

# Die Pläne der Grünen bei einer Regierungsbeteiligung im Bund

## Die Beschlüsse der 44. Bundesdelegiertenkonferenz von Bündnis 90/Die Grünen vom 15. bis 17. November in Bielefeld zum Thema Wohnen, Planen und Bauen, analysiert von der Redaktion der Immobilien Zeitung.



### Bauwende 2030, aber wie?

„Wir wollen anders bauen, ressourcenschonend und lebensfreundlich. Wir wollen diese Bauwende mit den Zielen der Agenda 2030 voranbringen, gestalten und umsetzen.“

Da nehmen sich die Grünen eine Menge vor. Denn zum Erreichen der „Bauwende“ müssen sie erst einmal die Strukturen einer Branche aufbrechen, die ein enormes Beharrungsvermögen auszeichnet. Bauherren, Planer und Behörden bis hin zu den Nutzern vertrauen Altbewährtem. Innovationen wie der Modulbau oder der Einsatz recycelter Materialien bleiben außen vor. Es gelten wie in Beton gegossene Regeln. Es existiert ein Dschungel aus Zuständigkeiten und geschätzt 10.000 Vorschriften, die Bauen zum quälend langen und kostenträchtigen Prozess machen. Die

Grünen liegen richtig, wenn sie konstatieren, dass kaum Motivation besteht, an der Situation etwas zu ändern. Deshalb ist die Forderung nach einem neuen Zusammenspiel der am Bau Beteiligten konsequent. Doch es fehlen Vorschläge, wie diese Veränderungen wirkungsvoll zu erreichen sind, um Bauen nachhaltig auszurichten. Ob neue Pflichten wie die vorrangige Nutzung von Recyclingmaterial und die Volldklärung von Baustoffen hilfreich sind? Es gelten wie in Beton gegossene Regeln. Es existiert ein Dschungel aus Zuständigkeiten und geschätzt 10.000 Vorschriften, die Bauen zum quälend langen und kostenträchtigen Prozess machen. Die

**Monika Hillemacher**



### An Mietpreisschrauben hantieren

„Die Mietpreisbremse erlaubt heute, bis zu 10% über die ortsübliche Vergleichsmiete hinauszugehen. Wir werden diesen Wert auf 5% senken. Verstöße gegen die Mietpreisbremse werden wir zu einer Ordnungswidrigkeit machen und mit einer empfindlichen Geldbuße belegen.“

Die Grünen greifen unter dem Titel „Faire Mieten“ ins existierende Arsenal der Mietrechtsregulierungen. Dabei orientieren sie sich an den Beschlüssen und Plänen der Großen Koalition, legen jeweils aber noch eine Schippe drauf oder variieren sie minimal. So soll die Mietpreisbremse, die nach derzeitigem Recht bei Neuverträgen eine Mieterhöhung um bis zu 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässt, künftig auf 5% begrenzt werden. Auch soll die Bremse nicht 2025 auslaufen, sondern als „dauerhaftes Instrument“ erhalten bleiben. Verstöße gegen die Mietpreisbremse wollen die Grünen „zu einer Ordnungswidrigkeit machen und mit einer empfindlichen Geldbuße belegen“.

Die Modernisierungumlage soll laut Grünen-Beschluss von 8% auf 4% sinken. Dabei soll nur noch als Modernisierung gelten, was Klimaschutz, Barrierefreiheit oder Einbruchssicherheit dient, um Luxusmodernisierungen zu verhindern. Die Miete nach Modernisierung darf um nicht mehr als 1,50 Euro/m<sup>2</sup> in acht Jahren steigen. Auch an diesem Punkt bieten die Grünen eine leichte Verschärfung im Vergleich zur GroKo (3 Euro/m<sup>2</sup> in sechs Jahren) an. Was aber an dieser Stelle komplett fehlt, ist die Problematisierung oder sogar Lösung der Frage, wie sich die Kosten des Gebäudedeckelungsschutzes in Zukunft zwischen Mieter, Vermieter und Staat verteilen sollen. Ebenso fehlt eine klare Aussage zum Thema Mietendeckel. Weil damit „juristischen Neuland betreten wird, ist es richtig, dass Umsetzbarkeit, Verhältnismäßigkeit und Rechtssicherheit sorgsam geprüft werden“, heißt es dazu nur.

Die Grünen haben beim Thema Mietregulierung keine eigenen Ideenwelt. Einfach nur an den bestehenden Schrauben zu hantieren und die großen Fragen meiden, ist kein großer Wurf. **Jutta Ochs**



### Echter Kampf dem Share-Deal

„Wir werden die Praxis der steuerfreien Share-Deals beenden, indem wir schon bei einem Verkauf der Mehrheit einer Gesellschaft zumindest anteilig Grunderwerbsteuer erheben.“

Im Kampf gegen das Steuersparen bei großen Immobiliendeals gehen die Grünen viel weiter als die Große Koalition. Sie wollen Share-Deals zwar nicht verbieten. Können die Grünen aber das, was sie vorhaben, tatsächlich umsetzen, wäre dieser Steuerkniff kaum noch lohnend. Juristische Aufwand und wirtschaftliches Risiko würden den noch bleibenden minimalen Spareffekt kaum rechtfertigen.

Das recht nicht aus, meinen die Grünen, und haben Recht. Denn für große Immobiliengeschäfte ab 50 Mio. Euro blieben Share-Deals auch nach dem Reformrücken der GroKo weiter attraktiv. Die Grünen dagegen wollen die Steuer auslösende Beteiligungsgrenze soll von 95% auf 90% gesenkt und die Haltefristen von fünf auf zehn Jahre verlängert werden.

Das recht nicht aus, meinen die Grünen, und haben Recht. Denn für große Immobiliengeschäfte ab 50 Mio. Euro blieben Share-Deals auch nach dem Reformrücken der GroKo weiter attraktiv. Die Grünen dagegen wollen die Steuer auslösende Beteiligungsgrenze faktisch auf 50% senken und zumindest anteilig Grunderwerbsteuer kassieren. Außerdem wollen die Grünen den Bundesländern die Möglichkeit eröffnen, die Grunderwerbsteuer progressiv auszugestalten: Wenn Wohnungskonzerne große Immobilienbestände aufkaufen, soll eine höhere Grunderwerbsteuer fällig werden, als wenn Lieschen Müller ein Häuschen erwirbt. Das wäre eine gute Maßnahme, da sie das Prinzip der Steuergerechtigkeit stärkt. Denn am Share-Deal stoßen sich viele der Kritiker auch daran, dass nur die Steuer sparen können, die die entsprechenden Berater bezahlen können. **Peter Dietz**



## Wir werden...

Forderungen der Grünen, auf deren Durchsetzung sie sich bei einer Regierungsbeteiligung gegenüber den Wählern festlegen.

Wir werden eine neue Wohngemeinnützigkeit einführen.

Wir werden für die Wohngemeinnützigkeit eine unabhängige Aufsicht schaffen, welche die Einhaltung der Kriterien kontrolliert.

Darüber hinaus werden wir die Städtebauförderung um einen Teil für inklusive Quartiere und Dörfer ergänzen.

Wir werden die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) und die Liegenschaften des Bundeseseisenbahnmögens zu einem gemeinnützigen, revolvierenden Bundesbodenfonds weiter entwickeln.

Dafür (Klima-Investitionen in Gebäuden, d. Red.) stellen wir im Aktionsplan „Faire Wärme“ 7 Mrd. Euro im Jahr für Planung, Investitionen und bezahlbaren Wohnraum und für ressourcenschonendes Bauen, z.B. durch modularen Holzbau, bereit. Wir schaffen ein Gebäuderessourcengesez.

Wir werden dafür (den Tausch von Mietverträgen durch Wohnungsvermiet, d. Red.) einen allgemeinen Rechtsanspruch ein-

führen. Er soll zunächst nur für Wohnungsgesellschaften gelten, private Kleinvermieter\*innen bleiben ausgenommen.

Dazu (Aktivierung von Bauland in Orts- und Stadtkernen, d. Red.) geben wir ihnen (den Kommunen, d. Red.) da, wo Wohnraumangel und Belange der Stadtentwicklung es erfordern, die Möglichkeit, ein Innenentwicklungsgebiet festzulegen.

Die Mietpreisbremse muss als ein dauerhaftes Instrument im Mietrecht erhalten bleiben und nicht wie von der Bundesregierung geplant 2025 wieder auslaufen. Es sind die Länder, die darüber entscheiden, in welchen Gebieten die Mietpreisbremse überhaupt gilt. Die Beschränkung, dass sie dies nur für maximal fünf Jahre dürfen, muss fallen. Die Mietpreisbremse erlaubt heute, bis zu 10% über die ortsübliche Vergleichsmiete hinauszugehen. Wir werden diesen Wert auf 5% senken. Verstöße gegen die Mietpreisbremse werden wir zu einer Ordnungswidrigkeit machen und mit einer empfindlichen Geldbuße belegen. Um den Mietanstieg auch bei bestehenden Mietverträgen stärker einzuschränken, werden wir den Mietanstieg auf maximal 2,5% pro Jahr bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete beschränken.

Wir werden die Mietverträge der letzten 20 Jahre für die Berechnung des Mietspiegels berücksichtigen.

Um Wohngeldbezieherinnen und Wohngeldbezieher in Folge einer energetischen Sanierung nicht mit den gestiegenen Mietkosten alleine zu lassen, werden wir eine Klimakomponente beim Wohngeld einführen.

Deshalb werden wir die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter\*innen abschaffen.

Wir werden die Praxis der steuerfreien Share-Deals beenden.

Unternehmen der Neuen Wohngemeinnützigkeit werden von der Grunderwerbsteuer vollständig befreit.

Gesellschaften, die nicht im Transparenzregister eingetragen sind, werden wir den Kauf von Immobilien künftig nicht mehr gestatten.

Eine solche Obergrenze (für Zahlung mit Bargeld, d. Red.) werden wir beim Kauf von Immobilien ebenfalls einführen.

Beim Neubau muss das Passivhaus zum verpflichtenden Standard werden.

Ölheizungen dürfen künftig nicht mehr eingebaut werden.

Wir werden Arten von gemeinschaftlichem Wohneigentum der direkten Bewohner\*innen öffentlich fördern und dafür den nötigen Grund und Boden bereitstellen.

Künftig zahlt derjenige die Courtage, der auch die Makler\*in bestellt. In aller Regel ist dies die Verkäufer\*in einer Immobilie. Zusätzlich werden wir die Höhe der Gebühr gesetzlich für die Käufer\*in auf maximal 2% deckeln. Zudem werden wir einen Sachkundenachweis für WEG-Verwalter\*innen und Mietverwalter\*innen sowie Makler\*innen einführen.

Das Baukindergeld der Großen Koalition werden wir abschaffen.

## Wir wollen...

Wünsch-Dir-Was: Forderungen, auf deren Durchsetzung die Grünen bei einer Regierungsbeteiligung hinarbeiten wollen.

Insgesamt wollen wir in den nächsten zehn Jahren den Bestand an dauerhaft gebundenen Sozialwohnungen um mindestens eine Million erhöhen.

Wir wollen die Einkommensgrenze für Sozialwohnungen erhöhen und eine neue Kategorie geförderter Wohnungen für Haushalte schaffen, deren Einkommen die Einkommensgrenze für Sozialwohnungen um bis zu 50% übersteigt.

Wir wollen das KiW-Programm „Altersgerechter Umbau“ deutlich aufstocken.

Wir erleichtern die behutsame Nachverdichtung durch Dachausbauten finanziell, wenn dadurch bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Statt einer Sonderabschreibung ... wollen wir eine Investitionszulage im Rahmen einer „Grünen Bauoffensive“ schaffen.

Spätestens ab 2030 wollen wir erreichen, dass für jede neue Versiegelung von Fläche eine gleich große, nicht mehr benötigte Siedlungsfläche renaturiert wird.

Daher wollen wir den Kommunen die Möglichkeit geben, Vorkaufsrechte innerhalb von vier Monaten auch mit dem Ziel einer langfristigen Bodenverrottung zu begründen und im Einzelfall auszuüben. Das kommunale Vorkaufsrecht soll auf alle Gebiete der Stadt ausgeweitet werden. (Anmerkung der Redaktion: Bislang müssen Kommunen ihr Vorkaufsrecht binnen zwei Monaten ausüben und die Vorkaufsrechte sind auf bestimmte Teile der Stadt beschränkt.)

Um die kommunalen Bauämter zu unterstützen, wollen wir beim Bund (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) eine Rechtsberatungsstelle einrichten, um Kommunen bei der Ausübung von Vorkaufsrechten zu unterstützen.

Zudem wollen wir ein Programm zum Abbau der Altschulden osteudeutscher kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen auflegen.

Wir wollen ein nationales Aktionsprogramm zur Vermeidung und Bewältigung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit auf den Weg bringen und uns ... vornehmen, dass es bis 2030 keine Obdachlosigkeit mehr in Deutschland gibt.

Das Wohngeld wollen wir als wohnungs- und sozialpolitisches Instrument stärken. Es muss durch jährliche Anpassung dynamisiert werden und die Berechnung der Mietstufen darf nicht länger nur auf Grundlage der Wohngeldempfehlungsergebnisse erfolgen. Zudem wollen wir einen Erwerbstätigenfreibetrag einführen und das Wohngeld unschädlich für das Aufenthaltsrecht ausgestalten.

Wir wollen prüfen, inwiefern es möglich ist, in angespannten Wohnungsmärkten bei besonders schutzwürdigen Personengruppen Eigenbedarfskündigungen ganz auszuschließen.

Um ein Kräftegleichgewicht zwischen großen Wohnungsunternehmen und Mieter\*innen herzustellen, sind mehr kollektive Klagemöglichkeiten unerlässlich. Hierfür wollen wir Gruppenklagen einführen.

Oft werden Menschen allein wegen ihres Namens ... nicht zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen. Wir wollen diese Diskriminierung beenden. Dafür muss das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) reformiert, die Ausnahmen bei der Vermietung von Wohnraum ersatzlos gestrichen ... werden.

Außerdem wollen wir für die Länder die Möglichkeit schaffen, die Grunderwerbsteuer progressiv auszugestalten. Wenn Wohnungskonzerne große Immobilienbestände aufkaufen, soll eine höhere Grunderwerbsteuer fällig werden, als wenn Privatpersonen Wohneigentum erwerben.

Außerdem sollen künftig bei jedem Immobilienkauf die Finanzbehörden informiert werden, auch wenn die Käufer\*innen nicht in Deutschland steuerpflichtig sind.

Für Spekulationsgewinne von privaten Immobilien wollen wir die Veräußerungsfrist abschaffen ...

Statt heute 8% der Kosten sollen höchstens 4% im Jahr auf die Miete umgelegt werden dürfen, jedoch nicht mehr als 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat in acht Jahren. ... Zudem soll sich die Umlagefähigkeit auf Maßnahmen zum Klimaschutz, den Abbau von Barrieren und die technische Einbruchssicherung beschränken. (zum Thema Modernisierungumlage)

Ebenso soll der Einsatz von erneuerbarer Wärme ab sofort verpflichtend werden, wenn eine fossile Heizung sowieso ausgetauscht wird.

Mieter\*innen und selbstnutzende Eigentümer\*innen mit kleinem Einkommen sollen bei Bedarf einen Sozialplan mit Modernisierung ohne Erhöhung der Warmmieten bzw. für tragbare Investitionskosten bekommen können. Hierfür gibt es einen Förderbonus zusätzlich zur heutigen KiW-Förderung.

Um das Recyceln dieser Baustoffe (Sand, Kies, Naturstein, d. Red.) zu fördern, wollen wir, dass die Länder auf Primärrohstoffe, entsprechend der Ausbeutung von Öl und Gas, eine Abgabe nehmen können.

Wir wollen bei der Klassifizierung von Bau- und Dämmstoffen die Umweltauswirkungen und den Energieeinsatz bei der Herstellung berücksichtigen, die sogenannte graue Energie. Wir wollen eine Volldeklaration aller Baustoffe gegenüber den Bauher\*innen.

Wir wollen Privilegien für Flächenverbrauch wie das erleichterte Baurecht im Außenbereich (§ 13b Baugesetzbuch) streichen.

Die Texte sind Originalzitate aus den beiden Beschlüssen „Recht auf Wohnen“ und „Bauwende - Nachhaltiges ressourcenschonendes Bauen“, die Bündnis 90/Die Grünen auf ihrer 44. Bundesdelegiertenkonferenz vom 15. bis 17. November in Bielefeld gefasst haben.

Autorenfotos: Quelle: Immobilien Zeitung; Urheber Monika Hillemacher: Stefan Wildhirt, Urheber Peter Dietz: Paul Müller, Urheber Christine Rose: privat, Urheber alle anderen: Christof Mattes



### Es braucht keine neue Gemeinnützigkeit

„Wir werden eine neue Wohngemeinnützigkeit einführen. (...) Die Wohngemeinnützigkeit steht allen Akteur\*innen offen. (...) Wir gewähren einen Investitionszuschuss von bis zu 20 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Der Erwerb wird von der Grunderwerbsteuer befreit. Außerdem werden die Gewinne von der Ertragsteuer befreit.“

Neue Wohngemeinnützigkeit. In dem Begriff steckt den Aufbruch und Gemeinwohlorientierung, und beides braucht es tatsächlich in vielen Wohnungsmärkten.

Das Ziel, das die Grünen erreichen wollen, ist dieses: die Zahl der dauerhaft mietpreisgebundenen Sozialwohnungen in den kommenden zehn Jahren um mindestens 1 Mio. Einheiten durch Neubau und Ankauf zu erhöhen. Bestandskäufe aber gegen zu lassen deren, die am freien Markt Wohnraum suchen. Für Neubau wiederum werden gemeinnützige Unternehmen genauso um Grund und Boden ringen müssen wie private. Bevor sich eine Partei deshalb überlegt,

Können die Ämter, wie gefordert, zugleich mehr qualifiziertes Personal einstellen, lässt sich vorausschauender agieren.

Mehr Bauland ermöglicht mehr Bau ermöglicht mehr Sozialwohnungen. Dafür gibt es aber schon Instrumente, wie z.B. Quoten für Sozialwohnungsbau, die Konzeptverträge und Fördermittel. Die Fördersysteme könnten entschlackt, die Mittel aufgestockt, Belegungen dauerhaft gesichert werden, und dieses Marktsegment auszubauen. Angesichts der Auswische, die es in der Zeit der 1990 abgeschafften Wohngemeinnützigkeit gab, bleibt dann die Frage, warum es unbedingt eine neue braucht. **Christine Rose**



### Ein Tauschrecht fürs Schaufenster

„Mit einem Programm für flächensparendes Wohnen fördern wir Umzüge, Umbauten und Wohnungstausch durch Information, Beratung und Zuschüsse. So werden beispielsweise Eltern unterstützt, die ihre Wohnung nach dem Auszug ihrer Kinder mit einer jungen Familie tauschen wollen (...).“

Die Grünen sprechen ein drängendes Problem an. Wenn etwa allein lebende Menschen aus Wohnungen, die eigentlich zu groß für sie sind, nicht ausziehen, wird es in der Statistik steigt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf immer weiter an. Zwischen den Jahren 2011 und 2018 etwa von 46,1 m<sup>2</sup> auf 46,7 m<sup>2</sup> laut Umweltbundesamt.

In der Analyse der Gründe dafür machen die Grünen vieles richtig. Kern der Strategie der Partei gegen diesen Trend ist ein Recht auf Wohnungstausch, in dessen Genuss zunächst lediglich Mieter bei Wohnungsge-

sellschaften kommen sollen. Allerdings vermerken sie mit dieser Forderung die Realität. In der sind die eigenen vier Wände, und seien sie auch nur gemietet, für die meisten Menschen etwas Besonderes, das man nicht einfach mal schnell mit jemand anderem tauscht. Das belegen die Erfahrungen, die Wohnungsgesellschaften schon jetzt mit solchen Tauschsystemen gemacht haben. Die zeigen nämlich, dass sie in den meisten Fällen nur sehr selten genutzt werden. Und zwar selbst dann, wenn der Vermieter den propagierten Unzug noch mit allerlei Vergünstigungen schmückt macht. Die Menschen hängen eben an ihren Wohnungen,

auch wenn sie die ehemaligen Kinderzimmer eigentlich gar nicht mehr benötigen. Ganz besonders, wenn sie älter werden. „Nach Angaben des BBSR belegte ein Einpersonenhaushalt in der Altersgruppe über 75 Jahre im Jahr 1978 noch 55 m<sup>2</sup>, im Jahr 2002 waren es bereits 75 m<sup>2</sup>“, schreibt das Umweltbundesamt.

Angesichts dieser Erfahrungen bleibt das Recht auf Wohnungstausch nicht mehr als ein politisches Schmäckerli fürs Schaufenster, mit dem die Grünen versuchen, ihr Profil bei dem Mieterrecht zu schärfen. Schade, da wäre mit etwas mehr Pragmatismus mehr drin gewesen. **Robin Gökkes**



### Träumerei von „kleinen Läden“

„Für lebenswerte Städte ist auch ein vielfältiges Angebot an kleinen Läden (...) entscheidend.“

Der Einzelhandel steht traditionell nicht im Mittelpunkt des Interesses der Stadt- und Raumplanung. Aus Sicht der Politik haben Geschäfte die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Unter welchen Bedingungen und in welchen Ladenformaten dies geschieht, wird kaum reflektiert. Diese Einstellung zeigt sich auch in den Beschlüssen des Grünen-Parteitags zum Thema Wohnen, Planen und Bauen. Der Einzelhandel wird nur mit einem Satz erwähnt: „Für lebenswerte Städte ist auch ein vielfältiges Angebot an kleinen Läden (...) entscheidend.“

Der Begriff des „kleinen Ladens“ taucht als romantisches Ideal noch immer in der bundesdeutschen Planungsrhetorik auf,

auch wenn er eine vollkommen wirklichere Vorstellung vom Einzelhandel zum Ausdruck bringt. Kleine Läden haben Geschäfte die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Unter welchen Bedingungen und in welchen Ladenformaten dies geschieht, wird kaum reflektiert. Diese Einstellung zeigt sich auch in den Beschlüssen des Grünen-Parteiags zum Thema Wohnen, Planen und Bauen. Der Einzelhandel wird nur mit einem Satz erwähnt: „Für lebenswerte Städte ist auch ein vielfältiges Angebot an kleinen Läden (...) entscheidend.“

Davon haben die Grünen offenbar noch nichts mitbekommen. Wer ihr Programm liest, könnte meinen, die Masse der Bevölkerung würde Zucker, Mehl und Butter noch in Tante-Emma-Läden einkaufen und ihre Schuhe zum Schuster bringen. Die den Einzelhandel des 21. Jahrhunderts dominierende Logistik, die Städte und Landschaften prägt, wird überhaupt nicht erwähnt, geschweige denn reflektiert. **Christoph von Schwannflug**



### Dichter und grüner zugleich?

„Um mehr Wohnraum in Städten zu schaffen, wollen wir, wo es sinnvoll ist, nachverdichten ... Wir wollen die Anzahl von Bäumen in den Städten drastisch erhöhen, um Schatten und Sauerstoff in die Stadt zu bringen ... außerdem wollen wir Dächer und Fassaden nutzen, um Natur in die Stadt zu bringen.“

Nachverdichten und gleichzeitig mehr Grünflächen schaffen? Dieser scheinbare Widerspruch kann zwar entzerrt werden – aber nur zum Teil. Es kann den Grünen realistischere nur um das reine Aufstocken gehen, da Freilächen in der Breite rar sind. Klar, darin stecken Möglichkeiten. Das Pestel-Institut hat mit der TU Darmstadt in der „Deutschlandstudie 2019“ ein Potenzial von 2,3 bis 2,7 Mio. Wohnungen errechnet, die auf Wohnhäusern, Supermärkten, Bürogebäuden oder Parkhäusern entstehen könnten. Aber das schafft zunächst keine einzige neue Grünfläche, sondern mehr Beton, der sich aufheizt und im Sommer die stickige Hitze im urbanen

Raum verschärft. Darüber hinaus wächst durch Aufstockungsmaßnahmen wegen der zusätzlichen Bewohner der Individualverkehr und der verpestet die Luft. Und es bleibt das Problem mit dem Auftreiben von Grundstücken für neu zu schaffende Grünflächen. Hierzu ist den Parteistrategen etwas eingefallen: die Begrünung von Dächern und Fassaden in den Ballungsräumen. Das dürfte nicht billig werden, denn die Räume der Häuser sollen schließlich nicht durchgedreht oder verschimmelnd. Was für das Außenklima gut sein kann und gut gemeint ist, könnte für das Innenklima im Herbst und Winter schnell problematisch werden. **Daniel Rohrig**



### Wer soll das bezahlen?

„Wir stärken die Kommunen und sorgen für planbare und verlässliche Investitionshilfen, und zwar mit dem „Aktionsplan Faire Wärme“, der Bauoffensive, einem Bundesprogramm für grüne Infrastrukturen und der Neuen Wohngemeinnützigkeit. So können Kommunen wieder eigenes Planungspersonal einstellen, ihre Wohnungsämter stärken und bei Bedarf Wohnungsunternehmen gründen, und zwar mit demokratisch legitimer Planung in kommunaler Hand, nicht durch Finanzinvestoren.“

Jenseits eingefahrener Bahnen denken – das macht immer noch den Charme der einstigen Fundamentaloppositionspartei aus. Die Erkenntnis zum Beispiel, dass die Übernahme der Wohnkosten Bedürftiger via Hartz IV und Wohngeld durch Steuer-mittel eher der „Alimentierung von Eigenheimern“ statt der grundlegenden Lösung des Wohnungsproblems dient, ist durchaus bedenkenswert und bürstet die Mainstream-Formel von der „zielgenauen Förderung“ gegen den Strich. Das Baukindergeld, dessen finanzieller Effekt bekanntlich mit jedem Kilometer Abstand zur nächsten Metropole zunimmt, wollen die Grünen abschaffen, denn die Naturfreunde mögen keine Zersiedlung. Insgesamt können sie mit der Idealisierung von privatem Wohneigentum als gesellschaftlicher Selbstzweck, wie ihn die Konservativen feiern, eher wenig anfangen. Auch das bietet die Chance auf innovative Konzepte.

Was die Grünen mögen, ist Gemeinnützigkeit, Gemeinschaft und Genossenschaft. Das kann positive Effekte haben: Mehr Vergabe kommunaler Flächen in Erbauplanmodellen sichern der öffentlichen Hand Gestaltungsspielraum über eine Wahlperiode hinaus. Die Förderung von Genossenschaften und anderen Miteigentumsmodellen bietet Verzweigung und Verantwortung, ohne das Investitionsrisiko komplett dem Individuum aufzubürden. Ein kooperatives und integratives Gesellschaftsmodell spiegelt sich in diesen wohn-

politischen Ideen wider – das gibt Sympathiepunkte.

Es ist allerdings auch ein finanziell überaus großzügiges Modell. Denn der Wohnungsneubau, wie ihn die Grünen sich vorstellen, ist kostentechnische Oberklasse: Verpflichtender Passivhausstandard plus obligatorisches Solarmodul auf dem Dach ist nicht billig (Ölheizungen werden laut Konzept übrigens komplett verboten). Die Steuervorteile, mit der die Neue Wohngemeinnützigkeit eingeführt werden soll, müssen überaus üppig werden, um die Mieten in diesen Gebäuden „bezahlbar“ herunterzusubventionieren. Die zusätzlichen Mehraufgaben für Städtebauförderung, höhere Zuschüsse für barrierefreie Umbauprojekte, eine verstärkte Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte, die bessere personelle Ausstattung der Kommunen für Planung, Genehmigung und Bau von Quartieren, die Förderung von Genossenschaften durch zinslose Darlehen staatlicher Banken und diverse andere Wohltaten könnten sich auf mehrstellige Milliardensummen addieren, die eine große Wohnungsapolitik kosten wird – pro Jahr. „Spekulative Abschreibungsmodelle müssen abgeschafft werden“, lautet eines der wenigen Gegenfinanzierungskonzepte im Programm. Was auch immer damit gemeint sein mag – vielleicht die Denkmal-AIA, die als Steuersparmodell gerade in der Grünhochburg Prenzlauer Berg sehr beliebt ist? **Monika Leykam**