

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 interessen geleiteter 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 Mietpreisbremse, 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

96 Innenentwicklung“ könnte eine Möglichkeit sein, verbliebene kleinteilige Flächen zu
aktivieren. Innenverdichtung und Aufstockung wollen wir zusätzlich durch eine
nationale

98 Holzbaustrategie und eine Offensive bei seriellen und modularen Bauen erleichtern. So
können

99 in Zukunft schnell, preiswert und ressourcenschonend bezahlbare Wohnungen in
unseren Städten

100 entstehen. Auch bei der Wiedernutzung alter Industrieflächen brauchen die
Gemeinden

101 Unterstützung von Seiten des Bundes über baurechtliche Änderungen, KfW-Förderung
oder

102 Städtebaufördermittel.

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.