



Christian Kühn
Mitglied des Deutschen Bundestages

Bundestagsfraktion
Bündnis 90/Die Grünen



Daniela Wagner
Mitglied des Deutschen Bundestages

Bundestagsfraktion
Bündnis 90/Die Grünen

Bewertung der Sondierungsergebnisse zwischen CDU/CSU und SPD für den Bereich Bauen und Wohnen

Kurzbewertung

Das Versprechen, Wohnen in Deutschland bezahlbar zu machen und den Mietenanstieg zu bremsen, wird auch die Neuauflage dieser Großen Koalition nicht halten. Das ist ein Schlag ins Gesicht für die vielen Menschen in Deutschland, die sich dank der Privilegien für die Immobilienlobby ihre Miete schon lange kaum noch leisten können.

Auch die neue GroKo setzt nur auf „bauen, bauen, bauen“ und hat nicht verstanden, dass entscheidend ist, was, wie und wo gebaut wird. Die Maßnahmen, die Union und SPD vorschlagen, reichen nicht aus, um die Spekulationsspirale am Immobilienmarkt zu stoppen oder auch nur zu bremsen. Hier wird mit der Gießkanne Geld in einem ohnehin schon überhitzten Markt verbrannt. Die steuerliche AfA ohne soziale Bindung ist der falsche Weg. Zielführende soziale Maßnahmen sind dagegen nicht zu erkennen. Der Gewinner dieses Sondierungspapiers ist eindeutig die Immobilienlobby, während die Mieterinnen und Mieter mal wieder in die Röhre schauen.

Nebenbei wird die Mietpreispbremse stillschweigend beerdigt und niemand bringt den Mut auf, eine dringend benötigte Neue Wohnungsgemeinnützigkeit durchzusetzen. Auch die angekündigte Absenkung der Modernisierungumlage ist nicht der große Wurf. Wir werden hier bei den Koalitionsverhandlungen und auch später im parlamentarischen Prozess ganz genau hinschauen. Die SPD hat sich von der Union schon einmal über den Tisch ziehen lassen. Die schon in der vergangenen Wahlperiode angekündigte Reform wurde letztlich nicht geliefert. Die Zeche mussten die Mieterinnen und Mieter in Deutschland bezahlen. Wir Grüne werden uns auch in dieser Legislatur für Mieterschutz und bezahlbares Wohnen einsetzen.

I. Wohnraumoffensive¹ (Sondierungstext)

Unser Ziel ist es, dass 1,5 Millionen Wohnungen frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden. Hierzu sind Maßnahmen im Bereich der Baulandmobilisierung, finanzielle Anreize und Maßnahmen zur Eigentumsbildung erforderlich.

- *Wir werden die Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten durch steuerlich wirksame Reinvestitionsmöglichkeiten in den Mietwohnungsbau nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung verbessern.*
- *Wir werden nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung den Kommunen durch Schaffung der rechtlichen Grundlagen die Möglichkeit einräumen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern.*
- *Wir werden den Gemeinden bundeseigene Grundstücke (BlmA) für den Wohnungsbau zu vergünstigen Konditionen zur Verfügung stellen.*

Finanzielle Anreize für den Wohnungsbau werden wir durch folgende Maßnahmen schaffen:

- *Wir werden durch zweckgebundene Zuweisungen die Beteiligung des Bundes am sozialen Wohnungsbau auch für die Jahre 2020 und 2021 auf rechtssicherer Grundlage garantieren.*
- *Wir schaffen steuerliche Anreize für den freifinanzierten Wohnungsbau.*

¹ Quelle: <http://www.spiegel.de/media/media-42354.pdf>, 12.01.2018



Christian Kühn



Daniela Wagner

- *Wir werden Eigentumsbildung insbesondere für Familien finanziell unterstützen.*

Das Ziel, 1,5 Millionen neue Wohnungen zu bauen, begrüßen wir. Doch entscheidend ist, dass diese in den Städten gebaut werden, in denen Wohnraumangel herrscht und diese auch sozial und preisgebunden zur Verfügung gestellt werden. Eine steuerliche Förderung ist eine Förderung mit der Gießkanne an den Stellen, an denen wir die Wohnungen eben nicht gebrauchen können. Es ist zu befürchten, dass diese vor allem auf den grünen Wiesen entstehen werden. Das ist nicht nur für den Flächenverbrauch in Deutschland fatal, sondern auch für die Wohnungsmärkte vor Ort. Denn in strukturschwachen Gebieten entwerten solche Wohngebiete die bestehenden Immobilien und lassen die Innenstädte und Dorfzentren veröden. Dort, wo Wohnraum heute knapp ist, wird die Steuerförderung durch höhere Miet- und Kaufpreise von den Verkäufern und Vermietern aufgezehrt werden – jedenfalls gibt es keinerlei Festlegungen gegen solche Preiseffekte.

Zusätzlich ist unklar, wie mit dem Thema der notwendigen Grundgesetzänderung für die Soziale Wohnraumförderung umgegangen werden soll? Eine Mehrheit im Bundesrat ist dafür aktuell nicht ersichtlich. Es ist nicht ersichtlich, wie die GG-Änderung angegangen werden soll und ob es einen Plan-B im Falle eines Scheiterns gibt. Die GroKo plant, ihr Engagement beim sozialen Wohnungsbau deutlich zurück zu fahren.

Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau werden ab 2019 um ein Drittel reduziert. Statt 1,5 Mrd fließen zukünftig nur noch 1 Mrd. an die Länder.

Bei der verbilligten Abgabe von bundeseigenen Grundstücken der BImA ist die Änderung der Bundeshaushaltsordnung und des BImA-Gesetzes mehr als überfällig. Die jährliche Verlängerung der sogenannten Verbilligungsrichtlinie ist kein Zustand, denn er schafft Unsicherheit für die kaufwilligen Kommunen. Die notwendige Planbarkeit ist damit nicht gewährleistet.

II. *Mieten (Sondierungstext)*

Unser Ziel ist es, dass eine finanzielle Überforderung von Mietern durch unverhältnismäßig steigende Mieten vermieden wird:

- *Wir werden durch Schaffung gesetzlicher Grundlagen die Einführung und Anwendung des „qualifizierten Mietspiegels“ verbreitern. Die Verlängerung des Bindungszeitraumes für einen qualifizierten Mietspiegel werden wir prüfen.*
- *Die Mietpreisbremse wird zum Ende des vorgesehenen Geltungszeitraumes auf Wirksamkeit und insbesondere unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Rechtsprechung evaluiert.*
- *Wir werden eine Anpassung des Wohngeldes an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen vornehmen. Die Veränderung der maßgeblichen Kriterien werden wir regelmäßig prüfen.*
- *Im Bereich der energetischen Gebäudesanierung werden die Anforderungen der EnEV 2016 weiterhin maßgeblich sein, damit weiterer Kostenauftrieb für die Mietpreise vermieden wird. Die anzustrebenden CO₂-Einsparungen können auch auf Quartiers- und Siedlungsebene bilanziert werden.*
- *Modernisierungsumlagen sollen nicht zu unverhältnismäßigen Mieterhöhungen führen. Wir werden die Modernisierungsumlage mit Blick auf die gesunkenen Zinsen absenken und an den Zinsverlauf anpassen.*

Die Mieterinnen und Mieter schauen in der neuen alten GroKo mal wieder in die Röhre. Stillschweigend soll die Mietpreisbremse beerdigt werden, anstatt sie zu verschärfen. Und die angekündigten mietrechtlichen Änderungen müssen erstmal den Weg durch den Bundestag finden. Auch in der vergangenen Wahlperiode wurde den Mieterinnen und Mietern viel versprochen.

**Christian Kühn****Daniela Wagner**

Tatsächlich umgesetzt wurde lediglich eine sogenannte Mietpreisbremse, die in Wahrheit gar nicht bremst, weil zu viele Ausnahmen eingebaut wurden. Auch auf die Absenkung und zeitliche Befristung der Modernisierungumlage warten die Mieterinnen und Mieter bis heute. Hier ist eine deutliche Absenkung wichtig. Um die Verwerfungen auf den Wohnungsmärkten in zahlreichen deutschen Städten zu begegnen braucht es ein umfassendes mietrechtliches Konzept, bei dem zum Beispiel auch der Kündigungsschutz wieder deutlich gestärkt wird. Bei der GroKo findet sich im Sondierungstext dazu gar nichts.

Die automatische Anpassung des Wohngeldes an die steigenden Lebenshaltungskosten ist längst überfällig. Die Einführung einer Klimakomponente wird zwar seit Jahren diskutiert, aber auch hier nicht angekündigt.

III. Flächenverbrauch (Sondierungstext)

„Unser Ziel ist, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf maximal 30 ha/Tag zu halbieren. Wir prüfen, mit welchen zusätzlichen planungsrechtlichen und ökonomischen Instrumenten das Ziel erreicht werden kann“

Das ist ein Rückschritt. Bisher wurde ein Ziel von deutlich unter 30ha angestrebt. Auch wird kein Auslaufen des Flächenfraßparagraphen 13b im Baugesetzbuch diskutiert, anders als bei der Mietpreisbremse.

Bodenpolitik

Keinerlei Vorschläge für eine sozial-gerechte und zukunftsfähige Bodenpolitik mit der bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt und geschaffen werden kann.

IV. Klimaschutz

- Es fehlt ein umfassendes Konzept, wie die notwendige energetische Modernisierung des Gebäudebestandes sozial-verträglich umgesetzt werden kann. Dies gelingt nur mit einer ausreichenden Förderkulisse und einem abgestimmten Konzept. Faire Wärme ist kein Selbstläufer sondern muss gesteuert werden.
- Die Klimaziele werden aufgegeben. Die EnEV wird eingefroren. Statt auf den KfW-Standard 40 als Niedrigstenergiestandard zu setzen, wird zu Gunsten der Immobilienlobby am KfW-Standard 70 festgehalten. Damit unterlaufen die Sondierer das europäische Energieeinsparrecht. Zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter, die die höheren Nebenkosten zu tragen haben.

V. Was sonst noch fehlt

Es fehlt der Mut endlich die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen und steuerliche Privilegien an die Bereitstellung von sozial- und mietpreisgebunden Wohnraum zu koppeln. Allein auf eine GG-Änderung zu setzen ist fahrlässig. Wenn es zu keiner Einigung kommt, wird der soziale Wohnungsbau nur noch von den Ländern finanziert – mit deutlichen Abschlägen. Das ist in der momentanen Wohnungsmarktsituation katastrophal. Im Übrigen wird Geld mit der Gießkanne verteilt, die Preise für Mieten und Wohnungskauf werden weiter angeheizt.