

Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen

Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht

Fraktionsbeschluss 22. Februar 2011

Unsere Wohnungsmärkte stehen in den kommenden Jahrzehnten vor massiven Herausforderungen. Obwohl die Bevölkerung aufgrund des demographischen Wandels seit 2004 schrumpft, steigt die Zahl der Haushalte seit 2007 weiter an. Immer mehr Einpersonenhaushalte erhöhen auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Person. Nach den Berechnungen der Kommission „Wohnen im Alter“ benötigen wir bis 2013 rund 2,5 Millionen altersgerechte beziehungsweise barrierefreie Wohnungen. Zusätzlich bietet der Gebäudebereich ein enormes Einsparpotential beim deutschlandweiten CO₂-Ausstoß. Hier werden rund 40 Prozent der Endenergie verbraucht. Die Internationale Gemeinschaft hat sich darauf verständigt den globalen Temperaturanstieg auf unter 2 Grad zu begrenzen, um den gefährlichen Klimawandel abzuwenden. Deswegen streben wir an, den Ausstoß von Klimagasen im Gebäudebestand bis 2020 um mindestens 40 Prozent zu reduzieren und bis spätestens 2050 auf null zurück zu führen. Damit dem demographischen Wandel adäquat begegnet und die Klimaziele erreicht werden, muss der Gebäudebestand in den nächsten 30 bis 40 Jahren umfassend energetisch saniert und altersgerecht beziehungsweise barrierefrei umgebaut werden.

Der weitreichende Investitionsbedarf hat erhebliche Folgen für Mieter und Eigentümer aller Wohnungen in Deutschland. Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen ist sich bewusst, dass insbesondere die Kosten der energetischen Sanierung erhebliche Anstrengungen zur Vermeidung sozialer Konflikte erfordern.

Die unterschiedlichen Wohnungsmärkte benötigen für ihre Bevölkerungsstruktur angepasste Strategien. Entspannte Wohnungsmärkte (Ruhrgebiet, Teile der neuen Bundesländer, ländliche Räume) leiden unter dem demographischen Wandel und dem damit verbundenen hohen Leerstand. Zahlreiche Menschen verlegen ihren Wohnort in wachsende Städte und Gemeinden, in denen ein gutes Arbeitsplatzangebot vorherrscht. Hier entwickeln sich angespannte Wohnungsmärkte, die einen Wohnungsmangel aufweisen. Die hohe Nachfrage lässt dort Investitionen in den Wohnungsbestand und den Neubau ansteigen. Damit gehen zunehmend Aufwertungsprozesse einher, insbesondere in zentrumsnahen Bereichen der Großstädte. Das „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2011 des Rates der Immobilienweisen“ bestätigt diesen Trend. So leben nach ihm 81 Prozent der westdeutschen Bevölkerung in Städten und Landkreisen, in denen die Neuvertragsmieten ansteigen, dies um durchschnittlich 3,4 Prozent in den ersten neun Monaten 2010. Vor allem in Metropolregionen wird ein deutlicher Anstieg nachgewiesen. Verglichen mit 2005/2006 fand ein Zuwachs in Hamburg um 23 Prozent und in Berlin um 20 Prozent statt. Einkommensschwache Haushalte können sich die steigenden Mieten häufig nicht mehr leisten. Das bewirkt deren Abwanderung in strukturschwache Quartiere oder Gebiete und kann negative Folgen für ihren weiteren Lebensweg haben. Am neuen Ort sind weniger Gelegenheiten zur gesellschaftlichen Teilhabe vorhanden, soziale Netzwerke überdauern den Umzug nur bedingt. Außerdem verändert der einseitige Zuzug in bestimmte Quartiere die Sozialstruktur vor Ort, so dass andere Bevölkerungsgruppen wegziehen. Es kommt also zur Segregation, zur sozialen Entmischung von Wohnquartieren. Dieser Prozess kann auch durch die Regelungen im Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II) befördert werden. Nicht angemessene Unterkunftskosten können dazu führen, dass Hilfeempfängerinnen und -empfänger zum Umzug in eine günstigere Wohnung in solchen Quartieren gezwungen werden. Aus diesen Gründen setzt sich die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen für eine effektive Kombination verschiedenster wohnungspolitischer Maßnahmen ein, mit dem Ziel, die soziale Durchmischung von Stadtbezirken zu erhalten oder wiederherzustellen.

Die finanzielle Belastung der Mieterinnen und Mieter wird auch durch den energetischen Zustand ihrer Wohngebäude geprägt. Steigende Energiepreise, die auch aufgrund der zunehmenden Rohstoffknappheit bei fossilen Energieträgern in den nächsten Jahren stark zunehmen werden, lässt die sogenannte zweite Miete (Betriebs- und Nebenkosten) zu einem unberechenbaren Faktor werden. So sind nach dem

„Wohngeld- und Mietenbericht 2006“ die warmen Betriebskosten seit 2001 um 32 Prozent im Durchschnitt angestiegen. Obwohl die Finanz- und Wirtschaftskrise den Ölpreisanstieg bremste, darf dies nicht darüber hinweg täuschen, dass sich mit einem erneuten Anziehen der Wirtschaft die Energiekosten wieder erhöhen werden. So stieg der Ölpreis am 31.01.2011 erstmals seit Oktober 2008 auf 100 Dollar pro Fass (159 Liter). Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist ein zentrales Instrument, um die Wohnkostenbelastung nachhaltig zu reduzieren. Unser Grundanliegen ist die warmmietenneutrale energetische Sanierung, denn mit ihr können Mieterhöhungen direkt durch die Heizkostensparnis refinanziert werden. Da diese nicht in allen Wohnungsbeständen erreichbar ist, schaffen wir mit unseren Vorschlägen eine Absicherung der Mieterinnen und Mieter, die auf Grund ihrer Einkommenssituation zu hohe Mieterhöhungen nicht leisten können. Für die umfassende energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist ein erhöhter Investitionsbedarf notwendig. Dieser gelingt nur durch eine gerechte Kostenaufteilung zwischen Mietern und Vermietern. Häufig wird in diesem Zusammenhang das sogenannte Investor-Nutzer-Dilemma thematisiert. Demnach liege der finanzielle Nutzen von energetischen Sanierungen durch die Energiekosteneinsparung nicht beim Investor (Eigentümer/Vermieter) sondern bei den Mieterinnen und Mietern. Unter ungünstigen Umständen können auf Vermieterseite energetische Sanierungsmaßnahmen keinen wirtschaftlichen Mehrertrag zur Folge haben. Dies ist allerdings nur dann der Fall, wenn auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt die Mehrinvestitionen nicht durch Mieterhöhungen refinanziert werden können, zum Beispiel in Abwanderungsregionen. Hier werden vor allem staatliche Unterstützungsleistungen benötigt.

Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen strebt einen Dreiklang der Akteure an: Staat, Mieter und Eigentümer/Vermieter sollen ihren Beitrag leisten. Von der energetischen Sanierung profitieren alle Beteiligten. Darüber besteht bereits jetzt Einigkeit, doch unterscheiden sich die vorgeschlagenen Wege erheblich voneinander. Wir setzen uns für einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern ein. Mit ausreichender staatlicher Förderung wollen wir Anreize schaffen. Eine zielgenaue Förderung, die Maßnahmen mobilisiert und gleichzeitig Fehlinvestitionen sowie Mitnahmeeffekte begrenzt, dient der Breite der Investoren, seien es Vermieter oder selbstnutzende Eigentümer. Da staatliche Fördermittel von der Modernisierungsumlage abgezogen werden müssen, profitieren auch die Mieterinnen und Mieter davon. Änderungen am Mietrecht sorgen für eine sozial gerechte und klimafreundliche Wohnungspolitik. Unser Ziel ist es, das Mietrecht, die öffentlich-rechtlichen Regelungen und Förderprogramme zur Energieeinsparung sowie die Umstellung auf erneuerbare Energien besser aufeinander abzustimmen.

1. Wir setzen Standards und schaffen Transparenz

Klimaschutz ist für Bündnis 90/Die Grünen eine der zentralen Gerechtigkeitsfragen unseres Jahrhunderts. Unsere Klimaschutzziele können wir nur erreichen, wenn wir im Gebäudesektor den CO₂-Ausstoß bis spätestens 2020 um 40 Prozent reduzieren. Schnellst möglich, spätestens aber 2050 soll der Gebäudebestand vollständig klimaneutral sein.

Nach dem Energieszenario der Bundesregierung liegt die energetische Sanierungsquote derzeit bei ca. einem Prozent. Der Gebäudebestand kann jedoch nur mit einer Anhebung auf dauerhaft 3 Prozent jährlich in den nächsten 30 – 40 Jahren umfassend saniert werden. Dies gelingt kostensparend durch die Koppelung energetischer Sanierungen an Instandhaltungsmaßnahmen. Da jährlich 3 Prozent des Gebäudebestandes Instand gesetzt werden, ist eine Erhöhung der Sanierungsquote auf diese Höhe umsetzbar. Ein zentrales politisches Instrument zum Erreichen dieses Ziels ist die schrittweise Anhebung der Energieverbrauchstandards bei energetischen Sanierungen.

α) Wir setzen ambitionierte energetische Standards

Wir wollen die hohen energetischen Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Neubaubereich zunehmend auf den Gebäudebestand ausweiten. Sogenannte Pinselsanierungen von Bestandsgebäuden sollen nicht mehr möglich sein. Unser Ziel ist es, dass möglichst hohe Energieeinsparungen durch energetische Sanierungen erfolgen. Die größten „Energieschleudern“ lassen sich in den Baualtersklas-

sen finden die nach 1949 und vor der Ölkrise in den 1970er Jahren erbaut wurden. Umfassende energetische Maßnahmen haben hier einen besonders hohen Energieeinspareffekt.

Den Mindeststandard für den Energieverbrauch im Gebäudebestand wollen wir stufenweise anheben. Im Jahr 2020, mit einer zehnjährigen Übergangsfrist, soll er bei einem maximalen Energieverbrauch 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) angelangt sein. Dieser Standard muss bei allen energetischen Sanierungen erreicht werden. Alle ab 2020 energetisch vollsanierten Häuser sollen also mindestens den 6-Liter-Haus-Standard haben. Bis dahin sollen übergangsweise höhere Energiewerte gelten. Bei Einzelmaßnahmen muss der Einsparpfad hin zum 6-Liter-Haus eingeschlagen werden. Damit die Belastungen für Vermieter und Eigentümer in einem vertretbaren Rahmen bleiben, kann die Absenkung des Energieverbrauchs jedenfalls schrittweise über Einzelmaßnahmen erfolgen. Energetische Sanierungen sollen wo immer möglich gemeinsam mit ohnehin notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und gegebenenfalls altersgerechtem Umbau (Kopplungsprinzip) durchgeführt werden. Das begrenzt die Kosten. Unsere Sanierungsstrategie sieht außerdem vor, wo immer möglich den Energieverbrauch auch in älteren Gebäuden gegen Null zu senken. Wird die Ziellinie der EnEV unterschritten, kann die Maßnahme mit dem CO₂ Gebäudesanierungsprogramm der KfW besonders gefördert werden. Mit Sanierungsfahrplänen kann die jeweilige Gebäudeindividualität entsprechend berücksichtigt und die einzelnen Maßnahmen effektiv aufeinander abgestimmt werden. Für denkmalgeschützte Bauten streben wir Sonderregelungen an. Soweit es ihre städtebauliche Bedeutung zulässt, sind bei ihrer Sanierung ökologische Ziele zu berücksichtigen.

b) Wir setzen auf erneuerbare Energien im Wärmesektor

Wir setzen darauf, dass die fossilen Energieträger schrittweise bis 2040 aus dem Heizungskeller verdrängt werden. Die Zeit eilt. Wer heute eine neue Ölheizung kauft, geht ein sehr hohes Risiko ein. Es ist absehbar, dass die Erdölpreise in den nächsten Jahren explodieren werden. Vor diesem Hintergrund sind bereits jetzt Investitionen in erneuerbare Energien rentabel. Daher ist es auch im Sinne des Verbraucherschutzes richtig, dass im Erneuerbare-Wärme-Gesetz Vorgaben für Mindestanteile erneuerbarer Energien gemacht werden. Diese Mindestanteile gelten bereits beim Neubau. Entscheidend ist zum Einen, dass die Mindestanteile schrittweise angehoben werden und dies den Hausbesitzern bereits frühzeitig bekannt wird. Zum anderen müssen diese Vorgaben auch für den Gebäudebestand gelten. Ein Austausch der Heizung sollte dabei als auslösendes Moment für die Nutzung erneuerbarer Energien gelten, sonst würden erneut Jahrzehnte verschenkt.

c) Transparenz schaffen ist der erste Schritt

Die Basis für gezielte Energieeinsparungen im Gebäudebestand bildet das genaue Wissen über den jeweiligen Energiebedarf. Mit der Einführung eines einheitlichen bedarfsorientierten Energieausweises schaffen wir darüber Transparenz. Entsprechend der neugefassten EU-Gebäuderichtlinie ist es unser Ziel, dass er jederzeit zugänglich ist, bei Vermittlung und Verkauf verpflichtend vorgelegt wird und dass seine energetischen Kennwerte auch in Annoncen benannt werden. Ist ein Bedarfsausweis noch nicht vorhanden, sollen die Energiekennwerte der letzten 3 Jahre vorgelegt werden. Nur so wird der Energiebedarf eine Größe der Entscheidungsfindung.

Bei der Erstellung des Energieausweises muss sichergestellt sein, dass diese von qualifizierten Beratern ausgestellt werden und dementsprechend verlässliche Daten enthalten. Die Qualität der Ausweise ist in Deutschland verbesserungsfähig. Defizite bei der Ausführung müssen daher ausgeschlossen werden. Da die Haftungsfrage von Ausweiserstellern noch nicht abschließend geklärt ist, wollen wir diese in der EnEV konkretisieren.

2. Gezielt fördern und vorhandene Mittel nutzen

Umfassende energetische Vollsanierungen kosten viel Geld. Nach einer Studie der Deutschen Energie Agentur (dena) müssten die Mittel aus dem Gebäudesanierungsprogramm der KfW auf vier bis fünf Milliarden Euro jährlich erhöht werden, damit der Gebäudebestand bis 2050 durch energetische Modernisierungen nahezu klimaneutral werden kann. Über die genaue Höhe der Gesamtkosten gibt es unter-

schiedliche Aussagen. So errechnete die Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) einen Investitionsbedarf von 680 bis 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, für die Klimaneutralität. Das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) rechnet mit einem Investitionsbedarf von 314 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in einem Beispiel-Mehrfamilienhaus, um auf den Standard Drei-Liter-Haus zu gelangen. Laut einer aktuellen dena Studie (2010) sind Mehrfamilienhäuser mit den schlechtesten energetischen Standards, der Baualtersklasse 1949 bis 1978 (rund 15 Prozent des Gebäudebestandes in Deutschland) mit KfW Förderung nahezu warmmietenneutral auf den Standard Effizienzhaus 55 - nahe der Klimaneutralität - zu bringen. Die energiebedingten Mehrkosten der Sanierung von rund 250 Euro würden mit der eingesparten Energie bei steigenden Energiepreisen in wenigen Jahren ausgeglichen. Die Werte variieren, je nachdem welche Kosten als energiebedingte Mehrkosten bewertet werden, hier bestehen in der Praxis erhebliche Unterschiede.

Damit die Eigentümer und Mieter mit den hohen Kosten nicht allein gelassen werden, müssen die staatlichen Förderinstrumente auf hohem Niveau zielgruppengerecht fortgeführt und weiter ausgebaut werden. Andernfalls können wir unsere Sanierungsstrategie nicht umsetzen, also auch den erforderlichen Beitrag zum 2-Grad-Ziel nicht leisten. Mit sich ergänzenden Fördermodulen nach dem Baukastenprinzip wollen wir gezielt Anreize für die einzelnen Zielgruppen setzen und damit den staatlichen Anteil am angestrebten Dreiklang leisten.

Für die Herkulesaufgabe Energieeffizienz im Gebäudebestand wollen wir insgesamt nahezu fünf Milliarden Euro jährlich einsetzen. Allein 2 Milliarden davon für die energetische Gebäudesanierung mit dem KfW-Gebäudesanierungsprogramm. Durch den Abbau von klimaschädlichen Subventionen werden weitere Mittel frei, aus denen wir einen Energiesparfonds in Höhe von drei Milliarden speisen wollen.

a) KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auf hohem Niveau fortführen

Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW ist das zentrale Förderinstrument zur energetischen Sanierung von Gebäuden. Es ist ein langfristig angelegtes Konjunkturprogramm für die mittelständische Bauwirtschaft und hat einen besonders hohen Multiplikatoreneffekt. Nach Angaben der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 17/2610) konnten 2009 rund 290 000 Arbeitsplätze gesichert werden. Darüber hinaus haben die 2,02 Milliarden Euro Bundesmittel (2009) rund 18,4 Milliarden Euro private Investitionen bewirkt. Das sind ca. 9 Euro pro 1 Euro öffentliche Förderung, welche in einem nicht unerheblichen Umfang den Arbeits- und Sozialkassen zu Gute kommen. Die von uns angestrebte Vollsanierungsquote von 3 Prozent kann erzielt werden, wenn wir die Fördermittel auf jährlich mindestens 2 Milliarden Euro verstetigen.

Die Förderprogramme müssen zielgruppengerecht ausgerichtet sein und sich an den unterschiedlichen Bedürfnissen schrumpfender und wachsender Regionen orientieren. Über Öffentlichkeitsarbeit und umfassende Energieberatungen müssen sie den entsprechenden Zielgruppen zugänglich gemacht werden. Sie sollen Investitionsanreize für Klein- und ältere Hausbesitzer ohne große Rücklagen und Einnahmen bieten. Deswegen wollen wir die Zuschussmodelle gegenüber den zinsgünstigen Krediten weiter ausbauen. Zusätzlich müssen Quartiere mit sozialen Brennpunkten stärker fokussiert und ökologische Baustoffe stärker gefördert werden. Außerdem wollen wir ein qualitatives „Windhundprinzip“ einführen. Damit wollen wir Vermieter und Eigentümer motivieren über die Mindestanforderungen der EnEV bei ihren energetischen Sanierungsmaßnahmen hinauszugehen. Diese Vorreiter erhalten bessere Förderbedingungen, als Investoren, die sich ausschließlich am Mindeststandard orientieren. Zu überlegen ist außerdem, inwiefern die Baualtersklassen mit dem höchsten Einsparvolumen besonders gefördert werden können. Die Evaluation der tatsächlich erreichten Energieeinsparungen muss die Programme flankieren.

Staatliche Förderungen entlasten nicht nur Eigentümer und Vermieter, sondern auch die Mieterinnen und Mieter, da diese von den Umlagekosten abgezogen werden müssen.

b) Energiesparfonds einrichten

Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen will einen Energiesparfonds in Höhe von 3 Milliarden Euro jährlich einrichten, der aus der Reduktion umweltschädlicher Subventionen und aus dem CO₂-Handel finanziert werden soll. Mittelfristig ist ein haushaltsunabhängiges Finanzierungsinstrument zu

prüfen. Mit dem Energiesparfonds wollen wir vor allem Sanierungs- und Stromsparmaßnahmen in Stadtteilen mit einem hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte sowie die Einführung eines Klimawohngeldes fördern.

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen sollen in einem ähnlichen Modus wie die Städtebauförderung und mit dieser verknüpft erfolgen. Der quartiersbezogene Ansatz hat sich jüngst als besonders effizient im Vergleich zur Betrachtung von Einzelgebäuden erwiesen. Der integrierte Ansatz birgt weitere Effizienz, indem etwa Leitungen auf die erforderlichen Wärmebedarfe nach Sanierung und nicht überdimensioniert geplant und entwickelt werden. Mit der Kopplung an Instandhaltungsmaßnahmen können Kosten reduziert werden.

Neben diesem objektbezogenen Ansatz der energetischen Modernisierung sehen wir im Energiesparfonds einen subjektbezogenen Förderstrang vor. Das Wohngeld ist die einzige bundespolitische Subjektförderung von Haushalten die kein Arbeitslosengeld beziehen, aber dennoch Unterstützung bei ihren Wohnkosten benötigen. Die Zielsetzungen des Energiesparfonds können mit einer klimafreundlichen Ausrichtung des Wohngeldes erfüllt werden, indem neben dem Heizkostenzuschuss auch ein Klimazuschuss gewährt wird. Dieser soll die Kaltmietenerhöhung nach energetischen Sanierungen kompensieren.

c) europäische Fördermittel nutzen

Der Europäische Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) besteht seit 2006 und fördert über verschiedene Programme die Strukturanpassung von Regionen (Konvergenz), die regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung sowie die europäische territoriale Zusammenarbeit. Seit der Verordnung der EU 397/2009 können EFRE-Mittel auch für die energetische Sanierung von Wohngebäuden in allen Regionen der Europäischen Union eingesetzt werden. Nun können mit EFRE-Mitteln nationale, regionale und lokale Energieeffizienzprogramme kofinanziert werden, welche beispielsweise die Dämmung von Gebäuden, Solaranlagen, Ersatz alter Boiler und Heizkessel im Gebäudebestand fördern. Das Finanzvolumen beläuft sich auf 4 Prozent des EFRE-Gesamtvolumens eines Mitgliedsstaates der Förderperiode 2007-2013. Für die Bundesrepublik Deutschland bedeutet dies, dass im Rahmen seiner EFRE-Programme 680 Millionen Euro für energetische Sanierung von Wohngebäuden zu Verfügung stehen könnte. Außerdem können 2 Prozent des nationalen Budgets auch für die soziale Wohnraumförderung genutzt werden. Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen setzt sich für die Budgetperiode 2014 – 2021 dafür ein, dass die EFRE-Mittel für die energetische Sanierung von Wohngebäuden und den sozialen Wohnungsbau weiterhin verwendet werden können und dass dies in Deutschland auch geschieht.

3. Wir passen das Mietrecht an

Angesichts der massiven Herausforderungen des Wohnungsmarktes muss das gegenwärtige sozial ausgewogene Mietrecht entsprechend angepasst und weiterentwickelt werden. Energetische Sanierungen sollen umfassend durchgeführt werden, gleichzeitig die soziale Ausgewogenheit des Mietrechts erhalten bleiben. Insbesondere einkommensschwache Haushalte sollen auch weiterhin in angemessenen und bezahlbaren Wohnungen leben können.

a) Mietminderungsrecht bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Regelungen

Trotz umfangreicher Fördermöglichkeiten sind viele Gebäude unsaniert, zum Beispiel werden nicht immer die EnEV-Standards eingehalten. Diese Inaktivität und Verstöße haben teilweise weitreichende Folgen für Mieterinnen und Mieter durch steigende Energiekosten. Die Mieter sollten ein Druckmittel erhalten, wenn ihre Wohnungen nicht den vorgeschriebenen energetischen Mindeststandards entsprechen und dadurch hohe Energiekosten verursachen. Verletzt der Vermieter die gesetzlich vorgeschriebenen Sanierungspflichten beziehungsweise Energiestandards der Energieeinsparverordnung (EnEV), sollen Mieter das Recht bekommen, ihre Miete zu mindern. In dem Maße, in dem für immer mehr Gebäude energetische Standards in Kraft treten, wird das Minderungsrecht zu einem zentralen Instrument des Mieterschutzes gegen überhöhte Nebenkosten. Außerdem trägt es zu einer besseren Kontrolle der Einhaltung der geltenden Gebäudestandards bei.

b) Wir bevorzugen energetische Sanierungen (Duldung § 554 BGB)

Wenn Hauseigentümer und Vermieter eine Bestandsmodernisierung vornehmen, gelten derzeit weitreichende Duldungsbestimmungen für die Mieterinnen und Mieter. Tatsächlich können einzelne Mieter Einwendungen gegen energetische Modernisierungsmaßnahmen durch die Geltendmachung von Härtefällen erheben. Ob Maßnahmen aus Härtegründen abgewendet werden können, wird gegebenenfalls durch eine gerichtliche Abwägung der Vermieter- und der Mieterinteressen festgestellt. Um energetische Sanierungen zu erleichtern, wollen wir das gesellschaftliche Interesse am Klimaschutz in diese Interessenabwägung aufnehmen.

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshof vom 04.03.2009 (VIII 110/08) sind Maßnahmen die dem Vermieter durch eine gesetzliche Verpflichtung auferlegt werden von den Mietern zu dulden. Diese Duldungspflicht wird von § 242 BGB abgeleitet und erstreckt sich auch auf energetische Sanierungen, die den Eigentümern/Vermietern zum Beispiel durch die EnEV, verpflichtend auferlegt werden. Das ist den meisten Eigentümern und Vermietern häufig nicht bekannt. Außerdem ist es strittig, ob die entstandenen Kosten auf die Miete nach § 559 BGB umgelegt werden dürfen. Auch bei Energieträgerumstellungen (z.B. von Ölheizung auf Solaranlagen) besteht eine Rechtsunsicherheit, ob diese durch die Mieter geduldet werden müssen. Nach der einschlägigen Bestimmung von § 554 Abs. 2 BGB müssen Mieter Maßnahmen dulden die zu einer Einsparung von Energie führen. Gerade bei Energieträgerumstellungen kann der Fall eintreten, dass der Mieter durch die Maßnahme nicht von einer Endenergieeinsparung (Heizkostensparnis) profitiert. Die Rechtsprechung hat für die konkreten Energieträgerwechsel unterschiedliche Rechtsauslegungen. Wir wollen, dass Mieter die an den Kosten beteiligt werden, diese auch mittelfristig durch Heizkosteneinsparungen refinanzieren können.

Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen will außerdem energetische Sanierungsmaßnahmen gegenüber anderen Maßnahmen privilegieren. Die Geltendmachung von Härtefällen soll grundsätzlich beibehalten werden. Der Einwand der

finanziellen Härte soll für den Mieter bei Energieeinsparmaßnahmen aber nur dann möglich sein, wenn die Warmmietenbelastung unter Berücksichtigung der Heizkostensparnis auf mehr als 25 Prozent (bei niedrigen Einkommen) beziehungsweise 30 Prozent (bei mittleren Einkommen) des Haushaltseinkommens steigt. Überschreiten Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen diese Schwelle, kann der Eigentümer die Maßnahme zwar dennoch durchführen, die Mieterinnen und Mieter müssen allerdings die Umlage in der geplanten Höhe nicht dulden.

c) Wir machen Investitionen sozial verträglich und wirtschaftlich (Modernisierungsmieterhöhungen § 559 BGB)

Vermieter beziehungsweise die Eigentümer können derzeit 11 Prozent der Modernisierungskosten jährlich auf die Kaltmiete umlegen. Da warmmietenneutrale Sanierungen die Ausnahme bei energetischen Sanierungen bilden, müssen wir damit rechnen, dass mit einem Anstieg der Sanierungsrate auch die Wohnkostenbelastungen steigen werden. Da genutzte staatliche Förderungen von den umlagefähigen Kosten abgezogen werden müssen, wollen wir durch verlässliche staatliche Unterstützungsleistungen zu einer Entlastung der Vermieter und Mieter beitragen. Hierfür erhöhen wir die Finanzmittel für das KfW-Gebäudesanierungsprogramm, machen es attraktiver und richten es effizienter aus.

Auch hier wollen wir, dass die Maßnahmen, die auf die Miete umgelegt werden können, mittelfristig auch zu einer finanziellen Entlastung der Mieter durch eine Heizkostensparnis führen. Das ist sowohl durch die Umstellung auf erneuerbare Energien, als auch durch energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen möglich.

Die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB wollen wir auf die zentralen Herausforderungen des Wohnungsmarktes ausrichten. Umlagefähig mit künftig maximal 9 Prozent sollen ausschließlich Investitionen in die energetische Gebäudesanierung und in die Herstellung von altersgerechten beziehungsweise barrierefreien Wohnraum sein. Damit werden die künftigen Investitionsströme in die zentralen Modernisierungsbereiche geleitet. Allgemeine Modernisierungen können weiterhin über die ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) refinanziert werden.

d) Wir belohnen energetische Sanierungen und dämpfen Mietpreisspiralen (ortsübliche Vergleichsmiete § 558 BGB)

Die zweite Möglichkeit für Mieterhöhungen und Refinanzierungen bildet die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese wird derzeit bei einer maximalen Mieterhöhung von 20 Prozent (Kappungsgrenze) innerhalb von 3 Jahren gekappt. Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Länge in den letzten vier Jahren gezahlt wurden. Ermittelt werden kann sie durch einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel, ein Gutachten, eine Mietdatenbank oder durch mindestens drei vergleichbare Wohnungen.

Um energetische Sanierungen zu befördern wollen wir, dass die Komponente „energetische Gebäudebeschaffenheit“ in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeht. Diese kann zum Beispiel durch den so genannten „ökologischen Mietspiegel“ abgebildet werden. Dort wo dieser nicht zur Verfügung steht, wollen wir die „energetische Gebäudebeschaffenheit“ als grundsätzliche Vergleichsvariable einführen. Um die zusätzlichen Kosten zur Erstellung der ökologischen Mietspiegel für die Kommunen abzufedern, wollen wir die Einführung eines vom Bund finanzierten Förderprogramms prüfen.

In wachsenden Städten und Gemeinden sind Wohnungsmärkte von einer hohen Nachfrage und Wohnungsmangel gekennzeichnet. Hier können höhere Mieten als in strukturschwachen Regionen durchgesetzt werden, hohe Neuvertragsmieten sind die Folge. Da die Mieten der letzten vier Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden, kann dies stetige Mieterhöhungen auch für Bestandsmietverträge zur Folge haben. Um die daraus entstehende Mietpreisspirale zu dämpfen, wollen wir die Kappungsgrenze auf 15 Prozent reduzieren und dass die Entgelte der letzten 6 Jahre in die Bildung der Vergleichsmiete einbezogen werden. Altvertragsmieten sind tendenziell niedriger als Neuvertragsmieten und haben somit einen dämpfenden Effekt auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

e) Wir begrenzen gezielt

Derzeit enthält unser Mietrecht keine Regelungen für die Begrenzung von Wiedervermietungsmieten. Demnach können die Vermieter und Eigentümer jede Miete verlangen, die sie auf dem jeweiligen Markt erzielen können. Gerade in wachsenden Städten und Gemeinden können bei Neuverträgen hohe Mieten verlangt werden. Unsere Arbeitswelt erfordert von den Menschen eine hohe Flexibilität, insbesondere beim Wohnortwechsel. Neuvertrags- und Wiedervermietungsmieten fließen in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein und haben Auswirkungen auf die Bestandsmieten der ortsansässigen Bevölkerung.

Wenn dadurch in den betroffenen Kommunen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, wollen wir die Landesregierungen ermächtigen, in den Kommunen oder auch deren Teilgebieten Mietobergrenzen bei der Wiedervermietung einzuführen. Hier sollen die Mieten bei Wiedervermietung nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Ermächtigung ist auf höchstens 10 Jahre zu befristen und im Bürgerlichen Gesetzbuch zu verankern.

f) Contracting

Energieeinsparung in Gebäuden erfordert in der Regel größere Investitionen. Mangelndes Knowhow und Kapital sowie fehlende finanzielle Anreize führen dazu, dass große Einsparpotenziale nicht erschlossen werden. Inzwischen bieten verschiedene Energiedienstleister an, die Energielieferung, Anlagenbau und Betrieb sowie Einsparmaßnahmen vorzufinanzieren und ihre Leistungen über die eingesparten Energiekosten zu refinanzieren („Contracting“). Wir wollen prüfen, wie Contracting-Vorhaben rechtlich erleichtert werden können. Sowohl im Mietrecht als auch im Wohneigentumsrecht können die Umlage und die Abrechnung von Contracting-Vorhaben vereinfacht werden. Die Senkung der Energiekosten kommt dabei Mietern durch sinkende Nebenkosten („2. Miete“) und Vermietern durch eine höhere Kaltmiete und dadurch auch langfristig eine Steigerung des Gebäudewerts zugute. Die in Folge von Contracting anfallenden Investitionen in Mietwohnungen müssen fair umgelegt werden und für beide Seiten einen Gewinn bringen.

g) Inklusivmiete eine Zukunftsvision für den Gebäudebestand

Seit 1.1.2009 besteht die Möglichkeit in Passiv- und Niedrigenergiehäusern eine gedeckelte „Norm-Warmmiete“ anzusetzen. Es wird eine Gesamtmiete festgelegt, die kalte und warme Betriebskosten nicht gesondert abrechnet. Die umfangreichen und unübersichtlichen Heizkostenabrechnungen gehören hier bereits der Vergangenheit an. Insbesondere in Passiv- und Niedrigenergiehäusern ist die „Norm-Warmmiete“ eine gute Möglichkeit Bürokratie und Kosten abzubauen. Diese sinnvolle Methode lässt sich allerdings schlecht in das derzeitige Mietvergleichssystem (§ 558 BGB) integrieren. Hier werden ausschließlich die Netto-Kaltmieten miteinander verglichen, wohingegen eine „Inklusivmiete“ die Energiekosten in den Miete aufnimmt.

Da der Gebäudebestand noch nicht umfassend energetisch modernisiert ist, führt eine Ausweitung der Inklusivmiete auf den unsanierten Bestand zu einer Doppelstruktur im Mietrecht. Das kann nur verhindert werden, in dem eine grundlegende Umgestaltung des Mietrechts vorgenommen wird. Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen strebt hingegen eine Modernisierung des Mietrechts an, orientiert sich an den bestehenden Regelungen und richtet diese auf die energetische Sanierung sowie den altersgerechten beziehungsweise barrierefreien Umbau aus. Dennoch bleibt die Inklusivmiete ein Fernziel grüner Wohnungspolitik.

4. Soziale Entmischung verhindern – attraktive und klimagerechte Quartiere für alle schaffen

Die soziale Segregation nimmt in einigen Städten seit Jahren stetig zu. Eine gewisse Fluktuation auf den Wohnungsmärkten und ein auf und ab in der Entwicklung der Stadtbezirke wird es immer geben. Diese darf allerdings nicht zur gesellschaftlichen Spaltung führen. Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen setzt sich für sozial- undutzungsgemischte Stadtquartiere mit einer hohen Lebensqualität für alle ein.

α) Öffentliche Wohnungswirtschaft stärken

Heute befinden sich noch knapp 10 Prozent des Wohnungsbestands in der Hand von öffentlichen Wohnungsunternehmen. Nach zahlreichen Privatisierungen ist die öffentliche Wohnungswirtschaft bereits deutlich geschrumpft, obwohl sie bei der Vermeidung von Verdrängungsprozessen eine wesentliche Rolle spielen kann und soll. Sie kann bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Mieter bereitstellen. In den Bereichen energetische Modernisierung und Barrierefreiheit kann sie eine entscheidende Vorbildfunktion erfüllen. Die öffentliche Wohnungswirtschaft muss daher auf allen Ebenen (Länder und Kommunen) wieder u.a. durch gezielte Ankäufe oder Wohnungsneubau in verschiedenen städtischen Lagen - gerade auch in den beliebten innerstädtischen Lagen - gestärkt werden. Einen weiteren Verkauf öffentlicher Wohnungen an spekulative Finanzinvestoren darf es nicht mehr geben. Müssen öffentliche Wohnungen aufgrund finanzieller Zwänge dennoch verkauft werden, sind nachhaltig wirtschaftende Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder – bei geeigneten Objekten – auch Mieterprivatisierungen zu bevorzugen. Ergänzend wollen wir die Gründung stadtteilorientierter Genossenschaften fördern.

Für die Kommunen bietet der Rückkauf und Erhalt von Belegungsbindungen gerade in beliebten zentrumsnahen Stadtquartieren eine Möglichkeit der Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt. Vor dem Hintergrund der kommunalen Finanzlage müssen sie hierfür finanzielle Unterstützung aus Wohnraumförderprogrammen erhalten. Da sich der Erwerb von Belegrechten im Bestand in der Praxis nur selten bei einzelnen Vermietern realisieren lässt und sich auch die großen Wohnungsunternehmen zunehmend aus diesem Handlungsansatz herausziehen, ist alternativ und ergänzend die Unterstützung der Bildung stadtteilorientierter Genossenschaften zu fördern.

b) In Soziale Wohnraumförderung investieren

Die soziale Wohnraumförderung kann zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen und bezahlbaren Wohnraum für die unteren Einkommenschichten bereit stellen. Nach den Erhebungen der

Fachkommission Wohnungsbau/SUBVE Bremen gab es in Deutschland Ende 2008 ca. 1,85 Millionen Wohnungen mit einer sozialen Belegungsbindung. Das sind lediglich rund 5 Prozent der knapp 40 Millionen Wohnungen deutschlandweit. Im Vergleich zu 2006 (2,05 Millionen) kann ein Rückgang um 200 000 Wohnungen fest gestellt werden. Jährlich fallen rund 100 000 Wohnungen aus der Bindung. Der Bestand ist zwischen den einzelnen Bundesländern ungleich verteilt.

Mit der Föderalismusreform I wurde den Bundesländern vom Bund die ausschließliche Gesetzgebungsbefugnis für das Recht der Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung übertragen. Hierfür erhalten sie zur Kompensation bis 2013 jährlich 518,2 Millionen, bis 2019 gibt es noch eine Übergangsfrist. Bundesrechtliche Regelungen gelten nur so lange bis landesrechtliche Bestimmungen geschaffen werden. Die Bundesländer sind nun gefordert, ihren Gestaltungsspielraum deutlicher wahrzunehmen, so wie es zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen und Hamburg geschieht. So sollte die soziale Wohnraumförderung nur dann gewährt werden, wenn der neu zu errichtende Wohnraum barrierefrei beziehungsweise altersgerecht ist.

c) altersgerechten und barrierefreien Wohnraum schaffen

Soziale Entmischung entsteht auch durch eine unzureichende Durchmischung der Generationen. Wohngebäude sollen auch für alte Menschen und Menschen mit Behinderungen uneingeschränkt nutzbar sein. Unser Ziel ist es neue Formen der Gemeinwesenorientierung in den Kommunen und Regionen zu stärken. Barrierefreiheit beziehungsweise altersgerechter Umbau sollten an die soziale Wohnraumförderung durch die Länder geknüpft werden. Im Sinne einer effektiven Sozialraumplanung sollten daran auch Maßnahmen zum Ausbau generationenübergreifender Wohnprojekte im Bestand oder bei Neubauten (z.B. durch Baugruppen) unterstützt werden. Zusätzlich könnten barrierefreie beziehungsweise altersgerechte Bauweisen beim Neubau und – soweit wirtschaftlich vertretbar – beim Umbau in die Landesbauordnungen aufgenommen werden. Den für den barrierefreien Wohnungsbau maßgeblichen DIN-Normen (DIN 18040-2, DIN 32975 und DIN 32984) müssen in Planung und Bau mehr Geltung verliehen werden. Die Anforderungen und Grundsätze von barrierefreiem Planen und Bauen, sollten in die Architektenausbildung aufgenommen und vermehrt entsprechende Weiterbildungsangebote geschaffen werden.

d) Bei Kosten der Unterkunft energetischen Zustand der Wohnung einbeziehen

Wir wollen prüfen, wie der energetische Gebäudezustand in die Bestimmungen zur Mietkostenübernahme (Kosten der Unterkunft KdU) einbezogen werden kann, ohne dass dies zu Pauschalisierungen führt. Ein Beispiel hierfür ist das Bielefelder Modell. Die Stadt Bielefeld gewährt seit 2007 einen dreistufigen „Klimabonus“, wenn ein niedriger Energieverbrauch des Gebäudes nachgewiesen wird. Ab einem Verbrauch von maximal 175 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (inklusive Warmwasser) wird ein Bonus von 0,35 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Je niedriger der Energieverbrauch ist desto höher fällt auch der Klimabonus aus. Dieser kann sich bei 75 kWh/m²a bis zu 0,65 Euro pro Quadratmeter erhöhen. Nachgewiesen wird er durch den Energieausweis. Nach Angaben der Stadt Bielefeld werden die Mehrkosten durch die eingesparten Heizkosten kompensiert. Darüber hinaus wollen wir sicher stellen, dass ein Beratungsangebot für Vermieter und Mieter vorgehalten wird.

Energieeinsparungen und ein sparsamer Umgang mit Wärmeenergie müssen sich auch für Empfänger von SGB II Leistungen lohnen. Deshalb sind über die Regelungen des § 22 SGB auch finanzielle Anreize zu schaffen. Zum Beispiel sollten Heizkosteneinsparungen, die zu eine Rückzahlung oder Gutschrift geleisteter Vorauszahlungen führen, nicht in vollem Umfang auf den Bedarf angerechnet werden. Von solchen Rückzahlungen oder Gutschriften sollten mindestens 50 Prozent beim Empfänger bleiben. Hier sind keine Mehrkosten für die Kommunen zu erwarten. Denn mit der Aussicht auf Rückzahlung steigt der Anreiz der Mieterinnen und Mieter zum Energiesparen. Bisher besteht nach § 22 SGB II kaum ein Anreiz zum Einsparen von Energie für die Raumheizung. Kommunen und Mieterinnen profitieren zu gleichen Teilen von den erzeugten Einsparungen.

e) Wohngeld zum Klimawohngeld weiterentwickeln

Die Bundesregierung hat ab 2011 den Heizkostenzuschuss im Wohngeld gestrichen, der erst 2009 eingeführt wurde. Sie lässt die Empfängerinnen und Empfänger mit den stetig steigenden Energiekosten al-

leine. Wir wollen angesichts der Herausforderung energetische Sanierung des Wohngeld klimafreundlicher gestalten und zu einem Klimawohngeld weiterentwickeln. Es soll in Verbindung mit dem Heizkosten-Zuschuss perspektivisch so gestaltet werden, dass es für Mieter und Vermieter den Anreiz erhöht, energetisch sanierten Wohnraum nachzufragen und anzubieten. Hierfür wollen wir Äquivalent zum Heizkostenzuschuss einen Klimazuschuss einführen, der bei energetisch saniertem Wohnraum genutzt werden kann.

f) Wirtschaftsstrafgesetz schärfen

Werden Stadtquartiere aufgewertet, steigen die Wiedervermietungsmieten häufig sprunghaft an. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiSTG) soll diese Mietpreisüberhöhungen verhindern. Allerdings bezieht sich sein Geltungsbereich nicht auf einzelne Quartiere, sondern auf das gesamte Stadtgebiet. In Zeiten sich zunehmend ausdifferenzierender Stadtquartiere trifft diese Regelung immer weniger den Kern des Problems. Wir wollen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz so verändern, dass er auf die bezirks- und quartiersspezifischen Entwicklungen der Kommunen stärker eingeht. Ergänzend muss er durch die Herabsetzung der Wesentlichkeitsgrenze (derzeit 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) verbessert werden.

g) Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) zum Schutz der ansässigen Bevölkerung vor Verdrängung

In den letzten Jahren versuchten Kommunen vergeblich mit Hilfe von Sanierungs- und Umstrukturierungssatzungen das Mietenniveau in speziell ausgewiesenen Gebieten zu beeinflussen und einen Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung gegen das Verdrängungsrisiko bei Modernisierungen zu erlangen. Bisher untersagt die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung den Gemeinden die sanierungsrechtlichen Genehmigungen mit Auflagen und Bedingungen zu versehen, sofern damit Mietobergrenzen durchgesetzt werden sollen. Deshalb müssen insbesondere § 142, § 144 (Sanierungssatzung) und § 172 (Erhaltungssatzung) BauGB geschärft werden. Dabei sollen die §§ 142 und 144 sowie § 172 dahingehend ergänzt werden, dass bei der Ausweisung von Sanierungs- und Milieuschutzgebieten die Möglichkeit von Mietpreisobergrenzen wieder zugelassen wird. Auch soll § 172 nach seiner Verwässerung durch die Reform des BauGB von 1998 so re-reformiert werden, dass der Schutz der ansässigen Bevölkerung vor der Verdrängung tatsächlich erreicht wird. Die Möglichkeit von Erhaltungssatzungen als Instrument zur Absicherung der Sozialverträglichkeit muss gestärkt werden, damit die Erstellung von Sozialplänen und der Nachweis über die Sozialverträglichkeit der baulichen Maßnahmen nicht nachrangig, sondern als Grundvoraussetzung erfolgen.

h) Baunutzungsverordnung für den Erhalt von Wohnungen schärfen

Es kann nicht sein, dass in innerstädtischen Lagen zunehmend Quartiere entstehen, in denen keine Wohnnutzung vorgesehen ist. In allen innerstädtischen Quartieren sollte die Bereitstellung von Wohnraum zwingend vorgeschrieben werden. Es ist daher notwendig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schärfen. Nach § 4a und § 7 der BauNVO können den Bauherren bereits heute Vorschriften für Wohnbebauung gemacht werden. So können Bebauungspläne vorschreiben, dass in Gebäuden ab bestimmten Geschossen nur Wohnnutzungen zulässig sind oder auch ein bestimmter Anteil der Geschossfläche für Wohnnutzungen zur Verfügung zu stellen ist. Für innerstädtische Gebiete sollte diese „Kann“-Regelung geschärft werden, damit der Verödung von Kerngebieten entgegengewirkt wird beziehungsweise der Druck auf dem Wohnungsmarkt durch ein zusätzliches Wohnraumangebot entlastet werden kann. Außerdem wollen wir prüfen, ob bei längerfristigen Leerständen von Büro- und Gewerbeflächen eine Umwandlung in Wohnraum baurechtlich erleichtert werden kann.

i) Erhaltung von Wohnraum in Großstädten

Insbesondere in Metropolen wird der Wohnraum zunehmend durch die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und Gewerberaum zusätzlich verknappt. Die Erhaltung von Wohnungen, die unabhängig sind für die Stabilisierung der Bewohnerstrukturen, muss ergänzt werden durch ein Verbot oder zumindest eine Einschränkung der Zweckentfremdung von Wohnraum für Teile von Gemeinden im Mietrechtsverbesserungsgesetz (MRVerbG).

Eine weitere Möglichkeit für den Erhalt von Wohnraum bietet die Zwischennutzung von Immobilien. Nach der Föderalismusreform I ist die Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Wohnungswesens vollständig auf die Bundesländer übergegangen. Deswegen empfiehlt die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen den Ländern eigene Wohnraumschutzgesetze zu erlassen, in denen ein längerer Leerstand für rechtswidrig erklärt wird. Außerdem sollte geprüft werden, inwiefern Hausbesetzungen strafrechtlich entschärft werden können. Dies könnte zum Beispiel durch Änderungen der Richtlinien für das Strafverfahren und das Bußgeldverfahren (RiStBV) geschehen. Wenn Strafantragsteller selbst gegen landesrechtliche Vorschriften zum Wohnraumschutz verstoßen, könnte das öffentliche Interesse an der Strafverfolgung in diesen Fällen nicht mehr bejaht werden.

k) Städtebauförderung stärken

Erfolgreiche Programme wie Soziale Stadt, Attraktive Stadt- und Ortsteilzentren sowie Stadtumbau sind zentrale Instrumente, um einer weiteren sozialen Spaltung der Städte entgegenzuwirken. Deswegen lehnen wir die Kürzungen der Städtebauförderung und die Umstrukturierung zu Lasten des Programms „Soziale Stadt“ ab. Letzteres hat nachweislich dazu beigetragen die sozialräumliche Trennung in den Städten abzumildern und muss deshalb ein unverzichtbarer Bestandteil bleiben. Wir setzen uns für eine Aufstockung der Mittel in Höhe des tatsächlich errechneten Bedarfs von durchschnittlich 700 Millionen Euro jährlich ein. Ergänzend muss die Förderung mit sozialen Zielen (u.a. Nachweis von Gemeinwohlorientierung, Umsetzung von Mieterinteressen, Nachweis von sozialem Ausgleich) verbunden werden.