

WOHNEN UND BAU

gruene.de/wohnen

Alle Menschen, auch mit kleinen oder normalen Einkommen, sollen bezahlbar gut wohnen können. Wir wollen den sozialen Zusammenhalt stärken, mit viel mehr günstigen Mietwohnungen, einem starkem Mietrecht und einer neuen Wohngemeinnützigkeit. Für preisgünstigen Wohnraum wollen wir flache Gebäude aufstocken und kompakt neu bauen. Ortskerne werden wir wieder beleben. Mit einer Bauwende bauen wir ressourcenleicht und klimaneutral. Städte und Dörfer sollen klimafreundlich, sozial, widerstandsfähig und grün werden, mit kurzen Wegen und mit ÖPNV sehr gut angebunden.

Bezahlbares Wohnen für alle: Viele Menschen geben einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für ihre Wohnung aus, viele können sich ihre Mieten nicht mehr leisten. **Unser Ziel sind deshalb faire und bezahlbare Mieten und starke Rechte für Mieter*innen.** Das Recht auf Wohnen soll ins Grundgesetz aufgenommen werden. Wir wollen neuen Wohnraum schaffen – für alle erschwinglich, familiengerecht und gemeinwohlorientiert. Zentral dafür ist das Ziel in den nächsten Jahren eine Million zusätzliche und dauerhaft günstige Mietwohnungen zu schaffen.

Grund und Boden für das Gemeinwohl nutzen: Der Bund soll bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum fördern, statt die eigenen Immobilien meistbietend zu verkaufen. Wir wollen **Spekulation mit Bauland und Geldwäsche auf dem Wohnungsmarkt beenden.** Denn Wohnen ist ein soziales Grundrecht und der Wohnungsmarkt kein Ort für Spekulant*innen. Wir wollen den **Erwerb von Wohneigentum erleichtern.**

Wärme- und Bauwende: Ein Drittel der klimaschädlichen Emissionen entstehen im Gebäudesektor. Eine **Wärmewende** ist zentral, um die Pariser Klimaziele zu erreichen. Es ist höchste Zeit, dass Neubauten und umfassende Sanierungen klimaneutral erfolgen. Dafür werden wir eine **Klima-Sanierungsoffensive bei Gebäuden** einleiten. Die Wärmewende werden wir fair gestalten. Sie wird mit wirksamem Mieter*innenschutz, einem Drittelmodell zur fairen Kostenteilung zwischen Staat, Mieter*innen und Vermieter*innen und gezielter Förderung für Vermieter*innen und Wohnungseigentümer*innen einhergehen. So machen wir Klimamodernisierungen für alle bezahlbar und wirtschaftlich. Wir wollen eine **Bauwende** für ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen, die Stoff- und Energieverbrauch bei Herstellung und Betrieb sowie das spätere Recycling für alle Gebäude berücksichtigt.

DAS HABEN WIR VOR:

SO SCHAFFEN WIR AUSREICHEND BEZAHLBARE WOHNUNGEN

- ➡ **Bezahlbares Wohnen für alle:** Mit mehr Mitteln für den sozialen Wohnungsbau und einem Bundesprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ werden wir für eine Million zusätzliche, günstige und dauerhafte Mietwohnungen in den Ballungsräumen sorgen. Bundeseigene Bestände an Immobilien bzw. Bauland sollen nicht mehr privatisiert, sondern ausschließlich verbilligt an Kommunen mit dauerhafter Sozialbindung abgegeben werden. Wir wollen Wohnungslosigkeit mit einem **Nationalen Aktionsprogramm Vermeidung und Bewältigung von Wohnungslosigkeit** beenden. Um krisenbedingte Wohnungsverluste zu vermeiden, schaffen wir die Möglichkeit, mit der Nachzahlung der Miete Wohnungsverluste zu vermeiden, und stellen mit einem Sicher-Wohnen-Programm finanzielle Unterstützung sicher.
- ➡ **Starke Mieter*innen und faire bezahlbare Mieten.** Wir wollen mit einem Bundesgesetz die Möglichkeiten eröffnen, Mietobergrenzen festzulegen. Über deren Anwendung und Ausgestaltung entscheiden die Länder und Kommunen je nach örtlicher Lage auf dem Wohnungsmarkt. Wir werden die Mietpreisbremse entfristen und nachschärfen. Reguläre Mieterhöhungen sollen auf 2,5 Prozent im Jahr innerhalb des Mietspiegels begrenzt werden, Mietwucher ist zu ahnden. Die Modernisierungsumlage werden wir weiter absenken und auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter begrenzen damit energetische Modernisierung warmmietenneutral erfolgen kann. Die Möglichkeiten für Umwandlungsverbote und Mielienschutz weiten wir aus.
- ➡ **Erwerb von Wohneigentum erleichtern.** Die Maklercourtage werden wir deckeln und das Bestellerprinzip einführen: Wer den Makler beauftragt, bezahlt ihn auch. Kaufnebenkosten wollen wir weiter senken, indem wir es den Ländern ermöglichen, den Steuersatz der Grunderwerbssteuer beispielsweise für große Wohnungsunternehmen zu erhöhen und für private Käufer*innen zu senken. In Zusammenarbeit mit Ländern und Kommunen wollen wir Mietkauf für selbstgenutztes Wohneigentum fördern, den Kauf und die Modernisierung leerstehender Wohnungen und Ausbauten zu günstigem Wohnraum sowie Beteiligungen an Genossenschaften und gemeinschaftlichen Erwerb mit Krediten und Bürgschaften unterstützen.
- ➡ **Grund und Boden gemeinwohlorientiert nutzen.** Der Bund soll mit den eigenen Immobilien gezielt neuen bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum fördern. Dafür wollen wir die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in einen gemeinnützigen Bodenfonds umwandeln, der Flächen zukauf und Gemeinwohl orientiert vergibt.

- ➡ **Spekulation mit Bauland und Geldwäsche auf dem Wohnungsmarkt beenden.** Wir wollen ein Immobilienregister der Eigentümer*innen einführen, die Grundbücher bei begründetem Interesse kostenfrei zugänglich machen und Bargeld beim Immobilienverkauf verbieten. Den Missbrauch von sogenannten „Share Deals“ zur Steuerumgehung werden wir beenden.
- ➡ **Innenstädte und Ortskerne retten,** mit nachhaltigen Verkehrskonzepten und einem Städtebaunotfallfonds. Mit einer neuen Städtebauförderung sorgen wir für lebendige Städte, mehr Stadtgrün und Wasserflächen, damit auch in immer heißeren Sommern jeder*r gut in der Stadt leben kann. Zusätzliche Mittel für Smart-City-Projekte unterstützen den Aufbau unabhängiger digitaler Plattformen zur Stärkung des lokalen Handels. Änderungen im Gewerbemietrecht schützen Kleingewerbe, Sozial- und Kulturprojekte, Clubs und Handwerker und halten sie in den Innenstädten. Bahnhofsgebäude wollen wir als gemeinwohlorientierte Räume zu einladenden Mobilitätsknotenpunkten weiterentwickeln und Zuschüsse an Kommunen für öffentliche Einrichtungen in multifunktionalen Kulturzentren vergeben.
- ➡ **Klimaschutz:** Wir werden eine **Klima-Sanierungsoffensive bei Gebäuden** starten. Dreh- und Angelpunkt sind dabei hohe Baustandards: bei Neubauten KfW 40, im Gebäudebestand nach Sanierung KfW 55, eine deutlich höhere Sanierungsquote, Heizen mit erneuerbaren Energien und Investitionsprogramme für Wärmepumpen. Mit dem Drittelmodell, das die **Kosten fair** zwischen Vermieter*innen, Staat und Mieter*innen **verteilt**, einem Klimawohn-geld und Steuervergünstigungen wollen wir die Kosten für Klimamodernisierungen für alle bezahlbar und wirtschaftlich machen. Für **ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen** werden wir ein Gebäuderessourcengesetz und einen Gebäuderessourcenausweis einführen und eine Holzbaustrategie auflegen. Die Kosten durch den CO₂-Preis soll der Vermieter übernehmen, da er darüber entscheidet, ob die Wohnung saniert wird.



FRAGEN UND ANTWORTEN

Was bedeutet Klimaschutz für die Baukosten?

Für uns gehören die soziale und die ökologische Frage zusammen. Daher machen wir es einfacher und günstiger, ökologisch zu wohnen. Fehlender Mieterschutz, ungenutzte Bauflächen und Spekulation führen zu unerschwinglichen Bauland-, Häuser- und Mietpreisen. Das werden wir ändern: Mit dem „Drittelmodell“ verteilen wir die Kosten für klimafreundliche Modernisierungen fair zu je einem Drittel zwischen Vermieter*innen, Staat und Mieter*innen. So wird es für alle bezahlbar und für die Vermieter*innen angemessen wirtschaftlich. Oft werden die Kosten einer Modernisierung bisher auf die Mieter*innen abgewälzt, im Rahmen der sogenannten „Modernisierungumlage“. Diese werden wir begrenzen. Eigenheimbesitzer*innen werden wir mit Steuervergünstigungen und zielgerichteten Förderprogrammen beim klimagerechten Bauen helfen:

Mit attraktiven Zuschüssen und kostenlosen Sanierungsfahrplänen. Mit einer wirksamen Mietpreisbremse und Mietobergrenzen in Wohnraummangelgebieten sowie einer Neuen Wohngemeinnützigkeit schützen wir bestehende und schaffen neue günstige Mietwohnungen.

Wie stehen die Grünen zu Wohneigentum?

Wir Grüne wollen Wohneigentum erleichtern und da, wo der Platz knapp ist und die Mieten gigantisch, fördern wir bezahlbare Mietwohnungen für alle. In Deutschland entscheiden Kommunen, ob, wo und was gebaut wird. Die Debatte um Einfamilienhäuser war darum Fake-Debatte, die vom eigentlichen Problem ablenkt: von der Wohnungsnot und den unerschwinglichen Mieten, von den 100 Sozialwohnungen, die Tag für Tag verloren gehen, vom krachenden Verfehlen der von der Bundesregierung gesetzten Neubauziele, von der seit Jahren sinkenden Eigentumsquote – die wohlgerne unionsgeführte Bundesregierungen zu verantworten hat. Wir erleichtern den Erwerb von Wohneigentum und senken dazu die Maklergebühr und führen das Bestellerprinzip ein, d.h., wer den/die Makler*in beauftragt, bezahlt. Das sind in der Regel die Verkäufer*innen und kann den Käufer*innen zehntausende Euro sparen. Wir fördern klimaneutralen Neu- oder Umbau, Gebäude aufzustocken und Leerstand wiederzubeleben, kostenlose Sanierungsfahrpläne und attraktive Zuschüsse für Klima-Modernisierung.

Wo große Wohnungsnot herrscht, kann sich nach geltender Rechtslage eine Pflicht für Eigentümer*innen ergeben, Grundstücke zu bebauen, statt auf höhere Preise zu spekulieren. Das muss stärker durchgesetzt werden. Auch gegen Fehlnutzungen und spekulativen Leerstand von Wohnraum werden wir vorgehen.

Wie wirkt sich Regulierung und Deckelung der Mieten auf den Wohnungsbau aus?

Die Mieten sind in den deutschen Großstädten in den letzten Jahren drastisch gestiegen. Ebenso ist der Zinssatz für risikolose und risikoarme Anlagen gesunken. Immobilien sind daher zu einem immer begehrteren Anlageobjekt geworden und auch die Bautätigkeit ist angestiegen. Die stärkere Regulierung der Mieten drosselt nur den Anstieg der Renditen, macht Bauen aber nicht finanziell unattraktiv. Hinzu kommt, dass die meisten Vorschriften wie die Mietpreisbremse und auch der vom Verfassungsgericht aufgehobene Berliner Mietendeckel Neubauten explizit ausnehmen. Die stärkere Regulierung der Mieten ist solange geboten und erforderlich bis der Wohnraummangel behoben ist, damit Einzelne nicht die Notlage Anderer ausnutzen können.



Alle Arguhilfen online:

gruene.de/a-bis-z

