SO-01-NEU-517-2 Wir investieren in Gerechtigkeit (nur neue Zeilennummerierung)

Antragsteller*in: Katrin Schmidberger (KV Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg)

Änderungsantrag zu SO-01-NEU

Von Zeile 517 bis 521:

~~Wir schaffen bezahlbare Wohnungen~~

Wir schaffen preiswerten Wohnraum und stärken Mieter*innenrechte

Unsere Wohnungen dürfen keine ~~reinen~~ Spekulationsobjekte sein~~. Sie sind unsere Heimat~~. ~~Bezahlbares Wohnen~~Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist für uns alle existentiell und ist heute in vielen Städten zu einer der großen sozialen Herausforderung geworden, vor allem für Geringverdiener*innen, Familien, Alleinerziehende, Geflüchtete oder Menschen mit geringer Rente. Immer mehr Menschen benötigen staatliche Unterstützung, um sich ihre Wohnung

Von Zeile 528 bis 533:
Wir Grüne begreifen Wohnen als Teil der Daseinsvorsorge und wollen den Negativ-Trend umkehren. ~~Dafür~~Wir wollen ~~wir~~preiswerten und klimafreundlichen Wohnraum sichern sowie neu schaffen, die zunehmede Verdrängung der Mieter*innen unterbinden und den sozialen Zusammenhalt in den Städten stärken. Das kann von Bund, den Ländern und Kommunen nur gemeinsam sichergestellt werden. Wir wollen binnen zehn Jahren eine Million dauerhaft günstige Wohnungen schaffen. Deshalb muss der Bund zurück in die Verantwortung – mit der Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Diese bietet Vorteile und Unterstützung für private Investoren, kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die günstigen Wohnraum schaffen - das soll auch durch kleinteilige Nachverdichtung, Aufstockungen und Bestandsumnutzungen erzielt werden. . Im Gegenzug verpflichten sie sich dazu, diesen günstigen Wohnraum dauerhaft zu erhalten.

Von Zeile 536 bis 544:
~~Die Mietpreisbremse müssen wir scharf stellen, indem wir die vielen Ausnahmen streichen. Denn die Mini-Mietpreisbremse der großen Koalition hat an explodierenden Mieten in Großstädten nichts geändert. Sie ist lückenhaft und bietet keinen ausreichenden Schutz für Mieterinnen und Mieter. Das Mietrecht, gedacht als Ausgleichsinstrument zwischen Mieter*innen und Vermieter, hat seine Balance verloren. Deshalb bedarf es Änderungen, die Mieterhöhungen begrenzen, den unverschuldeten Verlust der Wohnung verhindern und die Mietpreisbremse zu einem robusten Schutzinstrument weiterentwickeln. Der Bund darf sich nicht länger als Immobilienspekulant betätigen, sondern soll Liegenschaften vergünstigt abgeben, wenn das städtebaulich oder wohnungspolitisch erforderlich ist.~~

Das Mietrecht, gedacht als Ausgleichsinstrument zwischen Mieter*innen und Vermieter, hat seine Balance verloren

und wird den unterschiedlichen Wohnungsmärkten in Deutschland nicht mehr gerecht. Wir wollen das Mietrecht deshalb ausdifferenzieren, um den schrumpfenden sowie wachsenden Regionen und Städten gerecht werden zu können.

Der Druck auf die Bestandsmieter*innen in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten steigt seit Jahren an, denn die Mieten steigen schneller als die Einkommen. Für uns Grüne ist es zentral, gerade einkommensschwache Mieter*innen konsequent in ihren Rechten zu stärken.

Deshalb bedarf es Änderungen, die Mieterhöhungen begrenzen
und Spekulation mit Wohnraum konsequent begrenzen und den Verlust der Wohnung verhindern. Ein zentrales Ziel muss sein, den Anstieg der Neuvertragsmieten wirkungsvoll zu bremsen: dazu entwickeln wir

die Mietpreisbremse zu einem robusten Schutzinstrument weiter,
indem wir die vielen Ausnahmen streichen und die Informationspflicht für Vermieter*innen einführen. Schon heute dürfen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen weniger stark steigen: statt höchstens 20 Prozent innerhalb von drei Jahren nur noch höchstens 15 Prozent. Wir wollen diesen Zeitraum auf fünf Jahre ausdehnen.

Bei Mieterhöhungen auf Grundlage von Vergleichsmieten wollen wir dafür sorgen, dass die drei vorzulegenden Vergleichswohnungen nicht weiterhin sämtlich aus dem Bestand der gleichen Eigentümer*innen stammen dürfen. Schließlich soll der Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete zu Grunde liegen.

Um die Mietsteigerungen insgesamt zu drosseln, soll den Ländern zukünftig ermöglicht werden, Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Erstellung eines Mietspiegels aufzuerlegen und die Mieten der letzten zehnJahre zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete festzuschreiben. Denn bisher spielen bei der Ermittlung der Vergleichsmiete nur die Miethöhen eine Rolle, die innerhalb der letzten vier Jahre vereinbart oder verändert wurden. Wuchermieten müssen wieder verhindert und geahndet werden können. Deshalb wollen wir den Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wieder zu einem praxistauglichen Instrument gegen Mietpreisüberhöhung machen. Der Paragraph erklärt Mietentgelte dann für unangemessen hoch, wenn sie die ortsübliche Miete um mehr als 20 Prozent übersteigen, sofern in der Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde vergleichbarer Wohnraum knapp ist.

Wir setzen uns dafür ein, dass Kommunen die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung in Gebieten, die besonders von Aufwertung und Spekulation gekennzeichnet sind (Gebiete mit sozialer Erhaltungssatzung und Sanierungsgebiete), durch die Einführung von Mietobergrenzen gezielter schützen können.

. Der Bund darf sich nicht länger als Immobilienspekulant betätigen, sondern soll Liegenschaften vergünstigt abgeben, wenn das städtebaulich oder wohnungspolitisch erforderlich ist.
Die bundeseigenen Wohnungen sollen durch ein einzuführendes Vorkaufsrecht in den Besitz der öffentlichen Wohnungsunternehmen übergehen. Auch eine Weitervergabe an Genossenschaften, gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Stiftungen, die Hausgemeinschaft oder in Erbbaupacht soll möglich sein. Dabei darf sich die Kaufsumme nicht an einem spekulativen Höchstpreis orientieren, sondern muss auf der Grundlage zeitgemäßer Ausstattungsstandards sowie einem langfristig moderatem Mietniveau ermittelt werden. Zur langfristigen Verankerung dieser Ziele fordern wir die Bundesregierung auf, das BImA-Gesetz so zu ändern, dass es den Kommunen und Ländern bei der Bewältigung der Wohnraumversorgungskrise hilft.

Von Zeile 555 bis 559:
~~Energetische Modernisierungen müssen sozialverträglich erfolgen. Mieterinnen und Mieter dürfen nicht durch Luxussanierungen verdrängt werden. Deshalb wollen wir die sogenannte Modernisierungsumlage, die es Vermietern erlaubt, die Kosten einer Sanierung auf ewig auf die Mieter umzulegen, deutlich kappen. So wird vermieden, dass energetische Sanierungen als Preistreiber missbraucht werden können.~~

Um sozialverträgliche energetische Modernisierungen voranzutreiben und die mit Luxussanierungen häufig verbundene Verdrängung zu beenden, setzen wir uns für eine grundlegende Reform der sogenannten Modernisierungsumlage ein. Die Umlage von heute 11 Prozent der Kosten im Jahr soll abgeschafft und durch ein neues Umlagesystem ersetzt werden, das die Umlage an die tatsächliche Energieeinsparung koppelt. Langfristig soll die infolge des energetischen Standards zulässige Miethöhe im Mietspiegel abgebildet werden. Zukünftig sollen nur noch Maßnahmen umlegbar sein, die nachweislich zur Barrierefreiheit und Energieeinsparung beitragen. Daneben wollen wir die Härtefallregelungen und die sog. Duldungspflicht so gestalten, dass Auszüge v.a. einkommensschwacher Bewohner*innen nicht erfolgen müssen.

Von Zeile 562 bis 570:
unterstützt, die in klimafreundlichen Häusern wohnen. Außerdem fordern wir seit Jahren eine automatische Anpassung des Wohngeldes, das sich an der Preissteigerung orientiert. ~~Wir prüfen die Möglichkeit, den Vermögensaufbau, Wohnungseigentum und die Altersvorsorge von Menschen mit wenig Einkommen durch Teilhabe an Genossenschaften oder Bauvereinen zu unterstützen.~~

Die Zahl der Wohnungslosen steigt rapide in Deutschland. Wir wollen die Länder und Kommunen bei der Erarbeitung von Wohnungslosenstatistiken und präventiven Schutzmaßnahmen gegen Wohnraumverlust unterstützen. Gerade in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten kommt dem Kündigungsschutz dabei eine Schlüsselrolle zu. Wir wollen den Kündigungsschutz wieder ausbauen, indem zum Beispiel Kündigungen aufgrund von Mietrückständen (sowohl ordentlich als auch fristlos) nicht ohne vorherige, mehrmalige Abmahnungen ausgesprochen und nicht schon bei leichten Mietvertragsverletzungen - wie bei Konflikten hinsichtlich Mietminderungen oder durch von Transferleistungsstellen verschuldete Zahlungsrückstände - möglich sein sollen. Mit dem Instrument der sog. Schonfristzahlungen sollen Kündigungen wegen Mietzahlungsverzug wieder generell abwendbar sein. Auch die Regelungen der Eigenbedarfskündigung sollen mieterfreundlicher gestaltet werden.

Wir prüfen die Möglichkeit, den Vermögensaufbau, Wohnungseigentum und die Altersvorsorge von Menschen mit wenig Einkommen durch Teilhabe an Genossenschaften oder gemeinnützigen Bauvereinen zu unterstützen.
Aufgrund der hohen Mietpreissprünge bei Neuvermietungen lohnt es sich für viele ältere Menschen nicht, aus ihren größeren in kleinere Wohnungen umzuziehen. Andererseits müssen immer mehr Familien in großen Städten in beengten Wohnverhältnissen leben, weil sie keine größeren Wohnraum finden geschweige denn bezahlen können. Um diesen Missstand abzubauen, wollen wir einenAnspruchaufWohnungstauschunterErhaltderbisherigenMietkonditionenundMiethöhen imMietrecht nach Österreichischem Vorbild verankern.

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nehmen in den Städten weiter zu und erhöhen den Druck auf die Mieter*innen. Zwar ist es möglich, in den Gebieten mit sog. sozialer Erhaltungssatzung die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen und damit einzuschränken. Jedoch zeigt sich in der Praxis oft, dass Investor*innen in die Gebiete ohne rechtliche Regelung ausweichen, mit den gleichen negativen Effekten. Daher wollen wir zukünftig, dass Länder und Kommunen selbstständig darüber entscheiden können, ob sie ein Umwandlungsverbot für ein ganzes Stadtgebiet erlassen. Außerdem wollen wir die bestehende Ausnahme streichen, die eine Umwandlung in Eigentumswohnungen erlaubt, wenn die Vermieter*innen sich verpflichten, diese in den nächsten sieben Jahren nur an die Mieter*innen zu veräußern. Dieses Schlupfloch konterkariert das ganze Instrument und schränkt die Gemeinden in ihrer Entscheidungskompetenz ein.

Wir wollen den Tarif der Grunderwerbssteuer beim Kauf von Wohnungen und Grundstücken umgestalten. Der Zweck des Erwerbs soll die steuerliche Belastung bestimmen. Die Einführung des Leistungsfähigkeitsprinzips bei der Grunderwerbssteuer soll dabei die strukturellen Nachteile nicht renditemaximierender Investoren und Bauträger gegenüber Investmentfonds ansatzweise ausgleichen. Es kann nicht sein,

~~Wir wollen,~~ dass große Wohnungsgesellschaften und Investoren ~~nicht länger~~ die Grunderwerbsteuer umgehen können, während ~~der Käufer~~kleine Genossenschaften und Käufer*innen eines Eigenheims diese voll bezahlen ~~muss~~müssen. Deshalb schaffen wir die steuerliche Privilegierung von Share Deals -(Anteils)verkäufe von Unternehmen mit Immovilienbeseitz - in ihrer bisherigen Form ab.

Um den Erhalt gemischter Quartiere zu stärken, wollen wir das Gewerbemietrecht für kleinteiliges Gewerbe, wohnortnahe Dienstleistungen und vor allem für soziale wie auch kulturelle Infrastruktur ausdifferenzieren. Ländern soll ermöglicht werden, Gewerbemieten zu begrenzen und einen effektiven Kündigungsschutz einzuführen sowie in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung das genannte Gewerbe gezielt vor Verdrängung zu schützen.

Weitere Antragsteller*innen

Joachim Schmitt (KV Berlin-Charlottenburg/Wilmersdorf); Martin Reents (KV Berlin Kreisfrei); Theresa Kalmer (KV Berlin-Pankow); Lisa Paus (KV Berlin-Charlottenburg/Wilmersdorf); Daniel Wesener (KV Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg); Hartwig Berger (KV Berlin-Charlottenburg/Wilmersdorf); Stefan Taschner (KV Berlin Kreisfrei); Sebastian Walter (KV Berlin Kreisfrei); Julian Schwarze (KV Friedrichshain-Kreuzberg); Tobias Wolf (KV Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg); Arturo Buchholz-Berger (KV Berlin-Pankow); Annette Heppel (KV Berlin-Neukölln); Gaby Winkelhoch (KV Oberberg); Jacob Zellmer (KV Berlin-Treptow/Köpenick); Andreas Rieger (KV Dahme Spreewald); Andreas Audretsch (KV Berlin-Neukölln); Tilman Versch (KV Stuttgart); Rasmus Andresen (KV Flensburg); Regina Kündler (KV Kiel)