

## V-10 Beschluss

Antragsteller\*in: Bundesdelegiertenkonferenz

Beschlussdatum: 27.01.2018

### Grüner Aufbruch für faire Mieten

#### 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 Städten  
4 und Ballungsräumen noch leisten. Immer mehr Menschen, auch aus der Mittelschicht, sind von  
5 Verdrängung bedroht. Es vergeht kaum ein Tag, an dem nicht über die aufgeheizte Situation  
6 auf unseren Wohnungsmärkten berichtet wird. Besonders alarmierend sind die Zahlen über die  
7 Verdoppelung der Wohnungs- und Obdachlosen seit 2014 auf 860 000 Menschen. Es ist für uns  
8 zentral, das Primat des Gemeinwohls in der Mieten- und Wohnungspolitik wieder herzustellen.

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

16 Verschärft wird die Situation durch spekulative Finanzinvestoren mit Sitz in Steueroasen,  
17 die oft gezielt bestehende Steuerschlupflöcher nutzen, um ihre Gewinne am Allgemeinwohl  
18 vorbei zu schleusen. So werden zum Beispiel in großem Umfang Immobilien in Deutschland  
19 gekauft, ohne dass dafür ein Cent Grunderwerbsteuer gezahlt wird. Dazu braucht es nur einen  
20 sogenannten Share Deal – dabei wird nicht das Grundstück selbst, sondern das Unternehmen, in  
21 dem das Grundstück enthalten ist, gekauft. Anschließend werden laufende Mieteinnahmen in  
22 Deutschland mit Hilfe von Gesellschaften in Luxemburg kaum versteuert. Die bestehenden  
23 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 unserer  
35 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 Modernisierungumlage in ihrer jetzigen Form ist schädlich. Wir Grüne werden daher prüfen,  
55 inwiefern die Modernisierungumlage 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 Gewerbemietler und soziale Träger wollen wir bundesweit mit dem Ausbau des  
77 Gewerbemietrechts (Kündigungsschutz, Erweiterung des Milieuschutzes, Gewerbemietpreis mit  
78 Mietpreisbremse, etc.) unterstützen.

#### 79 **Zukunftsfähige Bodenpolitik**

80 Die stark steigenden Grundstückspreise sind ein riesiges Hindernis für die Schaffung von  
81 bezahlbarem 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  
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.