

Beschluss (vorläufig)

## **Mieterschutz und Klimaschutz gehören zusammen – Sozial und klimafreundlich wohnen in Deutschland!**

Während einige Regionen mit rückläufiger Wohnungsnachfrage und Leerstand zu kämpfen haben, wird der Wohnraum in vielen Städten knapp, Besonders in den Großstädten drückt die Immobilienspekulation in Richtung Mietsteigerungen und Eigentumsumwandlung. Die Verdrängungsprozesse weiten sich aus, die soziale Entmischung nimmt besorgniserregend zu.

Häufig wird die Schuld für Mietsteigerungen der energetischen Gebäudesanierung gegeben, doch die Sanierungsquote stagniert. Der aktuelle Druck auf die städtischen Wohnungsmärkte hat überwiegend andere Gründe:

Die regionalen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung nehmen zu. Sie bringen steigende Einwohnerzahlen für die Städte und Ballungsräume und sinkende Einwohnerzahlen für die kleinstädtisch und ländlich geprägten Regionen. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach urbanen Wohnformen. Auch steigt die Zahl der Single-Haushalte kontinuierlich an ebenso wie der allgemeine Wohnflächenverbrauch. Doch der Hauptgrund für den aktuell steigenden Wohnungsmarktdruck sind die Auswirkungen der zunehmenden Immobilienspekulation.

Die Finanzmarktkrise hat eine enorme Spekulationswelle auf die großstädtischen Immobilienmärkte ausgelöst, wobei gleichzeitig die globalen Großanleger und die vielen regionalen Kleinanleger mehr Sicherheit in Grundvermögen suchen. Dies ist seit 2009 der Hauptgrund für rasant ansteigende Immobilienpreise, für zunehmende Eigentumsumwandlungen und Mietsteigerungsdruck, insbesondere in den größeren Städten und Ballungsgebieten. Die Gefahr, dass die aktuelle Welle überhitzter und überteuerter Immobilienkäufe bei steigenden Zinsen in einer Immobilienblase mündet, ist nicht von der Hand zu weisen. In jedem Fall aber steht die spekulative Verteuerung des Wohnens im deutlichen Missverhältnis zu den tendenziell stagnierenden, real-sinkenden und vielfach ungesicherten Einkommen vieler Bevölkerungsgruppen. Die Immobilienspekulation verschärft die Konfliktlinie der sozialen Spaltung in Reich und Arm in hohem Maße. Sie kann nur durch entschiedene Eingriffe in das Mietrecht gebremst werden, mit denen spekulative Mietsteigerungen, Eigentumsumwandlungen und Mieterverdrängung begrenzt werden.

Die höchsten Mietsteigerungen sind nicht etwa auf energetische Sanierungen zurückzuführen, sondern auf überhöhte Neu- und Wiedervermietungsmieten, Luxusmodernisierungen und die dadurch steigenden Mietspiegel, die wiederum Bestandsmieten erhöhen – eine Preisspirale, die zum Teufelskreis für viele MieterInnen geworden ist und die den sozialen Zusammenhalt in den Städten bedroht. Längst sind nicht mehr nur die beliebten Großstädte betroffen, auch in entsprechenden mittelgroßen Städten wird der bezahlbare Wohnraum knapp.

Bis 2050 soll der Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral sein. Gleichzeitig müssen wir dem demographischen Wandel begegnen. Die energetische Modernisierung und der altersge-

rechte Umbau stehen uns in weiten Teilen noch bevor. Eine Mietrechtsnovelle und Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes sind überfällig. Dabei werden in vielen Fällen Investitionen und Kosten für Eigentümer und Mieter unvermeidlich sein. Es ist aber sinnvoller, heute ins Energiesparen zu investieren, als Geld in permanent steigenden Heizkosten zu verbrennen. Doch dafür müssen die Ansprüche auf leistungslose und spekulative Mieterhöhungen begrenzt werden.

Die Bundesregierung trat 2009 damit an „ *die Hürden für die energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von EigentümerInnen und MieterInnen zu senken.* “ Dieses Versprechen ist uns schwarz-gelb schuldig geblieben, stattdessen erwartet uns eine einseitige Mietrechtsnovelle, die den Problemen des Wohnungsmarktes nicht gerecht wird – im Gegenteil.

Deutschland ist Mieterland, die Hälfte der Bevölkerung lebt zur Miete. Aber nicht nur MieterInnen sind von der Mietrechtsnovelle betroffen, auch die VermieterInnen. Deshalb haben sich BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN immer für einen fairen Interessenausgleich eingesetzt.

Wir haben eine lange und erfolgreiche Tradition mit dem Sozialen Mietrecht. Im 21. Jahrhundert muss dieses an die klimapolitischen und neuen sozialen Herausforderungen angepasst werden. Beim Wohnen verbindet sich die Klimafrage mit der sozialen Frage. Für uns ist klar die Zukunft heißt: Soziales und klimafreundliches Mietrecht. Wir brauchen eine Mietrechtsreform die dem gerecht wird und Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit miteinander verbindet. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wollen nicht, dass die Menschen gegeneinander ausgespielt werden. Wir wollen die energetische Sanierung vorantreiben und die Sanierungsquote auf drei Prozent erhöhen. Gleichzeitig wollen wir Mietpreisexplosionen durch Luxusmodernisierungen verhindern, damit die alteingesessenen BewohnerInnen nicht aus ihren Quartieren verdrängt werden.

Das Ziel, bis 2050 einen weitgehend klimaneutralen Gebäudebestand zu gewährleisten, wollen wir erreichen – aber nicht allein auf Kosten der Mieterinnen und Mieter. Wir wissen um die Dimensionen und die damit verbundenen finanziellen Hürden. Auch sind wir uns den Unterschiede zwischen dem ländlichen Raum und den Ballungsgebieten bewusst. Die Strukturen im Gebäudebestand sind differenziert. Wohnungseigentümergeinschaften, Ein- und Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser sind unterschiedlich und diese Unterschiede müssen berücksichtigt werden. Gleiches gilt für die unterschiedlichen Gebäudeklassen und denkmalgeschützte Gebäude. VermieterInnen, MieterInnen aber auch SelbstnutzerInnen sind betroffen.

Der Klimaschutz ist ebenso wie die Stärkung des sozialen Zusammenhalts eine gesamtstaatliche Aufgabe. Deshalb muss der Staat auf den Ebenen von Bund, Ländern und Kommunen handeln. Wir wollen ein „ Klimaschutzrahmengesetz “ auf Bundesebene, das Ziele für einen weitgehend klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 definiert. Die nähere Ausgestaltung soll bei den Bundesländern liegen. Unsere Kommunen wissen um die Probleme vor Ort, aber sie brauchen auch Handlungsspielraum. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN will ihnen die passenden Instrumente geben, damit sie Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik vor Ort gestalten können.

### **Wir wollen das Mietrecht gerecht, sozial und klimafreundlich gestalten:**

- Wir wollen den Landesregierungen die Entscheidungskompetenz geben, in Kommunen oder Teilgebieten von Kommunen Mietobergrenzen bei der Wiedervermietung einzuführen, wenn in den betroffenen Kommunen die ausreichende Versorgung mit Wohnraum nicht gewährleistet ist. Die Mieten sollen dann nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Die entsprechenden Verordnungen sollen

auf 10 Jahre befristet und bei Ablauf überprüft werden. Die Regelung soll im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert werden.

- Die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB senken wir auf 9 Prozent und beschränken sie auf die energetische Modernisierung sowie den altersgerechten bzw. barrierefreien Umbau. Wir wollen, dass künftig eine Mieterhöhung auch vom Erfolg einer Modernisierung und ihrem Nutzen für die Mieterinnen und Mieter abhängig gemacht wird,
- Wir wollen prüfen, wie die Kombination von Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB in Zukunft ausgeschlossen werden kann. Wer über die Modernisierungsumlage an den Kosten beteiligt wird, sollte nicht zweimal zahlen.
- Maßnahmen zum Klimaschutz sollen Bestandteil der Interessensabwägung bei der Duldungspflicht nach § 554 Abs. 2 BGB werden.
- Das Mietminderungsrecht soll auf nicht umgesetzte, jedoch gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienzstandards im Gebäudebereich ausgeweitet werden.
- Wir fordern die Aufnahme der energetischen Gebäudebeschaffenheit in die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB. Um die daraus entstehenden Preissteigerungen abzufedern, wird die Kappungsgrenze in § 558 Abs. 3 BGB von 20 auf 15 Prozent abgesenkt und der Zeitraum in dem die Miete nicht erhöht werden darf von drei auf vier Jahre erweitert.
- Die Aufnahme der Entgelte der letzten 10 anstatt der letzten 4 Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB).
- Wir wollen prüfen wie das Mietrecht den geänderten Lebensweisen Rechnung tragen kann. Nicht verheiratete Paare oder Wohngemeinschaften stellt das Mietrecht immer wieder vor Probleme. Das betrifft bspw. die Wohnungskündigung, die rechtliche Schwierigkeiten für MieterInnen und VermieterInnen mit sich bringt. Gesetze müssen der Entwicklung unserer Gesellschaft Rechnung tragen und die Beteiligten brauchen Rechtssicherheit.

#### **Wir fördern die energetische Gebäudesanierung nachhaltig und Zielgruppen genau:**

- Es muss für Eigentümerinnen und Eigentümer – ob für das vermietete oder selbst genutzte Wohneigentum – hinsichtlich Förderung und Energiestandards langfristig Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen werden.
- Die Förderkulisse sollte die Besonderheiten der verschiedenen Eigentumsformen auf den Wohnungsmärkten, wie etwa SelbstnutzerInnen, KleinvermieterInnen, Wohnungseigentümergeinschaften oder Genossenschaften und die verschiedenen Einkommenshöhen der genannten Gruppen berücksichtigen.
- Wir setzen uns für eine steuerliche Förderung ein, die als Abzug von der Steuerschuld ausgestaltet sein muss, um Menschen mit hohem Einkommen nicht überproportional zu fördern. Diese steuerliche Förderung sollte an die Erfüllung strenger energetischer Standards geknüpft sein, um Mitnahmeeffekte zu reduzieren, und darf nicht zu Lasten der KfW-Programme gehen.
- Die CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramme der KfW müssen auf mindestens 2 Mrd. Euro pro Jahr aufgestockt, verstetigt und zielgruppengerecht ausgestaltet werden. So sollten die Investitionsanreize für KleinstbesitzerInnen und ältere HauseigentümerInnen ohne große Rücklagen oder Einkommen eingeführt und die Zuschussmodelle für Einzelmaßnahmen stärker ausgebaut werden.

- Wir wollen einen grünen Energiesparfonds in Höhe von 3 Milliarden Euro als ein weiteres Instrument zur sozialen Abfederung der Energiewende im Gebäudesektor auflegen. Dieser beinhaltet bspw. Programme für die energetische Gebäudesanierung in Quartieren mit hoher Anzahl einkommens- oder investitionsschwacher Haushalte sowie die Einführung eines Klimazuschusses im Wohngeld sowie qualifizierte Energieberatung. Für einkommensschwache Haushalte sollen diese Energiespar-Checks kostenfrei sein. Finanziert wird der Grüne Energiesparfonds über den Abbau klimaschädlicher Subventionen.
- Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes muss mit ergänzenden Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung flankiert werden. Für den Zeitraum 2014 bis 2019 ist die soziale Wohnraumförderung des Bundes weiterzuführen und die Zweckbindung beizubehalten.

#### **Wir stärken unsere Kommunen durch:**

- Änderungen in den §§ 142, 144 und 172 BauGB, die innerhalb von Satzungsgebieten wieder die Einhaltung von Mietobergrenzen ermöglichen. Außerdem muss der Nachweis über die Sozialverträglichkeit der baulichen Maßnahmen künftig eine Grundvoraussetzung werden. Die Anwendung des § 172 BauGB (Milieuschutz) muss einen wirksamen Schutz vor Verdrängung für die ansässige Bevölkerung gewährleisten. Wir wollen prüfen ob das BauGB dahingehend geändert werden kann, dass die Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und die daran gekoppelte Umwandlungsverordnung (§172 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB) getrennt voneinander erlassen werden können.
- Eine Änderung der Baunutzungsverordnung, damit in innerstädtischen Gebieten weiterhin Wohnraum zur Verfügung steht und neu gebaut wird. Die Entwicklung zu Gewerbe- und Büroinnenstädten soll so eingedämmt werden. Auch damit tragen wir zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes, insbesondere in den Innenstädten, bei. Zusätzlich wollen wir Zwischennutzungen bei leerstehendem Wohnraum erleichtern. Die Bundesländer können dies mit Wohnraumschutzgesetzen ermöglichen und Zweckentfremdungen entgegen wirken.
- Den § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) so zu gestalten, dass er auf die bezirks- und quartierspezifischen Entwicklungen der Kommunen stärker eingeht und die Wesentlichkeitsgrenze abgesenkt wird.
- Wir wollen prüfen, in welchen Fällen eine Zwischennutzung von leerstehenden Wohnraum und Gewerbeflächen verpflichtend gesetzlich eingeführt werden kann.
- Wir fordern die Kommunen auf, bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft für Transferhilfeempfänger für die besondere Energieeffizienz einer Wohnung einen Bonus zu gewähren.

#### **Mehr Transparenz & Verbraucherschutz im Gebäudebereich**

- Ob MieterInnen, VermieterInnen oder SelbstnutzerInnen - sie müssen wissen was auf sie zukommt. Um die energetische Sanierung voranzutreiben, brauchen wir strategische Zielsetzungen, unabhängige Fachleute die diese umsetzen und eine gute Qualitätssicherung. Viele EigentümerInnen sind verunsichert, wie sie mit ihren Gebäuden umgehen sollen. Dazu wollen wir sie mit verlässlichen, langfristigen Zielvorgaben, unabhängigen, kompetenten und qualifizierten Energieberatern unterstützen. Besonderer Aufmerksamkeit bedürfen Wohnungseigentümergeinschaften, hier ist der Beratungsbedarf besonders groß. Sie brauchen Unterstützung durch „ professionelle WEG-Verwalter “ sowie eine zielgruppengerechte Beratung.
-

- MieterInnen brauchen Klarheit. Modernisierungsankündigung und Mieterhöhungsverlangen müssen für MieterInnen verständlich und überprüfbar sein sowie Rechtssicherheit für die VermieterInnen bieten. (ggf. über unabhängige Gutachten/Genehmigungen, die Voraussetzung sind um Kosten umlagefähig zu machen, so wie es bei Sanierungs-AfA oder Änderung der Kostenmiete schon heute der Fall ist).
- Betriebskosten sind längst zur zweiten Miete geworden, vereinzelt gibt es bereits Wohnungen, bei denen die Betriebskosten höher sind als die Nettokaltmiete. Die Betriebskostenverordnung, ist aus der 3. Anlage zur II. Berechnungsverordnung übernommen worden, der Inhalt wurde seit den 90er Jahren nicht überarbeitet. In der Debatte sind die Betriebskosten aber permanent. Es stellt sich die Frage ob tatsächliche alle 17 Betriebskostenarten, wie wir Sie heute kennen, von den MieterInnen zu tragen sind. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wollen gemeinsam im Dialog mit MieterInnen - und VermieterInnenverbänden die Betriebskostenverordnung reformieren.
- Auch für die Betriebskostenabrechnung braucht es Transparenz und Rechtssicherheit. Die Vorgaben aus der Rechtsprechung an die Abrechnung werden immer unerfüllbarer. Eine Abrechnung die nur noch durch wenige Spezialisten überprüfbar bzw. erstellbar ist, ist nicht im Sinne des Verbraucherschutzes und belastet MieterInnen, VermieterInnen und die Gerichte. MieterInnen muss es möglich sein ihre Betriebskostenabrechnung selbst prüfen zu können und VermieterInnen brauchen Rechtssicherheit was sie wie abrechnen dürfen.

#### **Maklerprovision – Wer bestellt bezahlt**

- Wir wollen die Mieterinnen und Mieter entlasten, indem wir die Maklerprovision nach dem Prinzip „ wer bestellt bezahlt “ ausrichten und das Wohnraumvermittlungsgesetz entsprechend neu regeln. So stellen wir sicher, dass das regelmäßige Abwälzen der Maklerprovision auf die Wohnungssuchenden beendet wird.

#### **Nachhaltige Wohnungswirtschaft stärken**

- Einen weiteren Verkauf öffentlicher Wohnungen an spekulative Finanzinvestoren darf es nicht mehr geben.
- Die öffentliche Wohnungswirtschaft muss 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.
- Müssen öffentliche Wohnungen aufgrund finanzieller Zwänge dennoch verkauft werden, sind nachhaltig wirtschaftende Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder – bei geeigneten Objekten – auch Mieterprivatisierungen zu bevorzugen.
- In der kommenden Legislaturperiode wollen wir prüfen, ob die Wiedereinführung von gesetzlichen Regelungen für eine neue Wohnungsgemeinwirtschaft für Deutschland sinnvoll ist.