BESCHLUSS

Recht auf Wohnen

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN

44. Ordentliche Bundesdelegiertenkonferenz
15. - 17. November 2019, Bielefeld

Gremium:	Bundesdelegiertenkonferenz
Beschlussdatum:	16.11.2019
Tagesordnungspunkt:	W Wohnen

Antragstext

Wohnen ist eine soziale Frage. Mieten und Immobilienpreise haben sich in den wirtschaftsstarken Städten und Regionen in den letzten Jahren stark erhöht. Gestiegene Wohnkosten stellen für sehr viele Menschen insbesondere Familien, inzwischen bis weit in die Mitte unserer Gesellschaft hinein vor große Probleme. Bezahlbare Wohnungen mitten in der Stadt, in gewachsenen Wohnvierteln, in der Nähe vom Arbeitsplatz, in der Nachbarschaft von Schulen und Kitas, medizinischen Versorgungseinrichtungen, aber auch Kulturangeboten werden für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen unerreichbar. Viele haben Angst davor, ihre Wohnung zu verlieren oder ihre angestammten Wohnviertel verlassen zu müssen. Das schlägt einen Spalt in unsere Gesellschaft. Der soziale Zusammenhalt geht verloren. Wachsende räumliche Barrieren, zunehmend getrennte Wohnorte und Lebensbereiche von Alten und Jungen, Armen und Reichen, Familien und Singles verstärken die Spaltung.

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

Immer mehr Menschen müssen einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für die Mietkosten ausgeben. .Jede*r fünfte Mieter*in gilt inzwischen als überlastet. Für immer mehr soziale und kulturelle Einrichtungen werden die überhöhten Mieten zum Problem. Bei vielen kleinen Gewerbetreibenden oder bei Existenzgründer*innen (wie Start-Ups) werden die Gewinne von steigenden Mieten aufgefressen. Eine vielfältige Einzelhandelsstruktur verschwindet so aus unseren Städten. Aber auch für Unternehmen wird es zu einem Problem, dass ihre Mitarbeiter*innen in der Stadt keine Wohnung mehr finden. Diese Entwicklungen stellen eine Gefahr für den Frieden und für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft dar und verschärfen die soziale Spaltung.

Besonders betroffen von der Wohnungsnot sind Menschen mit geringerem Einkommen, Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Arbeitssuchende, LSBTIQ, Menschen mit Behinderung sowie Migrant*innen. Gerade sie werden bei der Vergabe von Wohnungen diskriminiert. Oft

entscheidet die Tatsache, ob jemand Mayer oder Haddad heißt, alleinerziehend ist oder nicht darüber, ob die Person zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen wird. Menschen werden aus ihren angestammten Wohnquartieren vertrieben, wenn ihre Vermieter*innen die Mieten immer stärker erhöhen. Modernisierungen, die wir für die Rettung des Klimas dringend brauchen, werden dafür missbraucht, Rendite zu maximieren. Mieter*innen werden so aus ihren Wohnungen verdrängt und dann durch neue Wohnungseigentümer*innen oder besserverdienende Mieter*innen ersetzt. Es steigt auch die Zahl der Wohnungslosen. In einem reichen Land wie unserem fehlt es inzwischen 650.000 Menschen am Allernötigsten: an der eigenen Wohnung.

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

Es gibt aber auch ganz andere Problemlagen. In Deutschland gibt es zahlreiche Regionen mit schrumpfender Bevölkerung, Wohnungsleerstand und Herausforderungen durch einen raschen demographischen Wandel. Hinzu kommt eine Zersiedelung, die lange, unökologische Pendelverkehre und eine überlastete Verkehrsinfrasturktur zur Folge haben. Dieses Problem werden wir aber weniger mit wohnungspolitischen, sondern vielmehr eher mit regionalen, strukturpolitischen Instrumenten insbesondere durch die Landesregierungen lösen.

Die Ursachen für die Wohnungskrise sind vielfältig. Eine Deregulierung des Wohnungsmarktes, politische Fehlentscheidungen wie die Privatisierung großer kommunaler Wohnungsbestände sowie eine durch die Finanzkrise verstärkte Immobilienspekulation sind nur einige davon. Es gibt zwar immer noch hunderttausende private Vermieter*innen, die eine Wohnung oder ein Mietshaus zur Altersvorsorge erworben haben, und bei der Vermietung häufig auf maximale Rendite verzichten. Und es gibt sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen , die mit ihrem Bestand stabilisierend auf den Wohnungsmarkt wirken. Doch es fehlt schlicht an genügend Wohnraum. Staatliche Aufgabe ist insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Seit der Finanzmarktkrise sind unsere Städte aber auch zum Spielfeld der globalen Finanzinvestoren geworden, die die städtischen Bodenpreise in Höhen getrieben haben, die bezahlbaren Wohnungsneubau teilweise unmöglich machen. Gleichzeitig wurde der Wohnungsneubau in den angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland über viele Jahre massiv vernachlässigt. Nach unterschiedlichen Schätzungen liegt der Bedarf an neuen Wohnungen deutlich über den im vergangenen Jahr gebauten 285.000 Wohnungen. Aus diesem Grund müssen wir den Bestand an preiswertem Wohnraum schützen sowie dringend eine Bauoffensive starten, damit sich die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre nicht noch mehr fortsetzen.

„Bauen, Bauen, Bauen“ allein kann jedoch nicht die Lösung sein. Es kommt entscheidend darauf an, was, wo, wie und für wen gebaut wird. Mit Luxus-Apartments ist weder der jungen Familien noch der alleinerziehenden Krankenpfleger*in oder der Rentner*in geholfen.Der grundgesetzlichen Forderung, dass Eigentum "zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll" muss politisch wirksam Geltung verschafft werden.

Eine wesentliche Ursache des Fehlens von preisgünstigem Wohnraum ist der Rückzug der öffentlichen Hand aus dem sozialen Wohnungsbau, die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit für über drei Millionen Wohnungen und die massenhafte Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände in den letzten drei Jahrzehnten. Die Folgen spüren wir heute: Gemeinnützig gebundene Wohnungen gibt es nur noch auf freiwilliger Basis und von den damals 3,6 Millionen Sozialwohnungen sind heute weniger als 1,2 Millionen übrig. Wir werden uns deshalb in Zukunft gegen weitere Verkäufe kommunaler und staatlicher Wohnungen vehement wehren. Denn es sind diese Fehler der Vergangenheit, die sich heute rächen. Eine Studie gibt den bundesweiten Bedarf an günstigen Sozialmietwohnungen mit zusätzlich 1,6 Millionen an. Überteuerte Modernisierungen oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen treiben die Entwicklung weiter an.

Verschärft wird die Situation durch Finanzspekulationen. Spekulant*innen nutzen gezielt bestehende Lücken in den Steuergesetzen, um Gewinne am Allgemeinwohl vorbei zu schleusen und missbrauchen das Mietrecht zur Renditemaximierung. Der Grundstücks- und Wohnungsmarkt ist in einigen Großstädten bereits zu einem ungebremsten Finanzmarkt geworden. Geschäftsmodelle, die mit ungezügelten Renditeerwartungen mit Wohnraum an der Börse spekulieren stehen im Widerspruch zum Recht auf Wohnen. Doch Wohnen ist keine Ware, sondern ein soziales Grundrecht. Was gebaut wird, muss lebenswert und nachhaltig sein. Gutes Wohnen bedeutet auch Ruhe und gesunde Luft – Wohnen soll nicht krank machen. So manches Quartier wirkt wie ausgestorben anstatt quirlig und lebendig: leere Zweitwohnungen, kaum Menschen auf der Straße. Wir wollen nachhaltige, also sozial gemischte, grüne und kulturell ansprechende Quartiere erhalten und neu schaffen, in denen auch altersgerechtes Leben und barrierefreien Wohnen möglich sind und auch Arbeitsplätze vor Ort entstehen können.

Auch der Klimawandel und insbesondere die Klimaanpassung stellt uns in Fragen des Wohnens und Arbeitens in unseren Dörfern und Städten vor neue Herausforderungen. Dicht bebaute innerstädtische Quartiere heizen sich im Sommer stark auf. Wir müssen verhindern, dass sich unsere Städte für kranke oder alte Menschen im Zuge der fortschreitenden Erderhitzung zu Zonen entwickeln, in denen sie weder schlafen noch sich im Freien aufhalten können. Auch deswegen werden grüne Lungen für unsere Städte immer wichtiger. Wir wollen die Anzahl von Bäumen in Städten und an Verkehrswegen drastisch erhöhen. Wir wollen die Anzahl von Bäumen in Städten drastisch erhöhen, um Schatten und Sauerstoff in die Stadt zu bringen sowie die Wasseraufnahme zu verbessern. Außerdem wollen wir die Dächer und Fassaden nutzen, um Natur in die Stadt zu bringen. Und in Zeiten des Klimawandels und begrenzter Ressourcen kann die Lösung für den Wohnungsmarkt nicht nur in Neubauten liegen. Wir setzen daher auch auf flächensparendes Wohnen, damit der bestehende Wohnraum besser genutzt wird.

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

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

1. Neuen Wohnraum schaffen – sozial und gemeinwohlorientiert

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

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

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

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

Gemeinnützig Bauen und Wohnen

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

Wir werden eine neue Wohngemeinnützigkeit einführen. Insgesamt wollen wir in den nächsten zehn Jahren den Bestand an dauerhaft gebundenen Sozialwohnungen um mindestens eine Million erhöhen. Dafür setzen wir auf Neubau, aber auch auf Ankauf von bestehenden Wohnungen.

Entsprechend braucht es ein öffentliches Investitionsprogramm des Bundes von zunächst mindestens drei Milliarden Euro jährlich. Wir finanzieren das teilweise durch die Abschaffung von wohnungspolitisch nicht zielführenden Subventionen wie dem Baukindergeld.

Für die Wohngemeinnützigkeit soll das Prinzip „öffentliches Geld für öffentliche Güter“ gelten. Vermieter*innen, die sich dazu verpflichten, dauerhaft an Menschen mit geringerem Einkommen und zu günstigen Mieten zu vermieten, erhalten eine öffentliche Förderung. Die Wohngemeinnützigkeit steht allen Akteur*innen offen: der kommunalen Wohnungsgesellschaft, der Genossenschaft, aber auch dem privaten Wohnungsunternehmen und der privaten Kleinvermieter*in. 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 Ertragsbesteuerung befreit. Wir werden die Besteuerung der Wohnungswirtschaft künftig konsequent an dem Leitprinzip der Gemeinnützigkeit ausrichten. Spekulative Abschreibungsmodelle müssen abgeschafft werden. Um den dauerhaften Erhalt der Sozialwohnungen doppelt abzusichern, setzen wir zusätzlich auf öffentliches Eigentum an Grund und Boden und setzen das Erbbaurecht ein.

Im sozialen Wohnungsbau früherer Jahre wurden viele Fehler gemacht. Aus diesen Fehlern wollen wir lernen. Wir werden für ein ausgewogenes Verhältnis von Sozialwohnungen, Genossenschaften, Wohnprojekten, privatem Mietwohnungsbau und selbstgenutztem Wohneigentum Sorge tragen, um soziale Segregation zu verhindern. Unser Ziel sind vielfältige gemischte Quartiere, wo Menschen unabhängig von Alter und Einkommen Nachbar*innen sein können. Wir wollen bei Neubauten verbindliche Quoten an Sozialwohnungen haben und deshalb Kommunen die Möglichkeit geben, in Bebauungsplänen Festsetzungen zu treffen, wonach bei Wohnbauvorhaben ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche im geförderten Wohnbau realisiert werden muss. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum auch für mehr Menschen zur Verfügung stellen, wir wollen die Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen erhöhen und eine neue Kategorie geförderter Wohnungen für Haushalte schaffen, deren Einkommen die Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen um bis zu 50 Prozent übersteigt. Bei diesen Sozialwohnungen gelten dann entsprechend weniger strenge Kriterien bei der Miethöhe und es wird eine Teilförderung gewährt.

Unser Vorbild für einen gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt ist die Stadt Wien mit ihrem großen Anteil gemeinnütziger und für breite Schichten bezahlbaren Wohnraum, der ausgewogene Mischung sicherstellt. In einer Sozialwohnung zu wohnen wird dort nicht gleichgesetzt mit Armut, weil die Mehrheit der Wiener*innen in Sozialwohnungen lebt. Menschen, deren Einkommen über die Einkommensgrenzen hinauswächst, werden deswegen nicht zum Umzug gezwungen, aber für sie soll eine einkommensabhängige Fehlbelegungsabgabe eingeführt werden, deren Einnahmen

für
den Bau neuer Sozialwohnungen verwendet wird. Alternativ können Wohnungsunternehmen das

Modell einkommensabhängiger Mietstufen nutzen, wobei die Mietbelastungsquote für einkommensschwache Mieter*innen nicht höher als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens liegen sollte.

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

Barrierefreies Wohnen in jedem Alter

Altersgerechter und barrierefreier Wohnraum ist eine wichtige Basis für ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben – in den Städten ebenso wie in den ländlichen Räumen. Für einen Großteil der Menschen stellen mittlerweile ambulante Wohn- und Pflegeformen eine klare Alternative zum Heim dar. Wir wollen daher Wohnungen und das Wohnumfeld so gestalten, dass

Menschen unabhängig von ihrem Alter oder ihrer eingeschränkten Bewegungsfreiheit möglichst selbstständig und unabhängig in ihrer gewohnten oder gewünschten Umgebung leben können. Dazu
gehören auch Hausgemeinschaften, Pflegewohngruppen und Wohngemeinschaften genauso wie

Mehrgenerationenwohnen oder „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ in der eigenen Wohnung. Derzeit fehlen allerdings allein für Menschen mit Behinderung in Deutschland immer noch rund eine Millionen barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen. Zudem es gibt auch zu wenig preiswerte Wohnungen für Menschen mit Einschränkungen. Hier wollen wir ansetzen und das KfW-
Programm „Altersgerechter Umbau“ mit deutlich aufstocken, um den großen Bedarf zu decken. Darüber hinaus werden wir die Städtebauförderung um einen Teil für inklusive Quartiere und Dörfer ergänzen. Hier sind auch Länder und Kommunen gefragt, den barrierefreien Ausbau voranzubringen und die infrastrukturelle Anbindung des ländlichen Raums an die Groß- und Mittelstädten, sowie untereinander zu ergänzen und zu verbessern.

Verdichten, aber nicht Erdrücken

Boden ist ein begrenztes Gut. Wir müssen Bauflächen schaffen und gleichzeitig den Flächenfraß reduzieren. Was wie ein Widerspruch klingt, wird durch eine innovative Bauoffensive aufgelöst werden, die behutsam verdichtet, höher baut, und die ganze Stadt konsequent begrünt.

Besonders in unseren Städten erleben wir vielfältige Nutzungskonflikte. Was hat Vorrang? Parkplatz oder Spielplatz? Wohnung oder Einkaufszentrum? Solche Fragen werden in Kommunen

täglich diskutiert und potentielle Bauflächen sind heiß umkämpft. Um mehr Wohnraum in Städten zu schaffen, wollen wir, wo es sinnvoll ist, nachverdichten. Neue Quartiere sollen nach dem Leitbild "Stadt der kurzen Wege" geplant werden, damit die Bewohner*innen alle Angebote des täglichen Bedarfs fußläufig (möglicher Ergänzung: oder mit dem ÖPNV) erreichen können. Bestehende Gebäude sollen aufgestockt werden, um Flächen zu sparen, Supermärkte und Parkplätze können überbaut werden. Wir erleichtern die behutsame Nachverdichtung durch Dachausbauten finanziell, wenn dadurch bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Statt einer Sonderabschreibung, welche die Preise weiter in die Höhe treibt, wollen wir eine Investitionszulage im Rahmen einer "Grünen Bauoffensive" schaffen. Wir fördern damit finanziell die Nachverdichtung mit Wohnungen sowie das Aktivieren von Brachen in den Innnenbereichen der Städte.

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

Die Bewohner*innen müssen bei der Planung beteiligt werden. Mangelnde Beteiligung führt zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten und Bauverzögerungen und oft entstehen an dem Alltag der Menschen vorbei gebaute Quartiere. Deswegen stehen wir für moderne Beteiligungsprozesse im Rahmen einer zu verwirklichenden Baukultur. Wir wollen Beteiligungsprozesse organisieren, in denen Menschen frühzeitig ergebnisoffen mitentscheiden können, was gebaut, wird.

Viele bestehende Bebauungspläne sind schon älter und ermöglichen nur begrenzt heutige Anforderungen an eine angemessene Nachverdichtung. Wir wollen die Kommunen dabei unterstützen, bestehende Bebauungspläne im Sinne einer vertikalen Siedlungsentwicklung zu ändern, so dass höher gebaut werden kann und Natur in der Stadt und Umland geschont und bereits versiegelte Flächen besser genutzt werden.

Bisher ungenutzte Brachen, die eine ökologische Funktion für die Stadt haben, sollten wir schon aus Klimaschutzgründen nicht vollständig bebauen, sondern auch für neue grüne Lungen, Erholungsgebiete und soziale Begegnungsräume nutzen. Wir verschreiben uns dem Ziel der doppelten Innenentwicklung. Ebenfalls ist es wichtig, dass neue öffentliche Räume erschlossen und unsere Städte lebenswerter gestaltet werden.

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

Im ländlichen Raum stellt sich das Problem oft umgekehrt dar. Es gibt Leerstand und Dörfer mit Einwohnerschwund. Gut ausgebaute ÖPNV-Verbindungen sind nicht nur eine klimafreundliche Verkehrsalternative, sondern auch ein Mittel gegen Wohnungsnot, wenn so der ländliche Raum mit attraktiven Reisezeiten an die Ballungszentren angeschlossen und angebunden wird. Um ländliche Räume wieder attraktiver zu machen, müssen wir aber mehr tun, als nur eine Verbindung in die nächste Stadt herzustellen. Es bedarf einer massiven Stärkung der öffentlichen Infrastruktur in ländlichen Räumen. Gesundheitsversorgung, Verwaltung, soziale und kulturelle Angebote und vieles mehr.

Der Baulandspekulation den Boden entziehen

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

In Deutschland hat die öffentliche Hand viele ihrer Grundstücke verkauft. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat ihre Grundstücke lange Zeit meistbietend versteigert und wurde damit selbst zu einem Treiber der Spekulation. Eine Bodenvorratspolitik, die Vorsorge für die Zukunft betreibt, haben deutsche Städte und Gemeinden fast nirgends gemacht. Daraus resultiert, dass die wertvollen Baugrundstücke in unseren Städten heute größtenteils in privater Hand sind und die Kommunen horrende Preise zahlen müssten, um sie zurück zu kaufen. Wir wollen Kommunen dabei unterstützen, wieder eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und verstärkt Grund und Boden für öffentliche Aufgaben wie gemeinnützigen Wohnungsbau zu erwerben. Der Bund muss das durch eine langfristige gemeinwohlorientierte Bodenpolitik unterstützen.

Die noch vorhandenen bundeseigenen Bestände sollen nicht mehr an private Investoren veräußert, sondern ausschließlich verbilligt an Kommunen mit einer dauerhaften Sozialbindung abgegeben werden. An private Investor*innen sollte hingegen nur noch im Erbbaurecht vergeben werden, damit die Flächen dauerhaft im staatlichen Eigentum verbleiben. Heute laufen Sozialbindungen nach 15 bis 30 Jahren aus. Durch die Vergabe im Erbbaurecht wollen wir vertraglich sicherstellen, dass künftig Sozialwohnungen dauerhaft in der Bindung erhalten bleiben. Wir werden die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und die Liegenschaften des Bundeseisenbahnvermögens zu einem gemeinnützigen, revolvierenden Bundesbodenfonds weiter entwickeln. Der Bundesbodenfonds soll für gemeinwohlorientiere und öffentliche Akteure des Wohnungsbaus Grundstücke ankaufen und diesen Akteuren Grundstücke übertragen bzw. verpachten.

Viele Investor*innen sind Eigentümer*innen von Bauland, spekulieren aber lieber auf steigende Bodenpreise als zu bauen. Das Bau- und Planungsrecht bietet die Möglichkeit,

Grundstückseigentümer*innen mit dem Baugebot zur Bebauung zu verpflichten. Das Bundesverfassungsgericht sieht gerade bei Grund und Boden eine besondere und weitgehend soziale Verpflichtung des Eigentums. Wer der Aufforderung sein Grundstück zu bebauen nicht nachkommt, kann zum Verkauf gezwungen werden, ggf. nur gegen Entschädigung zum Bodenrichtwert . Wir unterstützen die Kommunen, die von dieser Möglichkeit bei besonders angespannten Wohnungsmärkten Gebrauch machen. Bei solchen Lagen sollen Kommunen das Baugebot nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern für bestimmte Gebiete aussprechen können. Länder

sollen in die Lage versetzt werden, durch eine erhöhte Grundsteuer für unbebaute Grundstücke einen Anreiz zum Bauen zu schaffen.
Es gibt weitere Möglichkeiten, die Rechte von Mieter*innen zu stärken. Vorbildcharakter hat für uns die betriebliche Mitbestimmung der Arbeitnehmer*innen. Durch sie ist sichergestellt, dass nicht nur die Eigentümer*innen eines Unternehmens, sondern auch die dort beschäftigen Arbeitnehmer*innen einen Einfluss auf die Entscheidungen haben, die sie direkt betreffen. Wir wollen dieses Prinzip vom Arbeitsverhältnis auf das Mietverhältnis übertragen. Unser Ziel ist, der Gemeinschaft der Mieter*innen Mitbestimmungsrechte zu einzuräumen, etwa wenn es um Umbauten oder Modernisierungen geht. Wir wollen so eine echte Mietermitbestimmung entwickeln, um die Gemeinwohlorientierung des Eigentums auch auf dem Wohnungsmarkt durchzusetzen. Diese Mieter*innenmitbestimmung soll – analog zur Arbeitnehmer*innenmitbestimmung – für Wohnungsgesellschaften ab einer bestimmten Größe gelten.

Die größte Hürde zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes liegt nicht in fehlenden Investoren oder Fördermitteln, sondern überwiegend in der Vergabepraxis von Flächen. Immer noch zu oft werden öffetnliche Flächen meistbietend an Investoren veräussert, ohne ausreichende städtebauliche wie mietpreisbeschränkende Rahmenbedingungen zu definieren. In der Folge wird eben kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen, sondern vielmehr die Mieten maximiert. Die Kommunalpolitik hat häufig zu wenig Instrumente, um dem entgegenzuwirken. Aufgabe der Bundes- und Landespolitik ist es daher, solchen für die Wohnungsmärkte fatalen Flächenvergaben entgegenzuwirken und die Kommunen zu unterstützen, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und mehr Transparenz zu schaffen.

Die Preise für Grund und Boden steigen nicht, weil die Eigentümer*innen die Qualität des Bodens verbessern, sondern wegen der Lage, also einer Umgebung mit öffentlicher Infrastruktur, attraktiven Arbeitsplätzen, Kultureinrichtungen oder Universitäten. Aufgrund dieser Faktoren werden bestimmte Gegenden beliebter und stärker nachgefragt. Die Ernte dieser Leistungen anderer sollte nicht über eine Bodenrente privatisiert werden. Für die Eigentümer*in stellen sie einen leistungslosen Vermögenszuwachs dar. Im Baugesetzbuchgibt es bereits Instrumente, die durch die kommunale Planung geschaffenen privaten Bodenwertsteigerungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen und bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen abzuschöpfen. Wir wollen es den Kommunen ermöglichen, weitergehende planungsbedingte Bodenwertsteigerungen rechtssicher abzuschöpfen und für kommunale

Infrastrukturen, soziales Wohnung und Umwelt einzusetzen. Dies soll auch bei Bauvorhaben in bereits bebauten Quartieren ermöglicht werden (§34 BauGB), wo bislang leistungslose Bodenwertsteigerungen gar nicht für die Belange der Allgemeinheit nutzbar sind. Damit wird es auch möglich, den häufigen spekulativen Handel mit Baugenehmigungen einzudämmen und so mittels dieser Spekulationsbremse für Boden den zuletzt stark angewachsene Bauüberhang in den Städten abzubauen.

Mit dem Vorkaufsrecht gemeinwohlorientiertes Wohnen schaffen und Mieter*innen vor Verdrängung schützen

Das im Bauplanungsrecht verankerte Vorkaufsrecht der Kommunen für Wohnungen und Bauland ist ein wichtiges Mittel, gegen Verdrängung der angestammte Mieter*innen in den Stadtgebieten entgegenzutreten, und stellt für uns ein wichtiges Instrument dar, um das Ziel von mehr öffentlichem und solidarischem Eigentum zu verwirklichen. Es wird aber viel zu selten genutzt und unterliegt zu restriktiven Voraussetzungen. Daher wollen wir den Kommunen die Möglichkeit geben, Vorkaufsrechte innerhalb von vier Monaten auch mit dem Ziel einer langfristigen Bodenbevorratung zu begründen und im Einzelfall auszuüben. Das kommunale Vorkaufsrecht soll auf alle Gebiete der Stadt ausgeweitet werden. Bei der Errechnung des Preises soll der Ertrags- und nicht der Verkehrswert herangezogen werden, der bezahlbare Mieten sichert und spekulative Wertsteigerungen unterbindet. Zusätzlich wollen wir gesetzlich festschreiben, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechts auch dann durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, wenn sie dazu dient, geförderten Wohnraum zu schaffen bzw. den Ankauf durch gemeinwohlorientierte Genossenschaften zu ermöglichen. Greifen sollen gesetzliche Vorkaufsrechte zukünftig auch bei Zwangsversteigerungen und bei Share-Deals analog § 1 Grunderwerbsteuergesetz. Schließlich wollen wir die Möglichkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechts zum Verkehrswert um eine Regelung ergänzen, wonach – analog den bestehenden gesetzlichen Vorschriften im Enteignungsrecht – solche Wertsteigerungen des Grundstücks außer Betracht bleiben, die erst aus der städtebaulichen Maßnahme resultieren, die das gesetzliche Vorkaufsrecht begründet. Eine Stärkung des Vorkaufsrechtes der Kommunen

ist auch dann sinnvoll, wenn es gar nicht angewandt wird, weil die Mieter*innen auch durch Abwendungsvereinbarungen vor Verdrängung geschützt werden können.

Um die kommunalen Bauämter zu unterstützen, wollen wir beim Bund (BBSR) eine Rechtberatungsstelle einrichten, um Kommunen bei der Ausübung von Vorkaufsrechten und weiteren Geboten zu unterstützen. Viele Kommunen erheben inzwischen Leerstände, Problemimmobilien, brachliegende und verfallende Grundstücke in Online-Katastern. So können Kommunen städtebauliche und soziale Missstände schnell erkennen und gegen diese vorgehen. Oft haben Kommunen oder Genossenschaften Schwierigkeiten, den Ankauf zu finanzieren. Deswegen wollen wir Allianzen zur Ausübung des Vorkaufsrechts unterstützen. Beispielsweise könnte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ein Teileigentum des Bundes begründen, sich so am Kauf beteiligen und damit der Kommune den Ankauf ermöglichen. Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Erwerber*innen könnten eine Förderung durch günstige Kredite oder Zuschüsse der öffentlichen Hand erhalten, um die Finanzierung zu ermöglichen.

Digital planen und nachhaltig bauen

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

Damit die erheblichen Investitionen für Neubau sowie klima- und altersgerechten Umbau überhaupt geleistet werden können, wollen wir die Innovationskraft und Produktivität im Bauwesen stärken. Durchgängige Verwaltungsstrukturen, starke gesetzliche aber umsetzbare Rahmenbedingungen, hohe Fachkompetenz aller Beteiligten von der Eigentümer*in über die Planenden bis zur Handwerker*in sind erforderlich, um Nachhaltigkeit im Bauwesen Wirklichkeit werden zu lassen. Wir wollen die Forschung, aber auch Verwaltung, Eigentümer*innen und Bauwirtschaft unterstützen und Pilotprojekte wie beispielsweise beim Einsatz von 3-D-Druckern in Deutschland fördern.

Der nachwachsende Baustoff Holz bietet gleich mehrfach Potenzial für eine höhere Produktivität durch Modularität, Materialeigenschaften, auch durch digitale Unterstützung. Er speichert CO2 und schützt damit das Klima. Ganze Gebäudeteile lassen sich im Werk vorfertigen und auf der Baustelle rasch und kostengünstig aufbauen. Holz ist leichter als Stahl und Beton und damit statisch für Dachausbauten gut geeignet. Mit einem Marktanreizprogramm für das Bauen mit nachwachsenden Baustoffen regen wir den verstärkten

Einsatz von Baumaterialien aus nachhaltigen Quellen als Baustoff an, das Bauwerk- und Baustoffrecycling fördern wir vorrangig. Die Kapazität nachwachsender Die Kapazität nachwachsender Baustoffe als CO2-Speicher wollen wir im Gebäudeenergiegesetz honorieren und als Beitrag zum klimaneutralen Gebäudebestand auch anrechnen.

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

Wohnraum nutzen – Leerstand und Fehlnutzung verhindern

Nicht immer fehlt Wohnraum: Manchmal ist er vorhanden, wird aber nicht oder falsch genutzt. Wir wollen gegen Fehlnutzungen und spekulativen Leerstand von Wohnraum vorgehen. Wenn Eigentümer*innen eine Zweckentfremdung nicht beenden oder Wohnraum verfallen lassen und

andere Sanktionen nicht wirken, ist die Einsetzung von Treuhänder*innen ein Mittel zur Herstellung der Wohnnutzung. In beliebten Großstädten verschwindet Wohnraum auch dadurch, dass er als Ferienwohnung genutzt und so für dauerhafte Bewohner*innen unzugänglich wird. Nicht selten findet man in den beliebten Lagen von Städten wie Berlin und Hamburg viele Inserate bei Airbnb und Co., aber kaum Mietwohnungsangebote mehr. Wir unterstützen die Kommunen dabei, gegen Zweckentfremdung und Fehlnutzungen vorzugehen und diese zu verbieten.
Die Verfolgung muss verbessert und die Bußgelder müssen erhöht werden. Die EU-Kommission steht in der Pflicht, die Länder und Kommunen bei der Schaffung von verbindlichen Auskunftspflichten von Online-Plattformen zu unterstützen.

Seit 1987 ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner*in um über ein Drittel gestiegen und statistisch leben mittlerweile in jeder Wohnung weniger als zwei Personen. Der Grund dafür ist oft, dass immer mehr Menschen in Wohnungen leben, die für sie zu groß geworden sind. Menschen etwa, die nicht in eine kleinere Wohnung ziehen, wenn die Kinder aus dem Haus sind, oder Menschen, die nach einer Trennung oder dem Versterben der Partner*in in ihrer Wohnung verbleiben. Ein Umzug kommt für sie oft aus Kostengründen nicht in Betracht, weil sie dann einen älteren und sehr günstigen Mietvertrag verlieren würden. Und eine neue Wohnung wäre nicht nur kleiner, sondern zudem meist sogar dennoch auch noch teurer. Oftmals
ist das auch der Grund, weshalb Menschen ihre Wohnung nicht aufgeben, wenn sie eine andere, weiter entfernte Arbeit antreten. Die weiten Arbeitswege verschärfen wiederrum zusätzlich die Verkehrsprobleme in unseren Städten. Diese Probleme wollen wir angehen, indem wir den Mieter*innen ein Recht geben, ihre bestehenden Mietverträge untereinander zu tauschen. So können Menschen ihre als zu groß empfundene Wohnung mit beispielsweise jungen Familie tauschen, die dringend mehr Platz benötigt. Und das ohne steigende Kosten, weil sie einfach in den Mietvertrag der Anderen als neue Mietpartei einsteigen. Bisher wird dies nur innerhalb von einigen Wohnungsgesellschaften und auf freiwilliger Basis praktiziert. Wir werden dafür einen allgemeinen Rechtsanspruch einführen. Er soll zunächst nur für Wohnungsgesellschaften gelten, private Kleinvermieter*innen bleiben davon ausgenommen. Außerdem werden wir der Vermieter*in ein Recht einräumen, bei berechtigten Gründen der Übertragung des Mietvertrags zu widersprechen. Zusätzlich wollen wir den Umzug in solchen Fällen finanziell fördern.

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, oder die ihre Wohnung so umbauen wollen, dass die alten Kinderzimmer als eigene Wohnung vermietet werden können. Bremen beispielsweise will eine zentrale, öffentliche Plattform für Wohnungstausch einrichten, in die neben den Beständen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften auch private Vermieter*innen einbezogen werden.

Kommunen und Baubranche für mehr Wohnungsneubau stärken

Das in den Bereichen Planung und Bau tätige Personal in den Kommunen ist seit 1991 um 35 Prozent zurückgegangen. Und heute sind es diese wenigen Beschäftigten, die den aufgelaufenen kommunalen Investitionsstau bei maroden Schulen und Brücken lösen und zusätzlich Wohnungsneubau und Klimaschutz organisieren sollen. Gestiegene Anforderungen an Vergabe, Rechtskonformität und Bürgerbeteiligung erfordern darüberhinaus, dass die Personalkapazitäten in den Ämtern dauerhaft wieder aufgebaut werden.

Ganz ähnlich sieht es im privaten Sektor aus: Trotz Einstellungen in den vergangenen Jahren arbeiten heute in der Bauwirtschaft fast 800.000 Menschen weniger als noch Mitte der 1990er Jahre. Hinzu kommen die planenden, finanzierenden und überwachenden Berufe. Wenn wir beim Planen und Bauen wieder aufholen wollen, muss sich das schnell ändern.

Denn in dieser schwierigen Situation brauchen wir die Kommunen bei der Planung und beim Bau mehr als je zuvor. Die Steuerung der Bautätigkeit, des Klimaschutzes in Stadtvierteln und in Gebäuden sehen wir als kommunale Aufgabe. Daher wollen wir den Kommunen das Planen und Steuern erleichtern durch planbare, verlässliche Investitionshilfen, finanzielle Entlastung der Kommunen sowie leichtere Planungsinstrumente im Planungs- und Baurecht für dringende Belange: Vorkaufsrechte, Klimamodernisierung oder Neubauplanung im Ortskern. 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 und Grünflächenämter stärken und bei Bedarf Wohnungsunternehmen gründen, und zwar mit demokratisch legitimierter Planung in kommunaler Hand, nicht durch Finanzinvestoren. Überschuldete Kommunen wollen wir durch Altschuldenhilfe und Entlastung bei den Sozialkosten wieder auf die Füße helfen. Zudem wollen wir ein Programm zum Abbau der Altschulden ostdeutscher kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen auflegen, um dreißig Jahre nach der Wiedervereinigung diese Ungerechtigkeit zu beseitigen.

Wir wollen es Kommunen ermöglichen, mit machbarem Aufwand Bauland im Innenbereich für öffentliche und private Investitionen zu aktivieren, und gleichzeitig grüne Freiräume, Mobilität, Schulen und Sozialwohnungen einzuplanen. Dazu geben wir ihnen da, wo Wohnraummangel und Belange der Stadtentwicklung es erfordern, die Möglichkeit, ein „Innenentwicklungsgebiet“ festzulegen. Darin können sie aktiv Baulücken, Brachflächen und andere Flächen zur baulichen oder Freiraumnutzung erschließen und entwickeln. Das ergänzt die Baugenehmigung nach §34 BauGB. Außerdem soll in diesen Gebieten das kommunale Vorkaufsrecht ausgebaut werden. So können die Kommunen zum Beispiel im Umland der Ballungszentren und Metropolen Baupotenziale in den Ortskernen erschließen, bevor sie Bauland auf der grünen Wiese entwickeln. Die Erschließung durch Stadtbahnen und

Radschnellwege ist genauso wie die durch Pflegedienste, Jugendzentren und Kitas einfacher in kompakteren Orten.

Öffentliche Bauinvestitionen sind immer noch häufig von der Kassenlage abhängig. Fehlt es an Steuereinnahmen, wird nicht mehr gebaut. Damit ist es für die private Bauwirtschaft nie sicher, ob die aktuelle Auftragslage auch in Zukunft Bestand hat. In dieser Situation erhöhen Unternehmen eher die Preise, als dass sie ihre Kapazitäten ausweiten. Durch die Erhöhung und Verstetigung der Mittel für den öffentlichen Wohnungsbau und für Klimaschutz in Gebäuden wollen wir das ändern und geben dem Baugewerbe das Signal, dass es sich lohnt zu investieren und neue Beschäftigte einzustellen. Die Bauwirtschaft hat kaum noch Produktivitätszuwächse. Firmen finden angesichts des Baubooms kaum noch Mitarbeiter*innen und Fachkräfte. Wir werden alles tun, um die Bauwirtschaft dabei zu unterstützen. Damit handwerkliche Berufe attraktiver für junge Menschen werden, wollen wir die Möglichkeiten der dualen Ausbildung aufwerten und stärken. Für die Anwerbung von Fachkräften aus dem Nicht-EU-Ausland braucht es ein modernes Einwanderungsrecht, das die bestehenden Regelungen liberalisiert, systematisiert und vereinfacht und bessere Zugangsmöglichkeiten zu Ausbildung und Erwerbsmöglichkeiten für Asylsuchende bietet.

Insbesondere in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt brauchen wir eine Politik der „sozialen Bodennutzung“, um ausreichend Wohn- und Pflegeprojekte schaffen zu können. In diesen Gebieten begrüßen wir es, wenn Kommunen eine Mindestquote von 30% der neu zu errichtenden Wohnflächen für den sozial geförderter Wohnungsbau vorsehen. Zudem sollten die Grundstücke nicht nach Höchstgebotsverfahren an den Meistbietenden veräußert werden. Im Rahmen von Konzeptausschreibungen sollten soziale und inklusive Wohnprojekten oder genossenschaftliche Wohnformen mit Erbbaurecht bevorzugt werden.

2. Faire Mieten: Mieter*innenrechte verbessern

Das Problem, dass immer mehr Menschen durch die Miete übermäßig belastet werden, hat zahlreiche Ursachen. Dazu gehören unter Anderem ein zu geringer Wohnungsneubau - vor allem im bezahlbaren Segment -, ein grassierender Niedriglohnsektor und prekäre Beschäftigungsformen ebenso wie Spekulation mit Immobilien. Eine spürbare Begrenzung des Mietsanstiegs ist kurzfristig das wirksamste Instrument, um die Ertragswerte von Immobilien zu begrenzen und dämpfend auf die Preisentwicklung einzuwirken.

Die große Koalition hat im Jahr 2015 die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Gebremst hat sie allerdings kaum. Zu viele Ausnahmen durchlöchern ihre Wirksamkeit. Mit der Durchsetzung werden die Mieter*innen allein gelassen. Es liegt an ihnen, gegen ihre neue Vermieter*in zu klagen. Viele tun das nicht. Wir wollen deshalb in Gebieten mit Wohnungsnot regionale und wirksame Mietobergrenzen einziehen. Die Mietpreisbremse muss endlich angezogen und unnötige Ausnahmen abgeschafft werden. Geschäftsmodelle wie möbliertes Wohnen könnten so endlich reguliert oder unterbunden werden. Sie muss als ein dauerhaftes Instrument im Mietrecht erhalten bleiben, und nicht wie von der Bundesregierung geplant bereits 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 zehn Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete hinauszugehen. Wir werden diesen Wert auf fünf Prozent 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 Prozent pro Jahr bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete beschränken.

Miethöhen orientieren sich in vielen Fällen an der ortsüblichen Vergleichsmiete, die in Mietspiegeln ermittelt wird. Diese ortsübliche Vergleichsmiete steigt aber vielerorts rasch an. Der Mietspiegel setzt sich derzeit aus den neuen Mietverträgen der letzten vier Jahre zusammen. Die Große Koalition hat das sehr zaghaft auf künftig sechs Jahre verlängert. Dies führt aber immer noch dazu, dass bei starken Mietsteigerungen auch die bestehenden Mietverträge zeitlich verzögert betroffen sind. Wir werden deshalb die Mietverträge der letzten zwanzig Jahre für die Berechnung des Mietspiegels berücksichtigen. In einigen Kommunen gibt es überhaupt keinen qualifizierten Mietspiegel. Aber nur damit können Mieter*innen die Höhe der ortsüblichen Miete und damit ihre Rechte überhaupt verlässlich bestimmen. Wir werden die Kommunen finanziell unterstützen, um dies künftig abzusichern. Zukünftig soll es den Ländern ermöglicht werden, Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels aufzuerlegen und das auch finanziell zu fördern. Dort wo es qualifizierte Mietspiegel gibt, sollen diese auch von allen Wohnungsanbieter*innen verpflichtend als Mieterhöhungsinstrument genutzt werden müssen, damit Wohnungseigentümer*innen künftig nicht mehr auf Basis von teureren Vergleichswohnungen Mieterhöhungen einklagen können. Die Heranziehung von Vergleichswohnungen zur Begründung der Mieterhöhung darf nur dann erfolgen, wenn die Vergleichswohnungen nicht allein aus dem Bestand nur eine*r Eigentümer*in stammen.
Wir wollen durch Änderung des BGBs und der Betriebskostenverordnung sicherstellen, dass die Grundsteuer nicht länger auf die Mieter*innen umgelegt werden kann. 57,9 Prozent der Haushalte (ca. 36,4 Millionen Menschen) wären so nicht länger von der Grundsteuer belastet. Für statistische Verweise auf die Betriebskostenverordnung werden wir durch eine Änderung des BGBEGs eine Übergangsfrist von mindestens 10 Jahren gewähren.

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

Über die Kündigung bestehender Mietverträge und die Eigentumsumwandlung oder die Wiedervermietung an wohlhabendere Mieter*innen findet ein großer Teil der Mietsteigerungen statt. Menschen werden aus ihren Nachbarschaften verdrängt. Stadtteile werden sozial immer homogener und die Gesellschaft treibt auseinander. Kündigungen führen in extremen, aber leider immer häufigeren Fällen auch zu Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit – selbst bei Familien mit Kindern. Unser Ziel ist es, beim Kündigungsschutz wieder ein Gleichgewicht

zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen herzustellen. Gerät ein*e Mieter*in in Zahlungsverzug und erhält deswegen die Kündigung, soll er oder sie die Möglichkeit haben, die Kündigung durch Nachzahlung abzuwenden. Mieter*innen sollen keine Angst haben müssen, ihre Wohnung zu verlieren, nur weil sie berechtigt von ihrem Mietminderungsrecht bei Mängeln in der Wohnung Gebrauch gemacht haben. Wir wollen kostenfreie Mieterberatungen und die Schuldnerberatung in den Kommunen ausbauen.

Menschenrecht auf Wohnen durchsetzen

Die Anzahl wohnungsloser Menschen in Deutschland seit Jahren rapide ansteigt. Nach Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe waren im Jahr 2017 mind. 650.000 Menschen in Deutschland wohnungslos. Hinzukommen tausende Obdachlose, deren Anzahl bisher nicht systematisch erfasst ist. Immer mehr Städte reagieren auf die steigenden Obdachlosigkeit mit baulichen und ordnungspolitischen Maßnahmen, um obdachlose Menschen von bestimmten Plätzen fernzuhalten. Diese Praxis ist für uns mit der Menschenwürde nicht vereinbar, verlagert Obdachlosigkeit nur und muss unterbunden werden. Stattdessen wollen wir ein nationales Aktionsprogramm zur Vermeidung und Bewältigung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit auf den Weg bringen und uns entsprechend der globalen Nachhaltigkeitsziele vornehmen, dass es bis 2030 keine Obdachlosigkeit mehr in Deutschland gibt.

Überforderung, Burn-out-, Suchterkrankungen, Verschuldung und Armut: Insbesondere Personen mit sozialen Schwierigkeiten, aber zunehmend auch Frauen und Familien mit Kindern sind von Wohnungs- und Obdachlosigkeit betroffen. Um sie beim Erhalt des Wohnraums zu unterstützen, wollen wir in allen Kommunen Fachstellen einrichten, in denen Ansprechpartner*innen der Jobcenter, der Sozialämter, der Bau- und Wohnungsaufsicht, von Sucht- und Schuldnerberatungsstellen und der Mieter*innenberatung zusammenwirken. Auch Personen im ALG2-Bezug sind aufgrund von Sanktionen oder unzureichenden Kosten der Unterkunft besonders oft von Wohnungslosigkeit bedroht. Sie wollen wir vor Wohnungslosigkeit schützen, indem wir die Kosten der Unterkunft den regionalen Wohnungsmärkten anpassen und die Sanktionierung der sozialen Mindestsicherung und der Kosten der Unterkunft abschaffen. EU-Bürger*innen, die auf der Suche nach Arbeit nach Deutschland kommen, wollen wir ebenfalls vor Wohnungslosigkeit bewahren. Dafür wollen wir sie von Anfang an gezielt bei der Suche nach sozialversicherungspflichtiger Arbeit unterstützen und nach drei Monaten den Zugang zu Leistungen des SGB II ermöglichen. Außerdem wollen wir Kommunen befähigen, diese EU-Bürger*innen im Wohnungsnotfall den Zugang zu Notunterkünften zu gewährleisten.

In angespannten Wohnungsmärkten beobachten wir, dass die Wohnungslosigkeit bis weit in die Mittelschicht hineinreicht. Auch diese braucht unsere Unterstützung. Bei besonderen sozialen Härten sind Zwangsräumungen mit allen Mitteln zu verhindern, bis alternativer Wohnraum am Wohnort zur Verfügung steht. Denn eine Unterbringung in Wohnungsloseneinrichtungen ist für diesen Personenkreis unzumutbar. Kommunale Wohnungsunternehmen wollen wir außerdem

verpflichten, Zwangräumung durch Beratung möglichst abzuwenden und Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen.

Wer einmal in die Wohnungslosigkeit gerät, schafft es selten aus eigener Kraft aus dieser hinaus und lebt über mehrere Jahre in Wohnungsloseneinrichtungen. Dabei sind Betroffene erheblichen gesundheitlichen und sozialen Gefährdungen ausgesetzt. Wir wollen daher niedrigschwellige passgenaue Hilfen für Obdachlose ausbauen, wie z. B. Hilfeangebote für Psychisch- und Suchtkranke. Es ist eine menschenwürdige Notversorgung sicherzustellen, die besondere Bedarfe von vulnerablen Gruppen wie Obdachlose mit Mobilitätseinschränkungen, Pflegebedürftige und Sterbenskranke (Hospiz) berücksichtigt. In spezialisierten Unterkünften wollen wir unter anderem von Wohnungslosigkeit betroffenen LSBTTIQ*-Jugendlichen einen "Safer Space" vor Diskriminierung, sexualisierter Gewalt und Übergriffen bieten. Darüber hinaus müssen Bürger*innen unabhängig von ihrem Sozialleistungsbezug Zugang zu Notunterkünften erhalten.
Um eine möglichst schnelle Reintegration in normale Wohnungsverhältnisse zu ermöglichen, wollen wir in allen Wohnungsloseneinrichtungen die Beratung durch Sozialarbeiter*innen ausbauen und Wohnungslose durch die Einrichtung von kommunalen Wohnungsakquisestelle bei der
Anmietung von eigenem Wohnraum gezielt unterstützen. Außerdem braucht es eine gezielte Förderung des "Housing First"-Ansatzes, bei dem Obdachlose in eine Wohnung einziehen können,
ohne sich zuvor für Hilfe "qualifizieren" zu müssen. So soll das Menschenrecht auf Wohnen dauerhaft sichergestellt werden.

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 Wohngeldempfängerhaushalte erfolgen. Zudm wollen wir einen Erwerbstätigenfreibetrag einführen und das Wohngeld unschädlich für das Aufenthaltsrecht ausgestalten. Um Wohngeldbezieher*innen in Folge einer energetischen Sanierung nicht mit den
gestiegenen Mietkosten alleine zu lassen, werden wir eine Klimakomponente beim Wohngeld einführen.

Eigenbedarfskündigungen sollen deutlicher als heute auf die tatsächliche Nutzung durch die Eigentümer*in und die nahen Verwandten beschränkt werden, um Missbrauch zu unterbinden. Wir
wollen prüfen inwiefern es möglich ist, in angespannten Wohnungsmärkten bei besonders schutzwürdigen Personengruppen Eigenbedarfskündigungen ganz auszuschliessen. Die voranschreitende Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wollen wir so nicht

hinnehmen. Die Kommunen können heute schon in sogenannten Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen zwar einschränken, aber durch eine Lücke im
Bundesbaugesetz nicht untersagen. Bedingungen und Befristungen werden wir weitgehend abschaffen, so dass eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt eine Umwandlung ausnahmslos
und stadtweit untersagen kann, wenn sie es für geboten hält. Wir setzen verstärkt auf das

städtebauliche Instrument des Milieuschutzes, um die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung in Gebieten mit hohem Verdrängungsdruck zu erhalten.

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

Viele Menschen werden auf dem Wohnungsmarkt aus rassistischen oder anderen Gründen diskriminiert. Oft werden Menschen allein wegen ihres Namens, ihrer Sprache oder ihres bisherigen Wohnorts nicht zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen oder haben als potentielle Mieter*innen keine Chance. Wir wollen diese Diskriminierung beenden. Dafür muss das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) reformiert, die Ausnahmen bei der Vermietung von Wohnraum (AGG, §19 Abs. 3) ersatzlos gestrichen und der Merkmalskatalog erweitert werden. Denn der soziale Status oder auch die Sprache sind Diskriminierungsmerkmale, die auf dem Wohnungsmarkt eine besonders wichtige Rolle spielen. Wohnprojekte und Wohnformen, die vulnerable und marginalisierte Gruppen gezielt unterstützen und einen "Safer Space" vor Diskriminierung bieten, wollen wir fördern. Außerdem setzen wir uns für die Einführung des Verbandsklagerechts ein, damit Verbände für Betroffene klagen können. Und wir wollen, dass Fachstellen zur Beratung, Begleitung und Unterstützung von Menschen, die von Diskriminierung betroffen sind, gestärkt und ausgebaut werden. Sie sollen auch Testingverfahren anwenden. Damit wollen wir den Diskriminierungsschutz auf dem Wohnungsmarkt wirkungsvoller gestalten.

Gewerbemietrecht und Grundsteuer reformieren

Für lebenswerte Städte ist auch ein vielfältiges Angebot an kleinen Läden, Handwerksbetrieben und Angeboten für Familien im direkten Wohnumfeld entscheidend. Gerade kleine Gewerbetreibende in den begehrten Lagen können sich die steigenden Mieten vielfach nicht mehr leisten. Damit wird die Knappheit auch für den Wirtschaftsstandort zu einer ernsten Bedrohung für Vielfalt. Auch Träger sozialer Einrichtungen sind für ihre Arbeit auf bezahlbare Gewerberäume angewiesen, die in den Städten immer knapper werden. Deshalb muss auch das Gewerbemietrecht reformiert werden. Auch für Gewerbetreibende braucht es eine Begrenzung von Mieterhöhungen, eine Mietpreisbremse bei Neuvermietung und einen wirksamen Kündigungsschutz. Die Wirtschaft braucht Planungssicherheit: Die Praxis, Mietverträge auf kurze Zeiträume von zum Beispiel einem Jahr zu befristen, muss beendet werden.

Wir wollen sicherstellen, dass durch die Reform der Grundsteuer nicht die Mieter*innen belastet werden. Deshalb werden wir die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter*innen

abschaffen. Für bestehende Vereinbarungen, die dem entgegenstehen, werden wir eine angemessene Übergangsfrist gewähren.

3. Spekulation, Geldwäsche und Steuerumgehung beenden

Die Explosion der Immobilienpreise zeigt, dass Wohnungen und Grundstücke zum Spekulationsobjekt auf den Finanzmärkten geworden sind. Nicht nur die Mieter*innen leiden unter dieser Entwicklung. Mehr und mehr Expert*innen warnen vor einer Immobilienpreisblase in Deutschland, deren Platzen verheerende Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft hätte. Wir wollen zu einem Wohnungsmarkt zurückkehren, der nicht vom Spekulationsinteresse getrieben wird.
Wir wollen die Anhäufung von Immobilienbesitz und damit die Vermögenskonzentration in den Händen weniger Investor*innen und anonymen Kapitals steuerlich unattraktiv machen.

Durch die Steuerumgehung mittels sogenannter Share Deals gelingt es großen Wohnungsgesellschaften, und spekulationsgetriebenen Immobilienakteuren Immobilien zu kaufen,
ohne dafür Grunderwerbsteuer zu zahlen. Immer größere Wohnungsbestände sind in die Hand von
börsennotierten Konzernen, internationalen Gesellschaften und Private Equity Fonds geraten.
Auch die deutsche Körperschaftsteuer wird so umgangen. Sie verschieben Gewinne ins Ausland,

um die Körperschaftssteuer auf Mieterträge und Veräußerungsgewinne auf ein Minimum zu reduzieren. Wir werden die Praxis der steuerfreien Share Deals beenden, indem wir schon bei einem Verkauf der Mehrheit einer Gesellschaft zumindest anteilig Grunderwerbsteuer erheben. 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 ein Wohneigentum erwerben. Unternehmen der Neuen Wohngemeinnützigkeit werden von der Grunderwerbsteuer vollständig befreit. So wird die Grunderwerbsteuer zu einer Antispekulationssteuer.

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

über eine Identifikationsnummer ersichtlich sein, wer sich konkret dahinter verbirgt. Gesellschaften, die nicht im Transparenzregister eingetragen sind, werden wir den Kauf von Immobilien künftig nicht mehr gestatten.

Die Geldwäsche mit Immobilien in Deutschland wird zur Zeit auch dadurch stark vereinfacht, dass der Immobilienkauf in Deutschland auch mit Bargeld stattfinden darf. In anderen europäischen Ländern ist dies meist schon aufgrund von Obergrenzen für die Zahlung mit Bargeld nicht möglich. Eine solche Obergrenze werden wir beim Kauf von Immobilien ebenfalls einführen. Makler*innen und Notar*innen werden dazu verpflichtet, die Herkunft der Gelder zu überprüfen. Bei Verdacht auf Geldwäsche muss immer eine Meldung an die Behörden erfolgen und in Fällen, bei denen die Herkunft der Gelder nicht identifiziert werden kann, darf der Kaufvertrag nicht mehr notariell beglaubigt werden. Wir setzen hierbei auch auf verpflichtende Fortbildungen für Makler*innen und Notar*innen und auf die Zusammenarbeit mit den Kammern und Berufsverbänden. Auch die Bauaufsichten sollen bei unklaren Eigentumsverhältnissen berechtigt werden, vor Erteilung einer Baugenehmigung Auskunft über die wirtschaftlich berechtigten Eigentümer zu verlangen. Außerdem sollen künftig bei jedem Immobilienkauf die Finanzbehörden informiert werden, auch wenn die Käufer*innen nicht in Deutschland steuerpflichtig sind. In diesem Fall sollen Meldungen an die zuständigen Finanzbehörden des Landes erfolgen, in dem die Käufer*in und der wirtschaftlich Berechtigte steuerpflichtig sind. So helfen wir auch anderen Staaten bei der Verfolgung von Steuerhinterzieher*innen und anderen Kriminellen.

Alle Maßnahmen gegen Geldwäsche helfen aber wenig, wenn die Behörden nicht dazu in der Lage sind, sie auch durchzusetzen. Wir werden die personelle und materielle Ausstattung im Bereich Kontrolle und Bekämpfung sowie die Zusammenarbeit der zuständigen Behörden auf Bundes- und Landesebene erheblich verbessern. Zur Bekämpfung von Finanzkriminalität, insbesondere im Immobilienbereich, soll der Schutz von Whistleblowern deutlich verbessert und aufbauend auf den ersten Erfahrungen die Möglichkeit der Vermögensabschöpfung erweitert werden. Wir wollen prüfen, ob Immobilien zu gemeinwohlorientierten Zwecken in Bundes- bzw. Landeseigentum überführt werden können.

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

4. Wohnen wird klimaneutral

Klimafreundliche Modernisierung

Wir wollen Fehlentwicklungen bei der energetischen Gebäudemodernisierung beenden. Zentral ist, dass der Bund die Rechtsgrundlagen dafür schafft, allen Eigentümer*innen von Gebäuden,

die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Anreize zu bieten, innerhalb der nächsten 30 Jahre klimaneutral zu modernisieren. Auf dieser Grundlage soll energetische Modernisierung klaren Kriterien folgen: mehr Klimaschutz, so warmmietenneutral wie möglich, ohne Verdrängung sowie in Übereinstimmung mit den Mieter*innen. Zusammen mit einem Energieeinsparrecht und einer Förderung, die die Modernisierungen auf den nötigen Klimaschutzpfad bringen, wollen wir so energieeffiziente Gebäude zu geringstmöglichen Kosten schaffen und die Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreichen. Zentral wird dabei sein, auch die Wärme erneuerbar zu machen. Ideale Systeme dafür sind die Nah- und Fernwärmenetze, die

sich aus verschiedenen erneuerbaren Energiequellen speisen. Dort, wo die Besiedlungsstruktur es möglicht, müssen wir weg von der Einzelhausbetrachtung hin zu einer Quartiersbetrachtung. Durch diese Strategie hat es zum Beispiel Dänemark geschafft, den Anteil der Erneuerbaren im Wärmebereich auf 65 Prozent zu bringen und sie zielen auf 80 Prozent bis 2030. In Deutschland beträgt der Anteil 14 Prozent – meist aus Biogas-Anlagen.

Kosten für Luxusmodernisierungen, wie beispielsweise einen neuen Balkon oder schicke Waschbecken, dürfen nicht weiter gegen den Mieterwillen auf die Miete umgelegt werden, denn sie führen regelmäßig zu Preissteigerungen. Freiwillige Vereinbarungen zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen sind davon unbenommen. Um jedoch den CO2-Ausstoß wie auch die Energiekosten zu senken, ermöglichen wir eine, auch angesichts niedriger Finanzierungskosten angemessene Umlage. Statt heute acht Prozent der Kosten sollen höchstens vier Prozent im Jahr auf die Miete umgelegt werden dürfen, jedoch nicht mehr als 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat in acht Jahren. Die Berechnung der Umlage soll dabei die Höhe der maximal verfügbaren öffentlichen Fördermittel berücksichtigen, um einen Anreiz für die Vermieter*innen zu schaffen, sie auch in Anspruch zu nehmen. Zudem soll sich die Umlagefähigkeit auf Maßnahmen zum Klimaschutz, den Abbau von Barrieren und die technische

Einbruchssicherung beschränken. Mieter*innen sollen einen Gutschein für einen kostenlosen Klima-Check erhalten, um zu ermitteln, wo sie Energie und Kosten einsparen und das Klima schützen können. Eine Beschwerdestelle für Mieter*innen soll künftig im Streitfall klären, ob die Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich wie angekündigt Energie und Kosten einsparen und im Einklang mit Energiesparrecht und Sanierungsfahrplan sind. Selbstnutzende Eigentümer*innen wollen wir mit einem Steuerbonus bei der energetischen Sanierung ihrer Wohnungen und Häuser unterstützen. Diese Gruppe modernisiert weniger als Wohnungsunternehmen, daher muss es für sie attraktiver werden, an öffentliche Fördermittel zu gelangen.

Für die Soziale Wärmewende brauchen wir daher eine gerechte Kostenverteilung zwischen Vermieter*innen, Mieter*innen, sowie der öffentlichen Hand. Die von uns vorgesehene Absenkung der Modernisieurngsumlage ist ein wichtiger Schritt, um als Sofortmaßnahme die einseitige Kostenverteilung zulasten der Mieter*innen zu beenden. Darüber hinaus werden wir alternative Vorschläge, die Modernisierungsumlage durch ein anderes Instrument zu ersetzen, prüfen und ggfls. in einem zweiten Schritt umsetzen.

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

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

Den genauen Fahrplan für die Modernisierung älterer Gebäude erstellen sachverständige Energieberater*innen im Einklang mit der baukulturellen Gestaltung. Eigentümer*innen können Schritte des Fahrplans auf Antrag kostenlos erstellen lassen. Für die einzelnen Stationen im Klima-Fahrplan des Gebäudes gibt es öffentliche Fördermittel. Bei Neubau muss das Passivhaus zum verpflichtenden Standard werden, denn die beste Energie ist diejenige, die man gar nicht erst verbraucht. Bestandsgebäude wie Denkmäler sind unter fachlicher Aufsicht bestmöglich energetisch zu modernisieren. Wird die Heizung neu eingebaut oder getauscht, müssen künftig Anteile erneuerbare Wärmeenergie wie hocheffiziente Wärmepumpen, Solarenergie oder CO2-arme Nahwärme aus einem anliegenden Netz eingesetzt werden. Öffentliche Förderung gibt es nur ab einem solchen Klimapfad und für den Bestand nur bei bestmöglicher energetischer Modernisierung.

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

Energetische Quartierssanierung

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

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

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

Ökologisch bauen und wohnen

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

Deshalb müssen wir im Städtebau dringend für Kühlung sorgen. Statt Asphaltwüsten und Hitzeinseln braucht es grüne Oasen in unseren Städten. Wasserflächen, Bäume, Parks, grüne Dächer und Fassaden wirken wie natürliche Klimaanlagen. In Grünflächen und -dächern kann Starkregen-Wasser versickern und gespeichert werden. Das kühlt und entlastet die Kanalisation immens. Die Regenwasserableitung in Fliessgewässer wollen wir minimieren. Versickerungsflächen und Zisternen wollen wir fördern.

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

Für die Herstellung der Baustoffe selbst wird ein Vielfaches der Energie verbraucht, die das entstehende Gebäude später pro Jahr benötigt. 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 Bauherr*innen. Künftig muss der Bund in seinen Gesetzen und Förderprogrammen statt Styropor und Co. fossilfreie und CO2-speichernde Materialien aus nachwachsenden Stoffen wie Holz und Pflanzenfasern belohnen.

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

5. Solidarisches Eigentum sichern und erweitern

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

Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht neben einem hohen Bestand an öffentlichem und gemeinwohlorientiertem Eigentum aber auch privates, selbstgenutztes Wohneigentum. Wir wollen die Länder ermächtigen, den Steuersatz der Grunderwerbssteuer progressiv auszugestalten und beispielsweise für große Wohnungsunternehmen zu erhöhen und im Gegenzug für private Besitzer*innen abzusenken. Wo andere auf finanzmarktgetriebene Wohnungsmärkte oder auf riesige staatliche Wohnungskonzerne setzen, ist das grüne Leitbild das gemeinschaftliche und solidarische Eigentum.

Wir wollen Menschen auch und gerade beim Wohnen sowie der Gestaltung ihres Wohnumfelds ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Daher werden wir gemeinwohlorientierte Akteur*innen wie kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften ebenso unterstützen wie den gemeinschaftlichen Erwerb von Immobilien durch die Mieter*innen. Es sind diese Akteur*innen, die Vorfahrt auf dem Wohnungsmarkt bekommen sollen. Die Erfahrungen zeigen nicht nur, dass selbstverwaltete Projekte funktionieren und auch langfristig tragen – wie zum Beispiel das „Mietshäusersyndikat“ eindrücklich zeigt. Das gemeinsame Agieren für den Stadtteil und die Gemeinschaft schafft echten Mehrwert sowie ein sozialeres und lebendigeres Umfeld: dauerhaft

bezahlbaren Raum zum Wohnen, vielfältige gemeinschaftlich betriebene Gebäude und nicht kommerzielle, öffentliche Räume für Stadtteilaktivitäten und Kultur sowie die Erfahrung, wirklich etwas bewegen zu können.

Wo Anonymität und Vereinsamung zum Problem werden, können gemeinschaftliche Formen des Wohnens dazu beitragen, dass wieder aktive Nachbarschaften entstehen, in denen Menschen generationenübergreifend füreinander Verantwortung übernehmen und sich gegenseitig helfen. Deswegen werden wir Arten von gemeinschaftlichem Wohneigentum der direkten Bewohner*innen öffentlich fördern und dafür den nötigen Grund und Boden bereitstellen. Sie sollen beispielsweise Vorrang bei Konzeptvergaben erhalten. Und der Immobilienerwerb sollte nicht an der Finanzierung scheitern. Weil große Konzerne jederzeit Zugang zu günstigen Krediten haben, wollen wir ein Gegengewicht schaffen. Dafür werden wir verschiedene Finanzierungsformen wie günstige Kredite von öffentlichen Banken, Garantien und Bürgschaften

prüfen. Außerdem soll das Vorkaufsrecht zu Gunsten von sozialen Akteuren und von Genossenschaften oder auch gemeinnützigen GmbHs ausgeübt werden können und diese Akteure auch bei der Ausübung des Vorkaufsrechts finanziell unterstützt werden. Hier kommen für uns Mischformen aus öffentlichem und privatem Eigentum in Betracht. So könnten beispielsweise kommunale oder landeseigene Wohnungsgesellschaften oder auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ein Teileigentum erwerben. Das verhindert den weiteren Ausverkauf an börsennotierte und renditeorientierte Kapitalgesellschaften und schafft solidarische Eigentumsformen.

Weiterhin werden wir Mietkauf für selbstgenutztes Wohneigentum über die Länder und Kommunen fördern. So kann der Zinsvorteil des Staates an junge Familien weitergegeben werden, denen es ermöglicht wird, Wohneigentum zu erwerben. Um sicher zu stellen, dass günstig gebaut und verkauft wird, sollte eine öffentliche Ausschreibung für den Bau der Wohnungen erfolgen und sie sollten auf öffentlichem Bauland im Erbbaurecht gebaut werden.

Mehr Menschen sollen sich Wohneigentum leisten können. Die Kosten für die Makler*innen treiben die Preise in die Höhe. Zum Teil werden mehr als sieben Prozent des Kaufpreises verlangt, was weit über dem in anderen Ländern üblichen Werten liegt. Daher werden wir das Bestellerprinzip einführen: 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 zwei Prozent 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, weil es einen Mitnahmeeffekt hat und wir die Mittel effizienter verwenden können. Außerdem werden wir Baugenossenschaften fördern und die Menschen dabei unterstützen, genossenschaftliches Teileigentum an Wohnungen zu erwerben. Dafür werden wir zinslose Darlehen und Zuschüsse zur Eigenkapitaleinlage gewähren. Damit wird auch Menschen geholfen, die sich den vollständigen Kauf einer Immobilie

nicht leisten können.

Schon 1967 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Nutzung von Grund und Boden nicht dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig überlassen werden kann. Demnach sind gerade bei Grund und Boden die Interessen des Allgemeinwohls höher zu werten als bei anderem Vermögen. Die in Artikel 14 des Grundgesetzes geregelte Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist aber mehr und mehr verlorengegangen. Wir wollen sie einfordern und herstellen. Die Möglichkeit zur Vergesellschaftung gegen Entschädigung ist in unserer Verfassung ausdrücklich vorgesehen. Wir würden uns wünschen, dass die Umstände die Länder und den Bund nicht zwingen, dieses letzte Mittel anzuwenden, um das Sozialstaatsgebot zu erfüllen. Wenn Wohnungsunternehmen sich jedoch weigern, ihrer sozialen Verantwortung nachzukommen, kann die öffentliche Hand diesen Schritt gehen.

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