWU wie auch bei Großgenossenschaften! = **Stärkung der Nachbarschaft durch Kommunikation und Verantwortung**
- Mieter*innenvertretungen wählen: vom Haus über die Siedlung bis zum Quartier (hier quer über Eigentümer hinweg)
- **Dazu** → Beispiel Freie Scholle Bielefeld eG:
- Nachbarschaftsvereine (auch über Eigentums Grenzen hinaus):
 - Kommunikation untereinander und gegenüber Politik / Gewerbe
 - Übernahme gemeinsamer Aufgaben (im Nachbarschaftszentrum etc.)
 - Vorbereitung Mitentscheidung und Selbstverwaltung (→ Geno)
- **„Ohne Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerschaft geht nichts“** (GdW Vertiefungsstudie 2020 „Zusammenleben im Quartier - Ergebnisse und Handlungsempfehlungen für ein erfolgreiches Quartiersmanagement von Wohnungsunternehmen“, S. 19)

Selbstorganisation im Quartier: Die Mieterinnen und Mieter einer eG

Freie Scholle eG Bielefeld

Hausversammlung aller
Bewohner*innen: Beratung von
Hausthemen und Wahl 1 Person
als **Haussprecher**

Siedlungsarbeitsgruppe:
Begleitung von größeren
Investitionsvorhaben

Siedlungsversammlung wählt
Siedlungssprecher in die
Vertreterversammlung! (VV
wählt AR, der bestellt Vorstand)

Siedlungssprecher bilden mit
Haussprechern den
Siedlungsrat

Unterstützt durch
hauptamtlichen
Beteiligungsmanager der eG



Verknüpfung der Akteure im Quartier

- Quartiersräte schaffen:

- 1/3 gewählte Anwohner*innen
- 1/3 nominierte Vertreter*innen von Wohnungsunternehmen und Gewerbe
- 1/3 von der BVV gewählte Politiker*innen
- Öffentliche Sitzungen, kontroverse Diskussionen, Mehrheit aus jedem 1/3 muss zustimmen (quasi Konsensprinzip), unabhängige „Anwaltsplaner“ zur Unterstützung der Anwohner*innen vom Bezirk

- Betreiber-genossenschaft:

- Betrieb von Nachbarschaftseinrichtungen
- Gemischte Mitgliedschaft (Unternehmen, Bewohnervereine etc.)
- 1 Kopf = 1 Stimme (aber unterschiedliche Genossenschaftsanteile)

- Mietergenossenschaften (Migeno) für Verwaltung oder Besitz (s.o.)

- Schritt 1: Gründung eines Nachbarschaftsvereins zur Vorbereitung der Migeno um Geno zu „üben“ und Fördermittel bei Land/Kommune/Bezirk beantragen
- Schritt 2: Entwicklung Wirtschaftskonzept und Gründungsprüfung Verband
- Schritt 3: Gründung Migeno und schrittweises Konzept → kusWo Berlin - Exkurs

Schritte zur Selbstverwaltung

Konzept von **kommunal** selbstverwaltet Wohnen

(www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de)



„Bausteine“ Selbstverwaltung:

- Planungsbeteiligung
- Wohnungsvergabe
- Gewerbenutzung
- Hausverwaltung schrittweise übernehmen
- Instandsetzung: vom mitentscheiden zum selber beauftragen



Danke für die Aufmerksamkeit

Jan Kuhnert, Geschäftsführender Gesellschafter
KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

Kiefkampstr. 10 A * 30629 Hannover

kuhnert@kub-beratung.de * www.kub-beratung.de

Tel 0511 6061053 * Mobil 0172 6805587



Und derzeit noch

Berater der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt
öffentlichen Rechts (Vorstandsmitglied 11/2016 –
01/2021)

Wohnraumversorgung Berlin

Anstalt öffentlichen Rechts



Was ist sozialer Zusammenhalt im Quartier – aus Sicht der Sozialen Arbeit

Dr. Armin Kuphal

(Paritätischer Rheinland-Pfalz/Saarland)

- 01.** Deutschland ist ein Land der Mieter. Knapp die Hälfte aller Wohnungen sind Mietwohnungen. Je größer die Stadt, desto größer der Anteil der Mietwohnung. Große Wohnungsunternehmen halten ihren Wohnungsbestand zumeist in Form von größeren Wohnsiedlungen oder Wohnquartieren.
- 02.** Das Sprichwort „Gut gewohnt ist halb gelebt“ drückt die große Bedeutung des Wohnens für die Lebensqualität des Einzelnen aus. Auch in gesellschaftlicher Hinsicht ist das Wohnen von großer Wichtigkeit: Das Leben im Quartier ist ein wesentlicher Integrationsbereich in unserer Gesellschaft. Seine Bedeutung wächst in dem Maße, wie die soziale Integration durch Organisationen der Arbeit schwindet. Die Idee hat etwas für sich, die politische Gliederung unseres Staates in die drei Ebenen von Bund, Ländern und Gemeinden zu ergänzen durch die „vierte Ebene“ des Quartiers.
- 03.** Nach der Logik des Mietvertrags gibt es nur zwei Figuren – Mieter und Vermieter. Die Mitmieter – im selben Haus, in der unmittelbaren Nachbarschaft, in der Straße, im weiteren Wohnquartier – kommen in diesem Schuldverhältnis des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht vor. Das wahre Leben der Mieter scheint allenfalls in der Hausordnung auf. Das ist der bekannte Katalog von Vorschriften, wie er mehr oder minder gleichlautend in der Wohnungswirtschaft verwendet wird. Es sind eigentlich Selbstverständlichkeiten, die proaktiv und zur Not auch gerichtsfest zum Schutz der Wohnsache und des Hausfriedens ausgesprochen werden – von der Flurreinigung bis zur richtigen Müllentsorgung.

- 04.** Ähnlich wie bei dem Frieden im Völkerrecht lässt sich auch Hausfrieden unter den Mietern durch die Abwesenheit von gravierenden Konflikten definieren. Dieser Frieden ist die Grundlage, auf welchem gedeihliches Zusammenleben und sozialer Zusammenhalt weiterwachsen können – und wachsen sollen. Mit Blick auf dieses positive Ziel könnte man sich so etwas wie eine „soziale Hausordnung“ oder mehr noch: eine „soziale Häuserordnung“ oder „soziale Quartiersordnung“ vorstellen. Eine fiktive Ordnung dieser Art könnte ebenfalls Selbstverständlichkeiten enthalten, wie zum Beispiel diese:

„Die Mieter sollen im Hause einander mit Namen kennen und sich im Falle der Begegnung, auch außerhalb der Wohnanlage, freundlich grüßen. Darüber hinaus sollen die Mieter nach Möglichkeit möglichst viele andere Mieter im Wohnquartier mindestens vom Sehen kennen und grüßen“.

Und noch ein Beispiel:

„Mieterinnen und Mieter sollen im Wohnquartier zwanglose Gelegenheit suchen, einander kennenzulernen. Mit dem Kennen verbindet sich die Hoffnung, dass die Mieterinnen und Mieter (im Grunde alle Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils) sich gegenseitig als grundsätzlich gleichwertig anerkennen, unabhängig erkennbaren Unterschieden“.

- 05.** Die Wohnungswirtschaft und voran die kommunalen Unternehmen sind gut beraten, wenn sie dafür sorgen, dass ihre Mieterinnen und Mieter positive nachbarschaftliche Beziehungen aufnehmen. Wenn die Mietparteien untereinander zueinander in guten Beziehungen stehen, so hat dies entscheidende Wirkung darauf, wie ein Verhalten wahrgenommen und bewertet wird. Störungen an sich gibt es nicht. Ob etwas als Störung empfunden wird, hängt sehr stark von der Beziehung zwischen Opfer und Täter ab. Ist die Beziehung gut, werden Störungen sozusagen herausgefiltert und schaukeln sich auch nicht zu ernststen Konflikten hoch.

Ohne jegliche Sozialromantik lautet die Empfehlung deshalb: Wenn du verhindern willst, dass Mieter unter gegenseitigen Störungen und daraus folgenden Konflikten leiden, dann kümmere ich um Nachbarschaften und investiere in das Quartier als Ganzes!

- 06.** In den Sozialwissenschaften werden die positiven Wirkungen, die sich aus guten Beziehungen ergeben, unter dem Begriff „soziales Kapital“ erfasst. Der französische Soziologe Pierre Bourdieu umschreibt es als „die Gesamtheit der aktuellen und potentiellen Ressourcen, die mit dem Besitz eines dauerhaften Netzes von mehr oder weniger institutionalisierten Beziehungen gegenseitigen Kennens oder Anerkennens verbunden sind; oder, anders ausgedrückt, es handelt sich dabei um Ressourcen, die auf der Zugehörigkeit zu einer Gruppe beruhen.“

Beziehungen sind in ihrer Natur immer Tauschbeziehungen. Menschen, die wenig Geld haben, kommen über die Runden, wenn sie eingebettet sind in ein Netzwerk gegenseitiger Hilfen. Mit steigendem Status steigt auch der Wert des Beziehungsvorteils.

Eine ganz starke Komponente des sozialen Kapitals ist das Vertrauen in die anderen. Vertrauen ist sozusagen der Kredit, den sich die Tauschpartner geben. Man spricht ja nicht umsonst von „Vertrauensvorschuss“. Arme Menschen haben wenig Sozialkapital und sie haben wenig Vertrauen in mögliche Partner. Vertrauen ist ein persönliches Wagnis, das viele scheuen. Wenn ich Menschen grundsätzlich „nur so weit traue, wie ich sie sehe“ komme ich nicht weit. Nur auf der Basis von Vertrauen werden Investitionen getätigt, gibt es Wachstum.

- 07.** Gemeinwesenarbeit (GWA) gilt als Inbegriff einer Methode, welche – im Unterschied zur klassischen Sozialarbeit mit ihren Einzelfällen – beim ganzen Feld ansetzt („Vom Fall zum Feld!“). Man könnte auch sagen: Gemeinwesenarbeit kann man umschreiben als eine Strategie, in einem überschaubaren Wohnquartier das soziale Kapital zu vermehren. Gemeinwesenarbeit setzt Menschen und ihre Wohnquartiere in Wert. Sie beteiligt sich an der Darstellung des Stadtteils und gibt einzelnen Menschen und Gruppen Gelegenheit, über sich selbst und für sich selbst

zu sprechen. Sie gibt Menschen in ihrer sozialen Umgebung eine Bühne. Wer in der (Stadtteil-)Zeitung für alle anderen mit Gesicht und Namen sichtbar ist, gewinnt im wahrsten Sinne des Wortes an Ansehen.

- 08.** Der Resonanzboden der Gemeinwesenarbeit ist immer wieder das überschaubare Wohnviertel mit seiner Lebenswelt. Das ist der Rahmen, in dem sich Menschen erleben und gegenseitig bewerten. Natürlich findet Gemeinwesenarbeit im Spannungsfeld der alltäglichen sozialen Ungleichheit statt. Der „Trick“ der Gemeinwesenarbeit besteht darin, immer wieder die Menschen miteinander in Verbindung zu bringen. Die vorhandenen Unterscheidungen werden durch die persönlichen Kontakte gleichsam unterlaufen. Die Unterscheidungen verschwinden dadurch nicht, aber sie verlieren viel von der ihnen innewohnenden Macht. Hier in der Nachbarschaft soll die gegenseitige Anerkennung wachsen. Empowerment, „Anleitung zum Starksein“ heißt das Bemühen darum, dass sich Menschen gemeinsam und mit Aussicht auf Erfolg um ihre gemeinsame Sache kümmern. „Wir wollen ja gar nicht die Welt verbessern, sondern nur diesen Stadtteil!“, sagt der Gemeinwesenarbeiter - und weiß, dass das nicht so bescheiden ist, wie es sich anhört
- 09.** Ein Unternehmen, dem für notwendige Investitionen eigenes Kapital fehlt, leiht sich auf dem Kapitalmarkt welches. Wenn ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft im beschriebenen Sinne in Nachbarschaften oder in ein ganzes Wohnquartier investieren will, kann es sich soziales Kapital bei der Gemeinwesenarbeit „besorgen“: Es kann relativ schnell von den guten Beziehungen profitieren, die im Stadtteil aufgebaut werden. Indirekt kommen die existenzsichernden Dienstleistungen der örtlichen Gemeinwesenprojekte (vor allem die Sozialberatung) auch dem Vermieter zugute.
- 10.** Warum Gemeinwesenarbeit? Die Antwort kann inzwischen in sozialökonomischer Kürze gegeben werden: Weil es sich für alle Beteiligten lohnt. Die Organisation und Finanzierung der Gemeinwesenarbeit freier Träger stellt sich in jeder Stadt anders dar. Als gutes Beispiel darf man die Landeshauptstadt Saarbrücken nennen. Hier setzt man seit nunmehr 50 Jahren durchgängig auf das Prinzip Gemeinwesenarbeit. Es heißt, die Gemeinwesenarbeit gilt als „Säule der Saarbrücker Sozialpolitik“.

Gerade wurde die Finanzierung wieder für die nächsten fünf Jahre gesichert. Die kleine Großstadt mit 180.000 Einwohnern leistet sich „den Luxus“ von acht Gemeinwesenprojekten und zahlt zusammen mit dem Regionalverband und der städtischen Siedlungsgesellschaft pro Jahr 3 Mio EUR an die freien Träger (Paritätischer, Caritas und DW). Pro Projekt sind dies im Durchschnitt 375.000 EUR für auskömmliche Grundausstattung mit 4 Stellen und den Sachkosten. Durch die Finanzierung zusätzlicher Aktivitäten und Einrichtungen – etwa der Jugendhilfe und der Beschäftigungshilfe – verdoppelt sich der Betrag regelmäßig noch einmal.

(Für nähere Auskünfte über die Saarbrücker GWA stehe ich gerne zur Verfügung: a.kuphal@quarternet.de).

"Sozialer Zusammenhalt und Wohnen - Lehren aus der Coronakrise"

Onlinekonferenz des Netzwerkes Mieten und Wohnen am 5. und 6. Februar 2021
Praxisbeispiel piano e.V. Kassel, Ylva v. Löhneysen

1.) Welcher Beitrag zur Förderung von Teilhabe im Quartier wird durch piano e.V. geleistet? Gründe für das Gelingen der Aktivitäten

piano e.V. in Kassel :

- ist „ein Haus für das freiwillige Engagement“ .
- betreibt 5 Stadtteiltreffs in Quartieren, in denen die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG viele Wohnungen hat.
- bietet Struktur für Angebote aus dem Quartier heraus durch Räume und hauptamtliche Koordination.
- bietet Orte der Vernetzung, um einander kennenzulernen, gemeinsam zu essen, kreativ zu sein, zu lernen, zu musizieren und zu feiern.
- bietet Unterstützung im Alltag, im Haushalt, bei Arztbesuchen und beim Einkauf (Alltagshilfen nach §45a SGB XI).
- hat mit dem deutschlandweit einzigartigen Projekt „Schichten für gute Nachbarschaften“ einen guten Weg gefunden bei Nachbarschaftskonflikten zu vermitteln.
- fördert mit dem Kooperationsprojekt „Leben im Quartier“ lebenslanges Wohnen in den eigenen vier Wänden.
- betreibt eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete
- organisiert den Gemeinschaftsgarten „Forstfeldgarten“

Umgesetzt wird all dies von

- 2 hauptamtlichen Freiwilligenkoordinatorinnen
- 6 hauptamtlichen Nachbarschaftshelferinnen und –helfern
- 4 Hauptamtlichen in der Flüchtlingsbetreuung
- 2 Quartiersmanagern und 1 Quartiersmanagerin
- 6 europäische Freiwilligen
- Praktikantinnen und Praktikanten der Universität Kassel sowie beruflicher Schulen und
- ca. 150 freiwillig Engagierten

Gründe für's gute Gelingen sind

- gute Kooperation mit anderen Akteuren in Quartier und Kommune,
- optimale Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft,
- aktives „in's Quartier gehen“ .

2.) Welche Herausforderungen gibt es um für alle Menschen vor Ort Teilhabe sicherzustellen bzw. welche Schwierigkeiten stehen dem entgegen?

- innere Hemmungen der Menschen, den Treff aufzusuchen (die Gruppe, die am schwierigsten zu erreichen ist, sind alleinstehende Männer, hier wurden über Angebote gemeinsam Fußball zu schauen vor der Coronakrise erste gute Erfahrungen gemacht).
- Misstrauen „Alteingesessener“ gegenüber Menschen, die neu hinzukommen.

3.) Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Zusammenleben im Quartier und auf unsere Tätigkeiten

- geschlossene Treffs, Angebote nur noch draußen
- statt gemeinsamen Kochens, Essensangebot für zuhause in Kooperation mit lokalem Caterer
- Kaffeemobil als beweglicher Stadtteiltreff, unterwegs in der ganzen Stadt
- Einsamkeit ist ein großes Thema, wir nehmen aber auch viel gegenseitige Unterstützung und Zusammenhalt unter den Freiwilligen und regelmäßigen Besucherinnen und Besuchern der Treffs wahr

4.) Welche Ressourcen werden benötigt um vor Ort wirksamer zu werden? Was wird benötigt, um den sozialen Zusammenhalt vor zu stärken?

Wir sind in der glücklichen Lage, keine Ressourcen zu vermissen.

Die Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft funktioniert reibungslos, weil beide Seiten profitieren, im echten Sinn des Wortes „auf Augenhöhe“. Ebenso ist es in der Zusammenarbeit mit der Stadt Kassel.

Über allem was wir tun steht der Gedanke, die Bedürfnisse der Menschen an die erste Stelle zu setzen. Elementar für Wirksamkeit sind ein gutes Netzwerk und gute Strukturen aufsuchender Quartiersarbeit. Eine Herausforderung bleibt es den Nachbarinnen und Nachbarn noch deutlicher zu machen, dass es „ihre Treffs“ sind.

Initiative Bauen Wohnen Arbeiten e.V.

Mitarbeiterinnen Blick auf den Altbau



Neubau 11 WE



WE im Altbau zum Teil Barriere frei



Innenhof mit Kinderspielfläche





Hauseingang Neubau 11 WE



Bewohnbare Gartenhäuser



Hühnerhaltung



Hühnerhaltung



Kinderspielfläche Innenhof



Spielfläche Innenhof



Bewohnbares Gartenhaus



Bewohnter Bauwagen



Bauwagen mit Punker



Nutzgarten



Spiele Aktion im Innenhof



Holzwerkstatt



Kantine



Dachgeschoßwohnung Altbau



DG Altbau





DG Altbau



KLIMA & WOHNEN

Zusammenfassung

Das Themenpanel Klima & Wohnen widmete sich der Frage, wie das Pariser 1,5°C-Klimaziel für den Mietwohnungsbestand erreicht und sozialverträglich umgesetzt werden kann. Wie lassen sich Regelungen und Steuerungsinstrumente künftig so gestalten, dass sie dem Klimaschutz genügen, Fehlanreize vermeiden und Lasten wie Nutzen gerecht verteilen? Nach einführender Darstellung der aktuellen Problemlage und komplexen Herausforderungen wurden dazu verschiedene Konzepte und Instrumente vorgestellt sowie aus Sicht des Klimaschutzes und aus Mieter*innenperspektive diskutiert.

Klimaschutz im Gebäudebereich – Anforderungen an Regelungen und Zielkonflikte

In ihrem Einführungsvortrag schilderte **Barbara Metz**, stellvertretende Bundesgeschäftsführerin der Deutschen Umwelthilfe (DUH), die hohe Bedeutung des Gebäudesektors für das Erreichen des Klimaziels: Bundesweit entfallen 30 Prozent der Treibhausgasemission auf die Beheizung und Versorgung von ca. 40 Millionen Gebäuden. Die bisherigen Reduzierungsziele für den Wärmenergiebedarf wurden bei weitem verfehlt und es bedarf einer erheblichen Steigerung der energetischen Sanierungsquote (von unter ein auf bis zu vier Prozent), um noch auf den Klimazielpfad zu kommen. Über die Hälfte des Wohngebäudebestands ist, so Metz, gemessen an den Energieeffizienzklassen, sehr sanierungsbedürftig, insgesamt über 90 Prozent weisen noch Handlungsbedarf auf, um das Klimaziel zu erreichen. Allein durch den Einsatz erneuerbarer Energien ist das Problem nicht lösbar, sondern außerdem muss der Endenergieverbrauch der Gebäude im Vergleich zu heute in etwa halbiert werden. Dagegen sollte der nur energieintensiv zu erzeugende „grüne Wasserstoff“ vorrangig dort eingesetzt werden, wo eine direkte Elektrifizierung nicht in Frage kommt, etwa im Flug- oder Schiffsverkehr.

Dass die energetische Gebäudemodernisierung viel zu wenig Fortschritte macht, liegt zum einen an der zu geringen Investitionsbereitschaft der Eigentümer*innen, zum anderen an einer offensichtlichen Fehlallokation

des Fördermitteleinsatzes: 60 Prozent dieser Mittel fließen derzeit in den Neubau, und dabei zum großen Teil in nicht mit dem Klimaziel kompatible Standards. Auch die energetische Bestandsmodernisierung und insgesamt das Fördervolumen seien bei weitem zu gering, so Metz: Es müsste von zuletzt sechs auf 14 bis 25 Milliarden Euro im Jahr für den Gebäudebestand anwachsen. Zudem muss Förderung unkomplizierter werden und es bedarf einer systematischen Ergebniskontrolle.

Das unambitionierte Gebäudeenergiegesetz (GEG)¹ muss nach Metz erheblich strengere Anforderungen vorgeben: KfW-40-Standard im Neubau und KfW-55² als Ziel für Modernisierungen im Bestand und das sofortige Verbot der Neu-Installation von Ölheizungen bzw. von Gasheizungen bis 2025. Soziale Aspekte blendet das GEG bisher ebenso aus wie eine Lebenszyklusbeurteilung der Gebäude einschließlich der grauen Energie aus den Bau- und Sanierungsprozessen, obwohl diese bei verbesserten Energiestandards der Gebäude zunehmend ins Gewicht fallen.

Der zum 1. Januar dieses Jahres eingeführte CO₂-Preis ist nicht nur für eine Lenkungswirkung weitaus zu gering bemessen, sondern lässt, weil er auf die Mieter*innen umgelegt werden kann, auch nicht erwarten, dass sich Vermieter*innen für die notwendigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen entscheiden.

Ohne die Beachtung der sozialen Aspekte wird Klimaschutz im Gebäudebereich nicht erfolgreich sein. Deshalb ist die bereits praktizierte Zusammenarbeit zwischen Umweltorganisationen, Sozialverbänden und Mieterbund von entscheidender Bedeutung. Zu den gemeinsamen Forderungen gehört, dass der CO₂-Preis zu 100 Prozent zu Lasten der Eigentümer*innen gehen muss, die schließlich über den Heizungsaustausch oder die Gebäudemodernisierung entscheiden. Neben dem Vorschlag einer weiteren kurzfristigen Reduzierung der Umlage von energetischen Modernisierungskosten auf die Mieter*innen (siehe Drittelmodell) sollte diese Umlage mittelfristig durch ein erfolgsbasiertes Modell abgelöst werden.

1 <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/gebaeudeenergiegesetz-node.html>

2 <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Das-KfW-Effizienzhaus/>

Zusammenfassung der Kritik am Klimapaket der Bundesregierung:

Handlungsbedarf > Umsetzung

1. CO₂-Preis > ja, aber keine Lenkungswirkung
2. steuerliche Förderung der Gebäudemodernisierung > ja, aber mit erheblichen Mängeln (auch keine Energieberatungspflicht)
3. mind. KfW 40-Standard für Neubau > erst 2023 ist Standard-Überprüfung vorgesehen
4. mind. KfW 55-Standard für Sanierungen > erst 2023 ist Standard-Überprüfung vorgesehen
5. Erneuerbarer Wärme-Ausbau > Erwähnung ohne Konkretisierung
6. Förderung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen > fehlt
7. Ölheizungs-Verbot ab 2020, Gasheizungs-Verbot ab 2025 > Verbot Ölheizung erst 2026 unter Vorbehalt, weiter hybride Lösungen
8. Verbrauchstransparenz / Energieberatung für alle > anlassbezogen obligatorisch, keine Pflicht zu individuellen Sanierungsfahrplänen (zur Verhinderung sinnloser Maßnahmen und für richtige Reihenfolge und Qualitätskontrolle)

In der Rückfragerunde wurde über die Notwendigkeit ordnungsrechtlicher Maßnahmen gesprochen: Nachrüstpflichten müsse es zunächst dort geben, wo der Bestand am schlechtesten ist. Anreiz könnte eine höhere Förderung bei schneller Sanierung bieten.

Auch wurden Instrumente für eine optimierte Wohnraumnutzung erörtert: Neben der Idee einer Wohnflächensteuer wurden die Potenziale zum Wohnungstausch thematisiert. Dazu wurde auf die Dokumentation einer DUH-Veranstaltung zu diesem Thema hingewiesen. Außerdem wurde der „Wohnflächenbonus“ von ProPotsdam erwähnt.³

Weitere Statements aus der Teilnehmer*innenrunde: „Die ‚Oma in der viel zu großen Wohnung‘ ist ein beliebtes Bild, um die Schuld mangelnden Wohnraums bei den Mieter*innen zu platzieren. Über Wohnflächen bei Einfamilienhäusern bzw. Eigentum wird laut geschwiegen.“

3 <https://www.propotsdam.de/mieterservice/bonusangebote/>

Franziska Eichstädt-Bohlig: „Barbara Metz hat auf einen Förderbedarf von 26 Mrd. € pro Jahr für energetische Gebäudemodernisierung hingewiesen. Gleichzeitig dürfen Gebäudeeigentümer Milliarden an Renditen (v.a. Veräußerungsgewinne) in ihre Privattaschen stecken. D. h., das Geld, das wir eigentlich für Klimaschutz brauchen, wird aktuell privat abgeschöpft.“

Klimaschutz im Gebäudebereich – Handlungsebenen und Rahmenbedingungen

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, stellte in seinem Vortrag die Rahmenbedingungen im Wohnungsbestand genauer dar: Von 40 Millionen Wohnungen in Deutschland befindet sich etwas mehr als die Hälfte in Mehrfamilienhäusern, wobei der Anteil in den Stadtstaaten weit darüber liegt, während sonst Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegen.

Die strukturellen Unterschiede zwischen den Bundesländern rücken die Bedeutung von Landeskompetenzen in den Blick. Etwa 80 Prozent aller Wohnungen sind älter als 30 Jahre und weisen baualtersbedingt keinen zeitgemäßen energetischen Standard auf.

Bundesweit sind 42 Prozent der Eigentümer*innen selbstnutzend, in Großstädten 15 bis 25 Prozent. Insgesamt werden 58% des Wohnungsbestandes vermietet, in den Städten liegt der Anteil bei 70-85%. 35 Prozent derer, die vermieten, sind Kleinanbieter bzw. Amateurvermieter. Etwa ein Viertel des vermieteten Wohnungsbestands ist im Eigentum professionell-gewerblicher Vermieter, Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen.

Bundesweit wird knapp ein Viertel des Wohnraums mit Fernwärme beheizt, in Berlin liegt der Anteil bei 43 Prozent. Fernwärme basiert meist auf fossilen Energieträgern. Bundesweit hat Gas derzeit einen Anteil von über 50 Prozent, Heizöl liegt mit rückläufiger Tendenz bei gut 23 Prozent. Erneuerbare Wärme spielt, abgesehen vom Neubau, bisher nahezu keine Rolle. Ein Wechsel bei der Fernwärme in Berlin oder Hamburg hätte damit also eine große Signalwirkung.

Die Rate umfassender energetischer Modernisierungen im Mietwohnungsbestand wurde (für Berlin) in den zurückliegenden Jahren auf etwa 0,8% geschätzt. Seitdem 2019 die Modernisierungsumlage begrenzt wurde, sind – also vor dem diesbezüglich kritisierten Berliner Mietendeckel – energetische Modernisierungen deutlich zurückgegangen. Noch 2017 hatte eine Studie des Berliner Mietervereins belegt, dass nach Modernisierungsumlagen regelmäßig die Mieten stiegen – und zwar um das Mehrfache dessen, was an Heizkosten durch die Maßnahmen eingespart wurde.

Es ist eine komplexe Herausforderung, die urbane Wärmewende sozialverträglich voranzubringen:

Urbane Wärmewende – wie geht das?

- Reduzierung des Wärmebedarfs
- Anteil Erneuerbare erhöhen
- Abwärme nutzen
- wir brauchen Wärmeplanung auf kommunaler Ebene
- kann zB unterstützt werden durch Wärmekataster
- Lokale Wärmequellen erschließen (z.B. Gewerbe, öffentliche Gebäude)
- Quartierskonzepte umsetzen (Keimzellenansatz)
- Fernwärmewende gestalten
- Energetische Sanierung sozialverträglich voranbringen

Aus der Runde der Teilnehmenden wurde die Frage aufgeworfen, ob nicht Wärmepumpen dem Bereich Strom zuzuordnen seien – die Statistik erfasst sie gleichwohl im Wärmebereich. Auf die Frage nach vorbildlichen Beispielen für die Quartiersversorgung mit erneuerbaren Energien wird auf erfolgreiche Projekte von Klaus Habermann-Nießé hingewiesen, z.B. ausgehend von Gewerbegebäuden. Er ist auch beauftragt mit der Evaluierung des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“.⁴

4 <https://www.energetische-stadtsanierung.info/energetische-stadtsanierung/programmekfw/>

Kurzvorstellungen von Instrumenten und Konzepten

(1) Stufenmodell

Reiner Wild stellte das im Jahre 2010 vom Berliner Mietervereins in einer Kooperation mit IHK und BUND erarbeitete Stufenmodell vor. Dessen Ziel war es, den Energiebedarf im Bestand zu senken, die Energieeffizienz zu erhöhen, CO₂-Emissionen zu senken und den Energiebedarf stärker durch erneuerbare Energien zu decken. In das Konzept waren auch Nichtwohngeläude einbezogen. Auch wenn das Modell damals nicht umgesetzt wurde, bleibt der konzeptionelle Ansatz aktuell.

Das Stufenmodell umfasst energetische und umweltpolitische Zielbestimmungen differenziert nach verschiedenen Gebäudekategorien, für Wohngebäude waren das Größe und Einbausituation. Es durfte jeweils gewählt werden, ob die Richtwerte für einen reduzierten Endenergiebedarf (Energetisches Ziel) oder CO₂-Emissionsgrenzwerte (umweltpolitisches Ziel) durch energetische Maßnahmen erreicht werden. Für nachfolgende Fünfjahres-Zeiträume sind vorab jeweils strengere Zielwerte definiert, sodass einerseits Planungssicherheit gewährleistet ist und andererseits für die Gebäude mit dem jeweils schlechtesten energetischen Zustand eine Modernisierungsverpflichtung besteht. Bis 2030 – nach 20 Jahren – waren mit dem Stufenmodell seinerzeit 80kWh/m² Endenergieverbrauch bzw. 35 kg/m² CO₂-Emissionen angestrebt, was heute ohne eine solche verbindliche Regelung kaum erreichbar erscheint. Offen ist derzeit die Frage, ob ein Landesklimagesetz mit solchen Vorschriften heute neben dem GEG rechtlich zulässig wäre – dazu ist eine juristische Prüfung bereits veranlasst.

(2) Drittelmodell

Caroline Gebauer, Leiterin für Energie- und nationale Klimapolitik beim BUND, erklärte das Drittelmodell. Es geht zurück auf ein 2012 vom BUND gemeinsam mit dem Deutschen Naturschutzring und dem Deutschen Mieterbund entwickeltes Konzept für die gerechte Kostenverteilung bei Modernisierungen im Mietwohnungsbestand zwischen Mieter*innen, Vermieter*innen und Staat. Dabei sollte den unterschiedlichen Rahmenbedingungen verschiedener Wohnungsmarktsituationen und Eigentümerkon-

stellungen Rechnung getragen werden. Das Instrumentenpaket umfasst zielkonforme Fördermaßnahmen mit einem erhöhten Zuschuss für den KfW-55-Standard (40 Prozent), für Einzelmaßnahmen (30 Prozent) und die Abschaffung nicht zielkompatibler Förderungen für KfW-85, -100, -115 sowie fossile Heizungen. In Härtefällen auf der Mieterseite übernimmt die öffentliche Hand Warmmietenerhöhungen. Die Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) wird von derzeit acht auf bis zu 1,5 Prozent abgesenkt, jedoch müssen die Fördermittel dann nicht mehr von den umlegbaren Gesamtkosten abgezogen werden, sondern verbleiben bei den Vermieter*innen. Im heutigen System entspräche das einer Umlage von ca. drei Prozent. Von dem Modell wird eine bessere Modernisierungstiefe erwartet, die i.d.R. nicht zu einer Warmmietensteigerung für die Mieter*innen führen soll. Für Vermieter*innen soll so die Förderung attraktiver werden, die Refinanzierung gesichert und das Risiko von Härtefallprozessen minimiert werden. Die öffentliche Hand schafft wirtschaftliche Anreize zu erwünschtem Verhalten und flankiert mit Impulsen für den Sanierungsmarkt den Zielkurs auf die Wärmewende – unter Vermeidung sonst drohender Strafzahlungen.

Zwischenfragen der Teilnehmenden waren auf den Aspekt der Wertsteigerung der Immobilien gerichtet: Von dem Modell profitierten auch die Vermieter*innen, letztendlich aber alle. Hinsichtlich der Verteilungswirkung durch die Förderung der öffentlichen Hand zielt das Modell nicht auf die „Revolution der Eigentumsverhältnisse“ ab, sondern auf Anreize für die klimagerechte Sanierung.

(3) Definierte Mietaufschläge für energetische Modernisierungsmaßnahmen zum Mietendeckel

Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender des Berliner Mietervereins (BMV), stellte den Vorschlag des BMV zum Berliner Mietendeckel vor, der jedoch nicht Eingang in das Gesetz gefunden hat. Der Mietendeckel als landesgesetzliche Regelung zur Regulierung der Wohnungsmietentwicklung wurde befördert durch den Vorschlag eines Mietensstopps aus den Reihen der SPD. Er erlaubte für eine Geltungsdauer von fünf Jahren keine bzw. nur noch ganz geringe reguläre Mieterhöhungen. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen wurden auf 1,00 Euro/m² im Monat gekappt, bei Wiedervermietung griff eine

Mietbegrenzung auf Grundlage einer bewusst einfach definierten Tabellenmiete. Für Mieten, die mehr als 20 Prozent über der Tabellenmiete liegen, war eine Absenkung vorgesehen. Eine Differenzierung z.B. nach Lagewar nicht vorgesehen, um Segregationsprozesse nicht zu befördern. Die Durchsetzung erfolgte mittels Verwaltungsbescheiden und Bußgeldern. Der BMV unterstützte die Gesetzesziele und setzte sich insbesondere dafür ein, dass gesellschaftlich erwünschte Modernisierungen nicht unmöglich gemacht und Investitionen honoriert werden. Dies betrifft Verbesserungen für ältere und behinderte Menschen sowie insbesondere energetische Modernisierungen: Mieterhöhungen dafür sollten zugelassen werden, soweit sie Mieter*innen nicht überfordern UND den gesellschaftlichen Zielen dienen.

Zu diesem Zweck hatte der BMV vorgeschlagen, die Höchstwerttabelle um definierte Zuschläge für bestimmte einzeln aufgeführte Maßnahmen in den vorangegangenen acht Jahren oder während der Gesetzeslaufzeit zu erhöhen. Berechnet wurden die Zuschläge auf Grundlage einer empirischen Untersuchung des BMV. Neben dem Aufzueinbau wurden für sieben verschiedene energetische Maßnahmen dazu jeweils Aufschläge in Euro je m² im Monat definiert. Dieser Vorschlag wurde für das Mietendeckelgesetz leider nicht aufgegriffen. Dennoch ist nach Tietzsch der gravierende Rückgang der Modernisierungstätigkeit nicht auf den Berliner Mietendeckel zurückzuführen, sondern war vielmehr schon zuvor mit der Absenkung und Begrenzung der Modernisierungsumlage zum 1. Januar 2019 eingetreten.

(4) Klimamietspiegel

Der Energieberater **Bernd Steinhoff**, derzeit tätig bei der Energieagentur Brandenburg sowie im Vorstand des Aktionskreis Energie, erläuterte seinen Vorschlag zur Weiterentwicklung des Ökomietspiegel-Konzeptes zu einem „Klimamietspiegel“ mit Mietauf- und -abschlägen nach Verbrauchskennwerten der Gebäude. Ausgangspunkt war die Überlegung, dass Investitionen zugleich wirtschaftlich und sozial sein müssen, um soziale Verwerfungen zu vermeiden. Das bisherige Instrument der kostenorientierten Modernisierungsumlage auf die Mieter*innen, das zu sprunghaftem Mietanstieg führt, wird als ungeeignet angesehen und soll ersetzt werden durch Energiezuschläge als Sondermerkmale in einem Klimamietspiegel.

Mietspiegel enthalten zwar auch heute schon Energiekennwerte, diese konkurrieren aber mit Ausstattungsmerkmalen wie „Videogegensprechanlage“ und fallen dadurch zu wenig ins Gewicht. Dass Wärmekosten jedoch als eigenes Sondermerkmal in den Mietspiegel eingeführt werden können, sei Steinhoff insbesondere in Gesprächen mit dem BBU (Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) bestätigt worden.

Entsprechend den festgestellten Verbrauchskennwerten werden Auf- und Abschläge ausdifferenziert berechnet und dabei auch regional unterschiedliche Energiepreise berücksichtigt. So soll eine qualitäts- und ergebnisorientierte Mietbemessung die bisherige aus den Kosten der Modernisierungsmaßnahmen resultierende Umlage komplett ablösen, die für die Mieter*innen durch Einsparungen nicht aufgewogen wurde, aber auch den Vermieter*innen nicht die erhoffte Refinanzierung gewährleistet habe. Solange die Modernisierungsumlage noch fortbestehe, solle es für eine Übergangszeit von zehn Jahren die Wahl zwischen beiden Systemen geben.

Nachfragen von Caroline Gebauer nahmen vergleichend Bezug auf die Nichtanrechnung der Förderung bei der Umlage-Konzeption im Drittelmodell. Nach Einschätzung von Bernd Steinhoff ändert das an der seinerseits geschilderten (Refinanzierungs-)Problematik nichts. Hinsichtlich der Förderungsmittelinanspruchnahme unterschieden sich die Modelle nicht. Gleichwohl ist auch das Klimamietspiegelmodell nicht als alleiniges Instrument zur Lösung aller Probleme gedacht und geeignet.

Dies gilt auch im Bezug auf eine weitere Frage zur Übernahme von Warmmieten seitens der Jobcenter. Auf Nachfragen bezüglich des Sondermerkmals „Wärmekosten“ wurde klargestellt, dass dieses auf kommunaler Ebene umzusetzen sei, da die Mietspiegelausgestaltung nicht Bundessache sei und sich deshalb auch das Klimamietspiegelkonzept erst gegen die bundesrechtliche Modernisierungsumlage als das bessere Konzept in der Praxis durchsetzen müsse.

(5) Warmmiete mit Verbrauchsfeedback

Georg Thomaßen, Agora Energiewende, stellte das Modell der Warmmiete mit Verbrauchsfeedback dar, das Mieterschutz und Klimaschutz verbinden soll. Er knüpfte an die Problemanalyse und Kritik des Vorredners an, dass Vermieter*innen bei Modernisierung die Kaltmiete zwar deutlich anheben, aber anschließend zunächst nicht mehr weiter erhöhen könnten, bis die örtliche Vergleichsmiete entsprechend angestiegen sei. Andererseits haben Mieter*innen keine Sicherheit, dass höhere Miete auch mehr Leistung bedeutet. So bleiben Sanierungsanreize aus, während man sich als Mieter*in nicht aussuchen könne, ob man eine gut sanierte Wohnung bekommt oder nicht.

In Schweden hat man die schon seit langem hohen CO₂-Preise (114 €/t) mit Warmmieten kombiniert – mit dem Erfolg enormer CO₂-Reduktion. Die Vermieter*innen kommen für die Heiz- und Warmwasserkosten auf. Sie haben dadurch einen hohen Anreiz, Heizkosten zu reduzieren, indem sie klimaneutrale Heiztechnik (z.B. Wärmepumpen, in Schweden auch Fernwärme) nutzen und den Energiebedarf zu senken. Jedoch steht diese Regelung nicht im Einklang mit der Europäischen Energieeffizienz Richtlinie EED, die Schweden aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht komplett umsetzen muss. Für Deutschland hat Agora Energiewende deshalb ergänzend zur Warmmiete ein Temperaturfeedback vorgeschlagen. Vermieter*in und Mieter*in einigen sich auf eine Referenztemperatur für die jeweilige Wohnung (z.B. 21° oder 22°C). Mieter*innen zahlen mehr bzw. weniger je nach vereinbarter Temperatur und tatsächlichem Verbrauch sowie für Warmwasser verbrauchsabhängig individuell. So werden auch Mieter*innen für sparsames Heizen belohnt.

Als Alternative zu diesem zunächst publizierten – EED-konformen, aber komplizierten – Vorschlag wird inzwischen jedoch eine Änderung der EED im Zuge des Green New Deal auf EU-Ebene angestrebt. Wärmeverwendung z.B. durch unaufmerksames Lüften könnte durch Magnetsensoren an Fenstern verhindert werden, die die Heizung bei geöffnetem Fenster abstellen. Standortvor- und -nachteile oder Wetterrisiken tragen dann die Vermieter*innen. Allerdings würden Mieter*innen umgekehrt auch in milden Wintern nicht von Einsparungen profitieren.

(6) Heizkostendeckel und Energie-Einspar-Contracting

Joachim Schmitt erläuterte für das Netzwerk Mieten & Wohnen zwei weitere Instrumente, die sowohl gemeinsam eine sinnvolle Lenkungswirkung entfalten als auch als Teil eines größeren Instrumentenkastens in Kombination und zur Unterstützung hier bereits vorgestellter Konzepte eingesetzt werden könnten.

Mit dem „Heizkostendeckel“ sollen vermietende Eigentümer*innen einen Anreiz zu energetischen Modernisierungen erhalten, der umso größer ist, je schlechter der energetische Zustand, Heizenergiebedarf und -kosten des Gebäudes sind. Mieter*innen sollen dagegen nicht die Last zu hoher Heizkosten infolge unterlassener Modernisierungen und Energieeinsparungen tragen, die doch die Vermieter*innen zu verantworten haben. Dazu soll der Gesamtbetrag der auf die Mieter*innen eines Hauses umlegbaren Wärmekosten gedeckelt werden. Die verbrauchsabhängige Kostenverteilung bleibt dabei bestehen. Die Kappung kann zunächst beispielsweise einsetzen, sobald die Heizkosten von 90 Prozent der vergleichbaren Gebäude überschritten werden. Berechnungsgrundlage ist ein ausdifferenzierter aktueller Heizspiegel, der ggf. um Lagekriterien mit Einfluss auf den Heizbedarf ergänzt wird. Eine Herabsetzung der Kappungsgrenze in vorab festgelegten Zeiträumen und Schritten sollte folgen, um den notwendigen Pfad zum Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich kalkulierbar als Maßstab für die zulässige Heizkostenumlage vorzugeben.

Das Energie-Einspar-Contracting soll einerseits die für den Klimaschutz notwendigen Maßnahmen im Gebäudebereich unabhängig von der konkreten Situation und Handlungsfähigkeit der unterschiedlichen Eigentümer ermöglichen. Andererseits soll es eindeutig an die Bedingung geknüpft werden, die Warmmietenneutralität für die Mieter*innen einzuhalten. Weder während noch nach Ablauf des Contractings darf sich durch die betreffenden Modernisierungen die Miete erhöhen. Einsparüberschüsse z.B. aus geringinvestiven effektiven Maßnahmen sollen entweder den Mieter*innen zugute kommen oder aber weitere Maßnahmen zum Erreichen der Klimaziele vorfinanzieren. Das Energie-Einspar-Contracting kann auch die Konzeption und Umsetzung eigentümer- und grundstücksübergreifende energetische Maßnahmen auf Block und Quartiersebene ermöglichen.

Den aus dem Teilnehmendenkreis geäußerten Bedenken, die Contracting-Anbieter hätten evtl. zu viel Entscheidungsmacht – etwa bei der Materialauswahl, bei Farbanstrich usw. – soll durch entsprechende Vertragsgestaltung und rechtliche Anforderungen z.B. auch betreffend die obligatorische Einbeziehung und Zustimmung der Mieter*innen begegnet werden. Eine weitere Frage bzw. Anregung betrifft einen möglichen Rechtsanspruch der Mieter*innen auf Energie-Einspar-Contracting.

Kommentierung

(1) Rechtsanwältin Carola Handweg schilderte zunächst die bisherige Ausgangslage: Mit der Gesetzesänderung am 1. Januar 2019 zur Begrenzung der Modernisierungsumlage haben Modernisierungen in Berlin stark nachgelassen. Kurz zuvor hatten zwischen Weihnachten 2018 und Neujahr 2019 viele Vermieter*innen noch Modernisierungsankündigungen verschickt, um von der alten Rechtslage zu profitieren – überwiegend für Balkone und Fahrstühle, kaum dagegen zur energetischen Modernisierung. Zuvor gab es häufig den Eindruck, Mieter*innen sollten mit Modernisierungsankündigungen verdrängt werden, um Mietwohnungen in Eigentum umzuwandeln oder zu verkaufen. In der Spitze gab es Ankündigungen mit Mieterhöhungen bis zu zwölf Euro/m², sodass mit Härteeinwand zu rechnen war. Dies hat sich 2019 mit der Deckelung auf zwei bzw. drei Euro/m² grundlegend geändert. Auch landeseigene Wohnungsunternehmen und Genossenschaften hatten zuvor bisweilen 2 bis 2,50 €/m² umgelegt. Laut einer Studie der AÖR „Wohnraumversorgung Berlin“ wurden durch die Maßnahmen meist 20 bis 25 Prozent an Heizkosten eingespart, bei in Berlin durchschnittlichen Heizkosten von 0,75 Euro/m² also 15 bis 20 Ct/m². Mieter*innen haben sich organisiert und kritisieren, dass es keine Bindung der Modernisierungsumlagen an die tatsächliche Energieeinsparung oder erreichte Effizienz gibt, dass mit rein rechnerischen Energiebedarfen und nicht mit konkret belegtem Energieverbrauch argumentiert wird. So wurden Mieter mit Gasetagenheizungen, die zuvor unter den Verbräuchen lt. Bedarfsausweis lagen, durch die Errechnung unrealistischer Einsparpotenziale benachteiligt.

Mieter*innen kritisieren auch ihre fehlende Beteiligung bei Entscheidung zu Dämmmaterial oder Art der Fenster. Vorherige Mieterinvestitionen etc. fielen ersatzlos weg, Mieter*innen, die etwa zuvor schon ökologisch bewusst mit

Biogas geheizt hatten wurden nun zum Fernwärmeanschluss beim Monopolisten Vattenfall gezwungen. Ebenso werde Graue Energie bei der Berechnung der Energieeinsparung nicht berücksichtigt, etwa aus Produktion und Transport von Dämmmaterial.

Der AK Mietrecht im RAV (Republikanischer Anwält*innenverein) fordert, den §559 BGB (Modernisierungsumlage) ersatzlos zu streichen und stattdessen Zuschläge im Mietspiegel vorzunehmen. Besonders nah kommen dem die Vorschläge von Rainer Tietzsch und der Öko- bzw Klimamietspiegel. Zu den vorgeschlagenen Zuschlägen - etwa 84 Ct/m² wären immer noch das vierfache der erwartbaren Heizkostensparnis – bliebe jedoch die Frage der Angemessenheit zu klären. Hier ist noch nicht ersichtlich, wie dies zu einer Warmmietenneutralität führen soll. Angesichts der gewünschten Abschaffung des §559 erscheint der Vorschlag eines Übergangszeitraums bzw. der Wahlfreiheit zwischen Umlage und Klimamietspiegel fragwürdig.

Andere Modelle halten fest an der Modernisierungsumlage. Zur Warmmietenneutralität im Drittelmodell besteht Klärungsbedarf. Über Härteeinwände bliebe zu diskutieren. Das Stufenmodell ist interessant, weil die Anreize offensichtlich via Ordnungsrecht erfolgen sollten. Klärungsbedarf besteht in Bezug auf die Umlage, Seinerzeit war vorgesehen, dass die Mieter*innen über Energiekosteneinsparung hinaus die Modernisierungsmaßnahmen mitfinanzieren. Spannend ist der Vergleich mit Schweden. Fraglich bleibt hier, ob der Spielraum um ca. 1 Euro Heizkosten/m² bei unseren Rahmenbedingungen genug Anreiz bietet für eine forcierte Modernisierungstätigkeit. (Antwort: Dafür soll der CO₂-Preis sorgen). Contracting-Modelle konnten in der Vergangenheit teilweise bei Staffelmieten als Schlupfloch für höhere Wärmekostenabrechnung genutzt werden. Zusätzlicher Regelungen bedürfe es hierzu auch im Falle der Abschaffung bisheriger Einzelheizungen.

(2) Barbara Metz resümierte eingangs, dass ein Modell allein nicht die ganze Lösung bringen wird. Nicht der Berliner Mietendeckel habe erst zur Beendigung der energetischen Sanierung geführt, weil es die vorher schon nicht mehr gab. Einige der vorgestellten Modelle könnten uns auf eine Zielgerade bringen. Die Frage ist, ob klimapolitisch die Zeit ausreicht, um Eigentümer*innen zur Sanierung zu animieren und auf eine Modernisierungsrate von vier Prozent zu kommen. Dazu bedarf es zeitlich gestaffelt

ordnungsrechtlicher Vorgaben und sozialer Flankierung. Der beschlossene CO₂-Preis ist bei uns nicht ausreichend für Anreize und er muss richtig adressiert werden an die Eigentümer*innen. Auch für die Einbeziehung Grauer Energie muss es eine Rahmensetzung geben.

(3) Reiner Wild stellt fest, dass Umweltverbände und Mieterverbände da nicht auseinander liegen. Mit Instrumenten des Mietrechts allein wird es nicht funktionieren – der Einsatz von Ordnungsrecht ist erforderlich. Eine gute Konstruktionsmöglichkeit ergibt sich, wenn es öffentliches Recht gibt und bestimmte Preise. Die vorgestellten Konzepte enthalten einige im Detail interessante Ansätze, die man weiterdenken sollte. Eine Problematik der Abbildungsfunktionen im Mietspiegel. Zudem müsste immer im Kopf behalten werden, dass wir jeweils auf eine bestimmte Wohnungsmarktsituation abstellen müssen – das scheint bei einigen Modellen noch nicht austariert. Auch ist die Frage, wie wir zu mehr öffentlichen Fördermitteln kommen, nicht wirklich geklärt.

Wenn z.B. die öffentliche Förderung im Vergleich zum Strombereich/auf dem Strommarkt noch so gering ist, brauchen wir Ideen für die erforderliche Ausweitung. Allein mit Ordnungsrecht wird die Aufgabe ebenfalls schwierig zu lösen sein.

Diskussion

Auch Warmmieten sind, wie Georg Thomaßen erläuterte, aus Sicht von Agora Energiewende keine alleinige Lösung, aber Instrument für Anreize. Es brauche eine höhere CO₂-Bepreisung, den Lückenschluss zwischen Wirtschaftlichkeit und Zielniveau, ambitionierte Mindestenergiestandards und eine kommunale Wärmeplanung.

Aus dem Teilnehmer*innenkreis wurde angemerkt, zur Einbeziehung z.B. auch von Klimaaspekten gebe es Bewertungsverfahren, die genau einem Gebäude einen qualitativen Wert zuweisen (Balkon + Seeblick + gute Dämmung addiere sich zu einem Wert). „Hedonische Bewertung“ bezeichne die Zusammensetzung aus Einzelwerten

Bernd Steinhoff ging auf offene Fragen zum Ökomietspiegel ein: Er ist gegen die Modernisierungsumlage, aber das Modell arbeitet damit, solange es sie gibt. Ohne Modernisierungsumlage funktioniert es jedoch einfacher. Ein problematischer bzw. klärungsbedürftiger Punkt bleibt jedoch, ob das mietrechtlich geht und wie das Sondermerkmal, das es schon einmal gab, mietrechtskonform gestaltet werden kann.

Ein Teilnehmer wies auf die guten Mitbestimmungsmöglichkeiten bei jungen Genossenschaften hin.

Ausgangspunkt der energetischen Modernisierungen sei ja, dass eingespart wird. Der Eigentümerverband Haus & Grund sage aber, dass nach Modernisierungen oft mehr als weniger geheizt werde. Wie lässt sich das erklären?

Barbara Metz antwortete: H&G ist Interessenverband von Eigentümer*innen und argumentiert dementsprechend in der CO₂-Preis-Debatte für die Belastung der Mieter*innen. Das Nutzerverhalten habe zwar einen Einfluss auf Energiekosten, aber daran scheitert nicht die nötige Endenergieverbrauchsreduktion, sondern an schlechter Ausführung und einem Monitoring der Wirkungen. Ebenfalls kann durch bessere Informationen auch der Mieter*innen über den geeigneten Umgang mit den modernisierten Gebäuden zum Erfolg beigetragen werden.

Reiner Wild ergänzte: Auch wenn die Effekte energetischer Gebäudesanierung im Moment nicht so groß sind wie erwünscht sind, sind Verbesserungen eindeutig. Den Reboundeffekt gibt es, aber er ist bei weitem geringer als hier behauptet wird.

Rainer Tietzsch wies darauf hin, dass alle diskutierten Instrumente bei finanzmarktorientierten Vermieter:innen womöglich ins Leere laufen, weil sie mit deren Interesse an hohem Mietaufkommen kollidieren. Die Modelle sind gut – wir haben aber immer noch das Problem, dass wir im Detail bisher schwer nachvollziehen können, welche Maßnahme welchen Effekt hat.

Ein Diskussionsteilnehmer wünschte sich bessere Chancen für die Mieter*innen-Beteiligung, z.B. Mietminderungsrechte oder für das Energie-Einspar-Contracting ein Zusammenwirken mit Mietern, von denen Initiativrechte aus-

gehen. Man könne Mieter*innen auch als Initiator*innen solcher Kontrakte in einem Dreiecksverhältnis sehen, was aber nicht geschieht. Daraus entsteht die Mentalität, dass man immer nur Opfer ist, und selbst nicht mitentscheiden kann. Wie bekommt man das gedreht?

Dazu eine Anmerkung vom MieterInnenRat Witten: Gegen die Mieter*innen – also so wie bislang – sind die Klimaziele nicht erreichbar. Mieter*innen müssen als Akteur*innen des Klimaschutzes gewonnen werden. Kann der Quartiersansatz dafür ein Aufbruch sein? Julia Gerometta dazu: Bei der behutsamen Stadterneuerung (z.B. Klausenerplatz, Berlin) waren Mieter*innen diejenigen, die für Qualität gesorgt haben. Wichtig aber: keine Verdrängung. Ohne Mieter*innen wird es auch nichts mit dem Klimaschutz.

Ein weiterer Hinweis betraf die Idee des ökologischen Mietspiegels, der schon öfter ausprobiert wurde: Die Abbildung im qualifizierten Mietspiegel funktioniere nur unzureichend. Ein Mitarbeiter des Amts für Wohnungswesen Frankfurt/Main merkte dazu an: In Frankfurt am Main wird ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Bei der Erstellung wird überprüft, ob bestimmte energetische Merkmale mit den Miethöhen korrelieren. Regelmäßig ist das aber nicht Fall – daher werden diese Merkmale nicht im Mietspiegel mit Zu- bzw. Abschlägen ausgewiesen. So ein Problem kann man nicht durch Erhebung lösen, sondern nur über Kostenpauschalen, die man aufschlagen kann.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ärmsten oft in den (energetisch) schlechtesten Wohnungen wohnen, weil sie keine Möglichkeit haben, umzuziehen. Vermieter*innen haben dann wenig Anreize zu modernisieren. Also muss man auch Modernisierungs- oder Klimaschutzauzuschläge auf KdU diskutieren.

Auch wurde in der Diskussion die Frage aufgeworfen, wie sich die großen Finanzmarktakteure zum Handeln bewegen ließen. Müsste dies nicht eine größere Rolle in der Diskussion spielen? Eine Teilnehmerin forderte in diesem Zusammenhang, Finanzmarktakteure sollten verbindlich dazu verpflichtet werden, eine Gemeinwohlbilanz aufzustellen. An diese Bilanz knüpfen sich ordnungsrechtliche und steuerliche Folgen. Damit müssten diese Akteure das Prinzip der Gewinnmaximierung aufgeben. Infos dazu gebe es auf <https://web.ecogood.org/de>.

Caroline Gebauer merkte an, dass in ihrem Drittelmodell auch die großen Wohnbaugesellschaften bedacht und mitgerechnet sind (Kostenverteilung ist dort aufgeführt) Die vorgeschlagenen Veränderungen wären auch für diese attraktiv und wenn Förderung in Anspruch genommen wird, hat der Staat gleichzeitig eine Art Kontrolle, in welche Richtung es geht.

Sabine Drewes, Heinrich-Böll-Stiftung, bedankte sich für den guten Überblick über den Markt der Instrumente. Zur Weiterentwicklung könnte ein Kriterienraster erstellt werden, das neben sozialer Abfederung und Anreizen auch den Aspekt umfasst, was auf welcher Ebene operationalisierbar ist.

Eine andere Teilnehmerin wies darauf hin, dass bei besser gedämmten Gebäuden logischerweise das Nutzerverhalten eine zunehmende Rolle spielt. Die Erfahrung zeige jedoch eine große Dankbarkeit bei Mieter*innen für ein gutes Beratungsangebot.

Bernd Steinhoff sah eine Gemeinsamkeit der Modelle darin, Warmmietenneutralität erzielen zu wollen. Für ihn stehen die Städte und die Mietspiegel im Fokus. Die Mieter*innen dort werden diejenigen sein, die sagen, wir wollen Klimaziele erreichen – auf Bundesebene sehe er das eher nicht. Man könne keine Verbrauchsabläufe/Klimadaten aus den aktuellen Mietspiegeln ablesen, weil das nicht vorgesehen ist.

Ein Teilnehmer aus Bremen, der Großstadt mit der höchsten Armutsquote, merkte an, dass sich dort deshalb die Kostenfrage besonders stelle. Er berichtet von der Energiesprong-Initiative für serielles Sanieren aus Holland⁵ unter Einsatz vorgefertigter Fassadenteile mit Dämmung, quasi von der Stange, die zum KfW-55-Standard im Bestand führen. Auch in Bremen sei dies für bestimmte Haustypen geeignet.

Reiner Wild ergänzte zur Frage, wie Mieter*innen mehr mitgenommen werden könnten, dass größere Wohnungsunternehmen gelegentlich Bauräte bilden, um Mietermeinungen zu hören. Meist jedoch erst spät und ohne Beteiligung an den grundsätzlichen Entscheidungen. Andererseits ist auch die Bereitschaft zu umfänglicher Mitwirkung auf Mieterseite begrenzt – es sind

5 <https://www.energiesprong.de>

eher Einzelpersonen, die das fortgesetzt interessiert. Dennoch ist es wichtig, dies als Chance für Korrekturen wahrzunehmen. Ein anderer sehr wichtiger Aspekt, der in den Blick genommen werden muss, ist das zentrale Hemmnis, das die begrenzten Kapazitäten und Qualifikationen für die notwendige Steigerung der energetischen Modernisierung darstellen. Gespräche etwa mit Vertretern der Handwerkskammer geben bisher wenig Anlass zur Hoffnung auf Auswege. Dies betrifft z.B. auch den Aspekt der Qualitätssicherung auf Baustellen. Das Ziel der Warmmietenneutralität sei aus Mietersicht nur zu unterstützen, auch wenn die Umsetzbarkeit in der Praxis nicht leicht zu gewährleisten ist.

Ein anderer Teilnehmer wies auf die Bedeutung von Selbstorganisation hin sowie Informations- und Schulungsangebote auch für Mieter*innen.

Susanne Jahn führte als Beispiel das nach dem BEK für Berlin vorgesehene Bauinformationszentrum⁶ an.

Sie stellte zudem den hohen Stellenwert eines gesellschaftlichen Konsenses heraus, der erforderlich ist, um das nötige Verständnis und die Bereitschaft für den hohen Finanzierungsbedarf und -beitrag derer, die das leisten können wie die Unterstützung für die es nicht können, herbeizuführen.

Julia Gerometta: Diese sozial gerechte Variante steht für die Richtung, in die wir heute gemeinsam diskutiert haben. Wir sind in den letzten Jahren weiter gekommen indem wir nicht mehr entweder Klimaschutz oder Mieterschutz diskutieren, sondern gemeinsam in die gleiche Richtung. Die Diskussion zeigt, dass man auch bei den Instrumenten sehr genau hingucken muss.

Eine Teilnehmerin dankte Barbara Metz, dass sie die neuen Schlupflöcher im GEG zu Lasten der Gebäudehülle angesprochen habe! Diese würden von den meisten Interessensvertreter*innen gerne übersehen oder nicht erkannt!

Julia Gerometta: Wärmedämmung ist nicht in jedem Fall Quatsch, das ist zu undifferenziert. Sie ist vielmehr notwendig, aber muss gut und zielgerichtet

6 https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/klimaschutz/klimaschutz-in-der-umsetzung/das-berliner-energie-und-klimaschutzprogramm-bek/bek_monitoringbericht_2020.pdf

gemacht werden, mit Qualitätskontrolle. Aber sie lohnt nicht für jedes Haus zu jedem Zeitpunkt – aber ohne Dämmung kein klimaneutraler Gebäudebestand.

Ein Hinweis erfolgte auch darauf, dass nach Einschätzung von Fridays for Future Neubau zu klimaschädlich sei. Ein guter Kontrapunkt gegen den aktuellen „Bauwahn“.

Ebenfalls wurde konstatiert, dass der Flaschenhals für eine Sanierungsquote von 2% auch der Mangel an Personal in Planung und im Handwerk sei. Das wirke sich auch auf die Qualität nicht nur der energetischen Sanierung aus.

Es wurde auch darauf hingewiesen dass man in Berlin große Probleme habe, die Fernwärme zu dekarbonisieren. Für jede eingesparte kWh im Gebäudereich sei man dankbar – auch wenn es teurer wird. Input-seitig gebe es einfach nicht genug Erneuerbare Energie (Flächenproblem) um alles zu verheizen, egal in welcher Form.

Aus Frankfurt gab es noch den Hinweis, dass in Kürze auch eine neue Übersicht zur aktuellen Rechtslage zur Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen für Mieter und Eigentümer veröffentlicht werde, falls jemand eine aktuelle Übersicht hierzu gebrauchen kann.

Klimaschutz im Gebäudebereich – Anforderungen an Regelungen und Zielkonflikte

Barbara Metz (Stellvertretende Bundesgeschäftsführerin Deutsche Umwelthilfe e.V.)

Der Gebäudesektor gilt als schlafender Riese für den Klimaschutz. Fast 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und 30 Prozent der Treibhausgase Deutschlands entstehen beim Beheizen oder Versorgen der gut 40 Mio. Gebäude und dreiviertel des Energieverbrauchs privater Haushalte fällt für Raumwärme und Warmwasser an.

Deutschland hat sich zwar Ziele im Gebäudesektor gesetzt, hinkt jedoch bei der Zielerreichung hinterher. Die Sanierungsrate stagniert bei einem Prozent statt der erforderlichen zwei Prozent. Erst 23,6 Prozent der erforderlichen 55 Prozent Reduktion des Primärenergiebedarfs bis 2030 im Vergleich zu 2008 sind erreicht und auch bei den Treibhausgasen des Gebäudebereichs, die bis 2030 auf mind. 70 Mio. Tonnen pro Jahr (mit verschärften EU-Klimaziel vermutlich eher nahe 55 Mio. Tonnen) reduziert werden sollen, sind Stand 2019 erst 122 Mio. erreicht.

Was muss also getan werden? Für das Erreichen der Klimaziele sind deutliche Investitionen in die Energieeffizienz und vor allem die energetische Sanierung des Gebäudebestands notwendig damit der verbleibende Energiebedarf über Erneuerbare Energien gedeckt werden kann. Doch bisher sind die Investitionen der Gebäudeeigentümer*innen zu gering, 2010–2018 wurden im Durchschnitt pro Wohngebäude in Deutschland lediglich rund 18.000 Euro investiert.

Woran liegt das? Instrumente und Maßnahmen der Bundesregierung sind zu zaghaft und Anforderungen sind nicht konform mit den Klimazielen, das zeigt sich in Ordnungsrecht und Förderung. So sind in 2020 fast 60 Prozent der Fördermittel der KfW-Programme „Energieeffizient Bauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ in den Neubau geflossen und sogar fast 40 Prozent in den nicht zielkonformen Effizienzhaus (EH) 55 Standard, der zudem längst

Stand der Technik im Neubau ist. Förderung sollte im Neubau nur noch für den zielkonformen EH 40 Standards erfolgen, um Mitnahmeeffekte zu verhindern. Zudem sind 2020 350 Mio. Euro in die Förderung von Gas-Hybridheizungen geflossen, das erzeugt Lock-In Effekte in fossile Technologien im Gebäudesektor, die in den kommenden Jahrzehnten nur schwer rückgängig zu machen sind. Wirksame Förderung muss sich an den Klimazielen ausrichten, sonst müssen geförderte Gebäude vor 2050 erneut saniert werden, das verursacht unnötige Mehrkosten für Eigentümer*innen und Bewohner*innen.

Im Ordnungsrecht erleben wir seit 2014 im Gebäudebestand faktisch Stillstand, eine Anhebung der Effizienzstandards ist zwingend notwendig. Für den klimaneutralen Gebäudebestand in 2050 darf heute eigentlich nur noch zum EH 40 Standard neu gebaut werden, bei Vollsanierungen im Bestand brauchen wir den EH 55 Standards – um Ausnahmen, wie beim Denkmalschutz im Gebäudesektor ausgleichen zu können. Stattdessen hat die Bundesregierung beim 2020 in Kraft getretenem Gebäudeenergiegesetz den EH 70 Standard für den Neubau weiter fortgeschrieben. Auch Ansätze der Lebenszyklusbetrachtung müssen im Gebäudeenergiegesetz Eingang finden. Energie und Ressourcen für Herstellung und Rückbau müssen für den klimaneutralen Gebäudebestand bedacht werden.

Gleichzeitig bewegt sich die energetische Sanierung im Spannungsfeld zwischen bezahlbarem Wohnen und Klimaschutz. Nach geltendem Recht existierende Mieterhöhungsmöglichkeiten machen (energetische) Sanierungen für viele Haushalte sehr teuer. Was auch dazu geführt hat, dass diese in der öffentlichen Diskussion als Kostentreiber beim Wohnen dargestellt wurden. Ursache für die Kostensteigerungen sind jedoch nicht die Effizienzanforderungen, sondern ein fehlendes Gesamtkonzept der Bundesregierung für Klimaschutz und Sozialverträglichkeit beim Wohnen. Bisher werden die Kosten sehr einseitig zu Lasten der Mieter*innen verteilt. Deshalb fordern wir eine gerechte Verteilung der Kosten für Maßnahmen zwischen Vermieter*innen, Mieter*innen und öffentlicher Hand. Das bedeutet für die öffentliche Hand eine deutliche Erhöhung der Förderung im Gebäudebereich auf bis zu 25 Mrd. Euro pro Jahr, die an zielkonforme Standards, ein Monitoring der Einsparungen und eine Qualitätssicherung durch kostenlose, verpflichtende Energieberatung gekoppelt sein muss. Die Modernisierungsumlage sollte auf mind. 4 Prozent abgesenkt werden und Vermieter*innen sollten die Berech-

nung der Umlage den Mieter*innen gegenüber transparent darlegen müssen. Dazu gehört u.a. die Inanspruchnahme von Fördermitteln (die müssen Vermieter*innen bisher von den umlagefähigen Kosten abziehen und haben so keinerlei Anreiz, diese in Anspruch zu nehmen). Für Mieter*innen sollte dann eine nahezu Warmmietenneutralität gelten. Nahezu, da die tatsächlichen Energiekosteneinsparungen pro Jahr immer auch von den aktuellen Energiepreisen abhängen und etwas schwanken können. Langfristig müssen Alternativen zur Modernisierungsumlage entwickelt werden, da das Mietrecht nicht Instrument zu Finanzierung des Klimaschutzes im Gebäudebereich sein kann. Hier gibt es Vorschläge wie eine erfolgs- statt kostenorientierte Umlage, Ökomietspiegel oder Energieeinspar-Contracting.

Die Situation wird dadurch verschärft, dass beim 2021 eingeführten CO₂-Preis bisher die Chance echte Lenkungswirkung zu erzeugen nicht genutzt wurde. Im Mietwohnungsbereich muss der CO₂-Preis von den Mieter*innen getragen werden, die keinerlei Einfluss auf energetische Sanierung oder Wahl der Heizungsanlage haben. Da Vermieter*innen die Investitionsentscheidungen im Gebäude treffen, die den Energieverbrauch und CO₂-Preis maßgeblich beeinflussen, sollte dieser auch von den Vermieter*innen getragen werden.

Schließlich braucht es dringend Verbesserung bei der Kontrolle des Vollzugs der EnEV. Eine Anfrage der DUH in 2019 nach Umweltinformationsgesetz hat bei 15 von 16 Ländern eine mangelhafte Kontrolle des Vollzugs festgestellt, nur Bremen nannte die Anzahl der durchgeführten Stichproben (15 Stichproben in 2018). Fördermittel sollten zudem an ein Monitoring gekoppelt werden, auch dies findet bisher nicht statt. Damit Eigentümer*innen aber Anreize haben, auch nach der Maßnahme z.B. den Betrieb der Heizungsanlage optimal einzustellen, sollte ein Restbetrag der Förderung erst 2–3 Jahre nach erfolgtem Monitoring ausgezahlt werden.



Klimaschutz im Gebäudebereich – Handlungsebenen und Rahmenbedingungen

Netzwerk Konferenz 5./6.2.2021, Reiner Wild



Welcher Art von Gebäuden gibt es in Deutschland (2018):

	Wohnungen insges. in Mio.	WE in MFH in Mio.	WE in EZFH in Mio.	
Baden-Württemberg	4,98	2,49	2,49	50,0%
Bayern	6,05	2,88	3,17	52,4%
Berlin	1,88	1,67	0,20	10,6%
Brandenburg	1,28	0,63	0,65	50,8%
Bremen	0,34	0,22	0,12	35,3%
Hamburg	0,92	0,73	0,19	20,7%
Hessen	2,87	1,42	1,45	50,5%
Mecklenburg-Vorpommern	0,87	0,51	0,37	42,5%
Niedersachsen	3,80	1,49	2,31	60,8%
Nordrhein-Westfalen	8,59	4,88	3,71	43,2%
Rheinland-Pfalz	1,98	0,74	1,24	62,6%
Saarland	0,49	0,15	0,34	69,4%
Sachsen	2,26	1,51	0,76	33,6%
Sachsen-Anhalt	1,25	0,70	0,55	44,0%
Schleswig-Holstein	1,42	0,62	0,80	56,3%
Thüringen	1,13	0,59	0,54	47,8%
Gesamt	40,09	21,22	18,87	47,1%



Welches Alter haben die Wohnungen in Deutschland (2018):

	Baujahr bis 1948 in%	Baujahr 1949 – 1990 in %	Baujahr ab 1990 in %
Baden-Württemberg	19,2	57,5	22,0
Bayern	17,0	57,0	23,5
Berlin	40,9	48,0	11,2
Brandenburg	38,0	35,8	25,7
Bremen	26,5	60,9	12,3
Hamburg	24,8	60,6	14,1
Hessen	22,1	58,5	17,6
Mecklenburg-Vorpommern	29,1	47,4	21,6
Niedersachsen	21,3	55,3	21,2
Nordrhein-Westfalen	20,8	60,9	16,4
Rheinland-Pfalz	23,1	53,1	20,8
Saarland	27,4	53,4	14,8
Sachsen	48,9	34,0	16,1
Sachsen-Anhalt	44,0	39,8	13,2
Schleswig-Holstein	21,3	57,3	20,0
Thüringen	45,6	38,2	14,6
Gesamt	25,20	54,03	18,94



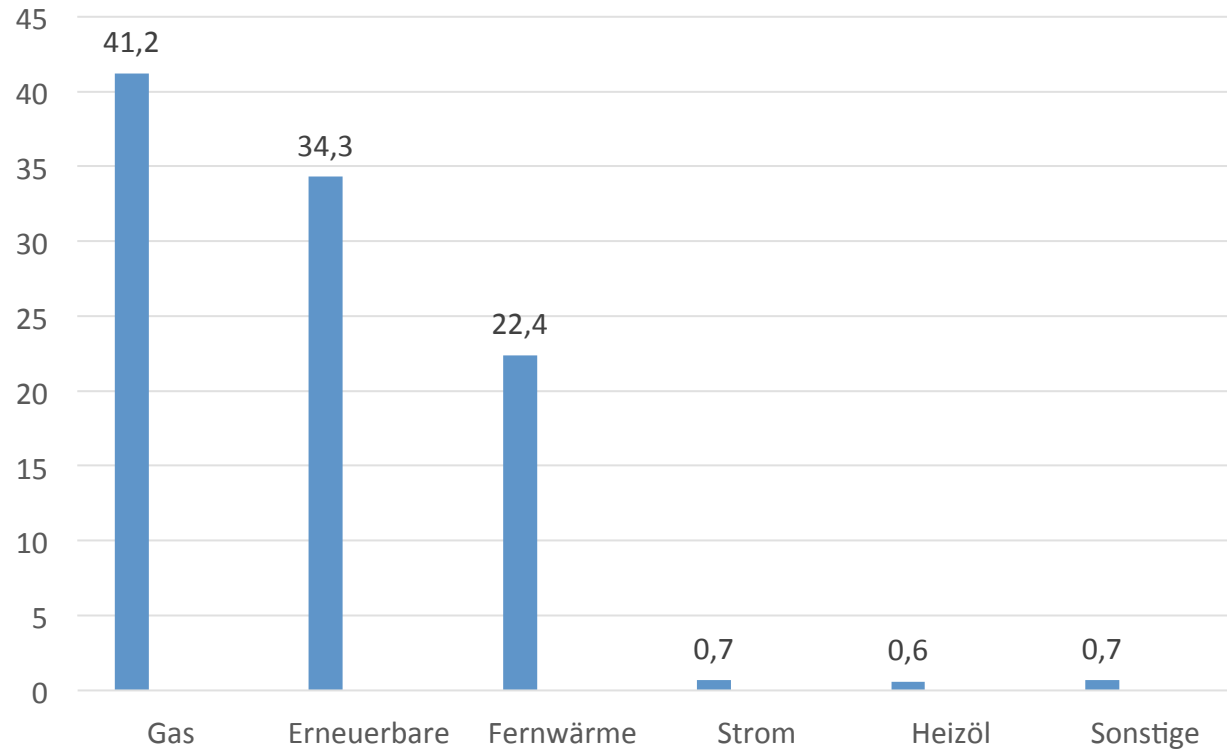
Welche Beheizungsart haben die Wohnungen in D. (2018):

	Fernwärme in %	Gas in %	Heizöl in %
Baden-Württemberg	8,7	42,6	33,8
Bayern	8,8	38,6	36,3
Berlin	43,1	37,4	16,0
Brandenburg	27,6	52,6	10,7
Bremen	19,0	62,3	16,5
Hamburg	40,0	42,0	10,8
Hessen	7,2	54,5	29,3
Mecklenburg-Vorpommern	34,3	45,7	11,7
Niedersachsen	6,3	70,0	17,8
Nordrhein-Westfalen	9,2	64,4	16,4
Rheinland-Pfalz	4,1	53,0	31,2
Saarland	11,6	46,7	32,6
Sachsen	29,4	48,9	13,3
Sachsen-Anhalt	28,4	47,8	16,2
Schleswig-Holstein	18,9	53,1	22,0
Thüringen	21,9	51,0	17,1
Gesamt	14,3	52,1	23,5



Neubau im Jahre 2018:

Primär verwendete Energie zur Beheizung von Wohnungen in %





Wer ist Eigentümer von Wohnungen/Wohngebäuden:

40,1 Mio. WE Gesamtbestand, davon:

17,0 Mio. (42%) selbstnutzende Eigentümer (15-25% in Großstädten)
davon in 1- und 2 Familienhäusern 13,2 Mio.
davon in Geschosswohnungen 3,8 Mio.

14,3 Mio. (35%) Kleinanbieter/Amateurvermieter
davon in 1- und 2 Familienhäusern 5,2 Mio.
davon in Geschosswohnungen 9,1 Mio.

9,3 Mio. (23%) professionell-gewerbliche Anbieter
davon bei Genossenschaften 2,1 Mio.
davon bei kommunalen Wohnungsunternehmen 2,4 Mio.
davon bei sonstigen öffentlichen WU 0,3 Mio.
davon bei Kirchen und sonstigen WU ohne Erwerbszwecke
davon bei privatwirtschaftlich professionellen Eig. 3,2 Mio.



Vermietete Wohnungen:

58% des Gesamtbestands, in Städten aber 70 – 85%

14,3 Mio. (35%) Kleinanbieter/Amateurvermieter
davon in 1- und 2 Familienhäusern 5,2 Mio.
davon in Geschosswohnungen 9,1 Mio.

9,3 Mio. (23%) professionell-gewerbliche Anbieter
davon bei Genossenschaften 2,1 Mio.
davon bei kommunalen Wohnungsunternehmen 2,4 Mio.
davon bei sonstigen öffentlichen WU 0,3 Mio.
davon bei Kirchen und sonstigen WU ohne Erwerbszwecke
davon bei privatwirtschaftlich professionellen Eig. 3,2 Mio.



Das Modernisierungsgeschehen in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf (Berlin) vor dem 1.1.2019

- **Klimaschutzziele für den Gebäudesektor finden nicht im luftleeren Raum statt sondern treffen auf besondere Wohnungsmarktsituationen**
- **Geschätzte Modernisierungsrate zwischen 0,8% (umfassende energetische Mod.) und 3% (Heizanlagen austausch)**
- **Auswertung einer Studie des Berliner Mietervereins über 200 Modernisierungsankündigungen (2017)**



Auswertung einer Studie des Berliner Mietervereins über 200 Modernisierungsankündigungen (2017) – fairer Klimaschutz?

Zentrale Ergebnisse:

- Durchschnittlicher Mietenanstieg von 2,44 €/qm bzw. 186,37 € mtl., wovon rund 53% – 65% auf energetische Maßnahmen zurückzuführen sind. Durchschnittsgröße der Wohnungen; 73 qm.
- Mietenanstieg von durchschnittlich 4,73 € auf 7,14 €/qm im Monat, womit die damalige ortsübliche Vergleichsmiete um rund 40% überschritten wurde.
- In knapp 15% der Fälle stieg die Nettokaltmiete um mehr als das Doppelte. Bei einem Viertel um mehr als 3,- €/qm mtl.
- 63% aller Baukosten waren mietumlagefähig.
- Der Endenergieverbrauch für Heizwärme sank um 35 kWh/qm/a.
- Nach Abschluss der Modernisierung reduzierte sich die Heizkostenvorauszahlung nicht.
- In nur 5,5% der Fälle wurden öff. Fördermittel beantragt.
- Baukosten gesamt 391,- €/qm, für energ. Maßnahmen 173,- €/qm
- Dämmung der Gebäudehülle 3-fach so teuer wie Heizungsmaßnahmen



Abb. 1: Anzahl der Modernisierungsfälle nach Vermietertypen

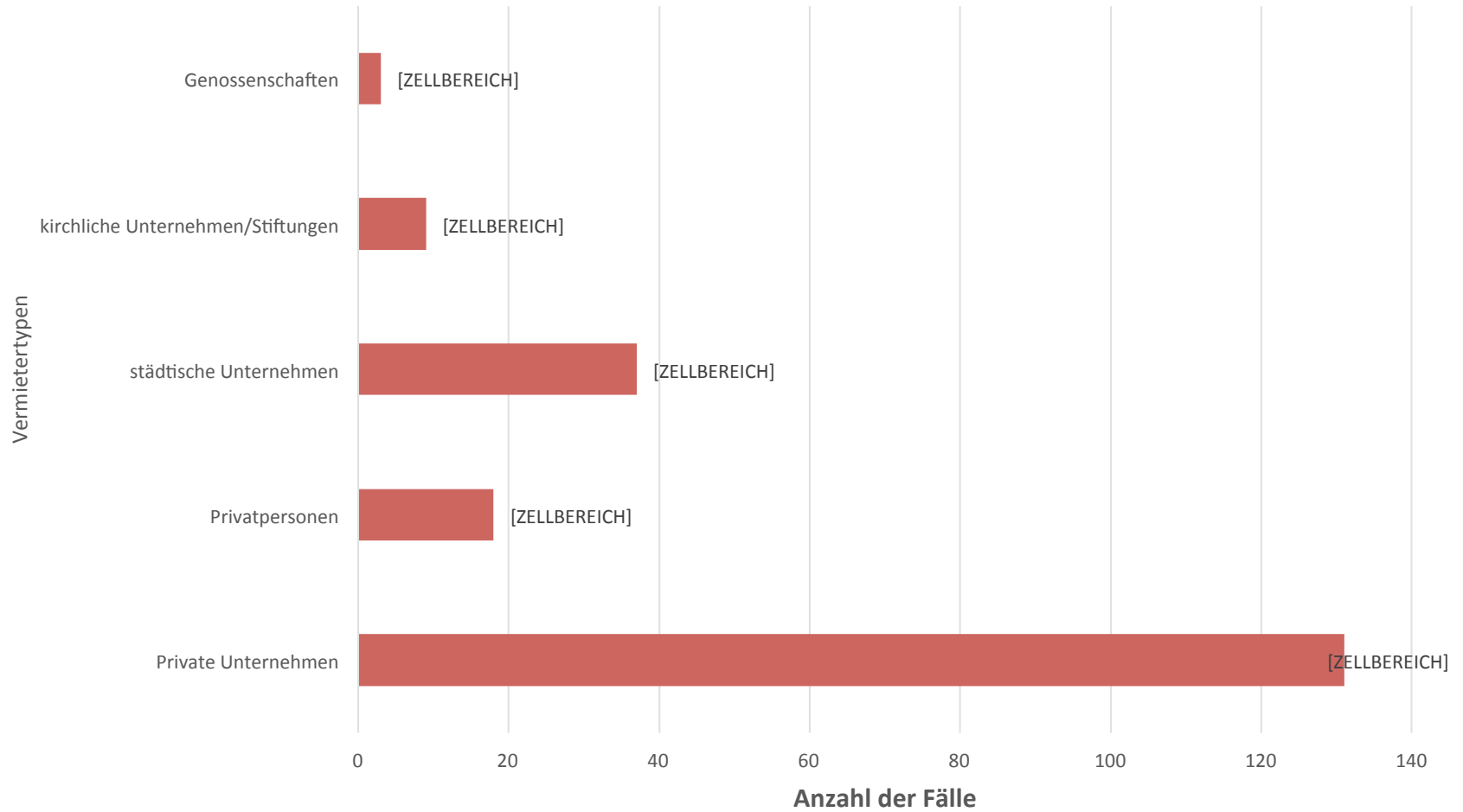
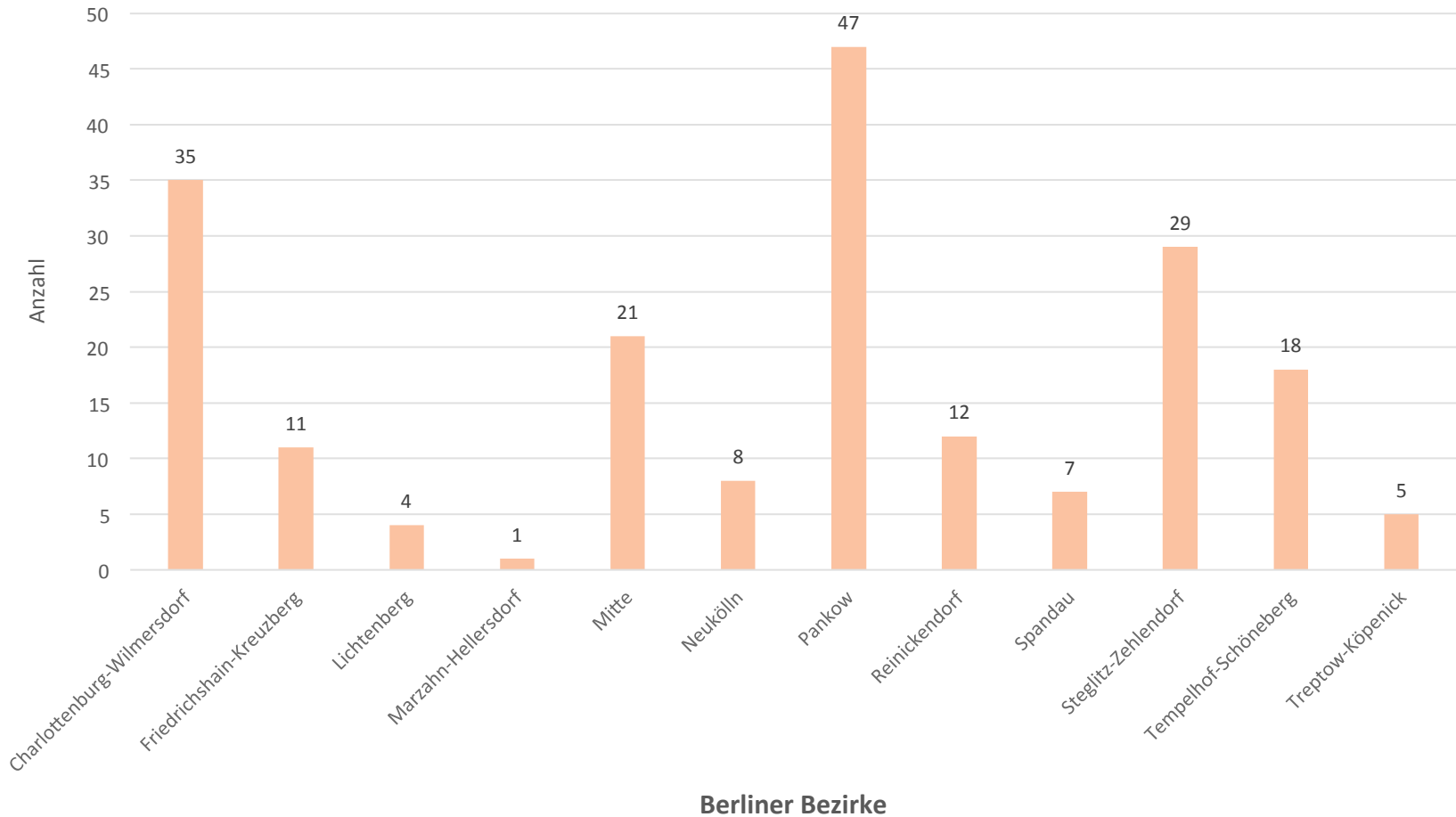




Abb. 3: Anzahl der Modernisierungsfälle





Rechtsrahmen:

§ 559 BGB / Mietendeckel

- Duldung
- Finanzielle Härte / Wohngeldabhängigkeit
- Mieterhöhungen / Instabzug
- Geschichte: RE OLG Karlsruhe (ME-Beschränkung auf das Doppelte...)
- Änderungen im BGB zum 1.1.2019
- Berliner Mietendeckel
- Milieuschutz §172 BauGB



Abb. 5: Veränderung der Mietenbestandteile vor/nach Modernisierung in €/qm/mtl.

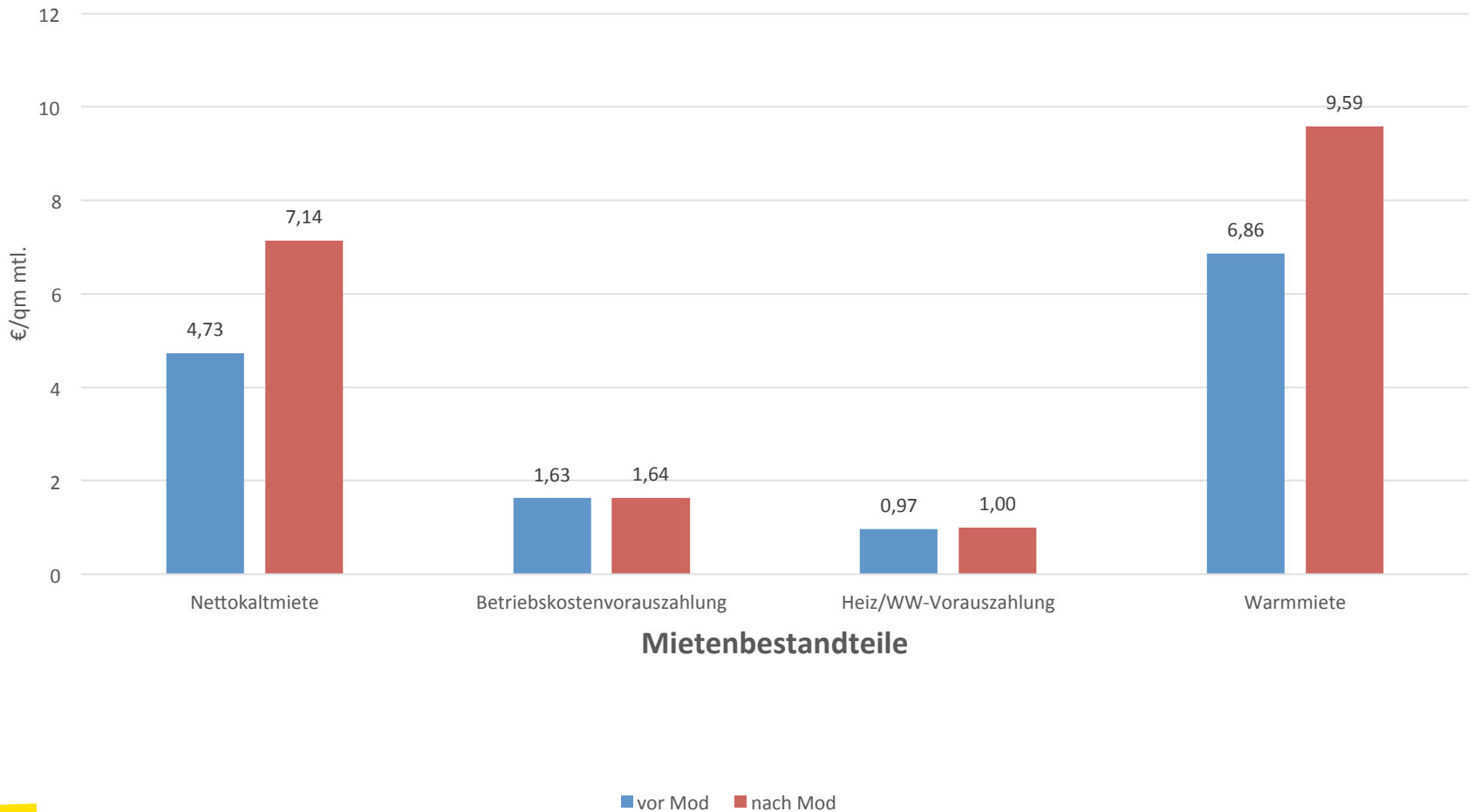




Abb. 6: Modernisierungsbedingte Mieterhöhung in €/qm mtl. (2012/3 & 2015/6)

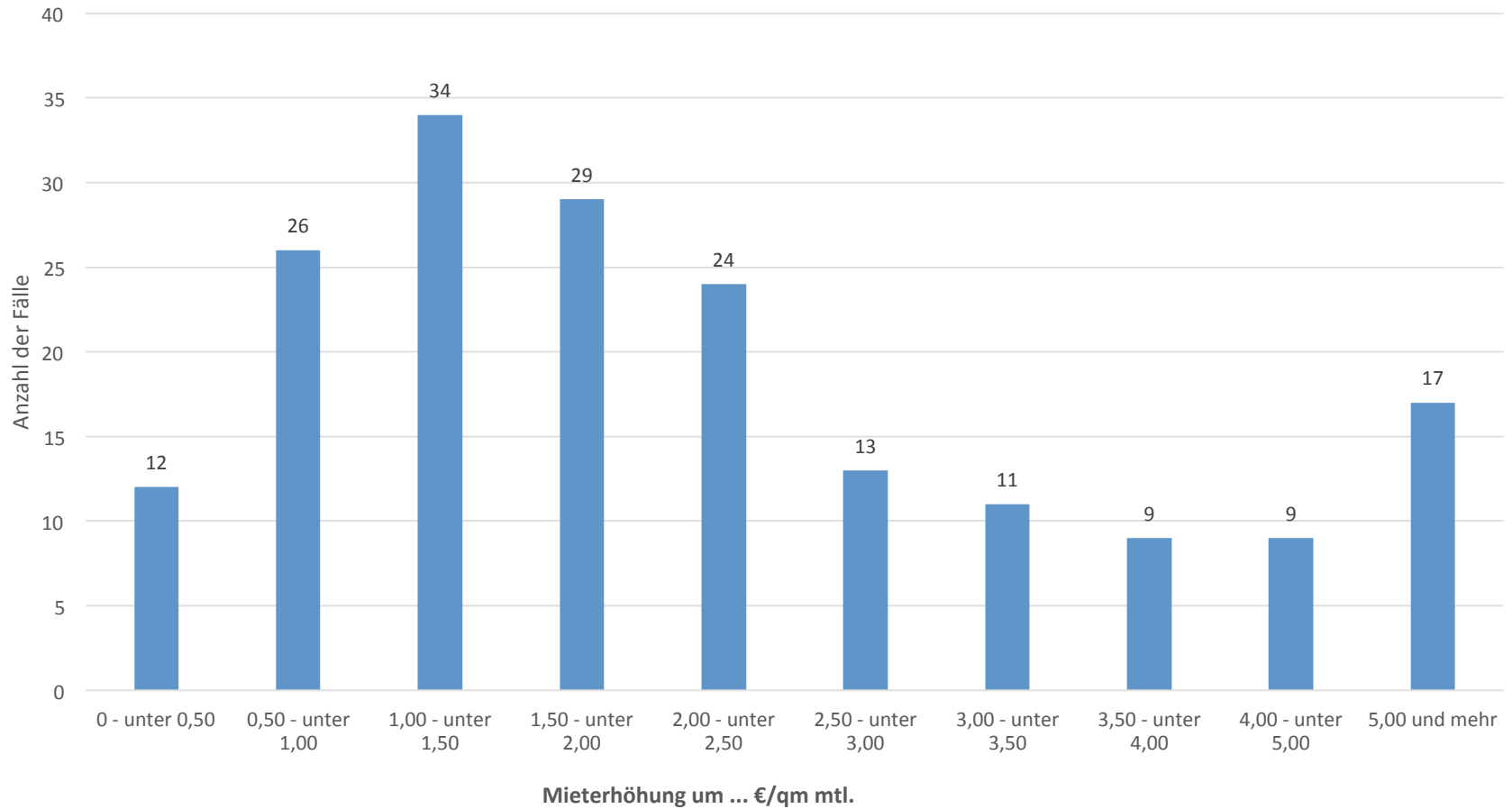




Abb. 7: Modernisierungsbedingter Nettokaltmietenanstieg in Prozent (2012/3 & 2015/6)

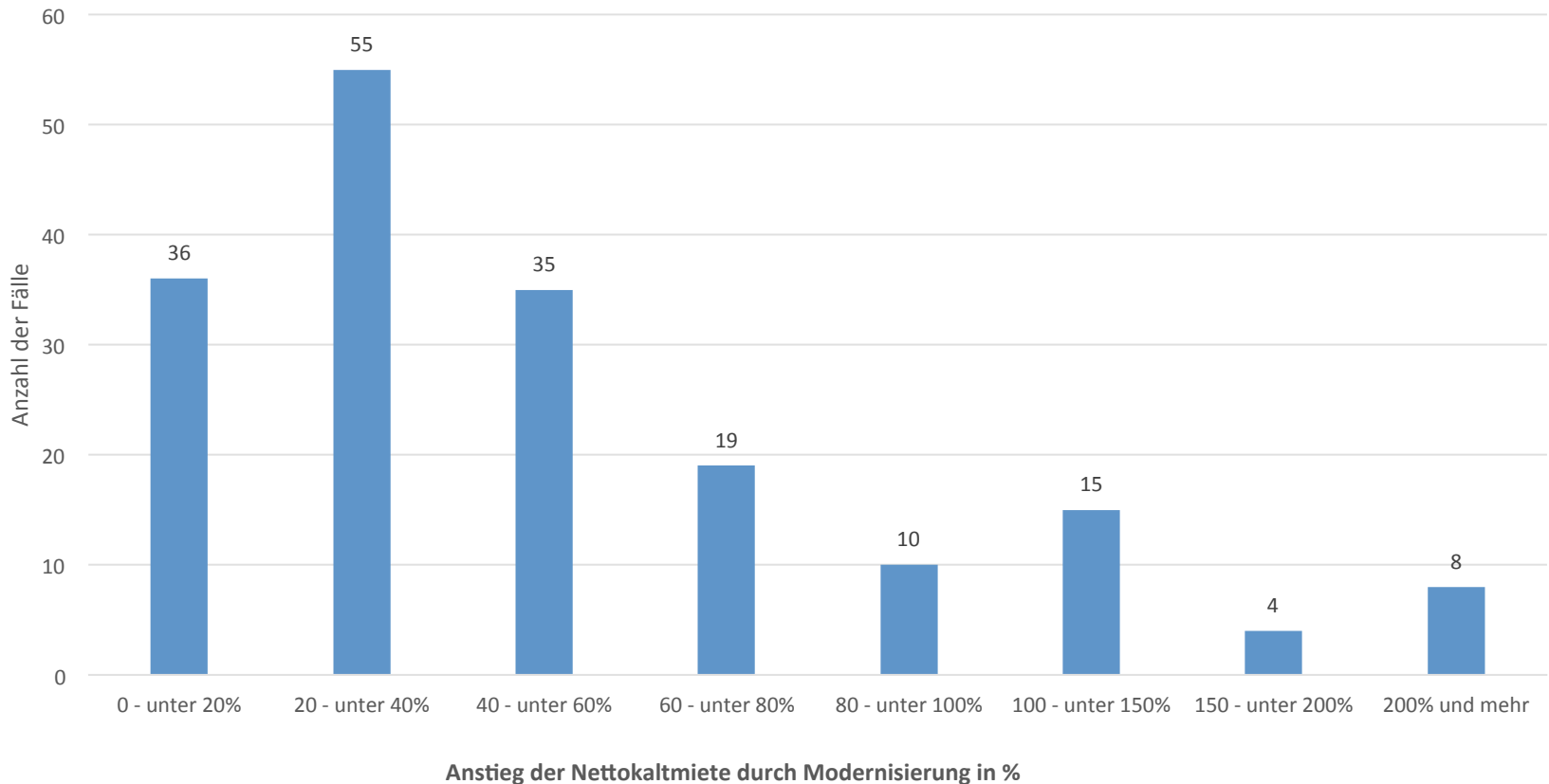
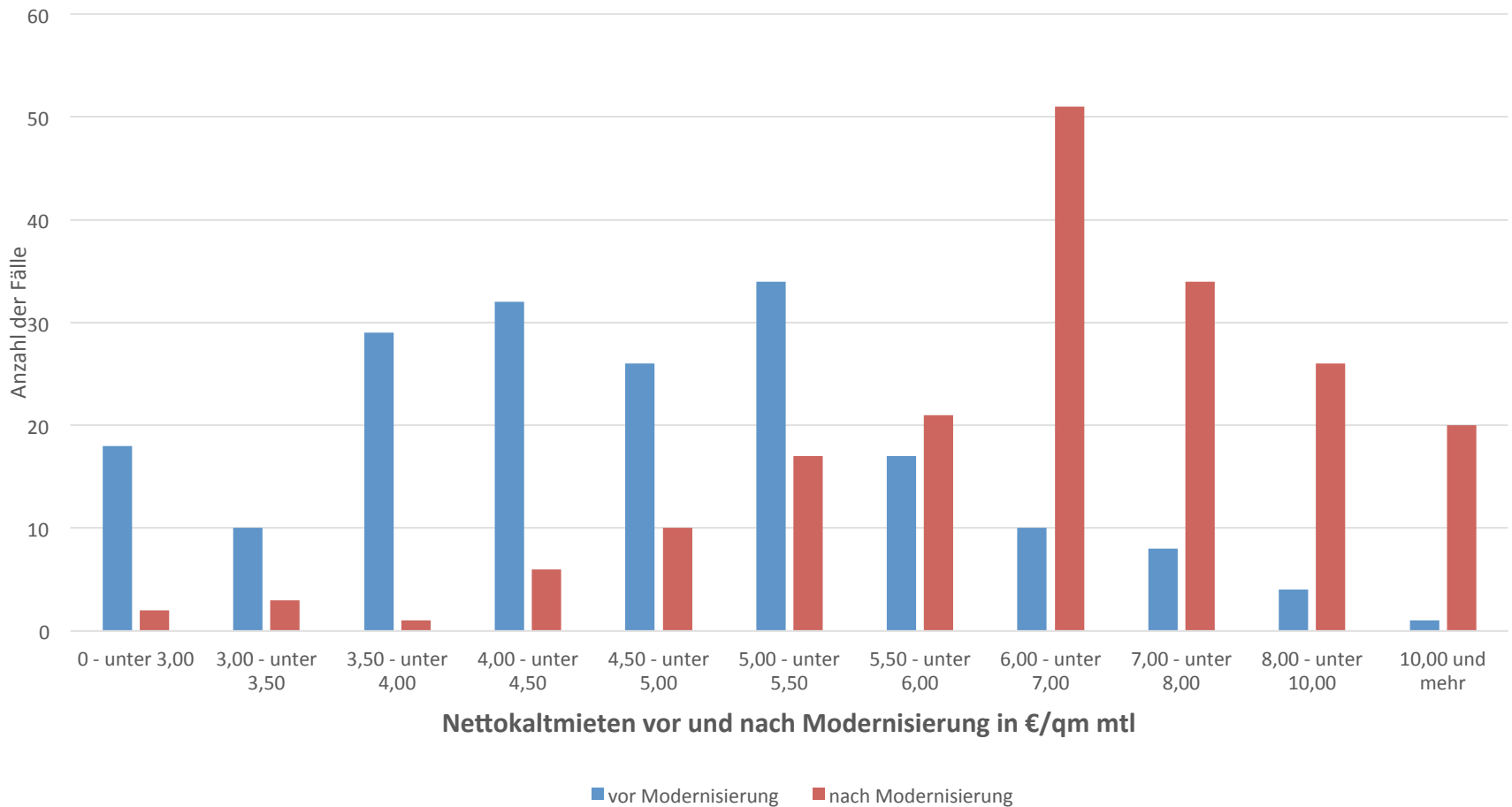




Abb. 8: Veränderung der Nettokaltmieten vor und nach Modernisierung





Auswertung einer Studie des Berliner Mietervereins über 200 Modernisierungsankündigungen (2017)

Fazit:

- Der Gesamtbauaufwand bei Modernisierung (und zeitgleicher Instandsetzung) liegt deutlich unter den Neubaukosten.
- Aus den energetischen Maßnahmen ergibt sich eine durchschnittliche Mieterhöhung von 1,58 €/qm mtl., bei 73 qm 115,- € im Monat.
- Der Anteil der Nutzung erneuerbarer Energien liegt nur bei 4,5%.
- Die öffentliche Förderung spielt nahezu keine Rolle, eine mietendämpfende Wirkung entfaltet sie nicht.
- In einigen Fällen konnten Energieverbrauchsdaten vor und nach Modernisierung ausgewertet werden. Der Endenergieverbrauch für Heizwärme sank dabei von 138 kWh/qm/a auf 103 kWh/qm/a. Der damit einhergehenden Heizkostenreduktion von ca. 200,- € p.a. stand jedoch eine Mieterhöhung von 1.200 p.a. gegenüber.
- Die Akzeptanz der energ. Modernisierung sinkt, weil Vermieter die Heizkostenvorauszahlungen nicht verringern.
- Die Kostenwirkung der EnEV – Anforderungen sind nur begrenzt erkennbar.



Urbane Wärmewende – wie geht das?

- Reduzierung des Wärmebedarfs
 - Anteil der Erneuerbaren bei der Wärmeversorgung erhöhen
 - Abwärme nutzen
-
- Wärmeplanung auf kommunaler Ebene
 - Aufstellung eines Wärmekatasters
 - Lokale Wärmequellen erschließen
 - Quartierskonzepte umsetzen
 - Fernwärmewende gestalten
 - Energetische Sanierung sozialverträglich voranbringen

(siehe Dunkelberg, Weiß, Hirschl: Wärmewende in Städten gestalten, Berlin 2020)



Urbane Wärmewende – wie geht das?

Sachstand:

- Raumwärme und Warmwasser machen rund ein Drittel des Endenergieverbrauchs aus
- Anteil der Erneuerbaren im Wärmesektor nur bei 14% (vorwiegend Biomasse), stagnierend
- Bei Raumwärme und Trinkwasser EE-Anteil bei rund 20% im Jahr 2018
- Gebäudeenergieverbrauch stagniert seit Jahren
- Sanierungsrate bundesweit bei nur bei ca. 1%,



Urbane Wärmewende – wie geht das?

Ziel und Zielwerte:

- Klimaneutralität gemäß Bundesklimaschutzgesetz 2019,
- Treibhausgasemissionen nahe Null bis 2050
- THG 2020 bis 2030 um 40% ggü. 2020 senken;
Ergebnis 1990 - 2020: 40% Senkung
- Wärmebedarf pro qm-Wohnfläche absenken –
Primärenergiebedarf ggü. 2008 um 80% (dena:95%)
- Auf EE umsteigen: Solarenergie , Geothermie, Biomasse,
Abwärme, Wärmepumpe mit EE-Strom, Power to Heat
- Einsatz von synthetischen Brennstoffen aus EE-Strom
- Aktuell erreichbar: mittlerer Endenergiebedarf 74 kWh/qm/a
- Aktuell erreicht: 133 kWh/qm/a laut Wärmemonitor 2018



Urbane Wärmewende – bundesgesetzliche Vorgaben

- Klimaschutzprogramm 2030 aus dem Jahr 2019
- Austauschprogramm für Ölheizungen
- CO₂-Bepreisung ab 2021, beginnend mit 25 € pro Tonne CO₂
- Verstärkte steuerliche Absetzbarkeit von Ausgaben für energetische Gebäudesanierung durch Selbstnutzer (erwartete Einsparung von 3 Mio. t CO₂ bis 2020)
- KfW-Fördermittel 2019 für Energieeffizienz & EE 11,2 Mrd. EUR gefördert (370.000 Wohneinheiten).
- BAFA - BMWi Gebäudeeffizienzprogramm Anstieg der Anträge von 326.000 in 2019 auf 600.000 in 2020, davon 280.000 Umstellung auf EE (Wärmepumpe 50%, Biomasse, Solarthermie), erwartete CO₂-Einsparung bis 2020 14 Mio. t CO₂



Urbane Wärmewende - Exkurs CO₂-Bepreisung

- CO₂-Bepreisung ab 2021, beginnend mit 25 € pro Tonne CO₂
- Gasbasierte Beheizung damit weiter billiger als klimaschonende Wärmeversorgung
- Heizkostenanstieg 2021 um 7,9 Cent/Liter bzw. 0,6 Cent/Kilowattstunde.

Beispiel Berlin:

- Mehrbelastung für Mieter (Gas 52,66 €/a, Öl 88,20 €/a).
- Jahresenergieverbrauch HZG/WW 2018 für Heizöl 15,51 Liter/qm und für Gas 127,93 kWh/qm (techem).
- Wohnfläche: Öl 71,98 qm, Gas 68,60 qm.
- Laut Mikrozensus 2018 Öl: 203.200 verm. WE, Gas: 492.000 verm. WE
- Mehrkosten von 17,922 Mio. €, für gasbeheizte Wohnungen 25,908 Mio. €, was insgesamt rund 43 Millionen € ausmacht
- ohne Anreiz für Vermieter zur Verbesserung der Heizanlage
- 2025: 33,934 Mio. € und 51,660 Mio. €, insgesamt 85 Mio. €.
- Entlastung durch Wohngeld: 3% der MieterHH
- BetriebskostenVO ändern



Urbane Wärmewende - Exkurs CO₂-Bepreisung

- CO₂-Bepreisung ab 2021, beginnend mit 25 € pro Tonne CO₂
- Verstärkte steuerliche Absetzbarkeit von Ausgaben für energetische Gebäudesanierung durch Selbstnutzer (erwartete Einsparung von 3 Mio. t CO₂ bis 2020)
- KfW-Fördermittel 2019 für Energieeffizienz & EE 11,2 Mrd. EUR gefördert (370.000 Wohneinheiten).
- BAFA - BMWi Gebäudeeffizienzprogramm Anstieg der Anträge von 326.000 in 2019 auf 600.000 in 2020, davon 280.000 Umstellung auf EE (Wärmepumpe 50%, Biomasse, Solarthermie), erwartete CO₂-Einsparung bis 2020 14 Mio. t CO₂



Aktuelle Situation in der Klimaschutzpolitik

- **Klimaschutzgesetz durch den Bund: Wirkung im vermieteten Bestand nahe 0**
- **Gebäudeenergiegesetz: keine Fortschritte bei den Anforderungen, eher Nachteile**
- **Gebäudekommission: Gestrichen**
- **Länderregularien vermutlich nicht mehr zulässig**

Stattdessen:

- **Urbane Wärmewende einleiten**
- **Heizungsumstellung auf EE stärker vorantreiben**
- **Fernwärme klimaneutral machen**
- **Im vermieteten Bestand: Regeln für alle (Sven Plöger)**



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



**Das Stufenmodell von BMV,
BUND & IHK aus 2010:**

**Ohne Regeln für alle kein
wirksamer Klimaschutz**

Berlin 5.2.2021, Reiner Wild



Hintergrund:

Die damalige Umweltsenatorin Katrin Lompscher (Linke) legte einen Entwurf für ein Gesetz zur Stärkung der erneuerbaren Energien im Gebäudesektor (analog Baden-Württemberg) vor.

Daran gab es viel Kritik:

- Von der mitregierenden SPD, weil sie eine Belastung der Wohnungswirtschaft ablehnte, wie auch CDU und FDP
- Von Umweltverbänden, weil das Gesetz zu kurz gegriffen sei und am Ende die Erwartungen nicht erfülle.

Aber auch Lob:

- Nutzung des kompetenzrechtlichen Rahmens
- Grundanliegen



Die Beteiligten:





Ziel des Stufenmodells:

- a. Senkung des Energiebedarfs von Bestandsgebäuden und Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und des Ressourcenschutzes (Energetisches Ziel)

- b. Senkung der CO₂-Emissionen des Gebäudebestands und Deckung des Energiebedarfs langfristig unter stärkerer Berücksichtigung Erneuerbarer Energien (Umweltpolitisches Ziel)



Definition und Differenzierung Gebäude

Die Definition erfolgte nach § 2 der Energieeinspar-Verordnung 2009 (EnEV) und wird in Wohn- und Nichtwohngebäude differenziert.

a) Differenzierung Wohngebäude

Eine Differenzierung nach Größe und Einbausituation. Entsprechend der Gebäudetypen darf eine Abweichung von den Grenzwerten erfolgen:

- Wohngebäude über 500 m² Nutzfläche (A_N), ein- oder beidseitig eingebaut (= 100%)
- Wohngebäude über 500 m² Nutzfläche (A_N), freistehend (+20%)
- Wohngebäude bis 500 m² Nutzfläche (A_N), ein- oder beidseitig eingebaut (+20%)
- Wohngebäude bis 500 m² Nutzfläche (A_N), freistehend (+ 40%)



Definition und Differenzierung Gebäude

b) Differenzierung Nichtwohngebäude

Da eine pauschalierte Betrachtung der Nichtwohngebäude aufgrund der spezifischen Anforderungs- und Nutzungsprofile nicht möglich ist, wird folgende Differenzierung vorgenommen:

1. Gebäudetypen, für die Verbrauchskennwerte gemäß der Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchskennwerte und der Vergleichskennwerte im Nichtwohngebäudebestand vom 30. Juli 2009 (BAnz. Nr. 133 S. 3153) vorliegen (**Gebäudetyp A**)
2. Gebäudetypen, für die keine Vergleichswerte gemäß der oben genannten Bekanntmachung vorliegen und die daher eine separate Betrachtung erfordern (**Gebäudetyp B**)



Kenngrößen

a) Kenngrößen für Wohngebäude

Energetisches Ziel:

Als Kenngröße zur Definition des energetischen Ziels wird die Endenergie (Q_E) festgelegt.

Umweltpolitisches Ziel:

Als Kenngröße zur Definition des umweltpolitischen Ziels wird die Endenergie (Q_E) multipliziert mit einem CO_2 -Emissionsfaktor festgelegt.

* nach IWR in g CO_2 /kWh: Nachtstrom 590, Kohle 320, Gasheizung 190, Fernwärme 225, Heizöl 280



Kenngrößen

b) Kenngrößen für Nicht-Wohngebäude

Energetisches Ziel

Als Kenngröße zur Definition des energetischen Ziels werden definiert:

1. Der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 4 Absatz 1 der Energieeinsparverordnung in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes geltenden Fassung.
2. der Vergleichswert für Heizung und Warmwasser gemäß der Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchskenwerte und der Vergleichskennwerte im Nichtwohngebäudebestand vom 30. Juli 2009 (BAnz. Nr. 133 S. 3153)

Umweltpolitisches Ziel:

Als Kenngröße zur Definition des umweltpolitischen Ziels werden definiert:
Der Wert aus IIIb1 und IIIb2 multipliziert mit einem festzulegenden CO₂-Emissionsfaktor



Dauer der Stufen und Gültigkeit der Grenzwerte

Das Gesetz umfasst vier Stufen und gilt bis 2030. Jede Stufe währt 5 Jahre.



Alternativen

Landesklimaschutzgesetz / Entwurf von 2010 mit RE OLG Karlsruhe

Ziel

- a. Senkung des Energiebedarfs von Bestandsgebäuden und Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und des Ressourcenschutzes (Energetisches Ziel)
- b. Senkung der CO₂-Emissionen des Gebäudebestands und Deckung des Energiebedarfs langfristig unter stärkerer Berücksichtigung Erneuerbarer Energien (Umweltpolitisches Ziel).

Zeitpunkt	Energetisches Ziel in kWh/(m ² *a)	Oder	Umweltpolitisches Ziel In kg/(m ² *a)
1.1.2015	200	Oder	75
1.1.2020	160	Oder	60
1.1.2025	120	Oder	50
1.1.2030	80	Oder	36



Härtefallregelungen für Mieter und Eigentümer

1. Härtefallregelung Gebäudeeigentümer

Grundsätzlich muss für ein Klimaschutzgesetz gelten: Es werden nur Maßnahmen verpflichtend, die wirtschaftlich sind. Für die Wirtschaftlichkeit wurde im Stufenmodell Bezug genommen auf **§ 5 Energieeinspargesetz** und die Härtefallregelung aus dem Erneuerbare Energien Wärmegesetz. Wegen der extrem unterschiedlichen Berechnungsweisen kann im Gesetz keine konkretere Bestimmung vorgenommen werden. Da über die Härtefallregelung aber eine Befreiung von Verpflichtungen vorgenommen wird, muss letztendlich eine behördliche Praxis erarbeitet werden, die auch gerichtsfest ist.

Die konkrete Härtefallregelung für das Stufenmodell lautete: **Von der Pflicht zur Einhaltung der Grenzwerte ist zu befreien, soweit ihre Erfüllung wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer außergewöhnlichen Härte führen.**



Härtefallregelungen für Mieter und Eigentümer

2. Härtefallregelung Mieter/Mieterinnen I

Maßnahmen sollten nur insoweit verpflichtend sein, wie sie ein bestimmtes Maß der Heizkostensparnis nicht überschreiten.

Mietrechtliche Komponente: Sind Vermieter durch Gesetz zur Durchführung von bestimmten Maßnahmen gezwungen (z.B. die unbedingten EnEV-Auflagen), dann entfaltet die mietrechtliche Härteabwehr aus § 555d Abs. 2 BGB (alt § 554 Abs. 2 BGB) keine Wirkung. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Rechtsprechung bei Verpflichtungen nach dem Stufenmodell, auch wenn es nur ein energetisches Ziel sowie ein Klimaschutzziel und keine konkreten Maßnahmen vorschreibt, von „nicht zu vertretenden Maßnahmen“ ausgeht und die Mieter gemäß § 242 BGB unabhängig von Härtegründen zur Zahlung der Mieterhöhung vollständig verpflichtet wären.



Härtefallregelungen für Mieter und Eigentümer

2. Härtefallregelung Mieter/Mieterinnen II

Konkret lautet die Härtefallregelung zugunsten der Mieter im Stufenmodell zum Klimaschutzgesetz: Die Bestimmungen des Gesetzes sollen nicht zu Maßnahmen verpflichten, deren Durchführung dazu führen würde, dass die aus den umlagefähigen energetischen Sanierungskosten resultierende Mieterhöhung die rechnerische Heizkostensparnis um das 2,25-fache (Ausnahme Einzelmaßnahme Dämmung der Gebäudehülle: das 3-fache) überschreitet.

Maßnahmen zum Energieträgerwechsel sind nicht verpflichtend.



Härtefallregelungen für Mieter und Eigentümer

2. Härtefallregelung Mieter/Mieterinnen III

Bei der Planung von energetischen Maßnahmen wird in der Regel die zu erwartende Heizkostensparnis auf Basis der jeweiligen Energiepreise errechnet und den Mietern in den Modernisierungsankündigungen mitgeteilt. Der Vorschlag orientiert sich an einem durch den BGH aufgehobenen **Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe vom 20.9.84 – 09 ReMiet 6/83 (WuM 85,17)**. „Bei einer auf Durchführung von baulichen Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie gestützten Mieterhöhung nach § 3 Abs. 1 MHG muss auch aus Sicht des Mieters das Gebot der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt und das Verhältnis zwischen einzusparenden Heizkosten und Mietzinserhöhung geprüft werden“ (1.Leitsatz). Die Zumutbarkeitsgrenze für Mieter könne demnach überschritten sein, wenn die Mietzinserhöhung die Einsparung (hier) von Heizöl um mehr als 200% übersteigt. Das Berliner Landgericht hatte in Folge des Rechtsentscheids als Maßstab 300% gewählt.



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen



Quelle: GESOBAU

5. Konferenz – Netzwerk Mieten & Wohnen

05. Februar 2021

Status Quo Gebäudesektor

- Klimaschutzziele im Gebäudesektor werden verfehlt
- Mieter*innen erreichen meist keine Warmmieten-Neutralität nach Modernisierung
- Für Vermieter*innen ist die Modernisierung nur in wachsenden Märkten wirklich attraktiv
- Hoher Kostenanteil bei der öffentlichen Hand

„Drittelmodell“ – Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen

- Wie können die für den Klimaschutz so dringend erforderlichen Modernisierungen in Mietwohnungen rasch umgesetzt werden?
- Wie können die Kosten zwischen Mieter*innen, Vermieter*innen und öffentlicher Hand „gerecht“ verteilt werden?
- Welche Instrumente wirken sich auf verschiedene Fälle, wachsenden vs. schrumpfenden Wohnungsmärkten, Privatvermietern vs. Wohnungsbaugesellschaften positiv aus?

Das Instrumenten-Paket auf einen Blick

Zielkonforme Fördermaßnahmen

- Erhöhung des Zuschusses für Effizienzhäuser 55 auf 40 %
- Erhöhung des Zuschusses für Einzelmaßnahmen auf 30 %
- Abschaffung der Effizienzhausförderung EH 85, 100 und 115
- Abschaffung der Förderung von fossilen Heizungen

Abfangen von Härtefällen

- Wenn eine energetische Modernisierung eine unzumutbare Härte für Mieter*innen verursacht, wird ihnen die entstehende Warmmietenerhöhung aus öffentlichen Mitteln bezahlt

Höhe der Modernisierungsumlage

- Fördermittel müssen nicht mehr von der umzulegenden Investitionssumme abgezogen werden, sondern kommen direkt den Vermieter*innen zu Gute
- Die Modernisierungsumlage sinkt von 8 % auf bis zu 1,5 %. Da die Förderung nicht abgezogen wird, entspricht das ca. 3 % im heutigen System

Verbesserungen für die Akteur*innen

Mieter*innen

- In der Regel kein Anstieg der Warmmiete durch energetische Modernisierungen
- Sicherheit vor steigenden Energiepreisen

Vermieter*innen

- Attraktive Förderung
- Sichere Refinanzierung von energetischen Modernisierungen
- Härtefall-Prozesse wegen energetischer Modernisierungen entfallen

Öffentliche Hand

- Wirtschaftlicher Anreiz für erwünschtes Verhalten
- Impuls für den Sanierungsmarkt
- Rückflüsse aus Umsatz- und Einkommensteuer, Sozialversicherung
- Zielkurs für die Wärmewende



Herzlichen Dank!

Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen:

<https://www.bund.net/service/publikationen/detail/publication/sozialer-klimaschutz-in-mietwohnungen/>

Caroline Gebauer

Leiterin Energie- und nationale Klimapolitik

Caroline.gebauer@bund.net

+49 30 275 86 494

Mietaufschläge für energetische Modernisierungsmaßnahmen

Vorschlag des Berliner Mieterverein e.V.
zum Berliner Mietendeckel

Dr. Rainer Tietzsch 2021

Hintergrund: Mietendeckel

Durch Landesgesetz soll eine Regulierung der Entwicklung der Wohnungsmieten erreicht werden.

- ❑ Mietenstopp: keine – bzw. nur ganz geringe Mieterhöhung innerhalb der nächsten 5 Jahre
- ❑ Kappung modernisierungsbedingter Mieterhöhung auf 1 €/qm pro Monat
- ❑ Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung:
Tabellenmiete, möglichst einfach
- ❑ Senkung von Mieten, die mehr als 20 % über der Tabellenmiete liegen
- ❑ Möglichkeit von Härtefall-Antrag für Vermieter
- ❑ Verwaltungsbescheide und Bußgelder

Tabellenmiete – Ausstattung der Wohnungen

Grundidee der Mietentabelle:

Als Basis der Tabellenmiete wird der Mittelwert des Mietspiegels in mittlerer Lage genommen, zu einer Zeit, in der der Wohnungsmarkt einigermaßen ausgeglichen war (2009 / 2011), bei Ausstattung mit Bad und Sammelheizung, gegliedert in verschiedene Baualtersklassen.

Alle weiteren Differenzierungen etwa nach der Lage oder weiteren Ausstattungsmerkmalen entfallen, um die Tabelle möglichst einfach zu halten

und Segregationseffekte nicht fortzuführen.

Diese Mittelwerte werden mit Preissteigerungen bis ins Jahr 2019 hochgerechnet.

Abschläge für Minderkomfort

Abschläge für Minderkomfort (gemäß den 2018 zum Mietspiegel erhobenen Werten)

- ❑ Altbauwohnungen vor 1918 bis 1949 ohne Sammelheizung, **und** ohne Bad (WC in der Wohnung)
- 2,20 €/qm
- ❑ Altbauwohnungen vor 1918 mit Sammelheizung **oder** Bad
- 1,41 €/qm
- ❑ Altbauwohnungen 1919-1949 mit Sammelheizung **oder** Bad
- 0,43 €/qm
- ❑ Neubauwohnungen 1949 bis 1972 mit Sammelheizung **oder** Bad
-1,45 €/qm

Modernisierungsmaßnahmen

Gesetzesziele und Ziele des BMV:

- ❑ Mietenregulierung soll nicht Modernisierungsmaßnahmen unmöglich machen, die gesellschaftlich dringend erwünscht sind, und auch entsprechende Investitionen der letzten Jahre honorieren:
- ❑ Verbesserungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen
- ❑ Energetische Modernisierungen

Mieterhöhungen für solche Maßnahmen sollen zugelassen werden, aber nur, soweit sie Mieter*innen nicht überfordern und den o.g. gesellschaftlichen Zielen dienen.

Vorschlag des BMV zum Mietendeckel

Für Wohnungen, die in den vergangenen acht Jahren durch Aufzuganbau modernisiert oder **energetisch saniert** wurden oder für die während der Laufzeit des Gesetzes die unten aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden, sind die Preise der Höchstwerttabelle um die im Einzelnen genannten Zuschläge zu erhöhen.

Basis für die Werte: Empirische Untersuchung des BMV aus 2017, reale Kosten. Da es sich vor allem Großvermieter handelte, und seither Preissteigerungen eingetreten sind, dortige Werte um 15 % erhöht.

Empirische Kurzstudie des BMV

Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung

Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohnungsgebäudebestand

2017

- ❏ [https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-**kurzstudie**.pdf](https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-kurzstudie.pdf)
- ❏ [https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm1929-bmv-**konzept**-mietendeckel-16-07-2019.pdf](https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm1929-bmv-konzept-mietendeckel-16-07-2019.pdf)

BMV: Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

Aufzuganbau: 0,48 €/qm/Monat

Energetische Einzelmaßnahmen:

- ❑ Wärmedämmung Gebäudehülle 0,57 Euro/qm/Monat
- ❑ Wärmedämmung Kellerdecke 0,07 Euro/qm/Monat
- ❑ Wärmedämmung oberste Geschossdecke 0,06 Euro/qm/Monat
- ❑ Wärmedämmung Dach 0,11 Euro/qm/Monat
- ❑ Nutzung erneuerbarer Energien 0,19 Euro/qm/Monat
- ❑ Fenstererneuerung 0,27 Euro/qm/Monat
- ❑ Heizanlagen austausch 0,43 Euro/qm/Monat

Regelung im Gesetz – Zuschlag für Bestandsmieten

Das Landesgesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin sieht in § 6 eine (etwas modifizierte) Tabellenmiete und einen Zuschlag von 1 €/qm für **moderne Ausstattung** vor:

Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
- 5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).**

Regelung im Gesetz: Zuschlag für Modernisierungsmaßnahmen

In § 7 des Landesgesetzes wird ein Zuschlag von **insgesamt maximal 1 €/qm** zugelassen für nach Inkrafttreten ausgeführte Modernisierung

- ❑ 1. auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung,
- ❑ **2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,**
- ❑ **3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,**
- ❑ **4. zur energetischen Fenstererneuerung,**
- ❑ **5. zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,**
- ❑ 6. zum Aufzugsanbau oder
- ❑ 7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

KLIMAMIETSPIEGEL STATT MODERNISIERUNGSSUMLAGE

Impulsvortrag zur 5. Konferenz

Netzwerk Mieten & Wohnen am 05.02.2021

Dipl.-Ing. Bernd Steinhoff

WIRTSCHAFTLICHKEIT ENERGETISCHER MODERNISIERUNGEN

Herausforderung

- energetische Modernisierungen sind klimapolitisch dringend und Energiekosten sparend,
- zu wenige Gebäude werden energetisch modernisiert
- Modernisierungsumlage führt zu sprunghafter Erhöhung der Miete
- Staatlich gesteuerte Kostenbestandteile verteuern erneuerbare Wärmeerzeugung mit Strom, fossile Wärmeerzeugung nahezu abgabenfrei

WIRTSCHAFTLICHKEIT ENERGETISCHER MODERNISIERUNGEN

Vier Antworten:

1. Der steigende CO₂-Preis auf Heizöl und Gas, sowie die Entlastung der hocheffizienten Wärmepumpen durch die parallele Senkung der EEG-Umlage;
2. Die massiv ausgeweitete staatliche Förderung energetischer Modernisierungen, bei KfW und BAFA, alternativ als Abzug von der Steuerschuld;
3. Die Ausschöpfung der Einsparpotentiale etwa einer Fassadendämmung oder erneuerbarer Wärmetechniken durch die Optimierung der Heizanlage;
4. Die Abschaffung der ungeeigneten Modernisierungsumlage und ihr Ersatz durch Energiezuschläge als Sondermerkmale in einem Klimamietspiegel.

**KLIMAMIETSPIEGEL STATT
MODERNISIERUNGSSUMLAGE**

KLIMAMIETSPIEGEL STATT MODERNISIERUNGSUMLAGE

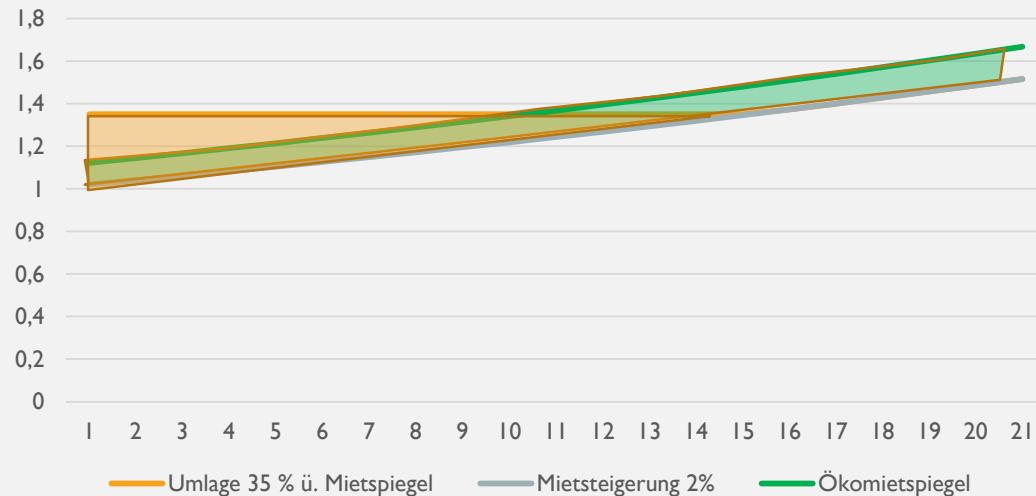
Zu-/Abschläge zur Kaltmiete gemäß
Energieverbrauchsklasse –
Eine Alternative zur sowohl für Mieter wie
auch für Vermieter ungeeigneten
Modernisierungsumlage

Sondermerkmal Wärmekosten	
Energieverbrauch / Nutzfläche	Zu-/Abschlag / Wohnfläche
kWh/qm a	€/qm Monat
235 und höher	-0,68 €
234 bis 195	-0,34 €
194 bis 155	0,00 €
154 bis 120	0,30 €
119 bis 100	0,47 €
99 bis 80	0,64 €
79 bis 60	0,81 €
59 bis 40	0,98 €
39 bis 0	1,15 €

VERGLEICH REFINANZIERUNG

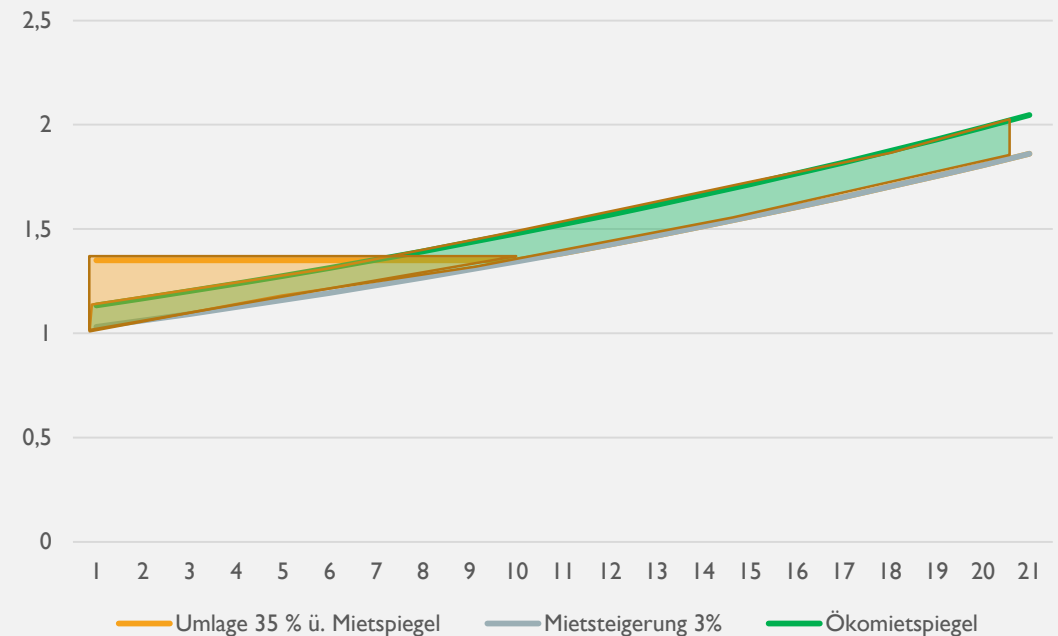
Refinanzierung der Modernisierung vorteilhafter mit Klimamietspiegel

Kostenumlage gegenüber Klimamietspiegel



- Refinanzierung von Mod.-Kosten, 8 % umgelegt, anfangs 35% über Mietspiegel, bei 2%/a (3%/a) Mietsteigerung: 60% Refinanzierung bzw. (38%), oranges Dreieck
- Refinanzierung Investition beim Klimamietspiegel (grüne Fläche Zuschlag Sondermerkmal Wärmeenergiekosten) solider, wenn Mieten stark steigen, wie in Berlin (2,8%/a von 2000 bis Mietendeckel).

Umlage ggü. Klimamietspiegel



- Trittbrettfahrer, nicht Investierende, profitieren nicht
- Mietersicht: kein starker Mietsprung, geringere Energiekosten durch energetische Sanierung gleichen Mietsteigerung viel leichter aus.
- Klimaschutz wird gefördert, weil Bereitschaft der Mieter und etwa sozial orientierter Vermieter steigt.

WÄRMEKOSTEN HEIZÖL

Maßstab für Spanneneinordnung Miete
bezüglich Energieeffizienz

Energieverbrauch / Heizkosten / Nutzfläche	Heizkosten / Wohnfläche	Differenz zw. Kennwerten	Energieträger	Öl
kWh/qm a	€/qm Monat	€/qm Monat		
235	1,60€	0,27€	Faktor Nutz-/Wohnfläche	
195	1,33€	0,27€		1,20
155	1,05€	0,24€	Kosten Hgz. 2018 pro kWh	
120	0,82€	0,14€		0,068€
100	0,68€	0,14€	Nebenkosten Hgz. pro qm	
80	0,54€	0,14€		0,150€ n. berücks.
60	0,41€	0,14€	Kosten Heizkessel etc. excl.	
40	0,27€		Anteil Heizart	26%
	Summe Diff.	1,33€		

CO2-PREIS

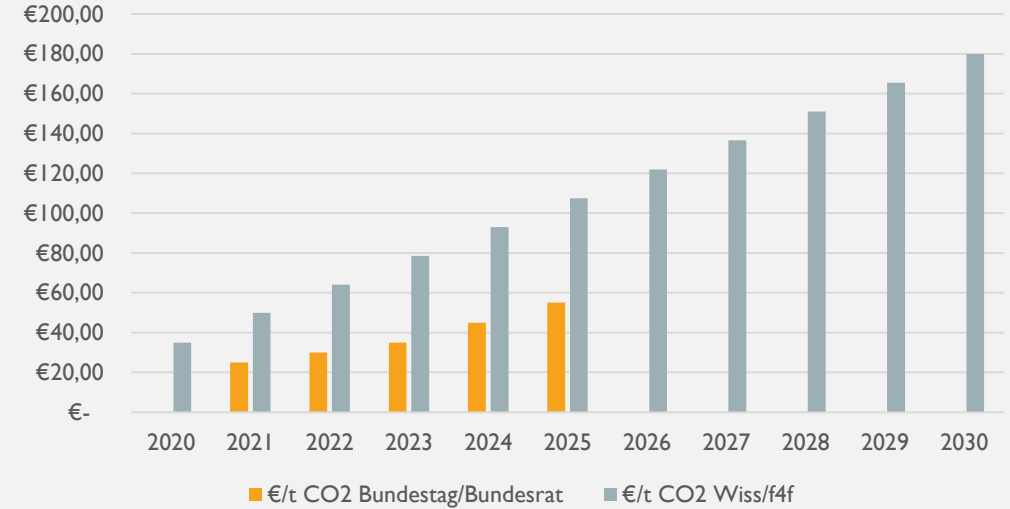
Maßstab für Spanneneinordnung Miete
bezüglich Energieeffizienz

UBA für 2030 scientists for future fridays for future
180,00 €/t CO2
0,0575 €/kWh
0,0450 €/kWh

Kostenentwicklung Heizart gemäß CO2-Preis nETS	CO2-Äquivalent gemäß GEMIS
Heizöl-Heizung	319 g/kWh
Erdgas-Heizung	250 g/kWh

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
CO2-Preis nETS pro Tonne	25,00 €/t CO2	30,00 €/t CO2	35,00 €/t CO2	45,00 €/t CO2	55,00 €/t CO2
€/kWh	0,0080	0,0096	0,0112	0,0144	0,0176
€/kWh	0,0062	0,0075	0,0087	0,0112	0,0137

Vergleich Preisentwicklung pro Tonne CO2



Entwicklung CO2-Preis gemäß Einigung Vermittlungsausschuss
Bundestag / Bundesrat

EXKURS AUSWIRKUNGEN CO₂-PREIS

Erneuerbare Wärmebereitstellung wird
attraktiver

Insbesondere die effiziente Wärmepumpe wird
von im Vergleich viel zu hohen staatlichen
Kostenbestandteilen beim Strom etwas
entlastet

Kostenvergleich Energieträger in Heizanlagen pro kWh Wärme, in Gebäude mit 6 Wohnungen, mit H _r ' 0,21 und 51 Prozent Anteil Warmwasserbedarf	Preisstand 2019, Deutschland bzw. BBU Brandenburg	Vergleich Kosten Erzeuger-Nutzenergie-abgabe	2025, Preissteigerung 3%/Jahr, plus CO ₂ -Preis	Vergleich Kosten Erzeuger-Nutzenergie-abgabe
Brennwert-Ölkessel (WTC OB 18-A), Heizkörper, VL/RL 65°C/45°C, Preis Großabnahme	6,29 Ct/kWh	117%	9,65 Ct/kWh	179%
Brennwert-Gaskessel (WTC 15 A), Heizkörper, VL/RL 65°C/45°C, Preis Großabnahme	5,33 Ct/kWh	99%	8,05 Ct/kWh	149%
Brennwert-Gaskessel (WTC 15 A), Heizkörper, VL/RL 65°C/45°C	6,52 Ct/kWh	122%	9,50 Ct/kWh	176%
Brennwert-Gaskessel (WTC 15 A), gering überdeckte Fußbodenheizung, VL/RL 35°C/25°C	6,52 Ct/kWh	122%	9,47 Ct/kWh	175%
Holzpelletkessel (ETA PU 15), Heizkörper, VL/RL 65°C/45°C, Preis bis 50 km Anfahrt	5,12 Ct/kWh	96%	6,11 Ct/kWh	113%
Holzpelletkessel (ETA ePE BW), gering überdeckte Fußbodenheizung, VL/RL 35°C/25°C, Preis bis 50 km Anfahrt	4,65 Ct/kWh	87%	5,56 Ct/kWh	103%
Holz hackschnitzelkessel (ETA eHack 25), Heizkörper, VL/RL 65°C/45°C, Preis bis 20 km Anfahrt	4,05 Ct/kWh	76%	4,83 Ct/kWh	89%
Wärmepumpen-Strom, 2025 incl. Senkung EEG-Umlage aus CO ₂ -Preis	21,94 Ct/kWh		22,13 Ct/kWh	
Zum Vergleich: JAZ 3,5 WP-Strom	6,27 Ct/kWh	117%	6,32 Ct/kWh	117%
Luft-Wärmepumpe (WWP LB 20-A R), gering überdeckte Fußbodenheizung, VL/RL 33°C/28°C, JAZ 4,1 WP-Strom	5,36 Ct/kWh	100%	5,40 Ct/kWh	100%
Zum Vergleich: JAZ 5,0 WP-Strom	4,39 Ct/kWh	82%	4,43 Ct/kWh	82%
Zum Vergleich: JAZ 6,0 WP-Strom	3,66 Ct/kWh	68%	3,69 Ct/kWh	68%

SONDERMERKMAL WÄRMEKOSTEN MIT CO₂-PREIS 2025

Vorschläge für Zu-/Abschläge Miete

- Der anteilsgewichtete Heizkosten-Durchschnitt 2018 in Deutschland aus Heizspiegel.de der drei häufigsten Heizarten Gas, Öl und Fernwärme ist: 0,066 €/kWh
- Je nach Stadt/Mietspiegel sind andere Anteile und Kosten der Energieträger vorhanden
- Mit dem CO₂-Preis tritt ein neuer Kostenbestandteil hinzu. Mit dem CO₂-Preis 2025 für Öl- und Gasheizung kann der gewichtete Zu-/Abschlag Miete für dieses Beispiel auf 0,079 €/kWh festgelegt werden.

SONDERMERKMAL WÄRMEKOSTEN ODER MODERNISIERUNGSUMLAGE

Vorschläge für Zu-/Abschläge Miete

- Wohnungsvermieter können wählen:
Modernisierungsumlage ohne Anrechnung
Mietspiegel-Sondermerkmal Wärmekosten
für mindestens 10 Jahre
- Oder Sanierung mit Neueinordnung
Sondermerkmal Wärmekosten ohne
Modernisierungsumlage
- Zunächst werden Mietspiegel mit
Sondermerkmal Wärmekosten und
bundesrechtliche Modernisierungsumlage
parallel gültig sein.
- Doch es ist damit zu rechnen, dass die
Modernisierungsumlage abgeschafft wird,
weil das neue Sondermerkmal
Wärmekosten wirtschaftlich für alle
überlegen ist.

SONDERMERKMAL WÄRMEKOSTEN

Vorschlag für nahezu warmmietenneutrale Zu-
/Abschläge Miete

Sondermerkmal Wärmekosten	
Wärmeverbrauch / Nutzfläche	Zu-/Abschlag / Wohnfläche
kWh/qm a	€/qm Monat
235 und höher	-0,68 €
234 bis 195	-0,34 €
194 bis 155	0,00 €
154 bis 120	0,30 €
119 bis 100	0,47 €
99 bis 80	0,64 €
79 bis 60	0,81 €
59 bis 40	0,98 €
39 bis 0	1,15 €

- Energetisch schlechtere Mietwohngebäude erhalten in Zukunft einen Abschlag Wärmekosten von der Kaltmiete, bessere einen Zuschlag.
- Die damit viel stärkere Gewichtung der Wärmekosten in den Mietspiegeln ist angemessen angesichts der Entwicklung der Energiekosten und der zur Vermeidung irreversibler Klimakrisen in Zukunft deutlich steigenden CO₂-Preise.
- Gebäude mit absehbar steigenden hohen Wärmekosten sind weniger attraktiv im Mietmarkt, das spiegelt der Zu- bzw. Abschlag Wärmekosten wider.

SONDERMERKMAL WÄRMEKOSTEN

Beispiele Änderung Zuschlag
Energieverbrauch nach energetischer
Modernisierung

Sondermerkmal Wärmekosten	
Wärmeverbrauch / Nutzfläche	Zu-/Abschlag / Wohnfläche
kWh/qm a	€/qm Monat
235 und höher	-0,68 €
234 bis 195	-0,34 €
194 bis 155	0,00 €
154 bis 120	0,30 €
119 bis 100	0,47 €
99 bis 80	0,64 €
79 bis 60	0,81 €
59 bis 40	0,98 €
39 bis 0	1,15 €

- Zuschlag gemäß
Wärmeverbrauchs-kategorie neu minus
Zuschlag gemäß
Wärmeverbrauchs-kategorie alt ergibt
den Kaltmietzuschlag aufgrund der
Modernisierung
- Beispielrechnung 1
 $0,64 \text{ €/qm} - 0,30 \text{ €/qm} = 0,34 \text{ €/qm}$
- Beispielrechnung 2
 $0,47 \text{ €/qm} - (-0,68) \text{ €/qm} = 1,15 \text{ €/qm}$
- Liegt eine bisher nach Mietspiegel
zulässige Kaltmiete über der neuen
Mietspanne unter Berücksichtigung
des neuen Sondermerkmals, kann
kein Mieterhöhungsverlangen
gestellt werden, eine Absenkung ist
jedoch nicht erforderlich.
- Zuschläge aus Modernisierung
werden ggf. entsprechend
verringert, damit die Kaltmiete neu
der neuen Einordnung in den
Mietspiegeln entspricht.

BEISPIEL MODERNISIERUNG

zwei baugleiche Gebäude mit je 6 Wohnungen

Baukosten ermittelt nach BKI Positionen Altbau 2019 und BKI Technische Gebäudeausrüstung G5;

energetische Berechnungen mit Fachprogrammen von Solar-Computer, detaillierte Wärmebrückenberechnung;

Förderung gemäß neuer Bundesförderung effiziente Gebäude, KfW Effizienzhaus 55^{EE};

Wohnfläche	768 qm	Wirtschaftlichkeit für Vermieter*in/Investor*in	Einnahmen/a	13.732 €
vor energetischer Modernisierung			Baukosten und Planungskosten	625.000 €
230 kWh/qm a			Einnahmen / Kosten	2,2%
Ölheizung	-0,34 €/qm		Effizienzhaus 55 ^{EE} , 45% Förderung Baukosten + 20 T€ für Baubegleitung	298.000 €
nach energetischer Modernisierung			Kosten nach Förderung	327.000 €
12 kWh/qm a			Einnahmen / Kosten nach Förderung	4,2%
Wärmepumpe	1,15 €/qm			
Veränderung				
Zuschlag gemäß				
Wärmeverbrauch	1,49 €/qm			

Auswirkungen des an energetischer Qualität = Wärmekosten orientierten Sondermerkmals für Vermieter*innen:

- Höhere Baukosten mindern Wirtschaftlichkeit
=> stärkere Orientierung auf kostengünstiges Bauen
- Höhere Verbesserung energetischer Qualität, bessere Wirtschaftlichkeit
=> Optimierung auf wirksamere Maßnahmen
- Förderung erhöht Wirtschaftlichkeit
=> stärkere Inanspruchnahme Förderprogramme mit höherer Sanierungstiefe, höherer Qualität der Maßnahmen
- Kaltmieten steigen nur in energetisch modernisierten Gebäuden
=> keine unverdienten Vorteile für Vermieter*innen unsanierter Gebäude
- Steigender CO₂-Preis D führt anteilig zu sinkenden Kaltmieten
=> Vermieter*innen werden mehr belastet entsprechend ihres Einflusses auf Entscheidung Wärmetechnik

BEISPIEL MODERNISIERUNG

zwei baugleiche Gebäude mit je 6 Wohnungen
 Baukosten ermittelt nach BKI Positionen Altbau 2019 und BKI Technische Gebäudeausrüstung G5;
 energetische Berechnungen mit Fachprogrammen von Solar-Computer, detaillierte Wärmebrückenberechnung;
 Förderung gemäß neuer Bundesförderung effiziente Gebäude, KfW Effizienzhaus 55^{EE};

Wohnfläche	768 qm	Wirtschaftlichkeit Modernisierung für Mietende	Kosten Öl + CO ₂ -Preis 2025 ohne Maßnahmen	2,27 €/qm
vor energetischer Modernisierung			Kosten WP-Strom, incl. CO ₂ -Preis ETS, EEG 2025: -4,07 ct/kWh aus CO ₂ -Preis D incl. MwSt	0,27 €/qm
230 kWh/qm a Ölheizung	-0,34 €/qm			
nach energetischer Modernisierung			Heizkosten neu	0,27 €/qm
12 kWh/qm a Wärmepumpe	1,15 €/qm		Einsparung Heizkosten	-2,00 €/qm
Veränderung Zuschlag gemäß Wärmeverbrauch	1,49 €/qm		Diff. Warmmiete	-0,51 €/qm

Auswirkungen des an energetischer Qualität = Wärmekosten orientierten Sondermerkmals für Mieter*innen:

- Warmmietenneutralität kann erreicht werden, Belastung gering oder wie hier im Beispiel Entlastung
=> Mieter*innen fordern verstärkt energetische Modernisierung
- Kaltmieten steigen nur in energetisch modernisierten Gebäuden
=> keine Nachteile für Mieter*innen in unsanierten Gebäuden
- Steigender CO₂-Preis D führt anteilig zu sinkenden Kaltmieten
=> Mieter*innen werden nur zum Teil mehr belastet entsprechend des geringen Einflusses auf Entscheidung Wärmetechnik

AUSWIRKUNGEN KLIMAMIETSPIEGEL

Auswirkungen des an energetischer Qualität = Wärmekosten orientierten Sondermerkmals:

- Energetisch schlechte Gebäude verlieren deutlich an Wert entsprechend der geringeren Mieteinnahmen
=> besonders hier steigt die Bereitschaft der Vermieter*innen energetisch zu modernisieren
- Insgesamt steigt die Bereitschaft zur energetischen Modernisierung
=> Sanierungsrate steigt
- **Klimaziele** im Gebäudesektor können besser und sozial ausgewogen erreicht werden
- Anteil Kaltmiete an Miete sinkt zunächst bei energetisch schlechten Gebäuden, doch durch die angestoßenen energetischen Modernisierungen steigt er deutlich und bleibt in Folge stabil
- Hoher Beschäftigungseffekt von Gebäudemodernisierungen wird gestärkt
- Konjunktur wird schneller stabilisiert
- Hohe Zahlungen an Länder mit fossilen Energien entfallen schneller und stärker, ein höherer Anteil der Wohnausgaben bleibt in Deutschland und stärkt die Wirtschaft und ihren klimagerechten Umbau insgesamt

Agora
Energiewende



Mieterschutz und Klimaschutz durch Warmmieten

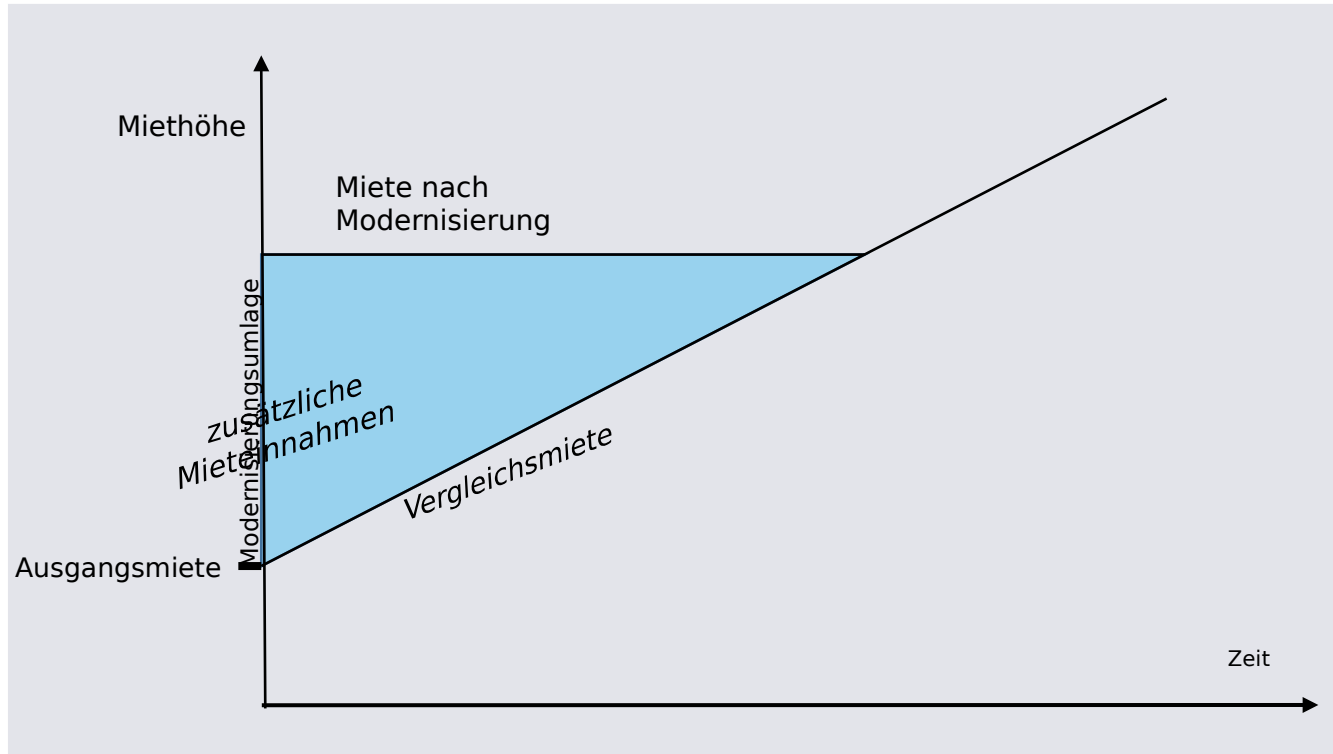
Netzwerk Mieten und Wohnen

Georg Thomaßen
05.02.2020



Die aktuelle Modernisierungsumlage wirkt nicht zielgerichtet auf die Verbesserung der energetischen Qualität von Mietwohnungen hin.

Zusammenhang zwischen den Mehreinnahmen durch eine Modernisierung im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach aktueller Rechtslage

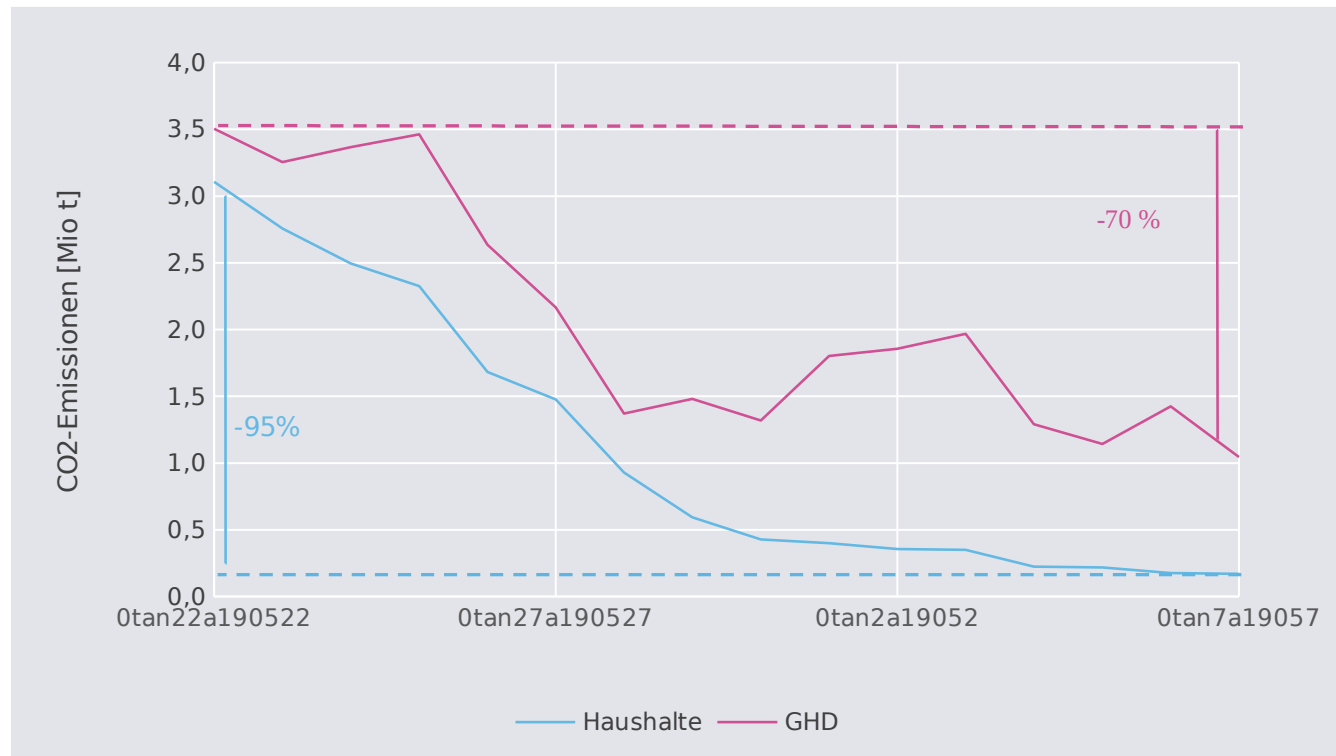


- Umlage primär abhängig von aufgewandter Investition und nicht von Qualität der Sanierung.
- Mieter hat keine Garantie, dass die durch die Maßnahme erzielte Einsparung auch nur annähernd die Mieterhöhung durch die Modernisierungsumlage kompensiert.
- Idealer Markt: Zahlungsbereitschaft der Mieter für energetisch optimierte Wohnungen setzt Anreize zur Sanierung.
- Mietmarkt unter Druck: Mieter muss „nehmen was kommt“ ohne auf die energetische Qualität der Wohnung achten zu können.

Reutter und Wangenheim 2019

Schweden hat enorme CO2-Reduktionen durch eine Kombination von Warmmieten und hohen CO2 Preisen erreicht

Entwicklung der CO2 Emissionen in schwedischen Gebäuden



Eigene Darstellung basierend auf JRC IDEES Database

- Mietmarkt basiert auf **Warmmieten**: Der Vermieter kommt für die Kosten auf, die durch Heizen und Warmwasser entstehen.
- CO2 Steuer von **114 Euro pro Tonne CO2**.
- Dadurch entsteht ein starker Anreiz die Heizkosten zu minimieren, durch das einbauen einer klimaneutralen Heizung und die Reduzierung des Energiebedarfs an sich.
- Sanierung demnach im Interesse des Vermieters. Mieterhöhungen auf Grund energetischer Sanierungen unüblich und kommen praktisch nicht vor.
- Jedoch: Regelung *nicht* im Einklang mit EED nach Gutachten von Becker Büttner Held.

Warmmieten mit Temperaturfeedback

- Mieter und Vermieter einigen sich auf **Referenztemperatur**.
- Vermieter übernimmt Kosten um Wohnung *auf Temperatur* zu bringen. Warmwasser wird individuell abgerechnet, basierend auf erfassten Verbräuchen.
- Heitzt Mieter auf höhere Temperatur, *kompensiert er den Vermieter* wegen der zusätzlichen Heizkosten.
- Bleibt er unter der Temperatur, *bekommt er eine Zahlung* des Vermieters.
- Vermieter hat somit einen Anreiz die Kosten zur Bereitstellung der Energie zu senken, Mieter wird weiterhin für sparsames Heizen belohnt.

Option 1: Temperaturabgleich über genormte Referenzverbräuche

- Messung der Innenraumtemperatur **und** der Verbräuche um die quantitative Beziehung zwischen Außentemperatur, Heizenergieverbrauch und Innenraumtemperatur zu bestimmen.
- Wahrscheinlich Messung über *mehrere Wintermonate* notwendig.
- Dies stellt die Konformität mit EED sicher, da der gemessene Verbrauch direkt in die Abrechnung der Heizkosten einfließt
- ...und schützt gleichzeitig Vermieter vor missbräuchlichem Heizverhalten beispielsweise durch die Öffnung der Fenster.
- Sanierung führt zu einer *Anpassung der Referenzverbräuche*, allerdings *nicht der Vergütungssätze*.

Option 2: Änderung der EED um eine direkte Abrechnung auf Temperaturbasis zuzulassen

- Paradigmenwechsel hin zu **Service-orientierter Abrechnung**: Mieter zahlt für eine bestimmte Temperatur in der Wohnung und nicht mehr für einen bestimmten Energieverbrauch.
- Abrechnung über Thermostate wird heute schon von einigen schwedischen Wohnungsunternehmen praktiziert.
- Würde eine Änderung der EED voraussetzen.
- Methode deutlich simpler, da aufwendige Messung entfällt.
- Potentielle Nachteile im Vergleich zur heutigen Regelung: Andere Wärmequellen und -senken beeinflussen Innentemperatur (Sonneneinstrahlung, Koch- und Backverhalten des Mieters, geöffnete Fenster).
- Praxis schwedischer Wohnungsunternehmen: Extreme Temperaturspitzen und -senken werden nicht beachtet, häufiges Lüften mit der Absicht die Heizkosten zu senken sanktioniert.
- ~~Magnetsensoren, welche die Heizung abschalten wenn Fenster geöffnet sind, könnten einfache und günstige Lösung sein.~~

Auswirkungen einer temperaturbasierte Abrechnung

→ Standortvor- und -nachteile werden auf Vermieter übertragen: Vermieter von Dachgeschosswohnungen die nach Süden ausgerichtet sind haben niedrigere Heizkosten, als Vermieter von Kellerwohnungen. Mieter profitiert davon höchstens indirekt.

Weterrisiko wird auf Vermieter übertragen:

→ **Nachteil Mieter:** In milden Wintern zahlt Mieter vermutlich mehr als zur Kostendeckung notwendig ist.

→ **Vorteil Mieter:** Egal wie streng der Winter ist, die Heizkosten erhöhen sich nicht.

Vergleich Bahnfahrt:

→ Passagiere zahlen nicht für zusätzliche Stromkosten, wenn Zug einen Umweg nehmen muss, sondern nur um von A nach B zu kommen.

→ Passagiere können für höheren Komfort zahlen (erste Klasse). Dies entspricht einer höheren Innenraumtemperatur

Agora Energiewende
Anna-Louisa-Karsch-Str.2
10178 Berlin

T +49 (0)30 700 1435 - 000
F +49 (0)30 700 1435 - 129
www.agora-energiewende.de

✉ Abonnieren sie unseren Newsletter unter
www.agora-energiewende.de
🐦 www.twitter.com/AgoraEW



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

! Haben Sie noch Fragen oder Kommentare?
! Kontaktieren Sie mich gerne:

georg.thomassen@agora-energiewende.de

Agora Energiewende ist eine gemeinsame Initiative der
Stiftung Mercator und der European Climate Foundation.

Backup



Sind direkte temperaturbasierte Warmmieten ungenauer als bestehende EU Regulierung?

- Nur etwa 50-70% des Verbrauchs werden in den EU Mitgliedsstaaten im allgemeinen verbrauchsbasiert abgerechnet.
- Manche Mitgliedsstaaten haben verpflichtende Korrekturfaktoren eingeführt, die beispielsweise die Lage der Wohnung berücksichtigt, andere verbieten diese gar.
- Verschiedene Ländern haben Mindest- und Höchstkosten eingeführt, z.B. in Tschechien: Hier beträgt jede individuelle Heizkostenrechnung **min. 80%** der durchschnittlichen Heizkosten eines Gebäudes und **max. 200%**.
- **Im Großen und Ganzen scheint der Status quo weder akkurater zu sein, noch bessere Anreize für sparsames Mieterverhalten zu setzen.**
- **Regelungen gegen *free riding* könnten abgeschafft werden, da Thermostate nur Temperatur reagieren, egal wo Wärme erzeugt wurde.**



Klima & Wohnen
Konzepte und Instrumente

Heizkostendeckel und Energie-Einspar-Contracting

Heizkostendeckel

➡ Ziele:

- ➡ **Handlungsanreiz für Vermieter*innen** zu **effektiver energetischer Modernisierung**, Energie(kosten)einsparung und Klimaentlastung entsprechend deren Dringlichkeit
- ➡ **Entlastung der Mieter*innen** von **zu hohen Heizkosten** infolge vermierterseits unterlassener oder unzureichend ausgeführter energetischer Modernisierung

Heizkostendeckel





- Umsetzung:
- **Begrenzung der für die Umlage** auf die Mieter*innen eines Gebäudes insgesamt ansetzbaren **Heizkosten** je m² bei weiterhin verbrauchsabhängiger Abrechnung
- Bemessung auf Grundlage jeweils aktueller **Heizspiegel**, differenziert nach Gebäudetypen/-größen und Lage/Region
- zunächst **Kappung** weit überdurchschnittlicher Kosten z.B. höher als bei 90% der vergleichbaren Gebäude, **schrittweise Reduzierung** orientiert an **zum Erreichen der Klimaziele** erforderlichen Standards der Gebäude, Anlagentechnik und Einsatz regenerativer Energien (*Lenkungswirkung*)

Energie-Einspar-Contracting

➡ Ziele:

- ➡ **Durchführung der** für Klimaschutz und Energie-Einsparung nötigen **Modernisierungsmaßnahmen** (an Wärmeerzeugungsanlage und Gebäude) **unabhängig von** den Finanzierungs- und Umsetzungsmöglichkeiten oder der Risikobereitschaft seitens der **Vermieter*innen**
- ➡ Kalkulierbare **Einhaltung** der **Warmmietenneutralität** und **Begrenzung der Mitfinanzierung** der Maßnahmen durch die **Mieter*innen** (Umfang und/oder Zeitraum)

Energie-Einspar-Contracting

-  Umsetzung:
-  **Gesamtkonzeption, Finanzierung und Durchführung** von **Modernisierungen** sowohl der Heizanlagen als auch baulicher Maßnahmen am Gebäude zur Energieeinsparung und Nutzung regenerativer Energien (ggf. auch mit Betrieb oder Wärmelieferung) **durch** einen **Contracting-Anbieter**
-  **Refinanzierung** der Kosten (ohne Instandsetzungs-Anteil des Vermieters und eingesetzte Fördermittel) **aus den Energiekosteneinsparungen** in der Folgezeit unter **Einhaltung von Warmmietenneutralität** als Vorgabe
-  **Keine Mieterhöhung aufgrund der Modernisierung** bzw. Standardverbesserung auch nach Contracting-Ende

Energie-Einspar-Contracting

- Weitere Optionen und Auswirkungen:
- Bei schrittweiser Modernisierung können **Einsparüberschüsse** aus einer z.B. geringinvestiven, effektiven Anfangsmaßnahme der **Finanzierung von Folgemaßnahmen** mit weiteren Klimaschutz- und Einspareffekten dienen. Dies kann auch für nur einen Teil der Einsparung verabredet werden, sodass schon während des Contractings eine Warmmietenreduzierung für die Mieter*innen möglich ist.
- Durch mehr und speziellere **Expertise** beim Contracting-Anbieter als bei vielen kleinen Hauseigentümer*innen oder Hausverwaltungen können **Modernisierungsmaßnahmen qualifiziert** und **effizient** konzipiert, ausgeschrieben, zügig ausgeführt und **kompetent** überwacht werden.

Energie-Einspar-Contracting

- Weitere Optionen und Auswirkungen:
- Energie-Einspar-Contracting kann auch grundstücksübergreifend der **Umsetzung** von integrierten **energetischen Konzepten** auf **Block- oder Quartiersebene** dienen, z.B. für Nahwärmenetze, Sektorenkoppelung, Speicherlösungen, Synergien bei der Gebäudemodernisierung, gemeinsame Potenzialnutzung für PV, Solar-/Geothermie.

Maßnahmen werden ermöglicht, die für einzelne Hauseigentümer*innen oder Einzelgebäude nicht leistbar oder nicht effektiv wären. Die Kostenverteilung nach dem Maßstab der Warmmietenneutralität bzw. der real erzielten Heizkosteneinsparungen erhöht die Akzeptanz und sichert die Sozialverträglichkeit.

Warmmietenneutralität

- Unter “Warmmietenneutralität” wird hier verstanden, dass Mieter*innen eines Gebäudes höchstens in dem Umfang an den Kosten energetischer Modernisierungen beteiligt werden, der den erzielten Energiespar- und CO₂-Minderungseffekten und damit verbundenen Heizkosteneinsparungen infolge der Maßnahme entspricht. Die Kosteneinsparung wird entsprechend den Rahmenbedingungen und Preisen zum Maßnahmezeitpunkt sowie witterungsbereinigt ermittelt. Die Bezugsebene der Einspareffekte ist dabei i.d.R. das ganze Gebäude, also die erzielte durchschnittliche Einsparung je m² für dessen Mieter*innen. Während die Energieeinsparung und CO₂-Minderung dauerhaft wirken, hängt die spätere Heizkostenentwicklung von weiteren, nicht verlässlich vorhersehbaren Faktoren ab.

Fördermittel

- Während die Kostenbeteiligung der Mieter*innen im Rahmen des Energie-Einspar-Contractings durch die Einhaltung der “Warmmietenneutralität” als Bedingung begrenzt ist und so von dem tatsächlich erzielten Einsparergebnis abhängt, soll durch den gezielt differenzierten **Fördermitteleinsatz zum Erreichen der Klimaziele** - also Reduktion der Klimagas-Emissionen bis hin zur “Klimaneutralität” - gesorgt werden. Der Fördermitteleinsatz soll deshalb gezielt **für** diejenigen **Maßnahmen** im Rahmen des Energie-Einspar-Contractings erfolgen, **die sich weder für die Mieter*innen** als Heizkosteneinsparung, **noch für die Vermieter*innen** im Rahmen ihrer Instandhaltungspflicht, zur Erfüllung zumutbarer ordnungsrechtlicher Vorgaben und/oder zur Abwendung von Mehrbelastungen durch den CO2-Preis (oder Heizkostendeckel) **“auszahlen”**.

LANDESKOMPETENZ MIETEN UND WOHNEN

Zusammenfassung

Lange gingen wir alle davon aus, dass Regelungen im Bereich des Mietens und Wohnens ausschließlich vom Bundesgesetzgeber erlassen werden dürften. Mietrecht ist bürgerliches Recht und das ist Bundesrecht. Auch andere Aspekte Wohnraum betreffend wurden meist durch Bundesrecht geregelt.

Aber im Rahmen der Föderalismusreform gab der Bund Regelungskompetenzen rund um das Wohnen auf, sodass nach der Grundregel der Verfassung nun die Länder dafür zuständig sind. Hiervon machten auch zahlreiche Länder Gebrauch, insbesondere im Bereich der Zweckentfremdung und der Wohnraumförderung.

Dass dieses Thema allerdings durchaus weiteren Zündstoff in sich barg, brachte erst ein Fachaufsatz von Peter Weber aus dem November 2018 in der Juristen Zeitung zum Vorschein. Er legte im Einzelnen dar, dass mit dieser Kompetenzverschiebung die Länder nun auch die Möglichkeit bekamen, Regelungen zur Bewirtschaftung von Wohnraum zu erlassen und dazu auch das öffentliche Preisrecht gehört. Die Idee des Mietendeckels war geboren. Bekanntlich blieb es nicht bei der Idee. Seit dem Februar 2020 bis zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts im April 2021 galt in Berlin ein Landesgesetz zur Regulierung von Mieten mit einem Mietenstopp, einer Begrenzung der Mietpreise bei der Wiedervermietung und der Möglichkeit einer Mietpreissenkung – alles Regelungen, die außerhalb des BGB stehen.

Nun hat das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel im April im April kassiert. Trotzdem stellt sich die Frage: Ist das schon alles? Oder bekommen die Länder mit der Verantwortung über das Wohnungswesen weitere Spielräume? Dieser Frage ist die Arbeitsgruppe „Recht neu denken“ im Rahmen der Konferenz nachgegangen.

Zu Beginn stellte **Dr. Max Putzer** die kompetenzrechtlichen Fragen dar und gab einen Überblick über die Regelungsgegenstände, die zum Wohnungswesen gehören. In der Folge haben wir uns zwei Themenfelder näher angesehen: die Belegungsbindung als klassisches Mittel der Wohnraumbewirtschaftung und das Wohnungskataster.

Bei der Belegungsbindung geht es um die administrative Versorgung der Wohnbevölkerung oder bestimmter Bedarfsgruppen mit Wohnraum. Dieser wird freiwillig als Gegenleistung für eine Förderung oder ähnliches zur Verfügung gestellt. Damit ist es möglich, auch Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die aufgrund ihrer persönlichen oder wirtschaftlichen Umstände auf dem Wohnungsmarkt keine Chance haben. Derzeit fristet dieses Instrument eher ein Nischendasein. Wir haben uns angesehen, wie hiermit in der Vergangenheit, gerade in der Weimarer Republik und in der jungen Bundesrepublik, umgegangen wurde. Hierzu leistete **Benjamin Raabe** einen Input. Im Anschluss daran stellte **Dr. Rainer Tietzsch** die aktuelle Rechtslage dar. Von Dr. Tietzsch und **Dr. Tobias Behrends** wurde die Praxis der staatlichen Belegung in Frankfurt und Hamburg dargestellt. Im Anschluss daran stellte **Sarah Lincoln** klar, dass eine Ausweitung der Wohnraumbewirtschaftung über die Belegungsrechte auch auf frei finanzierten Wohnraum verfassungsrechtlich möglich wäre. Insbesondere stünden entsprechende Regelungen nicht im Konflikt zum Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 des Grundgesetzes.

Ein Wohnungskataster, das die Wohnverhältnisse und Eigentümerstrukturen erfasst, wäre ein wichtiges Planungsinstrument. Über die hier gewonnenen Informationen könnte passgenau und effektiv Wohnungspolitik gemacht und es könnten Schieflagen auf dem Wohnungsmarkt begegnet werden. Hierüber klärte **Christoph Trautvetter** auf.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Handlungspalette für die Landesgesetzgeber, Regelungen und Instrumente zu schaffen, die Missstände bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen begegnen können, größer ist als gedacht. Wir müssen sie nur nutzen.

Wir werden weiter an dem Thema arbeiten, Ideen fortentwickeln und sie in den politischen Raum tragen, in der Hoffnung, die eine oder andere Anregung möge es über die Wahlprogramme auch in Regierungsprogramme schafften.

Verfassungsrechtliche Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern im Bereich Stadtentwicklung und Wohnen

Dr. Max Putzer, Richter, z.Zt. Verwaltungsgericht Berlin

6. Februar 2021

Verfassungsrechtliche Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern im Bereich Stadtentwicklung und Wohnen

- I. Grundgesetzliche Kompetenzverteilung
- II. Zuständigkeit des Bundes
- III. Kompetenzen der Länder
- IV. Handlungsoptionen und mögliche Reformen der Länder

I. Grundgesetzliche Kompetenzverteilung

1. Grundregel der Kompetenzverteilung
2. Ausschließliche Gesetzgebung
3. Konkurrierende Gesetzgebung

I. Grundgesetzliche Kompetenzverteilung

1. Grundregel der Kompetenzverteilung

- Art. 70 Abs. 1 GG:

*„Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, **soweit** dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.“*

- Art. 70 Abs. 2 GG: maßgeblich ist die Abgrenzung zwischen ausschließlicher und konkurrierender Gesetzgebung
- Aufteilung der Zuständigkeiten nach Sachbereichen
- Trennung zwischen der Zuständigkeit für Gesetzgebung und zur Ausführung von (Bundes-)Gesetzen

I. Grundgesetzliche Kompetenzverteilung

2. Ausschließliche Gesetzgebung

- Art. 71 GG: Länder haben nur Befugnis zur Gesetzgebung, **wenn und soweit** sie hierzu in einem Bundesgesetz ausdrücklich **ermächtigt** werden
- Sachbereiche im Katalog des Art. 73 Abs. 1 GG

I. Grundgesetzliche Kompetenzverteilung

3. Konkurrierende Gesetzgebung

- Art. 72 GG: Länder haben Befugnis zur Gesetzgebung, **solange und soweit** der Bund von seiner Zuständigkeit nicht Gebrauch gemacht hat
- Nachweis der Erforderlichkeit einer bundesgesetzlichen Regelung für einzelne Kompetenztitel
- Sachbereiche im Katalog des Art. 74 Abs. 1 GG

II. Zuständigkeit des Bundes

Im Bereich der **konkurrierenden** Gesetzgebung

Katalog des Art. 74 Abs. 1 GG

- Nr. 1, **bürgerliches Recht**: insbesondere soziales Mietrecht des BGB (Mieterschutz und Mietpreisrecht)
- Nr. 18: städtebaulicher Grundstücksverkehr, Wohngeldrecht, Altschuldenhilferecht, Wohnungsbauprämienrecht, Bergarbeiterwohnungsbaurecht, Bergmannssiedlungsrecht; insbesondere **Bodenrecht** (ohne Recht der Erschließungsbeiträge), v.a. Bauplanungsrecht (BauGB)

- Abschluss städtebaulicher Verträge, § 11 BauGB (Belegungsbindung, Mietpreisbindung; Beteiligung an Kosten für soziale Infrastruktur, Abschöpfung der Planwertsteigerung)
 - Möglichkeiten planerischer Festsetzungen (Flächen für sozialen Wohnungsbau und für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf)
 - Städtebauliche Erhaltungssatzungen, insbes. Milieuschutz: Allgemeines Vorkaufsrecht, Genehmigungsvorbehalte
- Nr. 15, Überführung von Grund und Boden in Gemeineigentum (nur, wenn und soweit Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht, vgl. Art. 72 Abs. 2 GG)
 - Nr. 30, Bodenverteilung (Boden- bzw. Agrarreform) sowie
 - Nr. 31, Raumordnung (übergeordnete Planung)

III. Kompetenzen der Länder

1. Im Bereich der konkurrierenden Zuständigkeit
2. Ausschließliche Kompetenzen der Länder

III. Kompetenzen der Länder

1. Im Bereich der konkurrierenden Zuständigkeit

- Bürgerliches Recht (Nr. 1) – Kompetenz des Landesgesetzgebers für ergänzendes Mietpreisrecht? (vgl. Diskussion zum Mietendeckel)
- Überführung von Grund und Boden in Gemeineigentum (Nr. 15) – „Deutsche Wohnen & Co enteignen“
- Bodenverteilung (Nr. 30)
- Raumordnung (Nr. 31) – Abweichungskompetenz des Landes

III. Kompetenzen der Länder

2. Ausschließliche Zuständigkeit der Länder

- Kompetenzzuwachs durch Föderalismusreform I (2006)
- Insbes. im Bereich von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG:
landwirtschaftliches Pachtwesen/Grundstücksverkehr,
Siedlungs- und Heimstättenwesen, Flurbereinigung
- Insbesondere „**Wohnungswesen**“
 - Definition BVerfG: Angelegenheiten, die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen („Baugutachten“, BVerfGE 3, 407)
 - Soziale Zwecksetzung/verteilungs- und wohnungsbaupolitische Ausrichtung

III. Kompetenzen der Länder

- Verfassungsändernder Gesetzgeber (2006):
 - Recht der sozialen Wohnraumförderung (bis dahin insbes. Zweites Wohnungsbaugesetz, Wohnraumförderungsgesetz)
 - Wohnungsbindungsrecht (bis dahin insbes. Wohnungsbindungsgesetz)
 - Abbau von Fehlsubventionierungen im Wohnungswesen
 - Zweckentfremdung im Wohnungswesen
 - Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht

III. Kompetenzen der Länder

- Wohnungsnot- bzw. -zwangswirtschaft: Wohnraumbewirtschaftung, öffentliches Mietpreisrecht, Mieterschutz
 - In Abgrenzung zu sozialem Mietrecht
 - Ausgangslage: Wohnungsmangel, nicht funktionsfähiger Wohnungsmarkt, Besonderheiten des Wohnungsmarkts
 - Erforderlich bis zur (Wieder-)Herstellung einer in etwa ausgeglichenen Wohnungsversorgung
 - Inhalt: Zuteilung von Wohnraum (Zuweisung sowie Genehmigung der Benutzung von Wohnraum mit Abschlusszwang), Zweckentfremdungsverbot, Preisstop, Kündigungsschutz
 - Einführung von Wohnungsnotrecht bereits während WK I
 - Stufenweiser Abbau in Nachkriegszeit, parallel zur Zunahme freifinanzierten, öffentlichen und steuerlich begünstigten Wohnungsneubaus

IV. Handlungsoptionen und mögliche Reformen der Länder

1. Konkurrierende Gesetzgebung
2. Ausschließliche Gesetzgebung
3. Handlungsmöglichkeiten unterhalb der gesetzlichen Ebene

IV. Handlungsoptionen und mögliche Reformen der Länder

1. Konkurrierende Gesetzgebung

- Bodenreform
- Überführung von Grund und Boden in Gemeineigentum
- Abweichungskompetenz im Bereich der Grundsteuer, Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG: Möglichkeit einer (stärkeren) Besteuerung des Bodenwerts

IV. Handlungsoptionen und mögliche Reformen der Länder

2. Ausschließliche Gesetzgebung

- Wohnraumförderung sowie
- Wohnungsbindung: Verabschiedung eigener Landesgesetze als Ersatz/ Ergänzung fortgeltenden Bundesrechts; Regelungen zur Abfederung von Härten bei Wegfall der Anschlussförderung sowie zur Ausweitung von Kündigungs- und Überlegungsfristen
- Schaffung/Verschärfung von Zweckentfremdungsrecht
- Weitere Regelungen zur Wohnraumbewirtschaftung: Belegungsbindungen, erweiterter Kündigungsschutz, Kaufpreisdeckel?
- Insbesondere Miet- und Wohnungskataster: Transparente Miet- und Eigentumsstrukturen, Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

IV. Handlungsoptionen und mögliche Reformen der Länder

3. Handlungsmöglichkeiten unterhalb der gesetzlichen Ebene

- Städtebauliche Verträge: Einführung/Ausbau der Möglichkeiten einer Abschöpfung des Planwertzuwachses
- Kooperationsvereinbarungen mit landeseigenen oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- Ankauf von Grundstücken und Wohnungen, Ausübung des Vorkaufsrechts
- Vergabe verbilligter Erbbaurechte an Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Baugruppen

Das war's, vielen Dank!

Belegungsrechte und Wohnungszuweisung in der Weimarer Republik und in der Bundesrepublik

06.02.2021

RA Benjamin Raabe



Weimarer Republik

- Regelungen der Wohnraumbewirtschaftung waren als Teil des Wohnungswesen Gegenstand der Grundsatzgesetzgebungskompetenz des Reiches, Art. 10 Nr. 4 WRV
- Grundsatzgesetzgebung ist vergleichbar mit der Rahmengesetzgebung: Das Reich regelt die Grundzüge, die Einzelheiten regelten die Länder, dies galt insbes. Für den zeitlichen, sachlichen und räumlichen Geltungsbereich
- Die noch zu Kriegszeiten erlassene Wohnungsmangelverordnung wurde 1920 durch das Wohnraumangelgesetz ersetzt, das die Länder ermächtigte Regelungen zur Einschränkung der Freizügigkeit, der Wohnung und des Eigentums zu treffen. Zeitlich befristet wurden Regelungen immer wieder verlängert, bis 1933: galt nie für Neubau
- Wohnungsämter für die Umsetzung zuständig ergänzend Mieteinigungsämter
- In der Folge machten Länder sehr unterschiedlich von der Ermächtigung Gebrauch



Wohnraumbewirtschaftung, Verteilung von Wohnraum

- Verfügbarer Wohnraum, insbesondere Altbauten werden der Verfügungsgewalt der Parteien entzogen und von den Wohnungsämtern verteilt.
- Registrierung von Wohnraum: Meldepflicht von freiem Wohnraum, § 3 WMG; Räumungsverfügungen gegen sog. Schwarzmieter
- Registrierung der Wohnungssuchenden, allerdings erfolgt eine Auswahl; Priorisierung; Wohnungslisten iSd. § 8a WMG
- Verteilung des verfügbaren Wohnraums, entsprechend der Priorisierung der Bewerberlisten; den Vermieter*innen wurden zum Teil Bewerber*innen vorgeschlagen; Möglichkeit der Anordnung des Vertragsschlusses, § 4 WMG
- Problem Überforderung der Ämter, „Ungerechtigkeit der Listen“ und erzwungene Hausgemeinschaften



Einquartierungen von Wohnungssuchenden

- Wohnungsämter konnten bei besonders starkem Mangel an Wohnraum Wohnungssuchende - auch gegen den Willen - der Wohnungsinhaber*innen oder Hauseigentümer*innen einquartieren,, § 6 WMG
- idR. Einquartierungen in unterbelegte Wohnungen
- Z.T konnten Wohnungsinhaber*innen die Einquartierungen gegen Ablösezahlung verhindern, die dann für den Neubau verwendet werden musste.
- Einquartierungen fanden nur bis 1924 statt
- Instrument hochumstritten, es wurde von diesem Instrument nur im begrenztem Umfang Gebrauch gemacht.



Wohnungstausch, § 8 WMG

- Anspruch auf einen Wohnungstausch, wenn Mieteinigungsämter dies genehmigten; Vermieter*innen mussten zustimmen; verweigerter Zustimmung konnte durch Einigungsamt ersetzt werden; die Wohnungsämter mussten dies absegnen.
- Mieteinigungsämter konnten Genehmigung verweigern
- Möglichkeit jenseits der Bewerber*innenlisten der Wohnraumbewirtschaftung neuen Wohnraum zu bekommen
- Missbrauchsgefahr durch Umgehungsgeschäfte für besser Verdienende



Mietberechtigungskarte

- Wohnungssuchende, deren Wohnbedarf anerkannt war, erhielten eine Mietberechtigungskarte, die ihnen erlaubte Wohnraum anzumieten.
- Vermieter*innen durften nur an Menschen mit Berechtigungskarte vermieten
- Wohnungsämter kontrollierten allenfalls noch die Mietverträge



Wohnungsbewirtschaftung im 3. Reich

- Wohnraumbewirtschaftung ideologisch geprägt
- Abkehr von der Wohnraumbewirtschaftung mit Ausnahme des Wohnraums von Jüd*innen. In ihre Wohnungen konnten andere Jüd*innen einquartiert werden, kein Schutz vor Kündigungen u.a.
- Erleichterung der Wohnbeschaffung für kinderreiche Familien: freiwerdende Wohnungen mussten bis zu einer gewissen Prozentsatz kinderreichen Familien zur Verfügung gestellt werden



Wohnraumbewirtschaftung im Krieg

- Schrittweise Rückkehr zur Wohnraumbewirtschaftung von Weimar
- Februar 1943: VO über Wohnraumlenkung: Gauleiter konnten Anordnung zur Vergabe von freigewordenen Wohnungen erlassen, Priorisierung nach ideologischen Gesichtspunkten, Bevorrechtigten konnte eine Wohnung zugewiesen werden, Begünstigte wurden Eigentümer*innen zur Auswahl gestellt
- Juni 1943: VO zur Wohnraumversorgung: Erfassung und Belegung von Zweitwohnungen und unterbelegten Wohnungen
- Über Reichsleistungsgesetz als allgemeine Ermächtigungsnormen im Kriegsfall aus dem Jahr 1939: Beschlagnahme von Wohnraum durch Kommunen
- Umgehung durch freiwillige Aufnahme möglich



Unmittelbare Nachkriegszeit

- Wohnraumbewirtschaftung über Kontrollratsgesetz Nr. 18 Wohnungsgesetz
- Wohnungsämter haben allen in ihrem Amtsbereich ansässigen Personen Wohnraum zu beschaffen
- Erfassung aller Wohnungen und Bewirtschaftung durch die Wohnungsämter, Liste entsprechend geregelter Priorisierung
- Wohnungsämter wirkten auf Vertragsschluss hin, ggf. wurde dieser durch eine behördliche Verfügung ersetzt.
- Einquartierungen in Wohnungen und Eigenheimen; Anordnung von Wohnungstausch möglich
- Zuzugssperren, zunächst generell, später nur noch in Brennpunkten
- 1949 Inkrafttreten des Grundgesetz, Wohnungswesen gehört zur konkurrierenden Gesetzgebung Art. 74 Nr. 18



Wohnungsbewirtschaftungsgesetz 1953

- Wohnraum unterliegt der Bewirtschaftung, ausgenommen ist der Neubau
- Benutzung und Überlassung von Wohnraum nur mit Genehmigung, § § 12, 13
- Benutzungsgenehmigung gem. § 14: Ämter genehmigen Vertragsschluss, freie Wahl der Vertragspartner*innen
- Nur wenn dies nicht möglich, weist das Wohnungsamt gem. § 15 dem/r Verfügungsberechtigten mehrere Wohnungssuchende zu, unter denen dieser wählen kann.
- Einzeleinweisung gem. § 15 Abs. 6 nur in begründeten Ausnahmefällen
- Ab 1960: Schrittweiser Abbau der Wohnungsbewirtschaftung



Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit



Rechtsgrundlagen für Bindungen

Dr. Rainer Tietzsch 2021

II. WoBauG

Staatliche Förderung sieht vor:

Festlegung von Wohnungsgrößen und Ausstattung,
Bindungen für Mieten und Belegung

- Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau, §§ 25 bis 81 des II. WoBauG
- Steuerbegünstigter Wohnungsbau, ursprünglich §§ 82 ff. des II. WoBauG
- Freifinanzierter Wohnungsbau, ursprünglich §§ 86 ff. des II. WoBauG

WoBindG

Art und Weise der Bindungen ausgelagert in das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen - Wohnungsbindungsgesetz.

- Begünstigter Personenkreis
(niedrige Einkommen / breite Kreise der Bevölkerung)
- Höhe der Miete (sogenannte Kostenmiete),
- Belegungsbindung
- Folge der Rückzahlung öffentlicher Mittel für die Bindung

Belegungsbindung WoFG des Bundes

- WoFG des Bundes ersetzt 2001 das II. WoBauG:
Staatliche Förderung kann verbunden werden mit Bindungen für Mieten und Belegung
- Regelungen des WoFG für Förderungen ab dem 01.01.2002
- Einige Regelungen des II. WoBauG gelten weiter, und auch im Übrigen Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes
- Seit der Föderalismusreform 2006 ist der soziale Wohnungsbau Ländersache
- WoFG und WoBindG gelten bis zur Ersetzung durch Landesrecht weiter
- Praktisch sind beide weiter bedeutsam
- Bindungen gelten nur für den Förderzeitraum und bestimmte gesetzlich bestimmte Nachfristen

WoFG des Bundes – Regelungen der Länder

Föderalismusreform 2006:

Zuständigkeit für das Wohnungswesen geht auf die Länder über

- *Für Altbestände gefördert vor 1.1.2002 bleibt es meist bei den alten Regelungen.*
- *Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WoFG) und das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) des Bundes bleiben weiter gültig, soweit sie nicht durch landesrechtliche Regelungen ersetzt worden sind.*
- *Wohnraumförderungsgesetze der Länder
Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, [Bremen], Hamburg, Hessen,
Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein,
Thüringen*

Fördergegenstände

- Neubau (§ 2 Abs. 1 Nr.1 WoFG)
- Modernisierung (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 WoFG)
- Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 WoFG)
- Erwerb von Wohnungen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 WoFG)
- Förderung durch Darlehen, Zuschüsse, Übernahme von Bürgschaften oder Bereitstellung von verbilligtem Bauland

Förderungsvereinbarungen

- Früher wurden Förderungen (Sozialer Wohnungsbau) durch Bescheid gewährt.
Kontrolle der Rechtmäßigkeit der Bescheide durch Verwaltungsgerichte
Durchsetzung durch Verwaltungsbescheide, Verwaltungsvollstreckung
- Vereinbarte Förderung durch Verträge
Rechte der Kommune / des Landes müssen ausdrücklich vereinbart werden, ebenso Sanktionen (z.B. Vertragsstrafen) und Sicherungen (Grunddienstbarkeit)
Kontrolle der Rechtmäßigkeit, auch von Vollstreckungsmaßnahmen durch Zivilgerichte

- **Allgemeine Belegungspflicht:** Vermieter*innen dürfen nur an Personen mit WBS vermieten
- **Benennungsrecht:** Wohnungsamt benennt VM drei Personen, unter denen der Vermieter eine Auswahl trifft
- **Besetzungsrecht:** Verpflichtung des VM, mit einer benannten Person abzuschließen, kann zugunsten von Personen mit WBS mit besonderen Wohnbedarf ausgeübt werden,
in Berlin nur ggü. städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- Benennungs - und Besetzungsrecht ist nach WoBindG des Bundes (§ 5a)
in Gebieten mit Mangellage durch Landesregelung möglich

Parameter für Belegungsbindung

Anwendungsbeispiel Frankfurt/Main

Dr. Rainer Tietzsch 2021

Frankfurt/Main

Gefördert wird der Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen, die sich im Stadtgebiet Frankfurt am Main befinden und

- zur Vermietung als Wohnraum frei sind,
- keinen anderweitigen Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegen,
- zur dauernden Wohnnutzung rechtlich und tatsächlich bestimmt und geeignet sind,
- mindestens über Gasetagen- oder Zentralheizung, sowie nach Möglichkeit über Balkon, Doppel-/ Isolierverglasung und Barrierefreiheit verfügen

Frankfurt/Main

Weiter prüft das Amt für Wohnungswesen,

- ob die jeweilige Wohnung als geeignet angesehen wird, z.B. ob ausreichende Belichtung/Besonnung gegeben ist,

und ob für sie ein Bedarf

- nach Zielgruppen
- nach örtlicher Lage

besteht.

Frankfurt/Main

- Die Einstiegsrente für die Belegungsrechts-Wohnung beträgt 5,00 €/qm.
- Die ortsübliche Vergleichsrente soll nicht mehr als das Doppelte der Förderrente betragen, d.h. der Erwerb von Belegungsrechten kommt grundsätzlich nicht für Wohnungen in Betracht, für welche die ortsübliche Vergleichsrente über 10 €/qm liegt.
Mietspiegel Frankfurt 2020
Beispiel: 35 qm:: 10,09 (1919-48) bis 12,00 €/qm (2010-16)
Beispiel: 60 qm 8,22 (1919-48) bis 10,12 €/qm (2010-16)
Beispiel 95 qm: 7,26 (1919-48) bis 9,16 €/qm (2010-16)
- Ausnahmen: Bei Wohnungen bis 35 Quadratmeter darf der Zuschuss die Förderrente um maximal 40 % überschreiten, bei Wohnungen bis 50 Quadratmeter um maximal 30 %.
- Um auch in innenstadtnahen Lagen weiterhin Belegungsrechte erwerben zu können, wird der Zuschlag im Mietspiegel für besondere Lagen (derzeit „zentrale Wohnlagen“) nicht berücksichtigt. Dies gilt ausschließlich für die Beurteilung der Eignung einer Wohnung.

Frankfurt/Main

- Die Belegungs- und Mietpreisbindung ist für mindestens 10 Jahre, maximal 20 Jahre zu vereinbaren.
- Sie setzt mit dem Beginn des Mietverhältnisses ein.
- Sie gilt während des Bindungszeitraums für jede Wiedervermietung,
- Es gibt die Möglichkeit einer Kündigung durch den Eigentümer (mit Rückzahlungspflicht).
- Wird einem Antrag auf Aufhebung des Förderbescheides stattgegeben, entfällt die Bindung.

Frankfurt/Main

- **Belegungsbindung:**

Wohnberechtigt sind diejenigen Wohnungssuchenden, deren Haushaltseinkommen die Höchstgrenzen der Landesrichtlinie nicht überschreitet, für angemessene Wohnungsgröße.

- **Mietpreisbindung:**

Mietspiegel Frankfurt 2020, Beispiel: 60 qm 8,22 (1919-48) bis 10,12 €/qm (2010-2016)

- Einstiegsrente 5,00 €/qm nettokalt

- Die Obergrenze der Förderrente liegt während der gesamten Bindungsdauer bei einem Wert von 15 % unter der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsrente (*im Beispiel: 6,99 € bzw. 8,60 €/qm*).

- Mieterhöhungen nur zum Ausgleich der Inflation, Modernisierungsmieterhöhungen maximal 2,00 €/qm

- Mieterhöhungen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Amtes möglich

Förderung durch einmaligen Zuschuss oder periodische Auszahlung eines Zuschusses

- Differenz zwischen der vereinbarten Fördermiete und der anfänglichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Im Beispiel:

*60 qm 1919-1948: $8,22 - 5,00 = 3,22 \text{ €/qm} = 193,20 \text{ mtl} = 2.318,40 \text{ € jährl,}$
für 20 Jahre über 46.000 €*

- + Aufwandszuschlag (max. 10 €/qm jährlich)

Frankfurt/Main

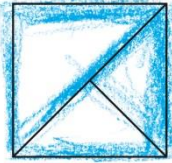
- Der Fördernehmer hat bei Eigentumswechsel dem Rechtsnachfolger sämtliche Verpflichtungen aus der Förderzusage aufzuerlegen und die Förderstelle hierüber unverzüglich zu informieren.
- Die Belegungs- und Mietpreisbindung kann durch Eintragung im Grundbuch gesichert werden.

Frankfurt/Main

Erfolg des Modells Belegungsrechte in Frankfurt:

- Programm 2007 aufgelegt
- bis Ende 2020 Belegungsrechte für etwa 2500 Wohnungen erreicht
- Belegungsrechte für weitere etwa 4000 Wohnungen in Aussicht
- Neue Richtlinie zur Verlängerung/Anschlussförderung im Jahr 2019. Seitdem bereits 450 Wohnungen für weitere 15 Jahre gebunden. Derzeit in Verhandlungen für 206 Wohnungen.
- Programm soll fortgesetzt werden

Besten Dank!
Rainer Tietzsch



STATTBAU
HAMBURG

Belegungsrechte und Wohnungsbindungen in der aktuellen Praxis - Beispiel Hamburg -

Dr. Tobias Behrens

6.2.2021

*Onlinekonferenz des Netzwerk Mieten&Wohnen
5.&6. Februar 2021*



Übersicht

1. Vorstellung STATTBAU HAMBURG GmbH
2. Wohnungspolitische Rahmenbedingungen in Hamburg
3. Arten und Inhalte der verschiedenen Bindungen und Rechte



Wer sind wir und was machen wir?

- 1985 gegründet
- drei Gesellschafter: Mieter helfen Mietern e.V., Autonome Jugendwerkstätten e.V. und Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG,
- wird seit 1987 von der FHH institutionell gefördert, um als intermediärer Träger, besonders in Sanierungs- oder anderen Stadtentwicklungsgebieten, wohnungs- und sozialpolitische Themen zu verbinden,
- Kerngeschäft: Entwickeln, Begleiten und Betreuen von Wohnungsbauvorhaben für gemeinwohlorientierte Bauherren (Stiftungen, soziale Träger, Kirchengemeinden) und Wohnprojekte im genossenschaftlichen Eigentum,
- Sowie Bauvorhaben der sozialen Infrastruktur wie Kitas, Kulturhäuser, Hospize, Seniorentreffpunkte, Stadtteilzentren, etc.



Rahmenbedingungen

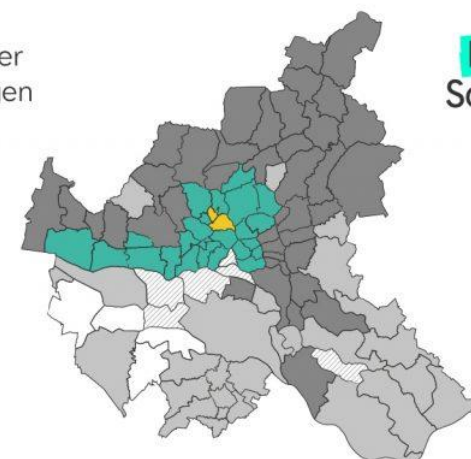
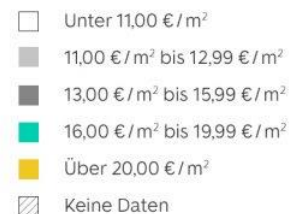
- Die Beschaffung von Belegungsrechten und Wohnungsbindungen sind die wesentlichen Ziele einer staatlichen oder kommunalen Wohnungsbau-förderung – neben vielen anderen Themen wie Klimaschutz, Quartiersentwicklung, Familienpolitik, Verkehrspolitik, früher auch Vermögensbildung (Eigenheimzulage)
- Damit kann das Land oder die Stadt in den freien Wohnungsmarkt eingreifen und bestimmen, was und wie gebaut wird und wer dort einziehen kann.
- Zielgruppe der beiden Wohnungsbaugesetze aus den 50er Jahren: „Breite Schichten der Bevölkerung“
- Ab 2003 im neuen Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) : „Menschen, die sich nicht selbst mit ausreichendem Wohnraum versorgen können“.
- Der Deal: Bindungen und Rechte gegen Geld -
d.h. günstige Darlehen, einmalige Baukostenzuschüsse und laufende Zuschüsse gegen Belegungsrechte, Bindungen und Qualitätsanforderungen (Energie, Barrierefreiheit, Ausstattung, etc)



Rahmenbedingungen

- Hamburg ist eine Mieterstadt
- Starkes kommunales Wohnungsunternehmen (SAGA) – über 130.000 Wohnungen
- Viele potente große alte Wohnungsbaugenossenschaften – auch über 130.000 Wohnungen
- Aber auch über 35 neue kleine Genossenschaften ab 1985
- Alle zusammen bilden knapp 30 % des Hamburger Wohnungsmarktes ab
- Eigentumsquote in HH bei 23%
(München 25%, Berlin 15%, Dresden 17%, Leipzig 12%, in den Flächenländer in der BRD zwischen 45-60%)
- Mieten steigen nicht mehr stark an
(SZ vom 24.1.2021)

Verteilung angebotener
Neubau-Mietwohnungen
nach Preisklassen
2. Quartal 2020





Starke Wohnungsbauförderung seit Jahrzehnten

- Viele Förderprogramme - ausdifferenziert für verschiedene Zielgruppen
- Regelmäßige Anpassung an neue Bedarfe
- Jährliche Aktualisierung und Fortschreibung der Förderrichtlinien
- IFB / Investitions- und Förderbank ist die Bank, die die Wohnungsbauförderung umsetzt – Vorläufer war die WK / Wohnungsbaukreditanstalt als reine Wohnungsbaubank

Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg

Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg

Gültig ab 01. Januar 2021

Baugemeinschaften

Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum

Gültig ab 01. Januar 2021

Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende

Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende

Gültig ab 01. Januar 2021

Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte

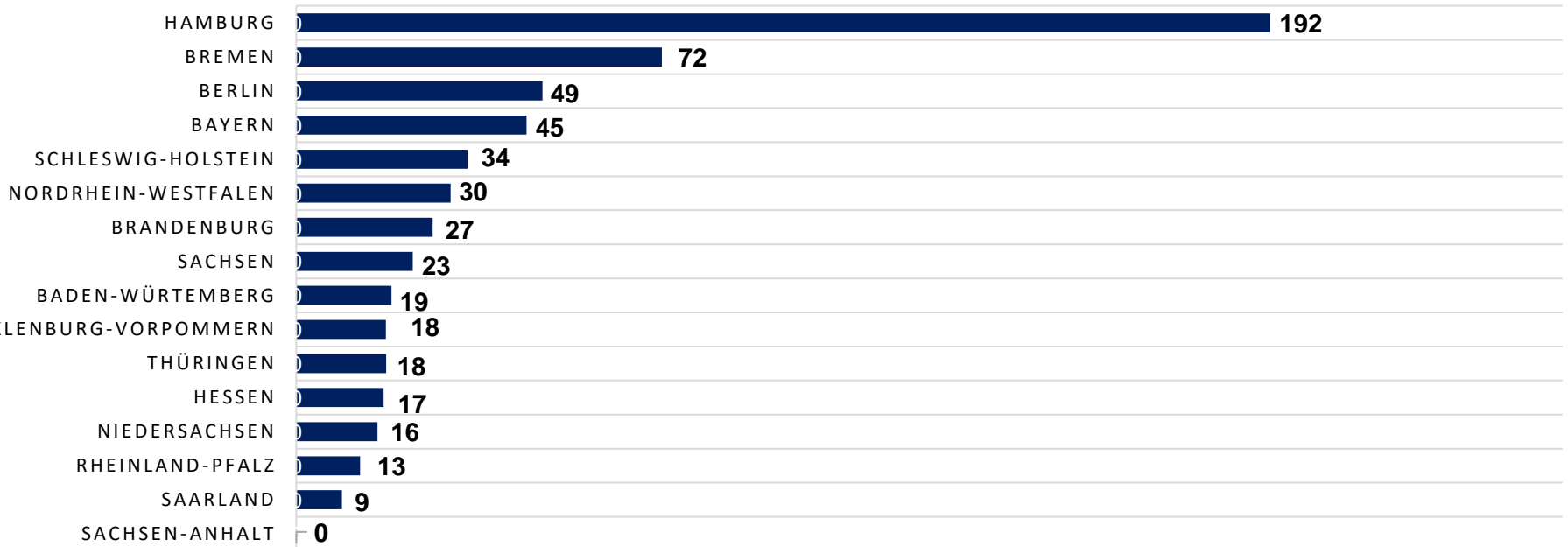
Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg

Gültig ab 01. Januar 2021

Aus der Pressekonferenz der Bausenatorin zur Vorstellung der
Wohnungsbauprogramme 2021/22

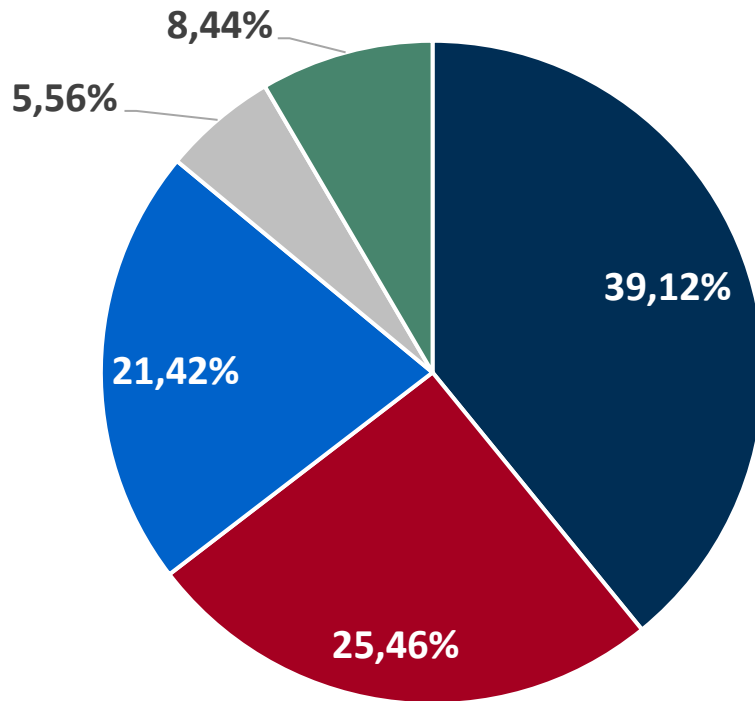
SOZIALER WOHNUNGSBAU IM LÄNDERVERGLEICH

Bewilligte geförderte Wohnungen je 100.000 Einwohner 2019



Wohnungsbauförderung: Bilanz 2020

INVESTOREN DER NEUBAUFÖRDERUNG - BEWILLIGUNGEN 2020



- SAGA: 1.034 WE
- Genossenschaften: 673 WE
- Privatpersonen, Kapitalgesellschaften, Personenhandelsgesellschaften: 566 WE
- Stiftungen/ Vereine/ Kirchen: 147 WE
- Sonstige: 223 WE

Wohnungsbauförderung: Bilanz 2020



Welche Arten von Bindungen und Belegungsrechte entstehen bei **Neubauvorhaben** ?

- Einkommensbezogene Bindungen (1. und 2. Förderweg)
Voraussetzung zum Bezug ist ein Wohnberechtigungsschein für Haushalte mit geringem Einkommen (ca 48% der Hamburger Haushalte sind berechtigt eine geförderte Wohnungen des 1. oder 2. FW zu beziehen, gem. § 8 HambWoFG)
- Zielgruppenbezogene Bindungen z.B. für
 - Studenten und Auszubildene
 - Menschen mit Pflegebedarf (Sonderwohnformen z.B. für Wohnpflegegemeinschaften)
- Vordringlich Wohnungssuchende / Wohnungsnotfälle (Frauen mit Kindern aus Frauenhäusern, Menschen aus stationären Einrichtungen der Behindertenhilfe, Haftentlassene, Obdachlose, etc.)
- Baugemeinschaften Wohnprojekte



Welche Arten von Bindungen und Belegungsrechte entstehen im **Bestand** ?

- Einkommensbezogene Bindungen (1. und 2. Förderweg) wie beim Neubau
Voraussetzung zum Bezug ist ein Wohnberechtigungsschein für Haushalte mit
geringem Einkommen (ca 48% der Hamburger Haushalte sind berechtigt eine geförderte
Wohnungen des 1. oder 2. FW zu beziehen, gem. § 8 HambWoFG)
- Modernisierung von Bestandswohnungen mit geringem Aufwand (Küchen,
Bäder, Aufzüge, Dämmung) mit max. 10 Jahren Bindung
- Ankauf von Belegungsbindungen, hierbei werden mit einem einmaligen
Zuschuss in Höhe von 15.000,--€ Vermieter belohnt, wenn sie an einen
vordringlich Wohnungssuchenden eine Wohnung mindestens ein Jahr lang
vermieten,
- oder sie erhalten einen Zuschuss in Höhe von 25.000,--€, wenn sie über 20
Jahre diese Wohnung dieser Zielgruppe anbieten – auch nach einem
Wohnungswechsel



Welche Bindungen entstehen zusätzlich ?

- Im Rahmen der Förderzusagen und Darlehensverträge entstehen zeitlich befristet Bindungen (z. Z. 30 oder 40 Jahre), danach kann der Eigentümer vermieten an wen er will.
- Die Miethöhe wird im Rahmen der Förderung für die gesamte Laufzeit festgelegt (z.Z. 6,80 €/qm netto kalt, alle 2 Jahre Erhöhung um max. 0,20 €/qm), danach kann die Miete nach Markt- und Gesetzeslage angehoben werden.
- Weiterhin sind div. technische oder qualitative Auflagen zu erfüllen z.B. Wohnflächenbegrenzung nach Haushaltsgröße, Verbot von bestimmten Baustoffen, Barriere-Reduzierung,
- oder können freiwillig erfüllt werden (verbunden mit Baukostenzuschüssen), z.B., Barrierefreiheit nach DIN, Energetische Standards, ökologische Standards, Gemeinschaftsräume, nachhaltige Baustoffe, etc



Wie wird die Einhaltung der Bindungen überprüft?

- Alle Verpflichtungen des Bauherrn / Vermieters werden in den Darlehensverträgen festgelegt.
- Die IFB prüft die Grundrisse und die technischen Anforderungen durch Gutachter (Energetische Sachverständige, Qualitätssicherung, Bausteinbeauftragte, Holzbaugutachter etc).
- Bei Abschluss der Mietverträge muss der Mieter dem Vermieter die entsprechenden Nachweis vorlegen (Wohnberechtigungsschein, Studentenausweis o.ä.), der Vermieter muss sie aufbewahren und bei Prüfung vorlegen – wenn nicht liegt Subventionsbetrug vor.
- Bei Vermietungen an vordringlich Wohnungsuchende muss der Dringlichkeitsschein an das Wohnungsamt zurückgeschickt werden.
- Bei Wohnungswechsel innerhalb der Bindungszeit müssen die Unterlagen erneut beim Vermieter bzw. beim Wohnungsamt vorgelegt werden.



Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit !

- Dr. Tobias Behrens
- STATTBAU HAMBURG
- Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
- Sternstraße 106
- 20 357 Hamburg
- Tel 040 / 43 29 42 0
- post@stattbau-hamburg.de
- www.Stattbau-hamburg.de



Verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen für Belegungsrechte

Sarah Lincoln (Gesellschaft für Freiheitsrechte)

Bislang existieren Belegungsbindungen allein auf freiwilliger Basis, zum Beispiel im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung als Gegenleistung für eine staatliche Förderung. Dies reicht jedoch nicht, um den Bedarf an Sozialwohnungen zu decken. In Berlin gab es 2019 ca. eine Million Anspruchsberechtigte für 116.000 Sozialwohnungen.¹ Diese Versorgungslücke könnten die betroffenen Bundesländer durch gesetzliche Belegungsbindungen füllen. Entsprechende Vorschläge kamen bereits aus der Wohnungswirtschaft selbst. Der Vorstandschef der Deutschen Wohnen, Michael Zahn sprach sich dafür aus, dass jeder Vermieter verpflichtet werde, eine bestimmte Quote seiner neu zu vermietenden Wohnungen an Mieter zu vermieten, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben. Die Deutsche Wohnen sei bereit, jede vierte Wohnung an WBS-Berechtigte zu vermieten.²

Derartige verbindliche Belegungsquoten lassen sich verfassungskonform ausgestalten. Die Regelungsoptionen sind vielfältig. Denkbar wäre eine gesetzliche Vorgabe für große Wohnungsunternehmen, beispielsweise ab 3.000 Wohnungen im Bestand, eine nach Größe gestaffelte Quote von 10 – 20 Prozent ihrer Wohnungen an WBS-Berechtigte nach § 27 WoFG zu vermieten. Angelehnt an § 26 WoFG könnte die Belegungsbindung weiter ausdifferenziert werden und neben allgemeinen Belegungsrechten für einen Anteil der gebundenen Wohnungen Benennungs- und Besetzungsrechte vorsehen, die es der Verwaltung ermöglichen, den Wohnungsunternehmen bei Bedarf konkret benannte Wohnungssuchende zuzuweisen. Damit wäre gewährleistet, dass auch schwer zu vermittelnde Wohnungssuchende in eine Wohnung vermittelt werden. Zudem müsste die Regelung eine gewisse örtliche Streuung der Sozialwohnungen vorgeben. Erforderlich wären zudem

1 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/bestand-an-sozialwohnungen-schrumpft-verbaenderfordern-millardeninvestitionen-fuer-bezahlbares-wohnen-in-berlin/24932996.html>

2 <https://www.welt.de/wirtschaft/article195718303/Deutsche-Wohnen-kuendigt-zum-1-Juli-eigenen-Mietendeckel-an.html>

großzügige Übergangsregelungen, da die verpflichteten Wohnungsunternehmen die Quote nur über ihre Neuvermietungen erfüllen können. Eine zentrale Frage bei der Ausgestaltung ist die Miethöhe. Sollte der Berliner Mietendeckel halten, gibt dieser in Berlin die Miethöhe vor. Für den Neubau und außerhalb Berlins müsste sich der Mietzins an der ortsüblichen Miethöhe orientieren. Ähnlich wie bei der freiwilligen Belegungsbindung in Frankfurt, könnte die Mietobergrenze bei einem Wert von 15 % unter der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die verbleibende Differenz zur Einstiegsrente für Sozialwohnungen könnte vom Staat bezuschusst werden.

Derart ausgestaltete gesetzliche Belegungsbindungen lassen sich auf die Landeskompetenz fürs Wohnungswesen stützen und sind kein unverhältnismäßiger Eingriff in die Privatautonomie (Art. 2 Abs. 1 GG) oder die Eigentumsfreiheit (Art. 14 GG) der Vermieter*innen.

Die Vertragsfreiheit, also die Freiheit darüber zu entscheiden, ob und mit wem eine Person einen Vertrag schließen will, gilt in beide Richtungen. Wenn bestimmte Mietergruppen keine willigen Vertragspartner finden, die zu akzeptablen Vertragsbedingungen mit ihnen einen Vertrag schließen, stellt dies auch eine Störung der Privatautonomie dar.³ Um die Erbringung bestimmter Leistungen im Interesse der Allgemeinheit sicherzustellen, besteht daher in lebenswichtigen Bereichen ein gesetzlicher, leistungssichernder Kontrahierungszwang. Private Krankenkassen, Gas- und Stromversorger und Verkehrsunternehmen sind verpflichtet, auch mit ihnen möglicherweise unliebsamen Kunden Verträge abzuschließen. Daneben existiert in Ausnahmefällen auch ein allgemeiner Kontrahierungszwang ohne gesetzliche Grundlage. Dies wird insbesondere dort diskutiert, wo ein Unternehmen im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge über ein faktisches Monopol oder zumindest eine erhebliche wirtschaftliche und soziale Machtstellung verfügt.⁴ Das heißt bei Leistungen von existenzieller Bedeutung, wie z.B. der Versorgung mit Wohnraum, ist es zum Schutz einer strukturell schwächeren Partei durchaus möglich, einen gesetzlichen Kontrahierungszwang zu regeln. Jedenfalls bei Vermieter*innen, die einen größeren Wohnungsbestand haben, ist auch von einer wirtschaftlichen Machtstellung und einer strukturellen Überlegenheit

3 MüKoBGB, BGB vor § 145 Rn. 12

4 Otto, jurisPK-BGB, § 145 BGB, Rn. 39; MüKoBGB/Häublein BGB § 535 Rn. 7.

auszugehen. Insbesondere haben diese – anders als kleine Vermieter*innen – kein gesteigertes Interesse daran, sich ihre Vertragspartner individuell auszusuchen.⁵

Belegungsbindungen stellen auch keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar. Es handelt sich bei Belegungsbindungen um schlichte Inhalts- und Schrankenbestimmungen. Zwar werden bestimmte Nutzungsbefugnisse entzogen, namentlich die Autonomie, an wen die Wohnung vermietet wird. Die Eigentumsposition des Unternehmers bleibt aber unangetastet.⁶ Die Wohnung kann z.B. trotz Belegungsbindung weiterverkauft werden. Bei Inhalts- und Schrankenbestimmungen hat der Gesetzgeber einen weiten Beurteilungsspielraum. Dies gilt umso mehr bei Mietwohnungen, auf deren Nutzung andere Menschen angewiesen sind und die damit eine soziale Funktion erfüllen.⁷ Die von Artikel 14 Absatz 1 GG gezogenen Grenzen sind erst dann überschritten, wenn die Beschränkung auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden.⁸

Allgemeine Belegungsrechte schränken die Nutzungsbefugnisse nicht sonderlich ein, die Auswahl der Wohnung und der konkreten Mietpartei verbleibt beim Vermieter. Freiwillige Belegungsbindungen sind nicht gleichermaßen geeignet, den Bedarf an Sozialwohnungen zu decken.⁹ Um die Verhältnismäßigkeit zu wahren, müsste die Miethöhe so ausgestaltet sein, dass der Eigentümer noch einen ökonomisch sinnvollen Ertrag erzielt. Bei der Beurteilung der Mietpreisbremse war für das BVerfG die Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete ein relevanter Faktor. Müssen Vermieter bei etwa 10 bis 20 Prozent ihres Bestandes 15 Prozent von der ortsüblichen Miete abschlagen,

5 Vgl. Begründung zu § 19 Abs. 5 AGG, BT-Drs. 16/1780, S. 42 f. Danach gilt das zivilrechtliche Benachteiligungsverbot nicht für zivilrechtliche Schuldverhältnisse, bei denen ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis der Parteien besteht

6 Vgl. BVerfG, Urteil vom 06. Dezember 2016 – 1 BvR 2821/11 –, BVerfGE 143, 246-396, Rn. 245

7 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 - Rn. 74; BVerfGE 42, 263 (294) = NJW 1976, 1783.

8 BVerfGE 71, 230 (250).

9 Vgl. Pilotprojekte in Hamburg, Berlin, Frankfurt, die überwiegend auf mäßige Resonanz bei den Vermietern stoßen.

sind dadurch weder Substanzgefährdungen oder Verluste im existenzbedrohenden Ausmaß zu befürchten. Soll die Miete noch weitaus niedriger liegen, müsste das Land die Differenz übernehmen. Dem berechtigten Interesse des Vermieters an rechtzeitigen Mietzahlungen und sorgsamem Umgang mit der Mietsache ist ausreichend Rechnung getragen. Für die Sanktion von Vertragsverletzungen gelten die üblichen mietrechtlichen Vorschriften, also auch die regulären Kündigungsbestimmungen. Das (finanzielle) Ausfallrisiko wird in der Regel von dem staatlichen Leistungsträger gedeckt.

Ein Benennungs- und Besetzungsrecht – also das Recht konkrete Mieter zu benennen und damit auch schwierige Wohnungssuchende wie z.B. Obdachlose unterzubringen - ist von der Eingriffsintensität schwerer. Derzeit muss das Land auf die polizeirechtliche Generalklausel zurückgreifen, um eine von Obdachlosigkeit bedrohten Person in eine Wohnung einzuweisen. Weil in dem Fall zur Gefahrenabwehr ein Nichtstörer herangezogen wird, gelten strenge Voraussetzungen, insbesondere bedarf es einer erheblichen gegenwärtigen Gefahr und es darf keine zumutbare Alternative geben. Stützt der Landesgesetzgeber die Besetzungsrechte hingegen auf das Wohnungswesen und regelt sie spezialgesetzlich, ist der Gestaltungsspielraum größer. Gleichwohl ist zu verlangen, dass die betreffende Person einen WBS mit Dringlichkeit hat und über das allgemeine Belegungsrecht bislang nicht vermittelt werden konnte. Für die Benennungs- und Besetzungsrechte kann es zur Angemessenheit beitragen, wenn das Land die Grundmiete um eine Risikopauschale ergänzt.

Die Differenzierung zwischen großen und kleinen Vermieter*innen ist sachlich gerechtfertigt und führt nicht zu einer Verletzung des allgemeinen Gleichbehandlungsgebotes in Art. 3 Abs. 1 GG. Der Gesetzgeber darf im Sinne der Praktikabilität und Einfachheit des Rechts typisierende und quantifizierende Regelungen erlassen. Großen Wohnungsunternehmen kommt aufgrund ihres Bestands eine besondere soziale Verantwortung bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu. Bei der Vermietung von Wohnraum handelt es sich für sie um ein Massengeschäft, bei dem, anders als bei kleineren Vermieter*innen, auf die individuelle Auswahl von Mieter*innen in der Regel verzichtet wird.

Fazit: Belegungsbindungen für große Wohnungsunternehmen lassen sich verfassungskonform ausgestalten und sind eine sinnvolle Ergänzung zu freiwilligen Belegungsbindungen, die den Bedarf an Sozialwohnungen nicht decken. In Berlin wären sie eine sinnvolle Ergänzung zum Mietendeckel, denn ohne Belegungsbindung entscheiden sich Wohnungsunternehmen trotz niedriger Mieten tendenziell für die solventere und sozial besser gestellte Mietpartei.

Wem gehört die Stadt

Was kann und darf ein Berliner
Immobilien-, Wohnungs- und
Mietenregister?



www.wemgehoertdiestadt.d

Wem gehört die Stadt?

(Und was machen sie damit)

- ❑ Wer sind die wirtschaftlich Berechtigten (Verteilungsgerechtigkeit, Geldwäsche, Steuerhinterziehung)
- ❑ Wer sind die Eigentümer vs. Rechtsvertreter (Rechenschaftspflicht, Enteignung, Politik)
- ❑ Wie hoch sind die Mieten (Geschäftsstrategie, Mietspiegel)
- ❑ Was passiert in den einzelnen Häusern (Instandhaltung, Eigenbedarfskündigung, Leerstand, etc.)



Was dürfen die Länder registrieren?

? Immobilienregister:

? Landesrecht: Geldwäsche und Grundbuch sind Bundesrecht, Begründung für Wohnungsmarktbeobachtung möglich?

? Status: BR Drs 40/21 vom 15.1.2021

? Wohn- und Gebäuderegister:

? Landesrecht: Bundesgesetz, Verwaltung durch Länder

? Status: RegZensErpG, Entwurf vom 13.1.2021

? Mietenkataster:

? Landesrecht: Mietspiegel, Wohnungsmarktbeobachtung, Stadtentwicklungsplanung, Kontrolle Mietendeckel, Zweckentfremdung, etc.

? Status: Prüfung durch Senat, Gutachten

Was will das Immobilienregister?

- ❑ Grundbuch+
- ❑ Bundesweit + zentral
- ❑ Inklusive WB
- ❑ Freier Zugang bei juristischen Personen
- ❑ Online-Portal

Was darf das Wohn- und Gebäuderegister?

- ❑ Datensammlung 2022 (Kosten < 1 Mrd. €, mehr als 25 Millionen Briefe)
- ❑ Einrichtung Register ab 2024 bis 2027
- ❑ Ziel: Erfassung der Bevölkerung
- ❑ Statistikintern
- ❑ Aufbauend auf Melderegister (inkl. Adressenzusatz) + Lebenszeichenansatz (Einkommensteuer, etc.)
- ❑ Information über Eigentümerstruktur, Adressenregister, Einrichtungsregister

Was soll das Mietenkataster können?

- ❑ Grundlage für Stichprobe
 - ❑ Wohnungsgröße, Baualter, Heizungsart, Einzug des Mieters
- ❑ Feststellung von Verstößen gegen Mietendeckel und Grundlage für Politik
 - ❑ Wohnungsausstattung (Bezugsfertigkeit, Heizungsart, moderne Ausstattung, Modernisierung)
 - ❑ Einmalige Mietenerfassung
 - ❑ Eigentümer: zur Verknüpfung mit Härtefallanträgen und Ausnahmen?
 - ❑ Vermieter + Kontrolle?
- ❑ Grundlage für Mietspiegel
 - ❑ Laufende Erfassung von Miet- und Nutzungsänderungen
 - ❑ Wohnungsausstattung (bis 120 Felder)
 - ❑ Vermieter, Mieter + Vorortenerfassung?
- ❑ Kontrolle von Leerstand, Zweckentfremdung, Feststellung Milieuschutzgebiet und Verknüpfung mit anderen Daten
 - ❑ Wohnungsschlüssel (Gebäudeeingang, Etage)

Braucht es noch weitere Register/ Informationen?

Zum Beispiel:

- Um Vermieter besser zu kennen
- Um sozialen Wohnungsbau zu kontrollieren
- Um Baulücken zu erfassen
- Um ausreichende Instandhaltungsrücklage zu kontrollieren
- Um Klimawende zu steuern

Erfahrungen in anderen Ländern - Eigentümerregister

❑ Großbritannien + Irland

❑ Eigentümerinformationen und Kaufpreise öffentlich zugänglich

❑ Tschechien

❑ Öffentlich und kostenlos zugänglich

❑ Bundesrepublik Deutschland (vor einigen Jahren)

...

Verwaltungsbezirk Lichtenberg

umfasst die Orte

Biesdorf, Friedrichsfelde, Seltersdorf, Kaufsdorf, Lichtenberg, Mahlsdorf,
Marzahn, Wuhlgarten

Biesdorf

mit städtischer Anstalt Wuhlgarten.

Verzeichnis der Straßen mit sämtlichen Häusern u. Bauplätzen nebst Angabe der Eigentümer, Verwalter u. Mieter

Das Einwohnerverzeichnis ist in den allgemeinen Einwohnernachweis (Teil I.) alphabetisch eingereiht

32-35 Baustellen.

← Niegerstr. →

36, 37 Baustellen.

38 E. Gerlach, W., Eigen-
tümerin.

V. Böttcher, W., Gastwirtin T.

← Heesestr. →

39-41 Neubau.

E. Siegmund, F., Bäcker-
mstr. (Neukölln).

32 Baustelle.

← Königsstr. →

33 Baustelle.

34 E. Drege, F., Maschinen-
mstr.

Dreyse, K., Straßengartenführ.

Kleinwach, B., Postbeamt.

gr. de Baustellen

Werner'sches Haus.

E. Werner, F., Dreher.

Baustellen.

Wilmig'sches Haus.

E. Wilmig, D., Schm.

← Kärchenallee →

Baustellen.

30 E. Köppe, D., Eigentüm.

31 Gemeinde Biesdorf.

32-35 Baustellen.

← Niegerstr. →

36, 37 Baustellen.

38 E. Gerlach, W., Eigen-
tümerin.

V. Böttcher, W., Gastwirtin T.

11 E. Grunow, C., Landw.

(Nr. 12).

Polizei-Kom. 17, Pol. Insp.

253 f.

Friedewald, C., Adv.

Mittelt, W. Adv.

Boh, W., Lederarb.

12 E. Grunow, C., Landw.

11 E. v. Siemens'sche Guts-
verwaltung (Nr. 21, 22)

V. Muhn, C., Adminstr.

(Nr. 21, 22).

Bieper, H., Lehrer a. D.

Schlenz, C., Ww.

Schulze, J., Eisenb. Beamt.

Erfahrungen in anderen Ländern - Wohnungsregister

? Schweiz

- ? 2000 aus Zensus entstanden, mit Wohnungsschlüssel, beim Amt für Statistik, in enger Abstimmung und zugänglich für Externe
- ? Eigentümer jährlich durch Kopplung an Grundbuch erhoben
- ? **Merkmalskatalog**: keine Mieten, aber z.B. Datenfeld „Nutzungsart“ zur Kontrolle von Zweitwohnungssitzen

? Schweden

- ? 2011 aus Zensus entstanden, mit Wohnungsschlüssel, beim Katasteramt, verknüpfbar mit Steuererklärung (Anmeldung mit WohnungsID) und Unternehmensregister
- ? Eigentümer aus Grundbuch, öffentlich zugänglich
- ? Samples zu Mietentwicklung (nach Eigentübertyp) und Revenue/ Expenditure statistics

? Österreich

- ? Seit 2004, Statistikbehörde mit Wohnungsidentifizierung (Nutzungseinheitenlaufnummer+Türnummer+), durch Gemeinden gepflegt
- ? Nur Eigentübertyp, keine Mieten, aber Zugang BMF für Einheitswerte

Erfahrungen aus anderen Ländern – Mietregister und andere

- ❑ New York (seit 2010, für ca. 1Mio. Preiskontrollierte Wohnungen): <https://hcr.ny.gov/rent-registration>
- ❑ Malta (ohne Mieten): <https://rentregistration.mt/reporting-a-tenancy/>
- ❑ Indien (seit 1908, ab 12 Monaten, R\$ 1.000)
- ❑ Nordirland und andere Gebiet UK (landlord registration, ohne BO und ohne Mieten): <https://www.nidirect.gov.uk/publications/landlord-registration-scheme-application-form>

Zur Diskussion – das ideale Register

- ü Verwendbar für die Statistik, aber nicht statistikintern sondern Verwaltungsregister
- ü Zumindest als Entscheidungsgrundlage für Wohnungsmarktbeobachtung (inklusive Politik, Wissenschaft, Zivilgesellschaft) und als Grundlage für Mietspiegel
- ü Möglichst geringer Pflegeaufwand durch Verknüpfung/Nutzung bestehender Daten und Synergien

Dafür:

- Ø Erfassung der wirtschaftlich Berechtigten (durch Verknüpfung mit Grundbuch + Unternehmensregister + Transparenzregister) und datenschutzkonformer Zugang
- Ø Erfassung grundlegender Ausstattungsmerkmale und Mieten von den Vermietern mit Möglichkeit der Kontrolle durch die Mieter
- Ø Vergabe eines Wohnungsschlüssels als Anknüpfungspunkt und Grundlage für Satellitenregister

Ansätze für weitere Regelungen aufgrund der Landeskompetenz für das Wohnungswesen

Dr. Rainer Tietzsch

Die früher dem Bund in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG zugesprochene Zuständigkeit für das Wohnungswesen findet sich dort seit der Föderalismusreform von 2006 nicht mehr. Nach der Grundregel des Art. 70 GG steht diese Zuständigkeit somit nun den Ländern zu.

Das Bundesverfassungsgericht wird wahrscheinlich bei der für Mitte 2021 angekündigten Entscheidung über das Berliner Landesgesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum (Mietendeckel-Gesetz) sich auch zur Reichweite der Landeszuständigkeit für das Wohnungswesen äußern.

Es gibt ein grundsätzliches Problem: Wohnungsmärkte sind immer lokal oder regional.

Der Bund hat größtenteils die Steuerhoheit und Finanzmittel, ist aber am weitesten von der Problemlage entfernt. Deshalb müssen Bundesregelungen tendenziell unscharf sein, können lediglich durch Ermächtigung der Länder oder der Gemeinden (Öffnungsklauseln) näher herankommen.

Die Länder sind näher an der Problemlage, können aber Finanzmittel nur in geringem Umfang selbst generieren, lokale Verhältnisse sind (mit Ausnahme der Stadtstaaten) auch vom Land nur schwer regelbar.

Kommunen schließlich sind unmittelbar mit den Problemen der Wohnungsverorgung konfrontiert, haben aber kaum eigene Finanzmittel, und sie haben Regelungskompetenzen nur soweit Bundesgesetz oder Landesgesetz das zulassen, oftmals sind dieselben Gemeinden noch vom Wegbrechen von Industrie und hohen allgemeinen Sozialaufwendungen überlastet.

Auch zwischen den Bundesländern gibt es gravierende Unterschiede, die eine Verständigung auf Lösungswege sehr erschweren: In manchen Bundesländern spielen Zuzug, Verdrängung, Bodenpreis- und Mietenexplosion

kaum eine Rolle. In manchen Flächenländern gibt es diese Problemlage zwar, aber auch innerhalb des Landesgebietes gravierende Unterschiede, teils gegensätzliche Tendenzen zwischen städtischen Ballungsgebieten und ländlichen Gebieten.

Und gerade die Kommunen, die unter besonderem Druck stehen, haben nicht unbedingt die beste Durchsetzungsfähigkeit gegenüber den anderen Regionen. In Stadtstaaten stellt sich die Problematik in der Regel für das gesamte Landesgebiet – aber die Entwicklung dort hat auch, wie bei den Ballungsgebieten in den Flächenländern, intensive Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete.

Auch die Akteure auf den „Wohnungsmärkten“ sind ganz unterschiedlich aufgestellt, je nachdem ob es sich um staatliche oder kommunale Eigentümer, um gemeinwohlorientierte, um Genossenschaften oder Baugemeinschaften handelt, um private Einzeleigentümer, privates Familieneigentum, oder ein kaufmännisches Wohnungsunternehmen, und ob Finanzinvestoren beteiligt sind oder gar ein Finanzinvestor dominiert oder gar allein agiert. Umgekehrt gibt es deutliche Unterschiede – auch zwischen ansonsten ähnlichen Ballungsgebieten – bezüglich der dort verfügbaren Einkommen, und der privaten und öffentlichen Infrastruktur.

Jeder Versuch, Regelungen zu entwickeln, muss also einerseits genau prüfen, auf welcher Ebene Regelungen ansetzen sollten – auch die Frage der politischen Mehrheiten, die überhaupt auf der einen oder der anderen Ebene zum Handeln bewegt werden könnten, sind nicht zu vernachlässigen. Andererseits muss aber geklärt werden, wie das Zielfeld der Regelungen genau aussieht, welche Akteure vorhanden sind, wie deren Interessenlage aussieht und sich voraussichtlich entwickeln wird.

Verschiedene Ideen sind in der Diskussion, an welchen Stellen aus der Landeskompentenz für das Wohnungswesen Verbesserungen entwickelt werden könnten:

Bei Vernachlässigung von Bestandswohnungen könnte eine Art WohnungstÜV in Frage kommen, also eine Überprüfung in gewissen Abständen, mit daraus folgenden Instandsetzungsbescheiden.

Denkbar wäre auch, gesetzlich festzulegen, dass Eigentümer Instandhaltungsrücklagen bilden müssen.

Bei mangelnder Bereitschaft der Eigentümer, den Wohnungsbestand z.B. im Bereich des Klimaschutzes zu verbessern, könnten gesetzliche Verpflichtungen helfen, dass angebotene Förderungen auch in Anspruch genommen und Verbesserungen ausgeführt werden.

Auch zu weiteren Aspekten der Bewirtschaftung, einschließlich der Preisgestaltung, könnten in einem Wohnungswirtschaftsgesetz Maßstäbe festgelegt werden.

Fraglich ist, ob die Versorgung der schwächeren Teile der Wohnungssuchenden nur den landeseigenen Gesellschaften auferlegt, bzw. nur im Rahmen einer Förderung vereinbart werden kann. Denkbar wäre, jedenfalls für Wohnungsunternehmen mit größerem Wohnungsbestand, im Rahmen der Sozialbindung aus Art. 14 Abs. II GG eine anteilige Lastentragung aufzuerlegen, so dass 10 %, 20 % oder 30 % für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein und auch zu für diese bezahlbaren Mieten zur Verfügung gestellt werden müssen.

Während bisher die Einweisung von Menschen, die wohnungslos oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind, nur unter den engsten Voraussetzungen des Polizeirechts möglich ist (die Gefahr darf durch keinerlei andere Maßnahmen, einschließlich Unterbringung in der Sammelunterkunft abwendbar sein), könnte ein Landesgesetz abweichende Eingriffsvoraussetzungen formulieren.

Hält man ein dauerhaft gemeinwohlorientiertes Segment von Wohnungen für sinnvoll, dann ist zu überlegen, wie für diesen Wohnungssektor (er könnte Stiftungsvermögen, Bestände gemeinwohlorientierter Träger, aber auch in Gemeinwirtschaft überführte Bestände und die landeseigenen bzw. kommunalen Wohnungen umfassen) ein dauerhafter und sicherer Rechtsrahmen geschaffen werden kann.

Das Verfassungsrecht gibt dem Gesetzgeber weiten Gestaltungsspielraum, wobei jede Regelung in ihren Wirkungen und Nebenwirkungen genau geprüft und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprechend gestaltet werden muss.