

Grüner Aufbruch für faire Mieten



Außerordentliche Bundesdelegiertenkonferenz
26. - 27. Januar 2018, Hannover

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 unserer
3 Zeit. Immer weniger Menschen können sich die hohen und steigenden Mieten in unseren
4 Städten
5 und Ballungsräumen noch leisten. Immer mehr Menschen, auch aus der Mittelschicht, sind von
6 Verdrängung bedroht. Es vergeht kaum ein Tag, an dem nicht über die aufgeheizte Situation
7 auf unseren Wohnungsmärkten berichtet wird. Besonders alarmierend sind die Zahlen über die
8 Verdoppelung der Wohnungs- und Obdachlosen seit 2014 auf 860 000 Menschen. Es ist für uns
9 zentral, das Primat des Gemeinwohls in der Mieten- und Wohnungspolitik wieder herzustellen.
- 10 Trotz der mit großem Tamtam angekündigten Mietpreisbremse steigen die Mieten in den
11 Ballungszentren ungebremsst weiter. Seit ihrer Einführung sogar noch schneller als vorher.
12 Die Sondierungen mit Union und FDP haben deutlich gezeigt, dass sie keinen Schwerpunkt auf
13 die Interessen von Mieterhaushalten legen. Wir Grüne waren es, die sich für eine
14 funktionierende Mietpreisbremse und für mehr Investitionen in sozialgebundenen Wohnungsbau
15 eingesetzt haben. Denn wir Grüne verstehen die Versorgung mit Wohnraum als Aufgabe der
16 öffentlichen Daseinsvorsorge.
- 17 Verschärft wird die Situation durch spekulative Finanzinvestoren mit Sitz in Steueroasen,
18 die oft gezielt bestehende Steuerschlupflöcher nutzen, um ihre Gewinne am Allgemeinwohl
19 vorbei zu schleusen. So werden zum Beispiel in großem Umfang Immobilien in Deutschland
20 gekauft, ohne dass dafür ein Cent Grunderwerbsteuer gezahlt wird. Dazu braucht es nur einen
21 sogenannten Share Deal – dabei wird nicht das Grundstück selbst, sondern das Unternehmen, in
22 dem das Grundstück enthalten ist, gekauft. Anschließend werden laufende Mieteinnahmen in
23 Deutschland mit Hilfe von Gesellschaften in Luxemburg kaum versteuert. Die bestehenden
24 Mieterhöhungsmöglichkeiten und Schutzlücken im deutschen Mietrecht werden gleichzeitig voll
25 ausgenutzt, auch um gezielt zu entmieten. Gerade die in manchen Städten massiv zunehmende
26 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die als Anlageobjekt dann einzeln verkauft
27 werden, sorgt für massive Mietsteigerungen und Verdrängung. Mieter*innen wissen oftmals
28 nicht, wer eigentlich ihr Vermieter ist, ihre Miete landet bei Briefkastenfirmen oder
29 Stroh Männern.
- 30 Es klappt eine riesige Lücke zwischen den drängenden Problemen auf den wachsenden
31 Wohnungsmärkten und den politischen Maßnahmen, diese Missstände zu beheben. Deshalb
32 braucht
33 es endlich einen Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik. Hin zu weniger
34 Mieterhöhungsmöglichkeiten, dem Stopp von Immobilienspekulation zu dauerhaft bezahlbaren
35 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 Wohnraumangelgebiete 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.

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 Gewerbemieten 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 „Maßnahmengebiet der
 96 Innenentwicklung“ könnte eine Möglichkeit sein, verbliebene kleinteilige Flächen zu

97 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.