V-10 BESCHLUSS

Grüner Aufbruch für faire Mieten

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

Außerordentliche Bundesdelegiertenkonferenz
26. - 27. Januar 2018, Hannover

Gremium:	Bundesdelegiertenkonferenz
Beschlussdatum:	27.01.2018
Tagesordnungspunkt:	Beschlüsse (vorläufig)

Grüner Aufbruch für faire Mieten

Das Vorhandensein von bezahlbarem Wohnraum ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Immer weniger Menschen können sich die hohen und steigenden Mieten in unseren Städten und Ballungsräumen noch leisten. Immer mehr Menschen, auch aus der Mittelschicht, sind von Verdrängung bedroht. Es vergeht kaum ein Tag, an dem nicht über die aufgeheizte Situation auf unseren Wohnungsmärkten berichtet wird. Besonders alarmierend sind die Zahlen über die Verdoppelung der Wohnungs- und Obachlosen seit 2014 auf 860 000 Menschen. Es ist für uns zentral, das Primat des Gemeinwohls in der Mieten- und Wohnungspolitik wieder herzustellen.

Trotz der mit großem Tamtam angekündigten Mietpreisbremse steigen die Mieten in den Ballungszentren ungebremst weiter. Seit ihrer Einführung sogar noch schneller als vorher. Die Sondierungen mit Union und FDP haben deutlich gezeigt, dass sie keinen Schwerpunkt auf die Interessen von Mieterhaushalten legen. Wir Grüne waren es, die sich für eine funktionierende Mietpreisbremse und für mehr Investitionen in sozialgebundenen Wohnungsbau eingesetzt haben. Denn wir Grüne verstehen die Versorgung mit Wohnraum als Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Verschärft wird die Situation durch spekulative Finanzinvestoren mit Sitz in Steueroasen, die oft gezielt bestehende Steuerschlupflöcher nutzen, um ihre Gewinne am Allgemeinwohl vorbei zu schleusen. So werden zum Beispiel in großem Umfang Immobilien in Deutschland gekauft, ohne dass dafür ein Cent Grunderwerbsteuer gezahlt wird. Dazu braucht es nur einen sogenannten Share Deal – dabei wird nicht das Grundstück selbst, sondern das Unternehmen, in dem das Grundstück enthalten ist, gekauft. Anschließend werden laufende Mieteinnahmen in Deutschland mit Hilfe von Gesellschaften in Luxemburg kaum versteuert. Die bestehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten und Schutzlücken im deutschen Mietrecht werden gleichzeitig voll ausgenutzt, auch um gezielt zu entmieten. Gerade die in manchen Städten massiv zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die als Anlageobjekt dann einzeln verkauft werden, sorgt für massive Mietsteigerungen und Verdrängung. Mieter*innen wissen oftmals nicht, wer eigentlich ihr Vermieter ist, ihre Miete landet bei Briefkastenfirmen oder Strohmännern.

Es klafft eine riesige Lücke zwischen den drängenden Problemen auf den wachsenden Wohnungsmärkten und den politischen Maßnahmen, diese Missstände zu beheben. Deshalb braucht es endlich einen Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik. Hin zu weniger Mieterhöhungsmöglichkeiten, dem Stopp von Immobilienspekulation zu dauerhaft bezahlbaren Wohnungen und zu einer sozial-gerechten Bodenpolitik. Wir Grüne sind die Partei, die sich

für die Interessen der Mieterinnen und Mieter einsetzt, um den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft zu erhalten und zu stärken.

Das Mantra „Bauen, Bauen, Bauen“ von CDU/CSU, FDP und SPD allein hilft eben nicht, um die Mietkosten zu bremsen. Es braucht entschlossenes Handeln statt einseitiger interessengeleiteter Analysen.

Eine Million dauerhaft günstige Wohnungen

Die Zeit des Verkaufs und der Spekulation mit Sozialwohnungen muss enden. Wir wollen eine Million zusätzliche preiswerte Wohnungen. Im Neubau wie im Bestand, dauerhaft günstig und lebenswert, möglichst nicht auf der grünen Wiese, sondern innerhalb unserer Städte und Dörfer. Mit dem Konzept der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit werden wir wieder Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und private Investor*innen für den sozialen Wohnungsbau gewinnen. Das Prinzip dabei ist: Zulagen und Steuerförderung im Tausch gegen dauerhaft günstigen Wohnraum.

Mietpreise und Spekulation bremsen – für ein soziales Mietrecht ohne Schlupflöcher

Die Mieten explodieren seit Jahren. Damit muss jetzt Schluss sein. Die Mietpreisbremse muss endlich angezogen und unnötige Ausnahmen abgeschafft werden. Ihre Geltung muss dringend verlängert werden, damit sie nicht 2020 ausläuft. Sie muss als ein dauerhaftes Instrument im Mietrecht erhalten bleiben, dass dann zeitlich befristet zur Anwendung kommt, wenn Wohnraummangelgebiete entstehen. Niemand darf unter dem Deckmantel der energetischen Modernisierung verdrängt werden, beispielsweise durch die Fassadendämmung von Altbauten. Die Modernisierungsumlage in ihrer jetzigen Form ist schädlich. Wir Grüne werden daher prüfen, inwiefern die Modernisierungsumlage in ein anderes sozial-gerechteres und ökologischeres Instrument umgewandelt werden kann. Kurzfristig kappen und senken wir sie deutlich ab, konzentrieren sie nur noch auf gesellschaftlich notwendige Bereiche und schaffen eine neue, faire Kostenverteilung. Der Mietspiegel soll die Miethöhen über einen deutlich längeren Zeitraum abbilden. Wo es einen qualifizierten Mietspiegel gibt, soll er verpflichtend für alle Teilnehmer*innen auf dem Wohnungsmarkt gelten. Auch die Zeitspanne ohne Mieterhöhungsmöglichkeiten muss ausgeweitet werden. Ländern soll es möglich sein, Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserungen auf maximal 15 Prozent innerhalb von fünf Jahren zu kappen. Wir wollen das Instrument des Milieuschutzes als Mieterschutzinstrument weiter entwickeln und Mietobergrenzen ermöglichen. In angespannten Wohnungsmärkten sollen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stadtweit und lückenlos der Genehmigungspflicht unterliegen können.

Der Schutz der Mieter*innen vor überhöhten Mietforderungen im Wirtschaftsstrafrecht soll verbessert werden. Auch der Schutz für Kündigungen wegen Eigenbedarfs, unverschuldeten Mietrückständen und bei Umwandlungen in Eigentum soll ausgeweitet werden. Die Mieter*innenschutzverbände wollen wir mit Gruppenklagemöglichkeiten stärken. Zudem wollen wir das, den Mieter*innen beim Verkauf der Wohnung zustehende Vorkaufsrecht, auch auf Genossenschaften, welche die Mieter*innen gründen können, ausweiten.

Das Wohngeld wollen wir verdoppeln, dynamisch anpassen und die Heizkosten wieder berücksichtigen. Ergänzend führen wir einen Klimazuschuss für energetisch modernisierte Wohnungen ein, damit auch Wohngeldempfänger*innen energieeffizient wohnen können.

Auch kleine Gewerbemieter und soziale Träger wollen wir bundesweit mit dem Ausbau des Gewerbemietrechts (Kündigungsschutz, Erweiterung des Milieuschutzes, Gewerbemietspiegel mit
Mietpreisbremse, etc.) unterstützen.

Zukunftsfähige Bodenpolitik

Die stark steigenden Grundstückspreise sind ein riesiges Hindernis für die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum und die Bereitstellung von leistbaren Mietwohnungen. Deswegen ist die

Bodenpolitik eine der zentralen wohnungspolitischen Handlungsfelder in den kommenden Jahren.
Unser Ziel ist ein zukunftsfähiger und sozial-gerechter Umgang mit der begrenzten Ressource Boden, auch in unseren Städten. Wir wollen die Entwicklung von bezahlbaren Bauflächen in unseren Städten stärken.

Für uns gilt der Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung. Das Baugesetzbuch muss systematisch
dahingehend überprüft werden, inwiefern Gemeinden bei der Sicherung und Bereitstellung von Grundstücken besser unterstützt werden können. Wenn immer nur der meistbietende Investor den
Zuschlag erhalten kann, haben Anbieter von günstigen und bezahlbaren Mietwohnungen keine Chance. Hier braucht es Verbesserungen beim kommunalen Vorkaufsrecht. Bei der Wertermittlung
des Verkehrswertes wollen wir vom reinen Marktwert weg und ein Berechnungsmodell entwickeln,
das spekulative Wertsteigerungen nicht mehr enthält. Auch bei Zwangsversteigerungen soll zukünftig ein Vorkaufrecht bestehen. Außerdem wollen wir neue städtebauliche Instrumente, mit denen kleinteilige innerstädtische Grundstücke schneller und preisgünstiger nutzbar gemacht werden können. Die Einführung einer neuen Kategorie „Maßnahmengebiet der Innenentwicklung“ könnte eine Möglichkeit sein, verbliebene kleinteilige Flächen zu aktivieren. Innenverdichtung und Aufstockung wollen wir zusätzlich durch eine nationale Holzbaustrategie und eine Offensive bei seriellen und modularen Bauen erleichtern. So können in Zukunft schnell, preiswert und ressourcenschonend bezahlbare Wohnungen in unseren Städten
entstehen. Auch bei der Wiedernutzung alter Industrieflächen brauchen die Gemeinden Unterstützung von Seiten des Bundes über baurechtliche Änderungen, KfW-Förderung oder Städtebaufördermittel.

Gemeinden unterstützen wir außerdem mit der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit bei der Verknüpfung von neuem Baurecht mit Mindestanteilen an sozialem Wohnraum und anderen wohnungs- und städtebaulichen Erfordernissen.

Statt zu spekulieren, muss der Bund eine Vorreiterrolle bei der Bereitstellung und Sicherung von bezahlbaren Grundstücken einnehmen. Dafür wollen wir das Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Bundeshaushaltsordnung entsprechend ändern. Grundstücke

sollen für wohnungspolitische, städtebauliche und strukturpolitische Ziele vergünstigt zum Verkehrswert und wo nötig auch darunter an die Kommunen verkauft werden können. Damit werden preistreibende Bieterverfahren vermieden und die zukünftige Nutzung der Grundstücke in den Kommunen berücksichtigt. Auch die Weitergabe an gemeinwohlorientierte Träger und die Verpachtung in Erbpacht sollte ermöglicht werden.

Damit spekulative Finanzinvestoren und große Wohnungsunternehmen den gemeinwohlorientierten Akteuren auch steuerrechtlich gleichgestellt werden, wollen wir die sogenannten Share Deals abschaffen. Ergänzend setzen wir uns für ein zentrales vernetztes Immobilienregister ein, in dem die Eigentümer der Immobilien für Behörden und für alle Betroffenen (Mieter) abrufbar sind, um Geldwäsche im Immobiliensektor entgegen zu treten.