

## FRAKTIONSBSCHLUSS VOM 03.05.2019

### » DIE GRÜNE WOHNGARANTIE



In vielen Städten steigen die Mieten von Jahr zu Jahr erheblich an: von 2012 bis 2016 im Spitzenreiter Wolfsburg um satte 24 Prozent. Mieterinnen und Mieter protestierten zu Zehntausenden in Berlin, München, Erfurt, Stuttgart und anderen Städten. Ob junge Familien, Feuerwehrleute oder Polizisten, Studierende oder Rentner: Miete frisst Einkommen auf. Wohnungs- und Obdachlosigkeit nehmen zu und bezahlbare Wohnungen sind selbst für die Mittelschicht teils nicht mehr verfügbar. Wichtige Impulse, wie die Aufstockung des sozialen Wohnungsbaus in Hamburg und Hessen oder das verstärkte Zurückgreifen auf Vorkaufsrechte in Bremen oder Berlin, reichen in der aktuellen Marktlage nicht mehr aus. Die Bundesregierung hätte die nötigen Hebel, um eine Trendwende einzuläuten. Aber es fehlt am politischen Willen, sozial wirksame Maßnahmen einzuleiten. Stattdessen läuft sie den falschen Versprechungen der Immobilienlobby hinterher. Daher ist es ihr bisher nicht gelungen, den Problemen auf dem Wohnungsmarkt eine konzeptionelle und mit konkreten Maßnahmen unterlegte Antwort entgegenzusetzen. Um die Fehlentwicklungen zu stoppen, braucht es vom Bund ein umfassendes und gemeinwohlorientiertes wohnungspolitisches Paket. Dabei werden wir von vornherein darauf achten, dass die Maßnahmen mit den Klimaschutzzielen von Paris im Einklang stehen. Folgende Maßnahmen müssen dabei sofort angepackt werden:

## I. BEZAHLBARE MIETEN

### Gemeinwohlorientierte Mietwohnungen

- » Wir haben im Markt nicht zu wenig Luxuswohnungen, sondern einen Mangel an dauerhaft bezahlbarem Wohnraum. Darum fordern wir Grüne im Bundestag ein Förderprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ (NWG). Damit können wir über die nächsten zehn Jahre 1 Million dauerhaft günstige Mietwohnungen zusätzlich schaffen, 100.000 im Jahr. Bauen, kaufen, binden, auf Dauer günstig und sozial. Mit dem Programm erhalten am Gemeinwohl orientierte Akteure einen Investitionszuschuss von bis zu 20 Prozent. Sie sind zudem von der Grunderwerb- und Ertragssteuer befreit. Für das Investitionsprogramm wollen wir zunächst bis zu 3 Milliarden Euro pro Jahr zur Verfügung stellen.

### Mietobergrenzen

- » Der Bund ermöglicht den Ländern im Mietrecht bereits heute, Gebiete mit Wohnungsnot zu bestimmen. Für diese Gebiete wollen wir rechtssichere regionale Mietobergrenzen. Dort darf die Miete höchstens um 3 Prozent im Jahr steigen, jedoch nicht über die ortsübliche Miete hinaus. Bei Neuvermietung sollte diese Mietobergrenze bei 5 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Dazu wollen wir die Mietpreisbremse wirksam machen: Unnötige Ausnahmen gehören abgeschafft, damit sie für deutlich mehr Mietverträge Geltung erhält. Missbrauch und überhöhte Mietforderungen sollen mit bis zu 50.000 Euro sanktioniert werden können.

### Spekulation entgegensteuern

- » Seit der Finanzkrise ist Wohnraum zu einer lukrativen Anlage geworden. Kapitalanleger aus aller Welt investieren Milliarden in den deutschen Immobilienmarkt und treiben die Mieten in die Höhe. Dieser Spekulation wollen wir entgegenreten. Momentan werden

große Immobiliengeschäfte durch ein Steuerschlupfloch noch begünstigt: Durch sogenannte Share Deals wird die Zahlung der Grunderwerbsteuer von Finanzinvestoren oft umgangen. Diesen Missbrauch wollen wir beenden und die Schwelle zur anteiligen Fälligkeit der Grunderwerbsteuer bei Share Deals auf deutlich unter 90% senken. Für kommunale Wohnbaugesellschaften steht die Befreiung von der Grunderwerbsteuer im Rahmen der Neuen Wohngemeinnützigkeit zur Verfügung.

## II. BAUEN

### **Ungenutzte Bauflächen aktivieren – Baugebote scharf stellen**

- » Wir wollen es den Kommunen erleichtern, Bauflächen zu aktivieren. Mit der Grünen Bauflächenoffensive „Hunderttausend Dächer und Häuser Programm“ wollen wir mit 810 Millionen Euro diejenigen finanziell fördern, die Dächer bestehender Wohn- oder Gewerbegebäude (wie z.B. Supermärkte) zu Wohnungen ausbauen oder leerstehende Häuser im ländlichen Raum beleben – Neubau ohne Flächenfraß. Die Förderung soll Wohnungen im einfachen und mittleren Preissegment begünstigen. Um teure Flächen und hohe Kosten in Neubaugebieten zu sparen, helfen wir den BewohnerInnen und Kommunen u.a. dabei, Autoparkplätze (Tiefgaragen) einzusparen.

Neubau scheitert zu oft auch am nicht genutzten Bauland: In Deutschland liegen von den Kommunen genehmigte baureife Flächen für 600.000 Wohnungen brach. Manchen Eigentümer lockt die Spekulation mit Bodenpreissteigerungen, anstatt zu bauen – ein wohnwirtschaftliches Marktversagen beim Neubau. Das kommunale Bau- und Planungsrecht sieht heute schon eine Baupflicht durch das Instrument der Baugebote vor. Baugebote wollen wir stärken, damit sie von den Kommunen besser genutzt werden können. Künftig sollen Baugebote nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern für bestimmte Gebiete ausgesprochen werden können. Zur Unterstützung kommunaler Bauämter bei der Aussprache von Baugeboten wollen wir beim Bund (BBSR) eine Rechtsberatung einrichten und den Kommunen die Schaffung von Online-Katastern über brachliegende und verfallende Grundstücke erleichtern. Wird trotz Wohnungsnot und nach Aussprache von Baugeboten nicht gebaut, kann wie im Baurecht vorgesehen in letzter Konsequenz eine Enteignung gegen Entschädigung stehen. Vorstöße, die statt der Bekämpfung von Wohnungsnot die im Grundgesetz vorgesehenen Instrumente zur Vergesellschaftung streichen wollen, lehnen wir ab. Bezahlbarer Wohnraum geht vor Bodenspekulation.

### **Aktive Bodenpolitik des Bundes**

- » Auch der Bund als Eigentümer muss seine Liegenschaftspolitik endlich am Gemeinwohl ausrichten und nicht länger am größtmöglichen Gewinn für den Bundeshaushalt. Deshalb wollen wir die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu einem gemeinnützigen Bundesbodenfonds (BBF) weiterentwickeln. Der BBF kauft und hält Grundstücke und stellt sie gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteuren für ihre Nutzung zur Verfügung. Dies soll vor allem über Erbpacht-Modelle erfolgen, damit die gemeinnützige Nutzung gewährleistet bleibt. Zusätzlich intensiviert der BBF die Versorgung von Bundesbediensteten mit bezahlbarem Wohnraum.

### III. KAUFEN

#### Fair in die eigenen vier Wände

- » Viele Familien und Menschen sehnen sich nach einem Eigenheim. Es gilt als Altersvorsorge und steht für Unabhängigkeit. Nicht wenige Familien – gerade in Ostdeutschland – haben zwar auskömmliche Einkommen, um eigenes Wohneigentum zu unterhalten, aber nicht das notwendige Ersparte bzw. Erbe, um sich einen Kauf leisten zu können. So scheitert der Traum vom Eigenheim trotz niedriger Zinsen an den hohen Kaufnebenkosten. Alleine für den Makler werden wegen Absprachen unter den Maklerverbänden vielerorts 7,14 Prozent des Kaufpreises fällig. Eine Eigentumswohnung für eine Familie mit zwei Kindern ist in vielen Regionen Deutschlands nicht mehr unter 400 000 Euro zu bekommen, dabei fallen mindestens zusätzlich 28.500 Euro an Kosten für den Makler an. Wir wollen daher wie bei Mietwohnungen das Bestellerprinzip auch beim Kauf von Immobilien: Wer die Maklerin beauftragt, soll sie auch bezahlen. So entlasten wir Familien beim Kauf einer Wohnimmobilie stärker als die Bundesregierung mit dem sogenannten Baukindergeld.