

FRAKTIONSVORSTANDSBESCHLUSS VOM 02.09.2016

» ZUSAMMENHALT STÄRKEN – BEZAHLBAR GUT WOHNEN IN LEBENSWERTEN STÄDTEN



Wohnungen mitten in der Stadt, bezahlbar und in der Nachbarschaft guter Schulen und Kitas werden nicht nur in Deutschlands Großstädten rar. Viele Familien mit Kindern, Menschen, die wenig verdienen oder Ältere mit nur kleiner Rente bangen um ihre Wohnungen und oft müssen sie ihre lieb gewonnene Nachbarschaft aufgeben. So drohen gewachsene Kiezstrukturen wie in Berlin binnen weniger Jahre zu verschwinden. Damit könnte künftig einer der wesentlichen Gründe wegfallen, der das Leben in deutschen Großstädten im Vergleich zu anderen Ländern so attraktiv macht.

Bezahlbares Wohnen ist heute in den großen Städten zur ganz großen sozialen Herausforderung geworden. Wer weniger hat, wird an den Rand gedrängt. Als grüne Bundestagsfraktion sehen wir es als unsere Aufgabe, das zu ändern: Mit mehr bezahlbaren Wohnungen in lebenswerten Stadtvierteln.

Wer etwa in Freiburg zur Miete wohnt, muss jeden dritten Euro des Nettoeinkommens allein für das Wohnen berappen, in Berlin wird die Miete jedes Jahr über zehn Prozent teurer. Bundesweit fehlen über 800.000 Wohnungen. Während mancher Landkreis verödet, suchen viele Menschen Arbeit, Chancen und ihr Glück in den großen Städten, die zu platzen scheinen. Dies eine weitere Spur, die der demographische Wandel in Deutschland hinterlässt – beschleunigt durch Spekulation, hohe Renditeerwartungen von Immobilienhain und zu wenigen Sozialwohnungen.

Für uns als grüne Bundestagsfraktion ist klar: Das Grundbedürfnis Wohnen darf nicht zur Ware verkommen. Menschen sollen dort leben können, wo Freunde, Kitas und Jobs sind – auch diejenigen mit kleinem Geldbeutel. Wohnungen müssen für alle bezahlbar bleiben. Wir setzen uns für lebendige und vielfältige Stadtviertel ein, in denen Menschen mit niedrigen und großen Einkommen, Einheimische und Eingewanderte, Junge und Alte Nachbarn sind. Damit können wir vermeiden, dass Ghettos entstehen in denen jedes Milieu nur noch unter sich ist.

Mehr bezahlbare Wohnungen zu erhalten und neu zu schaffen, erfordert eine gemeinsame Kraftanstrengung von Bund, Ländern und Kommunen. Es war ein Fehler des Bundes, beim Wohnungsbau die Kompetenz an die Länder abzugeben. Der Bund muss zurück in die Verantwortung um bezahlbaren Wohnraum – mit der Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Wir wollen zudem gemeinnützige Akteure, wie kommunale Gesellschaften und Genossenschaften, gegenüber anonymen Finanzinvestoren stärken, ein ökologisches und soziales Mietrecht einführen und das Baurecht modernisieren.

Wir wollen Stadtteile erhalten und schaffen, die sich durch kurze Wege zur Arbeit, Bäckerei, Arztpraxis und Bolzplatz auszeichnen. Attraktive Stadtteile sind lebendig und die Menschen die dort leben, identifizieren sich mit ihnen und engagieren sich gerne. Um das zu unterstützen, wollen wir Quartiersmanager, Quartierbüros, Stadtteilzentren und Treffpunkte fördern. Wohnen im lebenswerten Viertel bedeutet auch, sich für neue Wohn- und Lebensformen entscheiden zu können: dazu gehört die Alten-WG genauso wie das gemeinsame Wohnprojekt von Studierenden mit jungen Flüchtlingen oder das Mehrgenerationenhaus. Der hohe Bordstein, die Ampel, die zu schnell auf Rot schaltet – all das kann Menschen, die beeinträchtigt sind, das Leben erschweren. Wir wollen diese Barrieren im öffentlichen Raum abbauen, so dass alle aktiv am Leben im Stadtteil teilhaben können. Davon profitieren Menschen im Rollstuhl genauso wie Eltern, die mit ihrem Nachwuchs im Kinderwagen

unterwegs sind. Damit ältere Menschen möglichst lange in ihren vertrauten Wänden leben können, wollen wir mehr Anreize schaffen, Wohnungen altersgerecht umzubauen. Der Bedarf ist riesig. Dafür werden wir beispielsweise das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ aufstocken.

Mit dem Programm „Fairwärme“ für Klimaschutz im Quartier stärken wir sozialverträgliche energetische Gebäudesanierungen und wir setzen uns für mehr Grün in unseren Städten ein.

1. EINE MILLION WOHNUNGEN – BEZAHLBAR, LEBENSWERT UND MITTENDRIN

1989 hat die schwarz-gelbe Koalition die alte Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft. Seitdem sind über zwei Millionen Sozialwohnungen verloren gegangen, die privatisiert wurden oder deren Sozialbindung abgelaufen ist. Das hat den Wohnungsdruck für Menschen mit wenig Einkommen verschärft, gespart hat die Bundesregierung nach eigener Aussage in all den Jahren gerade einmal 140 Millionen Euro.

Demgegenüber stehen heute öffentliche Ausgaben von 17 Milliarden Euro jährlich für soziales Wohnen. Der Bund fördert sozialen Wohnraum dabei mit nur einer Milliarde jährlich, die weiteren rund 16 Milliarden Euro fließen in Sozialtransfers für Wohnen: Wohngeld und Kosten der Unterkunft. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war angesichts der Folgekosten und des eklatanten Mangels an bezahlbarem Wohnraum ein riesiger Fehler mit großen sozialen Folgen. Dieser Fehler kostet die Steuerzahler heute noch jedes Jahr Milliarden. Der Staat muss dringend wieder in günstige Wohnungen investieren statt den Bau teurer Wohnungen zu subventionieren.

Wir wollen die Wohnungsgemeinnützigkeit neu beleben. Das Prinzip ist einfach: öffentliches Geld für öffentliche Güter. Für den Wohnungsmarkt heißt das: Wir fördern Wohnungen, die sich junge Familien, Menschen mit wenig Einkommen oder Studierende auf Dauer leisten können. Dafür werden wir erstens ein Sofortprogramm mit einem attraktiven Zuschuss auflegen. Und zweitens Vermieter unterstützen, die Neubauwohnungen für Menschen mit Bedarf dauerhaft günstig anbieten. Wir wollen binnen zehn Jahren eine Million dauerhaft günstige Wohnungen schaffen.

Zusätzlich fordern wir die Verdopplung der Mittel des Bundes für die Wohnraumförderung der Länder von heute einer Milliarde im Jahr auf mindestens zwei Milliarden Euro.

Um gutes Leben auch im Alter zu sichern, ist günstiger Wohnraum wichtig. Denn viele Menschen sorgen sich, ob sie mit einer knappen Rente ihre Wohnung noch werden zahlen können. Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen wollen wir beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen oder beim Ansparen für das Alter in Genossenschaften unterstützen. Neue solidarische und generationenübergreifende Wohnformen tragen zu lebendigen Wohnvierteln und zum Zusammenleben in guter Nachbarschaft bei.

2. MIETENSTEIGERUNGEN BEGRENZEN

Das aktuelle Mietrecht gibt Vermieterinnen und Vermietern viele Hebel in die Hand, Mieten weiter zu erhöhen. So dürfen sie bestehende Mieten regelmäßig bis zur sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, wenn die Mieten insgesamt in diesem Gebiet steigen. Auch nach Modernisierungen dürfen die Mieten derzeit um elf Prozent der Kosten erhöht werden. Bei Neuvermietung gilt häufig das Prinzip: Die Wohnung kostet, was der Markt hergibt. In begehrten Städten und Stadtteilen schnellen Mieten so weiter in die Höhe.

Der Versuch der großen Koalition die überhitzten Märkte abzukühlen, indem sie Neuvertragsmieten begrenzt, ist gescheitert. Die vielen Ausnahmen machen die sogenannte Mietpreisbremse zur Mini-

preisbremse, die kaum Wirkung entfalten kann. Hier muss dringend nachgebessert werden. Die Ausnahmen für umfassende Modernisierung und Wiedervermietungen von Neubauwohnungen müssen gestrichen werden. Außerdem braucht es mehr Transparenz, damit Mieterinnen und Mieter ihre Rechte wahrnehmen können. Vermieterinnen und Vermieter sollen zu Beginn des Mietverhältnisses belegen, wie sie auf die Höhe der von ihnen verlangten Miete kommen und dass sie die Grenze der Mietpreisbremse auch einhalten. Wer unzulässig hohe Mieten verlangt, soll sie von Beginn des Mietverhältnisses an zurückzahlen. Aktuell können das Mieterinnen und Mieter erst ab dem Zeitpunkt verlangen, ab dem sie die Höhe der Miete beanstandet haben. Außerdem muss die Mietpreisbremse länger als zehn Jahre gelten, damit sie wirken kann.

Bereits heute könnten Vermieterinnen und Vermieter bestraft werden, wenn sie die Notsituation von Wohnungssuchenden auf angespannten Wohnungsmärkten ausnutzen und mehr als 20 Prozent Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Die Bedingungen dafür sind aber so schwer zu erfüllen, dass dieses Instrument kaum angewandt werden kann. Deswegen wollen wir Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wieder als Schutzinstrument vor Mietpreisüberhöhung wirksam machen, indem wir die Stellung der Mieterinnen und Mietern stärken.

Damit Mieterinnen und Mieter besser unterstützt werden können, braucht es auch ein besseres Verbandsklagerecht mit mehr Kompetenzen für Mieterverbände. Hierfür setzen wir uns ein.

Wir wollen die Möglichkeiten zur Erhöhung von Mieten in bestehenden Mietverhältnissen auf 15 Prozent in vier Jahren verringern – bisher sind 20 Prozent in drei Jahren möglich. Zusätzlich sollen mehr Mieten in die Berechnung der Vergleichsmieten einfließen und der Betrachtungszeitraum verlängert werden.

Auch die Spekulation mit Immobilien muss begrenzt werden. Dazu kann auch die Grunderwerbssteuer einen Beitrag leisten. Wir wollen die Praxis der so genannten Share Deals beenden, mit denen Großinvestoren bei großen Immobiliengeschäften aktuell die Grunderwerbssteuer umgehen, indem sie Anteile („Shares“) am Immobilienunternehmen bis 95 Prozent verkaufen. Wer gemeinnützige Wohnungen anbietet, soll hingegen steuerlich entlastet werden, auch bei der Grunderwerbssteuer.

3. VERDRÄNGUNG VERMEIDEN – NACHBARSCHAFTEN SCHÜTZEN

Seit den Bankenkrisen und der niedrigen Zinslage wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen immer lukrativer. Damit erhöht sich der Druck auf die angespannten Wohnungsmärkte, insbesondere preiswerte Wohnungen fallen weg. Hier muss Politik gegensteuern. Durch die im Baurecht verankerten sogenannten sozialen Erhaltungssatzungen können Kommunen in einem festgelegten Gebiet überteuerte Aufwertungen und so den Verlust von preiswertem Wohnraum verhindern. Umwandlungen, Umbauten, Zweckentfremdungen und Abrisse sind dann genehmigungspflichtig. Wenn durch solche Umwandlungen die vorhandene Bevölkerungsstruktur gefährdet wird, kann die Maßnahme versagt beziehungsweise können Auflagen erteilt werden. Hamburg und Berlin haben solche Erhaltungssatzungen erlassen, allerdings mit begrenztem Erfolg. Deshalb wollen wir dieses Instrument stärken und setzen uns dafür ein wieder Mietobergrenzen in diesen Gebieten einzuführen. Gerade in Berlin hat sich gezeigt, dass soziale Erhaltungssatzungen nur helfen, wenn gezielt vor Ort frühzeitig und stark eingegriffen wird.

Zwar ist es möglich, in den Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen und damit einzuschränken. Jedoch zeigt sich in der Praxis oft, dass in die anderen Gebiete ohne rechtliche Regelung ausgewichen wird, mit den gleichen negativen Effekten. Daher wollen wir zukünftig, dass Länder und Kommunen

selbstständig darüber entscheiden können, ob sie das Instrument weiterhin nur an Gebiete mit sozialer Erhaltungssatzung koppeln oder für ein ganzes Stadtgebiet erlassen.

Wir wollen verhindern, dass Mieterinnen und Mieter durch Luxussanierungen verdrängt werden. Deshalb wollen wir die Modernisierungsmieterhöhung zügig reformieren. Energetische Modernisierung soll sozialverträglich erfolgen. Die Umlage von heute elf Prozent der Kosten im Jahr soll deshalb über eine Grenze gekappt werden. Außerdem sollen nur noch Maßnahmen für den Klimaschutz und den Abbau von Barrieren auf die Miete umgelegt werden dürfen.

4. FÜR EINE NEUAUSRICHTUNG DER LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Die Bundesregierung könnte mit ihrem großen Bestand an bundeseigenen Wohnungen und Flächen schon heute dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu entspannen. Doch mit der derzeitigen Praxis, Liegenschaften aus öffentlichem Besitz an meistbietende Investoren zu versteigern, verschärft der Bund das Wohnungsproblem anstatt es zu lösen. Es ist absurd, wenn die große Koalition im Bund öffentliches Wohneigentum meistbietend durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) privatisiert, während Länder und Kommunen Höchstpreise an Private zahlen müssen, um öffentliches Wohneigentum zu bilden oder teuer neu zu bauen. Wir fordern deshalb schon lange einen neuen Umgang mit Immobilien im Besitz der BImA im Sinne einer sozialen Bau- und Wohnungspolitik.

Zunächst muss der Verkauf aller bundeseigenen Immobilien gestoppt werden, die die jeweiligen Länder und Kommunen brauchen, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Die Abstimmung im Finanzausschuss des Bundesrates über das „Dragoner-Areal“ in Berlin zeigt, dass für das Ende der Höchstpreisverkäufe eine breite politische Mehrheit besteht. Der Finanzausschuss hatte den Verkauf an einen österreichischen Investor abgelehnt und den Weg für den Bau preiswerter Wohnungen freigegeben. Das Moratorium muss auch die Objekte einschließen, deren Verkauf kurz vor dem Abschluss stehen. Daneben sollten Bund, Länder und Kommunen zügig weiterverhandeln, um möglichst viele Wohnungsbestände und Liegenschaften für eine soziale Wohnraumversorgung nutzen zu können. Den theoretisch verbilligten Grundstückspreisen für soziales Wohnen und lebenswerte Städte sollten endlich Taten folgen. Wir fordern die Bundesregierung auf, das BImA-Gesetz so zu ändern, dass es den Kommunen und Ländern hilft die Wohnraumversorgungs-Krise zu bewältigen.

Sozialer Zusammenhalt fängt in der Nachbarschaft an und baut auf gleiche Chancen. Heute entscheidet auch die Frage, ob in der Nähe der Wohnung eine gute Schule oder Kita liegt, schon früh darüber, ob Mohamed die gleichen Zukunftschancen hat wie Marie. Wir wollen dazu beitragen, dass Menschen unabhängig von Geldbeutel und Herkunft gleich gute Chancen haben. Eine Antwort darauf ist es, in den nächsten Jahren mehr bezahlbare Wohnungen in lebendigen Nachbarschaften bereitzustellen. Gutes Wohnen muss bezahlbar bleiben. Wir treten für einen starken Zusammenhalt in lebenswerten Städten ein.