

Sanierungsstau überwinden, Klimaziele erreichen, sozialen Wohnraum sichern.

Positionen zur Wohnraumstärkung & Wärmewende in Rheinland-Pfalz

13. Februar 2026



Warum Nicht-Handeln keine Option ist und einfach Bauen doppelte Kosten verursacht

In Rheinland-Pfalz gibt es über eine Million Mietwohnungen.¹ Ihre Bewohner:innen sind deutlich stärker von schlecht isolierten Gebäuden betroffen als Eigentümer:innen.² Besonders hart trifft es jedoch jene Mietende, die in energetisch stark sanierungsbedürftigen Gebäuden leben: Das sind mehr als ein **Drittel der Gebäude**.³ Die Heizkosten werden hier zur „zweiten Miete“. Solche „*worst performing buildings*“, Häuser mit den schlechtesten Energieeffizienzklassen überhaupt, werden überwiegend von privaten Eigentümer:innen an besonders vulnerable Zielgruppen vermietet. Die Bewohner:innen dieser „**Schrottimmobilien**“ leiden nicht nur unter gravierenden baulichen Mängeln, sondern sind häufig durch hohe Heizkosten verschuldet. Ein weiterer großer Teil an Heizkosten wird über staatliche Transferleistungen finanziert, da viele dieser Haushalte Sozialleistungen beziehen und keine andere Wohnung finden. Steigende CO₂-Preise, die im Rahmen der Ausweitung des europäischen Emissionshandels auf den Gebäude- und Verkehrssektor ab 2028 zu erwarten sind, werden das Problem verschärfen.

Mietende können den steigenden Heizkosten nicht durch Sanierungsmaßnahmen entgegenwirken, sie sind auf den Sanierungswillen ihrer Vermieter:innen angewiesen. So zahlen Mietende in allen Einkommenssegmenten mehr Heizkosten pro Quadratmeter als Eigentümer:innen.⁴ Es ergeben sich zwei Szenarien: Führen Vermieter:innen eine energetische Sanierung durch, legen sie die Kosten auf die Mietende um und bezahlbarer Wohnraum verknappt sich weiter. Oder die Vermietenden sanieren nicht und die Mietenden leiden unter stetig steigenden Heizkosten. Besonders betroffen sind hier Bewohner:innen der „*worst performing buildings*“. Dabei bieten gerade diese Gebäude durch ihren bis zu zehnmal höheren Energieverbrauch das größte Einsparpotential⁵ - je früher dieses Potenzial genutzt wird, desto mehr Emissionen werden langfristig vermieden. Mit der energetischen Sanierung der **Gebäude der schlechtesten Klassen G und H, die bundesweit für rund die Hälfte des Energieverbrauchs im Gebäudesektor verantwortlich sind**³, wäre ein großer Schritt getan. Aber genau diese Gebäude werden disproportional weniger saniert² - eine sozial- und klimapolitisch paradoxe Situation.

¹ Eigene Berechnung: Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz bestanden zum Jahresende 2023 insgesamt 2.171.396 Wohnungen im Land. Unter Berücksichtigung der landestypischen Eigentumsquote von rund 51,3 % ergibt sich daraus eine Größenordnung von rund 1 Mio. Mietwohnungen. Da die Eigentumsquote bei Wohnungen niedriger ist als bei Häusern, kann man davon ausgehen, dass dies ein Mindestwert ist.

Quellen: https://hausundgrund-rlp.de/info-service-artikel/articles/25_01_wohnungsmarkt
https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/nach_themen/wob/basisindikatoren/wohnungsmarkt2024-bf.pdf

² Behr, S.M., Küçük, M., Longmuir, M. & Neuhoﬀ, K. (2024). *Sanierung sehr ineffizienter Gebäude sichert hohe Heizkostenrisiken ab*. DIW Wochenbericht, 19, pp.279–286, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. DOI: https://doi.org/10.18723/diw_wb:2024-19-1

³ https://julia-verlinden.de/wp-content/uploads/2021/05/210505_ifeu-Studie_worst_performing_buildings.pdf

⁴ RWI Materialien #152 – Jährliche Heiz- und Warmwasserkosten pro m² für Mieter und Eigentümer
https://www.rwi-essen.de/fileadmin/user_upload/RWI/Publikationen/RWI_Materialien/rwi-materialien_152.pdf

⁵ https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Publikationen/Energie/20250327_Kurzstudie_Mit_guten_Gebaeuden_zum_Ziel.pdf

Sanierungsstau überwinden, Klimaziele erreichen, sozialen Wohnraum sichern.

Trotz bestehender Förderprogramme liegt die **Sanierungsquote landesweit bei unter einem Prozent**.⁶ Dieser Sanierungsstau gefährdet zum einen die im Klimaschutzgesetz festgelegten Dekarbonisierungsziele im Gebäudesektor, für deren Erreichung es mindestens eine Verdopplung der Sanierungsquote bräuchte.⁷ Zum anderen stehen ausbleibende Sanierungen im Widerspruch zu bestimmten grundrechtlichen Anforderungen an Wohnraum, zu dem sich Deutschland durch den UN-Sozialpakt verpflichtet hat. Der Wohnungsmarkt versagt in vielen Punkten in seiner Selbstregulation, und auch ein Bauen nach vereinfachten Standards (Gebäudetyp E) wird die bestehenden Probleme nicht zeitnah und nicht nachhaltig lösen: Aktuelle Studien und Pilotprojekte bewerten die Einsparungen der Baukosten durch gesenkte Standards auf nur 8-15 Prozent statt den veranschlagten 20-30 Prozent. Wenn jedoch bei steigenden CO₂-Preisen nur Minimalanforderungen an die Energieeffizienz erfüllt werden, läuft das der europäischen Gebäuderichtlinie zuwider. Hinzu kommt, dass neu bebaubare Flächen knapp sind und zusätzlicher Flächenverbrauch sowie Ressourcenbedarf im Widerspruch zu Klima- und Biodiversitätszielen stehen. **Gut ein Drittel der Treibhausgasemissionen eines Gebäudes entsteht bereits vor der Nutzung**, insbesondere bei der Herstellung und dem Transport von Baustoffen (graue Energie).⁸

Wer den Fokus ausschließlich auf Neubau legt, lässt bestehende Probleme wie energetische Mängel, marode Gebäude, Leerstände, hohe Heizkosten und Klimaschutzvorgaben ungelöst. **Der größte Hebel für bezahlbaren Wohnraum und eine zeitnahe Dekarbonisierung des Gebäudesektors liegt im Erhalt und in der energetischen Sanierung des bestehenden Wohnungsbestands und in der Umnutzung nicht genutzter Gebäude und Gebäudeteile.**

Rheinland-Pfalz muss:

- seine Förderprogramme deutlich effektiver und attraktiver gestalten und gezielt auf die Eigentümer: innen der energetisch schlechtesten Gebäude ausrichten. Ziel der Förderung muss eine warmmietenneutrale Sanierung sein, bei der sinkende Heizkosten höhere Kaltmieten ausgleichen.
- regulatorische Instrumente wie ein Wohnraumaufsichtsgesetz einführen,
- fördern, dass der energetische Zustand von Wohnungen sich im Mietpreisniveau widerspiegelt,
- Wohnungsgenossenschaften und Wohneigentum stärken,
- Wohnraum mobilisieren und die Umnutzung nicht genutzter Gebäude und Gebäudeteile steigern.
- Initiativen auf Bundesebene sollten Reformen der Modernisierungsumlage zum Ziel haben.

⁶ <https://mkuem.rlp.de/themen/energie-und-klimaschutz/energiewende-in-rheinland-pfalz>

⁷ Hornykewycz, A., Kapeller, J., Weber, J. D., Schütz, B., & Cserjan, L. (2025). *Carbon neutrality in the residential sector: A general toolbox and the case of Germany*. <https://www.nature.com/articles/s44168-025-00229-2>

⁸ https://static.dgnb.de/fileadmin/dgnb-ev/de/themen/Klimaschutz/Toolbox/102021_Studie-Benchmarks-fuer-die-Treibhausgasemissionen-der-Gebaeudekonstruktion.pdf

1. Warum Vermieter:innen nicht sanieren – Handlungsansätze zur Unterstützung sanierungswilliger Vermieter:innen

Die Gründe für die geringe Sanierungsquote sind vielfältig. Grundsätzlich besteht ein Investor-Nutzer-Dilemma: Für Vermietende lohnt es sich mehr, nicht zu investieren, solange schlechter Wohnraum abgenommen wird. Selbst sanierungswillige Eigentümer:innen schrecken vor einer komplexen Förderlandschaft, hohem organisatorischem Aufwand und befürchteten Nachteilen zurück. Fehlende Fachkräfte und die Angst vor Baufehlern sind weitere Hemmnisse.

Um die energetische Sanierungsquote zu erhöhen, müssen sanierungswillige Vermieter:innen stärker unterstützt werden. Die bisherigen Förderprogramme zur energetischen Sanierung entfalten bislang nicht die erforderliche Lenkungswirkung, insbesondere bei energetisch schlechten Bestandsgebäuden und Eigentümer:innen mit begrenzten finanziellen Ressourcen. Rheinland-Pfalz braucht ein niedrigschwelliges Landesförderprogramm für die energetische Sanierung, das sich auf die energetisch schlechtesten Wohngebäude konzentriert.

Bei begrenzten Fördermitteln müssen Maßnahmen priorisiert werden, die die größte CO₂- und Heizkosteneinsparung pro eingesetztem Euro erzielen. Zusätzliche Vorgaben sollten vermieden werden; entscheidend muss allein die erreichte Energieeinsparung sein. Schnell umsetzbare Einzelmaßnahmen wie Dachsanierung oder Fenstertausch sind mit höheren Landesförderquoten zu unterstützen. So werden auch Eigentümer:innen mit geringeren finanziellen Möglichkeiten erreicht und soziale und klimapolitische Ziele wirksam miteinander verbunden.

Neben der Höhe der Fördermittel ist ein einfacher Zugang entscheidend. Vereinfachte Antragstellung und fachkundige Unterstützung könnten Vermietende erheblich entlasten. Denkbar wären Sanierungshelfer:innen in den Kommunen, die von den Bürger:innen günstig oder kostenlos zur Unterstützung herangezogen werden können.

Zur Qualitätssicherung der Ausführung sollte die Inanspruchnahme einer Baubegleitung erleichtert werden, auch für Maßnahmen, für die keine Fördermittel beantragt werden. Als Ersatz für einen Antrag im Rahmen der Fördermittelbeantragung wäre eine Gutscheinelösung denkbar: Sanierungswillige Vermietende erhalten einen Gutschein über einen Pauschalbetrag für die Baubegleitung, der bei Energieeffizienz-Expert:innen eingelöst werden kann. Diese erhalten auf Nachweis den Betrag vom Fördermittelgeber.

Elementarer Bestandteil aller Förderprogramme sollte die Warmmietenneutralität (Kaltmiete steigt, Heizkosten sinken) nach einer Sanierung sein. Die derzeitige Modernisierungsumlage dagegen belastet Mietende überproportional stark. Ein Ansatz, hier gegenzusteuern, ist das Drittelmodell von BUND und DMB, bei dem durch eine stärkere staatliche Förderung der Anstieg der Mieten nach

Sanierungsstau überwinden, Klimaziele erreichen, sozialen Wohnraum sichern.

Sanierung begrenzt wird, während ein höherer Förderbetrag bei Eigentümer:innen verbleibt.⁹ Rheinland-Pfalz könnte im Rahmen eines Pilotprojekts ein Förderprogramm für Vermietende auflegen, die freiwillig nach diesem Modell sanieren wollen. (siehe Abschnitt „notwendige Initiativen auf Bundesebene“). Nur eine sozial-gerechte Wärmewende wird die nötige Akzeptanz in der Bevölkerung finden.

- Sanierungswillige Vermieter:innen sollen stärker unterstützt werden. Eine finanzielle Förderung muss die Eigentümer:innen der schlechtesten Gebäude adressieren und diese in die Lage versetzen, Sanierungsmaßnahmen zu stemmen. Es sollten keine zusätzlichen Anforderungen an die Umsetzung der energetischen Sanierung gestellt werden, sondern ein niedrigschwelliger Zugang zu Fördermitteln und planerischer Unterstützung geschaffen werden.
- Die Modernisierungsumlage ist auf Bundesebene zu reformieren, ein Landesprogramm könnte aber eine freiwillige Förderung nach dem Drittelmodell des DMB und BUND anbieten. Ziel muss sein, den Mietanstieg nach einer Sanierung zu begrenzen und einen höheren Förderbetrag beim Eigentümer zu belassen.

2. Regulatorische Maßnahmen bei Problemimmobilien

Förderprogramme erreichen Eigentümer:innen von „Schrottimmobilien“ nicht. Diese sind meist nicht bereit, in ihre Objekte zu investieren, solange sie auch ohne Sanierung Mieter finden. In Rheinland-Pfalz sind Mindeststandards für vermieteten Wohnraum derzeit nur sehr unkonkret in der Landesbauordnung verankert. Das Gebäudeenergiegesetz hilft mit seinen Minimalforderungen an Gebäude und den eingeschränkten Ausführungskontrollen dem einzelnen Mietenden nicht. Anders als in vielen anderen Bundesländern existiert **kein Wohnraumaufsichts- oder Wohnraumstärkungsgesetz. Die Folge: Behörden haben kaum Eingriffsmöglichkeiten, wenn Wohnraum unzumutbare Zustände aufweist.**

Die Missstände reichen von maroden Gebäudehüllen und fehlenden Heizsystemen über Vermietende, die Zahlungen für Heizenergie nicht an den Versorger weiterleiten, bis hin zu Betrug bei Zähleranmeldungen und elektrischen Installationen, der zur Verschuldung der Mietenden führt.

Grundsätzlich könnten einzelne Mietende gegen den Vermieter:innen gerichtlich vorgehen, doch in der Praxis passiert das kaum: Viele sind sprachlich, gesundheitlich oder finanziell dazu nicht in der Lage oder fürchten den Verlust ihrer Wohnung. Selbst mietrechtliche Schritte sind oft erfolglos, insbesondere wenn Vermietende nicht kooperativ sind.

Auch Kommunen, die gegen sogenannte „Schrottimmobilien“ vorgehen wollen, haben nur geringe Handlungsmöglichkeiten. Zwar benennt die Landesbauordnung (LBauO RLP) Mindestanforderungen an Wohnraum, doch diese sind unkonkret und werden aus Kapazitätsgründen kaum verfolgt. Lediglich einzelne Bauämter werden in Einzelfällen tätig, wie eine stichprobenhafte Befragung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz ergab. Anforderungen an

⁹ https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Publikationen/Energie/20240416_Klimaschutz_in_Mietwohnungen_Drittelmodell_DMB_BUND_ifeu.pdf

Sanierungsstau überwinden, Klimaziele erreichen, sozialen Wohnraum sichern.

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher praktisch nur in wenigen Fällen durchgesetzt.

Ein **Wohnraumaufsichtsgesetz** würde Kommunen befähigen, Mindeststandards durchzusetzen und die Position vulnerabler Mieter:innen zu stärken. Der Zeitpunkt ist günstig, da die Länder im Zuge der Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes ihre Kontroll- und Vollzugsstrukturen stärken

Ein rheinland-pfälzisches **Wohnraumaufsichtsgesetz** soll klare Mindeststandards für vermieteten Wohnraum definieren und den Kommunen wirksame **Eingriffs- und Sanktionsmöglichkeiten** geben, wenn diese Standards nicht eingehalten werden.

3. Gebäudedatenbank vorantreiben, Mietpreisbremse scharf stellen

Es fehlt landesweit an belastbaren Daten zur Energieeffizienz des Gebäudebestands. Eine Gebäudedatenbank ist auch Grundlage, um Maßnahmen für den Gebäudebestand einzuschätzen und besonders schlechte Gebäude zu identifizieren. **Die EU schreibt den Aufbau einer Gebäudedatenbank bis Mai 2026 vor.** Rheinland-Pfalz muss diesen Prozess aktiv vorantreiben.

Neben einem energetischen kommunalen Mietspiegel, der derzeit in mehreren Bundesländern diskutiert wird, wäre eine Neuausrichtung der Mietpreisbremse denkbar: Statt der derzeitigen pauschalen Regelung, bei der jedoch viele Ausnahmen gemacht werden (z.B. bei Neubauten oder nach umfassender Modernisierung), wäre eine gezielte und landesweite Deckelung der Miethöhe für die energetisch schlechtesten Gebäude (schlechter als Effizienzklasse E) sinnvoll wie sie in einigen europäischen Nachbarländern bereits praktiziert wird: In den Niederlanden existiert ein Punktesystem für gesetzlich maximal erlaubte Mieten, in manchen Regionen **Belgiens fließt der Energieausweis mit in die Berechnung der erlaubten Miete ein und Frankreich geht sogar über ein Einfrieren der Mieten bei energetisch schlechten Gebäuden hinaus: Dort gilt seit 2023 ein stufenweises Vermietungsverbot für die schlechtesten Gebäude.**

- Es fehlt an Daten zur Energieeffizienz des Gebäudebestands in Rheinland-Pfalz. Daher sollte Rheinland-Pfalz schnellstmöglich seinen Teil zur Gebäudedatenbank beitragen, um diese Daten bereits zur Einschätzung von Maßnahmen und Finanzierungsbedarf nutzen zu können.
- Der energetische Zustand von Gebäuden muss stärker im Mietpreis Berücksichtigung finden. Daher soll das Land die Mietpreisbremse durch eine landesrechtliche Regelung ergänzen, die den energetischen Zustand von Gebäuden landesweit berücksichtigt. Ziel ist eine wirksame Begrenzung der Miethöhe bei energetisch schlechten Gebäuden, um soziale Härten zu vermeiden und Anreize für Sanierungen zu schaffen.

4. Bestand vor Neubau: Vorhandene Gebäude besser nutzen

Die systematische Bekämpfung von Leerständen steht in Rheinland-Pfalz noch in den Anfängen.

Zwischen 85 000 und 100 000 Wohnungen stehen leer,¹⁰ davon mehr als die Hälfte schon seit über einem Jahr.¹⁰ Häuser sind in dieser Zahl nicht miterfasst. Leerstehende verwahrloste Immobilien können ganze Quartiere abwerten. Aber auch dieser Wohnraum wird dringend benötigt. Beispiel Pirmasens: einer Leerstandsquote von fast 9 Prozent¹¹ steht ein Mangel an gutem und bezahlbarem Wohnraum gegenüber.

Bisher ist es den Kommunen freigestellt, ob sie eine Zweckentfremdungssatzung, die unter anderem gegen Leerstand vorgeht, verabschieden. Nur wenige Städte in Rheinland-Pfalz sind bisher aktiv geworden; Erfolge aus Landau und Mainz zeigen aber, dass die Zweckentfremdungssatzung Wohnraum reaktivieren konnte.¹²

Das bestehende Zweckentfremdungsgesetz muss landesweit umgesetzt werden. Die Anwendung durch kommunale Satzungen sollte verpflichtend werden. So gäbe es Rechtsklarheit und die Kommunen würden davon entlastet, jeweils eigene Regelungen zu verfassen.

Um jedoch die Verhältnismäßigkeit in Regionen zu wahren, die kein Zweckentfremdungs- oder Leerstandsproblem haben, wäre die Pflicht zur Anwendung an bestimmte Schwellenwerte zu koppeln (z.B. Leerstand, Wohnraumangel-Indikatoren).

Umbauten, die mehr Wohnraum schaffen, und die Umnutzung von Nichtwohngebäuden müssen erleichtert und aktiv angeregt werden. Die LBauO RLP enthält in ihrer neuen Fassung dazu bereits einige Erleichterungen. Gleichzeitig muss aber auch die Motivation zum Um- und Ausbau gefördert und insbesondere Senioren Hilfestellung zur Wohnraumverkleinerung (z.B. bauliche Aufteilung von zu großen Wohneinheiten und Einfamilienhäusern, „Wohnraumtauschbörsen“) angeboten werden. Dazu braucht es niedrigschwellige Angebote, etwa kommunale Anlaufstellen. Die altersgerechte Anpassung und Reduzierung baulicher Barrieren ist ein wichtiger Aspekt sozialer Nachhaltigkeit. Aufgrund des demografischen Wandels wird künftig mehr barrierearmer Wohnraum benötigt, während bereits jetzt ein erheblicher Mangel an geeigneten Wohnungen für Senior: innen und Menschen mit Beeinträchtigungen besteht. Bei anstehenden Sanierungen sollte die Barrierefreiheit frühzeitig berücksichtigt werden, um spätere Umbauarbeiten und doppelte Kosten zu vermeiden. Gleichzeitig bietet altersgerechter Wohnraum Eigentümer: innen langfristig eine Wertsteigerung, da die Nachfrage voraussichtlich weiter steigt.

¹⁰ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/leerstand-2022-regional.html>

¹¹ https://isb.rlp.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/ISB_Wohnungsmarktbeobachtung-2024_web_verlinkt.pdf&ved=2ahUKEwjnu_Zt_qRAxUIBdsEHUa3IIMQFnoECDAQAQ&usg=AOvVaw3ibTRCE7YnhzPyEt9pmjSQ

¹² <https://www.zeit.de/news/2025-10/21/wie-unistaedte-mit-leerstehenden-wohnungen-umgehen>

Sanierungsstau überwinden, Klimaziele erreichen, sozialen Wohnraum sichern.

- Das Land Rheinland-Pfalz soll **das bestehende Zweckentfremdungsgesetz verbindlich landesweit anwenden**. Die Anwendung kann an Schwellenwerte wie Leerstandsquote oder Wohnraummangel gekoppelt werden, um Verhältnismäßigkeit zu wahren.
- Das Land soll niedrigschwellige Programme auflegen, die Eigentümer:innen motivieren, große Wohneinheiten um- und ungenutzten Wohnraum auszubauen. Insbesondere Senior:innen brauchen eine stärkere Unterstützung bei Umbaumaßnahmen oder Wohnraumtausch.
- Werden im Rahmen von energetischen Sanierungsmaßnahmen gleichzeitig bauliche Barrieren beseitigt, sollten es verstärkte Anreize durch zusätzliche Förderungen geben.

5. Genossenschaften und Wohneigentum fördern

Langfristig lässt sich das Investor-Nutzer-Dilemma durch Förderung von Wohneigentum reduzieren, denn die Motivation zu Sanieren ist bei selbst genutztem Eigentum deutlich höher. Deutschland ist mit einer Eigentümerquote von 42 Prozent EU-weit Schlusslicht, Rheinland-Pfalz liegt bei 51 Prozent, jedoch rückläufig.¹³ Die Förderung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sollte intensiviert werden. **Das Bundesprogramm „Jung kauft Alt“** bietet gute Ansätze und soll den Erwerb von Eigentum insbesondere im ländlichen Raum für Familien mit Kindern fördern. Es wird jedoch nicht stark nachgefragt.

Auch das genossenschaftliche Wohnen trägt zur Verringerung des Investor-Nutzer-Dilemmas bei, da es den Anteil selbstgenutzten Eigentums erhöht und langfristig orientierte Nutzungsformen stärkt. In Rheinland-Pfalz übernehmen Organisationen wie die Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen Rheinland-Pfalz e. V. ehrenamtlich Informationsaufgaben, dies reicht jedoch nicht aus, um diese Wohnform in die Breite der Gesellschaft zu tragen. Trotz vorhandener Förderprogramme auf Bundes- und Landesebene bestehen insbesondere für Menschen mit geringem Eigenkapital hohe Zugangshürden. Vor diesem Hintergrund erscheint eine verstärkte Förderung sowohl der Verbandsarbeit als auch einzelner Interessierter – nach dem Vorbild von Berlin, Nordrhein-Westfalen und Brandenburg¹⁴ – sachgerecht.

Landesspezifische Programme sollten daher:

- Gezielt mit ländlichen Kommunen zusammenarbeiten, bei denen ein höherer Leerstand älterer Bestandsgebäude besteht.
- Den Erwerb von Sanierungspflichten entkoppeln, um Haushalte finanziell nicht zu überfordern, dagegen Bonuszahlungen oder Kreditnachlässe in Aussicht stellen, sobald eine Sanierung erfolgt ist.
- Das Programm für alle Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen öffnen.

¹³ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html>

<https://hausundgrund-rlp.de/top-themen/articles/die-eigentuerquote-sinkt-dramatisch-rheinland-pfalz-auf-dem-weg-zum-mieterland>

¹⁴ Genossenschaftsverband – Verband der Wohnungswirtschaft e. V. (2025). *Förderlandschaft genossenschaftlicher Wohnbau in Deutschland: Ländervergleich 2025*. Abgerufen von <https://www.genoverband.de/genoconnect-energie-immobilien-und-versorgungsgenossenschaften/newsletter-energie-immobilien-und-versorgungsgenossenschaften-ausgabe-6-2025>

Sanierungsstau überwinden, Klimaziele erreichen, sozialen Wohnraum sichern.

- Fördersätze und -volumen für genossenschaftliches Wohnen erhöhen und Zusatzdarlehen für bewohnergetragene Gründungen bereitstellen.
- So lange auf Bundesebene keine staatliche Bürgschaft als Eigenkapitalersatz beschlossen ist, eine entsprechende Landesbürgschaft in Aussicht stellen.

6. Notwendige Initiativen auf Bundesebene

Die Modernisierungsumlage muss reformiert werden, um Mietbelastungen und Fehlanreize zu vermeiden. Die derzeitige Modernisierungsumlage belastet Mietende stark, setzt nicht genügend Investitionsanreize für Vermietende und beeinflusst das Mietpreisniveau negativ. Eine Reform auf Bundesebene ist dringend erforderlich.

Ein Ansatz, um Fehlanreize zu korrigieren, ist das Drittelmodell von BUND und Deutscher Mieter Bund, bei dem durch eine stärkere staatliche Förderung der Anstieg der Mieten nach Sanierung begrenzt wird, während ein höherer Förderbetrag beim Eigentümer verbleibt. Das Prinzip der Warmmietenneutralität ist hier zentral.

Die Landesregierung muss sich für eine Reform der Modernisierungsumlage einsetzen, um den Mietanstieg nach Sanierung zu bremsen. Eine Reformoption wäre das Drittelmodell von DMB und BUND.