

FRAKTIONSBECHLUS VOM 2.7.2018

» DIE GRÜNE WOHNOFFENSIVE

Mieten bremsen. Nachhaltig bauen.



Wohnen ist in Deutschland zu einer sozialen Frage geworden. Mieten und Kaufpreise haben sich in den letzten Jahren seit der Finanzkrise stark erhöht. Das stellt Familien und Menschen bis weit in die Mitte unserer Gesellschaft hinein vor große Probleme.

Die große Koalition antwortet darauf mit teuren Programmen, die den erhitzten Markt weiter anheizen und die Preise treiben. Mieterschutz ist ihnen ein Fremdwort.

Wir Grüne im Bundestag setzen uns hingegen für sozialen Zusammenhalt und lebenswerte Städte und Dörfer ein. Wir investieren in günstige Mietwohnungen, in Klimaschutz und faire Wärme. Wir ebnen den Weg zum Eigenheim und aktivieren Bauflächen. Wir machen das Wohnen in ländlichen Räumen attraktiver.

BEZAHLBARE WOHNUNGEN UND FAIRE MIETEN

Deutschland ist ein Mieterland: Gerade in den wachsenden Städten und Ballungsräumen wohnt die große Mehrheit zur Miete. Familien mit Kindern, Alleinstehende, junge Berufstätige und viele mehr geraten wegen steigender Mieten zunehmend unter Druck. Wir sorgen dafür, dass Mieten bezahlbar bleiben, damit jeder eine für sich bezahlbare Mietwohnung findet.

- » Wir schlagen ein **Investitionsprogramm des Bundes** vor, das ein neues, zusätzliches Angebot an **dauerhaft günstigen Mietwohnungen** schafft. Damit auch PolizistInnen, Krankenpfleger und RentnerInnen sicher sein können, eine Mietwohnung zu finden, die sie sich jetzt und in Zukunft leisten können. Das ist das **Investitionsprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit“**. Hiermit schaffen und sichern wir in den nächsten zehn Jahren **eine Million Wohnungen zu dauerhaft günstigen Mieten** zusätzlich zu den Wohnungen im sozialen Wohnungsbau und vergrößern so das Angebot bezahlbaren Wohnraums erheblich. Wir geben denjenigen — Kommunen, Genossenschaften, Unternehmen — einen öffentlichen Zuschuss und Steuerbefreiung, die solche Wohnungen schaffen und sie dauerhaft diesem Zweck widmen — attraktiv, ökologisch und in lebenswerten Stadtvierteln der wachsenden Städte.
- » Die Schaffung von einer Million zusätzlicher bezahlbarer Wohnungen wird auch den Preiskampf im nächsthöheren, mittleren Marktsegment entschärfen. So profitiert auch die breite Mittelschicht von Entlastungen im Wohnungsmarkt.

Zusätzlich stehen wir für ein **gerechtes Mietrecht**, das die Mieten im Zaum hält. Nur mit einer Neuausrichtung im Mietrecht schaffen wir wieder eine Balance zwischen den Interessen von EigentümerInnen und MieterInnen. Wir etablieren dort, wo Wohnraum knapp ist und die Mieten immer weiter steigen

- » eine wirksame Mietpreisbremse ohne unnötige Ausnahmen. Bei Wiedervermietung darf die ortsübliche Miete bis zu fünf Prozent überschritten werden, derzeit sind es zehn Prozent.
- » Wir begrenzen in bestehenden Mietverträgen die Mieterhöhung auf zehn Prozent in drei Jahren statt bisher 15 Prozent.
- » Wir stärken Mieterinnen und Mieter mit Gruppenklagemöglichkeiten, verlängerten Fristen, Auskunftsrechten und weiteren Verbesserungen dabei, ihre Rechte wahrzunehmen. Wir drehen den Abbau von Mieterrechten durch die vergangene Rechtsprechung zurück.

MIT MODERNEN GEBÄUDEN ZUKUNFT SICHERN

Die allermeisten Menschen wohnen in Deutschland in Bestandswohnungen, die vor 1980 gebaut wurden. Diese gilt es regelmäßig auf den neuesten Stand zu bringen. So erreichen wir die Klimaziele und senken bei niedrigeren Energieverbrauchskosten die Wohnnebenkosten. Leider sind durch das Nichtstun der großen Koalition in den letzten Jahren die Rahmenbedingungen vielerorts aus dem Lot geraten. EigentümerInnen sind unsicher, welche Maßnahmen zielführend sind. Mieter zahlen drauf. Hier muss der Bund endlich handeln und darf nicht weiter zögern.

- » Mieterinnen und Mieter erhalten bei **Modernisierungen** immer wieder überzogene **Mieterhöhungen**. Wir wollen die Balance zwischen Investment und Bezahlbarkeit wieder herstellen. So sollen Vermieter nur noch sechs Prozent der Kosten für energetische Modernisierung, Barriereabbau und Einbruchschutz, auf die Jahresmiete umlegen können – statt heute elf Prozent. Wir bauen zudem eine zweite Grenze ein. Diese sieht vor, dass die Miete nur noch um zwei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen darf. Heute ist die Erhöhung nach oben unbegrenzt.
- » Mit einer **Innovationsoffensive** für die besten Klimainvestitionen in Gebäude und Wohnungen unterstützen wir selbstnutzende Eigentümer, VermieterInnen sowie Mieter. Wir helfen ihnen, zu tragbaren Kosten Zukunft zu gestalten und Klimaschutz gemäß der Ziele von Paris für alle zu ermöglichen. Dafür stellen wir im **Programm Faire Wärme sieben Milliarden Euro** im Jahr für gute Planung, Investitionen und Bezahlbarkeit bereit. Auch für ressourcenschonendes Bauen, zum Beispiel im modularen Holzbau.

FAIR IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE

Viele Familien und Menschen mit mittleren und oberen Einkommen sehnen sich nach einem Eigenheim. Es gilt als sichere Altersvorsorge und steht für Unabhängigkeit.

Das Baukindergeld von **Schwarz-Rot** ist aber die **falsche Antwort**. Ökonomen, Mieter- und Eigentümerverbände warnen sogar davor, dass diese Mittel vom Markt schlicht eingepreist werden – auch in die Höhe von Mieten – und denjenigen zufließen, die sowieso Wohneigentum bilden würden. Es wird zur größten Einzelsubvention im Bundeshaushalt und mindestens zwölf Milliarden Euro in den nächsten Jahren verschlingen – Geld, das bei sinnvollen und wirksamen Programmen für bezahlbaren Wohnungsbau fehlt.

Die Schwelle zum Eigentum lässt sich einfacher senken. Heute bleibt für viele Familien die eigene Immobilie wegen hoher Kaufnebenkosten unerreichbar. Alleine für den Makler werden nach Absprache der Maklerverbände vielerorts 7,14 Prozent des Kaufpreises fällig. Bei einer Eigentumswohnung für eine Familie mit zwei Kindern verlangt der Makler bei einem Kaufpreis von 400.000 Euro noch mal 28.500 Euro für sich. Wir wollen daher

- » das Bestellerprinzip auch beim Kauf von Immobilien – wer die Maklerin beauftragt, soll sie auch bezahlen, wie bei Mietwohnungen. In der Regel ist der Besteller auch der Verkäufer;
- » die Maklergebühren bei zwei Prozent inklusive Mehrwertsteuer deckeln. So nähern wir uns dem europäischen Durchschnitt an.

Viele **sparen** das nötige **Eigenkapital** für die eigenen vier Wände erst an. Dabei unterstützen wir sie, sichern moderate Wohnkosten und Unabhängigkeit –

- » mit höheren Sparzulagen über die Bausparprämie, die wir an die Einkommen anpassen,
- » mit Zulagen für das Ansparen und den Erwerb von Anteilen solidarischer Wohnungsgenossenschaften,

- mit fairen Mieten, die wieder mehr Spielräume fürs Ansparen lassen,
- mit einer Reform des Bauträgerrechts und des Wohneigentumsrechts für den Verbraucherschutz für Käuferinnen von Eigentumswohnungen,
- durch niedrigere Kaufnebenkosten, wie Senkung der Maklergebühr.

RAUM FÜR NEU- UND AUSBAUTEN SCHAFFEN

Mit einer Bauflächenoffensive sorgen wir dafür, dass in den wachsenden Städten und Umlandgemeinden wieder **zielgerichtet neu gebaut** und erweitert werden kann.

- Wir fördern **behutsame Nachverdichtung durch Dachausbauten finanziell**. Statt einer Sonderabschreibung, die die Preise weitertreibt, setzen wir uns für eine Investitionszulage für **„Innenentwicklung im Bestand“** ein. Wir erleichtern damit Dachaufstockung, aktivieren Leerstand im Umland, schaffen Wohnraum über Supermärkten und stiften Wettbewerbe für modularen Holzbau und in serieller Bauart.
- Wir ermöglichen es Kommunen mit machbarem Aufwand, **Bauland für öffentliche und private Investitionen zu aktivieren, und gleichzeitig grüne Freiräume, Mobilität, Schulen und Sozialwohnungen einzuplanen**. Dazu geben wir ihnen da, wo Wohnraummangel und Belange der Stadtentwicklung es erfordern, die Möglichkeit, ein **„Innenentwicklungsgebiet“** festzulegen. Darin können sie Baulücken, Brachflächen und andere Flächen zügig einer baulichen Nutzung oder Freiraumnutzung zuführen. Auch auf Flächen, die nach dem Grundsatz des „Einfügens in die Umgebung“ (§34 Baugesetzbuch) bebaut werden können. Das finanzieren wir mit der Städtebauförderung und dem Investitionsprogramm Neue Wohngemeinnützigkeit, und erleichtern so kommunale Vorkaufsrechte erheblich.

Die spekulative Immobilien-Verwertung des Bundes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beenden wir. Denn seit 2015 gab der Bund ganze zwölf Liegenschaften für sozialen Wohnungsbau vergünstigt ab, aber 2026 zum Höchstpreis nach Versteigerung.

- Wir regeln gesetzlich, dass der **Bund** seine eigenen **Liegenschaften** fair bewirtschaftet und entbehrliche Grundstücke an Kommunen und Dritte **günstiger oder in Erbpacht abgibt, statt auf dem freien Markt**. So kann sozialer Wohnraum geschaffen werden und es entstehen lebenswerte Stadtviertel.

WOHNEN IM LÄNDLICHEN RAUM ATTRAKTIV UND LEBENDIG GESTALTEN

Wir sichern und schaffen gute und bezahlbare Wohnqualität in ländlichen Regionen. Ein qualitativ hochwertiges und abwechslungsreiches Infrastrukturangebot ist die Voraussetzung für ein attraktives Wohnen in ländlichen Räumen. Menschen sollen da leben können, wo sie wollen. Egal ob in der Stadt oder auf dem Land, ob in boomenden oder dünn besiedelten Regionen. Der Bund muss dabei das Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse und die Qualität des Wohnungsumfeldes im Blick behalten. Das verwirklichen wir, indem

- wir es den Kommunen erleichtern, Baupotenziale in den Ortskernen zu erschließen, bevor sie Bauland auf der grünen Wiese entwickeln. Denn **weitere Zersiedelung kommt Menschen in ländlichen Regionen teuer**.
- Wir fördern die Nahversorgung mit Läden, Ärzten und Schulen, Nachbarschaftsorten und BürgerInnenhäusern, für **attraktive und lebendige Ortskerne**.
- Mit unserem **Zukunftsprogramm Nahverkehr** bauen wir Bus und Bahn aus, wir fördern **Radschnellwege**, gute Fahrradabstellanlagen an Bahnhöfen und mehr **Car- und Ridesharing**. So

verbessern wir die **Anbindung** in und zwischen städtischen und ländlichen Gebieten und gewinnen so mehr potenzielles Bauland.

- Weil Wohnen uns alle angeht sollen alle mitreden dürfen bei **bürgernahen Planungs- und Entscheidungsformen** durch neue Instrumente in der Raumordnung, wie etwa Regionalkonferenzen oder Runde Tische.