

Beschluss

Bezahlbares und klimafreundliches Wohnen in vielfältigen Städten

Grüne Politik vor Ort heißt vor allem, bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum in vielfältigen Stadtteilen zu ermöglichen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und muss daher besonders geschützt werden. Aufgrund explodierender Mieten hat sich Wohnen jedoch in vielen Städten zu einer gravierenden sozialen Frage entwickelt, denn dort leben besonders viele Menschen zur Miete. Deshalb wollen wir das Mietrecht reformieren und gerechter machen. Zugleich ist der Gebäudebestand ein entscheidender Schlüssel für eine erfolgreiche Klimapolitik und die Energiewende. Deshalb wollen wir ihn zügig modernisieren – nach sozialen und ökologischen Kriterien. Und: Ein Zuhause ist mehr, als ein Dach über dem Kopf, denn auch unsere Nachbarschaft ist ein wichtiger Ort. Deshalb wollen wir die soziale Entmischung unserer Städte stoppen und die Vielfalt unserer Nachbarschaften erhalten. Das ist für uns auch eine Frage von Chancengerechtigkeit, insbesondere für die Entwicklung von Kindern und Jugendlichen.

Für uns bedeutet zukunftsfähige Politik, soziales Mietrecht und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, die energetische Modernisierung sowie die Stadtentwicklung zusammen zu denken – und auch gemeinsam auf allen Ebenen entsprechend zu handeln. Denn nur wenn Bund, Länder, Kommunen und Gesellschaft an einem Strang ziehen, werden wir die sozialen und die ökologischen Herausforderungen in der Wohnungsfrage erfolgreich meistern.

Der Druck am Wohnungsmarkt steigt

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist vielerorts angespannt. Immer mehr Menschen zieht es in die Stadt. Während einige Regionen mit Wohnungsleerstand kämpfen, wird urbaner Wohnraum vielerorts immer knapper und teurer. So sind die Angebotsmieten zwischen 2007 und 2012 in vielen Städten stark gestiegen – zum Beispiel um 40 % in Berlin oder um 25 % in Hamburg. Aber auch kleinere Städte sind davon betroffen und spekulative Begehrlichkeiten erhöhen den Druck auf dem Wohnungsmarkt.

Renditeorientierte InvestorInnen suchen infolge der Finanzkrisen nach neuen Anlagemöglichkeiten und AnlegerInnen setzen zunehmend auf „Betongold“.

Einige Länder mit grüner Regierungsbeteiligung, wie zum Beispiel Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, haben auf die angespannte Situation reagiert und die Mieterhöhungen in Gebieten, in denen eine angemessene Mietraumversorgung der Bevölkerung gefährdet ist, zukünftig bis zur örtlichen Vergleichsmiete auf 15% in 3 Jahren zu deckeln. Diese Möglichkeit gibt es seit dem 01. Mai 2013, gilt aber nicht für Neuvermietungen. Auch wenn diese Regelung keine optimale Lösung ist, sollte zumindest die Chance auf Länderebene genutzt werden, diese Regelung anzuwenden.

Eigentumssumwandlung, neuer Luxuswohnungsbau und die Zweckentfremdung von Wohnraum z.B. durch Ferienwohnungen verknappen das Angebot zusätzlich. Dass Wohnungen zu aller erst ein Zuhause für Menschen sind, gerät dabei aus dem Blick. Doch unsere Städte sind Städte für alle Bürgerinnen und Bürger – keine Spielwiesen für SpekulantInnen.

Immer mehr Menschen müssen einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben: 2011 waren es durchschnittlich 28% des Haushaltsnettoeinkommens. Bei armutsgefährdeten Personen kann dieser Betrag sogar 50% erreichen. Dazu kommt ein starker Anstieg der Nebenkosten: Allein 2012 haben sich die durchschnittlichen Heizkosten um 12% erhöht. Dadurch steigt auch die Zahl der Haushalte, die in Transferleistungen gezwungen werden.

Gleichzeitig stehen wir – zusammen mit den Hauseigentümern – vor der Herausforderung, den Gebäudebestand in Deutschland energetisch und altengerecht zu sanieren. Denn ohne eine Energiewende im Gebäudebereich wird es keine erfolgreiche Klimapolitik geben: 40 % der Energie werden hier verbraucht. Um unsere Klimaschutzziele zu erreichen, muss Wohnen in Deutschland deshalb bis 2050 klimaneutral sein. Dafür wollen wir für alle Akteure Planungssicherheit schaffen. Wir setzen auf Modernisierungen, die das Prinzip der Wirtschaftlichkeit einhalten, und auf einen maßvollen ordnungspolitischen Rahmen, bei dem bis 2020 die Anforderungen an die Energieeffizienz von Sanierungen und beim Neubau leicht ansteigen. Mit einer verlässlichen und zielgruppengerechten Förderung wollen wir dafür notwendiges Vertrauen und Anreize schaffen. Das stärkt auch das Handwerk und schafft neue Arbeitsplätze. Die energetische Modernisierung hat darüber hinaus auch eine wichtige soziale Dimension: sie ist die beste Absicherung für bezahlbare Nebenkosten in der Zukunft.

Eine Erneuerung der Infrastruktur und die Aufwertung von vormals abgehängten Stadtteilen bedeutet für viele Menschen eine Verbesserung ihrer Lebenssituation. Doch für viele BewohnerInnen dieser Stadtteile führt die oftmals damit zusammenhängende Verteuerung zu Ausgrenzung und einem Verlust ihrer Heimat. Diese negativen Auswirkungen von Gentrifizierung nehmen wir nicht hin. Anwohner sollen dort bleiben können, wo sie ihre Wurzeln haben oder heimisch geworden sind. Die Entstehung abgeschotteter Stadtteile („gated communities“) lehnen wir ebenso ab wie abgehängte Viertel, in denen der Zugang zu gesellschaftlichen Ressourcen wie Bildung und Arbeitsplätze deutlich erschwert sind. Wir wollen Entwicklungen wie in Paris oder London verhindern, wo viele Beschäftigte immer weitere und teure Anfahrtswege zur Arbeit in die Innenstadt bewältigen müssen und nur noch Wohlhabende im Zentrum leben. In München ist es schon heute beispielsweise für Krankenpfleger oder Polizistinnen schwierig, eine arbeitsplatznahe Wohnung zu finden.

Was hat eigentlich die Regierung Merkel getan?

Besonders in den Groß- und Universitätsstädten merken inzwischen alle, dass bei den Entwicklungen am Wohnungsmarkt gehandelt werden muss. Doch Angela Merkel lässt lieber den ungebändigten Kräften des Marktes ihren Lauf. Mit einer Kombination aus fehlenden und falschen Maßnahmen haben Kanzlerin Merkel und ihre schwarz-gelbe Koalition die Lage drastisch verschärft.

Schwarz-Gelb hat

- mit dem Mietrechtsänderungsgesetz im Mai 2013 die Rechte von Mieterinnen und Mietern weiter ausgehöhlt, indem das Recht auf Mietminderung bei Sanierungen eingeschränkt und Räumungen erleichtert wurden;
- Mietobergrenzen bei Wiedervermietungen kategorisch abgelehnt und damit spekulativen Mietsteigerungen und sozialer Verdrängung weiteren Vorschub gegeben;
- auf starken Druck hin zwar ihrer Mietrechtsnovelle eine Landesermächtigung für die Absenkung der Kappungsgrenze im Bereich der Bestandsmietenerhöhung

hinzugefügt, diese aber unnötig nur auf Gebiete mit Wohnraumangel beschränkt und ihre Verantwortung auf die Länder und Kommunen abgewälzt

- die Mittel für das KfW-Gebäudesanierungsprogramm im Vergleich zu 2009 um 500 Mio. Euro gekürzt und auf die völlig unsichere Finanzierungsbasis des Sondervermögens Energie- und Klimafonds gestellt;
- die steuerliche Förderung der Gebäudesanierung vor die Wand gefahren, indem sie einen Gesetzesvorschlag auf den Weg gebracht hat, der die Kommunen systematisch überlasten würde;
- den Heizkostenzuschuss für das Wohngeld gestrichen, wodurch viele Menschen in die Sozialsysteme gerutscht sind;
- das Programm „Soziale Stadt“ um 70 % gekürzt und zudem auf ein reines Investitionsprogramm reduziert, statt Teilhabe zu fördern;
- die Mittel für das Programm „Altersgerecht Umbauen“ komplett gestrichen.

Die Wohnungsfrage hat die Regierung Merkel damit erheblich verschärft. Für die Mieterinnen und Mieter war die Regierung Merkel ein Totalausfall. Sie hatte kein soziales und ökologisches Interesse, keine Ideen und erst recht keine erfolgreichen Maßnahmen. Sie hat die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten ignoriert und es damit versäumt, rechtzeitig gegen Wohnungsnot zu handeln. Jetzt kündigt Angela Merkel in ihrem Wahlprogramm an, sich um die Mieterinnen und Mieter kümmern zu wollen. Acht Jahre lang hätte sie die Probleme anpacken können – glaubwürdig ist das nicht.

Was brauchen wir stattdessen?

Wir Grüne wollen die drei Säulen Wohnungspolitik, Gebäudesanierung und Stadtentwicklung gemeinsam stärken, um eine tragfähige Lösung für alle Mieterinnen und Mieter sowie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zu schaffen.

Dafür brauchen wir:

1. Wohnungspolitik, die Mietsteigerungen begrenzt und den sozialen Wohnungsbau fördert

- Der größte Preistreiber sind derzeit die Wiedervermietungen von Bestandswohnungen. In Gebieten mit Wohnraummangel sollen deshalb gezielt Mietobergrenzen eingeführt werden können, so dass die neue Miete nur bei maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Neubautätigkeit werden wir damit nicht behindern.
- Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sollen bei laufenden Verträgen auf maximal 15 % in vier Jahren begrenzt werden. Außerdem wollen wir, dass die Entgelte der letzten zehn anstatt der letzten vier Jahre in die Bildung der Vergleichsmiete einbezogen werden.
- Das Baugesetzbuch wollen wir so verändern, dass wieder Mietobergrenzen bei Sanierungs- und Milieuschutzsatzungen und Einschränkungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ermöglicht werden.
- Der soziale Wohnungsbau muss eine Renaissance erleben. Dafür soll der Bund die Länder und Kommunen bei der Förderung von Wohnungsbau gerade für Einkommensschwache und bei gezielten Ankäufen in innerstädtischen Lagen

unterstützen. Die Kompensationsmittel des Bundes müssen dafür bis 2019 weiterhin an die Bundesländer zweckgebunden gezahlt werden.

- Auch die Maklergebühren sind vielerorts zu einem echten Kostenfaktor geworden. Deshalb wollen wir gesetzlich festschreiben, dass bezahlt, wer den Makler oder die Maklerin beauftragt.

2. Gebäudesanierung, die soziale und ökologische Fragen gleichzeitig löst

- Wohnen muss gerade im Bestand bezahlbar bleiben. Das leistungslose Abschöpfen von Immobilienwerten verhindert zunehmend notwendige Investitionen. Deshalb wollen wir die spekulative Verteuerung der Wohnungsbestände begrenzen, indem Mieterhöhungen im Zuge von Modernisierungen auf maximal 9 % der Modernisierungskosten pro Jahr gesenkt werden und auf energetische Sanierung sowie altersgerechten bzw. barrierefreien Umbau begrenzt werden. Diese Mieterhöhungen sollen künftig auch vom Erfolg einer Modernisierung und ihrem Nutzen für die Mieterinnen und Mieter abhängig gemacht werden.
- Für die Eigentümer, die sich aktiv an der Energiewende im Gebäudebestand beteiligen wollen, ist Planungssicherheit wichtig. Deshalb stellen wir 2 Mrd. € KfW-Mittel sowie 2 Mrd. € aus dem Energiesparfonds zur Verfügung und bringen einen Sanierungsfahrplan bis 2050 auf den Weg.
- Wir unterstützen das Vorhaben, energetische Modernisierung durch steuerliche Förderung stärker anzureizen. Dazu ist es allerdings erforderlich sie ökologisch zielführend und sozial gerecht auszugestalten.
- Wir unterstützen die Einführung eines ökologischen Mietspiegels. Er ist eine Weiterentwicklung des qualifizierten Mietspiegels und berücksichtigt die energetische Beschaffenheit von Gebäuden in der Berechnung ortsüblicher Vergleichsmieten. Davon profitieren MieterInnen und VermieterInnen, die in die energetische Modernisierung investieren und er trägt auch zu einer verbesserten Mietpreisgerechtigkeit bei. Um die für den Klimaschutz notwendigen Investitionen sozial ausgewogen durchzuführen, müssen wir das Wohngeld weiterentwickeln. Wir wollen eine Klimakomponente in die Kosten der Unterkunft und in das Wohngeld einführen. Menschen dürfen nicht durch zu hohe Wohnkosten in die Transfer-Systeme gezwungen werden.
- Mit unserem Konzept der energetischen Quartierssanierung, das durch den Energiesparfond finanziert wird, können die Kommunen eine behutsame energetische Stadterneuerung und die Abstimmung der Investitionsförderung auf die Wohnraumnachfrage und Stadtentwicklung umsetzen. So werden Fehlinvestitionen vermieden und Kosten gesenkt. Eine dezentrale Energieversorgung und effiziente Leitungssysteme können geplant und gebaut werden. Dafür wollen wir jährlich 1,8 Mrd. Euro bereitstellen und besonders Maßnahmen in Stadtteilen mit vielen einkommensschwachen Haushalten fördern. Dazu soll das kommunale Satzungsrecht auf energetische Modernisierung erweitert werden.

3. Stadtpolitik, die Vielfalt im Viertel ermöglicht statt soziale Spaltung zu fördern

- Für sozial gemischte Nachbarschaften setzen wir auf eine integrierte Stadtentwicklungspolitik, so dass Kommunen bei Neubaumaßnahmen preiswerten Wohnraum und Energieeffizienz einfordern können. Dazu erhöhen wir die

Städtebauförderung wieder und passen das Baurecht entsprechend an.

- Die Gründung stadtteilorientierter Genossenschaften wollen wir gezielt fördern – zum Beispiel indem wir MieterInnen, die sich zu einer Wohngenossenschaft zusammenschließen, bei dem Kauf ihres Miethauses ein Vorkaufsrecht einräumen.
- Das Programm „Soziale Stadt“ und das damit verbundene Quartiersmanagement statten wir wieder mit ausreichenden Fördermitteln aus, ermöglichen die Durchführung integrierter Maßnahmen aus dem Programm und ermöglichen so mehr Teilhabe in bunten Vierteln und Kiezen.
- Die Verhinderung von Obdachlosigkeit ist ein wichtiges Ziel, das wir nicht alleine den Kommunen überlassen dürfen. Wir wollen die Kommunen, die hierfür originär zuständig sind, finanziell so ausstatten, dass sie dieser Aufgabe angemessen nachkommen können.

Wir wollen das gemeinsam lösen!

Wohnen geht uns alle an und deshalb werden wir das Problem nur gemeinsam lösen. Wir Grüne machen uns für bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum in vielfältigen Stadtteilen stark. Wir wollen mit allen Mieterinnen und Mieter, Eigentümerinnen und Eigentümern, mit Verbänden, Initiativen und Vereinen daran arbeiten die soziale und klimapolitische Dimension der Wohnungsfrage zu lösen.