

## **V-10 Beschluss** Grüner Aufbruch für faire Mieten

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

### 1 **Grüner Aufbruch für faire Mieten**

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

16 Trotz der mit großem Tamtam angekündigten Mietpreisbremse steigen die Mieten in  
17 den  
18 Ballungszentren ungebremst weiter. Seit ihrer Einführung sogar noch schneller als  
19 vorher.  
20 Die Sondierungen mit Union und FDP haben deutlich gezeigt, dass sie keinen  
21 Schwerpunkt auf  
22 die Interessen von Mieterhaushalten legen. Wir Grüne waren es, die sich für eine  
23 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

24 ausgenutzt, auch um gezielt zu entmieten. Gerade die in manchen Städten massiv  
zunehmende  
25 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die als Anlageobjekt dann einzeln  
verkauft  
26 werden, sorgt für massive Mietsteigerungen und Verdrängung. Mieter\*innen wissen  
oftmals  
27 nicht, wer eigentlich ihr Vermieter ist, ihre Miete landet bei Briefkastenfirmen oder  
28 Strohmännern.

29 Es klafft eine riesige Lücke zwischen den drängenden Problemen auf den wachsenden  
30 Wohnungsmärkten und den politischen Maßnahmen, diese Missstände zu beheben.  
Deshalb braucht  
31 es endlich einen Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik. Hin zu weniger  
32 Mieterhöhungsmöglichkeiten, dem Stopp von Immobilienspekulation zu dauerhaft  
bezahlbaren  
33 Wohnungen und zu einer sozial-gerechten Bodenpolitik. Wir Grüne sind die Partei, die  
sich  
34 für die Interessen der Mieterinnen und Mieter einsetzt, um den Zusammenhalt in  
35 unserer  
Gesellschaft zu erhalten und zu stärken.

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

### 39 **Eine Million dauerhaft günstige Wohnungen**

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

### 47 **Mietpreise und Spekulation bremsen - für ein soziales Mietrecht ohne Schlupflöcher**

48 Die Mieten explodieren seit Jahren. Damit muss jetzt Schluss sein. Die Mietpreisbremse  
muss  
49 endlich angezogen und unnötige Ausnahmen abgeschafft werden. Ihre Geltung muss  
dringend  
50 verlängert werden, damit sie nicht 2020 ausläuft. Sie muss als ein dauerhaftes  
Instrument im  
51 Mietrecht erhalten bleiben, dass dann zeitlich befristet zur Anwendung kommt, wenn  
52 Wohnraumangelgebiete entstehen. Niemand darf unter dem Deckmantel der  
energetischen  
53 Modernisierung verdrängt werden, beispielsweise durch die Fassadendämmung von

Altbauten. Die  
54 Modernisierungsumlage in ihrer jetzigen Form ist schädlich. Wir Grüne werden daher  
prüfen,  
55 inwiefern die Modernisierungsumlage in ein anderes sozial-gerechteres und  
ökologischeres  
56 Instrument umgewandelt werden kann. Kurzfristig kappen und senken wir sie deutlich  
ab,  
57 konzentrieren sie nur noch auf gesellschaftlich notwendige Bereiche und schaffen eine  
neue,  
58 faire Kostenverteilung. Der Mietspiegel soll die Miethöhen über einen deutlich längeren  
59 Zeitraum abbilden. Wo es einen qualifizierten Mietspiegel gibt, soll er verpflichtend für  
60 alle Teilnehmer\*innen auf dem Wohnungsmarkt gelten. Auch die Zeitspanne ohne  
61 Mieterhöhungsmöglichkeiten muss ausgeweitet werden. Ländern soll es möglich sein,  
62 Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserungen auf maximal 15 Prozent innerhalb von  
fünf Jahren  
63 zu kappen. Wir wollen das Instrument des Milieuschutzes als Mieterschutzinstrument  
weiter  
64 entwickeln und Mietobergrenzen ermöglichen. In angespannten Wohnungsmärkten  
sollen die  
65 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stadtweit und lückenlos der  
Genehmigungspflicht  
66 unterliegen können.

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

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

76 Auch kleine Gewerbemieter und soziale Träger wollen wir bundesweit mit dem Ausbau  
des  
77 Gewerbemietrechts (Kündigungsschutz, Erweiterung des Milieuschutzes,  
Gewerbemietpiegel mit  
78 Mietpreismbremse, etc.) unterstützen.

79 **Zukunftsfähige Bodenpolitik**

80 Die stark steigenden Grundstückspreise sind ein riesiges Hindernis für die Schaffung  
von  
81 bezahlbaren Wohnraum und die Bereitstellung von leistbaren Mietwohnungen.  
Deswegen ist die  
82 Bodenpolitik eine der zentralen wohnungspolitischen Handlungsfelder in den

kommenden Jahren.  
83 Unser Ziel ist ein zukunftsfähiger und sozial-gerechter Umgang mit der begrenzten  
Ressource  
84 Boden, auch in unseren Städten. Wir wollen die Entwicklung von bezahlbaren  
Bauflächen in  
85 unseren Städten stärken.

86 Für uns gilt der Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung. Das Baugesetzbuch muss  
systematisch  
87 dahingehend überprüft werden, inwiefern Gemeinden bei der Sicherung und  
Bereitstellung von  
88 Grundstücken besser unterstützt werden können. Wenn immer nur der meistbietende  
Investor den  
89 Zuschlag erhalten kann, haben Anbieter von günstigen und bezahlbaren  
Mietwohnungen keine  
90 Chance. Hier braucht es Verbesserungen beim kommunalen Vorkaufsrecht. Bei der  
Wertermittlung  
91 des Verkehrswertes wollen wir vom reinen Marktwert weg und ein Berechnungsmodell  
entwickeln,  
92 das spekulative Wertsteigerungen nicht mehr enthält. Auch bei Zwangsversteigerungen  
soll  
93 zukünftig ein Vorkaufrecht bestehen. Außerdem wollen wir neue städtebauliche  
Instrumente,  
94 mit denen kleinteilige innerstädtische Grundstücke schneller und preisgünstiger  
nutzbar  
95 gemacht werden können. Die Einführung einer neuen Kategorie „Maßnahmegebiet der  
Innenentwicklung“ könnte eine Möglichkeit sein, verbliebene kleinteilige Flächen zu  
96 aktivieren. Innenverdichtung und Aufstockung wollen wir zusätzlich durch eine  
nationale  
97 Holzbaustrategie und eine Offensive bei seriellen und modularen Bauen erleichtern. So  
können  
98 in Zukunft schnell, preiswert und ressourcenschonend bezahlbare Wohnungen in  
unseren Städten  
99 entstehen. Auch bei der Wiedernutzung alter Industrieflächen brauchen die Gemeinden  
100 Unterstützung von Seiten des Bundes über baurechtliche Änderungen, KfW-Förderung  
oder  
101 Städtebaufördermittel.  
102

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

106 Statt zu spekulieren, muss der Bund eine Vorreiterrolle bei der Bereitstellung und  
Sicherung  
107 von bezahlbaren Grundstücken einnehmen. Dafür wollen wir das Gesetz über die  
Bundesanstalt  
108 für Immobilienaufgaben und die Bundeshaushaltsordnung entsprechend ändern.  
Grundstücke  
109 sollen für wohnungspolitische, städtebauliche und strukturpolitische Ziele vergünstigt  
zum

- 110 Verkehrswert und wo nötig auch darunter an die Kommunen verkauft werden können.  
Damit werden
- 111 preistreibende Bieterverfahren vermieden und die zukünftige Nutzung der Grundstücke  
in den
- 112 Kommunen berücksichtigt. Auch die Weitergabe an gemeinwohlorientierte Träger und  
die
- 113 Verpachtung in Erbpacht sollte ermöglicht werden.
- 114 Damit spekulative Finanzinvestoren und große Wohnungsunternehmen den  
gemeinwohlorientierten
- 115 Akteuren auch steuerrechtlich gleichgestellt werden, wollen wir die sogenannten Share  
Deals
- 116 abschaffen. Ergänzend setzen wir uns für ein zentrales vernetztes Immobilienregister  
ein, in
- 117 dem die Eigentümer der Immobilien für Behörden und für alle Betroffenen (Mieter)  
abrufbar
- 118 sind, um Geldwäsche im Immobiliensektor entgegen zu treten.