32. Ordentliche Bundesdelegiertenkonferenz
Freiburg, 19.-21. November 2010

Beschluss (vorläufig, Stand: 23.11.2010)

Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht

Der deutsche Wohnungsmarkt steht vor massiven Herausforderungen und muss für die Zukunft fit gemacht werden. Gleichzeitig müssen die Mieterinnen und Mieter vor unverhältnismäßig hohen Wohnkostenbelastungen geschützt werden. Mit einem CO2-Ausstoß von fast 20 Prozent bietet der Gebäudebereich ein relevantes Einsparpotential. Rund 40 Prozent der Endenergie wird hier für Wärme und Kühlung verbraucht. Deswegen muss, vor allem der Wohngebäudebestand, schnellst möglich energetisch saniert werden, um unsere klimapolitischen Ziele zu erreichen. Bündnis 90/Die Grünen wollen den globalen Temperaturanstieg um mehr als 2 Grad verhindern. Hierfür muss der Ausstoß von Klimagasen in Deutschland um mindestens 40 Prozent bis 2020 und 95 Prozent bis 2050 gesenkt werden. Der demographische Wandel erfordert zusätzliche Anstrengungen, denn bis 2013 werden bis zu 2,5 Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt. Die Anpassung des Wohnungsmarktes an diese Herausforderungen erfordern umfangreiche finanzielle Investitionen. Bündnis 90/Die Grünen streben dafür einen Dreiklang der Akteure an. Die Vermieter und Eigentümer, die Mieterinnen und Mieter und der Staat müssen sich diesen Herkulesaufgaben widmen, damit einseitige Kostenverteilungen vermieden werden. Lasten die Kosten zu sehr auf den Mieterinnen und Mietern, kann dies zu weiteren sozialen Entmischungen von Stadtquartieren führen, da sich einkommensschwache Haushalte die Mieten nicht mehr leisten können. Liegt die Hauptlast bei den Vermietern und Vermieterinnen sowie Eigentümern und Eigentümerinnen, fehlt der Anreiz in energetische Sanierungsmaßnahmen zu investieren und sie werden nicht umgesetzt. Deswegen sind verlässliche und finanziell gut ausgestattete staatliche Förderungen zwingend notwendig.

Die energetische Gebäudesanierung ist ein langfristig angelegtes Konjunkturprogramm für die mittelständische Bauwirtschaft. Da die Leistungen hier sehr arbeitsintensiv sind, kommen staatliche Förderungen auch den Arbeits- und Sozialkassen zu Gute und fließen somit an den Staatshaushalt zurück.

Bündnis 90/Die Grünen setzen sich für ausgewogene wohnungspolitische und mietrechtliche Instrumente ein. Dabei ist unser Grundanliegen die warmmietenneutrale energetische Sanierung, denn mit ihr können Mieterhöhungen direkt durch die Heizkostenersparnis refinanziert werden. Da diese längst 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 finanziell nicht leisten können. Damit wollen wir bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten erhalten, Entmischungen von Stadtteilen vermeiden, gleichzeitig den Gebäudebestand energetisch sanieren sowie barrierefrei bzw. altersgerecht umbauen. Energieeinsparungen und sparsamer Umgang mit Heizkosten müssen sich auch für Empfänger von SGBII Leistungen lohnen. Deshalb sind über die Regelungen des § 22 SGB auch finanzielle Anreize zu schaffen. Z.B. sollten Heizkosteneinsparungen, die zu einer

Rückzahlung oder Gutschrift geleisteter Vorauszahlungen führen, nicht im vollen Umfang auf den Bedarf angerechnet werden. Von solchen Rückzahlungen oder Gutschriften sollten mindestens 50% beim Empfänger verbleiben.

Standards und Transparenz

- Wir setzen verlässliche Standards:

  Damit der Gebäudebestand in 30 – 40 Jahren umfassend saniert ist, wollen wir die Sanierungsquote auf mindestens 3 Prozent anheben. Bis 2020 wollen wir den Mindeststandard eines 6-Liter-Hauses bei energetischen Sanierungen einführen. Damit die Belastungen für Vermieter und Eigentümer in einem vertretbaren Rahmen bleiben, kann die Absenkung des Energieverbrauchs auch schrittweise über Einzelmaßnahmen erfolgen. Wo immer möglich wollen wir den Energiebedarf auch in älteren Gebäuden gegen Null senken. Für denkmalgeschützte Bauten streben wir Sonderregelungen an.

- Wir fordern Transparenz:

  Deswegen muss ein einheitlicher und jederzeit zugänglicher bedarfsorientierter Energieausweis eingeführt werden. Er soll künftig bei Neuvermietung und Verkauf verpflichtend vorgelegt und seine Werte in Annoncen angegeben werden. So lange dieser noch nicht umfassend eingeführt ist, müssen die Energieverbrauchskennwerte der letzten 3 Jahre angegeben werden.

Förderung und Nutzung vorhandener Mittel

- Wir fördern umfassend und setzen Anreize:

  Mit sich ergänzenden Fördermodulen setzen wir gezielt Anreize und leisten den staatlichen Anteil am angestrebten Dreiklang zur energetischen Sanierung. Das KfW-Gebäudesanierungs-programm wollen wir mit 2,2 Milliarden Euro ausstatten und verstetigen. Der Investitionsanreiz muss auch für Kleinstbesitzer und ältere Hausbesitzer vergrößert werden, in dem entsprechende Zuschussmodelle und die Förderung von Einzelmaßnahmen weiter ausgebaut werden. Mit dem Programm wollen wir die Eigentümer und Vermieter fördern, welche über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus gehen. Die Evaluation der tatsächlich erreichten Energieeinsparungen muss die Programme flankieren. Außerdem müssen alternative Instrumente geprüft werden, wie steuerliche Abschreibungsmodelle. Hauseigentümer und Vermieter können sich die für sie passenden Module aussuchen und entlasten damit auch ihre Mieterinnen und Mieter. Denn die erhaltenen Förderungen dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

- Wir richten einen Energiesparfonds ein:

  Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen will einen Energiesparfonds in Höhe von 3 Milliarden Euro einrichten. Mit ihm sollen unter anderem Sanierungs- und Stromsparmaßnahmen in Stadtteilen mit einkommensschwachen Haushalten finanziert werden. Außerdem können mit ihm die zusätzlichen Kosten für ein „Klimawohngeld“ aufgefangen werden.

- Wir nutzen europäische Mittel zielgerichtet:

  Seit 2009 können 4 Prozent des nationalen Budgets vom Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) auch für die energetische Gebäudesanierung eingesetzt werden. Dieser Bereich ist in Deutschland stark unterfinanziert. Deswegen wollen wir uns auf Bundesebene dafür einsetzen, dass die Mittel auch in der Budgetperiode 2013-2020 für energetische Sanierungen bereitgestellt werden.

Anpassung des Mietrechts

- ❒ Wir erweitern das Mietminderungsrecht:

  Werden Wohngebäude nicht nach den geltenden Standards energetisch saniert, muss sich das Mietminderungsrecht auch auf diesen Bereich erstrecken. In dem Maße, in dem für immer mehr Gebäude energetische Standards in Kraft treten, wird das Minderungsrecht zu einem immer wichtigeren Instrument des Mieterschutzes gegen überhöhte Nebenkosten.

- ❒ Wir bevorzugen energetische Sanierungen:

  Bei den Duldungsbestimmungen nach § 554 Abs. 2 BGB wollen wir energetische Sanierungsmaßnahmen privilegieren. Der Einwand „finanzielle Härte" soll nur dann greifen, wenn die Wohnkostenbelastung nach der energetischen Sanierung unter Berücksichtigung der Heizkostenersparnis auf mehr als 25 Prozent (bei niedrigen) bzw. 30 Prozent (bei mittleren Einkommen) des Haushaltseinkommens ~~betragen~~ steigt. Überschreiten Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen diese Schwelle, kann der Eigentümer die Maßnahme dennoch durchführen, die Mieterinnen und Mieter müssen allerdings die Umlage in der geplanten Höhe nicht dulden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Mieterhöhung durch die Heizkostenersparnis auch für die Mieterinnen und Mieter mit niedrigen und mittleren Einkommen finanzierbar ist. Damit sollen Mieterhöhungen, die die Mietparteien überfordern, künftig nicht mehr durchsetzbar sein.

- ❒ Wir wollen Energie- und Heizkosteneinsparungen:

  Deswegen wollen wir in § 554 Abs. 2 und § 559 BGB deutlich machen, dass bei energetischen Sanierungen nicht schon der Ersatz fossiler Energieträger genügt, sondern Primär- und Endenergie eingespart werden muss. Nur so können wir sicherstellen, dass die Mieterinnen und Mieter von den umfassenden Sanierungsmaßnahmen durch Heizkosteneinsparungen profitieren.

- ❒ Wir machen Investitionen sozial verträglich und wirtschaftlich:

  Damit die finanziellen Mittel gezielter in die Maßnahmen der energetischen Sanierung und des barrierefreien bzw. altersgerechten Umbaus fließen, wollen wir die Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) reformieren und sozial verträglich ausgestalten. Künftig sollen nur noch die Kosten solcher Maßnahmen mit maximal 9 Prozent jährlich auf die Miete umgelegt werden können. Im Rahmen der flankierenden Programme soll sichergestellt werden, dass die Modernisierungsmaßnahmen technisch ausgereift und bedarfsgerecht sind. Zusätzlich wird geprüft, inwiefern sich die Mieterhöhung an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren kann und in deren Rahmen Modernisierungsmietererhöhungen berücksichtigt werden können.

- ❒ Wir dämpfen Mietpreisspiralen und belohnen energetische Sanierungen:

  Bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) wollen wir die energetische Gebäudebeschaffenheit aufnehmen, wie zum Beispiel durch die Erstellung eines ökologischen Mietspiegels. Die Kappungsgrenze wollen wir von 20 auf 15 Prozent absenken. Auch die günstigeren Altvertragsmieten der letzten 10 Jahre müssen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete aufgenommen werden.

- ❒ Wir begrenzen gezielt:

  Die Wohnungsmärkte sind in Deutschland sehr unterschiedlich. In einigen Ballungszentren wird bezahlbarer Wohnraum knapp, die Nachfrage und die Mieten steigen. Wenn in den betroffenen Kommunen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Miet-

wohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, wollen wir die Landesregierungen ermächtigen, in den Kommunen oder auch Teilgebieten der Kommunen Mietobergrenzen bei Wiedervermietungen einzuführen. Hier sollen die Mieten bei Wiedervermietung auf nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete steigen. Die Ermächtigung ist auf höchstens zehn Jahre zu befristen und soll im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt werden.

❒ Wir prüfen innovative Finanzierungsmöglichkeiten:

Contracting-Vereinbarungen können die Wohnkosten mittelfristig absenken indem Energiedienstleister in die Finanzierung neuer Heizanlagen einbezogen werden. Wir wollen genau prüfen, inwiefern Unsicherheiten beseitigt werden können, damit diese Vorhaben erleichtert werden, sofern sie zu Energieeinsparungen führen. Die aus dem Contracting entstandenen Vorteile dürfen nicht zu einer Mieterhöhung nach der ortsüblichen Vergleichsmiete führen.

Soziale Mischung beibehalten und wieder herstellen

❒ Wir nehmen die öffentliche Wohnungswirtschaft in die Pflicht:

Denn sie müssen bei der Bereitstellung von energetisch saniertem, altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum eine Vorbildfunktion erfüllen. Verkäufe an spekulative Finanzinvestoren müssen verhindert werden. Dafür müssen die Kommunen finanziell besser ausgestattet sein. Werden öffentliche Wohnungsbestände dennoch verkauft, sind nachhaltig wirtschaftende Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder – bei geeigneten Objekten - auch Mieterprivatisierungen zu bevorzugen. Ergänzend wollen wir die Gründung stadtteilorientierter Genossenschaften fördern.

❒ Wir wollen soziale Wohnraumförderung:

Nach der Föderalismusreform I wurde die Verantwortung für den geförderten Wohnungsbau an die Bundesländer übertragen. Deswegen müssen die Bundesländer ihre Aufgaben deutlicher wahrnehmen, so wie es Hamburg und Nordrhein-Westphalen bereits heute umsetzen. Die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau sind bis 2013 begrenzt (jährlich 518,3 Millionen Euro), bis 2019 gilt noch eine Übergangsfrist. Die soziale Wohnraumförderung muss auch darüber hinaus Bestand haben.

❒ Wir bringen alle Mieterinnen und Mieter in energetisch sanierte Wohnungen:

Wir wollen, dass auch einkommensschwache Haushalte in energetisch saniertem Wohnraum leben können. Bei der Mietkostenübernahme (KdU) wollen wir prüfen, inwiefern der energetische Gebäudezustand in die Berechnungen einbezogen werden kann.

❒ Wir wollen ein klimagerechtes Wohngeld:

Auch mit dem Wohngeld werden Mieterinnen und Mieter direkt bei ihren Wohnkosten unterstützt. Durch eine regelmäßige Überprüfung wollen wir es an den tatsächlichen Bedarf anpassen. Außerdem wollen wir es so ausgestalten, dass es für Mieter und Vermieter den Anreiz erhöht, energetisch sanierten Wohnraum nachzufragen und anzubieten.

❒ Wir verhindern Mietpreisüberhöhung:

Damit überhöhte Mieten wirksamer bekämpft werden können, wollen wir § 5 Wirtschaftsstrafgesetz so verändern, dass es auf die bezirks- und quartiersspezifischen Bedürfnisse der Kommunen stärker eingeht. Ergänzend muss es durch eine Herabsetzung der Wesentlichkeitsgrenze verbessert werden.

- ❒ Wir schützen die ortsansässige Bevölkerung:

  Durch entsprechende Änderungen in § 172, §§ 142 und 144 wollen wir innerhalb von Satzungsgebieten wieder die Einhaltung von Mietobergrenzen ermöglichen. Außerdem muss der Nachweis über die Sozialverträglichkeit der baulichen Maßnahmen künftig eine Grundvoraussetzung werden. Die Anwendungen 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 Nur. 2, Abs. 4 BauGB) getrennt voneinander erlassen werden können.

- ❒ Wir erhalten notwendigen Wohnraum:

  Damit in innerstädtischen Gebieten weiterhin Wohnraum zur Verfügung steht, wollen wir die Baunutzungsverordnung entsprechend schärfen. Zusätzlich wollen wir Zwischennutzungen bei leerstehendem Wohnraum erleichtern. Die einzelnen Bundesländer können dies durch den Erlass von Wohnraumschutzgesetzen ermöglichen und somit Zweckentfremdungen entgegen wirken. Wir wollen prüfen, in welchen Fällen eine Zwischennutzung von leerstehenden Wohnraum und Gewerbeflächen verpflichtend gesetzlich eingeführt werden kann. Das Mietrechtsverbesserungsgesetz des Bundes bedarf einer Novellierung und muss neben dem Genehmigungsvorbehalt auch eine unmittelbare Eingriffsregelung erhalten, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen auch in Teilen einer Gemeinde gefährdet ist.

- ❒ Wir kämpfen für die Städtebauförderung:

  Erfolgreiche Programme wie Soziale Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren sowie Stadtumbau sind zentrale Instrumente, um einer weiteren sozialen Spaltung der Städte entgegenzuwirken. Deshalb lehnen wir die Kürzung der Städtebauförderung ab und setzen uns für eine Erhöhung der Mittel in Höhe des tatsächlichen Bedarfs von durchschnittlich 700 Millionen Euro jährlich ein. Für die große Aufgabe, den bestehenden Wohnungsbestand energetisch zu sanieren, wollen wir den Kommunen ein weiteres Instrument zur Verfügung stellen. Wir wollen die Städtebauförderung um ein Programm für energetische Sanierungsgebiete ergänzen.