



# Zwischen Krisen und Stillstand: Was tun gegen Wohnungsnot und soziale Spaltung?

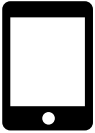
Förderung, Regulierung & Klimaschutz beim Wohnen

8. Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen  
am 26. und 27. September 2025

**ANHANG: VORTRAGSMEDIEN**



## 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.: 0172 / 8 91 04 51  
[info@netzwerk-mieten-wohnen.de](mailto:info@netzwerk-mieten-wohnen.de)

Redaktion, Korrektorat: Julia Schula (Netzwerk Mieten & Wohnen e.V.)  
Layout: Julia Schula (Netzwerk Mieten & Wohnen e.V.)  
basierend auf Gestaltung von Rainer Midlaszewski ([www.rm-grafikdesign.de](http://www.rm-grafikdesign.de))  
Fotos: Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

## **ANHANG** Vortragsmedien

- 6 **IMPULS WOHNEN IM WESTEN - WOHNUNGSPOLITISCHE HERAUSFORDERUNGEN ZWISCHEN HEIMBACH UND KÖLN**  
 Melanie Kloth – NRW.BANK Wohnraumförderung, Leiterin  
 Wohnungsmarkt und Strategie

---

### **SCHWERPUNKT A: WOHNRAUMFÖRDERUNG UND GEMEINNÜTZIGKEIT – WIE KÖNNEN DAUERHAFTES LÖSUNGEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN GELINGEN?**

AKTUELLE ANSÄTZE: SORGENFREI MIT 100 JÄHRIGEN BINDUNGEN? + RISIKEN UND NEBENWIRKUNGEN DES „BAUTURBOS“

- 53 **Bauturbo „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus und zur Wohnraumsicherung“**  
 Prof. Dr. Thomas Hartmann – TU Dortmund

#### WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT VON UNTEN

- 95 **Viertelwerk gGmbH - vom Problemhaus zu Sozialwohnungen**  
 Leonie Kainka und Jan-Christopher Bremer – Viertelwerk gGmbH, Dortmund
- 109 **Kurzvorstellung Likedeelerei**  
 Simon Stülcken – Likedeelerei – Syndikat für solidarisches Wohnen in Hamburg

## ANHANG

### **SCHWERPUNKT B: SUBJEKTFÖRDERUNG – LÖSUNG FÜR DIE WOHNRAUMFRAGE?**

WIE VIEL WOHNEN ZAHLT DER STAAT? RECHTLICHE GRUNDLAGEN  
DER SUBJEKTFÖRDERUNG

124 **Wie viel Wohnen zahlt der Staat? Rechtliche Grundlagen der  
Subjektförderung**

Holger Gautzsch – Rechtsanwalt

141 **Wohngeld & Kosten der Unterkunft – Berechnung,  
Höchstgrenzen & Probleme**

Wenke Christoph – Sozialwissenschaftlerin

WOHNGELD, WIRKUNG, WOHNUNGSMARKT –  
WER PROFITIERT WIRKLICH?

154 **Subjektförderung – Lösung für die Wohnraumfrage?**

Martin Kositzka – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe

160 **Einkommensabhängige Miete**

Dr. Rainer Tietzsch – Rechtsanwalt

173 **Studie des Pestel-Instituts:**

**„Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“**

Martin Krämer – Mieterverein Bochum, Hattingen und  
Umgebung e.V.

## ANHANG

### **SCHWERPUNKT C: PFADE ZUM SOZIALGERECHTEN & KLIMANEUTRALEN WOHNEN**

SOZIALVERTRÄGLICHE EFFIZIENZSTEIGERUNG UND TRANSFORMATION DER ENERGIETRÄGER: WAS LEISTEN ?  
ORDNUNGSRECHT UND KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

192 **GEG Gebäudeenergiegesetz**

Elisabeth Staudt – Mitarbeiterin MdB Violetta Bock

204 **Wärmenetze – Fernwärme – AVBFernwV –  
Wärmelieferverordnung**

Sebastian Bartels – Geschäftsführer des Berliner Mieterverein e.V.

WAS STEUERT DEN KLIMASCHUTZ: CO2-PREIS, KLIMAGELD  
UND FÖRDERUNGEN

243 **Wärmewende: Die Marktlösung macht Heizen zum Luxus**

Friedhelm Keimeyer – Öko-Institut, Bereichsleiter Umweltrecht  
& Governance

253 **Rolle des CO2- Preises im Wohnen**

Astrid Schaffert – Referentin Zukunft KlimaSozial

WIE GEHEN VERBESSERUNG DER WOHNRAUMVERSORGUNG  
UND KLIMANEUTRALER GEBÄUDESEKTOR ZUSAMMEN?

272 **Bestandssanierung statt Abriss als Schlüssel zur sozialgerechten  
Bauwende**

Adrian Nägel – Botschafter HouseEurope!

300 **Wohnraumsuffizienz für eine sozial-ökologische Wohnraum-  
entwicklung**

Anja Bierwirth – Leiterin des Forschungsbereichs Stadtwandel  
am Wuppertal Institut

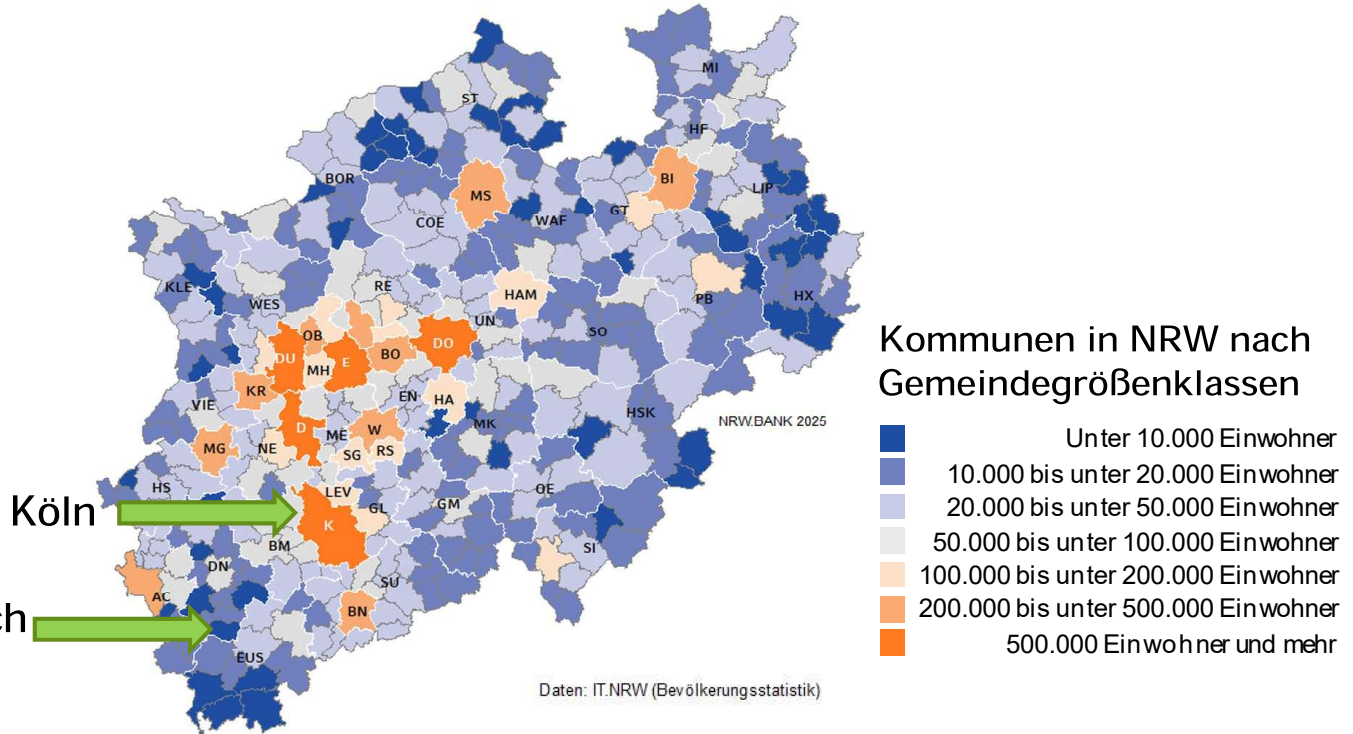


# Wohnen im Westen - wohnungspolitische Herausforderungen zwischen Heimbach und Köln

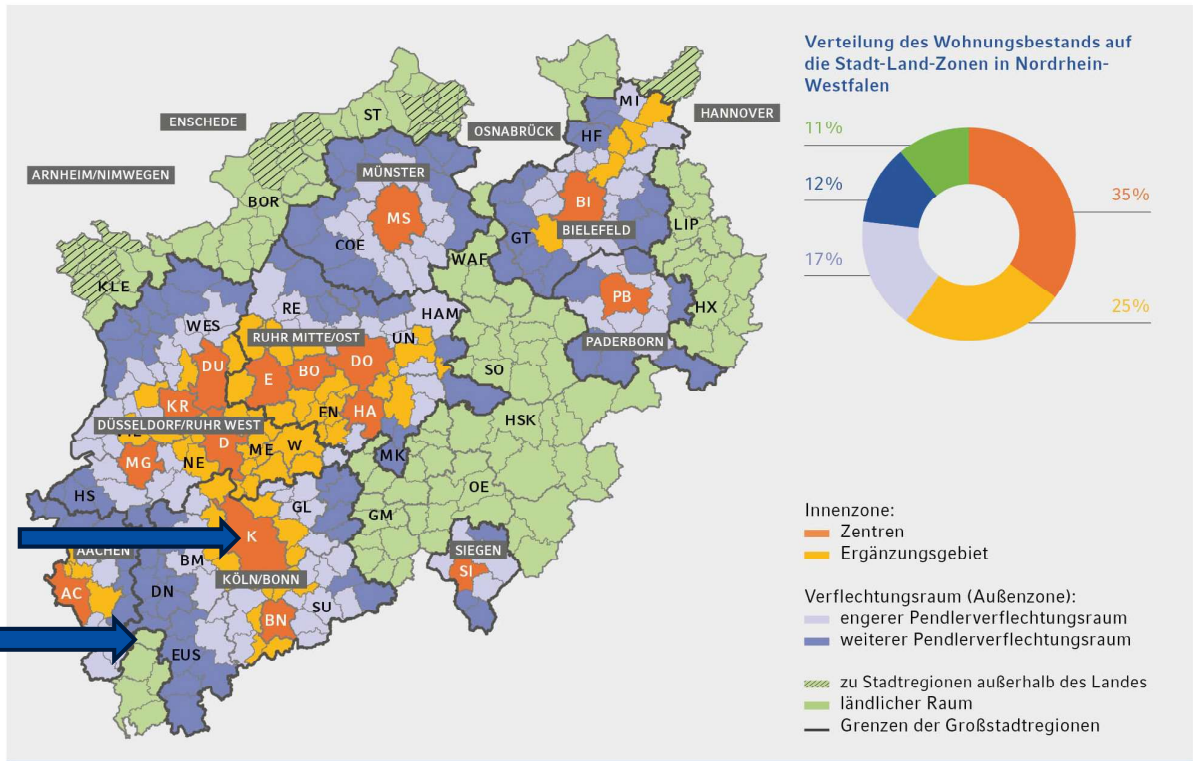
Netzwerk Mieten & Wohnen | 26. September 2025



# Zwischen Heimbach und Köln ... liegen in Nordrhein-Westfalen Welten



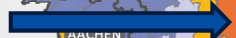
# Vielfältig strukturiertes Nordrhein-Westfalen



Daten: BBSR (Großstadtregionen, Stand 2019, modifiziert), IT.NRW (Wohnungsbestandsstatistik)

NRW.BANK 2022

Köln



Heimbach



# Die wohnungspolitischen Herausforderungen



Genug Wohnraum  
für alle

Bezahlbares Wohnen

Wohnungsbestand  
ohne Barrieren

Klimafreundliches  
Wohnen

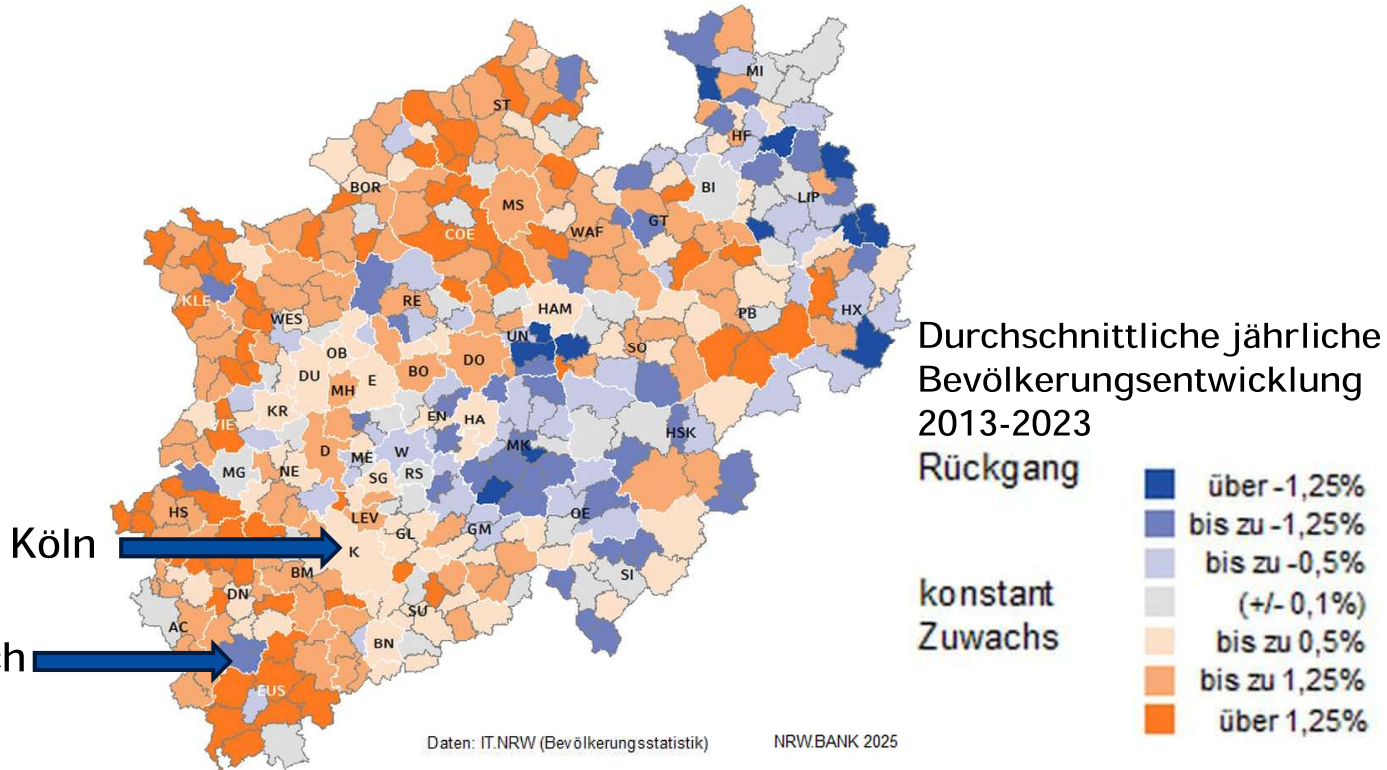
Genug Wohnraum für alle



**NRW.BANK**

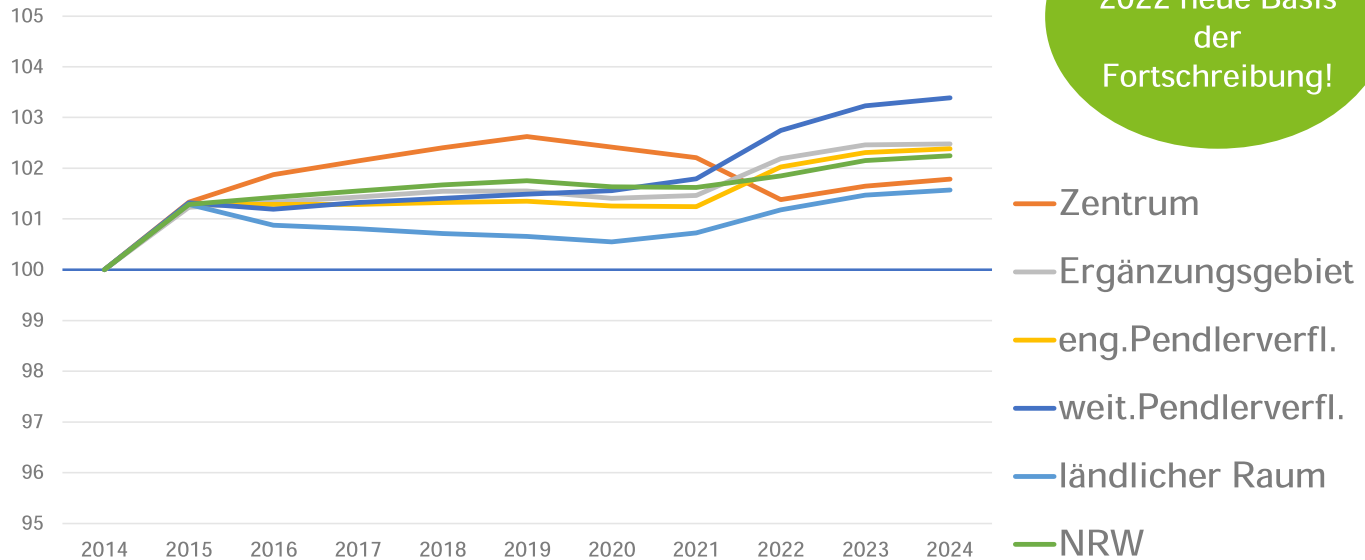
Wir fördern Ideen

# Bevölkerungswachstum und -schrumpfung liegen in NRW nah beieinander



# Weiterer Pendlerverflechtungsraum verzeichnet in jüngster Vergangenheit stärkstes Wachstum

## Bevölkerungsentwicklung in den Stadt-Land-Zonen (Index 2014 = 100)



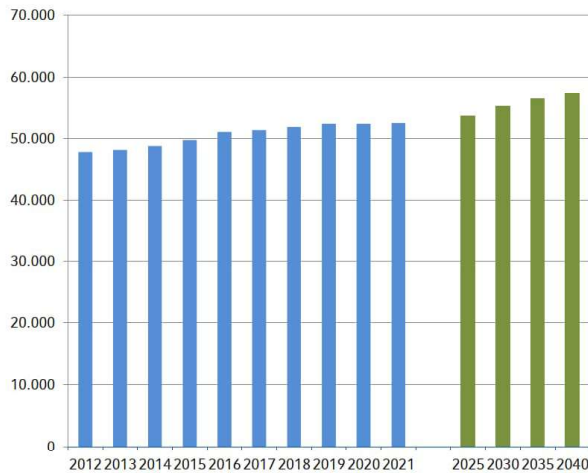
Daten: Bevölkerungsfortschreibung Zensus 2011 / Zensus 2022

NRW.BANK 2025

# Bevölkerungsprognose: Unterschiedliche quantitative Bedarfe im ländlichen Raum

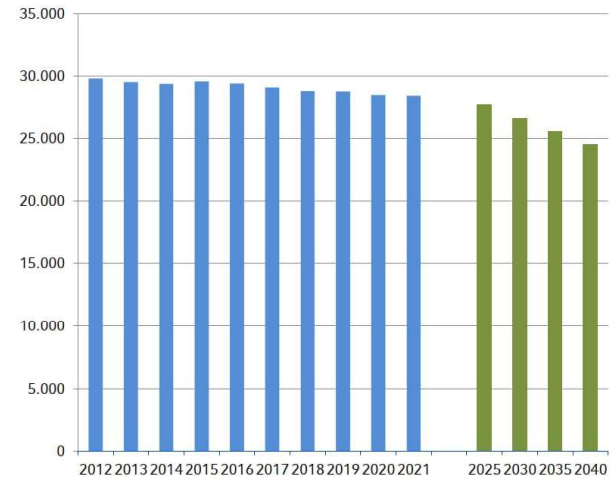
Beispiel Kleve: prognostizierte Bevölkerungsgewinne bis 2040

Abb. 3.3: Bevölkerungszahl im langfristigen Trend und in der Vorausberechnung (Personen)



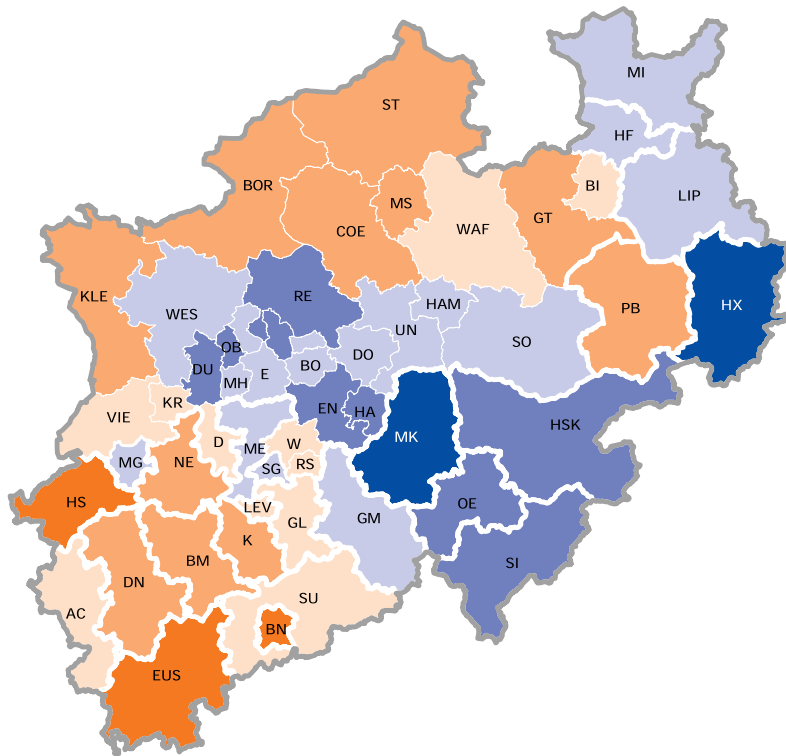
Beispiel Höxter: prognostizierte Bevölkerungsverluste bis 2040

Abb. 3.3: Bevölkerungszahl im langfristigen Trend und in der Vorausberechnung (Personen)



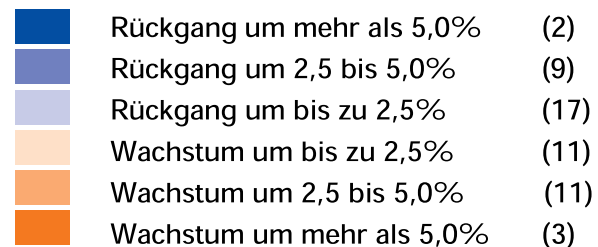
NRW.BANK 2025, Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

# Prognostizierter Rückgang der Haushalte in Teilen des ländlichen Raums und im Ruhrgebiet



## Entwicklung der Zahl der Haushalte bis 2040

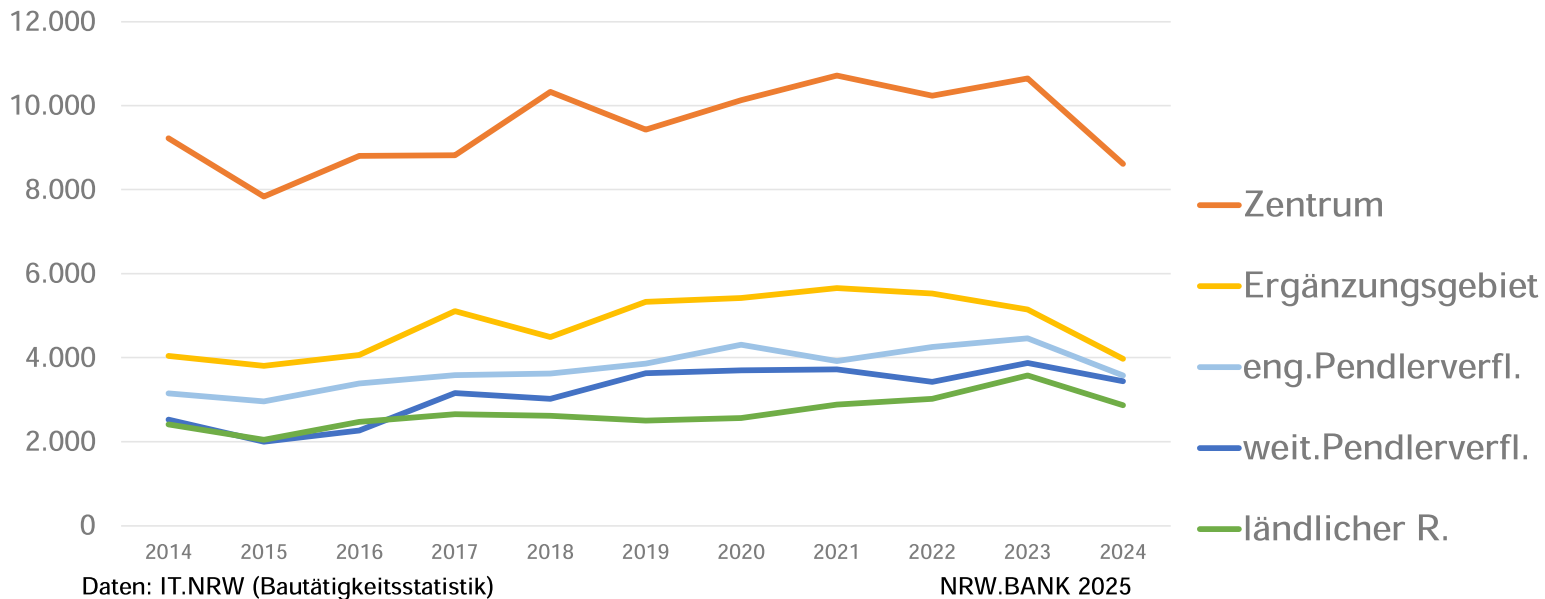
Ø NRW: 0,38% Wachstum



NRW.BANK 2025, Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

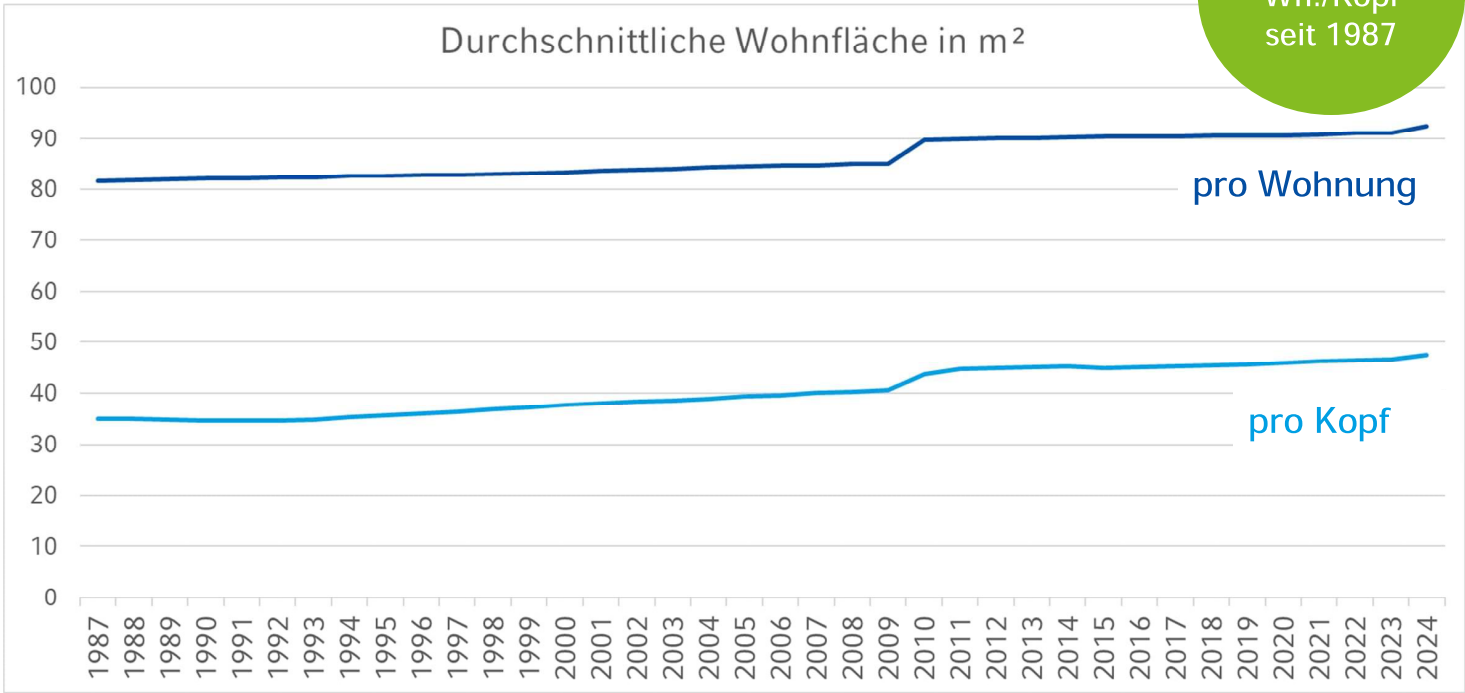
# Rückgang der Bautätigkeit in allen Regionen von Nordrhein-Westfalen seit 2023

## Bautätigkeit Geschosswohnungen in den Stadt-Land-Zonen Nordrhein-Westfalens



# Wohnfläche wäre ausreichend vorhanden

+36% mehr  
Wfl./Kopf  
seit 1987



Daten: IT.NRW

- Gestiegene **Bau- und Finanzierungskosten** hemmen den Wohnungsbau
- **Zielkonflikte** zwischen mehr Wohnungsbau und Zielen der Flächensparsamkeit und des Klimaschutzes
- Derzeit bauen **Bauträger** auch Mietwohnungen zum „Halten“, Perspektive aber unklar
- Außerhalb der Großstädte spielen professionelle (bestandshaltende und im Neubau tätige) Wohnungsunternehmen zahlenmäßig eine nur geringe Rolle → **Akteurslücke** in vielen ländlichen Regionen von NRW
- Auf dem Land: z.T. **geringe Bautätigkeit** bei Bevölkerungs- und Haushaltszuwachs; zudem auch in schrumpfenden Regionen: erforderlicher Ersatzneubau, **qualitative Bedarfe**
- In der Großstadt: auch künftig **hohe Nachfrage** nach Wohnraum in allen Formen bei gleichzeitig **begrenztem Flächenangebot** für den Wohnungsneubau

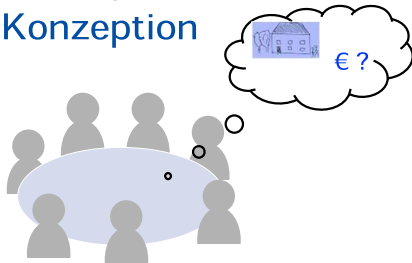
- Wohnungsbau **beschleunigen, ohne** andere berechnigte Interessen komplett zu vernachlässigen
- **Akteurslücke**: Kommunen unterstützen und aktivieren
  - Neugründung kommunaler und regionaler Wohnungsunternehmen
  - Neugründung von Unternehmen als dauerhafte Kooperation mit anderen Kommunen oder Unternehmen (als PPP)
  - projektbezogene Kooperationen (z.B. mit sozialen Trägern)
- **Kontinuität in der Förderung** des Wohnungsbaus erreichen
- **Flächen aktivieren** und bereitstellen (u.a. kommunale Steuerung)
- **Umnutzung** von Flächen und Gebäuden
- **Senkung der Baukosten**, damit Wohnungsbau wieder rentierbar
- Priorisierung der Schaffung von mehr (und bezahlbarem) Wohnraum, z.B. über ein **Handlungskonzept Wohnen** oder ein „**Bündnis für Wohnen**“

# Beispiel:

## Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen

- Eigener kommunaler Beitrag zur bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung bei fehlenden anderen Akteuren
- Umsetzung kommunaler Handschrift bei Stadtentwicklungsprojekten über das Thema Wohnen
- Schaffung von kommunalen Sachwerten und Nutzung kommunaler Grundstücke

### Strategische Konzeption



### Bauliche Realisierung



### Nachhaltige Bewirtschaftung



# Bezahlbares Wohnen

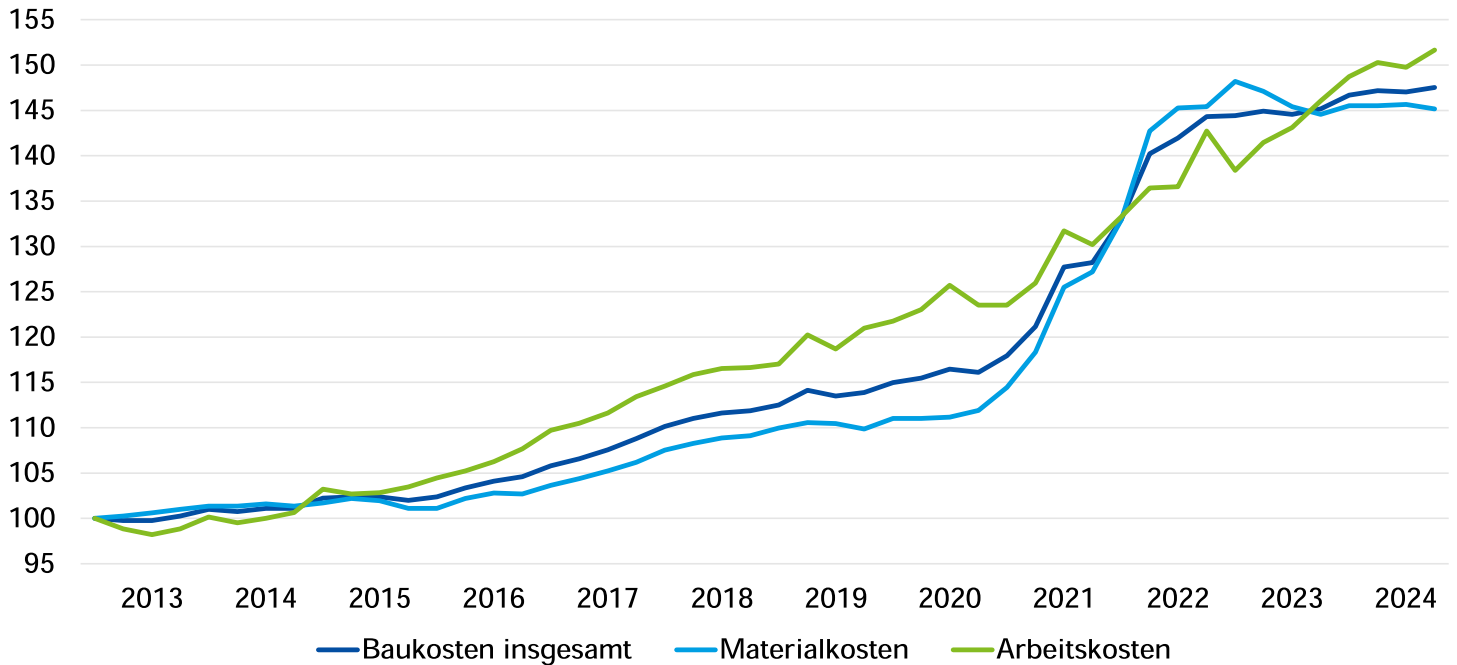


**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

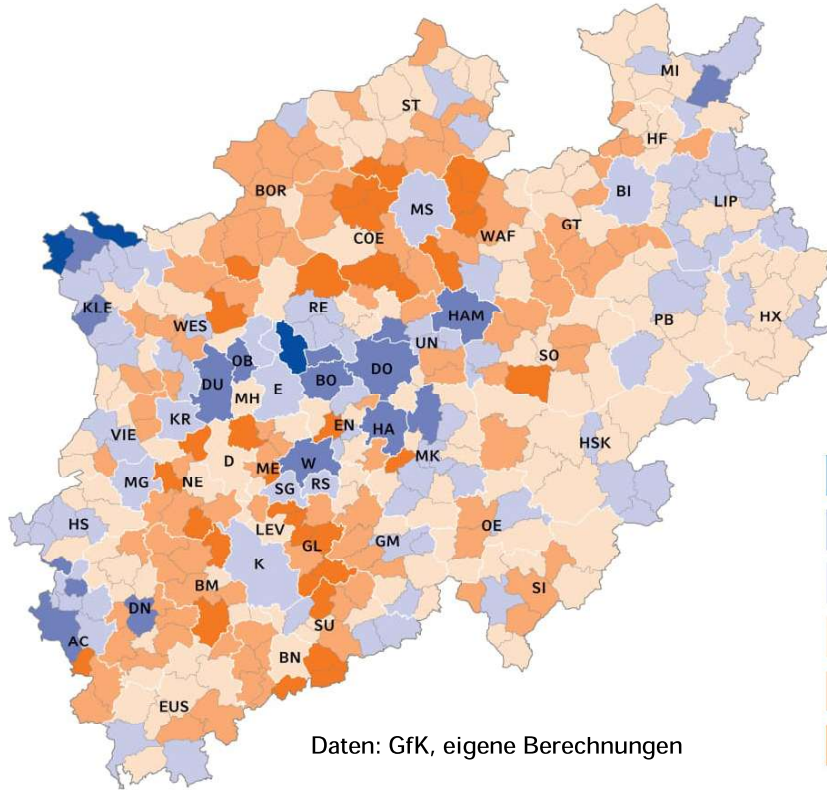
# Baukosten als Treiber von Wohnkosten

Entwicklung des bundesweiten Baukostenindex (2013=100)









Daten: Statistisches Bundesamt

# Regionale Spreizung der Kaufkraft...

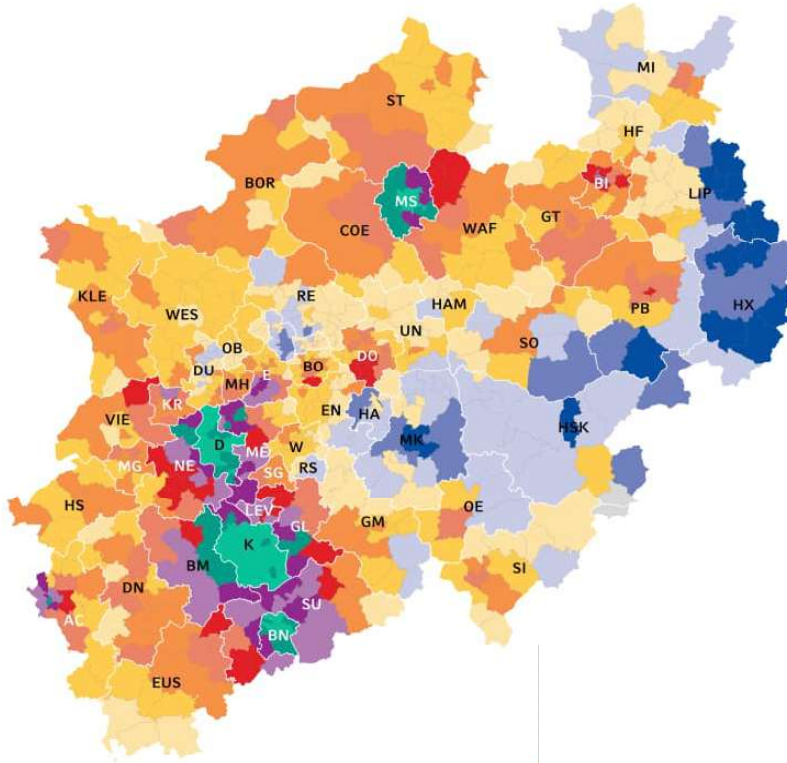


Daten: GfK, eigene Berechnungen

Kaufkraftindex je Haushalt 2024  
(NRW = 100)

	bis 80	(3)
	80 bis 90	(17)
	90 bis 100	(89)
	100 bis 110	(144)
	110 bis 120	(108)
	über 120	(35)

# ...und der Wiedervermietungsmiten



Angebotsmieten für Bestandsobjekte (€/m<sup>2</sup>) im Zeitraum 2022-2024

NRW: 9,41 €/m<sup>2</sup> (eigene Berechnung)

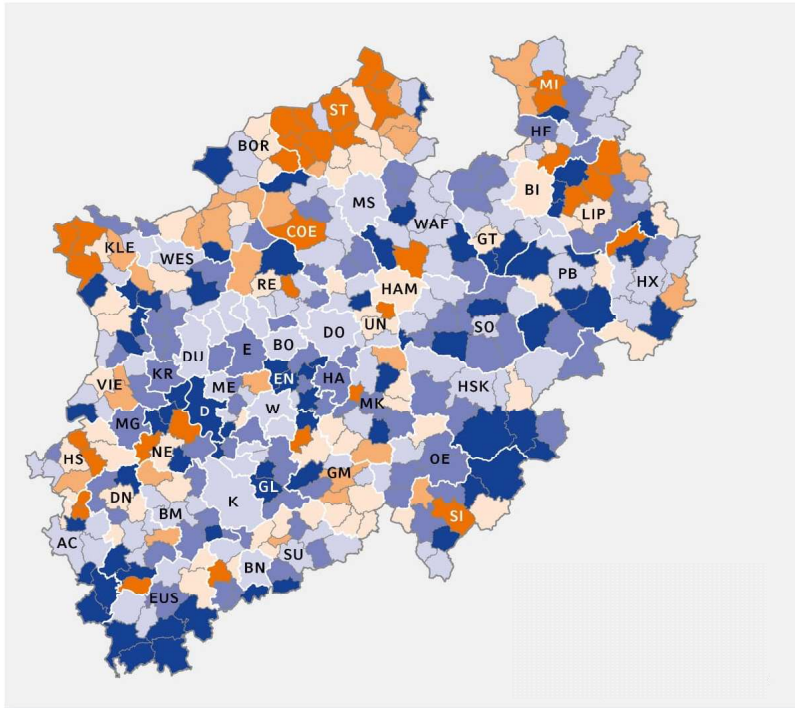
- |                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| ■ keine Daten               | ■ bis 9,00 €/m <sup>2</sup>       |
| ■ bis 6,00 €/m <sup>2</sup> | ■ bis 9,50 €/m <sup>2</sup>       |
| ■ bis 6,50 €/m <sup>2</sup> | ■ bis 10,00 €/m <sup>2</sup>      |
| ■ bis 7,00 €/m <sup>2</sup> | ■ bis 10,50 €/m <sup>2</sup>      |
| ■ bis 7,50 €/m <sup>2</sup> | ■ bis 11,50 €/m <sup>2</sup>      |
| ■ bis 8,00 €/m <sup>2</sup> | ■ mehr als 11,50 €/m <sup>2</sup> |
| ■ bis 8,50 €/m <sup>2</sup> |                                   |

Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

# 8 Prozent aller Geschosswohnungen in NRW sind preisgebunden – Tendenz rückläufig

Bis 2035 fällt rd. die Hälfte aller heutigen preisgebundenen MW aus der Bindung



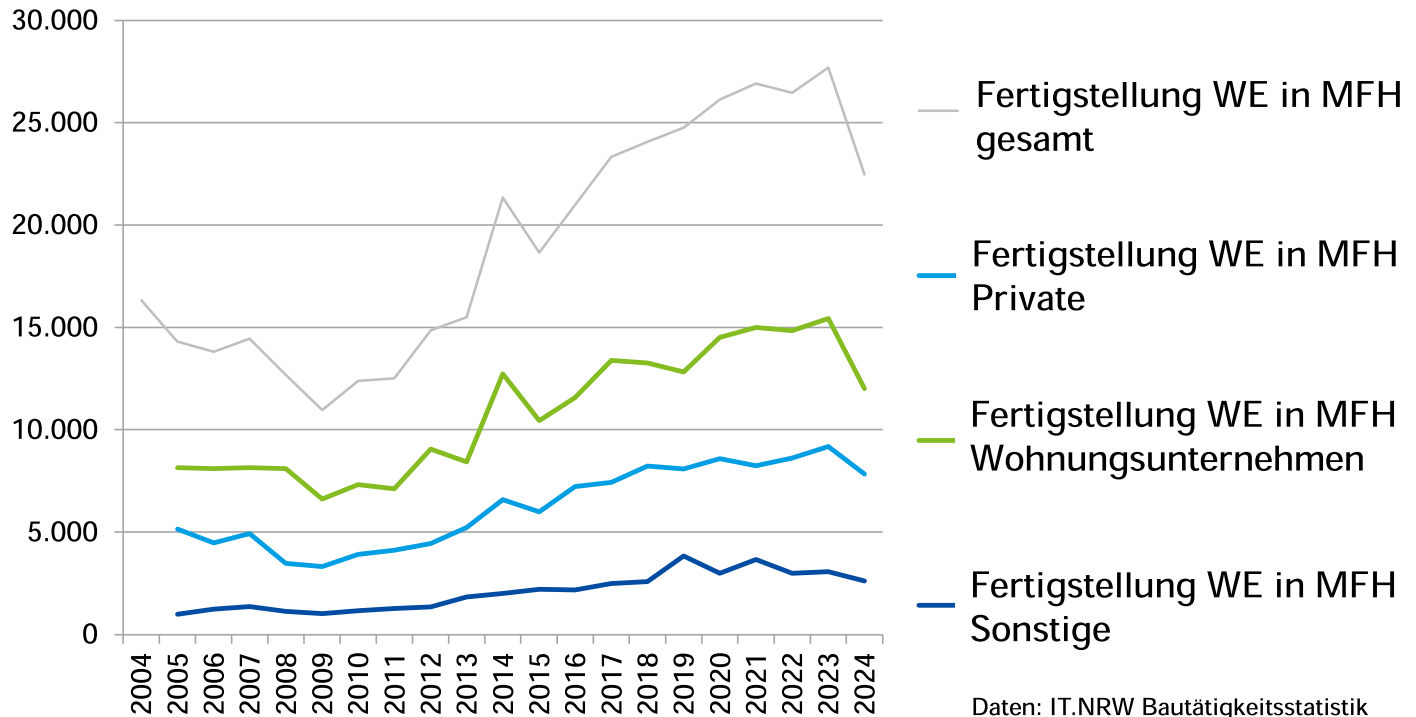
Anteil preisgebundener MW an allen Geschosswohnungen

- bis 5,0% (72)
  - mehr als 5,0 bis 7,5% (92)
  - mehr als 7,5 bis 10,0% (106)
  - mehr als 10,0 bis 12,5% (62)
  - mehr als 12,5 bis 15,0% (28)
  - mehr als 15,0% (36)
- Nordrhein-Westfalen: 8,4%

Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2024

# Privatpersonen/Kleinvermietern sind entscheidende Akteursgruppe – mit 70 Prozent der Bestandsmietwohnungen und 1/3 beim Mehrfamilienhausneubau



# Herausforderung in Stadt und Land

Bezahlbares  
Wohnen

- Mieten und Preise in der Stadt und auf dem Land steigen für viele Haushalte stärker als die Einkommen → **steigende Wohnkostenbelastung**
- **Nachholeffekte bei Mietsteigerungen** im ländlichen Raum bei immer noch deutlich niedrigerer Kaufkraft
- **Neubaumieten** in den stark nachgefragten Regionen bei 18€ und mehr
- Steigende Wiedervermietungsrenten **erschweren einen Wohnungswechsel**
- Zahl **wohnungsloser Personen** hat 2023 einen Höchststand verzeichnet; Versorgung schwierig, hohe Konkurrenz um günstige Wohnungen
- **Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindung** gehen stark zurück

- **Geringerer Wohnflächenverbrauch** durch Optimierung von Grundrissen und ggf. Verzicht auf Verkehrsflächen
- **Reduzierung der Bau- und Planungskosten** durch niedrigere Standards und einfachere Prozesse (z.B. Hamburg-Standard, Gebäudetyp E, „Oldtimerregelung“)
- **Förderung** als Marktanreiz für Investitionen im unteren Preissegment
- **Gründung** kommunaler oder regionaler Wohnungsbaugesellschaften
- Unterstützung und Aktivierung **Genossenschaften**
- Unterstützung **gemeinschaftlicher selbstorganisierter Wohnformen**

# Beispiel: Hamburg-Standard

- Ziel: günstigeres Bauen, Gesamt-Einsparpotential von 2000 Euro/qm neu gebauter Wohnfläche

## Vereinfachte Standards

Beispiele:

- Drainage statt wasserundurchlässigen Betons im Keller
- Optimierung Kubatur, Statik und Primärkonstruktion
- Geringere Brandschutzstandards

## Verzicht auf technische und bauliche Elemente

Beispiele:

- Verzicht auf Freisitz
- Dünnere Wände und Decken
- Alternative Mobilitätskonzepte oder Parkhäuser statt Tiefgaragen

## Optimierte Planungs- und Genehmigungsprozesse

Beispiele:

- Frühzeitige Einbeziehung der Baupartner statt starrer Planungsvorgaben
- Baustelleneinrichtung auf eigenem Grundstück statt Nutzung öffentl. Raums
- Weniger Verzögerungen im Bauablauf durch zeitnahe Genehmigung

Quelle: [www.bezahlbarbauen.hamburg](http://www.bezahlbarbauen.hamburg)

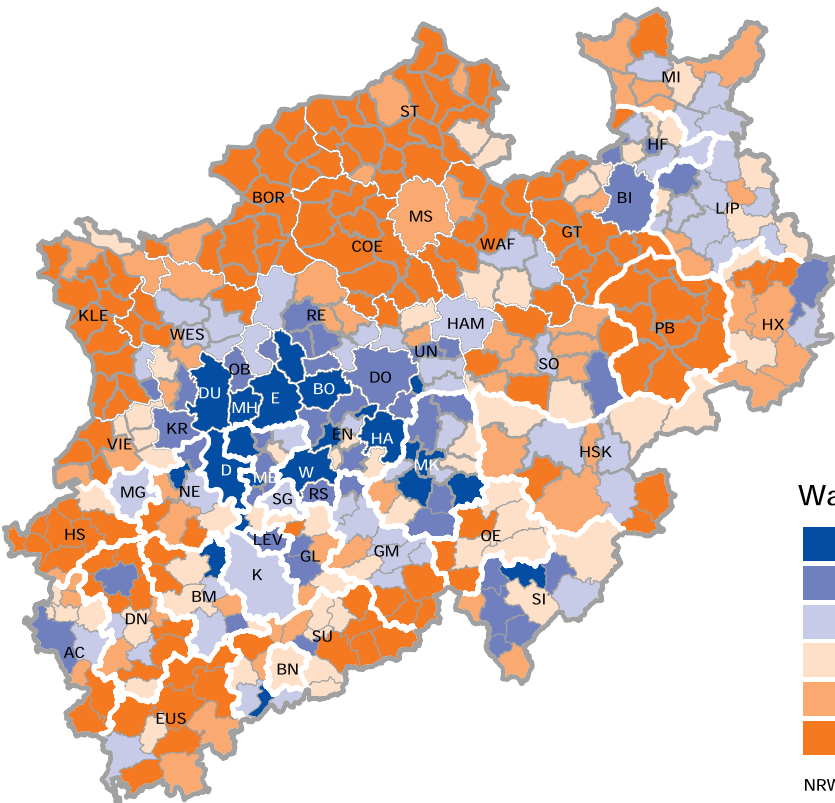
# Wohnungsbestand ohne Barrieren



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Altersgruppe der über 75-Jährigen wächst bis 2050 um 44 Prozent an



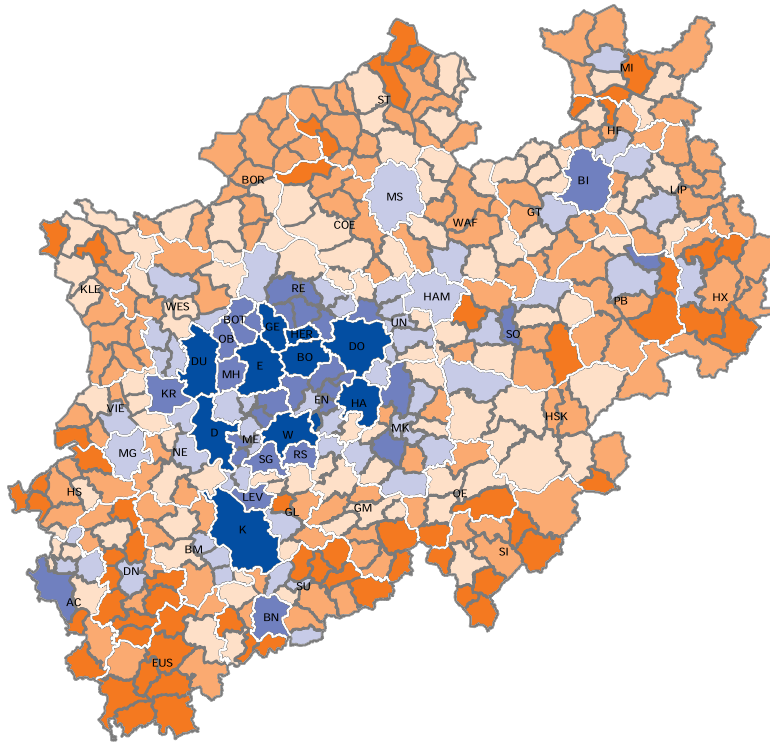
Hohe Zuwächse Älterer im Münsterland, Paderborn aber bspw. auch in Kleve und Heinsberg

Wachstum der Altersgruppe 75+ bis 2050







Dark Blue	Wachstum bis zu 25%	(22)
Medium Blue	Wachstum um mehr als 25 bis 35%	(45)
Light Blue	Wachstum um mehr als 35 bis 45%	(59)
Light Orange	Wachstum um mehr als 45 bis 55%	(64)
Dark Orange	Wachstum um mehr als 55 bis 65%	(59)
Red-Orange	Wachstum um mehr als 65%	(147)

NRW.BANK 2024, Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

# Jeder 3. Seniorenhaushalt in NRW wohnt im eigenen Ein- oder Zweifamilienhaus



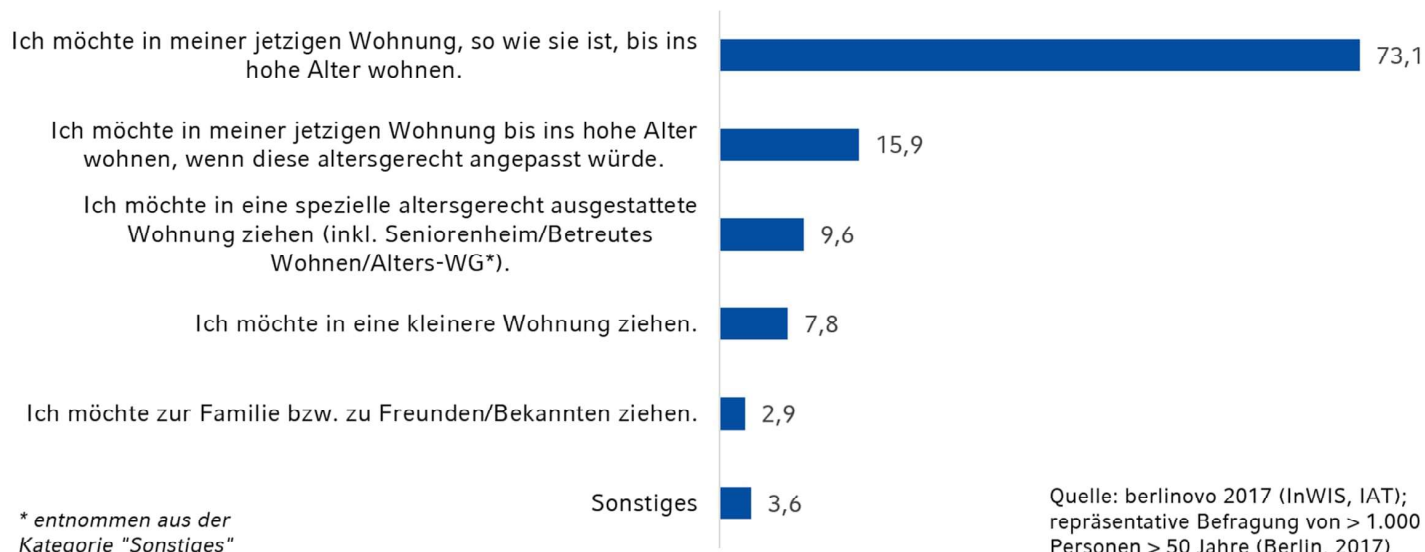
Anteil der Seniorenhaushalte im Wohneigentum (EZFH) an allen Seniorenhaushalten

	bis 20 %	(11)
	mehr als 20 bis 30 %	(30)
	mehr als 30 bis 40 %	(57)
	mehr als 40 bis 50 %	(100)
	mehr als 50 bis 60 %	(135)
	mehr als 60 %	(63)

Daten: Zensus 2022

NRW.BANK 2025

# „Ein alter Baum lässt sich nicht gern verpflanzen“



# Herausforderungen in Stadt und Land

Wohnungsbestand  
ohne Barrieren

- GEWOS Wohnungsnachfrageprognose von 2020: bestehende **Versorgungslücke von rd. 440.000 altersgerechten Wohnungen**; Bedarf steigt um weitere 36% bis 2040
- **Neubau wird den Bedarf nicht decken können**, Bestandsanpassung ist zäh (insbesondere dort, wo Selbstnutzende überwiegen, professionelle Unternehmen fehlen)
- Vorstellung vom „**Seniorenwohnen**“ für die allermeisten **nicht bezahlbar**; benötigt werden bezahlbare Modelle von Wohnen und Betreuung in der eigenen Wohnung
- Mangel an Pflegefachkräften → **effizienter werden zentrale Lösungen** und nicht dezentrale (in den eigenen Wohnungen / im eigenen EFH) sein
- Situation wird sich **verschärft auf dem Land** zeigen: Alternde Bevölkerung, viele nicht barrierefreie Einfamilienhäuser, Bevölkerungsrückgang und geringere Nachfrage nach nicht altersgerechtem Wohnraum
- In mehreren **Großstädten** Nordrhein-Westfalens ebenfalls eine unterdurchschnittliche Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum, aber bei zumeist jüngerer Bevölkerungsstruktur

## Lösungsansätze

- Begleitung des **Generationenwechsels im Eigenheimbestand**: Schaffung altersgerechten Wohnraums als Alternative, durch Neubau und Umbau, als Eigentum oder zur Miete, mit und ohne Service, in unterschiedlichen Preisklassen
- Unterstützung für Um- und Anbauten, sodass das **EFH zum ZFH** wird
- Förderprogramme wie „**Jung kauft Alt**“
- Kooperation/Förderung von **Genossenschaften/Baugruppen**, alternativen **Wohnprojekten**
- Ausbau von **Wohnberatung** zur Förderung des Abbaus von Barrieren im Bestand
- Förderung von **Quartierskonzepten**: Sicherung von Nahversorgung, Freizeitangeboten und Pflege mitdenken – integrierte Ansätze der Stadtplanung
- **Ersatzneubau** insb. in ländlichen und schrumpfenden Regionen, in denen qualitativer (barrierefreier) Wohnungsbau benötigt wird

## Beispiel Vrees: Altwerden im Dorf

- Service- und Dienstleistungszentrale als Verbindungsstelle technische Unterstützung älterer Menschen zu Hause: moderne elektronischer Kommunikation mit Verwandten, dem Hausarzt, der Apotheke oder dem Einzelhandel über Internet.
- Bau von bis zu 27 barrierefreien Wohnungen im Dorfkern
- Tagesbetreuung im Bürgerhaus
- Gemeinde Vrees als Dorfgemeinschaft ist Planer, Bauherr und Betreuer



Bild: Gemeinde Vrees 2024

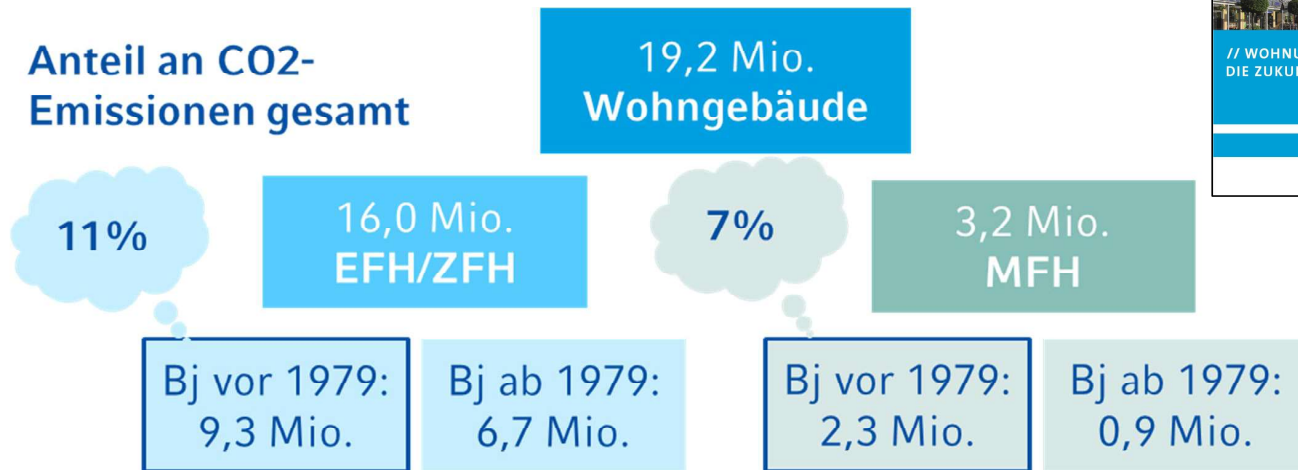
# Klimafreundliches Wohnen



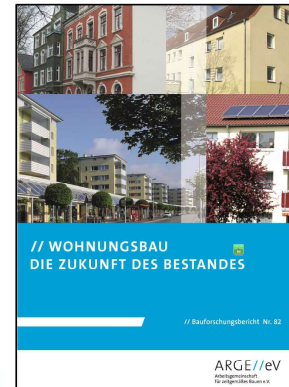
**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Klimafreundliches Wohnen

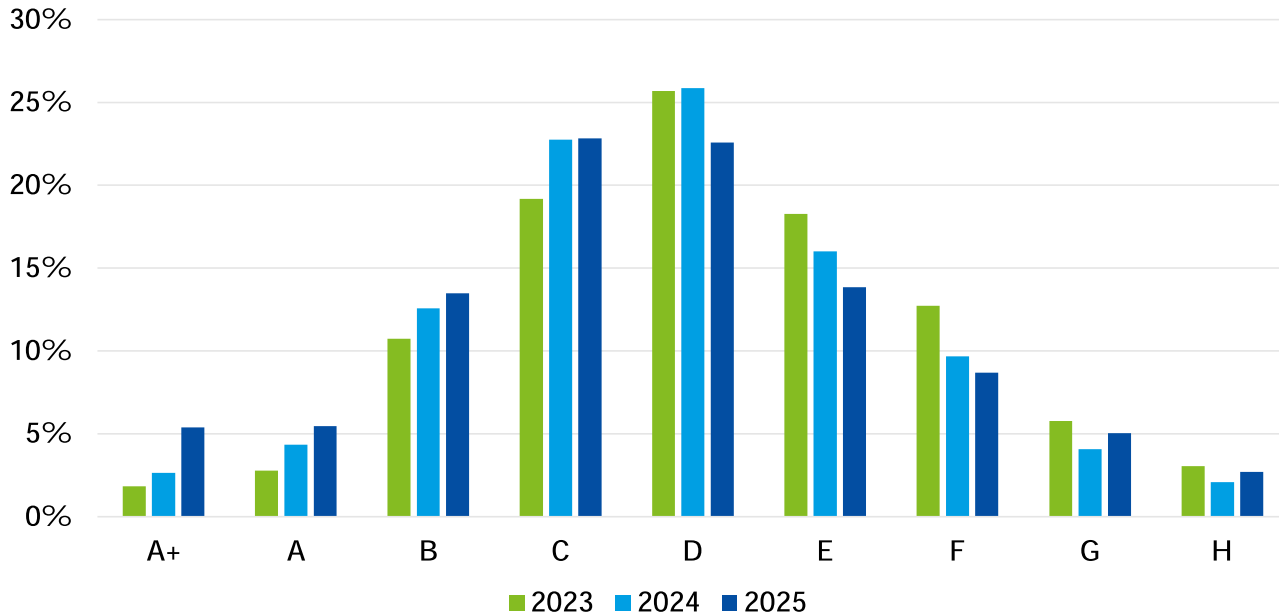


Rund 60% der Wohngebäude sind vor der 1. WärmeschutzVO entstanden; der Großteil in den 50er-70er Jahren



# Energieeffizienz im Bestand der institutionalisierten Wohnungswirtschaft entwickelt sich positiv

Anteil der Energieeffizienzklassen am Gebäudebestand (VdW-Mitgliedsunternehmen)



Daten: Umfrage der NRW.BANK und des VdW Rheinland Westfalen unter den VdW-Mitgliedsunternehmen

NRW.BANK 2025

- Hohe Kosten für Sanierung und Wärmewende → **steigende Wohnkosten und steigende Energiekosten**
- **Hoher Investitionsbedarf** für Sanierung des Gebäudebestands zur Erreichung der Klimaziele, andere Modernisierungsaspekte (u.a. Barrierefreiheit) werden zurückgestellt
- Wertverfall der **schlechtesten Gebäudeklasse** – wer investiert?
- Wohnungswirtschaft vergleichsweise gut unterwegs; **Einzeleigentümer mit hohen Hürden**
- **Unklarheit in der Steuerung**: Energieeffizienzstandards oder Treibhausgasemissionen als Steuerungsgröße
- **Fachkräftemangel** in der Bauwirtschaft
- Baustruktur auf dem **Land**: Wärmepumpen ideal, aber Einzelinvestition
- In der **Stadt** Option auf (perspektivisch CO<sub>2</sub>-neutrale) Fernwärme, aber räumliche und zeitliche Umsetzung unklar

- **Technische Entwicklung:** Wärmepumpen zunehmend auch für ältere Gebäude möglich
- **Förderung** für Sanierung im Bestand ermöglicht Bezahlbarkeit von notwendigen Maßnahmen
- Steuerung über **CO2-Preis** – Verteilung?
- Gründung von **Energiegenossenschaften** zur gemeinsamen Nutzung alternativer Energien für Nahwärmenetze
- **Serielle Sanierung** mittels 3D-Scan und industrieller Vorfertigung („Energiesprung“-Prinzip)

# Beispiel: Bürgerenergie Hemmerden eG

- BürgerInnen nehmen es selbst in die Hand
- 2023 gegründet
- Ziel: Errichtung und Unterhaltung von Anlagen zur Erzeugung und Speicherung regenerativer Energien, Betrieb von Netzen und Vertrieb des erzeugten Stroms und der Wärme
- Regionale Beteiligung als Genossenschaftsmitglieder



Quelle: [www.energie-hemmerden.de](http://www.energie-hemmerden.de)

# Wohnraumförderung als Teil der Lösung



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# Wohnraumförderung NRW: ein Teil der Lösung

Bedarfsgerechter und bezahlbarer Mietwohnraum durch Mietpreis- und Belegungsbindungen für alle Personengruppen

Verringerung der Energiekosten und Maßnahmen des Klimaschutzes

Förderung von generationsgerechtem Wohnraum

Abbau von Barrieren und insbesondere die Belange von Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind

Stärkung des Bildungsstandorts NRW durch die Förderung von Wohnraum von Auszubildenden und Studierenden

Fokus auf ganzheitliche Entwicklung von Quartieren mit sozialer Durchmischung



# Überblick Öffentliche Wohnraumförderung NRW

## Bezahlbare Wohnraumversorgung in NRW



Mehrjähriges Wohnraumförderprogramm 2023 – 2027  
Förderprogrammvolume: 10,5 Milliarden Euro

rund ein Fünftel (22%) aller in den letzten 10 Jahren  
genehmigten Geschosswohnungen sind öffentlich gefördert

# Mietwohnraumförderung

## Darlehensförderung\*

Grundpauschale  
M1 – M3: 3.110 €/m<sup>2</sup>

Grundpauschale  
M4: 3.350 €/m<sup>2</sup>

Grundpauschale  
M4+: 3.490 €/m<sup>2</sup>

Zusatzdarlehen für  
gewisse  
Bauausführungen

## Tilgungsnachlass

Auf die  
Grundpauschale:  
30 – 35 %

Auf gesonderte  
Zusatzdarlehen bis zu  
50 %

## Konditionen

Zinsen p. a.:  
0,0 % für 5 Jahre  
danach 0,5 %  
maximal weitere  
25 Jahre fest

VKB p. a.: 0,5 %

Tilgung p. a.:  
1 % (auf Antrag 2 %)

## Belegungsbindung & Mietobergrenzen\*

M1 – M3: 6,50 €/m<sup>2</sup>

M4: 7,25 €/m<sup>2</sup>

M4+: 7,85/m<sup>2</sup>

Bindungsdauer:  
25 oder 30 Jahre

Steigerung  
der Miete  
um 2,0%\*  
p.a. (max.)

\*Einkommensgruppe A

# Miteinander im Wiesenthal, Aachen



Ko-Operativ  
eG NRW

- Fördervolumen: rd. 1,8 Mio. €
- Tilgungsnachlass: rd. 578 T€
- Insgesamt 16 WE davon  
8 WE öffentlich gefördert
- Fertigstellung: 2023

- Gemeinschaftliches generationsübergreifendes Wohnprojekt
- Architekturpreis NRW 2024
- Bauen mit Holz, Passivhausstandard
- Sole-Wasser-Wärmepumpe, PV, Mieterstrommodell



# Haus Barbara, Oer-Erkenschwick



Privater  
Investor

- Fördervolumen: rd. 2,3 Mio. €
- Tilgungsnachlass: 414 T€
- Insgesamt 27 WE davon 24 WE öffentlich gefördert
- Fertigstellung: 2022



- Servicewohnen für Senioren
- barrierearm
- zentrale Lage



# Klimaschutzsiedlung in Duisburg



- Fördervolumen: ca. 7,6 Mio €
- Tilgungsnachlass: ca. 1,1 Mio. €
- insgesamt 98 WE, davon 54 öffentlich gefördert
- Fertigstellung: 2022

- Photovoltaik mit Mieterstrom
- Car-Sharing sowie Fahrradleihstation
- begrünte Dächer



Fotos: NRW.BANK/Studio Schmidt-Domine

## An der Mähre - Velbert

Spar- und  
Bauverein  
eG

- Fördervolumen: 9 Mio. €
- Tilgungsnachlass: 1,8 Mio. €
- Insgesamt 90 geförderte WE
- Fertigstellung: 2023



- Umfassende Anpassung an aktuelle Wohnqualitäten
- Energetische Modernisierung
- Verbesserung der Barrierefreiheit für alle Generationen

# Wo gibt es noch mehr Informationen?

Unsere Angebote für Sie



Wohnungsmarktdaten auf einen Klick: Unsere Dashboards!

Auf unserer HP:  
[www.nrwbank.de/wob](http://www.nrwbank.de/wob)

Wohnungsmarktbericht:  
[www.nrwbank.de/wmb](http://www.nrwbank.de/wmb)

Per E-Mail unter  
[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)



# Kontakt



**Melanie Kloth**

Leiterin Referat

„Wohnungsmarkt & Strategie“

tel +49 211 91741-8860

mail [melanie.kloth@nrwbank.de](mailto:melanie.kloth@nrwbank.de)

web [nrwbank.de](http://nrwbank.de)

**SCHWERPUNKT A:**

**GEMEINNÜTZIGKEIT – WIE KÖNNEN DAUERHAFTE  
LÖSUNGEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN GELINGEN?**

*Prof. Dr.  
Thomas Hartmann*

*Bodenpolitik, Bodenmanagement  
und kommunales Vermessungswesen  
TU Dortmund, Fakultät Raumplanung*

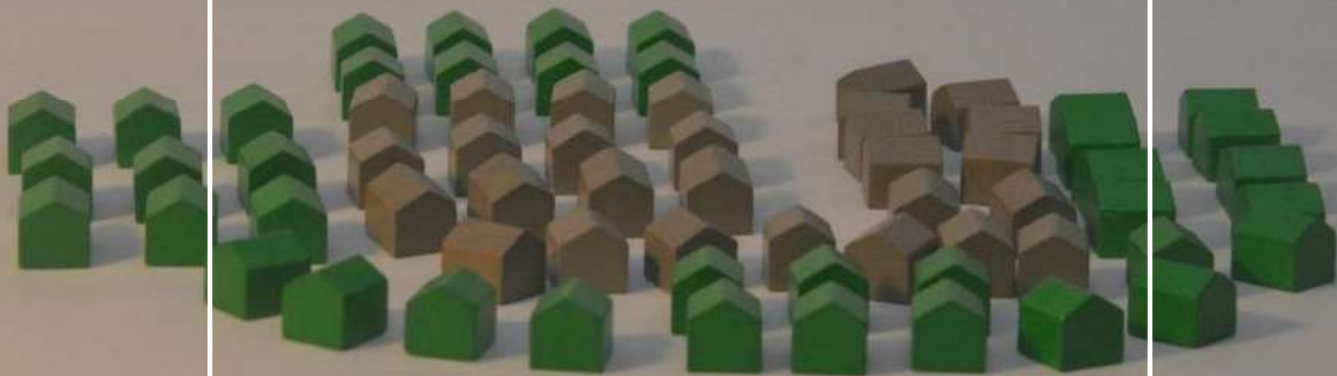
*[www.bodenpolitik.de](http://www.bodenpolitik.de)*

# B a u t u r b o

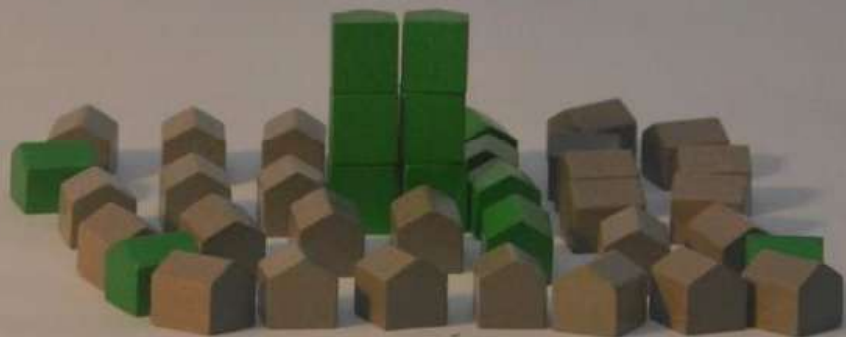
“Gesetz zur Beschleunigung  
des Wohnungsneubaus und  
zur Wohnraumsicherung”











VERDICHTUNG

WOHNUNGSNOT

FLÄCHENSPAREN



Kommunale  
Planungsämter

Privateigentum

w&w gruppe

wüstenrot württembergische Adam Riese

← Zurück

### Junge Menschen, neue Träume?

Der Wunsch nach dem eigenen Haus oder der eigenen Wohnung ist sehr ausgeprägt, dies ergab eine repräsentative Umfrage, die die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Auftrag der Wüstenrot Bausparkasse AG durchgeführt hat. Ziel der Studie war es, die Wohnwünsche und -vorstellungen junger Menschen näher zu beleuchten.





Deutscher Bundestag  
20. Wahlperiode

Gesetzentwurf  
der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

A. Problem und Ziel

Das Bauplanungsrecht ist derzeit einem hohen Reformdruck ausgesetzt, der sich aus unterschiedlichen Entwicklungen speist. Der Wohnungsmarkt ist vor allem in vielen urbanen Räumen nach wie vor angespannt. Generell ist die Neubautätigkeit infolge der wirtschaftlichen Entwicklungen im Immobilienbereich und auf den Städtebau gefallen. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Digitalisierung hat zu Beginn des Jahres 2022 das „Bündnis für integrierte Stadtentwicklung“ als Teil des Bündnisprozesses zur Bewältigung der aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau und der Integration von Wohnen in die Stadtentwicklung beschlossen. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Digitalisierung hat zu Beginn des Jahres 2022 das „Bündnis für integrierte Stadtentwicklung“ als Teil des Bündnisprozesses zur Bewältigung der aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau und der Integration von Wohnen in die Stadtentwicklung beschlossen.

20. Wahlperiode

Abrechnung  
Bauwesen und

Drucksache 20/13091

30.09.2024

er Bundes



Foto: BMWSB/Henning Schacht

**Zitat von Bundesbauministerin Klara Geywitz:**  
"Wir müssen schneller beim Planen und Bauen werden. Mit dem Pakt zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung sorgen Bund und Länder nun gemeinsam dafür, dass die Zeiten von der Planung bis zum Richtfest verkürzt und Aktenberge schneller abgebaut werden können..."

*Mit dem Pakt sorgen wir auch dafür, dass bezahlbarer Wohnraum dort entstehen kann, wo er besonders dringend gebraucht wird. Vor allem in Städten gibt es weniger Baufläche, die zudem immer teurer wird. Nun können brachliegende Flächen rasch genutzt und Baulücken geschlossen werden. Das schaffen wir, weil wir in die Höhe und auf Dächern bauen. Für eine bestimmte Zeit kann mit Einverständnis der Gemeinde vor Ort auf einen Bebauungsplan verzichtet werden. Das entlastet die Bauämter vor Ort und beschleunigt das Genehmigungsverfahren."*

## A. Problem und Ziel

Das Bauplanungsrecht ist derzeit einem hohen Grad aus unterschiedlichen Entwicklungen speist. Der Wohnungsmarkt vielen urbanen Räumen nach wie vor angespannt. Generell ist die Neubautätigkeit infolge der wirtschaftlichen Entwicklungen im Immobilienbereich und auf den hinterlässt. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und zu Beginn des Jahres 2022 das „Bündnis für dem Bündnisprozess ist ein um- der aktuellen Sen-

# Der Bau-Turbo-Pakt für Deutschland



Foto: BMWSB/Henning Schacht

**Zitat von Bundesbauministerin Klara Geywitz:** "Wir müssen schneller beim Planen und Bauen werden. Mit dem Pakt zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung sorgen Bund und Länder nun gemeinsam dafür, dass die Zeiten von der Planung bis zum Richtfest verkürzt und Aktenberge schneller abgebaut werden können. Das gelingt, indem die Länder die rechtlichen Vorgaben stark vereinfachen und vereinheitlichen.

Für die fruchtbare Zusammenarbeit in den letzten Wochen und Monaten bin ich allen sehr dankbar. Bislang mussten Bauunternehmen in jedem Bundesland separate Baupläne vorlegen, weil es z. B. besondere Vorgaben für die Höhe von Geländern gab. In Zukunft kann durch einheitliche Vorgaben deutschlandweit schneller geplant und gebaut werden, übrigens auch in serieller Produktion.

Mit dem Pakt sorgen wir auch dafür, dass bezahlbarer Wohnraum dort entstehen kann, wo er besonders dringend gebraucht wird. Vor allem in Städten gibt es weniger Baufläche, die zudem immer teurer wird. Nun können brachliegende Flächen rasch genutzt und Baulücken geschlossen werden. Das schaffen wir, weil wir in die Höhe und auf Dächern bauen. Für eine bestimmte Zeit kann mit Einverständnis der Gemeinde vor Ort auf einen Bebauungsplan verzichtet werden. Das entlastet die Bauämter vor Ort und beschleunigt das Genehmigungsverfahren."

## A. Problem und Ziel

Das Bauplanungsrecht ist derzeit einem Spannungszustand aus unterschiedlichen Entwicklungen ausgesetzt. Der Wohnungsmarkt in vielen urbanen Räumen nach wie vor angespannt. Generell ist die Neubautätigkeit im Immobilienbereich und auf den Feldern der wirtschaftlichen Entwicklungen im Immobilienbereich zu Beginn des Jahres 2022 das „Bündnis für Wohnen, Stadtentwicklung und Klimaschutz“ im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Klimaschutz im September 2022 als Reaktion auf die Herausforderungen der aktuellen Wohnungsmarktsituation im September 2022...

## Verantwortung für Deutschland

Koalitionsvertrag zwischen  
CDU, CSU und SPD

21. Legislaturperiode

### 1.3. Verkehr und Infrastruktur, Bauen und Wohnen

#### Planungs- und Genehmigungsverfahren

680 Planungs- und Genehmigungsverfahren  
681 Derzeit sind auf dem Weg zur Planung- und Baufreilegung häufig lange plan-  
682 nungs- und genehmigungsverfahren, die eine zeitnahe Bearbeitung von Planungs-, Bau-, Umwelt-, Vor- und  
683 nachprüfungsverfahren, wie werden eine verbindliche Grundlage für Planungs- und  
684 Genehmigungsverfahren darstellen. Der nationale „Jahresplan für Planung- und  
685 Genehmigungsverfahren“ wird fortgesetzt. Wichtige als verbindliche Verfahrensvorgabe („Land-  
686 man“) für Infrastrukturverfahren schaffen. Verfahrensvorgabe sollen zudem vor  
687 Bundesraumordnung und im Bundesrecht. Wie durch die Multiplikation von Kosten  
688 formalisierte Verfahren werden. Verfahrensvorgabe sollen zudem vor  
689 formalisierte Verfahrensvorgabe werden. Verfahrensvorgabe sollen zudem vor  
690 mit den Ländern abgestimmt aufgesetzt und mit entsprechenden öffentlichem Interesse  
691 werden. Die Verfahren sind in dem Maße bindend, in dem es bestimmt werden. Wie führen eine  
692 verbindliche Streitregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der  
693 verbindliche Streitregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der  
694 verbindliche Streitregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der  
695 verbindliche Streitregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der  
696 verbindliche Streitregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der  
697 verbindliche Streitregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der  
698 verbindliche Streitregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der  
699 verbindliche Streitregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der  
700 verbindliche Streitregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der  
701 verbindliche Streitregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der  
702 verbindliche Streitregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der

#### Bauen und Wohnen

703 Bauen und Wohnen  
704 Wohnen sollte für alle Menschen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestaltet. Wie  
705 Wohnformen, ob Eigentum oder Mietwohnung, in der Stadt und im ländlichen Raum sind für eine  
706 gleichwertig. Wie durch den Wohnungsmarkt und die Eigentumsbildung durch eine Investitions-  
707 steuern- und Erbschaftsteuerreform an. Die Stabilisierung des Wohnungsmarktes  
708 wird vorrangig durch den Wohnungsbau als wesentlicher Bestandteil der Wohnraumbeschaffung  
709 sicher. Mehr müssen Wohnen über Überforderung durch immer höhere Mieten erbracht werden. Wie  
710 stellen die strukturelle Erneuerung unserer Städte, gerade auch in den ländlichen Räumen,  
711 den Kampf gegen den Leerstand in strukturalternen Städten, kleinen Innenstädten und sozialen Infrastrukturen  
712 und setzen sie an Klimawandel sowie Barrierefreiheit.

Die Bundesregierung ist verpflichtet, die Ziele, die im Koalitionsvertrag festgelegt sind, zu erreichen. Die Bundesregierung ist verpflichtet, die Ziele, die im Koalitionsvertrag festgelegt sind, zu erreichen. Die Bundesregierung ist verpflichtet, die Ziele, die im Koalitionsvertrag festgelegt sind, zu erreichen.

# 1

In den ersten 100 Tagen werden wir einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbau-Turbos [...] vorlegen

Umwandlungsschutz (§ 250 Baugesetzbuch) und die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt um fünf Jahre verlängern

Vorkaufsrecht für Kommunen in Milieuschutzgebieten und bei Schrottimmobilien stärken.

# 2

Preislimitierter Vorkauf für solche Immobilien und die Umgehung von Vorkaufsrechten durch Share Deals verhindern

Grundsätzlich gibt es 2  
Wege zu Baurecht zu  
kommen:



# Bebauungsplan (§30 BauGB)



# Bebauungsplan (§30 BauGB)



# Ausnahme von Bebauungsplänen



NEU

## Neuerung § 31 BauGB (#Ausnahme B-Plan)

§ 31 Abs. 3 Satz 2 BauGB: Erweiterung der Ausnahmemöglichkeit zur Förderung des Wohnungsbaus.

Wegfall des „**Einzelfallerfordernisses**“ in bestimmten Fällen zur Schaffung von mehr Wohnraum (z.B. Aufstockungen und Hinterlandbebauung).

Erleichterungen für kleinere Gemeinden und solche ohne Verordnungsermächtigung.

## Ausnahme Bebauungs

„Wegfall des Einzelfallerfordernisses“ bedeutet, dass in bestimmten Situationen keine individuelle Prüfung für jeden einzelnen Fall mehr notwendig ist, um eine Ausnahme zu gewähren. Stattdessen können diese Ausnahmen leichter und für mehrere Fälle gleichzeitig erteilt werden.

NEU

-Plan)

der  
es

Wegfall des „**Einzelfallerfordernisses**“ in bestimmten Fällen zur Schaffung von mehr Wohnraum (z.B. Aufstockungen und Hinterlandbebauung).

Erleichterungen für kleinere Gemeinden und solche ohne Verordnungsermächtigung.



# Ausnahme Bebauungs

„Wegfall des Einzelfallerfordernisses“ bedeutet, dass in bestimmten Situationen keine individuelle Prüfung für jeden einzelnen Fall mehr notwendig ist, um eine Ausnahme zu gewähren. Stattdessen können diese Ausnahmen leichter und für mehrere Fälle gleichzeitig erteilt werden.

NEU

-Plan)

der  
es

Ausnahmen von  
B-Plänen werden  
einfacher!

des „Einzelfallerfordernisses“ in  
en Fällen zur Schaffung von mehr  
n (z.B. Aufstockungen und  
dbebauung).

Erleichterungen für kleinere Gemeinden und  
solche ohne Verordnungsermächtigung.

# Ausnahme von Bebauungsplänen

Ausnahmen von  
B-Plänen werden  
einfacher!

NEU



## Bauen im Innenbereich (§34 BauGB)

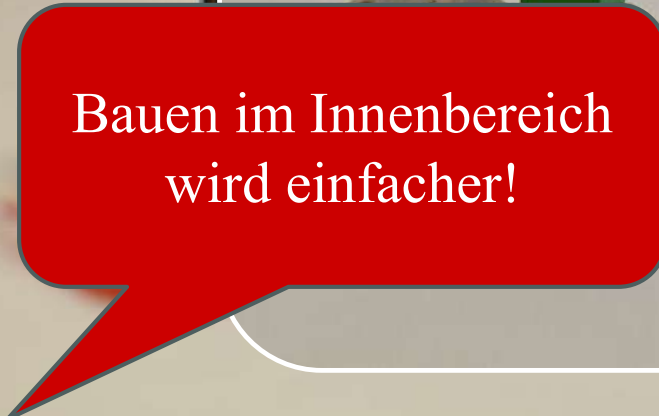
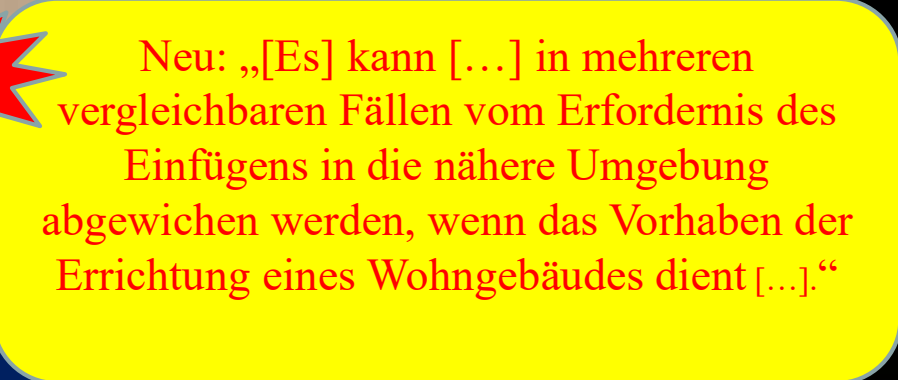
Bisher: §34 (1) BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...].“

NEU

Bauen im Innenbereich  
(§34 BauGB)

Neu: „[Es] kann [...] in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient [...].“

Bauen im Innenbereich  
wird einfacher!



15.

„Ja, mehr Bauland wäre gut, aber doch bitte nicht in meinem Hinterhof.“ – Diese Kultur können wir uns nicht mehr leisten.

## Verantwortung für Deutschland

Koalitionsvertrag zwischen  
CDU, CSU und SPD  
21. Legislaturperiode



15.05.2025

 CDU CSU

## Verantwortung für Deutschland

Koalitionsvertrag zwischen  
CDU, CSU und SPD  
21. Legislaturperiode

Schnell neues Bauland  
ausweisen ... wir müssen  
nachverdichten



15.05.2025



## Verantwortung für Deutschland

Koalitionsvertrag zwischen  
CDU, CSU und SPD

21. Legislaturperiode



15.

Die Einführung des § 246e Baugesetzbuch ist die Brechstange, die wir brauchen.



## Verantwortung für Deutschland

Koalitionsvertrag zwischen  
CDU, CSU und SPD  
21. Legislaturperiode



15.

Die Einführung des § 246e  
Baugesetzbuch ist die Brech-  
stange, die wir brauchen.

CDU CSU SPD

## Verantwortung für Deutschland

Koalitionsvertrag zwischen  
CDU, CSU und SPD  
21. Legislaturperiode

Wieso  
Brechstange?

Bund

Bauwesen

# Der Bauturbo

## § 246e BauGB (#Bauturbo)

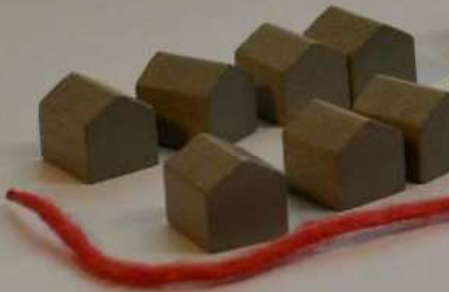
Sonderregelung für Wohnungsbau

Abweichungen von Vorschriften des BauGB möglich, wenn öffentliche & nachbarliche Belange gewahrt bleiben

Gilt für:

- Wohnzwecke
- Gebiete in räumlichen Zusammenhang mit Gebieten §34 BauGB & §30 BauGB (angrenzend an Bebauung)

Befristet bis Ende 2030



# Der Bauturbo

## § 246e BauGB (#Bauturbo)

Sonderregelung für Wohnungsbau

Abweichungen von Vorschriften des BauGB

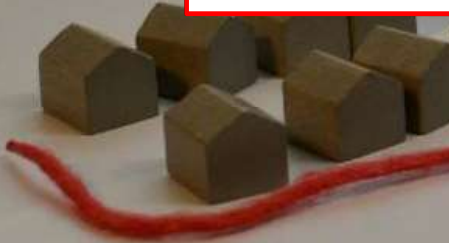
[Es] kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden

liche Belange

hang

Gebieten §34 BauGB & §30 B  
(angrenzend an Bebauung)

Befristet bis Ende 2030



# Der Bauturbo

## § 246e BauGB (#Bauturbo)

Sonderregelung für Wohnungsbau

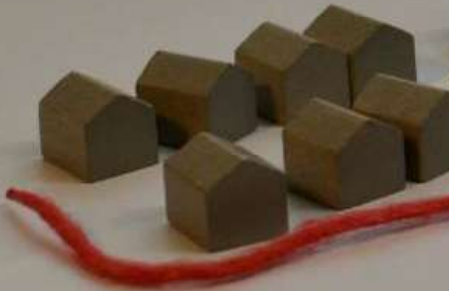
Keine Qualifizierung erforderlich (bezahlbarer  
Wohnraum, etc.)

Grundsätze des BauGB  
& nachbarliche Belange

Gilt für:

- Wohnzwecke
- Gebiete in räumlichen Zusammenhang mit Gebieten §34 BauGB & §30 BauGB (angrenzend an Bebauung)

Befristet bis Ende 2030



# Der Bauturbo

## § 246e BauGB (#Bauturbo)

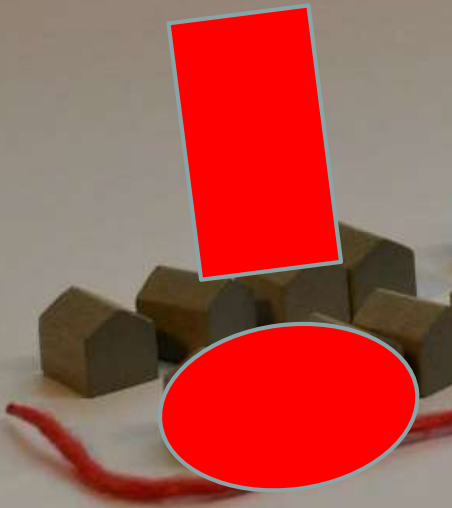
Sonderregelung für Wohnungsbau

Abweichungen von Vorschriften des BauGB möglich, wenn öffentliche & nachbarliche Belange gewahrt bleiben

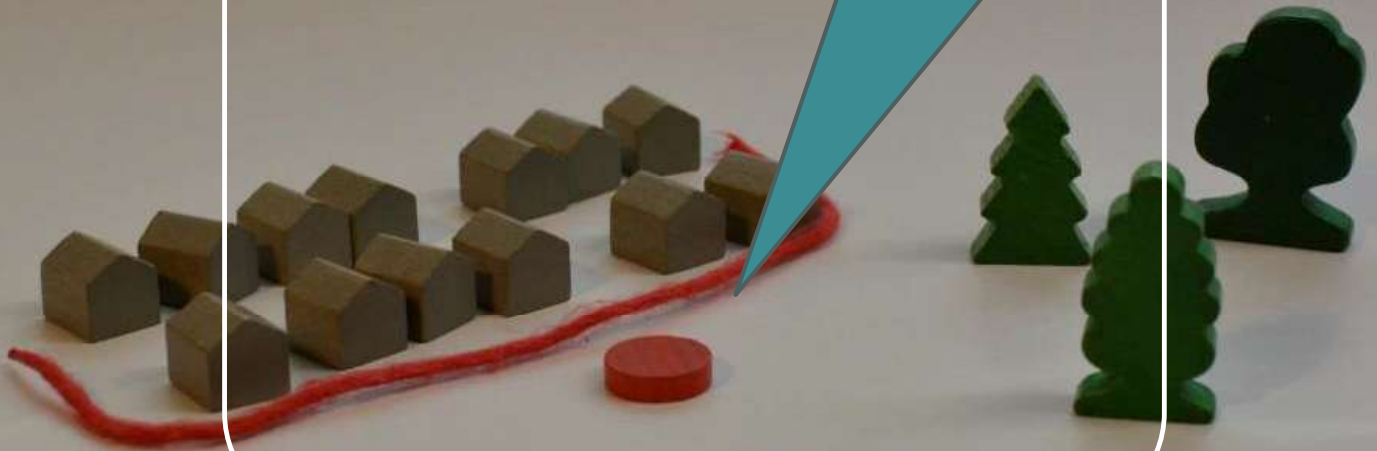
Gilt für:

- Wohnzwecke
- **Gebiete in räumlichen Zusammenhang mit Gebieten §34 BauGB & §30 BauGB (angrenzend an Bebauung)**

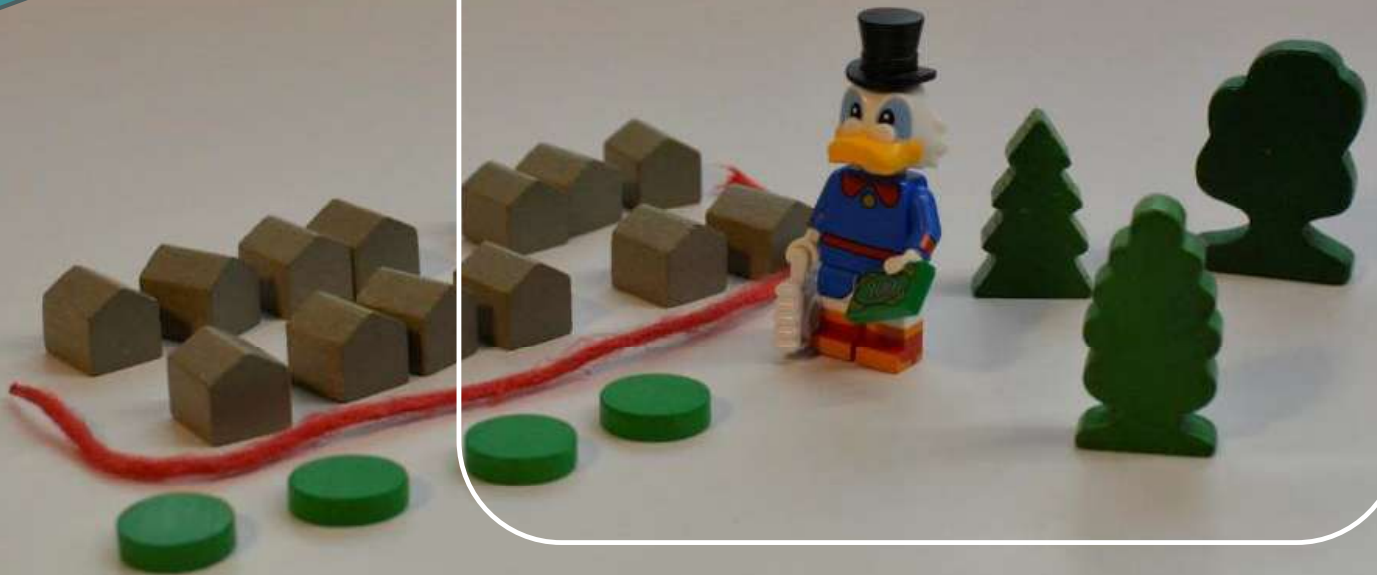
Befristet bis Ende 2030



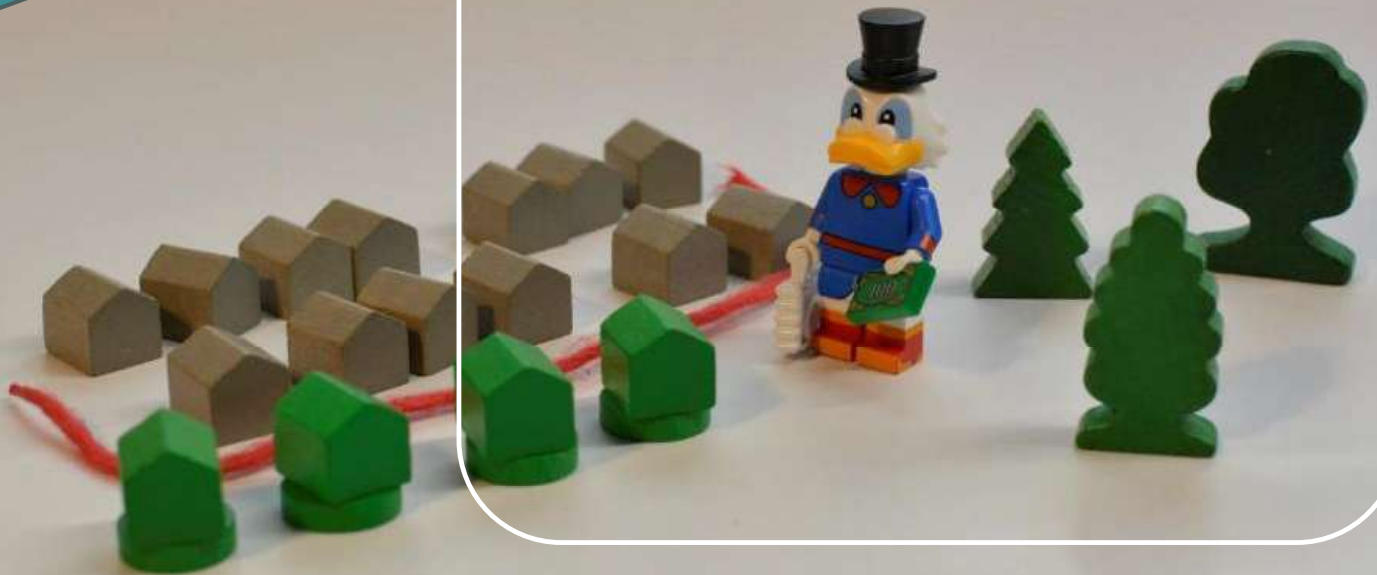
Bauverbot im  
Außenbereich  
(§35 BauGB)



...und jetzt kommt der  
Bau-Turbo!



...und jetzt kommt der  
Bau-Turbo!



A photograph of two LEGO minifigures on a white surface. On the left is a minifigure of a surveyor wearing a black top hat, a brown vest over a white shirt, and blue pants, holding a rolled-up white paper. On the right is a minifigure of Scrooge McDuck wearing a black top hat, a blue suit with a red bow tie, and orange pants, holding a green folder and a white cane. Between them are several brown, house-shaped building blocks and three green tree-shaped blocks. A red string is also visible on the surface. A teal speech bubble is overlaid on the bottom left of the image.

Unabhängig von der  
planerischen Festsetzung

Neuer §36a BauGB:  
Die Einvernehmensfiktion  
findet hier Anwendung!



das Einvernehmen der  
Gemeinde gilt als automatisch  
erteilt gilt, wenn die Gemeinde  
sich nicht rechtzeitig äußert  
(3-Monats-Frist).

# Der Bauturbo

## § 246e BauGB (#Bauturbo)

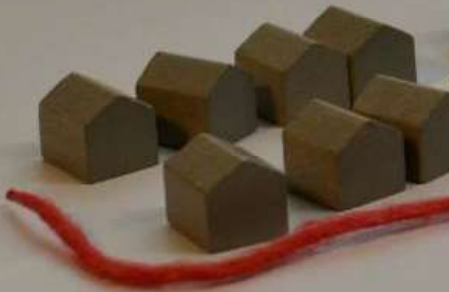
Sonderregelung für Wohnungsbau

Abweichungen von Vorschriften des BauGB möglich, wenn öffentliche & nachbarliche Belange gewahrt bleiben

Gilt für:

- Wohnzwecke
- Gebiete in räumlichen Zusammenhang mit Gebieten §34 BauGB & §30 BauGB (angrenzend an Bebauung)

Befristet bis Ende 2030



# Der Baurambo

## § 246e BauGB (#Baurambo)

Sonderregelung für Wohnungsbau

Abweichungen von Vorschriften des BauGB  
in öffentlichen & nachbarlichen Belangen

### Systematik im BauGB:

§ 246 – 246d ermöglichen schnelle und vereinfachte Genehmigungen für Krisen (z. B. Pandemie, Hochwasser, Migration)

in Zusammenhang  
BauGB & § 30 BauGB  
(Wohnungsbau)

gültig bis Ende 2030



# Der Bauturbo

## § 246e BauGB (#Bauturbo)

Sonderregelung für Wohnungsbau

Abweichungen von Vorschriften des BauGB  
in öffentlichen & nachbarliche Belange

### Systematik im BauGB:

§ 246 – 246d ermöglichen schnelle und vereinfachte Genehmigungen für Krisen (z. B. **Pandemie, Hochwasser, Migration**)

in Zusammenhang

§ 246e BauGB

setzt bis Ende 2030



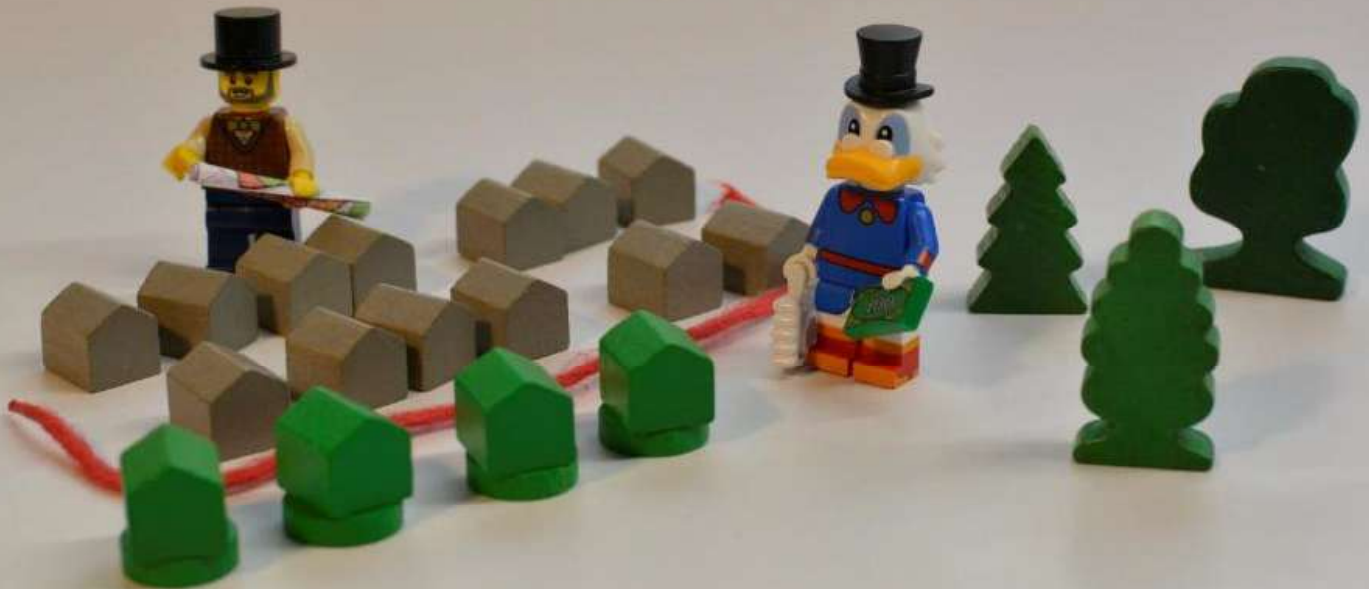


Bauen ohne  
Planung

...ist: Bauen,  
bauen, bauen!

... die Antwort auf den  
Burgwall...

Was bedeutet  
das nun?





Die politische Botschaft:  
Die Bauleitplanung hat versagt

Stadtentwicklung der Zukunft basiert nicht auf  
Planung – sondern auf Ausnahmen von der Planung

Die Initiative für Stadtentwicklung kommt nicht  
mehr von der Stadt, sondern vom Markt

*Prof. Dr.  
Thomas Hartmann*

*Bodenpolitik, Bodenmanagement  
und kommunales Vermessungswesen  
TU Dortmund, Fakultät Raumplanung*

*[www.bodenpolitik.de](http://www.bodenpolitik.de)*

# B a u t u r b o

“Gesetz zur Beschleunigung  
des Wohnungsneubaus und  
zur Wohnraumsicherung”





viertel  
werk

Netzwerk Tagung Mieten + Wohnen

**Viertelwerk gGmbH**  
- vom Problemhaus zu  
Sozialwohnungen



# Überblick

- Viertelwerk gGmbH
  - Das Selbstverständnis
  - Die Umsetzung
- Aktuelles Portfolio
- Zukünftige Projekte/Ausblick
- Was braucht es für zukünftiges, bezahlbares Wohnen?



## Wie ist Viertelwerk entstanden?

- Viertelwerk gGmbH ist Tochterunternehmen der GrünBau gGmbH
- GrünBau agiert seit den 1990er als freier sozialer Träger in Dortmund
  - Starker Quartiersbezug von Beginn an
  - Eigene Bauabteilung eng verknüpft mit Arbeitsmarktmaßnahmen
- 2019 – Gründung der Viertelwerk gGmbH als gemeinnützige Wohnungsgesellschaft



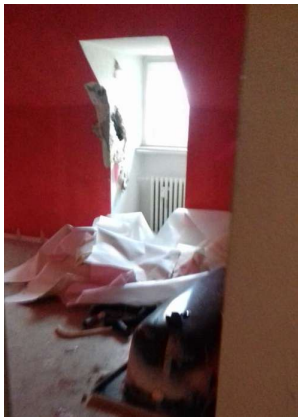
## Selbstverständnis Viertelwerk

- Teil der Wohnraumzugangsstrategie der Stadt Dortmund (Inwertsetzung von ehem. Problemimmobilien)
- Zusammendenken von Kommunalen Arbeitsmarktstrategie (Einbindung und Qualifizierung langzeitarbeitsloser –junger- Menschen) mit der Schaffung von angemessenem sozialen Wohnraum
- Enge Kooperation mit der Stadt Dortmund (und weiteren Akteuren)
- Lebens- und Wohnsituation besonders benachteiligter Zielgruppen verbessern und
- Angemessenen, bezahlbaren Wohnraum bereitstellen



## Die Umsetzung

- Sanierung und Inwertsetzung von Problemimmobilien
- Langzeitarbeitslose und Jugendliche aus Berufsfördermaßnahmen in die Bautätigkeiten integrieren, sie im Bauprozess qualifizieren und sie anschließend ins Erwerbsleben integrieren.
- Integration und enge Zusammenarbeit von/mit Dortmunder Fachbetrieben
- Arbeitslose (ehemalige) Bewohner\*innen der Problemimmobilien in die Sanierung und die Instandhaltung einbeziehen
- Beschäftigung eines Mieters/einer Mieterin als Hausmeister\*in (Identifikation & Soziale Kontrolle)
- Enger Kontakt zu Mieter\*innen durch regelmäßige Versammlungen, Beratungs- und flankierende Angebote



# Vor der Sanierung



# Während der Sanierungsarbeiten

# Sozialer Wohnungsbau am Nordmarkt – Frisch saniert und modern



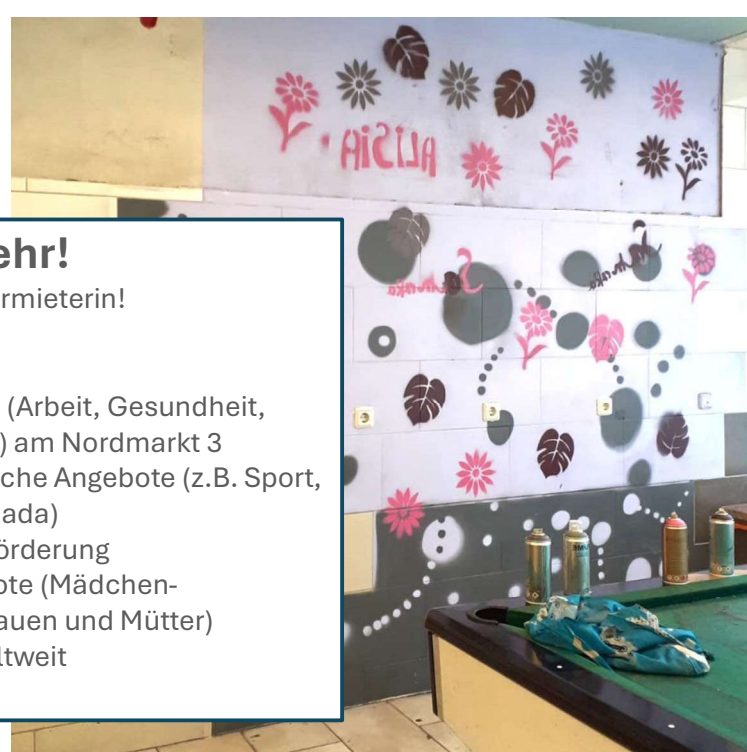


## Viertelwerk bietet mehr!

Viertelwerk ist nicht einfach nur Vermieterin!

### Flankierende Angebote:

- Beratungsbüro für Mieter\*innen (Arbeit, Gesundheit, Familie, sonstige Hilfsangebote) am Nordmarkt 3
- Altersgemäße freizeitpädagogische Angebote (z.B. Sport, Graffiti, Basteln, Kultur: z.B. Fasada)
- Lernunterstützung und Sprachförderung
- Geschlechtsspezifische Angebote (Mädchen-/Jungengruppe, Angebote für Frauen und Mütter)
- Nähmanufaktur: Wir Frauen weltweit
- Wohnraumzugangsprojekte



## Portfolio

- Schleswiger Str. 31, Sanierung abgeschlossen, Vollvermietung, 4 Wohneinheiten (WE)
- Nordmarkt 3, Sanierung abgeschlossen, Vollvermietung seit 2020: 8 WE (48-82 qm) + Ordnungsamt und Mieter\*innenbüro im EG
- Mallinckrodtstr. 55-57, Vollvermietung seit 2023: 16 WE (74-105 qm) und städtische Kita im EG
- Mallinckrodtstr. 59, Sanierung abgeschlossen, Vollvermietung seit 2024: 10 WE (44-53 qm)



## Ausblick Nordmarkt 5

- Aktuell: Kompletter Leerstand. Sicherungsarbeiten laufen. Besitz der Stadt Dortmund.
- Übernahme des Grundstücks in Erbpacht und Kauf der Immobilie durch Viertelwerk (2025)
- Geplante Sanierung: Verbindung von sozialem Wohnungsbau mit sozialer Infrastruktur
  - 2. – 4. OG: Wohnen (6 Wohneinheiten)
  - EG und 1. OG: Gesundheitskiosk der Stadt Dortmund
- Zeitplan:
  - Baubeginn voraussichtlich Frühjahr 2026
  - Vermietung ab Frühjahr 2027



## Wie können dauerhafte Lösungen für bezahlbares Wohnen gelingen?

- Wohnen ist ein Menschenrecht!
- Mietobergrenze in Satzung verankern
- Wohnen nicht als isoliertes Thema betrachten
- Einbindung in lokale Gesamtstrategien (Arbeitsmarkt, Stadterneuerung, Zuwanderung)



## Was braucht es für dauerhafte Lösungen für bezahlbares Wohnen?

- Förderung Sozialer Wohnungsbau nach Größe
- Bevorzugung gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften (Kauf, Förderanträgen)
- Andere Fördermöglichkeiten für gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der neuen Wohngemeinnützigkeit



## Kontakt

**Leonie Kainka**

[Lkainka@viertelwerk.de](mailto:Lkainka@viertelwerk.de)

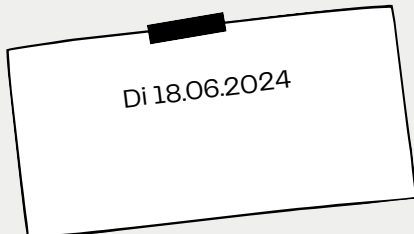
0231-22616 171

**Jan-Christopher Bremer**

[Jbremer@viertelwerk.de](mailto:Jbremer@viertelwerk.de)

0231-22616 171

# Kurzvorstellung Likedeelerei



Di 18.06.2024

# Geschichtlicher Hintergrund MHS

1983

Gründungsversammlung *Grether-Baukooperative für Instandsetzung in Selbsthilfe* in Freiburg

1989

MV *Grether-Baukooperative e. V.* Debatte über ein Solidarfonds-Konzept

1990

Broschüre zur Ökonomie eines Mietshauses wurde erstellt

1991

Plenum *Grether Maschinenhalle*+ Lagerwohnung beschließt Solidarbeitrag von 0,50 DM/m<sup>2</sup>

1992

Gründungsversammlung *Mietshäuser in Selbstorganisation*

1993

Name wird geändert in **Mietshäuser Syndikat** (Alternativer Vorschlag war *Mietshäuser Kombinat*)

**\*REINHÖREN\***: Mietshäuser Syndikat vor Gründung – Stefan Rost zu den Zielen  
(Historisches Tagesinfo vom Freitag, 23.04.1993: Radio Dreyeckland, 23.04.2018)

1994

Grundsätze des Solidarfonds werden schriftlich festgehalten.  
Beteiligung an der *Grether Ost Grundstücks-GmbH* Freiburg

1995

*SUSI* Freiburg beteiligt sich am Solidarfonds

1996

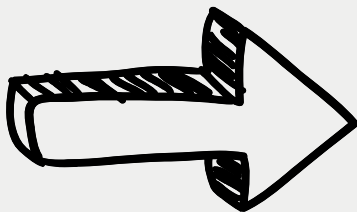
Gründung der **Mietshäuser Syndikat GmbH**

Debatte über die Gründung einer Aktiengesellschaft

Beteiligung *Villa Nostra Grundstücks-GmbH* Bad Krozingen

Erstes **Seminar** in Kassel. Interesse ein Kasseler Syndikat zu gründen

**Syndikatsbüro** Freiburg wird weiter eingerichtet



# Warum machen wir das?

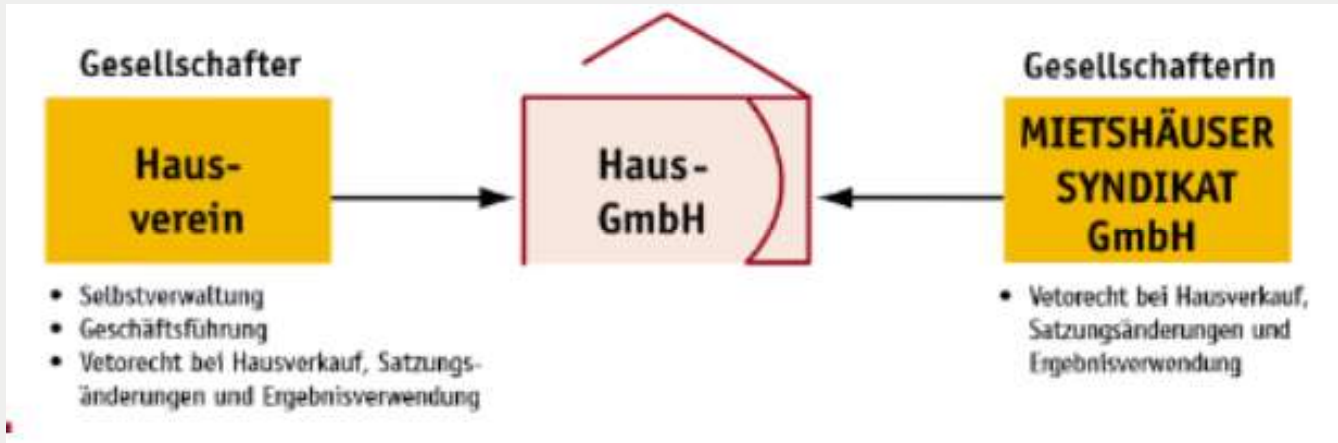
## Was ist unsere Motivation?

- **Langfristiges solidarisches Handeln**
- **Verteilen von Privilegien**
- **arbeiten im Kollektiv**
- **Eigentum in Frage stellen**
- **Ein Zeichen setzen das es auch anders geht**
- **Lobbyarbeit für den Sozialen Wohnungsmarkt**

# Warum machen wir das? II

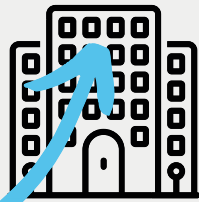
## Was ist unsere Motivation?

- **Städte als Möglichkeiten**
- **Regelungen Wohnungsvergabe**
- **Fachkräftemangel und Migrationsabkommen**
- **Wer die Produktionsmittel hat, hat die Macht**

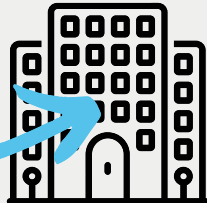


**Alternative zum Privateigentum mit den Strukturen  
des Kapitalismus**

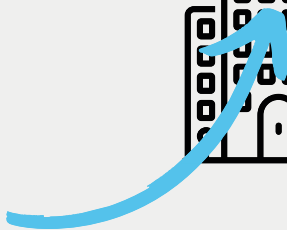
Miethäuser-  
Syndikatsstiftung



**WEG-damit GmbH**



WEG-Damit e.V.



# Mit wem kooperieren wir?

- **Romani Kavafa**
- **Women in Action (ninA)**
- **Lampedusa in Hamburg**

# Wie arbeiten wir als Kollektiv?

- **7 Leute**
- **2 Angestellte, Rest Ehrenamt**
- **Binnenverträge und Vertrag des Scheiterns**
- **Fokus auf Gruppen-Kommunikation**
- **Diskussion um Entlohnung**
- **1EUR/QM Verwaltungspauschale**

# Wie arbeiten wir als Kollektiv?

## Was machen wir in der Praxis

- **Finanzierung (Bank und Direktkredite)**
- **Miethöhe**
- **Verwaltung**
- **Buchhaltung (P99)**

# Welche Immobilien gehören zur Likedeelerei/ WEG-damit GmbH

- **7 Wohnungen, davon eine große WG**
- **2 Mehrfamilienhäuser**
- **1 Einfamilienhaus**
- **1 kleines Reihnhaus**

# Welche Projekte stehen in der nächsten Zeit an?

- **Weiterer Ankauf von WEG-Wohnungen**
- **Gesellschafterin des Schanzenbuchladens werden**
- **2028 Neubau eines Holz-Mehrfamilienhaus (80% WAF-gebundene Wohnungen)**

# Politische Forderungen

**Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit**

**Bessere Förderungen, gerade für vulnerable Gruppen  
auf dem Wohnungsmarkt**

**Genossenschaftsanteile sollen von der Sozialbehörde  
zinsfrei übernommen werden**

# Wie kann man euch unterstützen?

- **Erzählt von uns!**
- **Instagram: [likedeelerei.syndikat](https://www.instagram.com/likedeelerei.syndikat)**
- **Direktkredite**
- **Anspardarlehen**
- **Verkauf von Häusern und Wohnungen**



likedeelerei  
Syndikat für solidarisches Wohnen

**Vielen Dank!**

**SCHWERPUNKT B: SUBJEKTFÖRDERUNG –  
LÖSUNG FÜR DIE WOHNRAUMFRAGE?**

**Zwischen Krisen und Stillstand: Was tun gegen Wohnungsnot und soziale Spaltung?**

**Förderung, Regulierung & Klimaschutz beim Wohnen**

*B1. Subjektförderung – Lösung für die Wohnraumfrage?*

**Wie viel Wohnen zahlt der Staat?**

**Rechtliche Grundlagen der Subjektförderung**

# Subjektförderung

= Individuell an Nutzer zu zahlende Kostenbeträge für das Wohnen

hier im Gegensatz zu staatlichen Leistungen, die gezahlt werden um den Preis für die Nutzung so zu senken, dass Nutzerkreis in der Lage sind, die Nutzung zu finanzieren.

- **Grundsicherung**

- *SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende*
- *SGB II Sozialhilfe - Grundsicherung für Erwerbsunfähige und im Alter*
- *AsylBewLG*

- **BAFöG / BAB**

- **WoGG Wohngeld**

# **Aus der EU-Grundrechtscharta abgeleiteter Anspruch aus EU-Richtlinie 2013/33 (Einfachgesetzlich)**

URTEIL DES GERICHTSHOFS (Große Kammer) 12. November 2019(\*) C 233/18

**„Art. 20 Abs. 4 und 5 der Richtlinie 2013/33/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 zur Festlegung von Normen für die Aufnahme von Personen, die internationalen Schutz beantragen, ist im Licht von Art. 1 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union dahin auszulegen, dass ein Mitgliedstaat unter den Sanktionen, die gegen einen Antragsteller für grobe Verstöße gegen die Vorschriften der Unterbringungscentren und grob gewalttätiges Verhalten verhängt werden können, keine Sanktion vorsehen kann, mit der die im Rahmen der Aufnahme gewährten materiellen Leistungen im Sinne von Art. 2 Buchst. f und g dieser Richtlinie, die sich auf Unterkunft, Verpflegung und Kleidung beziehen, auch nur zeitweilig entzogen werden, weil diese Sanktion dem Antragsteller die Möglichkeit nähme, seine elementarsten Bedürfnisse zu befriedigen. „**

BVerfG Urteil vom 9. Februar 2010, - 1 BvL 1/09 -, - 1 BvL 3/09 -  
- 1 BvL 4/09 -

**LS 3. „Zur Ermittlung des Anspruchsumfangs hat der Gesetzgeber alle existenznotwendigen Aufwendungen in einem transparenten und sachgerechten Verfahren realitätsgerecht sowie nachvollziehbar auf der Grundlage verlässlicher Zahlen und schlüssiger Berechnungsverfahren zu bemessen.“**

Besonderheiten der Subjektförderung durch Grundsicherung:

- § 22 VIII SGB II; § 36 SGB XII Übernahme von **Mietschulden**
- Der verfassungsrechtliche Anspruch folgt dem einfachgesetzlichen Mietrecht.

Das Mietrecht ist Maßstab des existentiellen Bedarfs.

# Grundsicherung

Wohnkosten, dort genannt „Bedarfe der Unterkunft“, sind geregelt

Grundsicherung für Arbeitssuchende, §§ 22 ff. SGB II

Sozialhilfe (Grundsicherung für Erwerbsunfähige/im Alter), §§ 35 ff. SGB XII

Für Ausländer (Asylsuchende, u.a.) Asylbewerberleistungsg, § 3 III 2  
AsylbLG, EU Richtlinie 2013-33

Da die Sicherung der physischen Existenz und das Wohnen an sich zum Kernbereich der Menschenwürde gehören, ist Wohnen verfassungsrechtlich durch Artikel 1 i.v.m. dem Sozialstaatsprinzip geschützt.

Daher ist die Umsetzung einfachgesetzlicher Rechtsansprüche unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Schutzbereichs vorzunehmen.

**Die strukturelle und rechtsdogmatische Ausgestaltung ist weitgehend identisch, daher kann diese exemplarisch am SGB II dargestellt werden.**

§ 22 SGB II lautet:

**„Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt,**

*soweit diese angemessen sind.“*

§ 3 der Regelsatzverordnung von 1962 zu § 22 BSHG:

**„§ 3 (1) Laufende Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt. ...“**

Da Unterkunftsbedarfe Stückkosten sind, besteht zunächst ein Bedarf auf Übernahme der Gesamtkosten, entsprechend dem ersten Halbsatz des § 22 I 1 SGB II.

Daraus folgt, es müssen die gesamten Kosten übernommen werden

- bei erster Antragstellung zumindest 1 Jahr lang (Karenzzeit)
- immer, wenn diese angemessen hoch sind
- nach Karenzzeit und Aufforderung zur Kostensenkung idR sechs Monate
- immer, wenn keine kostengünstigere Alternative (marktbedingt: Barrierefreie Wohnung)
- solange bzw. immer wenn ein Umzug nicht möglich/zumutbar ist

# **BAFÖG / BAB**

**§ 13 BAFÖG Anspruch auf Festbetrag von aktuell 380,00 €**

**Berufsausbildungsbeihilfe (§§ 56-72 SGB III)**

**§ 61 I SGB III Kosten der Unterbringung außerhalb des elterlichen  
Haushalts wie in § 13 BAFÖG**

§ 7 SGB II Ausschluss von dem Grunde nach Berechtigten von BAFÖG /BAB

§ 27 SGB II Ergänzendes Darlehen (bis zur Angemessenheitsgrenze) bei  
Härtefällen

§ 20 WoGG Ausschluss von Berechtigten von Wohngeld bei BAFÖG/BAB  
und ähnlichen Leistungen

Geltung ab	Unterkunft, § <a href="#">SGB III § 61</a> Abs. <a href="#">SGB III § 61 Absatz 1</a> iVm § <a href="#">BAFOEG § 13</a> Abs. <a href="#">BAFOEG § 13 Absatz 2</a> Nr. <a href="#">BAFOEG § 13 Absatz 2 Nummer 2</a> BAföG
1.7.2002	133,00 – 197,00 EUR
1.8.2008	146,00 – 218,00 EUR
1.8.2010	149,00 – 224,00 EUR
1.8.2016	166,00 – 250,00 EUR
1.8.2019	325,00 EUR
1.8.2022	360,00 EUR
1.8.2024	380,00 EUR

## **BAFÖG/BAB**

Pressemeldung immowelt 2024

Trotz Bafög-Erhöhung: Miete für Studentenwohnung frisst bis zu 84 Prozent der Förderung

Eine aktuelle immowelt Analyse der Angebotsmieten von Studentenwohnungen im Verhältnis zum neuen Bafög-Höchstsatz zeigt:

**In 31 von 68 untersuchten Hochschulstädten ist die Kaltmiete höher als die Wohnpauschale**

# Wohngeld

Geregelt im WohngeldG nebst Verordnungen und VV

## **§ 1 Zweck des Wohngeldes**

*(1) Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens.*

*(2) Das Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zur Belastung (Lastenzuschuss) für den selbst genutzten Wohnraum geleistet.*

- Sachlich wie rechtlich Bestandteil der einfachgesetzlichen Wohnungsförderung, keine verfassungsrechtliche Grundlage.
- Zuschuss mit einer Spanne von 10 – 90% der Mietbelastung

## § 19 Höhe des Wohngeldes

(1) Das ungerundete monatliche Wohngeld für bis zu zwölf zu berücksichtigende Haushaltsmitglieder beträgt

$$1,15 \cdot (M - (a + b \cdot M + c \cdot Y) \cdot Y) \text{ Euro.}$$

Wohngeld wird bundesweit pauschalwert als Verhältniswert von Haushaltgröße, Einkommen (ohne Kindergeld) und Miethöhe.

## Berechtigte:

Vermögensfreibetrag 60.000,00 € + Zuschlag für Menschen über 60

Überschlägige Berechnung der Obergrenze für Haushalte in Kommunen der mietenstufe 4 (Berlin, Dortmund, Bremen)

<b>Haushaltsmitglieder</b>	<b>Grenze für mtl. Einkommen<sup>1</sup></b>	<b>entspricht Bruttoeinkommen<sup>2</sup></b>
<b>1</b>	1.541 €	2.201 €
<b>2</b>	2.080 €	2.971 €
<b>3</b>	2.600 €	3.715 €
<b>4</b>	3.516 €	5.022 €
<b>5</b>	4.032 €	5.760 €

Bei der Miethöhe wird auf die tatsächliche Bruttomiete abgestellte, dieser konkrete Mietwert wird durch eine Obergrenze gedeckelt. Für die Obergrenze wird der Mittelwert der Mieten einer Gemeinde ermittelt, anhand dieses Mittelwerts dann die Kommune in eine Mietstufe eingeordnet.

Der bundesweite Mittelwert plus/minus 5% bildet die Mietstufe 3, die Stufe II und Stufe I, bzw. IV, V, VI und VII weichen jeweils 10% hiervon nach unten oder oben ab.

Zusätzlich wird ein pauschalierter Heizkostenzuschlag gezahlt

## **Wohngeldgesetz (WoGG)**

### **Anlage 1 (zu § 12 Absatz 1)**

(Fundstelle: BGBl. 2024 I Nr. 314, S. 1 – 2)

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Mietenstufe	Höchstbetrag in Euro
1	I	<b>361</b>
	II	<b>408</b>
	III	<b>456</b>
	IV	<b>511</b>
	V	<b>562</b>
	VI	<b>615</b>
	VII	<b>677</b>

# Berechtigte quantitativ

43,8 Mio Wohnungen (Ende 2024)

84,3 Mio Menschen (2022)

( $\frac{3}{4}$  aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte)

2,5 Mio KdU SGB II

0,9 Mio KdU SGB XII

0,5 Mio Wohngeld-Netto

BAFÖG/BAB ? (rd 0,35 Mio BAFÖG-Empfänger/innen)

# Wohngeld & Kosten der Unterkunft

## Berechnung, Höchstgrenzen & Probleme

Wenke Christoph

Konferenz: Zwischen Krisen und Stillstand: Was tun gegen  
Wohnungsnot und soziale Spaltung?  
Dortmund, 25./26.09.2025

# Übersicht

01

Relevanz

02

Wohngeld

03

Kosten der Unterkunft

### **Wohngeld:**

Ende 2023 nahmen ca. 1,173 Mio. Haushalte (2022: 651.000 Haushalte) Wohngeld in Anspruch.

Die Ausgaben für Wohngeld betragen 2023 4,32 Milliarden € (2022: 1,8 Milliarden €).

→ ca. 2,8 % der Haushalte beziehen Wohngeld

### **Kosten der Unterkunft:**

Die Ausgaben für Kosten der Unterkunft (KdU) betragen 2023 in SGB II und XII: 26,47 Milliarden €, bei ca. 2,57 Mio. Bedarfsgemeinschaften, die zur Miete wohnen und Anspruch auf laufende KdU haben.

→ ca. 6 % der Mieterhaushalte beziehen KdU

### **Leitfragen:**

Wie werden die Leistungen berechnet?

Wie kommen Höchstgrenzen zustande?

Welche Konsequenzen sind damit verbunden?

# Wohngeld: Berechnung

- Zuschussprinzip für Wohnkosten
- Berücksichtigt: Haushaltsgröße, Miete, Einkommen
- Automatische Fortschreibung alle 2 Jahre
- Höchstbeträge nach Mietenstufen (I–VII)
- Zusatzkomponenten: Heizkostenpauschale, Klimakomponente
- Wohngeld-Plus: mehr Haushalte durch höhere Einkommensgrenzen

# Wohngeld: Formel

## Formel (WoGG § 19):

$$1,15 \times (M - (a + b \cdot M + c \cdot Y) \cdot Y)$$

- M = zu berücksichtigende Miete
- Y = Gesamteinkommen
- Faktoren a, b, c abhängig von Haushaltsgröße

Höheres Einkommen → höherer Eigenanteil

Höhere Miete → höherer Zuschuss (bis Höchstbetrag)

# Wohngeld: Mietenstufen & Höchstbeträge

<b>Mietenstufe</b>	I	II	III	IV	V	VI	VII	Summe
Landkreise	168 60,2%	66 23,7%	22 7,9%	16 5,7%	3 1,1%	2 0,7%	2 0,7%	279 100%
Gemeinden ab 10.000 Einwohner	357 22,3%	477 29,8%	337 21,0%	219 13,7%	109 6,8%	66 4,1%	35 2,2%	1.601 100%

## **Höchstbeträge:**

Spreizungsfaktor ca. 1,9

# KdU: Rechtliche Grundlagen

- SGB II §22 (1): Unterkunftskosten werden in voller Höhe übernommen, soweit angemessen (analog SGB XII)
- Angemessenheitsgrenzen werden kommunal festgelegt: einfacher Wohnstandard, Verfügbarkeit, Berücksichtigung aller Anbietergruppen, Vermeidung mietpreissteigernder Wirkungen; alle 2 Jahre fortgeschrieben
- Notwendigkeit: Schlüssiges Konzept & Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen anhand Produkttheorie (angemessene Wohnfläche x Bruttokaltmiete)

# KdU: Praxis in Kommunen

Methoden zur Ermittlung der Angemessenheit:

- Vergleichsgruppenorientiert: Wie teuer wohnen vergleichbare Haushalte?
- Wohnungsstandardorientiert: Wie teuer ist ein bestimmter Wohnungstyp?
- Häufigkeitsorientiert: Wie teuer sind Wohnungen in ausreichender Anzahl?
  
- NRW 2025: 91,5% nutzen schlüssiges Konzept, 6% Wohngeldtabelle + 10%

# KdU: Probleme

1. **Anfechtbarkeit** (u.a. Transparenz, methodische Anforderungen, Datengrundlage & Verfügbarkeit)
1. **Angemessenheit vs. Verfügbarkeit von Wohnraum**
1. **Wohnkostenlücke & regionale Differenzierung**

# KdU: Richtwerte AV-Wohnen Berlin vs. WoGG

Bedarfsgemeinschaft	AV-Wohnen Richtwert (Rundschreiben Soz 3/2023)	WoGG Höchstbetrag (Mietstufe IV)	WoGG + 10 %	Differenz (WoGG+10% - Richtwert)
1 Person	449,00	511,00	562,10	+113,10
2 Personen	543,40	619,00	680,90	+137,50
3 Personen	668,80	737,00	810,70	+141,90
4 Personen	752,40	858,00	943,80	+191,40
5 Personen	903,72	982,00	1.080,20	+176,48

# KdU: Zuschläge AV-Wohnen Berlin

Bedarfsgemeinschaft	AV-Wohnen Richtwert	AV-Wohnen + Härtefallzuschlag o. Sozialwohnungszuschlag (+10%)	AV-Wohnen + Umzugsvermeidungszuschlag (+15%)	AV-Wohnen + Neuanmietungszuschlag (+20%)	Härtefall + Umzugsvermeidung (+25%)	WoGG + 10%
1 Person	449,00	493,90	516,35	538,8	561,25	562,10
2 Personen	543,40	597,74	624,91	652,08	679,25	680,90
3 Personen	668,80	735,68	769,12	802,56	836,00	810,70
4 Personen	752,40	827,64	865,26	902,88	940,50	943,80
5 Personen	903,72	994,09	1.039,278	1.084,46	1.129,65	1.080,20

# KdU: Wohnkostenlücke & regionale Differenzierung

## **Wohnkostenlücke:**

- Bedarfsgemeinschaften mit Wohnkostenlücke 2024: 334.000 (~12,6%)
- Durchschnittliche Differenz: 116 €/Monat
- Gesamtsumme: 494 Mio. €

## **Regionale Differenzierung:** Beispiel 1-Personen-Haushalt, 50 m<sup>2</sup>:

- Berlin: 449 €
- München: 890 €
- Halle/Saale: 345 €

Spreizungsfaktor Halle–München: 2,57



# SUBJEKTFÖRDERUNG – LÖSUNG FÜR DIE WOHNRAUMFRAGE?

*Wohngeld, Wirkung, Wohnungsmarkt – wer profitiert wirklich?*

Martin Kositza



# SUBJEKTFÖRDERUNG – LÖSUNG FÜR DIE WOHNRAUMFRAGE?

***Wohngeld, Wirkung, Wohnungsmarkt – wer profitiert wirklich?***

Martin Kositza





## Drei kurze Betrachtungen des Themas Subjektförderung

1. Idee und Wirkung auf den Wohnungsmarkt
2. Die Subjektförderung und die Menschen
3. Aktuelle Debatte (in Schlaglichtern)



# 1. Idee und Wirkung auf den Wohnungsmarkt

- Subjektförderung erfolgt über das Wohngeld, die Kosten der Unterkunft (KdU) im SGB II, es gibt zudem weitere Leistungen die ähnlich wirken, wie Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) und BAföG
  - Sie unterstützt also Menschen, die keine eigenen oder keine ausreichenden finanziellen Mittel haben, um die Mieten auf dem Wohnungs„markt“ zu bezahlen
- Subjektförderung ist aber auch eine „Alternative“ zur Mietenregulierung/ bezahlbaren Wohnraum
  - Das Wohngeld wurde 1965 in der Bundesrepublik im Rahmen der Aufhebung der allgemeinen Mietpreisbindung eingeführt
- Geld landet zu 100% bei den Vermietenden und die Subjektförderung kann von diesen auch ausgenutzt werden (wenn Mieten z.B. extra an die Angemessenheitsgrenzen für die KdU angepasst werden)
  - Subjektförderung bedient also steigende Mietkosten, begrenzt oder reguliert sie aber nicht.
- Sie ist nicht nur eine Sozialleistung, sondern vor allem eine Subvention für Vermietende oder auch eine „Simulation von Marktprozessen“ (Holm, 2021)

## 2. Die Subjektförderung und die Menschen

Subjektförderung ermöglicht Menschen ohne eigenes bzw. ausreichendes Einkommen ihr Recht auf Wohnen auf dem Wohnungs“markt“ zu realisieren. Ihre jetzige Ausgestaltung hat für die leistungsberechtigten Menschen aber auch Nachteile bzw. werden nicht alle anspruchsberechtigten Menschen erreicht.

### Inanspruchnahme

- Individuelle Verantwortung
- Komplizierte Anträge
- Offenlegung der persönlichen Verhältnisse notwendig
- Stigmatisierung als Leistungsbeziehende

Die Folge kommt ist teilweise eine Nichtinanspruchnahme von Leistungen.



### Diskriminierung/ Ausschluss

- Mieten können so hoch angesetzt werden, dass sie Menschen im Leistungsbezug ausschließen
- Angemessenheitsgrenzen sind so niedrig, dass nur bestimmter Wohnraum zur Verfügung steht oder Kosten nicht voll erstattet werden
- Keine Lösung für auf dem Wohnungsmarkt diskriminierte Gruppen

### 3. Aktuelle Debatte (in Schlaglichtern)

- "Wir können uns dieses System nicht mehr leisten"
- "Luxus-Mieten" für Bürgergeldempfänger - bundesweite Deckelung von Mietkosten und eine Überprüfung der zugestandenen Wohnungsgrößen
- Härtere Sanktionen und vollständiger Leistungsentzug für „Totalverweigerer“
- usw.

Das Ergebnis der Wohnungs(bau)politik der letzten gut 30 Jahre zeigt sich nun bei den Wohnkosten. Die Menschen, die eine Subjektförderung beziehen, haben aber weder ein Interesse an noch einen Nutzen von hohen Wohnkosten. Viele der aktuell diskutierten Ideen senken jedoch nicht die Wohnkosten, sondern richten sich gegen die Menschen mit Subjektförderung und haben das Potential, dass diese ihre Wohnung zu verlieren.

*„Um das Menschenrecht auf Wohnen zu sichern, muss Wohnungspolitik als soziale Daseinsvorsorge begriffen und gestaltet werden.“ Susanne Hahmann, Vorsitzende der BAG W*

BAG W zu Sanktionen: <https://t1p.de/ymq40>

Bündnis ‚AufRecht bestehen‘, BAG W, DMB – LV Hessen, Diakonie Deutschland und nak zur Wohnkostenlücke: <https://t1p.de/3cqs5>

## Quellen/ Literatur:

Drucksache 21/1005, <https://dserver.bundestag.de/btd/21/010/2101005.pdf> am 24.09.2025

Holm, Andrej (2021): Marktversagen, Staatsversagen und die Notwendigkeit einer sozialökologischen Transformation des Wohnens. In *Wohnungsfrage 3.0*, Hrsg. Guido Spars, 113–133, Stuttgart: Kohlhammer.

Sethmann, Jens: MieterMagazin 4/25, Umwege und Irrwege - Statt die Mieten zu regulieren, verteilt der Staat umständlich Miethilfen

<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0425/umwege-und-irrwege.htm> am 24.09.2025

Weishaupt, J. Timo : DIFIS-Studie 2024/1: Wohnungs- und Sozialpolitik in der aktuellen sozialwissenschaftlichen Forschung

<https://difis.org/publikationen/publikation/67> am 24.09.2025

Weishaupt, J. Timo: DIFIS-Impuls 2023/12: Wohnen, die neue soziale Frage

<https://difis.org/publikationen/publikation/61> am 24.09.2025

# Einkommensabhängige Miete

Dr. Rainer Tietzsch 2025

# Miete für Wohnraum – was ist der Maßstab?

## „Marktmiete“

Vermieter und Mieter handeln den angemessenen Preis für den konkreten Wohnraum aus

## „ortsübliche Vergleichsmiete“, § 558 BGB

normativ überformt: Art, Größe, Ausstattung, Lage, Beschaffenheit einschließlich energetischer Beschaffenheit und Ausstattung – Vereinbarungen der letzten sechs Jahre

## „einkommensabhängige Miete“

Haushaltseinkommen – Anteil der Miete

# Einkommensabhängige Miete

Wohnraum ist Grundbedürfnis

Jedem Menschen steht ein Recht auf angemessenen Wohnraum zu

Haushaltseinkommen

Angemessene Haushaltsführung

Teilhabe am sozialen Leben

Anteil der Kosten für Wohnraum am Haushaltseinkommen

Nettomiete

Betriebskosten

Energiekosten

# Das Delta – wer trägt die Differenz?

Transferleistungsempfänger - Kosten der Unterkunft  
Mietverlangen bleibt ungesteuert – Staat zahlt Differenz

Sozialer Wohnungsbau – Neubau für WBS-Berechtigte  
Miete bezogen auf Gruppen von Haushaltseinkommen  
Staat bezahlt Differenz

Bestandsgebäude – vereinbarter Mietverzicht bei Fördervertrag  
Miete bezogen auf Haushaltseinkommen der  
Bewohnerschaft  
Staat zahlt Differenz

# Sozialer Wohnungsbau - Kostenmiete

## Sozialer Wohnungsneubau

Maßstab sind die Kosten der Errichtung und Bewirtschaftung einschließlich Kapitalkosten und Eigenkapitalverzinsung

Festgelegte Bindungszeit für Belegung und Miethöhe

Zuschüsse und Darlehen des Staates

gleichen die Differenzen aus – sichere Grundrendite

Nach Auslaufen der Bindung – freie Belegung und Miethöhe

# Förderverträge für Modernisierung, Instandsetzung

Bestandsgebäude

Errichtungskosten längst zurückgeflossen und abgeschrieben

Staat wünscht Instandsetzung und Modernisierung

Instandsetzung wurde vernachlässigt

Gebäude / Wohnraum entspricht nicht mehr modernen Anforderungen  
insbesondere: energetische Modernisierung notwendig

Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB

Kosten werden als Mieterhöhung dauerhaft von Mietern getragen

Förderungsvertrag: Zuschuss / Darlehen reduziert die umlagefähigen Kosten

Gegenleistung: Mietbegrenzung, häufig Belegungsbindung

# Mietendeckel Berlin

Durch Gesetz / Verordnung festgelegte Miete für alle Wohnräume  
Mietniveau 2013 – entspannter Wohnungsmarkt in Berlin  
zuzüglich Steigerung der Lebenshaltungskosten

Überlegung: Angemessene Miete,  
von durchschnittlichem Arbeitnehmerhaushalt zahlbar

Beschränkung der Mietforderungen, Verbot der Überschreitung

Mietsenkung bei deutlicher Überschreitung

Härtefallregelung für Vermieter

# Leistungversprechen LWU Berlin

Miete in den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU)  
im Durchschnitt geringer als das allgemeine Mietniveau

Für einzelne Haushalte dennoch überfordernd

Kooperationsvereinbarung zwischen Land und LWU

Härtefallantrag

wenn die Miete 27 % des Haushaltseinkommens übersteigt

Antrag

Nachweis des Haushaltseinkommens

# Kriterien für einkommensabhängige Miete

Haushaltseinkommen  
was gehört dazu?

Miete  
was gehört dazu?

Belastungsquote  
was ist zumutbar?

Überprüfungsabstände

Überprüfungsmodus und rechtliche Regelung

# BVerfG Öffentlich-rechtliches Regelwerk

Rziff. 115: Anders liegen die Dinge dagegen, wenn die bürgerlich-rechtliche Prägung des Mietverhältnisses durch öffentlich-rechtliche Vorschriften ganz oder teilweise verdrängt und die Auswahl der Vertragsparteien sowie die Festlegung der Vertragsinhalte durch verwaltungsrechtliche Vorgaben überlagert und etwa durch eine mehr oder weniger weitreichende Wohnraumbewirtschaftung ganz oder teilweise ausgeschlossen wird. In einem solchen Fall beruhen wesentliche Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien gerade nicht auf ihrer grundsätzlich privatautonom getroffenen Entscheidung über die

# Regelungsmöglichkeiten

Der Bundesgesetzgeber kann innerhalb des Bürgerlichen Rechts Mietpreisregelungen treffen.

Die Landesgesetzgeber können im Bereich des Wohnungswesens alle Regelungen treffen, die nicht unmittelbar den Mietpreis regeln.

Die Landesgesetzgeber können möglicherweise in einem umfassenden Regelwerk für Bereiche des bisher ungebundenen Wohnungsbestandes Bindungen festlegen, die dann auch mietpreisrechtliche Regelungen enthalten

Besten Dank!  
Rainer Tietzsch

Tietzsch 2025

Tietzsch 2025

# Studie des Pestel-Instituts: „Bauen & Wohnen 2024 in Deutschland

**Ausgewählte Ergebnisse zur Frage der  
Subjekt- und Objektförderung**

## Ziel & Forschungsfragen der Studie

- *Verhältnis von Subjektförderung vs Objektförderung*
- *Entwicklung der Ausgaben im sozialen Wohnungsbau und deren Effekte*
- *Wie wirkt sich Investitionsrückstand auf Mietkosten und Mietförderbedarf aus?*

## Generelle Wohnungsmarktentwicklung

- *Weiteres Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren*
- *Nur gering gestiegene Reallöhne seit 2011 um 14 Prozent*
- *Zu wenig Neubau (zwischen 250.000 und 300.000 Wohnungen)  
→ verschärfte Wohnungsknappheit*
- *Zusätzliche Belastung der Mietwohnungsmärkte infolge des Einbruchs der Wohneigentumsbildung im Neubau.*
- *Im Jahre 2023 lag das Wohnungsdefizit bei über 800.000 Wohnungen*
- *Diese Wohnungsdefizite betreffen fast ausschließlich die Bereiche des sozialen und bezahlbaren Wohnens.*

## Subjekt- und Objektförderung

- *Subjektförderung beinhaltet Wohngeld und Kosten der Unterkunft*
- *Objektförderung meint sozialen Wohnungsbau als Neubaut, Modernisierung oder Belegungsbindung*

## Historischer Überblick: Entwicklung der Fördermittel auf Bundes- und Landesebene

- *Rückgang der Investitionen in den sozialen Wohnungsbau über Jahrzehnte*
- *in der Wiederaufbauphase deutlich mehr als 50 Prozent des Wohnungsbaus*
- *im Durchschnitt bis 1956 bei gut 2 Prozent des Bundeshaushalts*
  - *dies wären im Jahr 2022 rund 77 Milliarden Euro gewesen*
- *1950 bis 1987 4,2 Millionen Mietwohnungen*
- *wegen langer Bindungsfristen waren fast alle 1987 noch in der Bindung*
- *Wohngeld wurde 1965 eingeführt*
- *1969 mit 0,18 Prozent des BIP ggü. 9,44 für den sozialen Wohnungsbau*

# Wohnungsmärkte in Deutschland

- *Es existieren regional erhebliche Unterschiede:*
  - *die regionalen Einkommen*
  - *die Siedlungsdichte*
  - *die Wohnungsmarktsituation*
  - *der Anteil des Mietwohnungsmarktes (Mieterquote)*
  - *der Anteil gemeinwohlorientierter Wohnungsanbieter*

# Karten zum Wohnungsmarkt

Abbildung 5: Anteil der Mieter an allen Haushalten Ende 2022

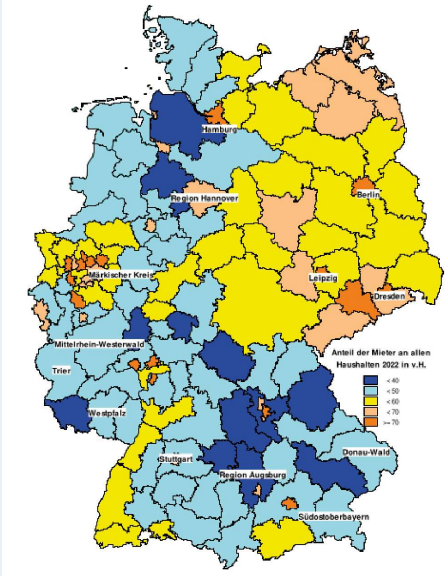


Abbildung 6: Anteil gemeinwohlorientierter Anbieter am Mietwohnungsrat 2011

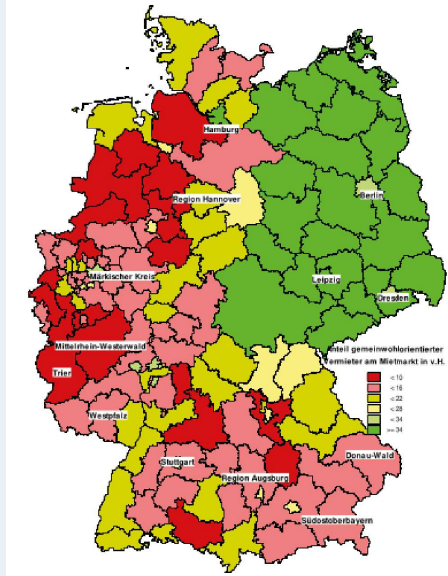
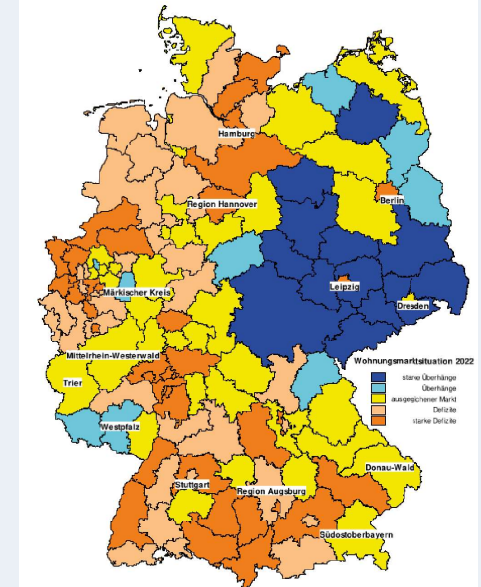


Abbildung 4: Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2022



## Erwartete Zusammenhänge

- *Steigender Siedlungsdichte führt zu Flächenkonkurrenz, was zu höheren Bodenpreisen und höheren Herstellungskosten von Wohnungen führt*
- *bei hohen Einkommen sind höhere Mieten durchsetzbar sind*
- *hohe Wohnungsdefizite führen zu Mieterhöhungsspielräumen und umgekehrt*
- *Je höher der Anteil ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen am Mietwohnungsmarkt ist, umso stärker ist eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten.*
- *Allerdings scheint für eine preisdämpfende Wirkung ein Anteil von mindestens 25 bis 30 Prozent am Mietwohnungsmarkt erforderlich.*

## Sozialer Wohnungsbau heute

- *Der Bestand an Sozialwohnungen ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich zurückgegangen*
- *Das Verhältnis von Mieterhaushalten zu Sozialwohnungen hat sich im Zeitablauf kontinuierlich verschlechtert.*
- *Die Hälfte der Mieterhaushalte wäre für den Bezug einer Sozialwohnung berechtigt*
- *2023 wurden 49.000 neue Förderungen für rund 5 Mrd Euro genehmigt (1 Prozent des BIPs)*
- *fertiggestellt wurden aber nur 33.000*
- *Insgesamt liegt das Defizit bei 800.000 Wohnungen*

## Kosten der Unterkunft

- *Die Job-Center übernehmen die Kosten der Unterkunft für Wohnungen einfachen Standards*
- *Erste Erkenntnis: Geringere Standard und geringere Größe führen nicht zu geringeren Mieten*

## Aktuelle Beispiele zu Kosten der Unterkunft

- *Durchschnittsmiete in der Hälfte der Regionen oberhalb der Durchschnittsmiete (v.a. in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Hamburg)*
- *In 10 Regionen wurden im Juni 2022 reine Unterkunftskosten in Höhe von gut 133 Millionen Euro gezahlt.*
  - *Wären die KdU in den 10 Regionen auf dem Niveau der Durchschnittsmiete, so hätte die Zahlung nur gut 104 Millionen Euro betragen.*
  - *Bei Einhaltung eines Abstands von 5 Prozent zur Durchschnittsmiete hätten die KdU in den 10 betrachteten Regionen 99 Millionen Euro betragen.*
  - *→ 415 Mio. Euro Mehrausgaben im Jahr*

## Folgerungen aus dem Vergleich

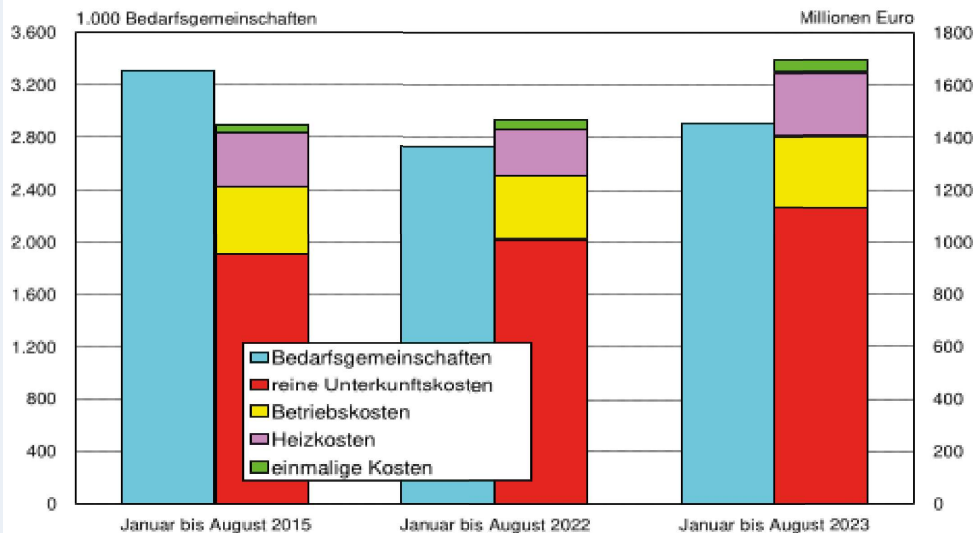
- *Besonders betroffen von im Vergleich zur Durchschnittsmiete überhöhten Kosten der Unterkunft sind Regionen:*
  - *mit hoher Wohnungsknappheit*
  - *einem geringen Marktanteil gemeinwohlorientierter Vermieter*
  - *hoher wirtschaftlicher Dynamik*
  - *unterdurchschnittlichen Mieteranteil*
- *Über die KdU wird das Preisniveau im unteren Marktsegment definiert, auf das auch Haushalte mit niedrigen Einkommen angewiesen sind*
- *In der Konsequenz führt ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen zur Notwendigkeit, die Subjektförderung laufend zu erhöhen.*

## Kosten der Unterkunft Ausgaben

- *2015 wurden von den Job-Centern knapp 17,4 Mrd. € für die Kosten der Unterkunft gezahlt.*
- *2023 über 20 Mrd. Euro (17 Prozent höher als im gleichen Zeitraum 2015 bei 12 Prozent weniger Bedarfsgemeinschaften*
  - *Nicht enthalten in der Subjektförderung sind das Baukindergeld (Haushaltsansatz 2022: 995 Millionen Euro; 2023: 841 Millionen Euro) und die mit jeweils rund 180 und 215 Millionen Euro angesetzten Prämien nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz*
- *Mit der Wohngeldreform hat sich die Förderung weiter in Richtung der Subjektförderung verschoben.*

## Bedarfsgemeinschaften und KdU

**Abbildung 10: Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II sowie die anerkannten Kosten der Unterkunft jeweils im Durchschnitt von acht Monaten 2015, 2022 und 2023 in Deutschland**



## Fazit & Ausblick

- *Kernaussage: Ohne mehr Objektförderung wird Subjektförderung weiter steigen, Mietkosten bleiben hoch:*
  - *„Der Vergleich der von den Job-Centern gezahlten Kosten der Unterkunft mit den Durchschnittsmieten hat gezeigt, dass die Subjektförderung in Konstellationen mit hohen Wohnungsdefiziten, starker wirtschaftlicher Dynamik, hoher Eigentumsquote und geringem Marktanteil gemeinwohlorientierter Vermieter zu überhöhten Mieten im „subjektgeförderten“ Marktsegment führt.*

## Fazit & Ausblick

- *„Die Überwälzungsmechanismen sind bisher ungenügend untersucht, aber es ist davon auszugehen, dass die Förderung von Mieterhaushalten durch die Übernahme der KdU und Wohngeldzahlungen Mieterhöhungsspielräume eröffnet, die von einem Teil der Vermieter auch genutzt werden.“*

## Fazit & Ausblick

- *Es kann laut Studie nicht um Objekt- oder Subjektförderung gehen, beides ist notwendig.*
- *Ohne einen hinreichenden Anteil an Mietwohnungen als Sozialwohnung und bei gemeinwohlorientierten Vermietern besteht ein hohes Risiko, dass die Subjektförderung am Ende eher der Förderung von Vermietern dient.*
- *Deutlich wird das gegenwärtige Missverhältnis bei den eingesetzten Mitteln. Die reinen Unterkunftskosten lagen 2023 bei über 15 Mrd. Euro + 5 bis 6 Mrd. Euro Wohngeldzahlungen → über 20 Mrd. Euro*
- *Die Ausgaben für den Sozialen Wohnungsbau inklusive Eigentumsbildung bei 5 Mrd Euro*

## Fazit & Ausblick

- *Die Jahrzehnte währende Vernachlässigung der Objektförderung führt heute zu einer Explosion der Subjektförderung.*
- *Heutige investive Ausgaben sind deshalb geeignet, langfristig die notwendige Subjektförderung durch KdU und Wohngeld zu mindern.*
- *Zudem sind nur investive Ausgaben in den Wohnungsbau geeignet, die notwendige Ausweitung des Angebotes zu gewährleisten.*

**SCHWERPUNKT C: PFADE ZUM SOZIALGERECHTEN &  
KLIMANEUTRALEN WOHNEN**

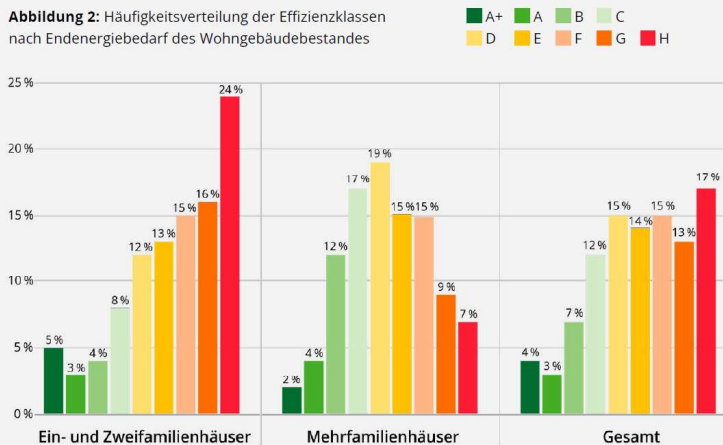
An aerial night photograph of a city, showing a dense network of streets and buildings illuminated by lights. The image is slightly blurred and has a soft, hazy quality, serving as a background for the text.

WORKSHOP C1

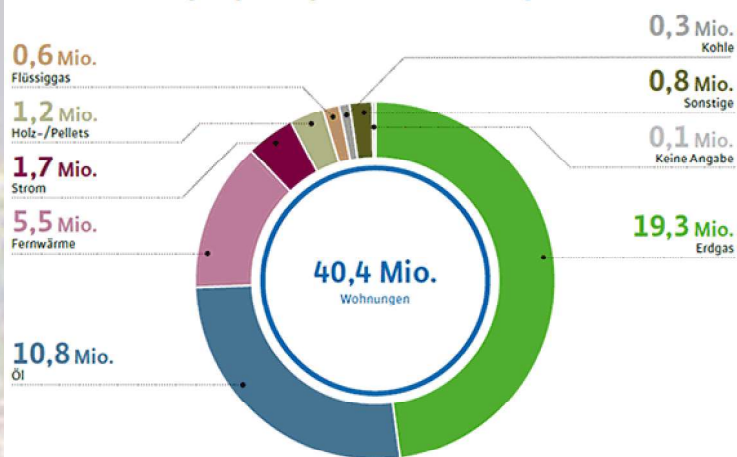
**SOZIALVERTRÄGLICHE EFFIZIENZSTEIGERUNG UND TRANSFORMATION  
DER ENERGIETRÄGER  
WAS LEISTEN ORDNUNGSRECHT UND KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG?**

Elisabeth Staudt

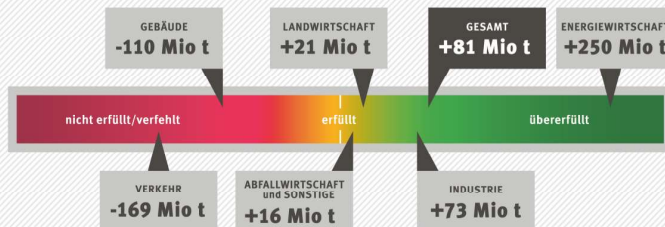
**Abbildung 2:** Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen nach Endenergiebedarf des Wohngebäudebestandes



**Genutzte Energieträger: Hochgerechnete Anzahl Wohnungen in Deutschland**



**Zielerreichung/Zielverfehlung der KSG-Sektoren und gesamt nach Projektionsdaten 2025 (2021-2030)**



# „Größte Wertvernichtung seit dem Zweiten Weltkrieg“

von Christian Ramthun und Max Haerder  
15. März 2023

## → Klimaschutz im Gebäudebereich

Im Rahmen des Klimaschutzsofortprogramms führen wir 2022 nach dem Auslaufen der Neubauförderung für den KfW-Effizienzhausstandard 55 (EH 55) ein Förderprogramm für den Wohnungsneubau ein, das insbesondere die Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche fokussiert und ändert das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wie folgt: **Zum 1. Januar 2025 soll jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden**; zum 1. Januar 2024 werden für wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden im GEG die Standards so angepasst, dass die auszutauschenden Teile dem EH 70 entsprechen; im GEG werden die Neubau-Standards zum 1. Januar 2025 an den KfW-EH 40 angeglichen. Daneben können im Rahmen der Innovationsklausel gleichwertige, dem Ziel der THG-Emissionsreduzierung folgende Maßnahmen eingesetzt werden.



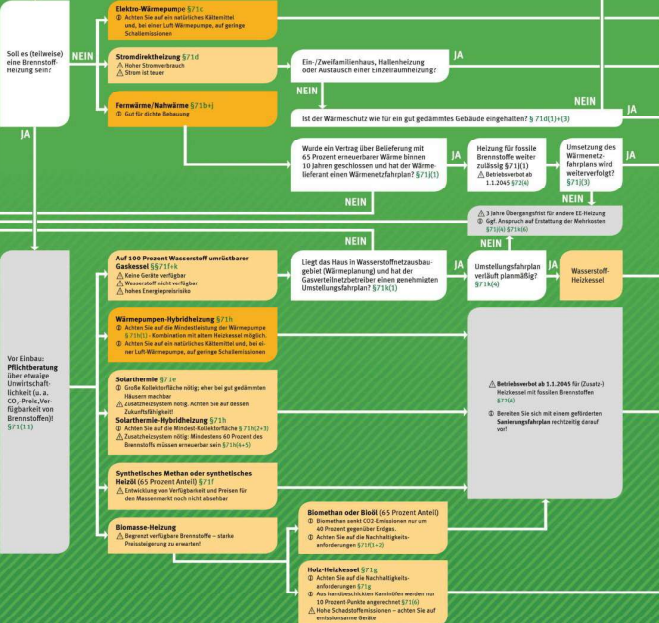
# Das neue Gebäudeenergiegesetz – Ihr Weg zu einer Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien

Nach und nach werden wir mit mehr erneuerbaren Energien heizen. Das ist gut für das Klima und auch für Ihren Geldbeutel. Die Wahlmöglichkeiten sind nicht auf den ersten Blick verständlich. Unser Entscheidungsbaum hilft Ihnen durch die Paragraphen des neuen Gebäudeenergiegesetzes, die ab dem 1.1.2024 gelten. Dazu geben wir Ihnen zusätzliche Tipps (mit ☐ gekennzeichnet), zum Beispiel wie Ihre Heizung noch umweltfreundlicher wird. Oder Sie nehmen die Abkürzung: Am einfachsten geht es mit einer (Hybrid-)Elektro-Wärmepumpe ACHTUNG (mit ⚠ gekennzeichnet): Im Zweifelsfall gilt immer der Wortlaut des GEG.

## Schritt 1: Wann muss ich eine Heizung mit erneuerbaren Energien einbauen?



## Schritt 2: Welche Heizung mit erneuerbaren Energien kann ich einbauen?



# ERFÜLLUNGSOPTIONEN GEG2024

65%



ANSCHLUSS AN EIN  
WÄRMENETZ



ELEKTRISCHE  
WÄRMEPUMPEN



STROMDIREKTHEIZUNGEN



SOLARTHERMISCHE  
ANLAGEN



BIOMASSE- & WASSER-  
STOFF-HEIZUNGEN








WÄRMEPUMPEN-  
HYBRIDHEIZUNGEN



SOLARTHERMIE-  
HYBRIDHEIZUNGEN

## Effizienzvergleich Gebäudestandards & Heizsysteme:

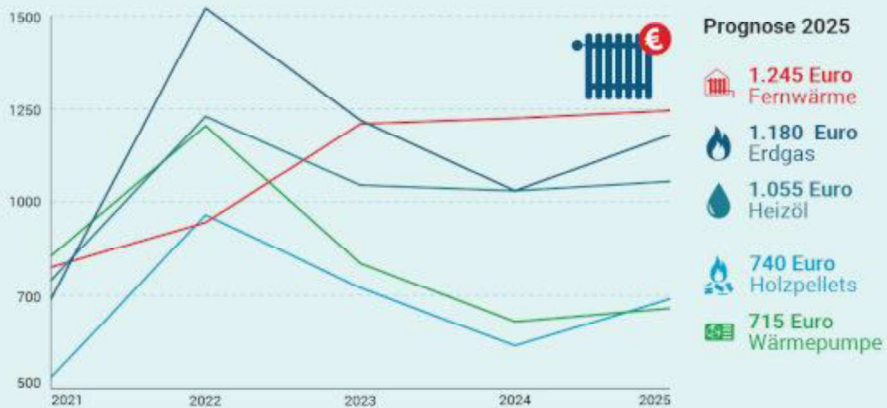
Zur Versorgung von rund 19.000 Wohneinheiten (à 100 m<sup>2</sup>) mit Heizstrom bedarf es (jahresbilanziell) ...

mit einer ...	Wärmepumpe			E-Heizung (NSH)	H <sub>2</sub> -Gaskessel	SNG-Gaskessel
	↑	↑↑↑	↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑	↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑
Anzahl WEA (3 MW):	1	2,6	6	14	42	80
PE (kWh Strom):	400	1.050	2.400	5.600	16.800	32.000
Effizienz (COP/η):	380 %	380 %	330 %	285 %	95 %	63 %
Nutzenergie (kWh Wärme):	1.500	4.000	8.000	16.000		16.000
	 PH	 NZEB	 EnEV 2007	 Altbau		 Altbau
Spez. Nutzenergie:	15 kWh/m <sup>2</sup>	40 kWh/m <sup>2</sup>	80 kWh/m <sup>2</sup>	160 kWh/m <sup>2</sup>		160 kWh/m <sup>2</sup>

PH: Passivhaus / NZEB: Nearly Zero Energy Building / EnEV: Energieeinsparverordnung / WEA: Windenergieanlage / PE: Primärenergie / COP: Coefficient of Performance / NSH: Nachtspeicherheizung / SNG: Synthetic Natural Gas (= synth. Erdgas aus erneuerbarem Strom)

# Entwicklung der Heizkosten in Deutschland

Beispiel für eine durchschnittliche 70 m<sup>2</sup> große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus



**heizspiegel**

Ein Angebot von co2online



Stand: 09/2025 | Daten: [www.co2online.de](http://www.co2online.de) | Grafik: [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)

## Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

### BEG WG

(Wohngebäude)

- Sanierung +  
Neubau
- auf Effizienzhaus-  
Niveau

### BEG NWG

(Nichtwohngebäude)

- Sanierung +  
Neubau
- auf Effizienz-  
gebäude-Niveau

### BEG EM

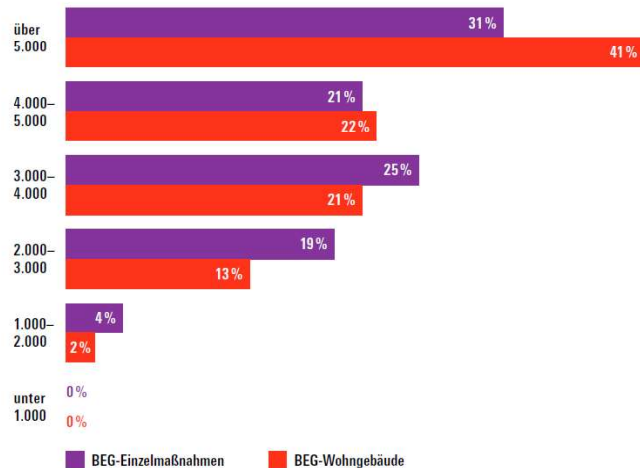
(Einzelmaßnahmen)

- Sanierung WG +  
NWG
- Einfache  
Sanierung und  
Kombinations-  
maßnahmen

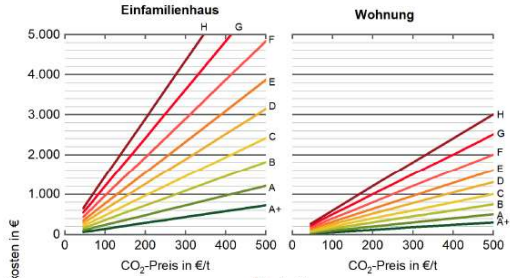
Systemische Maßnahmen

Einzelmaßnahmen

Abbildung 1: Empfänger\*innen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) nach Monats-Nettoeinkommen (in Euro)



## Erdgas



## Heizöl

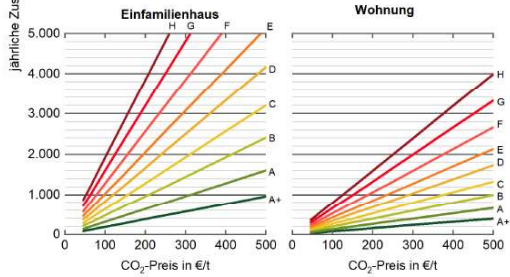
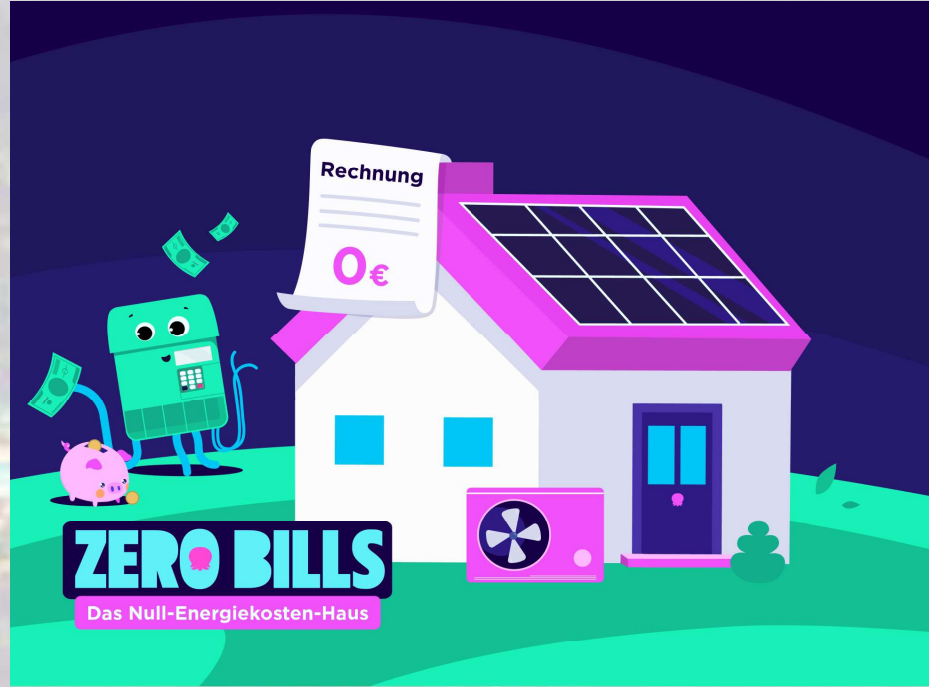


Abbildung 6: Zusatzkosten der CO<sub>2</sub>-Bepreisung für Erdgas und Heizöl in Abhängigkeit vom energetischen Zustand eines typischen Einfamilienhauses bzw. einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.



## Neue Wirtschaftsministerin mit klarer Ansage:

„Es muss Schluss sein mit dem  
Zwang zur Wärmepumpe!“



Startseite > Wirtschaft

### Ministerin verspricht „neues, besseres“ Heizungsgesetz: „Auf keinen Fall noch mal eine Gasheizung einbauen“

GEG-REFORM

### Aus für das Wärmepumpen-Privileg? Jetzt wird die Rückkehr der Gasheizung gefordert



Von **Michael Fabricius**  
Leitender Redakteur Immobilien

Veröffentlicht am 08.07.2025 | Lesedauer: 6 Minuten



## Wärmepumpen-Milliarden für Stromsteuer: Neuer Vorstoß schafft neue Gräben

Der Druck, die Stromsteuer für alle zu senken, steigt weiter. Doch sollen dafür Wärmepumpen-Gelder zweckentfremdet werden? Ein Problem dabei: So viel Geld steht gar nicht für Wärmepumpen zur Verfügung.

30.06.2025



Markus Söder, CSU  
Ministerpräsident

„Es muss um  
mindestens  
50 Prozent,  
wenn nicht mehr,  
gekürzt werden,  
um da einfach  
auch Geld zu  
haben.“

Werden CSU-Spitzenpolitiker nach Einsparmöglichkeiten im Bund gefragt, fällt ihnen neben dem Bürgergeld vor allem die Wärmepumpen-Förderung ein.





# Dankeschön!

Wissenschaftliche Mitarbeiterin  
Violetta Bock, MdB

Fraktion Die Linke  
Platz der Republik 1, 11011 Berlin  
Tel.: (030) 227 70588  
Mail: [violetta.bock.ma02@bundestag.de](mailto:violetta.bock.ma02@bundestag.de)



## Netzwerkkongress Mieten & Wohnen

26.09.bis 27.09.25 in Dortmund

Workshopreihe C / C 1

Wärmenetze – Fernwärme – AVBFernwV – Wärmelieferverordnung



Sebastian Bartels, Berliner Mieterverein e.V.



## Teil 1

### Wärmeplanung

### Ausgangspunkte & Thesen:





## Ausgangspunkte

1. **Eine Kommunale Wärmeplanung muss**
  1. bis **Juni 2026** für Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern und
  2. bis **Juni 2028** für alle anderen Orte vorliegen.
2. Für eine Übergangszeit gibt es **Ausnahmen von dem Grundsatz, dass nach 30. Juni 2026/2028 nur noch Heizungen mit 65 % Erneuerbaren Energien installiert werden dürfen:**
  - Beim **ersten Austausch der Heizungsanlage** kann noch für max. 5 Jahre eine Heizungsanlage eingebaut werden, die diese Vorgabe nicht erfüllt. Ist eine Erdgas- oder Ölheizung irreparabel defekt, kann sie übergangsweise noch einmal für 5 Jahre gegen eine (neue oder gebrauchte) Erdgas- oder Ölheizung ersetzt werden.
  - Zudem bleiben nun **bis zum Vorliegen der Wärmeplanung auch neue Ölheizungen erlaubt**, obwohl es bei diesen keine realistische Option gibt, sie klimafreundlich zu betreiben:



- Haben sich Vermieter entschlossen, das Gebäude an ein geplantes, aber **noch nicht fertig gestelltes Wärmenetz** anzuschließen, können sie noch längstens **für 10 Jahre eine Erdgas- oder Ölheizung betreiben.**
- Voraussetzung ist, dass sie einen **Wärmelieferungsvertrag nachweisen**, der **mindestens 65 % erneuerbare Energien** umfasst und die Belieferung innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss erfolgt.



## 3 Thesen:

1. In Großstädten wie Berlin entsteht eine **technische und preisliche Konkurrenz** zwischen Nah- und Fernwärmenetzen, u.a. weil **Dekarbonisierung und Netzausbau enorme Kosten** verursacht. Strukturelle Fragen wie die Rolle des Netzes im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung bzw. der Integration kleiner Netze dürften heute noch unklar sein.
2. Der Ausbau der Fernwärme in Großstädten **begrenzt**. Die BEW z.B. geht davon aus, dass...  

... der Leitungsausbau im Bestand von jetzt **5,8 GW auf 7,8 GW** in **2045** gesteigert werden kann (davon ist bereits abgezogen der Rückgang von bis 24% bis 43% Terrawattstunden wegen Gebäudesanierung und lokaler Klimaveränderung).
3. Die Wärmeplanung sollte für Eigentümer und Mietende so **transparent wie** möglich sein; sie ist es aber wegen hoher Anforderungen an die „kritische Infrastruktur“ nicht.



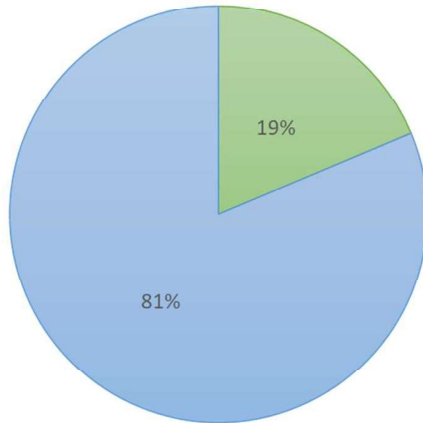
- Der Anteil der **erneuerbaren Energien** bei der Fernwärme liegt bei ca. 17%
- Dieser Anteil soll auf 50% im Jahr 2030 und 80 % im Jahr 2040 angehoben werden. 2045 sollen alle Netze klimaneutral sein.
- Der Aus- und Umbau der Fernwärme mit erneuerbaren Energien wird in den nächsten zwei Jahrzehnten hohe Investitionen sowohl in Wärmeerzeugungsanlagen als auch in Wärmenetze und Infrastrukturen erforderlich machen. Geschätzt werden **bis 2030 etwa 3,3 Mrd. EUR pro Jahr** benötigt. Im **Koalitions-Vertrag** steht:

*"Um den Bau von Nah- und Fernwärmenetzen zu unterstützen, wird die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) gesetzlich geregelt und aufgestockt." Zur BEG steht: "Die Sanierungs- und Heizungsförderung werden wir fortsetzen."*

- CDU/SPD sind sich weitgehend einig, dass sie die **BEW aufstocken** und die **BEG** (Bundesförderung für effiziente Gebäude) **tendenziell abschmelzen** wollen, zumal strombasierte Wärmelösungen von der geplanten Strompreissenkung profitieren.
- **Bislang fehlt es an einem schlüssigen Konzept, wie diese Investitionen finanziert werden sollen, ohne sie auf Endverbraucher allein abzuwälzen.** Dies ist jedoch dringend geboten, da die Energiewende eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe darstellt und die Kosten dafür fair verteilt werden müssen.

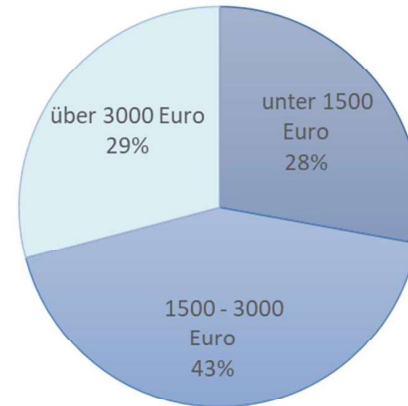


## Mit Fernwärme versorgte Haushalte



■ Eigentümerhaushalte ■ Mieterhaushalte

## Monatl. Netto-Haushaltseinkommen der mit Fernwärme versorgten Mieterhaushalte



■ unter 1500 Euro ■ 1500 - 3000 Euro ■ über 3000 Euro

- 5,6 von 7 Mio. mit Fernwärme beheizten Haushalten sind Mieterhaushalte

4 Mio. dieser Mieterhaushalte haben ein durchschnittliches monatliches Haushaltseinkommen von unter 3000 Euro

Quelle: DMB - basierend auf: Mikrozensus 2022 „Wohnen in Deutschland - Ergebnisse aus dem Zusatzprogramm des Mikrozensus“ Februar 2024



Berlin- Schnitt  
16,89 €/ kwh

TAGESSPIEGEL vom 24.09.25:

Steigende Fernwärmepreise in Berlin:

## „Wir werden den Pulli in der Wohnung vielleicht nochmal brauchen“

Im Fernheizwerk Neukölln ist eine volldigitale Warte zur Steuerung der Strom- und Wärmeproduktion eingeweiht worden. Thema des Tages war aber die Akzeptanz für die Kosten der Wärmewende.

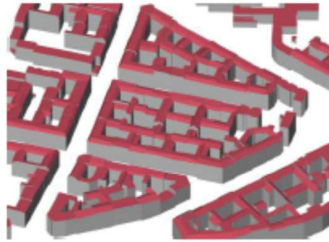
...Und weil er in Fahrt gekommen war, berichtete der Geschäftsführer von einer interessanten Trouvaille, einem Thermometer aus dem Jahr 1880 mit einem eingravierten Strich für die empfohlene Zimmertemperatur: Der Strich liegt bei 14 Grad. 14 Grad Celsius betrug die empfohlene Zimmertemperatur 1880. Neuköllns Bezirksbürgermeister Martin Hikel (SPD) erklärte sich auch solidarisch mit der Dekarbonisierung des FHW und dadurch ausgelösten moderaten Preissteigerungen, allerdings müssten für die Kunden Härten abgefedert und einzelne „Spitzen“ in den Heizkosten durch Subventionen des Staates gekappt werden.





## AP4 Erprobung des Wärmekatasters an einem Testgebiet

### CityGML-Modell des Berliner Gebäudebestands

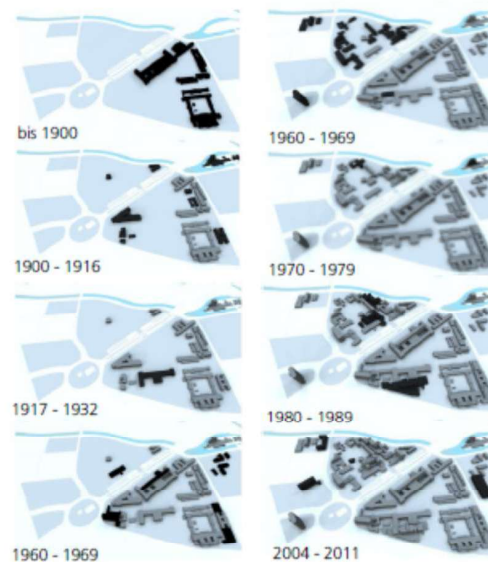


#### – Vorteile

- Genaues Gebäudevolumen
- Detektion von adiabaten Wänden(Nachbarschaftsbeziehung)
- Dachformen genauer als bei anderen Quellen (ALKIS, OSM)

#### – Nachteile

- nicht aktuell im Gegensatz zu ALKIS (stetige Veränderung: Neubau, Abriß)



Zeitliche Entwicklung des Gebäudebestands des HCBC (1900 - 2011)

**VPT** Fachgebiet Versorgungsplanung und Versorgungstechnik  
Institut für Architektur und Städtebau



Universität der Künste Berlin

**co2online**  
**SEnerCon**  
Klimaneutralität Unternehmen



Bezirk  
Charlottenburg-Wilmersdorf

**BERLIN**



30 | 45



## AP3 - Interaktive Nutzung des Prognosemodells im Wärmekataster

**Bekannte Gebäudeparameter**  
(in Datenbank enthalten) Standort und Ausrichtung

- Geometrie (Raumvolumen, Fassaden- und Dachflächen, Berührungsflächen zu Nachbargebäuden ...), Geschossanzahl
- Art der Gebäudenutzung
- ...

**abgeleitete Gebäudeparameter**  
(algorithmisch bestimmt)

- durchschnittlicher Sanierungszustand
- geschätzte Nutz- und Fensterflächen
- ...

**Unsichere Gebäudeparameter**  
(den Gebäudenutzern bekannt !  
→ interaktive Eingabe im Wärmekataster...)

- realer Sanierungszustand Straßenfassade und Rückfassade (niedrig, mittel, hoch)
- genauere Nutz- und Fensterflächen
- Sanierungszustand Fenster (Standard, 2fach-, 3fach-Wärmeschutzverglasung)
- Intensität der Gebäudenutzung (wenig, mittel, intensiv)
- Außenklima (kaltes, mittleres, warmes Jahr)

**Prognosemodell**

Kategorie	Wärmereichheit in %
A+	~65
A	~10
B	~10
C	~10
D	~5
E	~5
F	~5
G	~5
H	~5



## Teil 2:

### Faire und bezahlbare Fernwärme für Mietende Zur Rolle der Wärmelieferverordnung





## Wärmelieferverordnung von 2013



## AVBFernwärmeVO von 1980



Grundzüge sind geregelt in § 556c BGB: Die Regelung der **Umstellung** auf Wärmelieferung in bestehenden Mietverhältnissen.



Wärmelieferung ist jede Art der eigenständig gewerblichen Wärmelieferung, also **Fernwärme**, **Nahwärme** oder auch Wärmelieferung aus einer im Gebäude befindlichen Wärme erzeugungsanlage. Entscheidend ist, dass die fertige Wärme von einer anderen Person als dem Vermieter erzeugt und an den Vermieter geliefert wird.



Auf alle Fälle der Wärmelieferung unabhängig davon anzuwenden, ob diese als Nah-, Objekt- oder Direktwärmelieferung bezeichnet werden.



Die Verordnung ist gemäß ihrem § 1 Abs. 1 (zwingender) als „AGB“ **zwingender Bestandteil eines Versorgungsvertrages**, Sie ist auf alle Fälle der Wärmelieferung unabhängig davon anzuwenden, ob diese als Nah-, Objekt- oder Direktwärmelieferung bezeichnet werden.

BGH, Urteil vom 15.02.2006: **Weitgehende Definition** Fernwärmeunternehmen = Nicht nur Unternehmen, die Wärme selbst erzeugen, sondern auch solche, die Wärme nur weiterverkaufen.



Sowohl **Fernwärme** als auch das **Contracting**  
– meist **Gasheizungen** betreffend! –  
fallen unter die  
gewerbliche Wärmelieferung



## Contracting nach § 556 c BGB aus umweltpolitischer Sicht

- In der Tat war Wärme-Contracting damals politisch gewollt.
- Allerdings ging es hierbei nicht um die Energiewende (d.h. Umstieg auf nicht-fossile, klimaschützende Energiearten), sondern ausschließlich um Energieersparnis, d.h. effizientere Verwertung von Energie.
- Man meinte, durch Kapital von dritter Seite (von Seiten der Contractoren) eine Effizienzsteigerung und Energieersparnis im Gebäudebestand zu erreichen ...
- Das mag auch in vielen Fällen eingetreten sein, hatte jedoch für die Mietende die unangenehme Folge, dass diese Umstellung praktisch ausschließlich auf ihre Kosten erfolgt ist, das die Mieterschaft eben die laufenden Contractingkosten als Heizkosten zahlen müssen. (Der Vermieter investiert keinen Cent in eine neue Heizung, sondern stiehlt sich so aus der Verantwortung für eine energetische Modernisierung des Gebäudes.)



## Contracting nach § 556 c BGB aus umweltpolitischer Sicht

**Im Klartext – es besteht ein Missverständnis:**



- Durch Contracting wird nicht direkt die Energiewende, d.h. der Umstieg auf klimaschützende Energiearten, **sondern lediglich der Einbau energiesparenderer Heizarten** befördert.
- Die meisten Contractingfälle betreffen unserem Eindruck nach, **gasbetriebene** Heizungsanlagen.
- Der Umstieg auf klimaschützende Energiearten wird derzeit nur über das Heizungsgesetz (GEG) **erzwungen**.



## Wärmelieferverordnung: Voraussetzungen der Umstellung

Der Kern der Regelung besteht darin, dass die Umstellung unabhängig von dem Inhalt des einzelnen Mietvertrages für ein wärmeversorgtes Gebäude dann zulässig ist, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

1. Die Wärme muss mit **verbesselter Effizienz** *oder* bei Bestandsanlagen mit **verbesselter Betriebsführung** erzeugt werden,
2. die Wärmelieferungskosten **dürfen nicht höher als die bisherigen Heizungsbetriebskosten der Eigenversorgung** sein **und**
3. die Wärme wird in einer neu errichteten Anlage erzeugt *oder* das Gebäude wird an ein Wärmenetz – egal ob neu oder alt – angeschlossen *oder* die Wärmelieferung erfolgt aus einer schon vorhandenen Wärmeerzeugungsanlage, die bisher einen Jahresnutzungsgrad von mindestens 80 % hatte.



## Wärmelieferverordnung und Contracting – ohne Zustimmung!

- Vor 2013 war Umstellung im laufenden Mietverhältnis nur bei Zustimmung der Mietenden möglich
- Seit 2013 ist Umstellung auf Wärmelieferung **ohne Zustimmung** der Mietenden zulässig,
  - wenn Wärme mit verbesserter Effizienz geliefert wird und
  - die **Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme nicht übersteigen (Kostenneutralitätsgebot)**
- WärmeLV bezieht sich auf **gewerbliche Wärmelieferung** und schließt auch das (Betriebsführungs-) Contracting ein



## Wärmelieferverordnung: Contracting als Kostenfalle

### Angebliche Kostenneutralität

Mietende haben bei Umstellung auf Wärmelieferung die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen,

- wenn Wärme mit verbesserter Effizienz geliefert wird und
- die **Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme nicht übersteigen**
- **Aber:** Kostenneutralität wird **nur für Zeitpunkt der Umstellung** berechnet, direkt danach können bereits **Preiserhöhungen nach § 24 AVBFernwärmeVO** greifen, denn:
  - **Die Wärmelieferverordnung erlaubt im § 3 explizit die Vereinbarung von Preisänderungsklauseln i. S. d. § 24 AVB**
  - Kostenneutralitätsgebot greift nicht bei neuen Mietverträgen sowie Folgeverträgen der Wärmelieferung



## § 556c BGB – Contracting aus Perspektive des Mieterschutzes

### Fehlende Kontrolle des Wirtschaftlichkeitsgebots

- Contracting ist insofern als **Kostenfalle** ein **strukturelles Problem**, weil die Wärmelieferanten die von Ihnen geltend gemachten und als Heizkosten umgelegten Kosten von reichlich kostentreibenden Faktoren (z.B. jeweils aktueller Börsenpreis) abhängig machen, selbst aber durch **kluge Beschaffungspolitik** – z.B. durch längerfristige deutlich unter aktuellen Börsenpreisen liegende Lieferverträge mit Dritten – die Energie zu einem deutlich niedrigeren Energiepreisniveau beziehen. Hier können **ganz erhebliche Gewinnmargen** entstehen.
- Das läuft der **gesetzgeberischen Intention im Nebenkostenrecht** zuwider, wonach Vermietende die ihnen entstandenen Kosten **ohne einen Aufschlag oder Gewinn** an Mietende lediglich weiterreichen dürfen.



## Kollision mit der Situation vom Mietenden:

- Mieter:innen haben keinen Einfluss auf die Wahl des Heizungssystems & den Zustand des Gebäudes,
- haben in der Regel keinen Vertrag mit dem Wärmelieferanten / Fernwärmeunternehmen
- zahlen die Kosten im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung
- können sich bei unangemessen hohen Kosten nur **auf Grundsatz der Wirtschaftlichkeit** berufen, aber
  - Mieter:innen sind **darlegungs- und beweislastpflichtig** für **Unwirtschaftlichkeit der Kosten.**





## Wärmelieferverordnung: Kollision mit Situation von Mietenden: Fehlende Kontrolle des Wirtschaftlichkeitsgebots

- Mieter:innen sind **darlegungs- und beweislastpflichtig** für Unwirtschaftlichkeit der Kosten (Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, § 556 Abs. 3 S. 1 BGB); **der Beweis ist im Bereich Fernwärme /Contracting praktisch kaum zu erbringen**
  - **Contracting: günstigerer Anbieter** wäre möglich gewesen  
→ Vorlage konkreter Angebote anderer Anbieter für das betreffende Gebäude erforderlich (Daten?!)
  - **Fernwärme (Monopolstellung):** kein anderer Anbieter und keine Vergleichspreise  
→ Mieter:innen müssen darlegen, dass Vermieter:innen gegen unberechtigte Preiserhöhungen ihres Versorgers hätten vorgehen müssen (unwirksame Preisänderungsklausel)



## Kollision mit der Situation vom Mietenden:

### Fehlende Kontrolle des Wirtschaftlichkeitsgebots

- nach der Rechtsprechung besteht nur Einsichtsrecht in Lieferverträge zwischen Vermieter und Versorger; dagegen besteht kein Einsichtsrecht in **Drittlieferverträge**, auch wenn Versorger und Vermieter wirtschaftlich verflochten sind („Tochtergesellschaft“)
- Mieter:innen können sich nicht auf Wirtschaftlichkeitsgebot berufen, wenn **bei Mietvertragsabschluss bereits unwirtschaftlicher Wärmelieferungsvertrag besteht**



## Kollision mit der Situation vom Mietenden:

### Fehlende Kontrolle des Wirtschaftlichkeitsgebots

- Ungenügende Anreize von Vermietern, günstige und wirtschaftliche Preise anzubieten bzw. zu vereinbaren, denn
  - Vertragspartner tragen die Kosten der Wärmelieferung nicht (werden von Mietenden im Rahmen der BK-Abrechnung getragen)
  - Wärmelieferant hat Gewinnerzielungsabsicht
  - Vermieter:in spart Instandhaltungskosten
- **Monopolkommission 2024:** Auswertung von 66 Entscheidungen des Bundesgerichtshofes zur AVBFernwärmeV
  - KEINE Fälle, in denen Eigentümer sich gegen Fernwärmepreise wehrten, wenn die Kosten von Mietenden getragen wurden
- Der Anreizproblematik steht aktuell einzig das **Gebot der Kostenneutralität** entgegen



## Kollision mit der Situation vom Mietenden:

(Aufsatz von Grimm/Bosse in der „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ (WUM), Heft 2, 02/2025)

Rezept für ein mietrechtlich effizientes Vorgehen? Wie es ablaufen könnte:

- Mieterin stellt fest, dass ihre Heizkosten stark gestiegen sind, und verlangt vom Vermieter Einsicht in die Vertragsunterlagen des Wärmelieferanten.
- Es stellt sich heraus, dass die **Preisleitklausel im Wärmeliefervertrag unwirksam** ist.
- Mieterin verlangt eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung und argumentiert, dass die **weitergegebenen Kosten aufgrund der unwirksamen Klausel nicht gerechtfertigt** sind.



(Aufsatz von Grimm/Bosse in der „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ (WUM), Heft 2, 02/2025)

- Der Vermieter erkennt das Problem, hat aber selbst keinen finanziellen Schaden, da er die Kosten nur durchreicht.
- Anstelle eines Rechtsstreits zwischen der Mieterin und dem Vermieter wird die Drittschadensliquidation genutzt: **Der Vermieter klagt gegen den Wärmelieferanten auf Rückzahlung der überhöhten Kosten unter Anwendung der Grundsätze der Drittschadensliquidation.** *(Die Drittschadensliquidation ist eine richterrechtlich entwickelte Ausnahme zum Grundsatz, dass nur derjenige einen Anspruch hat, der auch den Schaden erlitten hat).*
- **Vorteil 1: Längere Fristen!** Anders als bei der BK-Abrechnung (Einwendungsfrist: 12 Monate) gelten hier die allgemeinen Verjährungsregeln nach § § 195, 199 BGB , die eine Verjährung erst nach drei Jahren vorsehen.
- **Vorteil 2: Kein Konflikt mit dem Vermieter!** Ohne Drittschadensliquidation müsste M den rechtswidrigen Teil des Wärmepreises einbehalten und würde den V zur Klage oder zur Kündigung des Mietvertrages zwingen.



## Die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots liegt im System

- Contracting-Kosten sind für die Mieterseite in der Tendenz **immer höhere Kosten**, weil der Contractor mit dem Contracting einen Gewinn erwirtschaften will. **Diesen Gewinn kann ein Vermieter bei eigenem Betrieb der Heizungsanlage nicht als Heizkosten umlegen.**
- Das umgehen große Immobilienkonzerne, indem sie das Contracting durch konzerneigene Firmen durchführen lassen.

### Negativfall-Beispiel:

- *ADLER Group – Contracting durch Adler Energie Services GmbH.*
- *Einkauf auf dem Markt: 0,17 Cent/Kwh, Verkauf: 0,22 Cent/Kwh*



## Leerlaufende „Kostenneutralität“

- Den durch Contracting verursachten Kostensteigerungen soll zwar durch eine erforderliche Kostenneutralität gem. § 556 c BGB ein gewisser Riegel vorgeschoben werden, doch sind diese Kostenneutralitätsberechnungen **nur schwer zu überprüfen**.
- Und zum anderen gilt dieser Riegel des § 556 c BGB **nur für Bestandsmieter**, d.h. für Mietende, die zum Zeitpunkt der Umstellung auf WärmeContracting bereits Mieter der Wohnung waren.
  - Die nach Einführung des Contractings **einziehenden Mieter haben keinen Schutz durch § 556 c BGB**, sondern müssen alle Contractingkosten gem. §§ 7 Abs.2, 8 Abs.2 HKVO tragen.



## Fehlende Effizienzsteigerung

### Negativ-Fallbeispiel: Putlitzstraße 14, Berlin-Moabit

Es erfolgte gar kein Neueinbau einer neuen Heizungsanlage, sondern offenbar lediglich ein **Betreiber-Contracting**, (d.h. ein angeblich wesentlich effizienterer Betrieb der vorhandenen Heizungsanlage durch den Contractor).

Die Voraussetzungen einer Umstellung auf bloßes Betreiber-Contracting wurden nicht eingehalten, weil der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage NICHT bei mindestens 80% lag ( § 556 c Abs.1 Satz 2 BGB)

*Die Mieter überzeugten sich vor Ort davon, dass die Heizungsanlage die Baujahre **1995 und 1997** hat. Wegen dieses Alters der Heizungsanlage steht ohnehin demnächst ein Komplettaustausch der Anlage an ( § 72 Abs.2 GEG, Ausnahme: es ist schon ein Brennwertkessel eingebaut - § 72 Abs.3 Nr.1 GEG).*



## Fehlende Effizienzsteigerung

### Negativ-Fallbeispiel: Putlitzstraße 14, Berlin-Moabit

Aus dem Schreiben unseres Rechtsberaters

*„Bei der Umstellung von eigentümer-/vermietereigenem Betrieb der Heizungsanlage auf eigenständige gewerbliche Wärmelieferung zum 1.1.2021 wurde die bisher vorhandene bereits 1995 und 1997 eingebaute Heizungsanlage einfach über den 31.12.2020 hinaus weiterbetrieben. Es erfolgte weder der Einbau einer „neuen Anlage“ im Sinne von § 556 c Abs.1 Satz 1 Nr.1 BGB, noch erfolgte eine neu eingerichtete Wärmelieferung aus einem „Wärmenetz“ im Sinne von § 556 c Abs.1 Satz 1 Nr.1 BGB. Auch eine wirksame Umstellung auf eigenständige gewerbliche Wärmelieferung gem. § 556 c Abs.1 Satz 2 BGB durch „Verbesserung der Betriebsführung der Anlage“ ist vorliegenden Fall NICHT geschehen, weil die Beschränkung auf Verbesserungen der Betriebsführung nach § 556 c Abs.1 Satz 2 BGB vorausgesetzt hätte, dass die Heizungsanlage vor Umstellung bereits einen Jahresnutzungsgrad von mindestens 80% aufgewiesen hat. Genau das lag im Fall der Putlitzstr. 14 nicht vor: Wir verweisen auf Anlage 1 der Umstellungsankündigung vom 27.9.2020, welche einen Jahresnutzungsgrad der Heizungsanlage in der Putlitzstr. 14 von lediglich 78,53% angibt.*



## Fehlende Effizienzsteigerung

### Negativ-Fallbeispiel: Putlitzstraße 14, Berlin-Moabit

Aus dem Schreiben unseres Rechtsberaters

*„Überdies genügt die Umstellungsankündigung vom 27.9.2020 nicht(!) den zwingenden Mindestanforderungen an eine solche Umstellungsankündigung gem. § 11 der Wärmelieferverordnung:*

*Es fehlt an präzisen, konkreten Angaben über die „künftige Wärmelieferung“ gem. § 11 Abs.2 Nr. 1 WärmeLV. Die Ankündigung lässt vollkommen offen, ob nun eine neue Anlage eingebaut oder eine bloße, verbesserte Betriebsführung erfolgen soll, sprich welche konkreten Veränderungs-Maßnahmen an der Heizungsanlage durchgeführt werden sollen.*

*Es fehlt an jeglichen, konkreten Angaben hinsichtlich der „voraussichtlichen, energetischen Effizienzverbesserung“ im Sinne von § 11 Abs.2 Nr.2 WärmeLV. Auch aus dem Kostenvergleich in Anlage 1 der Umstellungsankündigung vom 27.8.2020 ergeben sich keinerlei Informationen über die voraussichtliche Effizienz der eventuell neu eingebaut oder eventuell nur umgebauten Heizungsanlage.“*



## Spezifische Probleme der AVBFernwärmeVO

### Überdimensionierung der Anschlussleistungen

1. Laut der Untersuchung der senercon GmbH sind **62% der deutschen Fernwärmeanschlüsse** im Durchschnitt um 34% überdimensioniert.
  2. Dies verursacht **unnötige Kosten** in Höhe von 608 Millionen Euro pro Jahr und verhindert, dass **ungenutzte Leistungsreserven** von 10,2 Gigawatt für neue Anschlüsse genutzt werden können.
  3. Forderung: **Flexible Optimierung** der Fernwärme-Anschlussleistung weiterhin ermöglichen
- Kritik: Optimierung überdimensionierter Fernwärme-Anschlussleistungen zukünftig nur noch unter erschwerten Bedingungen möglich sein. Bisher konnten Verbraucher einmal pro Jahr ohne Begründung Ihre Fernwärme-Anschlussleistung optimieren. Künftig soll dies nur **noch nach energetischen Sanierungen und mit Nachweis** möglich sein, was besonders bei überdimensionierten Anschlüssen zu dauerhaft höheren Kosten führen wird.



## Spezifische Probleme der AVBFernwärmeVO

### Preisgleitklauseln

- AVBFernwärmeVO erlaubt es Versorgern, Wärmelieferverträge über lange Zeiträume von **bis zu zehn Jahren abzuschließen** und die Preise innerhalb der Vertragslaufzeit einseitig über Preisanpassungsklauseln zu ändern – ohne die Möglichkeit, den Vertrag frühzeitig zu kündigen..
- Hinzukommt, dass bisher **nicht die tatsächlichen Einkaufspreise** des Versorgers abgebildet werden müssen, sondern die Verwendung eines **beliebigen Indizes eines Energieträgers** (z. B. ein Börsenpreisindex Gas) ausreicht. Es ist Versorgern somit weiterhin möglich, Kosten abzurechnen, die ihnen gar nicht entstanden sind. Das ist weder gerecht noch nachvollziehbar.



## Spezifische Probleme der AVBFernwärmeVO

### Negativ-Fallbeispiel:

Seit der BK-/HK-Abrechnung für 2020 gehen Mietende im Schöneberger Norden den Ursachen von für sie nicht nachvollziehbaren Heizkostensteigerungen der landeseigenen Gewobag (vor der Energiekrise!) nach.

**2004: Erste** Modernisierung der Heizanlage (Gas)

**2014:** Contracting durch Gewobag ED (Gas)

Umstellungsankündigung: Gewobag kündigte eine Verbesserung der Betriebsführung nach § 556 c Abs. 1 Satz 2 BGB an, jedoch mit der Aussage: "Qualitative Angaben zur verbesserten Effizienz werden insoweit also nicht verlangt". Die Gewobag ED führe jedoch "systematisch Maßnahmen zur Verbesserung der Betriebsführung der einzelnen Heizanlagen durch".

**2016:** Modernisierung der Heizzentrale Yorck/Bülow führte zu einer späteren Änderung der Contractingart (Anlagencontracting)

**2020/2021** In zwei Anlagen wurde die Grundpreisbasis für das Jahr 2020 ggü. 2019 stark erhöht (Faktor 4,9 bzw. Faktor 21). Außerdem wurde die Formel für den Arbeitspreis grundlegend verändert.

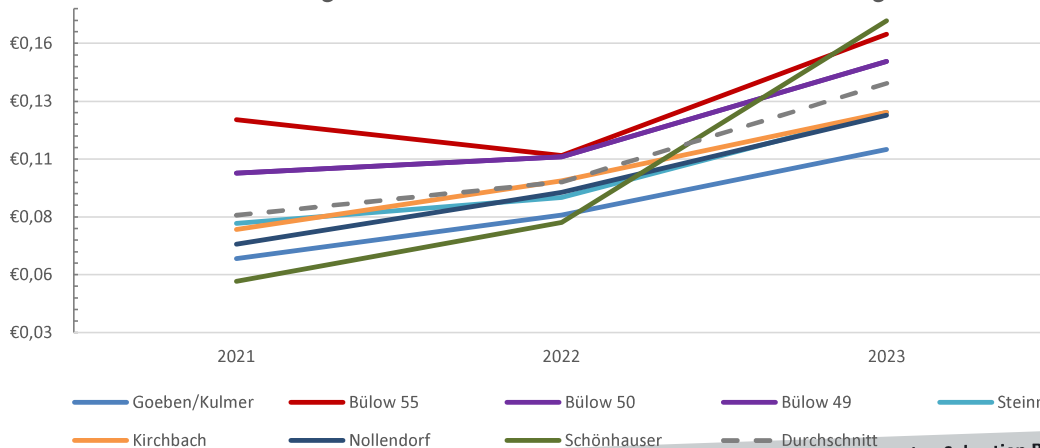
**2021** Für die Anlage Yorck/Bülow stiegen die Heizkosten für die gesamte Anlage nach Angaben der Betroffenen für das Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr 2019 um über 23%, in manchen Einzelfällen sogar um über 83% bzw. im Jah 2021 sogar um 142 %.



## Spezifische Probleme der AVBFernwärmeVO

- Lag der o.g. Grundpreiserhöhung die Amortisierung der Modernisierungskosten für eine neue Heizungsanlage zu Grunde, fragt sich, warum diese nicht mit einer entsprechenden Senkung des Energieverbrauchs einherging. Vermutlich verhindert das ineffiziente Sekundärsystem (Einrohrheizung, freiliegende Rohre) den technisch möglichen Wirkungsgrad des Wärmeerzeugers (insbesondere, dann, falls es sich um Brennwertechnik handelt).
- Es ist weiterhin auffällig, dass die Preisgleitformeln während der Vertragslaufzeit (Umstellung erfolgte 2015) mehrfach geändert wurden. Die Mieter wurden hiervon und die Ursachen hierfür nicht in Kenntnis gesetzt.

Preisentwicklung €/kWh Wärme  
nach Liegenschaften aus Betriebskostenabrechnungen





## Teil 3: Reformen Forderungen bezüglich einer Reform der WärmelieferVO und der AVB FernwärmeVO

### Fernwärmegipfel 2023:

- Vereinbarung, **beide** Verordnungen zu reformieren

### Koalitionsvertrag 2025:

- *"Um sichere Investitionsbedingungen zu schaffen, werden wir die AVB-Fernwärme-Verordnung und die Wärmelieferverordnung **zügig** überarbeiten und modernisieren und dabei die Interessen des Verbraucherschutzes und der Versorgungsunternehmen ausgewogen berücksichtigen".*
- *Angleichung der BEW für*

### Aktueller Stand:

- Kein Preisdeckel, sondern unbürokratische Schlichtungsstelle



## Forderungen bezüglich einer Reform der WärmelieferVO

### Mieterseite (DMB)

- **Weiterentwicklung der WärmeLV** um Mietende künftig angemessen vor überhöhten Wärmelieferkosten zu schützen
  - **Verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Wärmelieferverträgen** in Mietwohnungen
  - Bei Nichteinhaltung: keine Weitergabe der Kosten der Wärmelieferung an die Mietenden
  - **Anwendung von Preisanpassungsklauseln im Anwendungsbereich der WärmeLV eingrenzen (nur bei hohen Investitionen)**
  - Wärmelieferung in Mietwohnungen generell der WärmeLV unterstellen (auch Anschlussverträge, Neuvermietung)



## Forderungen bezüglich einer Reform der WärmelieferVO

### Branchensicht (Fernwärme-/Contracting-Lobby)

- Wärmelieferverordnung **bremst in der aktuellen Fassung den Ausbau** der Fernwärme im Wohnungsbestand.
- Einforderung von Möglichkeiten, sogenannte **Sprunginvestitionen** bei Ausbau und Vergrünung der Fernwärme, wie sie die Bundesregierung wünscht, **an Kunden weitergeben** zu können.
- **Keine Preisobergrenze** für Wärmenetze. *"Dann wäre der Fernwärmeausbau tot"* (Martina Butz, Chefin der Stadtwerke Hanau)
- **Aufweichung der Kostenneutralität:** Umlage der Wärmelieferungskosten auch dann, wenn diese durch Dekarbonisierung nicht unterhalb oder gleichauf mit den bisherigen Kosten der Wärmeversorgung liegen. Bei Vermieter-Modernisierung durch Eigenversorgung können schließlich auch höhere Kosten umgelegt werden. Zur Mieter-Entlastung soll Staat die Differenz zwischen bisherigen Kosten und möglichen erhöhten Kosten durch den Wechsel auf Erneuerbare Energien übernehmen (Vorschlag der vedec).



## Forderungen bezüglich einer Reform der ABVFernwärmeVO

### Deutscher Mieterbund (DMB)

- Eine Präzisierung der Vorgaben und Einschränkung der Preisänderungsklauseln ist daher dringend geboten
- **Im Kostenelement:** Verwendung von abstrakten Indizes im Kostenelement der Preisklausel sind zu untersagen; es dürfen nur die **tatsächlich entstandenen Kosten** berechnet werden.
- **Im Marktelement:** Verwendung des **Wärmepreisindex des statistischen Bundesamtes** statt des Börsenpreisindizes.
- Formulierung im Entwurf von 2024 „angemessen zu berücksichtigen“ ist zu ungenau: „**Hälftige Gewichtung von Markt- und Kostenelement** sollte verbindlich gelten.
- Wir benötigen eine **systematische Preiskontrolle** und eine Anlaufstelle für Fernwärmekundinnen und -kunden durch **unabhängige öffentliche Stelle**.
- Freiwillige Transparenzangebote von Fernwärmeversorgern und -verbänden sind zwar zu begrüßen, reichen in einem Monopolmarkt ohne die Möglichkeit des Versorgerwechsels nicht aus.



**Vielen Dank!**



## Wärmewende: Die Marktlösung macht Heizen zum Luxus

Beitrag zum Thema: ***Was steuert den Klimaschutz: CO<sub>2</sub>-Preis, Klimageld und Förderungen***

Friedhelm Keimeyer | Öko-Institut | Dortmund | 26.09.2025

## These: Der CO<sub>2</sub>-Preis als zentrales Instrument im Gebäudesektor?

- Richtig ist: Der Emissionshandel für Energiewirtschaft und Industrie (ETS I) ist ein erfolgreiches Instrument für mehr Klimaschutz.
- Bisher gibt es für den Gebäudesektor ein breiten Instrumentenmix:
  - Gebäudeenergiegesetz (GEG),
  - Förderung, ua. BEG
  - nationaler CO<sub>2</sub>-Preis nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)
  - Information,
  - Soziale Flankierung
- Frage: Eignet sich der CO<sub>2</sub>-Preis auch als zentrales Instrument im Gebäudesektor?

# CO<sub>2</sub>-Preis im Gebäudesektor

## Ausgangspunkt:

- Ein CO<sub>2</sub>-Preis gilt für alle Nutzer\*innen von fossilen Brennstoffen gleichermaßen – egal, ob sie alte oder neue Heizungen haben.
- Problem ist: der CO<sub>2</sub>-Preis soll eine Verhaltensänderung bewirken – unterscheidet aber nicht ob eine alte Heizung weitergenutzt wird oder eine neue eingebaut wird
- Ein (hoher) CO<sub>2</sub>-Preis als Hauptinstrument ist besonders problematisch angesichts der langen Lebensdauer von Heizungen (20 Jahre und mehr)
- Falls eine fossile Heizung eingebaut wird, setzen sich hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen und hohe CO<sub>2</sub>-Kosten über diesen Zeitraum fort.
- CO<sub>2</sub>-Preis setzt nicht an dem entscheidenden Moment an, wenn Menschen über neue Heizung nachdenken. Anders: GEG-Vorgaben und BEG-Förderung

## CO<sub>2</sub>-Preis im Gebäudesektor

### Rückblick:

- Trotz Energiekrise, gestiegenem Gaspreis, und Importabhängigkeit waren Gasheizungen sehr attraktiv in den letzten Jahren
- Zudem ist absehbar und auch bekannt, dass der CO<sub>2</sub>-Preis in den kommenden Jahren steigen wird
- Dies zeigt, dass auch ein hohes Preisniveau **keine ausreichende Verhaltensänderung** im Moment des Heizungseinbaus herbeiführt

## CO<sub>2</sub>-Preis im Gebäudesektor

### **Verhältnis Mietende-Vermietende:**

- Mietende entscheiden (idR) nicht über Heizungen oder Energieeffizienzmaßnahmen, sondern Vermietende
- Bei einem hohen CO<sub>2</sub>-Preis im Gebäudesektor steigen bei ihnen die Kosten – ohne dass sie mit einem Heizungstausch reagieren können
- Das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz beteiligt zwar Vermietende.
- Dennoch führen hohe CO<sub>2</sub>-Kosten zu mehr Ungleichheit:
  - Haushalte mit höherem Einkommen können leichter in fossilfreie Heizungen investieren und haben dann keine CO<sub>2</sub>-Kosten mehr
  - Haushalte mit geringem Einkommen wohnen überwiegend zur Miete und sind den steigenden CO<sub>2</sub>-Kosten ausgesetzt
- Kurzfristiger Hebel: Weniger heizen um Kosten zu senken.

# Ersatz des „Heizungsgesetz“: Wie hoch müsste der CO<sub>2</sub>-Preis sein?

## Methodik

- Emissionsminderung durch das Gebäudeenergiegesetz in 2030: 13,3 MtCO<sub>2</sub>/Jahr
- Übersetzung in einen Preis über Preiselastizitäten:  $CO_2\text{Preis} = \frac{P_2 - P_1}{EF_{Gas}}$  mit  $P_2 = P_1 \cdot (1 - \frac{\Delta Q_{GEG}/Q_2}{\eta})$
- Ergebnis: 524 €/tCO<sub>2</sub> → heute: 55€/tCO<sub>2</sub>

## Was bedeutet das?

- Verdopplung des Gaspreises von 10 auf 22 ct/kWh
- Ein\*e Rentner\*in mit Heizkosten von 1.000 €/Jahr hätte dann zusätzliche Heizkosten von 887 €/Jahr
- Eine vierköpfige Familie mit Heizkosten von 3.000€/Jahr hätte dann zus. Heizk. von 2.660 €/Jahr



Effizienz- klasse des Gebäudes	Gasver- brauch pro Jahr	Jährliche Heiz- kosten bisher	Jährliche Zusatz-Kosten durch einen CO <sub>2</sub> -Preis von 524 €/t		
			Wohnen im Eigentum	Wohnen zur Miete	
				Anteil CO <sub>2</sub> -Kosten Mietende	CO <sub>2</sub> -Kosten für Mietende
<b>A</b>	5.000 kWh	594 €	526 €	100 %	526 €
<b>B</b>	7.500 kWh	890 €	789 €	90 %	710 €
<b>C</b>	10.000 kWh	1.187 €	1.052 €	80 %	842 €
<b>D</b>	13.000 kWh	1.543 €	1.368 €	70 %	958 €
<b>E</b>	16.000 kWh	1.899 €	1.684 €	50 %	842 €
<b>F</b>	20.000 kWh	2.374 €	2.105 €	40 %	842 €
<b>G</b>	25.000 kWh	2.968 €	2.631 €	20 %	526 €

## Fazit:

# Der CO<sub>2</sub>-Preis eignet sich nicht als zentrales Instrument im Gebäudesektor

- Private Eigentümer\*innen haben viele **nicht-ökonomische Beweggründe** für Sanierungsentscheidungen und handeln nur bedingt marktgetrieben.
  - Heizungen, Dächer, Außenwände haben **Reinvestitionszyklen** von 25-50 Jahren. D.h. die Möglichkeit, um auf Preisänderungen zu reagieren, ist begrenzt.
  - **Vermietende** entscheiden über Investitionen, aber Mietende zahlen den CO<sub>2</sub>-Preis – auch mit CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz bleibt ein Großteil bei ihnen.
  - Die einzig mögliche Anpassungsreaktion ist für viele: weniger heizen: massive Einschränkung der Lebensqualität.
  - Ein CO<sub>2</sub>-Preis trifft vor allem ärmere Menschen, reichere „kaufen sich raus“.
- Ein CO<sub>2</sub>-Preis ist als unterstützendes Instrument durchaus sinnvoll – kann aber nicht ein abgestimmtes Instrumentenmix (mit Ordnungsrecht & Förderung) ersetzen

## Jenseits der Preise

- Grundidee des GEG lautet: Wenn sowieso schon in eine neue Heizung investiert werden muss, dann soll es direkt eine klimafreundliche sein. Das GEG nutzt also den **Anlass des Heizungstauschs**
- weitgehenden Konsens in unserer Gesellschaft: Klimaneutralität bis 2045
- „Nichts wegschmeißen, was noch gut ist“: Funktionierende Heizungen sollen nicht vor ihrem Lebensende ausgetauscht werden müssen. Heizungen halten > 20 Jahre
- Folge: (2045-20 Jahre = 2025): Wenn eine neue Heizung eingebaut wird, darf sie keine CO<sub>2</sub>-Emissionen mehr ausstoßen. Sonst müsste sie vorzeitig getauscht werden
- Das GEG steigert den **Verbraucherschutz**: Es **verhindert Fehlinvestitionen**: Wenn z. B. 2030 noch fossile Heizungen verbaut würden, wäre klar, dass sie wegen der Klimaziele nicht bis zum Ende ihrer Funktionsfähigkeit laufen können.
- Zudem: Planungssicherheit, Höhe Förderung u. soziale Aspekte sprechen für das GEG



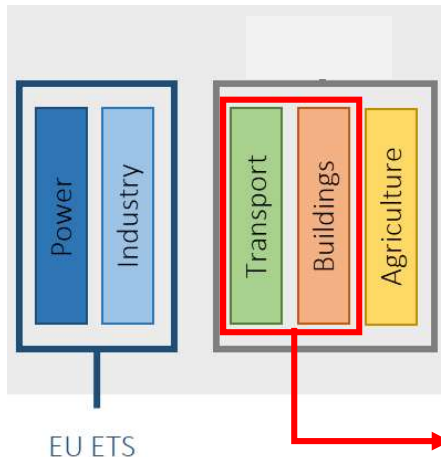
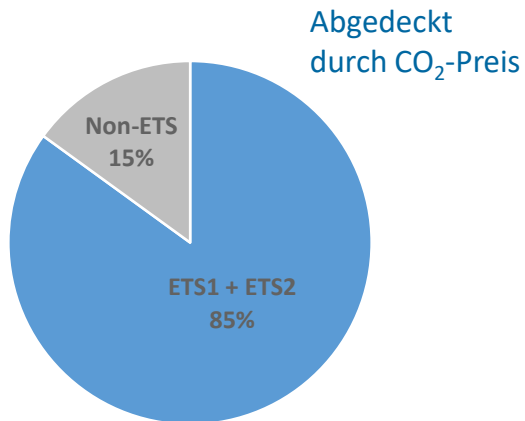
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Friedhelm Keimeyer, [f.keimeyer@oeko.de](mailto:f.keimeyer@oeko.de)

Download: <https://www.oeko.de/publikation/waermewende-die-marktloesung-macht-heizen-zum-luxus>

# Rolle des CO<sub>2</sub>- Preises im Wohnen

# Neue Architektur ab 2027 – Ein 2. Emissionshandel (ETS2) für Wärme und Verkehr



Bislang:

- Emissionshandel für Industrie und Energiewirtschaft
- Nationale Ziele für die anderen Sektoren

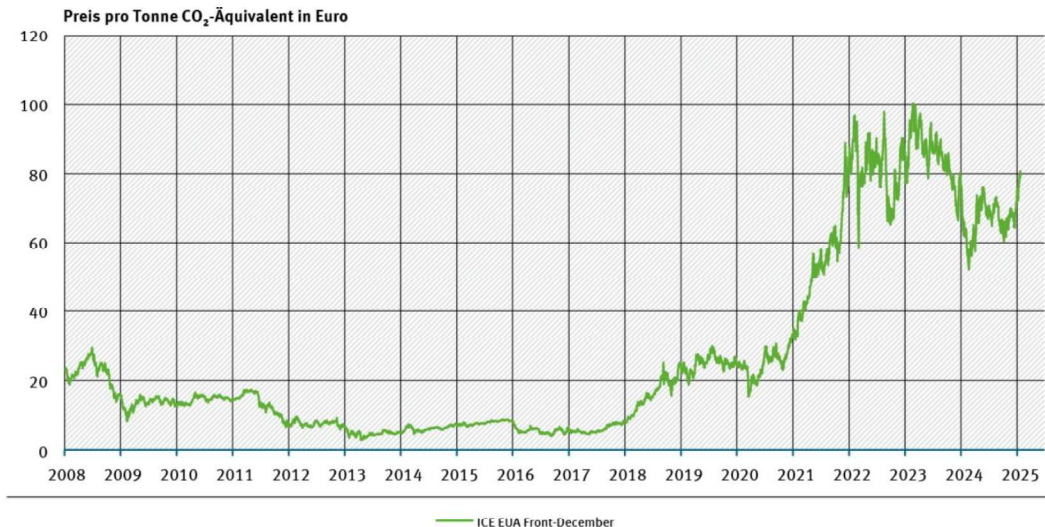
Ab 2027:

- ETS-2: zusätzlicher Emissionshandel auf europäischer Ebene für Transport & Gebäude

# Preisentwicklung im ETS1



## Preisentwicklung für Emissionsberechtigungen (EUA) seit 2008



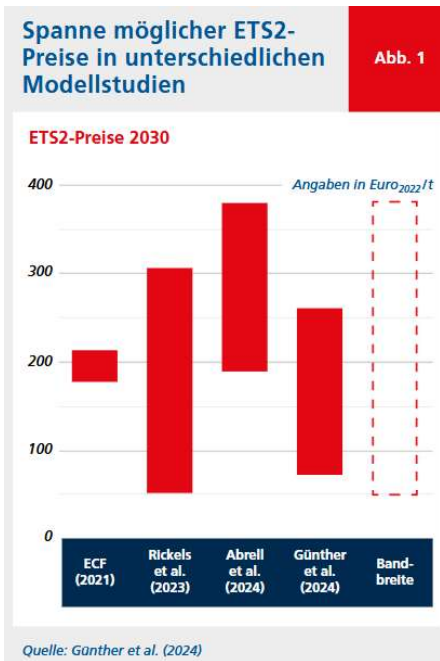
Preisentwicklung für Emissionsberechtigungen (EUA) seit 2008

Quelle: ICE / Darstellung Deutsche Emissionshandelsstelle

Quelle: ICE, Refinitiv Eikon, Darstellung Deutsche Emissionshandelsstelle (DEHS), Stand: 24.01.2025

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/der-europaeische-emissionshandel#teilnehmer-prinzip-und-umsetzung-des-europaischen-emissionshandels>

# Der Preis im ETS2 ist unsicher, aber nicht willkürlich

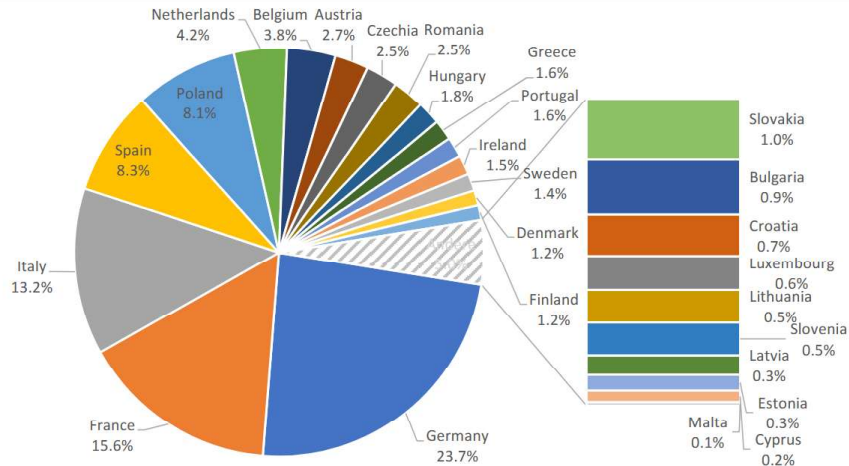


- ETS2 Prognosen variieren stark und hängen von verschiedenen Faktoren ab.
- Zusätzliche komplementäre Maßnahmen beeinflussen den Preis stark.
- Die Menge der Zertifikate im ETS2 orientiert sich an den ESR-Zielen europaweit

# Deutschlands Klimapolitik bestimmt den Preis mit



Relative size of ETS2 emissions by Member State in the year 2019



- Deutschland hat den größten Anteil an ETS2 Emissionen in Europa.
- Deutschland, Frankreich und Italien haben insgesamt über 50% der Emissionen.
- Was in diesen Ländern passiert, beeinflusst den Preis am stärksten.

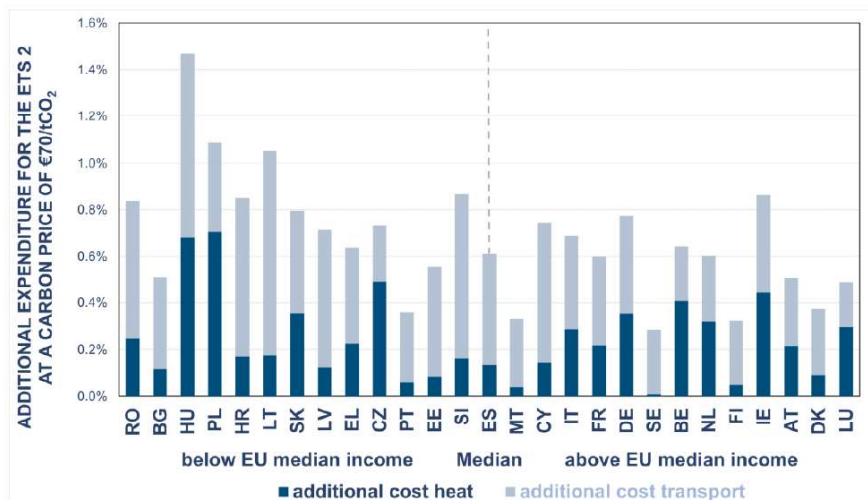
Note: Emissions from aviation and shipping are not included.  
Source: Öko-Institut with data from EEA (2023a) and EEA (2022)

Quelle: Öko-Institut (2024) Next step climate neutrality

# Preisauswirkungen sind in der EU unterschiedlich



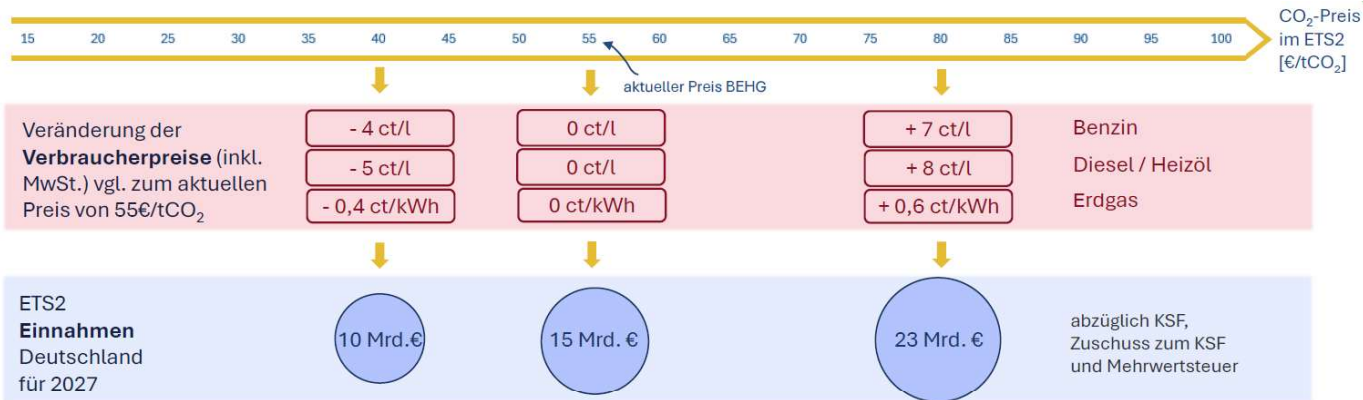
*Additional expenditure for the ETS 2 at a carbon price of €70/tCO<sub>2</sub>*



Source: Own calculations based on Eurostat - Air emissions accounts by NACE Rev. 2 activity [env\_ac\_ainah\_r2]; Final consumption expenditure of households by consumption purpose (COICOP 3 digit) [NAMA\_10\_CO3\_P3\_custom\_120424]; see Table 6-1

Quelle: Eden et al. (2023) Putting the ETS 2 and Social Climate Fund to Work: Impacts, Considerations, and Opportunities for European Member States

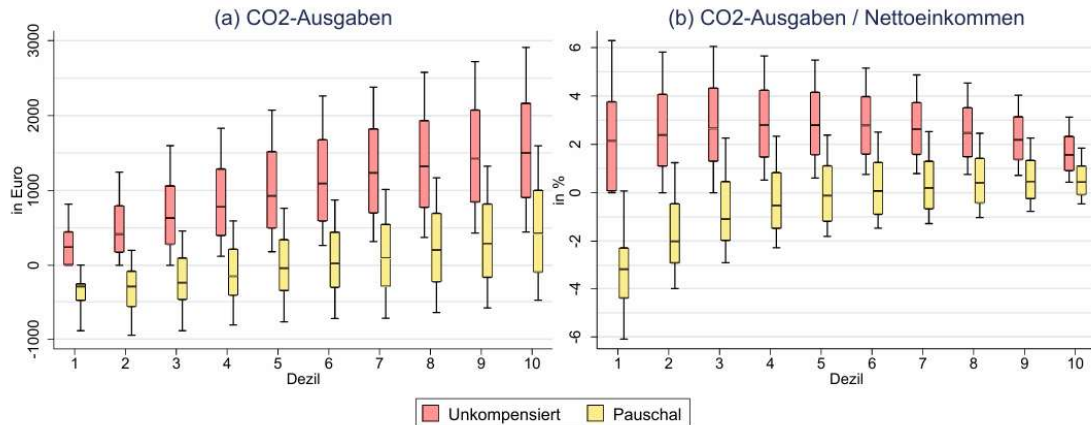
# Effekte des CO<sub>2</sub>-Preises im ETS2 im Jahr 2027



# Verteilungswirkung des CO<sub>2</sub>-Preises in Deutschland



Abbildung 4: Jährliche Gesamtbelastung durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung



- Wohlhabende emittieren mehr CO<sub>2</sub>.
- Im Vergleich zum Einkommen belastet Arme der CO<sub>2</sub>-Preis stärker (regressiv).

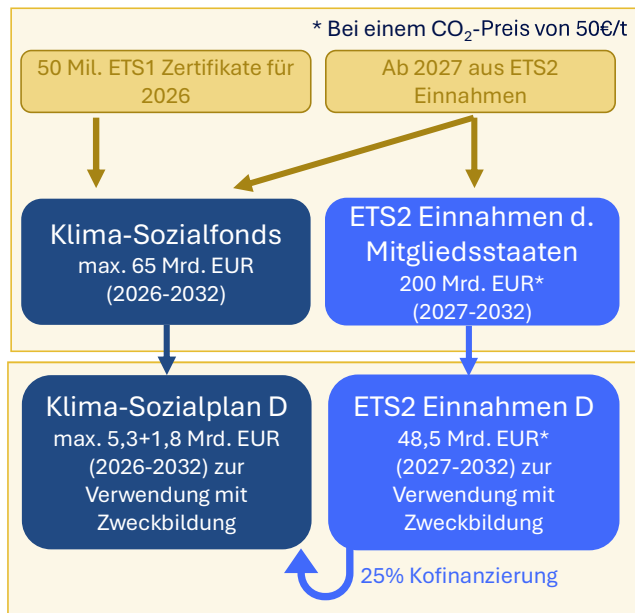
Quelle: Berechnungen des IMK basierend auf der EVS 2018.



# Der europäische Klimasozialfonds: Soziale Abfederung des ETS 2



- Ab 2027 EU-ETS2: vor allem Wärme und Straßenverkehr
- Sozialer Abfederung ab 2026: Klima-Sozialfonds (KSF)
- Fokus auf Haushalten, Kleinstunternehmen und Verkehrsnutzende, die benachteiligt und besonders vom EU-ETS2 betroffen sind
- Gelder werden progressiv an die Mitgliedsländer verteilt
- Höhe des Fonds ist auf 65 Mrd. Euro (25% der Einnahmen, bei CO<sub>2</sub>-Preis von 50EUR) gedeckelt, skaliert nicht



# CO<sub>2</sub>-Preis als Leitinstrument?



Wie hoch müsste CO<sub>2</sub>-Preis sein, um die Wirkung des Heizungsgesetzes zu ersetzen?

-> **524€**/t CO<sub>2</sub> = CO<sub>2</sub>- Kostenaufschlag von 10,52ct/kWh pro kWh Gas = **Verdopplung des Gaspreises**

Beispiele:

- Ein **Haushalt im Wohneigentum**, der bisher Heizkosten von 1000€/Jahr hatte, müsste zusätzlich 887€/Jahr zahlen.
- Eine **vierköpfige Familie im Wohneigentum** mit bisherigen Heizkosten von 3.000€/Jahr wäre mit zusätzlichen Heizkosten von 2.660€/Jahr konfrontiert.
- Für **Mietende** ist die Zusatzbelastung wegen des CO<sub>2</sub>-Aufteilungsgesetzes niedriger, aber immer noch relevant.

# Vier Säulen der Ermöglichung und Entlastung

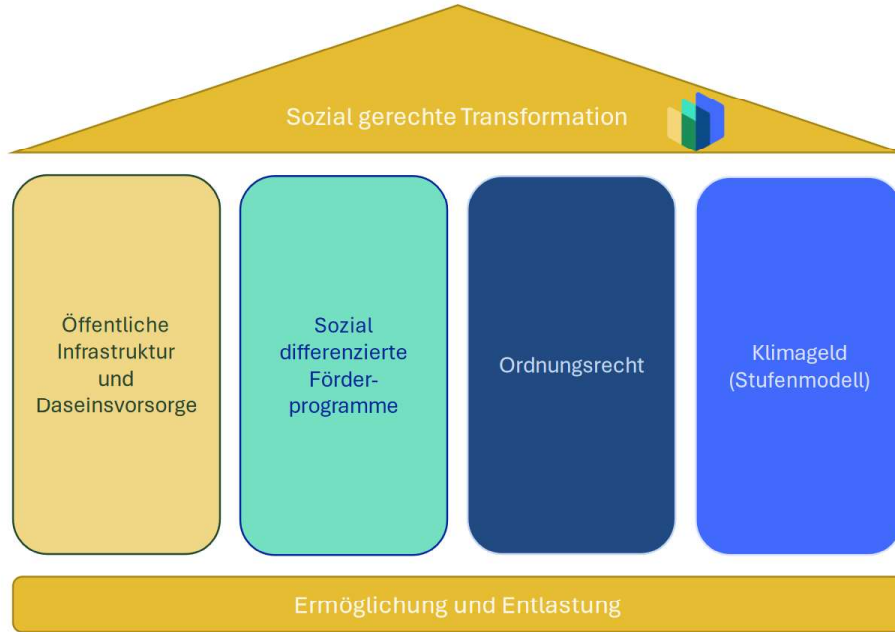


Abbildung 6: Vier Säulen der Ermöglichung und Entlastung für eine sozial gerechte Transformation

# Öffentliche Infrastruktur: Soziales, Netze und gemeinwohlorientierter Wohnungssektor



- Soziale Infrastruktur: Schulen, Kitas, ambulante Pflege etc.
- Ausbau Erneuerbarer, Netze, Speicher:
- Finanzierung: regressiv oder progressiv?
- Gemeinwohlorientierter/ sozial gebundener, sanierter Wohnungssektor

# Sozial gestaffelte Förderung für Privatpersonen



	Komplettsanierung	Teilsanierung	Heizungstausch
<b>Grundförderung</b>	15% ab 2030 jedes Jahr -1%		
<b>Soziale Staffelung</b>	Einkommen* unter 30.000€ 10%		Einkommen* unter 15.000€ 30%
<b>WPB: für Einkommen* unter 40.000€</b>	Energieausweis E 5%	Energieausweis F 10%	Energieausweis G 10%
			Energieausweis H 15%
<b>Spezifische Anreize: kumulierbar bis maximal 15%</b>	Barrierefreiheit für < 50qm/pP	Wie bisher	Barrierefreiheit für < 50qm/pP
	Denkmal	5%	Denkmal
	EH 40	10%	iSFP
	Wohnraumverkleinerung	10%	100% Erneuerbare Energien
	Wohnraumverkleinerung	10%	5%
	Serielles Sanieren	15%	10%
	Serielles Sanieren	15%	
<b>Ergänzungskredit</b>	Wohnkostenbereinigtes Einkommen** unter 6.000€ Ergänzungskredit angelehnt an Ergänzungskredit 358, 359		

Abbildung 5: Vorschlag für ein Baukastenprinzip für Privatpersonen. Eigene Darstellung.

\* Einkommen als äquivalenzgewichtetes Haushaltsnettoeinkommen.

\*\* Wohnkostenbereinigtes Einkommen als äquivalenzgewichtetes Haushaltsnettoeinkommen abzüglich der Zins- und Tilgungszahlung sowie der Grundsteuer.

# Ordnungsrecht

## Beispiel Belgien: Mieterhöhung nur bei Effizienzverbesserung



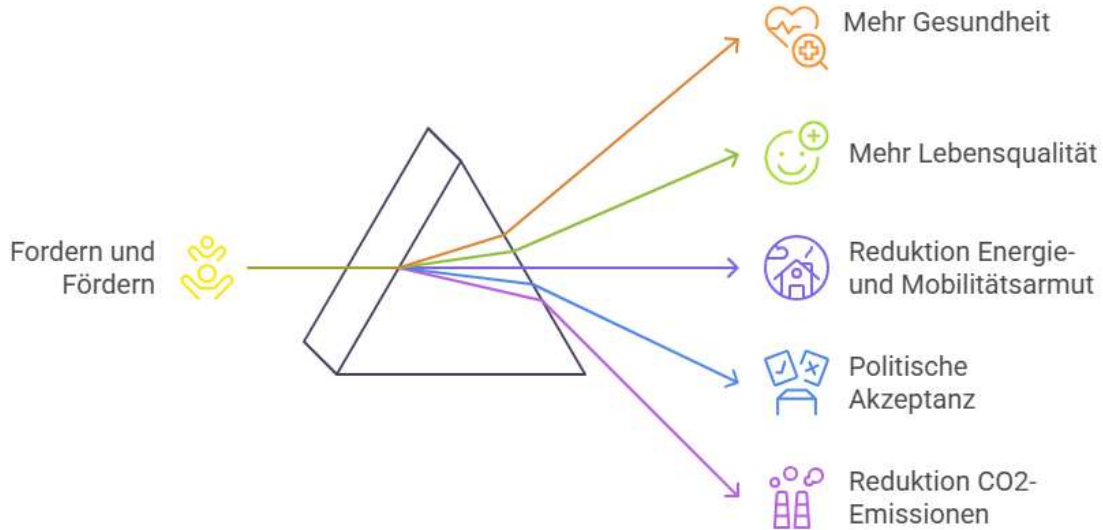
- Mieten in Belgien sind meistens indexiert.
- Nur bei einer hohen Energieeffizienz durfte die Miete entsprechend erhöht werden, bei mittlerer Energieeffizienz zu einem Teil und bei schlechter Energieeffizienz gar nicht.
- Anreiz für die Vermietenden energetisch zu sanieren.
- Schutz vor Preissteigerungen für vulnerable Gruppen.

# Klimageld als Kompensation des CO<sub>2</sub>-Preises



- CO<sub>2</sub>-Preis ohne Kompensation trifft Ärmere prozentual stärker als Reiche (**regressiv**) und kann dadurch Energiearmut verstärken.
- Die Rückverteilung der Einnahmen in Form einer **Direktzahlung an Haushalte** („Klimageld“) kann das ausgleichen.
- Durch eine **soziale Staffelung** kann das Klimageld gezielter unterstützen.
- Vorteile:
  - Gleicht für Haushalte mit unterem Einkommen die Belastung durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung aus.
  - Sichtbare Unterstützung, stärkt Glaubwürdigkeit der Politik.
  - Höheres Klimageld, wenn der CO<sub>2</sub>-Preis steigt. Perspektivisch sinkendes Klimageld.

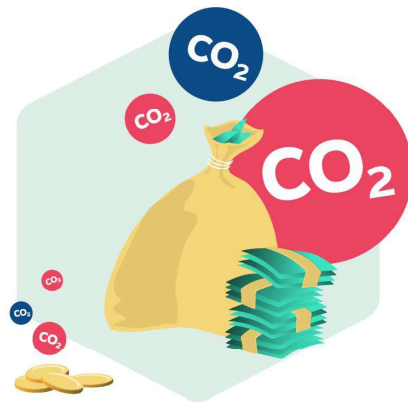
# Chancen der Klimasozialpolitik im Gebäudesektor



# Fazit: Rolle des CO<sub>2</sub>-Preises in der Sanierungsstrategie



1. Prinzipiell bewirkt ein scharf gestellter CO<sub>2</sub>-Preis eine Emissionsminderung (ETS1)
2. Ohne CO<sub>2</sub>-Preis momentan jenseits des GEG kein wirksamer Hebel zur THG-Reduktion
3. ABER:
  - Regressive Verteilungswirkung
  - 50 Prozent der Bevölkerung hat beim Wohnen keine Entscheidungsmacht
  - Reicht als alleiniges finanzielles Anreizinstrument nicht aus, da Investitionskosten zu hoch
  - Wirkt eher mittel- bis langfristig
3. Flankierung nötig durch:
  - Zusätzliche Maßnahmen zur Emissionsreduktion
  - Finanzielle Kompensation
  - Infrastrukturausbau (soziale wie technische)
  - Sozial gestaffelte Förderprogramme
  - Ordnungsrecht



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr  
Interesse!**

Astrid Schaffert | [schaffert@zukunft-klimasozial.de](mailto:schaffert@zukunft-klimasozial.de)



# Zukunft **KlimaSozial**

Institut für Klimasozialpolitik

[www.zukunft-klimasozial.de](http://www.zukunft-klimasozial.de)

Bestandssanierung statt Abriss als Schlüssel zur sozialgerechten Bauwende



Renovate  
don't  
Speculate



houseeurope.eu

# House Europe!

**Die Initiative  
für Sanierung  
statt Abriss**

# Vorstellung



houseeurope.eu

## HouseEurope!

Europäische Bürger:innen Initiative für Sanierung und Bestandserhalt

Gesetzliche Änderungen auf EU- Ebene

- Steuerliche Begünstigung von Sanierung
- Einheitliche Regeln für die Immobilienbewertung
- Ökobilanzierung unter Berücksichtigung des Bestandes

Weitere Informationen: [www.houseeurope.eu](http://www.houseeurope.eu)

Abstimmung unter: [www.houseeurope.de](http://www.houseeurope.de)

**Bitte abstimmen, weitersagen und unterstützen!**

# Vorstellung



houseeurope.eu

## HouseEurope!

Europäische Bürger:innen Initiative für Sanierung und Bestandserhalt

**Wir brauchen  
1 Millionen Unterstützende  
bis Januar 2026**



[www.houseEurope.de](http://www.houseEurope.de)

**Bitte abstimmen, weitersagen und unterstützen!**

# Vorstellung



Architects for Future Deutschland e.V.

[info@architects4future.de](mailto:info@architects4future.de)

[www.architects4future.de](http://www.architects4future.de)

## Architects for Future

Bewegung, offenes Netzwerk und Verein

- solidarisch zur Fridays for Future-Bewegung
- für die Einhaltung der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens & 1,5° Grenze
- nachhaltiger Wandel der Baubranche
- in und mit der gesamten Baubranche beschäftigt
- gemeinnützig, international, überparteilich
- größtenteils ehrenamtlich

Social Media

- Instagram: [@architects4future](https://www.instagram.com/architects4future)
- Facebook: [@Architects4F](https://www.facebook.com/Architects4F)
- Twitter: [@Architects4F](https://twitter.com/Architects4F)
- YouTube: [A4F-Kanal](https://www.youtube.com/A4F-Kanal)
- LinkedIn: [@architects4future](https://www.linkedin.com/company/architects4future)



Spenden

# Vorstellung

## Die 10 Forderungen:

Grundlegend für die Forderungen ist:

Bildet euch und andere,  
stärkt euer Know-How,  
teilt Erfahrungen und Wissen  
und lernt aus Fehlern!

Engagiert euch  
für politische Rahmenbedingungen,  
die die planetaren Grenzen respektieren  
und zur Einhaltung der 1,5° - Grenze beitragen

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

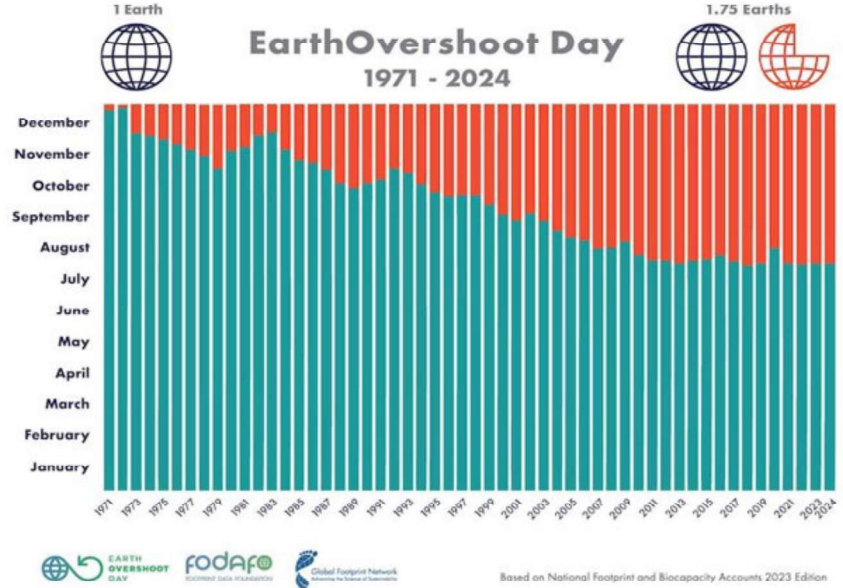
weitere Infos unter: [www.architects4future.de](http://www.architects4future.de)

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Wir leben auf zu großem Fuß

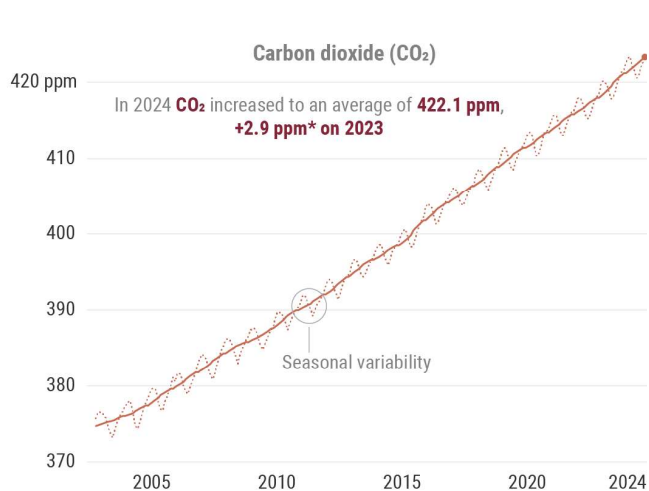
Erdüberlastungstag 2025 =>  
für Deutschland 2025 =>

24. Juli  
03. Mai



# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Steigende THG Emissionen = steigende Temperaturen



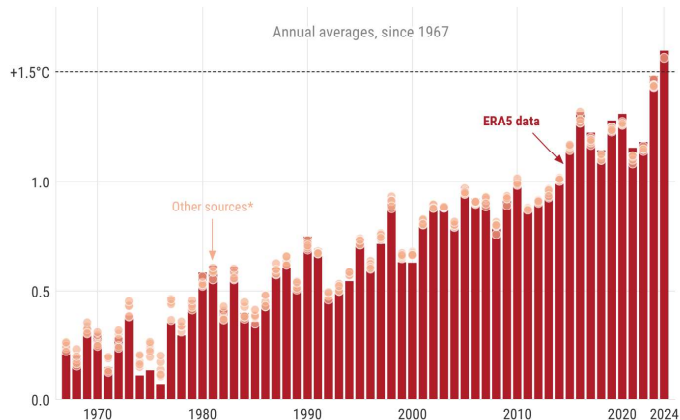
\* The uncertainty of the annual increase is CO<sub>2</sub> ±0.3 ppm and CH<sub>4</sub> ±2 ppb

Quelle: Copernicus (2025)



## Global surface temperature: increase above pre-industrial

Reference period: pre-industrial (1850–1900) • Credit: C3S/ECMWF



\*Other sources comprise JRA-3Q, GISTEMPv4, NOAA GlobalTempv6, Berkeley Earth, HadCRUT5. Estimate for 2024 is based on ERA5 and JRA-3Q data only.

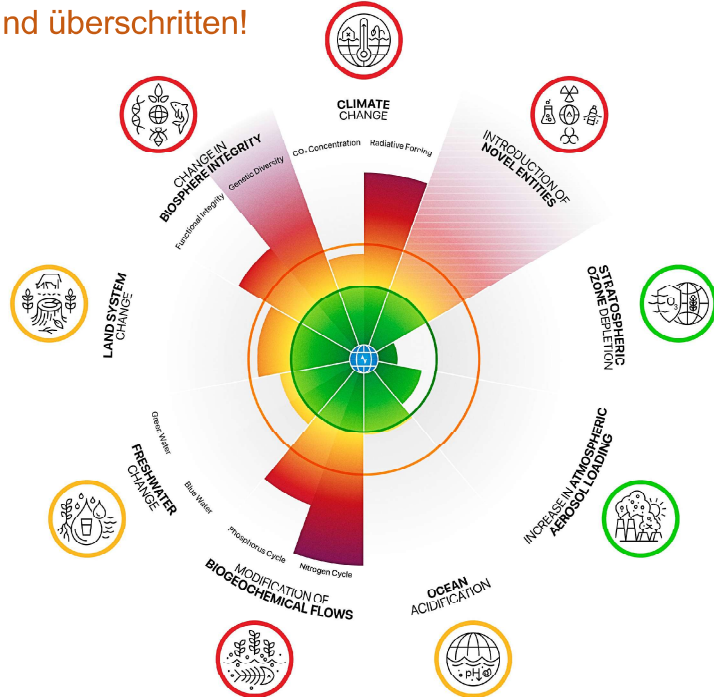


PROGRAMME OF  
THE EUROPEAN UNION



# Fakten und Zahlen des Bauwesens

7 von 9 planetare Grenzen sind überschritten!



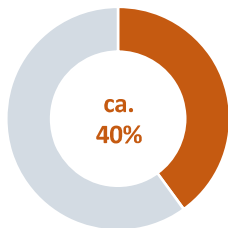
Quelle: Potsdam- Institut für Klimafolgenforschung (PIK) (2025)

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Der Fußabdruck des Bau- und Gebäudebereichs

### CO2-Emissionen

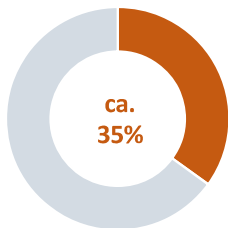
Quelle: Global Status Report for Buildings and Constructions UN 2020



Quelle: Architects for Future

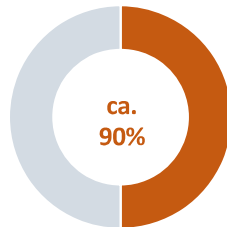
### Energieverbrauch

Quelle: dena Gebäudereport 2019



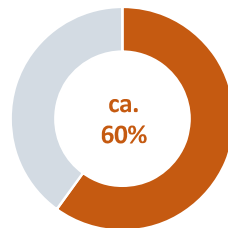
### Rohstoffverbrauch

Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)  
Aufkommen und Verwendung von Rohstoffäquivalenten 2016



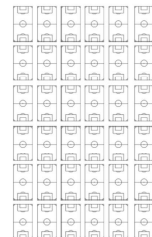
### Abfallaufkommen

Quelle: Umweltbundesamt 2021



### Flächenverbrauch

Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de) 2023



 Bau- und Immobilienbereich  Andere Bereiche

Der Bau- und Gebäudebereich ist **DER** Klima- und Ressourcenhebel!



Foto: Adrian Nägel

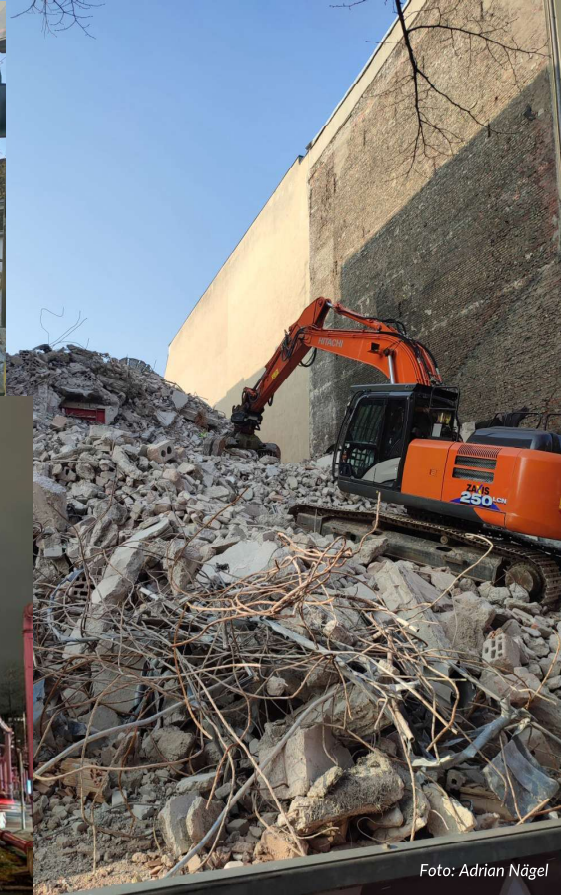


Foto: Jonas Kortén / A4F

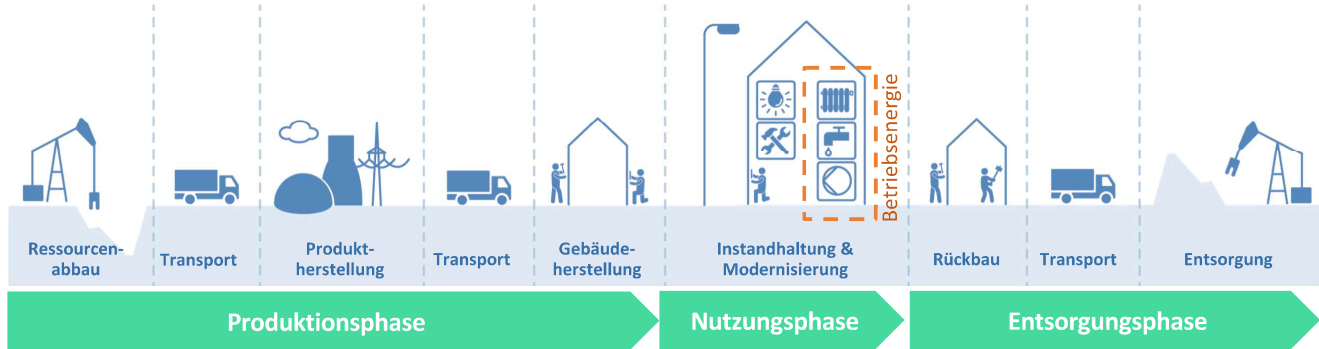


Foto: Maria Hudl

Foto: Adrian Nägel

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Der Betrachtungsrahmen für den Gebäudesektor

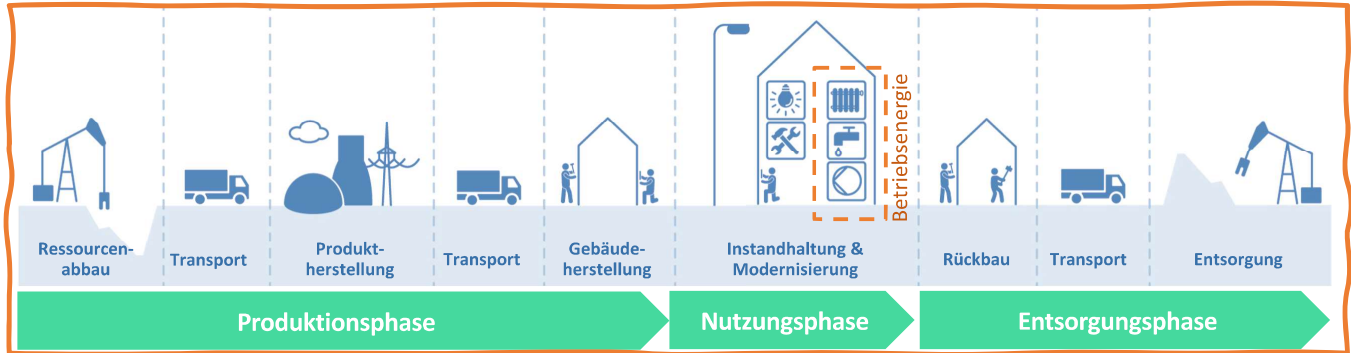


Quelle: Architects for Future

Wir reduzieren den Gebäudesektor auf den Betrieb!

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Der Betrachtungsrahmen für den Gebäudesektor

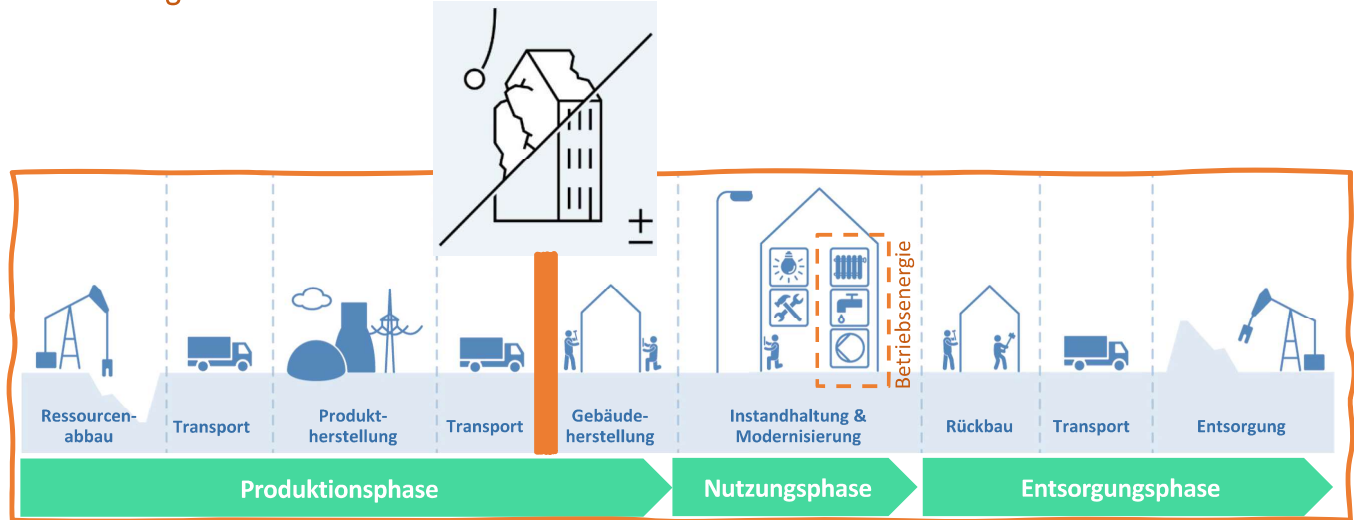


Quelle: Architects for Future

Wir brauchen die Ökobilanzierung über den gesamten Lebenszyklus!

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

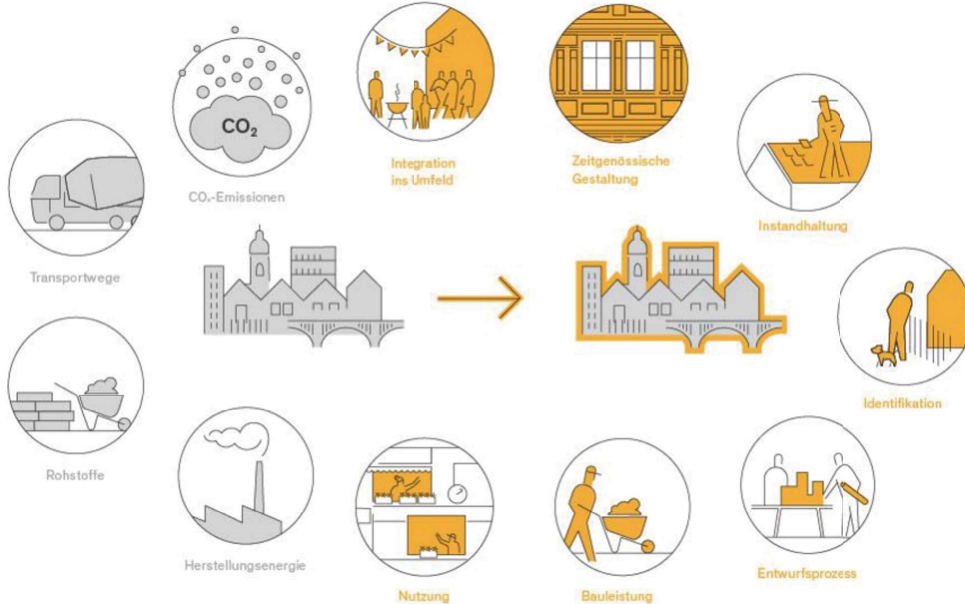
## Der Betrachtungsrahmen für den Gebäudesektor



Abriss **MUSS** bei Ökobilanzierung von Ersatzneubauten mitbilanziert werden!

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Von der „grauen“ zur „goldenen“ Energie



Quelle:

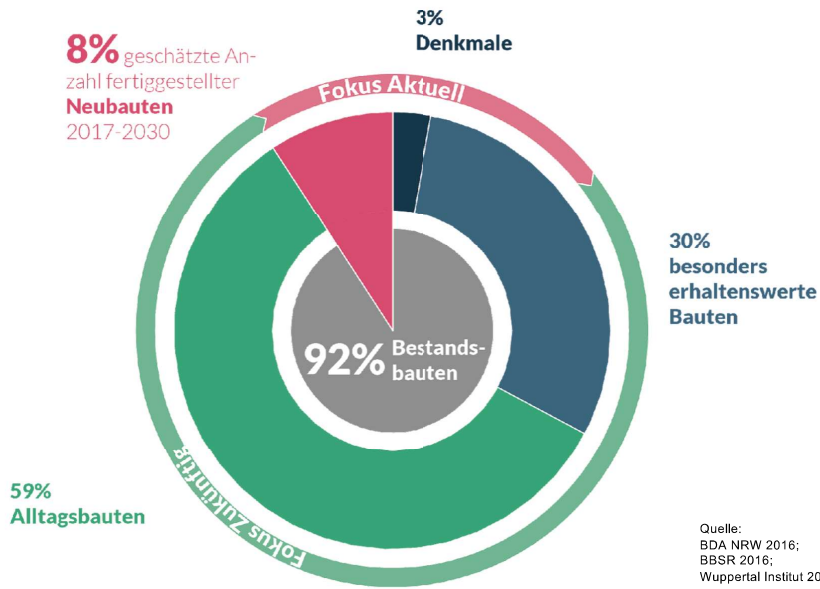
nach Bundesstiftung Baukultur;

Design: Heimann+Schwantes

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Unser Gebäudebestand 2030

alt und neu



# Fakten und Zahlen des Bauwesens

Neubau muss zur Ausnahme werden....

... und alles, was wir bauen, muss

- klimapositiv über den Lebenszyklus sein
- aus nachwachsenden, biogenen und wiederverwendeten Materialien bestehen
- sich suffizient an den Bedarfen der Zukunft orientieren
- soziale Verantwortung übernehmen

... um alle Kraft in einer sozialgerechten Sanierungsoffensive zu bündeln!

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Klimaneutraler Gebäudesektor bis 2050

Jährliche Sanierungsrate im Vergleich:

< 1%

**Aktuell**

2%

**Ziel der Bundesregierung**

4%

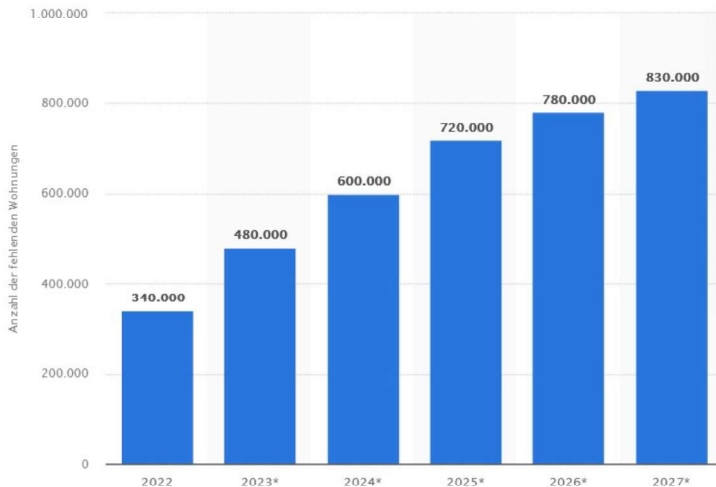
**1,5 Grad**

- + Sanierungsfahrplan (Bauteile werden nur alle 20-50 Jahre erneuert)
- + Zielkonforme Sanierungstiefe

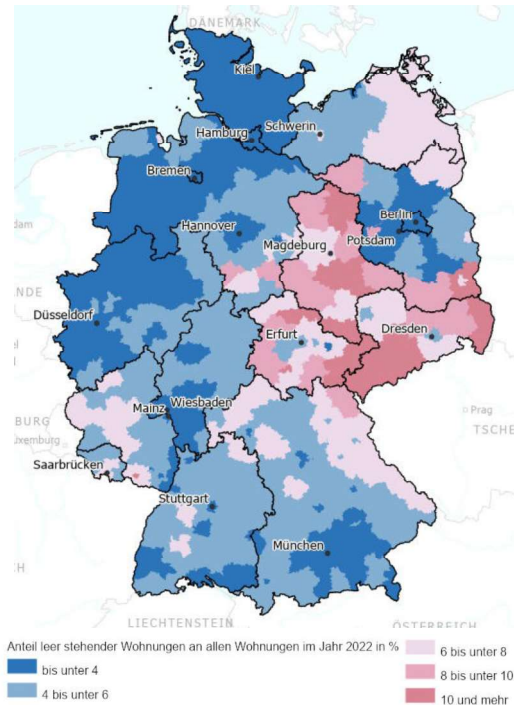
Quelle: UBA 2018

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Wohnungsnot vs. Leerstand

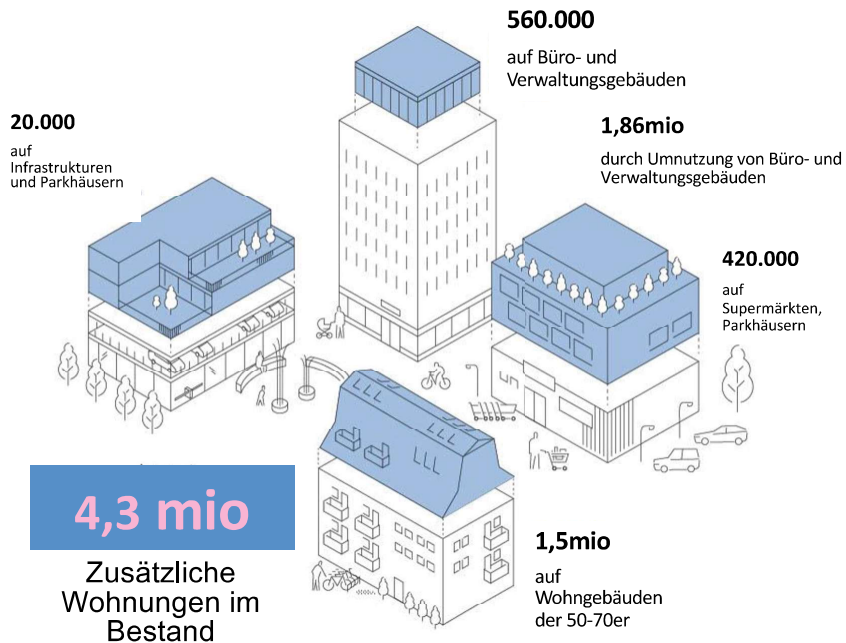


Quelle  
Statista2025



# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Potentiale im Gebäudebestand



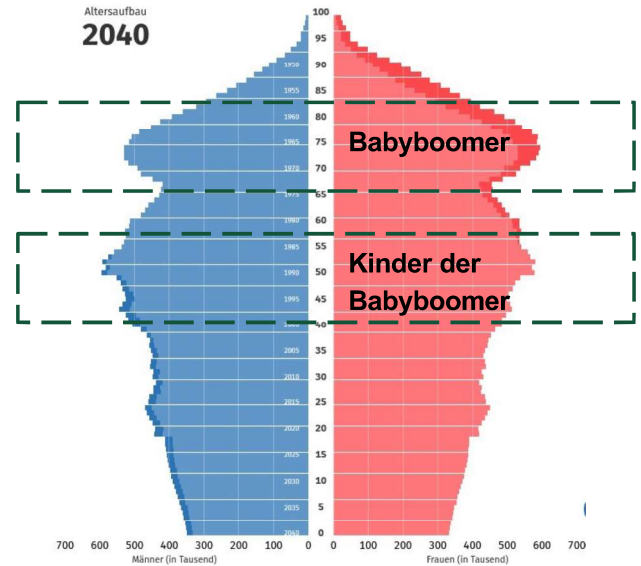
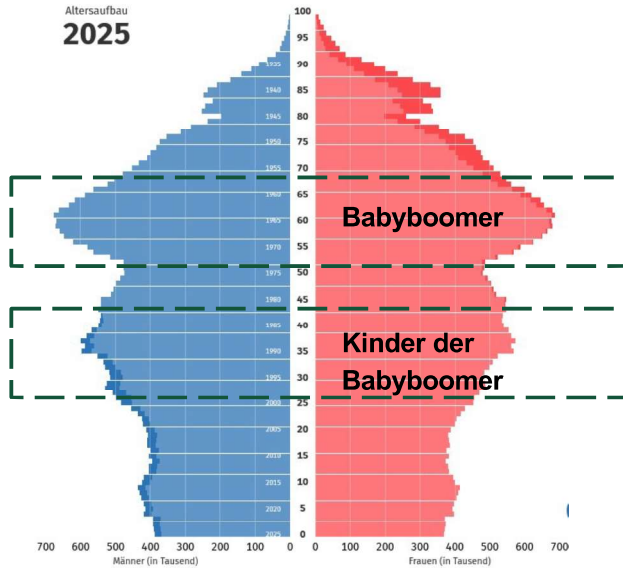
Quelle: ARGE e.V.:  
„Wohnungsbau, Die Zukunft  
des Bestandes“ (2022)

Grafik: nach Bundesstiftung  
Baukultur; Design:  
Heimann+Schwantes

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Bedarfe langfristig planen

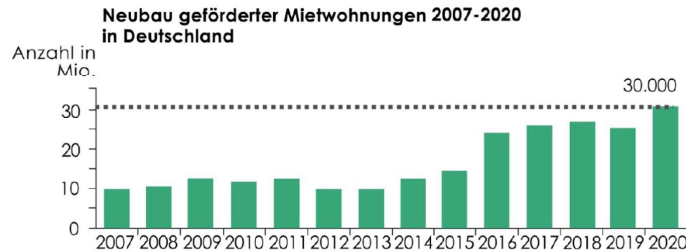
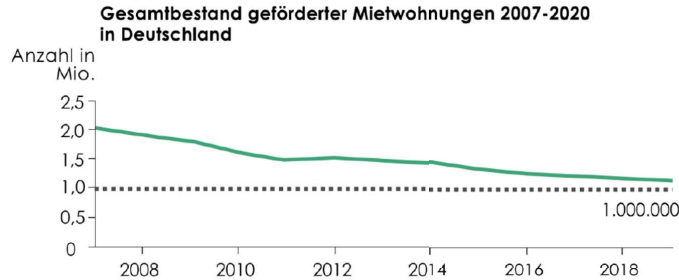
demografischen Wandel mitdenken



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) Wiesbaden 2025

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

## Soziale Verantwortung übernehmen durch aktive Wohnungs- und Bodenpolitik



Quelle: BBSR

Quartiere für alle, unabhängig von

- Geschlecht
- sozialer Herkunft
- Alter
- körperlichen Fähigkeiten

Dauerhaft bezahlbaren Wohnraum durch

- gemeinwohlorientierte
- nicht renditeorientierte Akteure

Boden ist ein Gemeingut!

das Privileg zentrale Lagen zu nutzen,  
erfordert Verantwortung für die Gemeinschaft  
zu übernehmen!

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

... aber wer soll das nur alles bezahlen? Klimaschutz ist doch...

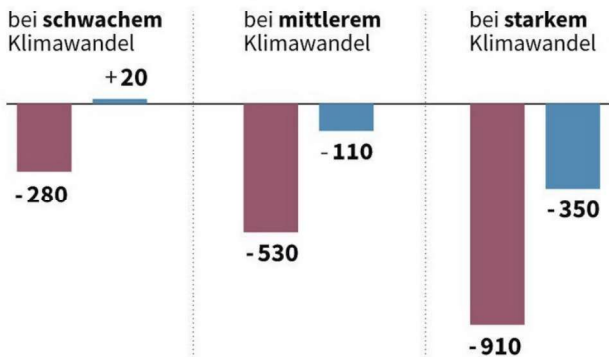
# Fakten und Zahlen des Bauwesens

... aber wer soll das nur alles bezahlen? Klimaschutz ist doch...

## Kosten des Klimawandels

Die Folgen des Klimawandels zwischen 2022 bis 2050 wirken sich auf das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um ... Milliarden Euro aus

■ ohne Anpassung ■ mit Investitionen in Anpassungsmaßnahmen



Studie 'Kosten durch Klimawandelfolgen in Deutschland': Quelle: BMWK

Copyright: AFP

... immer noch die günstigste Variante!

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

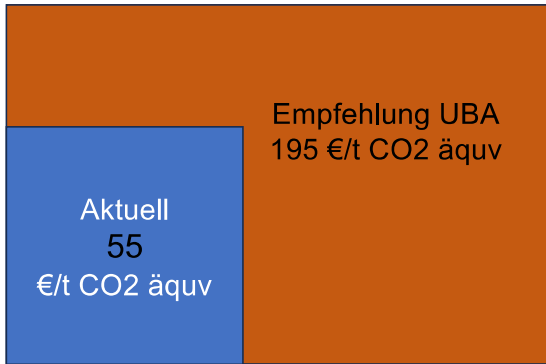
Der CO2 Preis... liegt aktuell bei 55 €/tCO2 äquv.

Aktuell  
55  
€/t CO2 äquv

... und setzt kaum Anreize für Klimaschutz sondern zerstört ohne Klimageld die Akzeptanz für Klimaschutz !

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

Der CO2 Preis nach Empfehlung des UBA würde bei 195€ /t CO2 äquv liegen

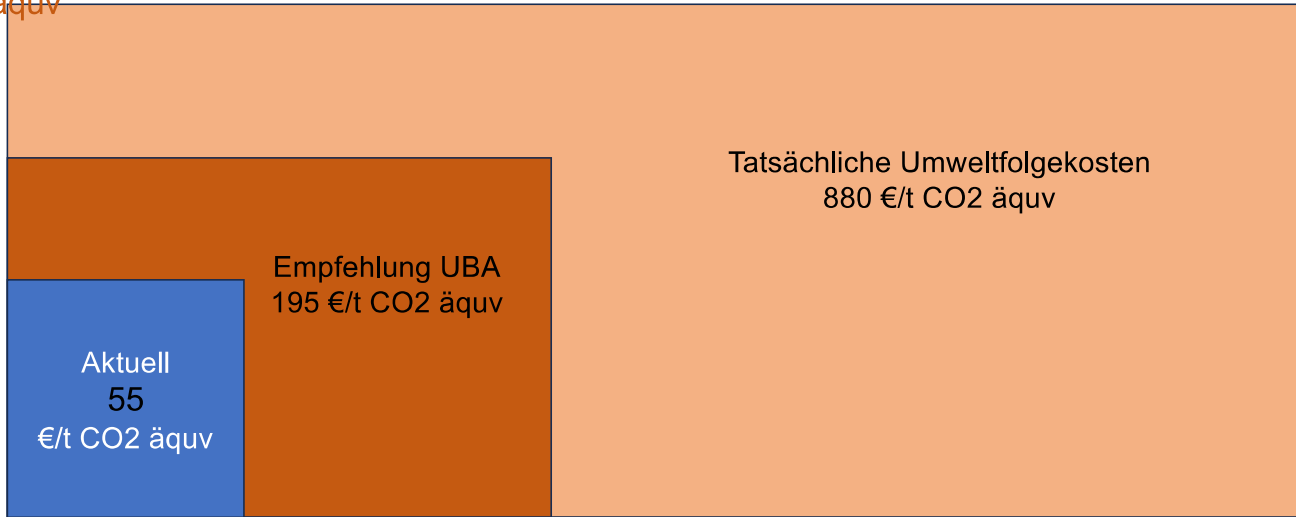


Quelle: Umweltbundesamt UBA 2020

... könnte Anreize setzen  
und gleichzeitig sozialgerechten Klimaschutz finanzieren!

# Fakten und Zahlen des Bauwesens

Der CO2 Preis inkl. der Umweltfolgekosten für zukünftige Generationen beträgt 880 € /t CO2 äquv



Quelle: Umweltbundesamt UBA 2020

Quelle: Umweltbundesamt UBA 2024

... könnte echte Anreize setzen und wirklich neue Perspektiven ermöglichen !

# Vielen Dank



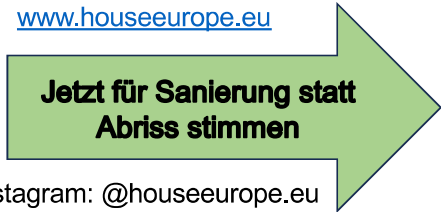
Architects for Future  
[info@architects4future.de](mailto:info@architects4future.de)  
[www.architects4future.de](http://www.architects4future.de)



[www.architects4future.de](http://www.architects4future.de)

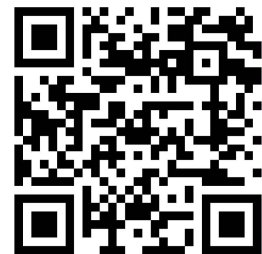


HouseEurope!  
[www.houseeurope.eu](http://www.houseeurope.eu)



Instagram: @houseeurope.eu  
LinkedIn: @HouseEurope!

[www.houseEurope.de](http://www.houseEurope.de)



*27. September 2025 | Netzwerk Mieten & Wohnen*

# **Wohnraumsuffizienz** **für eine sozial-ökologische Wohnraumentwicklung**

---

Anja Bierwirth

Leiterin Forschungsbereich Stadtwandel

Abteilung Energie-, Verkehrs- und Klimapolitik

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie

Hamburger Abendblatt

WOHNUNGEN IN HAMBURG

## Energetische Sanierung treibt die Miete hoch

27.08.2011, 06:30 Uhr · Lesezeit: 4 Minuten

Von Rebecca Kresse

»Grüne Gentrifizierung«

### **B+** Wenn der neue Park die Mieten unbezahlbar macht

Deutschlands Städte brauchen mehr Bäume und Büsche. Doch solche Aufwertung treibt die Preise auf den ohnehin angespannten Wohnungsmärkten nach oben. In Leipzig zeigt sich, wohin das führen kann.



PROGRAMM NACHRICHTEN SERVICE ▼ PODCASTS

Di 27.11.2018 | 06:25

## Fachkräftemangel: Bauen wird teurer

27.09.2025



mdr NACHRICHTEN & THEMEN MEDIATHEK & TV AUDIO & RADIO Suchen

Sachsen Sachsen-Anhalt Thüringen Deutschland Welt Sport Leben Kultur Wissen

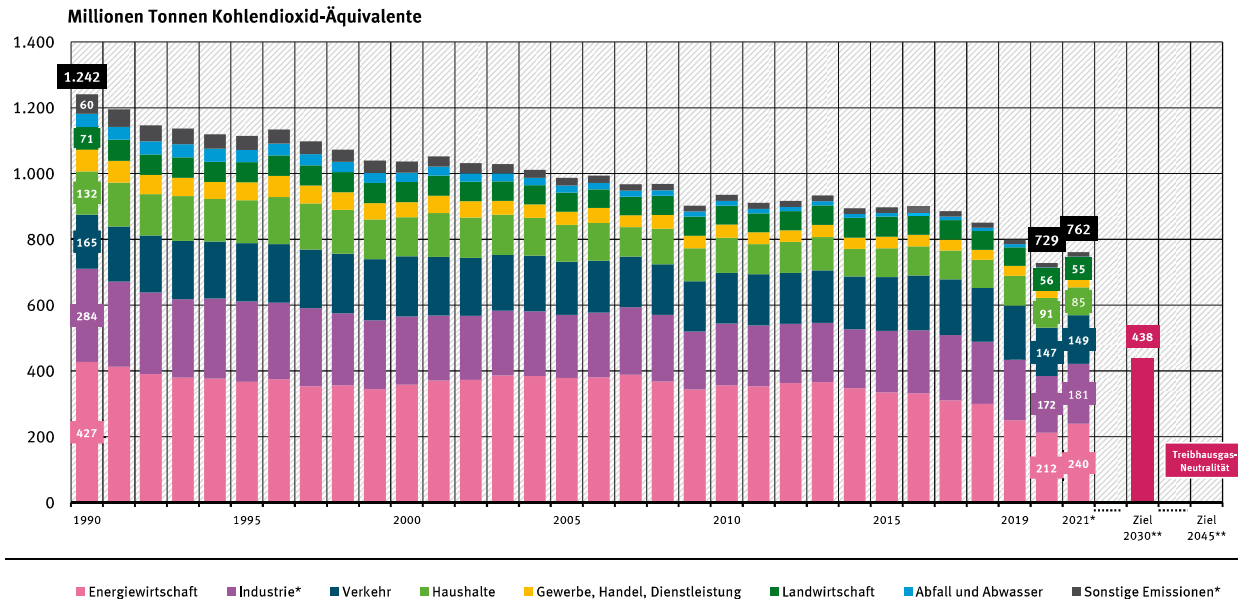
MDR.DE > Nachrichten > Deutschland > Gesellschaft



WOHNRAUM-MANGEL

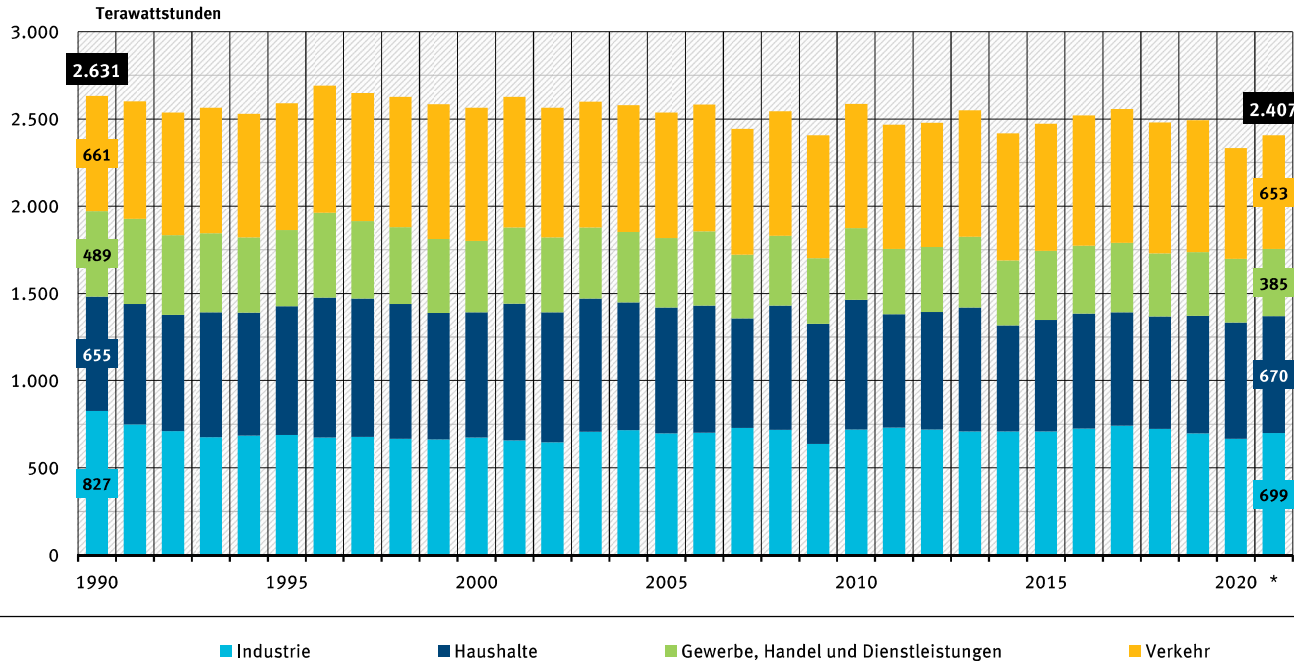
## Mehr als eine halbe Million Menschen hat keine Wohnung

11. September 2025, 15:53 Uhr



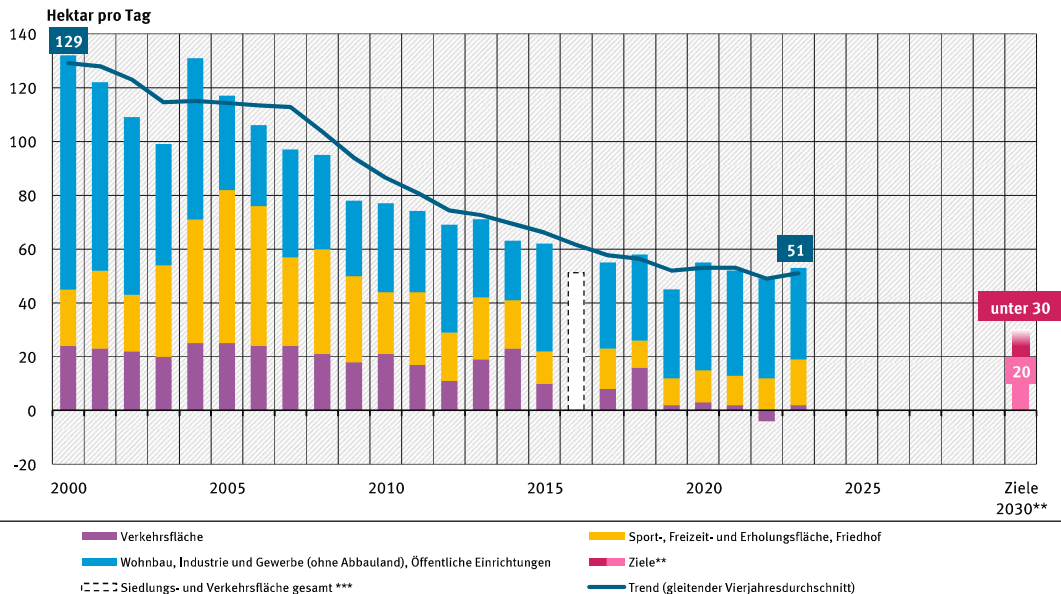
Quelle: Umweltbundesamt, Nationale Treibhausgas-Inventare 1990 bis 2018 (Stand 12/2019) und Zeitnaheätzung für 2019 aus UBA Presse-Mitteilung 15.03.2020

# Endenergieverbrauchs in Deutschland nach Sektoren



Quelle: Umweltbundesamt auf Basis AG Energiebilanzen

## Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche\*



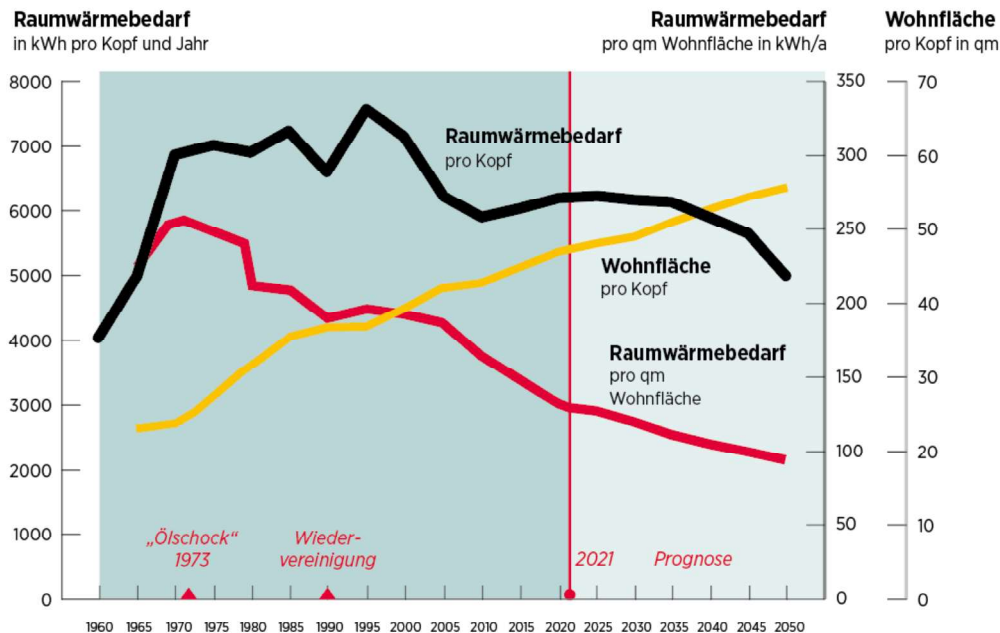
Quelle: [www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de)

**ZU WENIG**

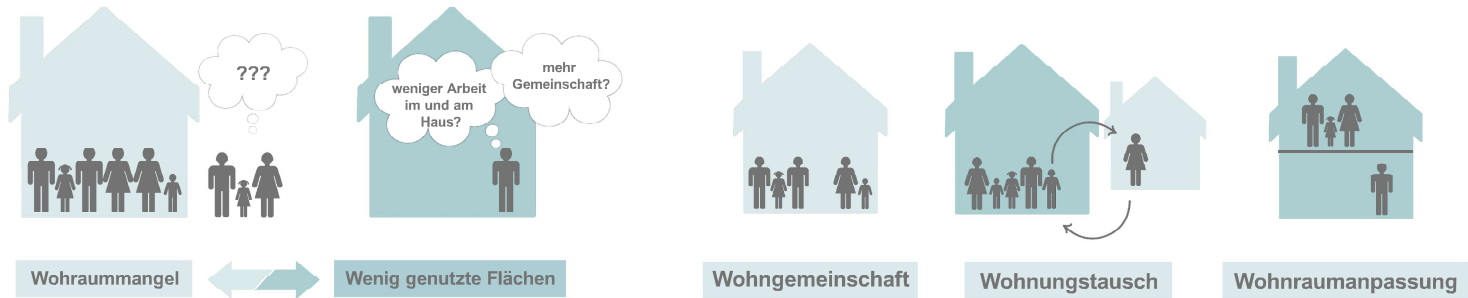
**GENUG**

**ZU VIEL**

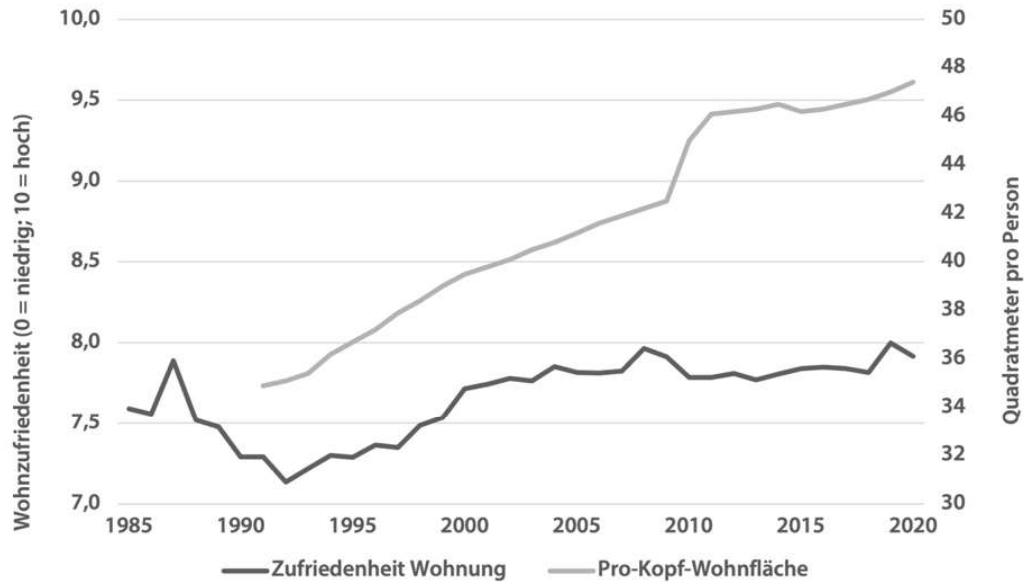
# Warum brauchen wir Suffizienz im Wohnen?



Quelle: Wuppertal Institut 2023



Quelle: Eigene Darstellung Wuppertal Institut



Quelle: BBSR (Hrsg.) 2023

... in einer Wohneinheit:

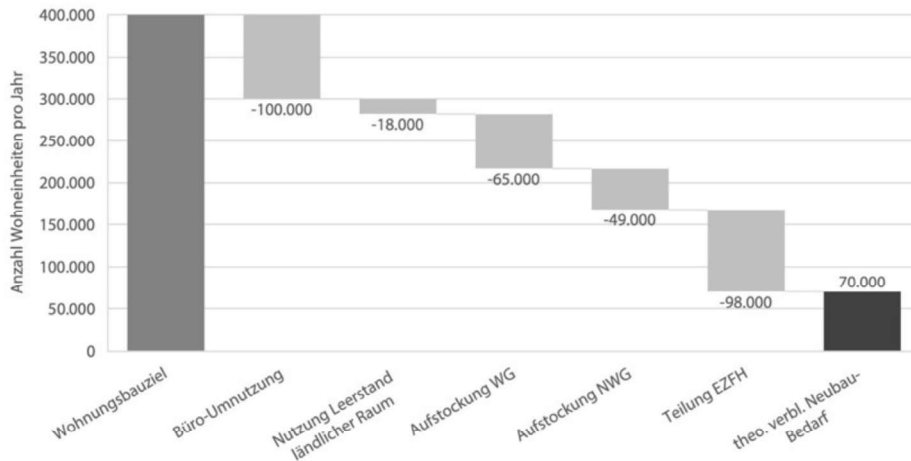
- Wohn- / Hausgemeinschaft

... im Gebäude:

- Umbau (z.B. Wohneinheiten aufteilen)
- Umzug (z.B. Wohnungstausch)
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte

... im Quartier:

- Umnutzung
- Neubau komplementär denken
- Aufstockung
- Mischnutzung



Quelle: BBSR (Hrsg.) 2023







**31 %**

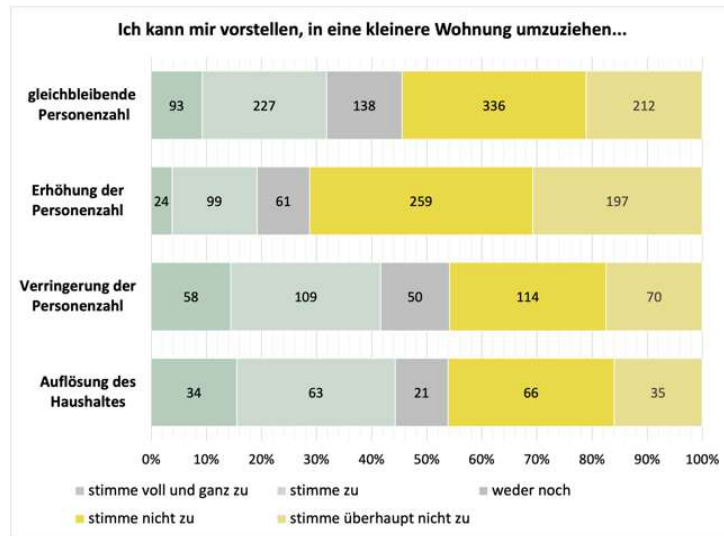
- › können sich vorstellen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen.

**26 %**

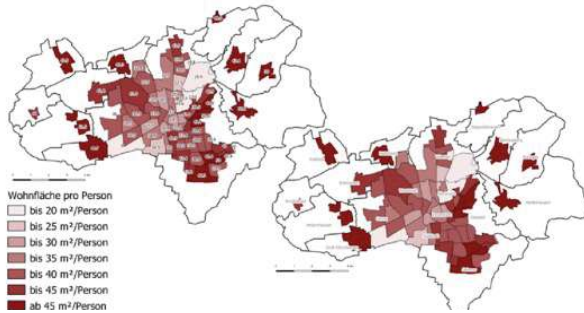
- › können sich vorstellen, ihr Haus umzubauen, um den Einzug weiterer Personen zu ermöglichen.

**51 %**

- › können sich gemeinschaftliches Wohnen vorstellen.



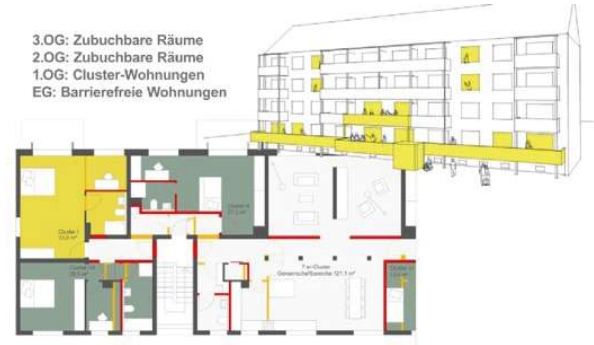
1



2



3



1. Quartiersanalyse Stadt Göttingen
  2. Beratungsangebot Stadt Tübingen
  3. Sanierungsanlass
- Wohnungsunternehmen Rüsselsheim

*Anja Bierwirth | [anja.bierwirth@wupperinst.org](mailto:anja.bierwirth@wupperinst.org)*

# **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

---

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website  
[www.wupperinst.org](http://www.wupperinst.org)