

W-01 Recht auf Wohnen

Gremium: Bundesvorstand
Beschlussdatum: 01.10.2019
Tagesordnungspunkt: W Wohnen

Antragstext

1 Wohnen ist eine soziale Frage. Mieten und Kaufpreise haben sich in den letzten Jahren stark
2 erhöht. Gestiegene Wohnkosten stellen Familien und Menschen bis weit in die Mitte unserer
3 Gesellschaft hinein vor große Probleme. Bezahlbare Wohnungen mitten in der Stadt, im
4 gewachsenen Wohnvierteln, in der Nachbarschaft guter Schulen und Kitas werden für Menschen
5 mit kleinen und mittleren Einkommen unerreichbar. Viele haben Angst davor, ihre Wohnung zu
6 verlieren oder müssen ihre angestammten Wohnviertel verlassen. Das schlägt einen Spalt in
7 unsere Gesellschaft. Der soziale Zusammenhalt geht verloren. Wachsende räumliche Barrieren,
8 zunehmend getrennte Wohnorte und Lebensbereiche von Alten und Jungen, Armen und Reichen,
9 Familien und Singles verstärken die Spaltung.

10 Die Mieten in deutschen Großstädten steigen seit Jahren rasant. Allein in Berlin stiegen die
11 Neuvertragsmieten binnen fünf Jahren um etwa 50 Prozent. In München sind Quadratmeterpreise
12 von über 20 Euro inzwischen keine Seltenheit mehr. Aber das Problem betrifft schon lange
13 nicht mehr nur die Metropolen. Auch in Städten wie Lübeck, Potsdam oder Reutlingen haben
14 immer mehr Menschen Probleme, eine Wohnung zu finden, die sie auch bezahlen können. Noch
15 extremer ist der Anstieg der Kaufpreise von Immobilien. In den sieben größten deutschen
16 Städten haben sie sich seit 2010 verdoppelt.

17 Jede fünfte Mieterin, jeder fünfte Mieter gilt inzwischen als überlastet. Für immer mehr
18 Unternehmen wird es zu einem Problem, dass ihre Mitarbeiter*innen in der Stadt keine Wohnung
19 mehr finden. Auch bei vielen kleinen Gewerbetreibenden oder beim jungen, innovativen Start-
20 Ups werden die Gewinne von steigenden Mieten aufgefressen. Diese Entwicklungen stellen eine
21 Gefahr für den Frieden und für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft dar und verschärfen
22 die soziale Spaltung.

23 Besonders betroffen von der Wohnungsnot sind Menschen mit geringerem Einkommen, Familien mit
24 Kindern, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung sowie Migrant*innen. Gerade sie werden
25 bei der Vergabe von Wohnungen diskriminiert. Oft entscheidet die Tatsache, ob jemand Mayer
26 oder Haddad heißt, alleinerziehend ist oder nicht darüber, ob die Person zu einer
27 Wohnungsbesichtigung eingeladen wird. Menschen werden aus ihren angestammten Wohnquartieren
28 vertrieben, wenn ihre Vermieter*innen die Mieten immer stärker erhöhen. Modernisierungen,
29 die wir für die Rettung des Klimas dringend brauchen, werden dafür missbraucht, Rendite zu
30 maximieren. Mieter*innen werden so aus ihren Wohnungen verdrängt und dann durch
31 besserverdienende Mieter*innen ersetzt. Es steigt auch die Zahl der Wohnungslosen. In einem
32 reichen Land wie unserem fehlt es inzwischen 650.000 Menschen am Allernötigsten: an der
33 eigenen Wohnung.

34 Der Wohnungsmarkt liegt wesentlich in kommunaler Verantwortung. Die Wohnungsbaupolitik ist
35 überwiegend Ländersache. Probleme sollen da gelöst werden, wo sie entstehen. Mit

36 Öffnungsklauseln im Miet- und Baurecht sowie im Wohnungswirtschaftsrecht für Länder und
37 Kommunen wollen wir berücksichtigen, dass sich die Lebensverhältnisse und die Wohnsituation
38 in Deutschland stark unterscheiden.

39 Es gibt aber auch ganz andere Problemlagen. In Deutschland gibt es zahlreiche Regionen mit
40 schrumpfender Bevölkerung, Wohnungsleerstand und Herausforderungen durch einen raschen
41 demographischen Wandel. Dieses Problem werden wir aber weniger mit wohnungspolitischen,
42 sondern vielmehr eher mit regionalen, strukturpolitischen Instrumenten lösen.

43 Die Ursachen für die Wohnungskrise sind vielfältig. Es gibt hunderttausende private
44 Vermieter*innen, die eine Mietwohnung oder ein Miethaus zur Altersvorsorge erworben haben,
45 und dabei häufig auf maximale Rendite verzichten. Und es gibt sehr gute und sozial
46 verantwortliche Wohnungsunternehmen in Deutschland, die mit ihrem Bestand stabilisierend auf
47 den Wohnungsmarkt wirken. Doch es fehlt schlicht an genügend Wohnraum. Der Wohnungsneubau
48 wurde in Deutschland seit vielen Jahren massiv vernachlässigt. Nach unterschiedlichen
49 Schätzungen liegt der Bedarf an Neubau in Deutschland bei 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro
50 Jahr. Diese Zahl wäre mindestens nötig, damit sich die Situation zumindest nicht weiter
51 verschärft. Tatsächlich wurden im vergangenen Jahr aber nur 285.000 Wohnungen gebaut. Wenn
52 wir jetzt keine Bauoffensive starten, werden sich die Mietsteigerungen der letzten Jahre
53 auch in Zukunft fortsetzen und wird sich die Krise immer weiter zuspitzen.

54 „Bauen, Bauen, Bauen“ reicht jedoch allein nicht aus. Es kommt entscheidend darauf an, was,
55 wo, wie und für wen gebaut wird. Mit Luxus-Apartments ist weder der jungen Familie noch dem
56 alleinerziehenden Krankenpfleger geholfen.

57 Ursache des Fehlens von preisgünstigem Wohnraum ist der Rückzug der öffentlichen Hand aus
58 dem sozialen Wohnungsbau. Die Folgen spüren wir heute: Von damals 3,6 Millionen
59 Sozialwohnungen sind heute weniger als 1,2 Millionen übrig. Es sind diese Fehler der
60 Vergangenheit, die sich heute rächen. Eine Studie gibt den bundesweiten Bedarf an günstigen
61 Sozialmietwohnungen mit 1,6 Millionen an. Überteuerte Modernisierungen oder die Umwandlung
62 von Miet- in Eigentumswohnungen treiben die Entwicklung weiter an.

63 Verschärft wird die Situation durch Finanzspekulationen. Sie nutzen gezielt bestehende
64 Lücken in den Steuergesetzen, um Gewinne am Allgemeinwohl vorbei zu schleusen und
65 missbrauchen das Mietrecht zur Renditemaximierung. Der Wohnungsmarkt droht in einigen
66 Großstädten bereits zum Finanzmarkt zu werden. Doch Wohnen ist keine Ware, sondern ein
67 soziales Recht. Was gebaut wird, muss lebenswert und nachhaltig sein. Gutes Wohnen bedeutet
68 auch Ruhe und gesunde Luft – Wohnen soll nicht krank machen. Quartiere mit einem geballten
69 sozialen Wohnraum, wie in Großstädten seit den 1960er Jahren entstanden, sind nicht
70 nachhaltig. Andererseits wirkt so manches Quartier wie ausgestorben anstatt quirlig und
71 lebendig: leere Zweitwohnungen, kaum Menschen auf der Straße. Wir wollen stattdessen sozial
72 gemischte, grüne und ästhetisch ansprechende Quartiere erhalten und neu schaffen, in denen
73 auch altersgerechtes Leben und barrierefreien Wohnen möglich sind.

74 Auch der Klimawandel stellt uns in der Wohnfrage vor neue Herausforderungen. Besonders dicht
75 bebaute innerstädtische Quartiere heizen sich im Sommer besonders stark auf. Wir müssen
76 verhindern, dass sich unsere Innenstädte für kranke oder alte Menschen im Zuge der
77 fortschreitenden Erderhitzung zu Zonen entwickeln, in denen sie weder schlafen noch sich im
78 Freien aufhalten können. Deswegen werden grüne Lungen für unsere Städte immer wichtiger. Wir
79 wollen die Anzahl von Bäumen in Städten drastisch erhöhen, um Schatten und Sauerstoff in die
80 Stadt zu bringen sowie die Wasseraufnahme zu verbessern. Außerdem wollen wir die Dächer und
81 Fassaden nutzen, um Natur in die Stadt zu bringen.

82 **Für BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist Wohnen ein Grundrecht. Wir wollen es als einen Bestandteil von**
83 **neuen sozialen Grundrechten in unser Grundgesetz aufnehmen.**

84 Mit dem vorliegenden wohnungspolitischen Programm buchstabieren wir aus, mit welchen
85 Maßnahmen wir dieses Grundrecht auf Wohnen einlösen können.

86 **1. Neuen Wohnraum schaffen – sozial und gemeinwohlorientiert**

87 Beim sozialen Wohnungsbau stehen wir vor einer Herkulesaufgabe. Wir müssen die Fehler und
88 Versäumnisse der vergangenen 30 Jahre innerhalb eines Zeitraums von fünf bis zehn Jahren
89 korrigieren. Schon seit den 1990er Jahren haben sich viele Kommunen mehr und mehr aus dem
90 Wohnungsmarkt zurückgezogen. In Folge eines Skandals bei dem Gemeinnützigen
91 Wohnungsunternehmen „Neuen Heimat“ entschied sich die damalige schwarz-gelbe
92 Bundesregierung, die Wohngemeinnützigkeit in Deutschland insgesamt abzuschaffen, statt sie
93 zu reformieren. Anstatt Transparenz herzustellen und gegen Korruption entschlossen
94 vorzugehen zog sich die Politik weitgehend aus dem Wohnungsmarkt zurück und überließ ihn dem
95 freien Spiel des Marktes.

96 Die vom Bund in den vergangenen Jahren ergriffenen Maßnahmen reichen angesichts der
97 Herausforderung hinten und vorne nicht. Ein Beispiel ist der soziale Wohnungsbau: 2020 wird
98 der Bund seine Mittel um ein Drittel auf nur noch eine Milliarde Euro kürzen. Und das,
99 obwohl seit Jahren zwischen 40.000 und 60.000 Sozialwohnungen pro Jahr verloren gehen. Der
100 Bedarf liegt aber mindestens bei 80.000 zusätzlichen Sozialwohnungen jährlich.

101 Den geringen Ausgaben des Bundes für den Wohnungsbau stehen Aufwendungen für Kosten der
102 Unterkunft und Wohngeld in Höhe von 17 Milliarden Euro gegenüber. Anstatt Wohnraum zu
103 schaffen, alimentieren wir die teuren Mieten der privaten Eigentümer*innen für diejenigen,
104 die sich das Wohnen nicht mehr leisten können. So subventionieren wir mit Steuergeldern
105 letztlich die Gewinne von Vermieter*innen und Wohnungskonzernen. Neue Wohnungen entstehen so
106 nicht.

107 Wir wollen deswegen eine Kehrtwende in der deutschen Wohnungspolitik. Wir wollen neuen
108 Wohnraum schaffen – und zwar vor allem öffentlich und gemeinwohlorientiert.

109 *Gemeinnützig Bauen und Wohnen*

110 Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau müssen wieder deutlich erhöht und verstetigt werden.
111 Dafür müssen bestehende kommunale Wohnungsgesellschaften gestärkt werden und es braucht eine
112 Gründungsoffensive für neue Gesellschaften. Dabei wollen wir die Kommunen dabei umfassend
113 unterstützen. Genauso stehen wir an der Seite der Zivilgesellschaft und unterstützen das
114 Aktionsbündnis „Wohnen ist Menschenrecht“.

115 Wir werden eine neue Wohngemeinnützigkeit einführen. Insgesamt wollen wir in den nächsten
116 zehn Jahren den Bestand an dauerhaft gebundenen Sozialwohnungen um mindestens eine Million
117 erhöhen. Dafür setzen wir auf Neubau, aber auch auf Zukauf von bestehenden Wohnungen.
118 Entsprechend braucht es ein öffentliches Investitionsprogramm des Bundes von zusätzlich drei
119 Milliarden Euro jährlich. Wir finanzieren das teilweise durch die Abschaffung von unsinnigen
120 Subventionen wie dem Baukindergeld.

121 Für die Wohngemeinnützigkeit soll das Prinzip „öffentliches Geld für öffentliche Güter“
122 gelten. Vermieter*innen, die sich dazu verpflichten, dauerhaft an Menschen mit geringerem
123 Einkommen und zu günstigen Mieten zu vermieten, erhalten eine öffentliche Förderung. Die
124 Wohngemeinnützigkeit steht allen Akteur*innen offen: der kommunalen Wohnungsgesellschaft,
125 der Genossenschaft, aber auch dem privaten Wohnungsunternehmen und der privaten
126 Kleinvermieter*in. Wir gewähren einen Investitionszuschuss von bis zu 20 Prozent der
127 Anschaffungs- und Herstellungskosten. Der Erwerb wird von der Grunderwerbsteuer befreit.
128 Außerdem werden die Gewinne von der Ertragsbesteuerung befreit. Im Gegenzug und zur
129 Finanzierung schaffen wir die Gewerbesteuerbefreiung für nicht gemeinnützige
130 Wohnungsgesellschaften ab. Wir konzentrieren die Förderung auf die angespannten

131 Wohnungsmärkte und beenden so die Gießkannenpolitik der Bundesregierung. Um den dauerhaften
132 Erhalt der Sozialwohnungen doppelt abzusichern, setzen wir zusätzlich auf öffentliches
133 Eigentum an Grund und Boden und setzen das Erbbaurecht ein.

134 Im sozialen Wohnungsbau früherer Jahre wurden viele Fehler gemacht. Aus diesen Fehlern
135 wollen wir lernen. Wir werden für ein ausgewogenes Verhältnis von Sozialwohnungen,
136 Genossenschaften, Wohnprojekten, privatem Mietwohnungsbau und selbstgenutztem Wohneigentum
137 Sorge tragen, um soziale Segregation zu verhindern. Unser Ziel sind vielfältige gemischte
138 Quartiere, wo Menschen mit geringem und Menschen mit hohem Einkommen Nachbar*innen sein
139 können. Bei neuen Baugenehmigungen sollen immer auch Vorgaben für eine verbindliche Quote an
140 Sozialwohnungen erfolgen, wie dies bereits in zahlreichen Städten üblich ist. Wir wollen
141 bezahlbaren Wohnraum auch für mehr Menschen zur Verfügung stellen, wir wollen die
142 Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen erhöhen und eine neue Kategorie für Menschen schaffen,
143 deren Einkommen die Einkommensgrenzen um nicht mehr als 50 Prozent übersteigt. Bei diesen
144 Sozialwohnungen gelten dann entsprechend weniger strenge Kriterien bei der Miethöhe und es
145 wird eine Teilförderung gewährt.

146 Unser langfristiges Vorbild bei der Sozialwohnungspolitik ist die Stadt Wien mit ihrem
147 großen Anteil gemeinnütziger Wohnungen, die für jeden attraktiv sind. In einer Sozialwohnung
148 zu wohnen wird dort nicht gleichgesetzt mit Armut, weil die Mehrheit der Wienerinnen und
149 Wiener in Sozialwohnungen lebt. Menschen, deren Einkommen über die Einkommensgrenzen
150 hinauswächst, werden deswegen nicht zum Umzug gezwungen, aber für sie soll eine
151 einkommensabhängige Fehlbelegungsabgabe eingeführt werden, deren Einnahmen für den Bau neuer
152 Sozialwohnungen verwendet wird.

153 Wir werden für die Wohngemeinnützigkeit eine unabhängige Aufsicht schaffen, welche die
154 Einhaltung der Kriterien kontrolliert. Zu Unrecht bezogene Fördergelder werden
155 zurückgefordert und Verstöße auch mit Bußgeldern belegt. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen
156 müssen vollständig transparent wirtschaften. Unser Leitbild ist nicht der große, zentral
157 verwaltete staatliche Wohnungskonzern, sondern dezentral verwaltete und selbstbestimmte
158 Wohnprojekte und überschaubare Wohnungsunternehmen. Deshalb werden wir eine
159 Mietermitbestimmung einführen, so dass die Menschen, die in den Wohnungen leben, ein
160 Mitspracherecht und Einfluss auf wichtige Entscheidungen erhalten.

161 *Barrierefreies Wohnen in jedem Alter*

162 Ab dem Jahr 2030 braucht jede* Dritte in Deutschland voraussichtlich eine altersgerechte
163 Wohnung. Doch es fehlen nicht nur Wohnungen ohne Barrieren, sondern es gibt auch zu wenig
164 preiswerte Wohnungen für Menschen mit Einschränkungen. Hier wollen wir ansetzen und das KfW-
165 Programm „Altersgerechter Umbau“ mit Mitteln aufstocken, um den großen Bedarf zu decken.
166 Darüber hinaus werden wir die Städtebauförderung um einen Teil für inklusive Quartiere und
167 Dörfer ergänzen.

168 *Verdichten, aber nicht Erdrücken*

169 Boden ist ein begrenztes Gut. Wir müssen Bauland schaffen und gleichzeitig den Flächenfraß
170 reduzieren. Was wie ein Widerspruch klingt, muss durch eine innovative Bauflächenoffensive
171 aufgelöst werden, die behutsam verdichtet und höher baut, dafür aber die Stadt konsequent
172 begrünt.

173 Besonders in unseren Städten erleben wir vielfältige Nutzungskonflikte. Was hat Vorrang?
174 Parkplatz oder Spielplatz? Wohnung oder Einkaufszentrum? Solche Fragen werden in Kommunen
175 täglich diskutiert und sind heiß umkämpft. Um mehr Wohnraum in Städten zu schaffen wollen
176 wir nachverdichten. Bestehende Gebäude sollen aufgestockt werden, um Flächen zu sparen.
177 Etwa, indem Wohnungen über dem Supermarkt entstehen oder indem Stockwerke hinzukommen, wo
178 dies sinnvoll ist. Wir erleichtern die behutsame Nachverdichtung durch Dachausbauten

179 finanziell. Die Möglichkeit zur Aufstockung von einstöckigen Gewerbeimmobilien mit Wohnungen
180 soll im Baurecht verankert werden. Statt einer Sonderabschreibung, welche die Preise weiter
181 in die Höhe treibt, wollen wir eine Investitionszulage im Rahmen einer „Grünen
182 Bauflächenoffensive“ schaffen. Wir fördern damit finanziell die Dachaufstockung mit
183 Wohnungen sowie das Aktivieren von Brachen – davon gibt es im Umland vielerorts noch viel.

184 In Deutschland stehen etwa zwei Millionen Wohnungen leer. Wir fördern die Wiederbelebung
185 leerstehender Häuser und Wohnungen finanziell mit der grünen Bauflächenoffensive. vielerorts
186 lässt sich so Naturverlust und Flächenversiegelung an Ortsrändern und im Umland verhindern
187 und vorhandene Häuser und Grundstücke in den Ortskernen wieder beleben. Das schafft und
188 sichert Werte, statt Natur und das Klima zu zerstören und Ortskerne auszuhöhlen.

189 Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen bei der Planung beteiligt werden. Mangelnde
190 Beteiligung führt zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten und Bauverzögerungen und oft
191 entstehen so wenig lebenswerte Quartiere. Deswegen stehen wir für moderne
192 Beteiligungsprozesse im Rahmen einer zu verwirklichenden Baukultur. Wir wollen
193 Beteiligungsprozesse organisieren, in denen Menschen frühzeitig mitentscheiden können, was
194 gebaut, aber nicht verhindern können, dass gebaut wird.

195 Viele bestehende Bebauungspläne sind veraltet und entsprechen nicht mehr den modernen
196 Anforderungen. Wir wollen die Kommunen dabei unterstützen, sie im Sinne einer vertikalen
197 Siedlungsentwicklung anzupassen, so dass höher gebaut werden kann und Natur in der Stadt und
198 Umland geschont und bereits versiegelte Flächen besser genutzt werden.

199 Bisher ungenutzte Brachen, die eine ökologische Funktion haben, sollten wir schon aus
200 Klimaschutzgründen nicht vollständig bebauen, sondern auch für neue grüne Lungen,
201 Erholungsgebiete und soziale Begegnungsräume nutzen. Ziel der Innenentwicklung ist auch,
202 neue öffentliche Räume zu erschließen und unsere Städte lebenswerter zu gestalten.

203 Soviel, wie neu gebaut wird, so viel an neuem Grün wollen wir schaffen – auch und vor allem
204 auf Dächern und Fassaden, die heute dafür weitgehend ungenutzt bleiben. So wollen wir das
205 Stadtgrün schützen und erweitern, nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und als
206 Anpassungsmaßnahme an die Klimakrise, sondern auch, weil es für die Lebensqualität in den
207 Städten, gerade für Menschen ohne Zugang zu Gärten und Freiflächen, von hoher Bedeutung ist.
208 Wir setzen auf die Senkung der Flächeninanspruchnahme auf maximal 30 Hektar pro Tag.
209 Spätestens ab 2030 wollen wir erreichen, dass für jede neue Versiegelung von Fläche eine
210 gleich große, nicht mehr benötigte Siedlungsfläche renaturiert wird.

211 Im ländlichen Raum stellt sich das Problem oft umgekehrt dar. Es gibt Leerstand und Dörfer
212 mit Einwohnerschwund. Gut ausgebaute ÖPNV-Verbindungen sind nicht nur eine klimafreundliche
213 Verkehrsalternative, sondern auch ein Mittel gegen Wohnungsnot, wenn so der ländliche Raum
214 mit attraktiven Reisezeiten an die Ballungszentren angeschlossen und angebunden wird.

215 *Der Baulandspekulation den Boden entziehen*

216 Der stärkste Kostentreiber beim Wohnen sind Grundstücks- und Baulandpreise. Die Preise für
217 Bauland sind seit 2010 um über 60 Prozent gestiegen, in den Großstädten noch deutlich
218 stärker. Mit 870 Prozent Bodenwertsteigerung in weniger als zehn Jahren musste Berlin den
219 größten Anstieg weltweit verkraften. Grund und Boden ist zum Spekulationsobjekt geworden und
220 die explodierenden Bodenpreise schlagen auf die Immobilienpreise und Mieten durch. Wenn
221 davon gesprochen wird, dass günstiges Bauen kaum mehr möglich ist, liegt dies zuvorderst an
222 den inzwischen für sehr viele Menschen unbezahlbaren Grundstückspreisen. Aber Boden ist ein
223 Allgemeingut, unvermehrbar, unentbehrlich und sozial gebunden.

224 In Deutschland hat die öffentliche Hand viele ihrer Grundstücke verkauft. Die Bundesanstalt
225 für Immobilienaufgaben (BImA) hat ihre Grundstücke lange Zeit meistbietend versteigert und

226 wurde damit selbst zu einem Treiber der Spekulation. Eine Bodenvorratspolitik, die Vorsorge
227 für die Zukunft betreibt, haben deutsche Städte und Gemeinden fast nirgends gemacht. Daraus
228 resultiert, dass die wertvollen Baugrundstücke in unseren Städten heute größtenteils in
229 privater Hand sind und die Kommunen horrende Preise zahlen müssten, um sie zurück zu kaufen.
230 Wir wollen Kommunen dabei unterstützen, wieder eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und
231 verstärkt Grund und Boden für öffentliche Aufgaben wie gemeinnützigen Wohnungsbau zu
232 erwerben. Der Bund muss das durch eine langfristige gemeinwohlorientierte Bodenpolitik
233 unterstützen.

234 Die noch vorhandenen bundeseigenen Bestände sollen nicht mehr an private Investoren
235 veräußert, sondern verbilligt an Kommunen mit einer dauerhaften Sozialbindung abgegeben
236 werden. An private Investor*innen sollte hingegen nur noch Erbbaurechte vergeben werden,
237 damit die Flächen nach Ablauf einer Frist an die öffentliche Hand zurückfallen. Heute laufen
238 Sozialbindungen nach 15 bis 30 Jahren aus. Über die Vergabe im Erbbaurecht können wir
239 vertraglich sicherstellen, dass künftig Sozialwohnungen dauerhaft erhalten bleiben. Wir
240 werden die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu einem Gemeinnützigen
241 Bundesbodenfonds weiter entwickeln. Der Bundesbodenfonds soll für gemeinwohlorientierte und
242 öffentliche Akteure des Wohnungsbaus Grundstücke ankaufen und diesen Akteuren Grundstücke
243 übertragen bzw. verpachten.

244 Viele Investor*innen sind im Besitz von Bauland, spekulieren aber lieber auf steigende
245 Bodenpreise als zu bauen. Das kommunale Bau- und Planungsrecht sieht heute schon eine
246 Baupflicht (Baugebot) vor. Wird nicht gebaut, kann in letzter Konsequenz eine Enteignung
247 gegen Entschädigung stehen. Das Bundesverfassungsgericht sieht gerade bei Grund und Boden
248 eine besondere und weitgehend soziale Verpflichtung des Eigentums. Wer der Aufforderung zu
249 bauen nicht nachkommt, kann zum Verkauf gezwungen beziehungsweise gegen Entschädigung
250 enteignet werden. Wir unterstützen die Kommunen, die von dieser Möglichkeit bei besonders
251 angespannten Wohnungsmärkten Gebrauch machen. Bei solchen Lagen sollen Kommunen das Baugebot
252 nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern für bestimmte Gebiete aussprechen können. Falls
253 dem Baugebot nicht entsprochen wird und die öffentliche Hand daraufhin als ultima ratio
254 enteignet, sollte die Entschädigung einem realistischen Ertragswert entsprechen. Länder
255 sollen in die Lage versetzt werden, durch eine erhöhte Grundsteuer für unbebaute Grundstücke
256 einen Anreiz zum Bauen zu schaffen. Ebenso sollen alle Länder über ihre Bauordnungen die
257 Gültigkeit von Baugenehmigungen zeitlich befristen können, um die Spekulation mit Baurechten
258 zu unterbinden.

259 Es gibt weitere Möglichkeiten, die Rechte von Mieterinnen und Mietern zu stärken.
260 Vorbildcharakter hat für uns die betriebliche Mitbestimmung der Arbeitnehmer*innen. Durch
261 sie ist sichergestellt, dass nicht nur die Eigentümer*innen eines Unternehmens, sondern auch
262 die dort beschäftigten Arbeitnehmer*innen einen Einfluss auf die Entscheidungen haben, die
263 sie direkt betreffen. Wir wollen dieses Prinzip vom Arbeitsverhältnis auf das Mietverhältnis
264 übertragen. Unser Ziel ist, der Gemeinschaft der Mieter*innen Mitbestimmungsrechte zu
265 einzuräumen, etwa wenn es um Umbauten oder Modernisierungen geht. Wir wollen so eine echte
266 Mietermitbestimmung entwickeln, um die Gemeinwohlorientierung des Eigentums auch auf dem
267 Wohnungsmarkt durchzusetzen. Diese Mietermitbestimmung soll – analog zur
268 Arbeitnehmermitbestimmung – für Wohnungsgesellschaften ab einer bestimmten Größe gelten.

269 Die Preise für Grund und Boden steigen nicht, weil die Eigentümer*innen die Qualität des
270 Bodens verbessern, sondern wegen der Lage, also einer Umgebung mit öffentlicher
271 Infrastruktur, attraktiven Arbeitsplätzen, Kultureinrichtungen oder Universitäten. Aufgrund
272 dieser Faktoren werden bestimmte Gegenden beliebter und stärker nachgefragt. Die Ernte
273 dieser Leistungen anderer sollte nicht über eine Bodenrente privatisiert werden. Für die
274 Eigentümer*in stellen sie einen leistungslosen Vermögenszuwachs dar. Im Planungsrecht gibt
275 es bereits Instrumente, solche windfall profits, also Wertsteigerung von privatem Grund und

276 Boden, durch einen kommunalen Bebauungsplan zu berücksichtigen. Wir wollen es für Kommunen
277 ermöglichen, planungsbedingte Wertsteigerungen teilweise abzuschöpfen und für kommunale
278 Infrastrukturen, soziales Wohnen und Umwelt einzusetzen.

279 *Mit dem Vorkaufsrecht solidarisches Eigentum begründen*

280 Das im Baurecht verankerte Vorkaufsrecht der Kommunen für Wohnungen und Bauland stellt für
281 uns ein wichtiges Instrument dar, um das Ziel von mehr öffentlichem und solidarischem
282 Eigentum zu verwirklichen. Es wird aber viel zu selten genutzt. Daher braucht es eine aktive
283 Ankaufstrategie. Akteure wie zum Beispiel Genossenschaften oder Stiftungen, die
284 gemeinwohlorientiert agieren, können die kommunale öffentliche Strategie ergänzen. Das
285 kommunale Vorkaufsrecht soll auf alle Gebiete der Stadt ausgeweitet werden. Die
286 Ausübungsfrist von zwei Monaten soll auch bei Share Deals und Zwangsversteigerungen gelten.
287 Um die kommunalen Bauämter zu unterstützen, wollen wir beim Bund (BBSR) eine
288 Rechtsberatungsstelle einrichten und diese darin unterstützen, mit Online-Katastern eine
289 Übersicht über brachliegende und verfallende Grundstücke zu schaffen. Oft haben Kommunen
290 oder Genossenschaften Schwierigkeiten, den Ankauf zu finanzieren. Deswegen wollen wir
291 Allianzen zur Ausübung des Vorkaufsrechts unterstützen. Beispielsweise könnte die
292 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ein Teileigentum des Bundes begründen, sich so
293 am Kauf beteiligen und damit der Kommune den Ankauf ermöglichen. Genossenschaften und andere
294 gemeinwohlorientierte Erwerber*innen könnten eine Förderung durch günstige Kredite oder
295 Zuschüsse der öffentlichen Hand erhalten, um die Finanzierung zu ermöglichen.

296 *Nachhaltig und digital bauen – und damit Kosten sparen*

297 Mit einer Innovationsoffensive für die besten Klima-Investitionen in Gebäude und Wohnungen
298 unterstützen wir selbstnutzende Eigentümerinnen, Vermieter sowie Mieter*innen. Wir helfen
299 ihnen, zu tragbaren Kosten Zukunft zu gestalten und Klimaschutzmaßnahmen gemäß der Ziele von
300 Paris umzusetzen. Dafür stellen wir im Aktionsplan „Faire Wärme“ sieben Milliarden Euro im
301 Jahr für Planung, Investitionen und bezahlbaren Wohnraum und für ressourcenschonendes Bauen,
302 zum Beispiel durch modularen Holzbau, bereit. Hemmnisse im Baurecht für serielles und
303 modulares Bauen wollen wir in der Musterbauordnung reduzieren und so Kostensenkungen
304 ermöglichen. Wir schaffen ein Gebäuderessourcengesetz, das die ganzheitliche
305 Lebenszyklusbetrachtung für ein Gebäude in den Blick nimmt.

306 Damit die erheblichen Investitionen für Neubau sowie klima- und altersgerechten Umbau
307 überhaupt geleistet werden können, wollen wir die Innovationskraft und Produktivität im
308 Bauwesen stärken. In Ländern wie China, Dubai und den Niederlanden wird bereits mit dem
309 Einsatz von 3D-Druckern beim Bau experimentiert. Wir wollen die Forschung auf diesem Gebiet
310 unterstützen und Pilotprojekte auch in Deutschland fördern.

311 Der nachwachsende Baustoff Holz bietet gleich mehrfach Potenzial für eine höhere
312 Produktivität durch digitale Unterstützung: Er speichert CO₂ und schützt damit das Klima.
313 Ganze Gebäudeteile lassen sich im Werk mit digitaler Technik vorfertigen und auf der
314 Baustelle rasch und damit kostengünstig aufbauen. Holz ist leichter als Stahl und Beton und
315 damit statisch für Dachausbauten gut geeignet. Building Information Models (BIM), also
316 digitale Abbilder der Neubauten, haben das Potenzial, das Bauen zu erleichtern: Die
317 Schnittstellen zwischen den einzelnen Baugewerken werden sicht- und damit definierbar, das
318 macht heute Abstimmungen und Kosten transparenter und erleichtert später Modernisierung und
319 Instandsetzung sowie Recycling. Mit einem Marktanreizprogramm für das Bauen mit
320 nachwachsenden Baustoffen regen wir den verstärkten Einsatz von Holz aus nachhaltigen
321 Quellen als Baustoff an. Die Kapazität nachwachsender Baustoffe als CO₂-Speicher wollen wir
322 im Gebäudeenergiegesetz honorieren und als Beitrag zum klimaneutralen Gebäudebestand auch
323 anrechnen.

324 Die Möglichkeiten der Digitalisierung müssen für ressourcenschonende Infrastrukturen und
325 lebenswerte Städte genutzt und im Sinne der Bürger*innen und des Gemeinwohls eingesetzt
326 werden. Der Schutz vor Risiken, etwa bei der Datensicherheit und kritischen Infrastrukturen,
327 muss dabei immer berücksichtigt werden. Dies ist eine primäre öffentliche Aufgabe. Schon
328 heute geben Städte und Gemeinden wertvolle IT-Infrastrukturen aus der Hand. Städte und
329 Gemeinden müssen durch ein Bundesprogramm mehr Mittel an die Hand bekommen, um ihre
330 Verwaltung, das Management der Energiekreisläufe sowie die Infrastrukturen digital zu
331 ertüchtigen.

332 *Wohnraum nutzen – Leerstand und Fehlnutzung verhindern*

333 Nicht immer fehlt Wohnraum: Manchmal ist er vorhanden, wird aber nicht oder falsch genutzt.
334 Wir wollen gegen Fehlnutzungen und spekulativen Leerstand von Wohnraum vorgehen. In
335 beliebten Großstädten verschwindet Wohnraum auch dadurch, dass er als Ferienwohnung genutzt
336 und so für dauerhafte Bewohner*innen unzugänglich wird. Nicht selten findet man in den
337 beliebten Lagen von Städten wie Berlin und Hamburg viele Inserate bei Airbnb und Co., aber
338 kaum Mietwohnungsangebote mehr. Wir unterstützen die Kommunen dabei, gegen Zweckentfremdung
339 und Fehlnutzungen vorzugehen und diese zu verbieten. Die Verfolgung muss verbessert und die
340 Bußgelder müssen erhöht werden. Die EU-Kommission steht in der Pflicht, die Länder und
341 Kommunen bei der Schaffung von verbindlichen Auskunftspflichten von Online-Plattformen zu
342 unterstützen.

343 Seit 1987 ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner*in um über ein Drittel
344 gestiegen. Der Grund dafür ist oft, dass immer mehr Menschen in Wohnungen leben, die für sie
345 zu groß geworden sind. Paare etwa, die nicht in eine kleinere Wohnung ziehen, wenn die
346 Kinder aus dem Haus sind, oder Menschen, die nach einer Trennung oder dem Versterben der
347 Partner*in in ihrer Wohnung verbleiben. Ein Umzug kommt für sie oft aus Kostengründen nicht
348 in Betracht, weil sie dann einen älteren und sehr günstigen Mietvertrag verlieren würden.
349 Und eine neue Wohnung wäre nicht nur kleiner, sondern voraussichtlich auch noch teurer.
350 Oftmals ist das auch der Grund, weshalb Menschen ihre Wohnung nicht aufgeben, wenn sie eine
351 andere, weiter entfernte Arbeit antreten. Die weiten Arbeitswege verschärfen wiederum
352 zusätzlich die Verkehrsprobleme in unseren Städten. Diese Probleme wollen wir angehen, indem
353 wir den Mieter*innen ein Recht geben, ihre bestehenden Mietverträge untereinander zu
354 tauschen. So können alleinstehende ältere Menschen ihre als zu groß empfundene Wohnung mit
355 der jungen Familie tauschen, die dringend mehr Platz benötigt. Und das ohne steigende
356 Kosten, weil sie einfach in den Mietvertrag der Anderen als neue Mietpartei einsteigen.
357 Bisher wird dies nur innerhalb von Wohnungsgesellschaften und auf freiwilliger Basis
358 praktiziert. Wir werden dafür einen allgemeinen Rechtsanspruch einführen. Er soll zunächst
359 nur für Wohnungsgesellschaften gelten, private Kleinvermieter*innen bleiben davon
360 ausgenommen. Außerdem werden wir der Vermieter*in ein Recht einräumen, aus guten Gründen der
361 Übertragung des Mietvertrags zu widersprechen, etwa wenn die neuen Mieter*innen nicht über
362 das Einkommen verfügen, um die Miete zahlen zu können. Zusätzlich wollen wir den Umzug in
363 solchen Fällen finanziell fördern. *Kommunen und Baubranche für mehr Wohnungsneubau stärken*

364 Das in den Bereichen Bau und Planung tätige Personal in den Kommunen ist seit 1991 um 35
365 Prozent zurückgegangen. In den mit Baufragen befassten Stellen arbeitete 2010 bereits ein
366 gutes Drittel der Beschäftigten weniger, bis 2015 waren es noch einmal zehn Prozent weniger
367 Beschäftigte als zuvor. Und heute sind es diese wenigen Beschäftigten, die den aufgelaufenen
368 kommunalen Investitionsstau bei maroden Schulen und Brücken lösen und zusätzlich
369 Wohnungsneubau und Klimaschutz organisieren sollen.

370 Ganz ähnlich sieht es in der privaten Bauwirtschaft aus: Trotz Einstellungen in den
371 vergangenen Jahren arbeiten heute in der Bauwirtschaft fast 800.000 Menschen weniger als

372 noch Mitte der 1990er Jahre. Wenn wir beim Bauen wieder aufholen wollen, muss sich das
373 schnell ändern.

374 Denn in dieser schwierigen Situation brauchen wir die Kommunen bei der Planung und beim Bau
375 mehr als je zuvor. Die Steuerung der Bautätigkeit, des Klimaschutzes in Stadtvierteln und in
376 Gebäuden sehen wir als kommunale Aufgabe. Daher wollen wir den Kommunen das Planen und
377 Steuern erleichtern durch planbare, verlässliche Investitionshilfen, finanzielle Entlastung
378 der Kommunen sowie leichtere Planungsinstrumente im Baurecht für dringende Belange:
379 Vorkaufsrechte, Klimamodernisierung oder Neubauplanung im Ortskern. Wir stärken die Kommunen
380 und sorgen für planbare und verlässliche Investitionshilfen, und zwar mit dem „Aktionsplan
381 Faire Wärme“, der Bauflächenoffensive, einem Bundesprogramm für grüne Infrastrukturen und
382 der Neuen Wohngemeinnützigkeit. So können Kommunen wieder eigenes Planungspersonal
383 einstellen, ihre Wohnungsämter und Grünflächenämter stärken und bei Bedarf
384 Wohnungsunternehmen gründen, und zwar mit demokratisch legitimierter Planung in kommunaler
385 Hand, nicht durch Finanzinvestoren. Überschuldete Kommunen wollen wir durch Altschuldenhilfe
386 und Entlastung bei den Sozialkosten wieder auf die Füße helfen.

387 Wir wollen es Kommunen ermöglichen, mit machbarem Aufwand Bauland für öffentliche und
388 private Investitionen zu aktivieren, und gleichzeitig grüne Freiräume, Mobilität, Schulen
389 und Sozialwohnungen einzuplanen. Dazu geben wir ihnen da, wo Wohnraummangel und Belange der
390 Stadtentwicklung es erfordern, die Möglichkeit, ein „Innenentwicklungsgebiet“ festzulegen.
391 Darin können sie Baulücken, Brachflächen und andere Flächen zügig einer baulichen Nutzung
392 oder Freiraumnutzung zuführen, auch auf Flächen, die nach dem Grundsatz des „Einfügens in
393 die Umgebung“ (§34 Baugesetzbuch) bebaut werden können. Damit erleichtern wir kommunale
394 Vorkaufsrechte erheblich. So können die Kommunen zum Beispiel im Umland der Ballungszentren
395 und Metropolen Baupotenziale in den Ortskernen erschließen, bevor sie Bauland auf der grünen
396 Wiese entwickeln. Die Erschließung durch Stadtbahnen und Radschnellwege ist genauso wie die
397 durch Pflegedienste, Jugendzentren und Kitas einfacher in kompakteren Orten.

398 Früher waren öffentliche Bauinvestitionen häufig von der Kassenlage abhängig. Fehlte es an
399 Steuereinnahmen, wurde auch nicht mehr gebaut. Damit war es für die private Bauwirtschaft
400 nie sicher, ob die aktuelle Auftragslage auch in Zukunft Bestand haben würde. In dieser
401 Situation erhöhen Unternehmen eher die Preise, als dass sie ihre Kapazitäten ausweiten.
402 Durch die Erhöhung und Verstetigung der Mittel für den öffentlichen Wohnungsbau und für
403 Klimaschutz in Gebäuden wollen wir das ändern und geben dem Baugewerbe das Signal, dass es
404 sich lohnt zu investieren und neue Beschäftigte einzustellen. Die Bauwirtschaft verzeichnet
405 kaum Produktivitätszuwächse. Sie ist im Branchenvergleich bei der Produktivitätsentwicklung
406 immer noch unter den Schlusslichtern zu finden. Firmen finden angesichts des Baubooms kaum
407 noch Mitarbeiter*innen und Fachkräfte. Wir werden alles tun, um die Bauwirtschaft dabei zu
408 unterstützen, Fachkräfte aus dem Ausland anzuwerben. Dafür braucht es ein modernes
409 Einwanderungsrecht, das die bestehenden Regelungen liberalisiert, systematisiert und
410 vereinfacht. Für Asylsuchende und Geduldete, die sich bereits in Deutschland befinden,
411 wollen wir einen Zugang in Ausbildung, Studium und Erwerbstätigkeit schaffen.

412 **2. Faire Mieten: Mieter*innenrechte verbessern**

413 Wir wissen, dass vielerorts heute bereits so viele Wohnungen fehlen, dass man mittels Neubau
414 nicht zu schnellen Erfolgen kommen kann. Im Gegenteil wird es viele Jahre dauern, bis wir in
415 den Großstädten wirklich ausreichenden Wohnraum geschaffen haben. Daher braucht es für
416 Kommunen über die bestehenden bundesgesetzlichen Regelungen hinaus eine Möglichkeit, Mieten
417 zu begrenzen. Eine spürbare Begrenzung des Mietsanstiegs ist gleichzeitig das wirksamste
418 Instrument, um die Ertragswerte von Immobilien zu begrenzen und dämpfend auf die
419 Preisentwicklung einzuwirken.

420 Die große Koalition hat im Jahr 2015 die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Gebremst hat
 421 sie allerdings kaum. Zu viele Ausnahmen durchlöchern ihre Wirksamkeit. Mit der Durchsetzung
 422 werden die Mieter*innen allein gelassen. Es liegt an ihnen, gegen ihre neue Vermieter*in zu
 423 klagen. Viele tun das nicht. Die Mietpreisbremse muss endlich angezogen und unnötige
 424 Ausnahmen abgeschafft werden. Sie muss als ein dauerhaftes Instrument im Mietrecht erhalten
 425 bleiben, und nicht wie von der Bundesregierung geplant bereits 2025 wieder auslaufen. Es
 426 sind die Länder, die darüber entscheiden, in welchen Gebieten die Mietpreisbremse überhaupt
 427 gilt. Die Beschränkung, dass sie dies nur für maximal fünf Jahre dürfen, muss fallen. Die
 428 Mietpreisbremse erlaubt heute, bis zu zehn Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete
 429 hinauszugehen. Wir werden diesen Wert auf fünf Prozent senken. Verstöße gegen die
 430 Mietpreisbremse werden wir zu einer Ordnungswidrigkeit machen und mit einer empfindlichen
 431 Geldbuße belegen. Um den Mietanstieg auch bei bestehenden Mietverträgen stärker
 432 einzuschränken, werden wir den Mietanstieg auf maximal drei Prozent pro Jahr bis zur
 433 Obergrenze ortsüblicher Vergleichsmieten beschränken.

434 Miethöhen orientieren sich in vielen Fällen an der ortsüblichen Vergleichsmiete, die in
 435 Mietspiegeln ermittelt wird. Diese ortsübliche Vergleichsmiete steigt aber vielerorts rasch
 436 an. Der Mietspiegel setzt sich derzeit aus den neuen Mietverträgen der letzten vier Jahre
 437 zusammen. Dies führt dazu, dass bei starken Mietsteigerungen auch die bestehenden
 438 Mietverträge zeitlich verzögert betroffen sind. Wir werden deshalb die Mietverträge der
 439 letzten zehn Jahre für die Berechnung des Mietspiegels berücksichtigen. In einigen Kommunen
 440 gibt es überhaupt keinen qualifizierten Mietspiegel. Aber nur damit können Mieter*innen die
 441 Höhe der ortsüblichen Miete und damit ihre Rechte überhaupt verlässlich bestimmen. Wir
 442 werden die Kommunen finanziell unterstützen, um dies künftig in allen mittleren und großen
 443 Städten Deutschlands abzusichern. Außerdem wollen wir Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt
 444 zur Anwendung eines qualifizierten Mietspiegels verpflichten, damit Konzerne künftig nicht
 445 mehr klagen können. Die Heranziehung von Vergleichswohnungen zur Begründung der Mieterhöhung
 446 darf nur dann erfolgen, wenn die Vergleichswohnungen nicht allein aus dem Bestand nur eine*r
 447 Eigentümer*in stammen.

448 Der Plan der Berliner Landesregierung, einen Mietendeckel einzuführen, gibt der Stadt ein
 449 weiteres Instrument zur preislichen Regulierung des überhitzten Wohnungsmarktes an die Hand.
 450 Weil mit dem Mietendeckel juristisches Neuland betreten wird, ist es richtig, dass
 451 Umsetzbarkeit, Verhältnismäßigkeit und Rechtssicherheit sorgsam geprüft werden.

452 Über die Kündigung bestehender Mietverträge und die Wiedervermietung an wohlhabendere
 453 Mieter*innen findet ein großer Teil der Mietsteigerungen statt. Menschen werden aus ihren
 454 Nachbarschaften verdrängt. Stadtteile werden sozial immer homogener und die Gesellschaft
 455 treibt auseinander. Kündigungen führen in extremen, aber leider immer häufigeren Fällen auch
 456 zu Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit – selbst bei Familien mit Kindern. Unser Ziel ist es,
 457 beim Kündigungsschutz wieder ein Gleichgewicht zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen
 458 herzustellen. Gerät ein*e Mieter*in in Zahlungsverzug und erhält deswegen die Kündigung,
 459 soll er oder sie die Möglichkeit haben, die Kündigung durch Nachzahlung abzuwenden.
 460 Mieter*innen sollen keine Angst haben müssen, ihre Wohnung zu verlieren, nur weil sie
 461 berechtigt von ihrem Mietminderungsrecht bei Mängeln in der Wohnung Gebrauch gemacht haben.

462 *Menschenrecht auf Wohnen durchsetzen*

463 Wir wollen ein nationales Aktionsprogramm zur Vermeidung und Bewältigung von Wohnungs- und
 464 Obdachlosigkeit auf den Weg bringen und uns entsprechend der globalen Nachhaltigkeitsziele
 465 vornehmen, dass es bis 2030 keine Obdachlosigkeit mehr in Deutschland gibt. Außerdem braucht
 466 es eine gezielte Förderung des „Housing First“-Ansatzes, bei dem Obdachlose in eine Wohnung
 467 einziehen können, ohne sich zuvor für Hilfe „qualifizieren“ zu müssen. Darüber hinaus müssen

468 Bürger*innen, unabhängig von ihrem Sozialleistungsbezug, Zugang zu Notunterkünften erhalten.
469 So soll das Menschenrecht auf Wohnen dauerhaft sichergestellt werden.

470 Eigenbedarfskündigungen sollen deutlicher als heute auf die tatsächliche Nutzung durch die
471 Eigentümer*in und die nahen Verwandten beschränkt werden, um Missbrauch zu unterbinden. Die
472 voranschreitende Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wollen wir so nicht
473 hinnehmen. Die Kommunen können heute schon in sogenannten Milieuschutzgebieten die
474 Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen untersagen. Bedingungen und Befristungen
475 werden wir weitgehend abschaffen, so dass eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt eine
476 Umwandlung ausnahmslos und stadtweit untersagen kann, wenn sie es für geboten hält. Wir
477 setzen verstärkt auf das städtebauliche Instrument des Milieuschutzes, um die soziale
478 Zusammensetzung der Bevölkerung in Gebieten mit hohem Verdrängungsdruck zu erhalten.

479 Oft scheitert Mietrecht in der Umsetzung. Mieter*innen werden alleine gelassen und müssen
480 ihre Rechte gegen große Wohnungskonzerne einklagen, die allerdings Heerscharen von Anwälten
481 beschäftigen, um ihre Interessen durchzusetzen. Um ein Kräftegleichgewicht zwischen großen
482 Wohnungsunternehmen und Mieter*innen herzustellen, sind mehr kollektive Klagemöglichkeiten
483 unerlässlich. Hierfür wollen wir Gruppenklagen einführen. Außerdem streben wir an, die
484 Einhaltung der zulässigen Miethöhen auch öffentlich zu kontrollieren und damit auch Verstöße
485 aufzudecken, gegen die Mieter*innen nicht klagen. Dazu wollen wir das Wirtschaftsstrafrecht
486 gegen überhöhte Mieten wieder wirksam machen. Solche Verstöße werden wir wirksam
487 sanktionieren.

488 Viele Menschen werden auf dem Wohnungsmarkt aus rassistischen oder anderen Gründen
489 diskriminiert. Oft werden Menschen allein wegen ihres Namens, ihrer Sprache oder ihres
490 bisherigen Wohnorts nicht zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen oder haben als potentielle
491 Mieter*innen keine Chance. Wir wollen diese Diskriminierung beenden. Dafür muss das
492 Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) reformiert und der Merkmalskatalog erweitert
493 werden. Denn der soziale Status oder auch die Sprache sind Diskriminierungsmerkmale, die auf
494 dem Wohnungsmarkt eine besonders wichtige Rolle spielen. Außerdem setzen wir uns für die
495 Einführung des Verbandsklagerechts ein, damit Verbände für Betroffene klagen können. Und wir
496 wollen, dass Fachstellen zur Beratung, Begleitung und Unterstützung von Menschen, die von
497 Diskriminierung betroffen sind, gestärkt und ausgebaut werden. Damit wollen wir den
498 Diskriminierungsschutz auf dem Wohnungsmarkt wirkungsvoller gestalten.

499 *Gewerbemietrecht und Grundsteuer reformieren*

500 Für lebenswerte Städte ist auch ein vielfältiges Angebot an kleinen Läden,
501 Handwerksbetrieben und Angeboten für Familien im direkten Wohnumfeld entscheidend. Gerade
502 kleine Gewerbetreibende in den begehrten Lagen können sich die steigenden Mieten vielfach
503 nicht mehr leisten. Damit wird die Knappheit auch für den Wirtschaftsstandort zu einer
504 ernststen Bedrohung für Vielfalt. Deshalb muss auch das Gewerbemietrecht reformiert werden.
505 Auch für Gewerbetreibende braucht es eine Begrenzung von Mieterhöhungen, eine
506 Mietpreisbremse bei Neuvermietung und einen wirksamen Kündigungsschutz. Die Wirtschaft
507 braucht Planungssicherheit: Die Praxis, Mietverträge auf kurze Zeiträume von zum Beispiel
508 einem Jahr zu befristen, muss beendet werden.

509 Die Reform der Grundsteuer ist überfällig, da sie auf veralteten Werten beruht, die
510 inzwischen verfassungswidrig sind. Die große Koalition hat die Reform immer wieder
511 verschleppt und gefährdet so 14 Milliarden Euro, auf welche die Kommunen dringend angewiesen
512 sind, um neue Sozialwohnungen zu bauen. Wir wollen sicherstellen, dass durch die Reform
513 nicht die Mieter*innen belastet werden. Deshalb werden wir die Umlagefähigkeit der
514 Grundsteuer auf die Mieter*innen abschaffen. Für bestehende Vereinbarungen, die dem
515 entgegenstehen, werden wir eine angemessene Übergangsfrist gewähren. Außerdem müssen Städte
516 und Gemeinden die Möglichkeit haben, mit der Grundsteuer zu steuern und

517 Stadtentwicklungspolitik zu betreiben. Dafür sollen sie für unterschiedliche Stadtgebiete
518 auch unterschiedlich hohe Steuersätze festlegen dürfen.

519 **3. Spekulation, Geldwäsche und Steuerumgehung beenden**

520 Die Explosion der Immobilienpreise zeigt, dass Wohnungen und Grundstücke zum
521 Spekulationsobjekt auf den Finanzmärkten geworden sind. Nicht nur die Mieter*innen leiden
522 unter dieser Entwicklung. Mehr und mehr Expert*innen warnen vor einer Immobilienpreisblase
523 in Deutschland, deren Platzen verheerende Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft hätte.
524 Wir wollen zu einem Wohnungsmarkt zurückkehren, der nicht vom Spekulationsinteresse
525 getrieben wird.

526 Durch die Steuerumgehung mittels sogenannter Share Deals gelingt es großen
527 Wohnungsgesellschaften, Immobilien zu kaufen, ohne dafür Grunderwerbsteuer zu zahlen. Immer
528 größere Wohnungsbestände sind in die Hand von börsennotierten Konzernen, internationalen
529 Gesellschaften und Private Equity Fonds geraten. Auch die deutsche Körperschaftsteuer wird
530 so umgangen. Wir werden die Praxis der steuerfreien Share Deals beenden, indem wir schon bei
531 einem Verkauf der Mehrheit einer Gesellschaft zumindest anteilig Grunderwerbsteuer erheben.
532 Außerdem wollen wir für die Länder die Möglichkeit schaffen, die Grunderwerbsteuer
533 progressiv auszugestalten. Wenn Wohnungskonzerne große Immobilienbestände aufkaufen, soll
534 eine höhere Grunderwerbsteuer fällig werden, als wenn Privatpersonen eine Wohnung kaufen, um
535 selbst darin zu wohnen. So wird die Grunderwerbsteuer zu einer Antispekulationssteuer.

536 Der deutsche Wohnungsmarkt gilt in Europa als Paradies für Geldwäsche. Mit Geldern aus
537 kriminellen Geschäften wie Bestechung, Waffenhandel oder Steuerhinterziehung werden deutsche
538 Immobilien aufgekauft, denn die Gefahr, entdeckt zu werden, ist in Deutschland gering. Der
539 deutsche Wohnungsmarkt ist bei russischen Oligarchen und der italienischen Mafia ebenso
540 populär wie bei griechischen, deutschen oder amerikanischen Steuerhinterzieher*innen.
541 Deutschland gilt für sie als sicherer Hafen. Das von der großen Koalition eingeführte
542 Transparenzregister hat daran wenig geändert. Noch immer ist es in vielen Fällen nicht klar,
543 wem eine Immobilie letztlich gehört. Die wahren Eigentümer*innen verstecken sich oftmals
544 hinter verschachtelten Beteiligungsstrukturen. Transparenz darf deshalb in Zukunft nicht nur
545 drauf stehen, sondern muss auch drin sein. Für jede Immobilie in Deutschland müssen
546 wirtschaftlich Berechtigte und die letztlich dahinterstehenden natürlichen Personen benannt
547 werden – ohne jede Ausnahme. Das Transparenzregister selbst soll öffentlich zugänglich
548 werden, um seinem Namen auch endlich gerecht zu werden. Mindestens Journalist*innen,
549 Nichtregierungsorganisationen und den Bewohner*innen der Immobilien selbst muss ein
550 berechtigtes Interesse daran eingeräumt werden, so dass sie einfach und jederzeit Zugang zu
551 den Namen haben. Bei Gesellschaften als Eigentümer*in einer Immobilie muss auch im Grundbuch
552 über eine Identifikationsnummer ersichtlich sein, wer sich konkret dahinter verbirgt.
553 Gesellschaften, die nicht im Transparenzregister eingetragen sind, werden wir den Kauf von
554 Immobilien künftig nicht mehr gestatten.

555 Die Geldwäsche mit deutschen Immobilien wird zur Zeit auch dadurch stark vereinfacht, dass
556 der Immobilienkauf in Deutschland auch mit Bargeld stattfinden darf. In anderen europäischen
557 Ländern ist dies meist schon aufgrund von Obergrenzen für die Zahlung mit Bargeld nicht
558 möglich. Eine solche Obergrenze werden wir beim Kauf von Immobilien ebenfalls einführen.
559 Makler*innen und Notar*innen werden dazu verpflichtet, die Herkunft der Gelder zu
560 überprüfen. Bei Verdacht auf Geldwäsche muss immer eine Meldung an die Behörden erfolgen und
561 in Fällen, bei denen die Herkunft der Gelder nicht identifiziert werden kann, darf der
562 Kaufvertrag nicht mehr notariell beglaubigt werden. Wir setzen hierbei auch auf
563 Fortbildungen für Makler*innen und Notar*innen und auf die Zusammenarbeit mit den Kammern
564 und Berufsverbänden. Außerdem sollen künftig bei jedem Immobilienkauf die Finanzbehörden
565 informiert werden, auch wenn die Käufer*innen nicht in Deutschland steuerpflichtig sind. In

566 diesem Fall sollen Meldungen an die zuständigen Finanzbehörden des Landes erfolgen, in dem
567 die Käufer*in und der wirtschaftlich Berechtigte steuerpflichtig sind. So helfen wir auch
568 anderen Staaten bei der Verfolgung von Steuerhinterzieher*innen und anderen Kriminellen.

569 Alle Maßnahmen gegen Geldwäsche helfen aber wenig, wenn die Behörden nicht dazu in der Lage
570 sind, sie auch durchzusetzen. Wir werden die Ausstattung im Bereich Kontrolle erheblich
571 verbessern und das Personal deutlich aufstocken.

572 Auch steuerliche Sonderbehandlungen machen Immobilien als Investitionsobjekt interessant und
573 treiben damit Preise und Mieten in die Höhe. Diese steuerlichen Vorteile wollen wir abbauen
574 beziehungsweise nur noch gemeinnützigen Eigentümer*innen gewähren. Für Veräußerungsgewinne
575 von nicht selbstgenutztem Wohneigentum wollen wir die Spekulationsfrist verlängern und auch
576 bei der Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften sicherstellen, dass
577 Wertsteigerungen der Immobilien besteuert werden.

578 **4. Wohnen wird klimaneutral**

579 *Klimafreundliche Modernisierung*

580 Wir wollen Fehlentwicklungen bei der energetischen Gebäudesanierung beenden. Energetische
581 Modernisierung soll klaren Kriterien folgen: mehr Klimaschutz, so warmmietenneutral wie
582 möglich, ohne Verdrängung sowie in Übereinstimmung mit den Mieterinnen und Mietern. Zusammen
583 mit einem Energiesparrecht und einer Förderung, die die Modernisierungen auf den nötigen
584 Klimaschutzpfad bringen, wollen wir so energiesparende Gebäude zu geringstmöglichen Kosten
585 schaffen und die Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreichen. Zentral wird dabei sein, auch
586 die Wärme erneuerbar zu machen. Ideale Systeme dafür sind die Nah- und Fernwärmenetze, die
587 sich aus verschiedenen erneuerbaren Energiequellen speisen. Dort, wo die Besiedlungsstruktur
588 es hergibt, müssen wir weg von der Einzelhausbetrachtung hin zu einer Quartiersbetrachtung.
589 Durch diese Strategie hat es zum Beispiel Dänemark geschafft, den Anteil der Erneuerbaren im
590 Wärmebereich auf 65 Prozent zu bringen und sie zielen auf 80 Prozent bis 2030. In
591 Deutschland beträgt der Anteil 14 Prozent – meist aus Biogas-Anlagen.

592 Kosten für Luxusmodernisierungen, wie beispielsweise einen neuen Balkon oder schicke
593 Waschbecken, dürfen nicht weiter gegen den Mieterwillen auf die Miete umgelegt werden, denn
594 sie führen regelmäßig zu Preissteigerungen. Freiwillige Vereinbarungen zwischen
595 Vermieter*innen und Mieter*innen sind davon unbenommen. Um jedoch den CO₂-Ausstoß wie auch
596 die Energiekosten zu senken, ermöglichen wir eine, auch angesichts niedriger
597 Finanzierungskosten angemessene Umlage. Statt heute acht Prozent der Kosten sollen höchstens
598 vier Prozent im Jahr auf die Miete umgelegt werden dürfen, jedoch nicht mehr als 1,50 Euro
599 pro Quadratmeter und Monat in acht Jahren. Die Berechnung der Umlage soll dabei die Höhe der
600 maximal verfügbaren öffentlichen Fördermittel berücksichtigen, um einen Anreiz für die
601 Vermieter*innen zu schaffen, sie auch in Anspruch zu nehmen. Mieter*innen sollen einen
602 Gutschein für einen kostenlosen Klima-Check erhalten, um zu ermitteln, wo sie Energie und
603 Kosten einsparen und das Klima schützen können. Eine Beschwerdestelle für Mieter*innen soll
604 künftig im Streitfall klären, ob die Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich wie angekündigt
605 Energie und Kosten einsparen und im Einklang mit Energiesparrecht und Sanierungsfahrplan
606 sind. Selbstnutzende Eigentümer*innen wollen wir mit einem Steuerbonus bei der energetischen
607 Sanierung ihrer Wohnungen und Häuser unterstützen. Diese Gruppe modernisiert weniger als
608 Wohnungsunternehmen, daher muss es für sie attraktiver werden, an öffentliche Fördermittel
609 zu gelangen.

610 Wir wollen einen dynamisch angelegten, wirksamen CO₂-Preis für den Wärmesektor einführen,
611 der sich planbar an den Kosten des CO₂-Ausstoßes des Energieträgers orientiert. Zudem wollen
612 wir, dass der CO₂-Preisbestandteil auf Wärmebrennstoffe als Investitionsanreiz für die
613 Vermieter*innen wirkt, den energetischen Zustand ihrer Gebäude zu verbessern.

614 Unternehmen und Privatpersonen brauchen Planungssicherheit für ihre
615 Investitionsentscheidungen. Deshalb wollen wir erstens mit einem Energiespargesetz einen
616 klaren Pfad vorgeben, wie viel Energie in welchen Bereichen bis wann eingespart werden muss.
617 Im Gebäudebereich wollen wir zweitens das schwer zu durchblickende Regelungsdickicht durch
618 ein einfaches und transparentes Energiesparrecht ersetzen. Anstatt jedes Bauteil einzeln zu
619 bewerten, wollen wir die CO₂-Emissionen und den realen Wärmebedarf eines Gebäudes zur
620 maßgeblichen Steuerungsgröße machen.

621 Den genauen Fahrplan für die Modernisierung älterer Gebäude erstellen sachverständige
622 Energieberater*innen im Einklang mit der baukulturellen Gestaltung. Eigentümer*innen können
623 den Fahrplan auf Antrag kostenlos erstellen lassen. Für die einzelnen Stationen im Klima-
624 Fahrplan des Gebäudes gibt es öffentliche Fördermittel. Bei Neubau muss das Passivhaus zum
625 verpflichtenden Standard werden, denn die beste Energie ist diejenige, die man gar nicht
626 erst verbraucht. Für Denkmäler gelten Ausnahmen. Wird die Heizung neu eingebaut oder
627 getauscht, müssen künftig Anteile erneuerbare Wärmeenergie wie Wärmepumpen, Solarwärme oder
628 CO₂-arme Nahwärme aus einem anliegenden Netz eingesetzt werden. Öffentliche Förderung gibt
629 es nur ab einem solchen Klimapfad.

630 Die Potenziale für solare, CO₂-freie Wärme werden heute völlig unzureichend genutzt. 2017
631 wurden nur knapp acht Terawattstunden Solarwärme genutzt. Für eine vollständig erneuerbare
632 Wärmeversorgung ist mindestens das Zehnfache erforderlich. Doch bisher behindern staatliche
633 Subventionen in dreistelliger Millionenhöhe für fossile Heizungen sowie fehlende gesetzliche
634 Vorgaben für erneuerbare Wärme im Gebäudebestand den zügigen Ausbau der Solarthermie. Der
635 Einbau von Öl- und Gasheizungen wird noch immer in Millionenhöhe vom Bund gefördert. Diese
636 klimaschädliche Form des Heizens muss ein Ende haben. Ölheizungen dürfen künftig nicht mehr
637 eingebaut werden. Zusätzlich wollen wir ein Förderprogramm für den Tausch von Öl- und
638 Gasheizungen gegen moderne Heizungen mit Sonnenwärme, Wärmepumpe oder Holz auflegen. Ebenso
639 soll der Einsatz von erneuerbarer Wärme ab sofort verpflichtend werden, wenn eine fossile
640 Heizung sowieso ausgetauscht wird.

641 *Energetische Quartierssanierung*

642 Wir denken energetische Gebäudesanierung nicht länger nur von Haus zu Haus, sondern in
643 Zusammenhängen von städtischen Quartieren, Gewerbegebieten, Dörfern oder Siedlungen. Dadurch
644 stärken wir gemeinschaftliche Versorgungslösungen, die energieeffizienter und günstiger sind
645 als eine Vielzahl von Einzellösungen.

646 Nahwärmenetze ermöglichen es, örtlich erzeugte Wärme aufzunehmen, mit Speichern zu
647 verknüpfen und effizient zu verteilen – insbesondere in dicht bebauten Quartieren. Deshalb
648 wollen wir sie CO₂- und energiesparend ausbauen und stärker fördern, wenn sie zur lokalen
649 Klimastrategie passen. Wir wollen Wärmenetze dazu für die Einspeisung erneuerbarer Wärme
650 öffnen, etwa von großflächigen Solarthermieanlagen, hocheffizienten Groß-Wärmepumpen und
651 Power-to-Heat aus temporären Stromüberschüssen. Das Einspeisen besonders effizienter
652 Wärmeenergie aus Kraft-Wärme-Kopplung oder bisher ungenutzter Wärmequellen wie Abwärme oder
653 Abwasserwärme aus der Industrie, Rechenzentren oder Kläranlagen wollen wir fördern. Wir
654 werden eine Solarpflicht für Photovoltaik auf Neubauten einführen. Für die energetische
655 Quartierssanierung legen wir ein finanzstarkes Förderprogramm auf, um in Gebieten, in denen
656 viele Gebäude sanierungsreif sind, die Sanierung zu erhöhen und warmmietenneutrale
657 Sanierungen für Mieterinnen und Mieter mit kleinem Einkommen zu ermöglichen.

658 Mit dem Quartiersprogramm „Gutes Klima im Quartier“ wollen wir der Verdrängung von Menschen
659 mit geringem Einkommen entgegenwirken und den Zusammenhalt in den Stadtvierteln erhalten.
660 Aber auch Kommunen sollen darüber unterstützt werden, damit sie gezielt verbindliche
661 Klimafahrpläne mit passender Wärmeplanung auflegen und zugleich soziale Fördervereinbarungen
662 mit den Eigentümer*innen für die Modernisierung der Einzelgebäude treffen können.

663 Mieter*innen und selbstnutzende Eigentümer*innen mit kleinen Einkommen sollen bei Bedarf
664 einen Sozialplan mit Modernisierung ohne Erhöhung der Warmmieten bzw. für tragbare
665 Investitionskosten bekommen können. Hierfür gibt es einen Förderbonus zusätzlich zur
666 heutigen KfW-Förderung.

667 *Ökologisch bauen und wohnen*

668 Die Klimakrise erfordert, dass wir das Leben in unseren Städten neu denken. Von Hitzewellen
669 sind die Bewohner*innen von Städten besonders betroffen, da Städte heißer werden als das
670 Umland und, je nach Bebauung, einen zusätzlichen Hitzeinseleffekt haben. Während einer
671 Hitzewelle kann es hier noch einmal bis zu acht Grad heißer sein als im Umland. In Berlin
672 könnte so bald ein Klima wie heute im australischen Canberra herrschen.

673 Deshalb müssen wir beim Städtebau dringend für Kühlung sorgen. Statt Asphaltwüsten und
674 Hitzeinseln braucht es grüne Oasen in unseren Städten. Wasserflächen, Bäume, Parks, grüne
675 Dächer und Fassaden wirken wie natürliche Klimaanlage. In Grünflächen und -dächern kann
676 Starkregen-Wasser versickern und gespeichert werden. Das kühlt und entlastet die
677 Kanalisation immens.

678 Für das Bauen werden in Deutschland jährlich 250 Millionen Tonnen Sand und Kies sowie 230
679 Millionen Tonnen Naturstein abgebaut. Das geht mit der Zerstörung von Landschaften und
680 Lebensräumen einher. Gleichzeitig landen 200 Millionen Tonnen größtenteils
681 wiederverwertbarer Bauabfälle auf Deponien. Um das Recyceln dieser Baustoffe zu fördern,
682 wollen wir, dass die Länder auf Primärrohstoffe, entsprechend der Ausbeutung von Öl und Gas,
683 eine Abgabe nehmen können.

684 Für die Herstellung der Baustoffe selbst wird ein Vielfaches der Energie verbraucht, die das
685 entstehende Gebäude später pro Jahr benötigt. Deshalb wollen wir bei der Klassifizierung von
686 Bau- und Dämmstoffen die Umweltauswirkungen und den Energieeinsatz bei der Herstellung
687 berücksichtigen, die sogenannte graue Energie. Künftig muss der Bund in seinen Gesetzen und
688 Förderprogrammen statt Styropor und Co. fossilfreie und CO₂-speichernde Materialien aus
689 nachwachsenden Stoffen wie Holz belohnen.

690 Damit auf den Dächern von Wohn- und Mietshäusern Solaranlagen entstehen und durch Haushalte
691 oder E-Mobilität genutzt werden können, müssen auch Solaranlagen aus dem Quartier als
692 Mieterstrom gefördert werden können, ohne Mengengrenzungen. Das neue Mieterstromgesetz ist
693 dafür jedoch ungeeignet – viel zu bürokratisch und unattraktiv. Deshalb wollen wir die
694 Anmeldung von Mieterstromanlagen und bestehende Beschränkungen vereinfachen. Und schließlich
695 ist es unser Ziel, dass bei allen bundeseigenen Gebäuden ab einer Nutzfläche von 500
696 Quadratmetern möglichst Solarthermie und Photovoltaik genutzt werden.

697 **5. Solidarisches Eigentum sichern und erweitern**

698 Deutschland ist Mieter*innenland. Die Wohnungsmärkte – vor allem in unseren großen Städten –
699 waren lange geprägt von öffentlichen Wohnungsgesellschaften, großen Beständen an
700 Sozialwohnungen und sozialen Eigentümern wie Genossenschaften. Dieses Modell hat
701 sichergestellt, dass Mieter*innen vor drastischen Mieterhöhungen geschützt waren und man in
702 Deutschland keine Immobilie besitzen musste, um auch in Zukunft bezahlbar wohnen zu können.

703 Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht neben einem hohen Bestand an öffentlichem und
704 gemeinwohlorientiertem Eigentum aber auch privates, selbstgenutztes Wohneigentum. Wir wollen
705 die Länder ermächtigen, die Grunderwerbssteuer für große Wohnungsunternehmen wirksam zu
706 erhöhen, und im Gegenzug die Grunderwerbssteuer für private Besitzer*innen progressiv zu
707 gestalten, sofern diese den Wohnraum selbst nutzen. Wo andere auf finanzmarktgetriebene
708 Wohnungsmärkte oder auf riesige staatliche Wohnungskonzerne setzen, ist das grüne Leitbild
709 das gemeinschaftliche und solidarische Eigentum.

710 Wir wollen Menschen auch und gerade beim Wohnen sowie der Gestaltung ihres Wohnumfelds ein
711 selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Daher werden wir gemeinwohlorientierte Akteur*innen wie
712 kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften ebenso unterstützen wie den
713 gemeinschaftlichen Erwerb von Immobilien durch die Mieter*innen. Es sind diese Akteur*innen,
714 die Vorfahrt auf dem Wohnungsmarkt bekommen sollen. Die Erfahrungen zeigen nicht nur, dass
715 selbstverwaltete Projekte funktionieren und auch langfristig tragen – wie zum Beispiel das
716 „Miethäusersyndikat“ eindrücklich zeigt. Das gemeinsame Agieren für den Stadtteil und die
717 Gemeinschaft schafft echten Mehrwert sowie ein sozialeres und lebendigeres Umfeld: dauerhaft
718 bezahlbaren Raum zum Wohnen, vielfältige gemeinschaftlich betriebene Gebäude und nicht
719 kommerzielle, öffentliche Räume für Stadtteilaktivitäten und Kultur sowie die Erfahrung,
720 wirklich etwas bewegen zu können.

721 Wo Anonymität und Vereinsamung zum Problem werden, können gemeinschaftliche Formen des
722 Wohnens dazu beitragen, dass wieder aktive Nachbarschaften entstehen, in denen Menschen
723 generationenübergreifend füreinander Verantwortung übernehmen und sich gegenseitig helfen.
724 Deswegen werden wir Arten von gemeinschaftlichem Wohneigentum der direkten Bewohner*innen
725 öffentlich fördern und dafür den nötigen Grund und Boden bereitstellen. Sie sollen
726 beispielsweise Vorrang bei Konzeptvergaben erhalten. Und der Immobilienerwerb sollte nicht
727 an der Finanzierung scheitern. Weil große Konzerne jederzeit Zugang zu günstigen Krediten
728 haben, wollen wir ein Gegengewicht schaffen. Dafür werden wir verschiedene
729 Finanzierungsformen wie günstige Kredite von öffentlichen Banken, Garantien und Bürgschaften
730 prüfen. Außerdem soll das Vorkaufsrecht auf soziale Akteure wie Genossenschaften oder auch
731 gemeinnützige GmbHs ausgeweitet werden und diese Akteure auch bei der Ausübung des
732 Vorkaufsrechts unterstützt werden. Hier kommen für uns Mischformen aus öffentlichem und
733 privatem Eigentum in Betracht. So könnten beispielsweise kommunale oder landeseigene
734 Wohnungsgesellschaften oder auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ein
735 Teileigentum erwerben. Das verhindert den weiteren Ausverkauf an börsennotierte und
736 renditeorientierte Kapitalgesellschaften und schafft solidarische Eigentumsformen.

737 Weiterhin werden wir Mietkauf für selbstgenutztes Wohneigentum fördern. So kann der
738 Zinsvorteil des Staates an junge Familien weitergegeben werden, denen es ermöglicht wird,
739 Wohneigentum zu erwerben. Um sicher zu stellen, dass günstig gebaut und verkauft wird,
740 sollte eine öffentliche Ausschreibung für den Bau der Wohnungen erfolgen und sie sollten auf
741 öffentlichem Bauland in Erbpacht gebaut werden.

742 Mehr Menschen sollen sich Wohneigentum leisten können. Wir wollen die Grunderwerbssteuer für
743 große Wohnungsunternehmen wirksam machen und erhöhen, im Gegenzug gleichzeitig den Ländern
744 ermöglichen, die Grunderwerbssteuer für private Besitzer*innen progressiv zu gestalten,
745 sofern diese den Wohnraum selbst nutzen. Auch die Kosten für die Makler*innen treiben die
746 Preise in die Höhe. Zum Teil werden mehr als sieben Prozent des Kaufpreises verlangt, was
747 weit über dem in anderen Ländern üblichen Werten liegt. Daher werden wir das
748 Bestellerprinzip einführen: Künftig zahlt derjenige die Courtage, der auch die Maklerin
749 bestellt. In aller Regel ist dies die Verkäufer*in einer Immobilie. Zusätzlich werden wir
750 die Höhe der Gebühr gesetzlich für die Käufer*in auf maximal zwei Prozent deckeln.

751 Das Baukindergeld der großen Koalition werden wir abschaffen, weil es einen Mitnahmeeffekt
752 hat und wir die Mittel effizienter verwenden können. Außerdem werden wir Baugenossenschaften
753 fördern und die Menschen dabei unterstützen, genossenschaftliches Teileigentum an Wohnungen
754 zu erwerben. Dafür werden wir zinslose Darlehen und Zuschüsse zur Eigenkapitaleinlage
755 gewähren. Damit wird auch Menschen geholfen, die sich den vollständigen Kauf einer Immobilie
756 nicht leisten können.

757 Schon 1967 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Nutzung von Grund und
758 Boden nicht dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen

759 vollständig überlassen werden kann. Demnach sind gerade bei Grund und Boden die Interessen
760 des Allgemeinwohls höher zu werten als bei anderem Vermögen. Die in Artikel 14 des
761 Grundgesetzes geregelte Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist aber mehr und mehr
762 verlorengegangen. Wir wollen sie wieder herstellen. Die Möglichkeit zur Vergesellschaftung
763 gegen Entschädigung ist in unserer Verfassung ausdrücklich vorgesehen. Wir würden uns
764 wünschen, dass die Umstände die Kommunen nicht zwingen, dieses letzte Mittel anzuwenden, um
765 das Sozialstaatsgebot zu erfüllen. Wenn Wohnungsunternehmen sich jedoch weigern, ihrer
766 sozialen Verantwortung nachzukommen, kann die öffentliche Hand diesen Schritt gehen.

767 Enteignungen im Einzelfall sind nicht nur im Grundgesetz vorgesehen, sondern erfolgen auch
768 regelmäßig, etwa wenn eine neue Autobahn gebaut werden soll. Der richtige Umgang mit
769 Enteignungen ist pragmatisch, nicht ideologisch. Wir wollen Enteignungen nur als letztes
770 Mittel anwenden, wenn es zu einem groben Missbrauch des Eigentumsrechts kommt. Etwa wenn mit
771 Bauland spekuliert, wertvoller Wohnraum bewusst nicht vermietet (spekulativer Leerstand),
772 trotz eines ausgesprochenen Baugebots weder gebaut noch verkauft wird oder wenn große
773 Wohnungsgesellschaften dauerhaft ihren Pflichten nicht nachkommen. Ob eine Enteignung
774 ökonomisch Sinn macht und das richtige Mittel ist, muss jeweils kommunal entschieden werden
775 und wird wesentlich von den erwarteten Kosten für die Steuerzahler*innen abhängen.