

Beschluss (vorläufig) Recht auf Wohnen

Gremium: Bundesdelegiertenkonferenz
Beschlussdatum: 15.11.2019
Tagesordnungspunkt: W Wohnen

Antragstext

- 1 Wohnen ist eine soziale Frage. Mieten und Immobilienpreise haben sich in den
- 2 wirtschaftsstarken Städten und Regionen in den letzten Jahren stark erhöht. Gestiegene
- 3 Wohnkosten stellen für sehr viele Menschen insbesondere Familien, inzwischen bis weit
- 4 in die Mitte unserer Gesellschaft hinein vor große Probleme. Bezahlbare Wohnungen mitten in
- 5 der Stadt, in gewachsenen Wohnvierteln, in der Nähe vom Arbeitsplatz, in der
- 6 Nachbarschaft von Schulen und Kitas, medizinischen Versorgungseinrichtungen, aber auch
- 7 Kulturangeboten werden für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen unerreichbar. Viele haben Angst
- 8 davor, ihre Wohnung zu verlieren oder ihre angestammten Wohnviertel verlassen zu müssen.
- 9 Das schlägt einen Spalt in unsere Gesellschaft. Der soziale Zusammenhalt geht verloren.
- 10 Wachsende räumliche Barrieren, zunehmend getrennte Wohnorte und Lebensbereiche
- 11 von Alten und Jungen, Armen und Reichen, Familien und Singles verstärken die Spaltung.
- 12 Die Mieten in deutschen Großstädten steigen seit Jahren rasant. Allein in Berlin stiegen
- 13 die Neuvertragsmieten binnen fünf Jahren um etwa 50 Prozent. In München sind
- 14 Quadratmeterpreise von über 20 Euro inzwischen keine Seltenheit mehr. Preistreiber sind oftmals
- 15 spekulative Bodenpreise. Aber das Problem betrifft schon lange nicht mehr nur die Metropolen.
- 16 Auch in Städten wie Lübeck, Potsdam oder Reutlingen haben immer mehr Menschen Probleme,
- 17 eine Wohnung zu finden, die sie auch bezahlen können. Noch extremer ist der Anstieg der Kaufpreise
- 18 von Immobilien. In den sieben größten deutschen Städten haben sie sich seit 2010
- 19 verdoppelt.
- 20 Immer mehr Menschen müssen einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für die
- 21 Mietkosten ausgeben. Jede fünfte Mieterin, jeder fünfte Mieter gilt inzwischen als überlastet. Für
- 22 immer mehr soziale und kulturelle Einrichtungen werden die überhöhten Mieten zum
- 23 Problem.
- Bei vielen kleinen Gewerbetreibenden oder bei Existenzgründer*innen (wie Start-Ups)
- werden die Gewinne von steigenden Mieten aufgefressen. Eine vielfältige Einzelhandelsstruktur

24 verschwindet so aus unseren Städten. Aber auch für Unternehmen wird es zu einem
25 Problem,
26 dass ihre Mitarbeiter*innen in der Stadt keine Wohnung mehr finden. Diese
27 Entwicklungen
28 stellen eine Gefahr für den Frieden und für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft
29 dar und
30 verschärfen die soziale Spaltung.
31
32 Besonders betroffen von der Wohnungsnot sind Menschen mit geringerem Einkommen,
33 Familien mit
34 Kindern, Alleinerziehende, Arbeitssuchende, LSBTIQ, Menschen mit Behinderung sowie
35 Migrant*innen. Gerade sie werden bei der Vergabe von Wohnungen diskriminiert. Oft
36 entscheidet die Tatsache, ob jemand Mayer oder Haddad heißt, alleinerziehend ist oder
37 nicht
38 darüber, ob die Person zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen wird. Menschen
39 werden aus
40 ihren angestammten Wohnquartieren vertrieben, wenn ihre Vermieter*innen die Mieten
41 immer
42 stärker erhöhen. Modernisierungen, die wir für die Rettung des Klimas dringend
43 brauchen,
44 werden dafür missbraucht, Rendite zu maximieren. Mieter*innen werden so aus ihren
45 Wohnungen
46 verdrängt und dann durch neue Wohnungseigentümer*innen oder besserverdienende
47 Mieter*innen
48 ersetzt. Es steigt auch die Zahl der Wohnungslosen. In einem reichen Land wie unserem
49 fehlt
50 es inzwischen 650.000 Menschen am Allernötigsten: an der eigenen Wohnung.
51
52 Der Wohnungsmarkt liegt wesentlich in kommunaler Verantwortung. Die
53 Wohnungsbaupolitik als
54 Daseinsvorsorge ist überwiegend Ländersache. Probleme sollen da gelöst werden, wo
55 sie
56 entstehen.
57
58 Es gibt aber auch ganz andere Problemlagen. In Deutschland gibt es zahlreiche
59 Regionen mit
60 schrumpfender Bevölkerung, Wohnungsleerstand und Herausforderungen durch einen
61 raschen
62 demographischen Wandel. Hinzu kommt eine Zersiedelung, die lange, unökologische
63 Pendelverkehre und eine überlastete Verkehrsinfrastruktur zur Folge haben. Dieses
64 Problem
65 werden wir aber weniger mit wohnungspolitischen, sondern vielmehr eher mit
66 regionalen,
67 strukturpolitischen Instrumenten insbesondere durch die Landesregierungen lösen.
68
69 Die Ursachen für die Wohnungskrise sind vielfältig. Eine Deregulierung des
70 Wohnungsmarktes,
71 politische Fehlentscheidungen wie die Privatisierung großer kommunaler
72 Wohnungsbestände
73 sowie eine durch die Finanzkrise verstärkte Immobilienspekulation sind nur einige
74 davon. Es
75 gibt zwar immer noch hunderttausende private Vermieter*innen, die eine Wohnung

oder ein
52 Mietshaus zur Altersvorsorge erworben haben, und bei der Vermietung häufig auf
maximale
53 Rendite verzichten. Und es gibt sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen , die mit
ihrem
54 Bestand stabilisierend auf den Wohnungsmarkt wirken. Doch es fehlt schlicht an
genügend
55 Wohnraum. Staatliche Aufgabe ist insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
Seit der
56 Finanzmarktkrise sind unsere Städte aber auch zum Spielfeld der globalen
Finanzinvestoren
57 geworden, die die städtischen Bodenpreise in Höhen getrieben haben, die bezahlbaren
58 Wohnungsneubau teilweise unmöglich machen. Gleichzeitig wurde der
Wohnungsneubau in den
59 angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland über viele Jahre massiv
vernachlässigt. Nach
60 unterschiedlichen Schätzungen liegt der Bedarf an neuen Wohnungen deutlich über
den im
61 vergangenen Jahr gebauten 285.000 Wohnungen. Aus diesem Grund müssen wir den
Bestand an
62 preiswertem Wohnraum schützen sowie dringend eine Bauoffensive starten, damit sich
die
63 Mietsteigerungen der vergangenen Jahre nicht noch mehr fortsetzen.

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

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

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

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

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

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

108 1. Neuen Wohnraum schaffen - sozial und gemeinwohlorientiert

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

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

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

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

130 Gemeinnützig Bauen und Wohnen

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

136 Wir werden eine neue Wohngemeinnützigkeit einführen. Insgesamt wollen wir in den
137 nächsten
138 zehnjährigen Bestand an dauerhaft gebundenen Sozialwohnungen um mindestens
139 eine Million
140 erhöhen. Dafür setzen wir auf Neubau, aber auch auf Ankauf von bestehenden
141 Wohnungen.
142 Entsprechend braucht es ein öffentliches Investitionsprogramm des Bundes von
143 zunächst
144 mindestens drei Milliarden Euro jährlich. Wir finanzieren das teilweise durch die
145 Abschaffung von wohnungspolitisch nicht zielführenden Subventionen wie dem
146 Baukindergeld.
147 Für die Wohngemeinnützigkeit soll das Prinzip „öffentliches Geld für öffentliche Güter“
148 gelten. Vermieter*innen, die sich dazu verpflichten, dauerhaft an Menschen mit
149 geringerem
150 Einkommen und zu günstigen Mieten zu vermieten, erhalten eine öffentliche Förderung.
151 Die
152 Wohngemeinnützigkeit steht allen Akteur*innen offen: der kommunalen
153 Wohnungsgesellschaft,
154 der Genossenschaft, aber auch dem privaten Wohnungsunternehmen und der privaten
155 Kleinvermieter*in. Wir gewähren einen Investitionszuschuss von bis zu 20 Prozent der
156 Anschaffungs- und Herstellungskosten. Der Erwerb wird von der Grunderwerbsteuer
157 befreit.
158 Außerdem werden die Gewinne von der Ertragsbesteuerung befreit. Wir werden die
159 Besteuerung
160 der Wohnungswirtschaft künftig konsequent an dem Leitprinzip der Gemeinnützigkeit
161 ausrichten. Spekulative Abschreibungsmodelle müssen abgeschafft werden. Um den
162 dauerhaften
163 Erhalt der Sozialwohnungen doppelt abzusichern, setzen wir zusätzlich auf öffentliches
164 Eigentum an Grund und Boden und setzen das Erbbaurecht ein.

154 Im sozialen Wohnungsbau früherer Jahre wurden viele Fehler gemacht. Aus diesen
155 Fehlern
156 wollen wir lernen. Wir werden für ein ausgewogenes Verhältnis von Sozialwohnungen,
157 Genossenschaften, Wohnprojekten, privatem Mietwohnungsbau und selbstgenutztem
158 Wohneigentum
159 Sorge tragen, um soziale Segregation zu verhindern. Unser Ziel sind vielfältige
160 gemischte
161 Quartiere, wo Menschen unabhängig von Alter und Einkommen Nachbar*innen sein
162 können. Wir
163 wollen bei Neubauten verbindliche Quoten an Sozialwohnungen haben und deshalb
164 Kommunen die
165 Möglichkeit geben, in Bebauungsplänen Festsetzungen zu treffen, wonach bei
166 Wohnbauvorhaben
167 ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche im geförderten Wohnbau realisiert
168 werden
169 muss. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum auch für mehr Menschen zur Verfügung
170 stellen, wir
171 wollen die Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen erhöhen und eine neue Kategorie
172 geförderter
173 Wohnungen für Haushalte schaffen, deren Einkommen die Einkommensgrenzen für
174 Sozialwohnungen

165 um bis zu 50 Prozent übersteigt. Bei diesen Sozialwohnungen gelten dann
entsprechend weniger
166 strenge Kriterien bei der Miethöhe und es wird eine Teilförderung gewährt.

167 Unser Vorbild für einen gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt ist die Stadt Wien mit
ihrem
168 großen Anteil gemeinnütziger und für breite Schichten bezahlbaren Wohnraum, der
ausgewogene
169 Mischung sicherstellt. In einer Sozialwohnung zu wohnen wird dort nicht gleichgesetzt
mit
170 Armut, weil die Mehrheit der Wienerinnen und Wiener in Sozialwohnungen lebt.
Menschen, deren
171 Einkommen über die Einkommensgrenzen hinauswächst, werden deswegen nicht zum
Umzug
172 gezwungen, aber für sie soll eine einkommensabhängige Fehlbelegungsabgabe
eingeführt werden,
173 deren Einnahmen für den Bau neuer Sozialwohnungen verwendet wird. Alternativ
können
174 Wohnungsunternehmen das Modell einkommensabhängiger Mietstufen nutzen, wobei
die
175 Mietbelastungsquote für einkommensschwache Mieter*innen nicht höher als 30 Prozent
ihres
176 Nettoeinkommens liegen sollte.

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

185 Barrierefreies Wohnen in jedem Alter

186 Altersgerechter und barrierefreier Wohnraum ist eine wichtige Basis für ein
selbstständiges
187 und selbstbestimmtes Leben – in den Städten ebenso wie in den ländlichen Räumen.
Für einen
188 Großteil der Menschen stellen mittlerweile ambulante Wohn- und Pflegeformen eine
klare
189 Alternative zum Heim dar. Wir wollen daher Wohnungen und das Wohnumfeld so
gestalten, dass
190 Menschen unabhängig von ihrem Alter oder ihrer eingeschränkten Bewegungsfreiheit
möglichst
191 selbstständig und unabhängig in ihrer gewohnten oder gewünschten Umgebung leben
können. Dazu
192 gehören auch Hausgemeinschaften, Pflegewohngruppen und Wohngemeinschaften
genauso wie

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

202 Verdichten, aber nicht Erdrücken

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

207 Besonders in unseren Städten erleben wir vielfältige Nutzungskonflikte. Was hat
Vorrang?
208 Parkplatz oder Spielplatz? Wohnung oder Einkaufszentrum? Solche Fragen werden in
Kommunen
209 täglich diskutiert und potentielle Bauflächen sind heiß umkämpft. Um mehr Wohnraum
in
210 Städten zu schaffen, wollen wir, wo es sinnvoll ist, nachverdichten. Neue Quartiere
sollen
211 nach dem Leitbild "Stadt der kurzen Wege" geplant werden, damit die Bewohner*innen
alle
212 Angebote des täglichen Bedarfs fußläufig (möglicher Ergänzung: oder mit dem ÖPNV)
erreichen
213 können. Bestehende Gebäude sollen aufgestockt werden, um Flächen zu sparen,
Supermärkte und
214 Parkplätze können überbaut werden. Wir erleichtern die behutsame Nachverdichtung
durch
215 Dachausbauten finanziell, wenn dadurch bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Statt
einer
216 Sonderabschreibung, welche die Preise weiter in die Höhe treibt, wollen wir eine
217 Investitionszulage im Rahmen einer „Grünen Bauoffensive“ schaffen. Wir fördern damit
218 finanziell die Nachverdichtung mit Wohnungen sowie das Aktivieren von Brachen in den

219 Innenbereichen der Städte.

220 In Deutschland stehen etwa zwei Millionen Wohnungen leer. Wir fördern die
Wiederbelebung
221 leerstehender Häuser und Wohnungen finanziell mit der "Grünen Bauoffensive".

Vielerorts

- 222 lässt sich so Naturverlust und Flächenversiegelung an Ortsrändern und im Umland
verhindern
- 223 und vorhandene Häuser und Grundstücke in den Ortskernen wieder beleben. Das
schafft und
- 224 sichert Werte, statt Natur und das Klima zu zerstören und Ortskerne auszuhöhlen.
- 225 Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen bei der Planung beteiligt werden.
- ## Mangelnde
- 226 Beteiligung führt zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten und Bauverzögerungen und oft
227 entstehen an dem Alltag der Menschen vorbei gebaute Quartiere. Deswegen stehen wir
für
- 228 moderne Beteiligungsprozesse im Rahmen einer zu verwirklichenden Baukultur. Wir
wollen
- 229 Beteiligungsprozesse organisieren, in denen Menschen frühzeitig ergebnisoffen
mitentscheiden
- 230 können, was gebaut, wird.
- 231 Viele bestehende Bebauungspläne sind schon älter und ermöglichen nur begrenzt
heutige
- 232 Anforderungen an eine angemessene Nachverdichtung. Wir wollen die Kommunen
dabei
- 233 unterstützen, bestehende Bebauungspläne im Sinne einer vertikalen
Siedlungsentwicklung zu
- 234 ändern, so dass höher gebaut werden kann und Natur in der Stadt und Umland
geschont und
- 235 bereits versiegelte Flächen besser genutzt werden.
- 236 Bisher ungenutzte Brachen, die eine ökologische Funktion für die Stadt haben, sollten
wir
- 237 schon aus Klimaschutzgründen nicht vollständig bebauen, sondern auch für neue grüne
Lungen,
- 238 Erholungsgebiete und soziale Begegnungsräume nutzen. Wir verschreiben uns dem Ziel
der
- 239 doppelten Innenentwicklung. Ebenfalls ist es wichtig, dass neue öffentliche Räume
240 erschlossen und unsere Städte lebenswerter gestaltet werden.
- 241 Soviel, wie neu gebaut wird, so viel an neuem Grün wollen wir schaffen – auch und vor
allem
- 242 auf Dächern und Fassaden, die heute dafür weitgehend ungenutzt bleiben. So wollen
wir das
- 243 Stadtgrün schützen und erweitern, nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und als
244 Anpassungsmaßnahme an die Klimakrise, sondern auch, weil es für die Lebensqualität
in den
- 245 Städten, gerade für Menschen ohne Zugang zu Gärten und Freiflächen, von hoher
Bedeutung ist.
- 246 Wir setzen auf die Senkung der Flächeninanspruchnahme auf maximal 30 Hektar pro
Tag.
- 247 Spätestens ab 2030 wollen wir erreichen, dass für jede neue Versiegelung von Fläche
eine
- 248 gleich große, nicht mehr benötigte Siedlungsfläche renaturiert wird.

249 Im ländlichen Raum stellt sich das Problem oft umgekehrt dar. Es gibt Leerstand und
 Dörfer
 250 mit Einwohnerschwund. Gut ausgebaute ÖPNV-Verbindungen sind nicht nur eine
 klimafreundliche
 251 Verkehrsalternative, sondern auch ein Mittel gegen Wohnungsnot, wenn so der
 ländliche Raum
 252 mit attraktiven Reisezeiten an die Ballungszentren angeschlossen und angebunden
 wird. Um
 253 ländliche Räume wieder attraktiver zu machen, müssen wir aber mehr tun, als nur eine
 254 Verbindung in die nächste Stadt herzustellen. Es bedarf einer massiven Stärkung der
 255 öffentlichen Infrastruktur in ländlichen Räumen. Gesundheitsversorgung, Verwaltung,
 soziale
 256 und kulturelle Angebote und vieles mehr.
 257 Der Baulandspekulation den Boden entziehen
 258 Der stärkste Kostentreiber beim Wohnen sind Grundstücks- und Baulandpreise. Die
 Preise für
 259 Bauland sind seit 2010 um über 60 Prozent gestiegen, in den Großstädten noch deutlich
 260 stärker. Mit 870 Prozent Bodenwertsteigerung in weniger als zehn Jahren musste Berlin
 den
 261 größten Anstieg weltweit verkraften. Grund und Boden ist zum Spekulationsobjekt
 geworden und
 262 die explodierenden Bodenpreise schlagen auf die Immobilienpreise und Mieten durch.
 Wenn
 263 davon gesprochen wird, dass günstiges Bauen kaum mehr möglich ist, liegt dies
 zuvorderst an
 264 den inzwischen für sehr viele Menschen unbezahlbaren Grundstückspreisen. Aber
 Boden ist ein
 265 Allgemeingut, unvermehrbar, unentbehrlich und sozial gebunden.
 266 In Deutschland hat die öffentliche Hand viele ihrer Grundstücke verkauft. Die
 Bundesanstalt
 267 für Immobilienaufgaben (BImA) hat ihre Grundstücke lange Zeit meistbietend
 versteigert und
 268 wurde damit selbst zu einem Treiber der Spekulation. Eine Bodenvorratspolitik, die
 Vorsorge
 269 für die Zukunft betreibt, haben deutsche Städte und Gemeinden fast nirgends gemacht.
 Daraus
 270 resultiert, dass die wertvollen Baugrundstücke in unseren Städten heute größtenteils in
 271 privater Hand sind und die Kommunen horrend Preise zahlen müssten, um sie zurück
 zu kaufen.
 272 Wir wollen Kommunen dabei unterstützen, wieder eine aktive Bodenpolitik zu betreiben
 und
 273 verstärkt Grund und Boden für öffentliche Aufgaben wie gemeinnützigen Wohnungsbau
 zu
 274 erwerben. Der Bund muss das durch eine langfristige gemeinwohlorientierte
 Bodenpolitik
 275 unterstützen.
 276 Die noch vorhandenen bundeseigenen Bestände sollen nicht mehr an private
 Investoren

277 veräußert, sondern ausschließlich verbilligt an Kommunen mit einer dauerhaften
Sozialbindung
278 abgegeben werden. An private Investor*innen sollte hingegen nur noch im Erbbaurecht
vergeben
279 werden, damit die Flächen dauerhaft im staatlichen Eigentum verbleiben. Heute laufen
280 Sozialbindungen nach 15 bis 30 Jahren aus. Durch die Vergabe im Erbbaurecht wollen
wir
281 vertraglich sicherstellen, dass künftig Sozialwohnungen dauerhaft in der Bindung
erhalten
282 bleiben. Wir werden die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und die
Liegenschaften
283 des Bundeseisenbahnvermögens zu einem gemeinnützigen, revolvingenden
Bundesbodenfonds weiter
284 entwickeln. Der Bundesbodenfonds soll für gemeinwohlorientierte und öffentliche
Akteure des
285 Wohnungsbaus Grundstücke ankaufen und diesen Akteuren Grundstücke übertragen
bzw.
286 verpachten.

287 Viele Investor*innen sind Eigentümer von Bauland, spekulieren aber lieber auf
steigende
288 Bodenpreise als zu bauen. Das Bau- und Planungsrecht bietet die Möglichkeit,
289 Grundstückseigentümer mit dem Baugebot zur Bebauung zu verpflichten. Das
290 Bundesverfassungsgericht sieht gerade bei Grund und Boden eine besondere und
weitgehend
291 soziale Verpflichtung des Eigentums. Wer der Aufforderung sein Grundstück zu bebauen
nicht
292 nachkommt, kann zum Verkauf gezwungen werden, ggf. nur gegen Entschädigung zum
293 Bodenrichtwert. Wir unterstützen die Kommunen, die von dieser Möglichkeit bei
besonders
294 angespannten Wohnungsmärkten Gebrauch machen. Bei solchen Lagen sollen
Kommunen das Baugebot
295 nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern für bestimmte Gebiete aussprechen
können. Länder
296 sollen in die Lage versetzt werden, durch eine erhöhte Grundsteuer für unbebaute
Grundstücke
297 einen Anreiz zum Bauen zu schaffen.

298 Es gibt weitere Möglichkeiten, die Rechte von Mieterinnen und Mietern zu stärken.
299 Vorbildcharakter hat für uns die betriebliche Mitbestimmung der Arbeitnehmer*innen.
Durch
300 sie ist sichergestellt, dass nicht nur die Eigentümer*innen eines Unternehmens,
sondern auch
301 die dort beschäftigten Arbeitnehmer*innen einen Einfluss auf die Entscheidungen
haben, die
302 sie direkt betreffen. Wir wollen dieses Prinzip vom Arbeitsverhältnis auf das
Mietverhältnis
303 übertragen. Unser Ziel ist, der Gemeinschaft der Mieter*innen Mitbestimmungsrechte
zu
304 einzuräumen, etwa wenn es um Umbauten oder Modernisierungen geht. Wir wollen so
eine echte
305 Mietermitbestimmung entwickeln, um die Gemeinwohlorientierung des Eigentums auch
auf dem

306 Wohnungsmarkt durchzusetzen. Diese Mietermitbestimmung soll – analog zur
 307 Arbeitnehmermitbestimmung – für Wohnungsgesellschaften ab einer bestimmten Größe
 gelten.

308
 309 Die größte Hürde zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes liegt nicht in fehlenden
 Investoren
 310 oder Fördermitteln, sondern überwiegend in der Vergabep Praxis von Flächen. Immer
 noch zu oft
 311 werden öffentliche Flächen meistbietend an Investoren veräußert, ohne ausreichende
 312 städtebauliche wie mietspreisbeschränkende Rahmenbedingungen zu definieren,. In der
 Folge
 313 wird eben kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen, sondern vielmehr die Mieten
 maximiert.Die
 314 Kommunalpolitik hat häufig zu wenig Instrumente, um dem entgegenzuwirken. Aufgabe
 der
 315 Bundes- und Landespolitik ist es daher, solchen für die Wohnungsmärkte fatalen
 316 Flächenvergaben entgegenzuwirken und die Kommunen zu unterstützen, eine aktive
 Bodenpolitik
 317 zu betreiben und mehr Transparenz zu schaffen.

318 Die Preise für Grund und Boden steigen nicht, weil die Eigentümer*innen die Qualität
 des
 319 Bodens verbessern, sondern wegen der Lage, also einer Umgebung mit öffentlicher
 320 Infrastruktur, attraktiven Arbeitsplätzen, Kultureinrichtungen oder Universitäten.
 Aufgrund
 321 dieser Faktoren werden bestimmte Gegenden beliebter und stärker nachgefragt. Die
 Ernte
 322 dieser Leistungen anderer sollte nicht über eine Bodenrente privatisiert werden. Für die
 323 Eigentümer*in stellen sie einen leistungslosen Vermögenszuwachs dar. Im
 Baugesetzbuch gibt es
 324 bereits Instrumente, die durch die kommunale Planung geschaffenen privaten
 325 Bodenwertsteigerungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen und bei Sanierungs-
 und
 326 Entwicklungsmaßnahmen abzuschöpfen. Wir wollen es den Kommunen ermöglichen,
 weitergehende
 327 planungsbedingte Bodenwertsteigerungen rechtssicher abzuschöpfen und für
 kommunale
 328 Infrastrukturen, soziales Wohnung und Umwelt einzusetzen. Dies soll auch bei
 Bauvorhaben in
 329 bereits bebauten Quartieren ermöglicht werden (§34 BauGB), wo bislang leistungslose
 330 Bodenwertsteigerungen gar nicht für die Belange der Allgemeinheit nutzbar sind. Damit
 wird
 331 es auch möglich, den häufigen spekulativen Handel mit Baugenehmigungen
 einzudämmen und so
 332 mittels dieser Spekulationsbremse für Boden den zuletzt stark angewachsene
 Bauüberhang in
 333 den Städten abzubauen.

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

336 Das im Bauplanungsrecht verankerte Vorkaufsrecht der Kommunen für Wohnungen und
 Bauland ist

337 ein wichtiges Mittel, gegen Verdrängung der angestammte Mieter*innen in den
338 Stadtgebieten
339 entgegenzutreten, und stellt für uns ein wichtiges Instrument dar, um das Ziel von
340 mehr
341 öffentlichem und solidarischem Eigentum zu verwirklichen. Es wird aber viel zu selten
342 genutzt und unterliegt zu restriktiven Voraussetzungen. Daher wollen wir den
343 Kommunen die
344 Möglichkeit geben, Vorkaufsrechte innerhalb von vier Monaten auch mit dem Ziel einer
345 langfristigen Bodenbevorratung zu begründen und im Einzelfall auszuüben. Das
346 kommunale
347 Vorkaufsrecht soll auf alle Gebiete der Stadt ausgeweitet werden. Bei der Errechnung
348 des
349 Preises soll der Ertrags- und nicht der Verkehrswert herangezogen werden, der
350 bezahlbare
351 Mieten sichert und spekulative Wertsteigerungen unterbindet. Zusätzlich wollen wir
352 gesetzlich festschreiben, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechts auch dann durch das
353 Wohl
354 der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, wenn sie dazu dient, geförderten Wohnraum zu
355 schaffen
356 bzw. den Ankauf durch gemeinwohlorientierte Genossenschaften zu ermöglichen.
357 Greifen sollen
358 gesetzliche Vorkaufsrechte zukünftig auch bei Zwangsversteigerungen und bei Share-
359 Deals
360 analog § 1 Grunderwerbsteuergesetz. Schließlich wollen wir die Möglichkeit der
361 Ausübung
362 eines Vorkaufsrechts zum Verkehrswert um eine Regelung ergänzen, wonach – analog
363 den
364 bestehenden gesetzlichen Vorschriften im Enteignungsrecht – solche Wertsteigerungen
365 des
366 Grundstücks außer Betracht bleiben, die erst aus der städtebaulichen Maßnahme
367 resultieren,
368 die das gesetzliche Vorkaufsrecht begründet. Eine Stärkung des Vorkaufsrechtes der
369 Kommunen
370 ist auch dann sinnvoll, wenn es gar nicht angewandt wird, weil die Mieter*innen auch
371 durch
372 Abwendungsvereinbarungen vor Verdrängung geschützt werden können.
373
374 Um die kommunalen Bauämter zu unterstützen, wollen wir beim Bund (BBSR) eine
375 Rechtberatungsstelle einrichten , um Kommunen bei der Ausübung von
376 Vorkaufsrechten und
377 weiteren Geboten zu unterstützen. Viele Kommunen erheben inzwischen Leerstände,
378 Problemimmobilien, brachliegende und verfallende Grundstücke in Online-Katastern. So
379 können
380 Kommunen städtebauliche und soziale Missstände schnell erkennen und gegen diese
381 vorgehen. .
382 Oft haben Kommunen oder Genossenschaften Schwierigkeiten, den Ankauf zu
383 finanzieren.
384 Deswegen wollen wir Allianzen zur Ausübung des Vorkaufsrechts unterstützen.
385 Beispielsweise
386 könnte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ein Teileigentum des Bundes
387 begründen, sich so am Kauf beteiligen und damit der Kommune den Ankauf

ermöglichen.

367 Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Erwerber*innen könnten eine
 Förderung

368 durch günstige Kredite oder Zuschüsse der öffentlichen Hand erhalten, um die
 Finanzierung zu

369 ermöglichen.

370 Digital planen und nachhaltig bauen

371 Mit einer Innovationsoffensive für Klima-Investitionen in allen Gebäuden unterstützen
 wir

372 selbstnutzende Eigentümerinnen, Vermieter sowie Mieter*innen. Wir helfen ihnen, zu
 tragbaren

373 Kosten Zukunft zu gestalten und Klimaschutzmaßnahmen gemäß der Ziele von Paris
 umzusetzen.

374 Dafür stellen wir im Aktionsplan „Faire Wärme“ sieben Milliarden Euro im Jahr für
 Planung,

375 Investitionen und bezahlbaren Wohnraum und für ressourcenschonendes Bauen, zum
 Beispiel

376 durch modularen Holzbau, bereit. Hemmnisse im Baurecht für serielles und modulares
 Bauen

377 wollen wir in der Musterbauordnung reduzieren und so Kostensenkungen ermöglichen.
 Wir

378 schaffen ein Gebäuderessourcengesetz, das die ganzheitliche Lebenszyklusbetrachtung
 für ein

379 Gebäude in den Blick nimmt.

380 Damit die erheblichen Investitionen für Neubau sowie klima- und altersgerechten
 Umbau

381 überhaupt geleistet werden können, wollen wir die Innovationskraft und Produktivität
 im

382 Bauwesen stärken. Durchgängige Verwaltungsstrukturen, starke gesetzliche aber
 umsetzbare

383 Rahmenbedingungen, hohe Fachkompetenz aller Beteiligten von der Eigentümer*in
 über die

384 Planenden bis zum Handwerker sind erforderlich um Nachhaltigkeit im Bauwesen
 Wirklichkeit

385 werden zu lassen. Wir wollen die Forschung, aber auch Verwaltung, Eigentümer*innen
 und

386 Bauwirtschaft unterstützen und Pilotprojekte wie beispielsweise beim Einsatz von 3-D-
 387 Druckern in Deutschland fördern.

388 Der nachwachsende Baustoff Holz bietet gleich mehrfach Potenzial für eine höhere
 389 Produktivität durch Modularität, Materialeigenschaften, auch durch digitale
 Unterstützung.

390 Er speichert CO₂ und schützt damit das Klima. Ganze Gebäudeteile lassen sich im Werk

391 vorfertigen und auf der Baustelle rasch und kostengünstig aufbauen. Holz ist leichter
 als

392 Stahl und Beton und damit statisch für Dachausbauten gut geeignet. Mit einem
 393 Marktanzreizprogramm für das Bauen mit nachwachsenden Baustoffen regen wir den
 verstärkten

394 Einsatz von Baumaterialien aus nachhaltigen Quellen als Baustoff an, das Bauwerk- und

395 Baustoffrecycling fördern wir vorrangig. Die Kapazität nachwachsender Die Kapazität
 396 nachwachsender Baustoffe als CO2-Speicher wollen wir im Gebäudeenergiegesetz
 honorieren und
 397 als Beitrag zum klimaneutralen Gebäudebestand auch anrechnen.

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

406 Wohnraum nutzen – Leerstand und Fehlnutzung verhindern

407 Nicht immer fehlt Wohnraum: Manchmal ist er vorhanden, wird aber nicht oder falsch
 genutzt.
 408 Wir wollen gegen Fehlnutzungen und spekulativen Leerstand von Wohnraum vorgehen.
 Wenn
 409 Eigentümer*innen eine Zweckentfremdung nicht beenden oder Wohnraum verfallen
 lassen und
 410 andere Sanktionen nicht wirken, ist die Einsetzung von Treuhänder*innen ein Mittel zur
 411 Herstellung der Wohnnutzung. In beliebten Großstädten verschwindet Wohnraum auch
 dadurch,
 412 dass er als Ferienwohnung genutzt und so für dauerhafte Bewohner*innen
 unzugänglich wird.
 413 Nicht selten findet man in den beliebten Lagen von Städten wie Berlin und Hamburg
 viele
 414 Inserate bei Airbnb und Co., aber kaum Mietwohnungsangebote mehr. Wir unterstützen
 die
 415 Kommunen dabei, gegen Zweckentfremdung und Fehlnutzungen vorzugehen und diese
 zu verbieten.
 416 Die Verfolgung muss verbessert und die Bußgelder müssen erhöht werden. Die EU-
 Kommission
 417 steht in der Pflicht, die Länder und Kommunen bei der Schaffung von verbindlichen
 418 Auskunftspflichten von Online-Plattformen zu unterstützen.

419 Seit 1987 ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner*in um über ein Drittel
 420 gestiegen und statistisch leben mittlerweile in jeder Wohnung weniger als 2 Personen .
 Der
 421 Grund dafür ist oft, dass immer mehr Menschen in Wohnungen leben, die für sie zu
 groß
 422 geworden sind. Menschen etwa, die nicht in eine kleinere Wohnung ziehen, wenn die
 Kinder aus
 423 dem Haus sind, oder Menschen, die nach einer Trennung oder dem Versterben der

Partner*in in
424 ihrer Wohnung verbleiben. Ein Umzug kommt für sie oft aus Kostengründen nicht in
Betracht,
425 weil sie dann einen älteren und sehr günstigen Mietvertrag verlieren würden. Und eine
neue
426 Wohnung wäre nicht nur kleiner, sondern zudem meist sogar dennoch auch noch
teurer. Oftmals
427 ist das auch der Grund, weshalb Menschen ihre Wohnung nicht aufgeben, wenn sie eine
andere,
428 weiter entfernte Arbeit antreten. Die weiten Arbeitswege verschärfen wiederum
zusätzlich
429 die Verkehrsprobleme in unseren Städten. Diese Probleme wollen wir angehen, indem
wir den
430 Mieter*innen ein Recht geben, ihre bestehenden Mietverträge untereinander zu
tauschen. So
431 können Menschen ihre als zu groß empfundene Wohnung mit beispielsweise jungen
Familie
432 tauschen, die dringend mehr Platz benötigt. Und das ohne steigende Kosten, weil sie
einfach
433 in den Mietvertrag der Anderen als neue Mietpartei einsteigen. Bisher wird dies nur
434 innerhalb von einigen Wohnungsgesellschaften und auf freiwilliger Basis praktiziert. Wir

435 werden dafür einen allgemeinen Rechtsanspruch einführen. Er soll zunächst nur für
436 Wohnungsgesellschaften gelten, private Kleinvermieter*innen bleiben davon
ausgenommen.
437 Außerdem werden wir der Vermieter*in ein Recht einräumen, bei berechtigten Gründen
der
438 Übertragung des Mietvertrags zu widersprechen. Zusätzlich wollen wir den Umzug in
solchen
439 Fällen finanziell fördern.
440
441 Mit einem Programm für flächensparendes Wohnen fördern wir Umzüge, Umbauten und

442 Wohnungstausch durch Information, Beratung und Zuschüsse. So werden
beispielsweise Eltern
443 unterstützt, die ihre Wohnung nach dem Auszug ihrer Kinder mit einer jungen Familie
tauschen
444 wollen, oder die ihre Wohnung so umbauen wollen, dass die alten Kinderzimmer als
eigene
445 Wohnung vermietet werden können. Bremen beispielsweise will eine zentrale,
öffentliche
446 Plattform für Wohnungstausch einrichten, in die neben den Beständen der öffentlichen
447 Wohnungsbaugesellschaften auch private Vermieter*innen einbezogen werden.
448
449
450 Kommunen und Baubranche für mehr Wohnungsneubau stärken

451 Das in den Bereichen Planung und Bau tätige Personal in den Kommunen ist seit 1991
um 35
452 Prozent zurückgegangen. . Und heute sind es diese wenigen Beschäftigten, die den
453 aufgelaufenen kommunalen Investitionsstau bei maroden Schulen und Brücken lösen
und

454 zusätzlich Wohnungsneubau und Klimaschutz organisieren sollen. Gestiegene
Anforderungen an
455 Vergabe, Rechtskonformität und Bürgerbeteiligung erfordern darüberhinaus, dass die
456 Personalkapazitäten in den Ämtern dauerhaft wieder aufgebaut werden.

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

461 Denn in dieser schwierigen Situation brauchen wir die Kommunen bei der Planung und
beim Bau
462 mehr als je zuvor. Die Steuerung der Bautätigkeit, des Klimaschutzes in Stadtvierteln
und in
463 Gebäuden sehen wir als kommunale Aufgabe. Daher wollen wir den Kommunen das
Planen und
464 Steuern erleichtern durch planbare, verlässliche Investitionshilfen, finanzielle
Entlastung
465 der Kommunen sowie leichtere Planungsinstrumente im Planungs- und Baurecht für
dringende
466 Belange: Vorkaufsrechte, Klimamodernisierung oder Neubauplanung im Ortskern. Wir
stärken die
467 Kommunen und sorgen für planbare und verlässliche Investitionshilfen, und zwar mit
dem
468 „Aktionsplan Faire Wärme“, der Bauoffensive, einem Bundesprogramm für grüne
Infrastrukturen
469 und der Neuen Wohngemeinnützigkeit. So können Kommunen wieder eigenes
Planungspersonal
470 einstellen, ihre Wohnungsämter und Grünflächenämter stärken und bei Bedarf
471 Wohnungsunternehmen gründen, und zwar mit demokratisch legitimierter Planung in
kommunaler
472 Hand, nicht durch Finanzinvestoren. Überschuldete Kommunen wollen wir durch
Altschuldenhilfe
473 und Entlastung bei den Sozialkosten wieder auf die Füße helfen. Zudem wollen wir ein
474 Programm zum Abbau der Altschulden ostdeutscher kommunaler und
genossenschaftlicher
475 Wohnungsunternehmen auflegen, um dreißig Jahre nach der Wiedervereinigung diese
476 Ungerechtigkeit zu beseitigen.

477 Wir wollen es Kommunen ermöglichen, mit machbarem Aufwand Bauland im
Innenbereich für
478 öffentliche und private Investitionen zu aktivieren, und gleichzeitig grüne Freiräume,
479 Mobilität, Schulen und Sozialwohnungen einzuplanen. Dazu geben wir ihnen da, wo
480 Wohnraummangel und Belange der Stadtentwicklung es erfordern, die Möglichkeit, ein
481 „Innenentwicklungsgebiet“ festzulegen. Darin können sie aktiv Baulücken, Brachflächen
und
482 andere Flächen zur baulichen oder Freiraumnutzung erschließen und entwickeln. Das
ergänzt
483 die Baugenehmigung nach §34 BauGB. Außerdem soll in diesen Gebieten das
kommunale

484 Vorkaufsrecht ausgebaut werden. So können die Kommunen zum Beispiel im Umland der
485 Ballungszentren und Metropolen Baupotenziale in den Ortskernen erschließen, bevor
486 sie
486 Bauland auf der grünen Wiese entwickeln. Die Erschließung durch Stadtbahnen und
487 Radschnellwege ist genauso wie die durch Pflegedienste, Jugendzentren und Kitas
487 einfacher in
488 kompakteren Orten.

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

502
503
504 Insbesondere in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt brauchen wir
504 eine Politik der
505 „sozialen Bodennutzung“, um ausreichend Wohn- und Pflegeprojekte schaffen zu
505 können. In
506 diesen Gebieten begrüßen wir es, wenn Kommunen eine Mindestquote von 30% der
506 neu zu
507 errichtenden Wohnflächen für den sozial geförderter Wohnungsbau vorsehen. Zudem
507 sollten die
508 Grundstücke nicht nach Höchstgebotsverfahren an den Meistbietenden veräußert
508 werden. Im
509 Rahmen von Konzeptausschreibungen sollten soziale und inklusive Wohnprojekten oder
509 genossenschaftliche Wohnformen mit Erbbaurecht bevorzugt werden.

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

512 Das Problem, dass immer mehr Menschen durch die Miete übermäßig belastet werden,
512 hat
513 zahlreiche Ursachen. Dazu gehören unter Anderem ein zu geringer Wohnungsneubau -

vor allem
514 im bezahlbaren Segment -, ein grassierender Niedriglohnsektor und prekäre
515 Beschäftigungsformen ebenso wie Spekulation mit Immobilien. Eine spürbare
Begrenzung des
516 Mietsanstiegs ist kurzfristig das wirksamste Instrument, um die Ertragswerte von
Immobilien
517 zu begrenzen und dämpfend auf die Preisentwicklung einzuwirken.

518 Die große Koalition hat im Jahr 2015 die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt.
Gebremst hat
519 sie allerdings kaum. Zu viele Ausnahmen durchlöchern ihre Wirksamkeit. Mit der
Durchsetzung
520 werden die Mieter*innen allein gelassen. Es liegt an ihnen, gegen ihre neue
Vermieter*in zu
521 klagen. Viele tun das nicht. Wir wollen deshalb in Gebieten mit Wohnungsnot regionale
und
522 wirksame Mietobergrenzen einziehen. Die Mietpreisbremse muss endlich angezogen
und unnötige
523 Ausnahmen abgeschafft werden. Geschäftsmodelle wie möbliertes Wohnen könnten so
endlich
524 reguliert oder unterbunden werden. Sie muss als ein dauerhaftes Instrument im
Mietrecht
525 erhalten bleiben, und nicht wie von der Bundesregierung geplant bereits 2025 wieder
526 auslaufen. Es sind die Länder, die darüber entscheiden, in welchen Gebieten die
527 Mietpreisbremse überhaupt gilt. Die Beschränkung, dass sie dies nur für maximal fünf
Jahre
528 dürfen, muss fallen. Die Mietpreisbremse erlaubt heute, bis zu zehn Prozent über die
529 ortsübliche Vergleichsmiete hinauszugehen. Wir werden diesen Wert auf fünf Prozent
senken.
530 Verstöße gegen die Mietpreisbremse werden wir zu einer Ordnungswidrigkeit machen
und mit
531 einer empfindlichen Geldbuße belegen. Um den Mietanstieg auch bei bestehenden
Mietverträgen
532 stärker einzuschränken, werden wir den Mietanstieg auf maximal 2,5 Prozent pro Jahr
bis zur
533 ortsüblichen Vergleichsmiete beschränken.

534 Miethöhen orientieren sich in vielen Fällen an der ortsüblichen Vergleichsmiete, die in
535 Mietspiegeln ermittelt wird. Diese ortsübliche Vergleichsmiete steigt aber vielerorts
rasch
536 an. Der Mietspiegel setzt sich derzeit aus den neuen Mietverträgen der letzten vier
Jahre
537 zusammen. Die Große Koalition hat das sehr zaghaft auf künftig sechs Jahre verlängert.
Dies
538 führt aber immer noch dazu, dass bei starken Mietsteigerungen auch die bestehenden
539 Mietverträge zeitlich verzögert betroffen sind. Wir werden deshalb die Mietverträge der
540 letzten zwanzig Jahre für die Berechnung des Mietspiegels berücksichtigen. In einigen
541 Kommunen gibt es überhaupt keinen qualifizierten Mietspiegel. Aber nur damit können
542 Mieter*innen die Höhe der ortsüblichen Miete und damit ihre Rechte überhaupt
verlässlich
543 bestimmen. Wir werden die Kommunen finanziell unterstützen, um dies künftig
abzusichern.

544 Zukünftig soll es den Ländern ermöglicht werden, Kommunen mit angespanntem
Wohnungsmarkt die
545 Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels aufzuerlegen und das auch finanziell zu
546 fördern. Dort wo es qualifizierte Mietspiegel gibt, sollen diese auch von allen
547 Wohnungsanbietern verpflichtend als Mieterhöhungsinstrument genutzt werden
müssen, damit
548 Wohnungseigentümer*innen künftig nicht mehr auf Basis von teureren
Vergleichswohnungen
549 Mieterhöhungen einklagen können. Die Heranziehung von Vergleichswohnungen zur
Begründung der
550 Mieterhöhung darf nur dann erfolgen, wenn die Vergleichswohnungen nicht allein aus
dem
551 Bestand nur eine*r Eigentümer*in stammen.
552 Wir wollen durch Änderung des BGBs und der Betriebskostenverordnung sicherstellen,
dass die
553 Grundsteuer nicht länger auf die Mieter*innen umgelegt werden kann. 57,9 Prozent der
554 Haushalte (ca. 36,4 Millionen Menschen) wären so nicht länger von der Grundsteuer
belastet.
555 Für statistische Verweise auf die Betriebskostenverordnung werden wir durch eine
Änderung
556 des BGBEGs eine Übergangsfrist von mindestens 10 Jahren gewähren.

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

561 Über die Kündigung bestehender Mietverträge und die Eigentumsu mwandlung oder die
562 Wiedervermietung an wohlhabendere Mieter*innen findet ein großer Teil der
Mietsteigerungen
563 statt. Menschen werden aus ihren Nachbarschaften verdrängt. Stadtteile werden sozial
immer
564 homogener und die Gesellschaft treibt auseinander. Kündigungen führen in extremen,
aber
565 leider immer häufigeren Fällen auch zu Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit – selbst
bei
566 Familien mit Kindern. Unser Ziel ist es, beim Kündigungsschutz wieder ein
Gleichgewicht
567 zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen herzustellen. Gerät ein*e Mieter*in in
568 Zahlungsverzug und erhält deswegen die Kündigung, soll er oder sie die Möglichkeit
haben,
569 die Kündigung durch Nachzahlung abzuwenden. Mieter*innen sollen keine Angst haben
müssen,
570 ihre Wohnung zu verlieren, nur weil sie berechtigt von ihrem Mietminderungsrecht bei
Mängeln
571 in der Wohnung Gebrauch gemacht haben. Wir wollen kostenfreie Mieterberatungen
und die
572 Schuldnerberatung in den Kommunen ausbauen.

573 Menschenrecht auf Wohnen durchsetzen

574 Die Anzahl wohnungsloser Menschen in Deutschland seit Jahren rapide ansteigt. Nach
575 Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe waren im Jahr 2017
mind.
576 650.000 Menschen in Deutschland wohnungslos. Hinzukommen tausende Obdachlose,
deren Anzahl
577 bisher nicht systematisch erfasst ist. Immer mehr Städte reagieren auf die steigenden
578 Obdachlosigkeit mit baulichen und ordnungspolitischen Maßnahmen, um obdachlose
Menschen von
579 bestimmten Plätzen fernzuhalten. Diese Praxis ist für uns mit der Menschenwürde nicht
580 vereinbar, verlagert Obdachlosigkeit nur und muss unterbunden werden. Stattdessen
wollen wir
581 ein nationales Aktionsprogramm zur Vermeidung und Bewältigung von Wohnungs- und
582 Obdachlosigkeit auf den Weg bringen und uns entsprechend der globalen
Nachhaltigkeitsziele
583 vornehmen, dass es bis 2030 keine Obdachlosigkeit mehr in Deutschland gibt.
584
585 Überforderung, Burn-out-, Suchterkrankungen, Verschuldung und Armut: Insbesondere
Personen
586 mit sozialen Schwierigkeiten, aber zunehmend auch Frauen und Familien mit Kindern
sind von
587 Wohnungs- und Obdachlosigkeit betroffen. Um sie beim Erhalt des Wohnraums zu
unterstützen,
588 wollen wir in allen Kommunen Fachstellen einrichten, in denen Ansprechpartner*innen
der
589 Jobcenter, der Sozialämter, der Bau- und Wohnungsaufsicht, von Sucht- und
590 Schuldnerberatungsstellen und der Mieter*innenberatung zusammenwirken. Auch
Personen im
591 ALG2-Bezug sind aufgrund von Sanktionen oder unzureichenden Kosten der Unterkunft
besonders
592 oft von Wohnungslosigkeit bedroht. Sie wollen wir vor Wohnungslosigkeit schützen,
indem wir
593 die Kosten der Unterkunft den regionalen Wohnungsmärkten anpassen und die
Sanktionierung der
594 sozialen Mindestsicherung und der Kosten der Unterkunft abschaffen. EU-Bürger*innen,
die auf
595 der Suche nach Arbeit nach Deutschland kommen, wollen wir ebenfalls vor
Wohnungslosigkeit
596 bewahren. Dafür wollen wir sie von Anfang an gezielt bei der Suche nach
597 sozialversicherungspflichtiger Arbeit unterstützen und nach drei Monaten den Zugang
zu
598 Leistungen des SGB II ermöglichen. Außerdem wollen wir Kommunen befähigen, diese
EU-
599 Bürger*innen im Wohnungsnotfall den Zugang zu Notunterkünften zu gewährleisten.
600
601 In angespannten Wohnungsmärkten beobachten wir, dass die Wohnungslosigkeit bis
weit in die
602 Mittelschicht hineinreicht. Auch diese braucht unsere Unterstützung. Bei besonderen
sozialen
603 Härten sind Zwangsräumungen mit allen Mitteln zu verhindern, bis alternativer
Wohnraum am
604 Wohnort zur Verfügung steht. Denn eine Unterbringung in Wohnungsloseneinrichtungen

ist für
605 diesen Personenkreis unzumutbar. Kommunale Wohnungsunternehmen wollen wir
außerdem
606 verpflichten, Zwangsräumung durch Beratung möglichst abzuwenden und
Ersatzwohnraum zur
607 Verfügung zu stellen.
608
609 Wer einmal in die Wohnungslosigkeit gerät, schafft es selten aus eigener Kraft aus
dieser
610 hinaus und lebt über mehrere Jahre in Wohnungsloseneinrichtungen. Dabei sind
Betroffene
611 erheblichen gesundheitlichen und sozialen Gefährdungen ausgesetzt. Wir wollen daher
612 niedrigschwellige passgenaue Hilfen für Obdachlose ausbauen, wie z. B. Hilfeangebote
für
613 Psychisch- und Suchtkranke. Es ist eine menschenwürdige Notversorgung
sicherzustellen, die
614 besondere Bedarfe von vulnerablen Gruppen wie Obdachlose mit
Mobilitätseinschränkungen,
615 Pflegebedürftige und Sterbenskranke (Hospiz) berücksichtigt. In spezialisierten
Unterkünften
616 wollen wir unter anderem von Wohnungslosigkeit betroffenen LSBTTIQ*-Jugendlichen
einen
617 "Safer Space" vor Diskriminierung, sexualisierter Gewalt und Übergriffen bieten.
Darüber
618 hinaus müssen Bürger*innen unabhängig von ihrem Sozialleistungsbezug Zugang zu
619 Notunterkünften erhalten.
620 Um eine möglichst schnelle Reintegration in normale Wohnungsverhältnisse zu
ermöglichen,
621 wollen wir in allen Wohnungsloseneinrichtungen die Beratung durch
Sozialarbeiter*innen
622 ausbauen und Wohnungslose durch die Einrichtung von kommunalen
Wohnungsakquisestellen bei der
623 Anmietung von eigenem Wohnraum gezielt unterstützen. Außerdem braucht es eine
gezielte
624 Förderung des "Housing First"-Ansatzes, bei dem Obdachlose in eine Wohnung
einziehen können,
625 ohne sich zuvor für Hilfe "qualifizieren" zu müssen. So soll das Menschenrecht auf
Wohnen
626 dauerhaft sichergestellt werden.
627
628 Das Wohngeld wollen wir als wohnungs- und sozialpolitisches Instrument stärken. Es
muss
629 durch jährliche Anpassung dynamisiert werden und die Berechnung der Mietstufen darf
nicht
630 länger nur auf Grundlage der Wohngeldempfängerhaushalte erfolgen. Zudem wollen wir
einen
631 Erwerbstätigenfreibetrag einführen und das Wohngeld unschädlich für das
Aufenthaltsrecht
632 ausgestalten. Um Wohngeldbezieherinnen und Wohngeldbezieher in Folge einer
energetischen

633 Sanierung nicht mit den gestiegenen Mietkosten alleine zu lassen, werden wir eine
634 Klimakomponente beim Wohngeld einführen.

635 Eigenbedarfskündigungen sollen deutlicher als heute auf die tatsächliche Nutzung
durch die
636 Eigentümer*in und die nahen Verwandten beschränkt werden, um Missbrauch zu
unterbinden. Wir
637 wollen prüfen inwiefern es möglich ist, in angespannten Wohnungsmärkten bei
besonders
638 schutzwürdigen Personengruppen Eigenbedarfskündigungen ganz auszuschliessen. Die
639 voranschreitende Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wollen wir
so nicht
640 hinnehmen. Die Kommunen können heute schon in sogenannten Milieuschutzgebieten
die
641 Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen zwar einschränken, aber durch
eine Lücke im
642 Bundesbaugesetz nicht untersagen. Bedingungen und Befristungen werden wir
weitgehend
643 abschaffen, so dass eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt eine
Umwandlung ausnahmslos
644 und stadtweit untersagen kann, wenn sie es für geboten hält. Wir setzen verstärkt auf
das
645 städtebauliche Instrument des Milieuschutzes, um die soziale Zusammensetzung der
Bevölkerung
646 in Gebieten mit hohem Verdrängungsdruck zu erhalten.

647 Oft scheitert Mietrecht in der Umsetzung. Mieter*innen werden alleine gelassen und
müssen
648 ihre Rechte gegen große Wohnungskonzerne einklagen, die allerdings Heerscharen von
Anwälten
649 beschäftigen, um ihre Interessen durchzusetzen. Um ein Kräftegleichgewicht zwischen
großen
650 Wohnungsunternehmen und Mieter*innen herzustellen, sind mehr kollektive
Klagemöglichkeiten
651 unerlässlich. Hierfür wollen wir Gruppenklagen einführen. Außerdem streben wir an, die

652 Einhaltung der zulässigen Miethöhen effektiver zu kontrollieren und damit mehr
Verstöße
653 aufzudecken. Dazu wollen wir auch das Wirtschaftsstrafrecht gegen überhöhte Mieten
wieder
654 wirksam machen. Verstöße werden wir wirksam sanktionieren.

655 Viele Menschen werden auf dem Wohnungsmarkt aus rassistischen oder anderen
Gründen
656 diskriminiert. Oft werden Menschen allein wegen ihres Namens, ihrer Sprache oder
ihres
657 bisherigen Wohnorts nicht zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen oder haben als
potentielle
658 Mieter*innen keine Chance. Wir wollen diese Diskriminierung beenden. Dafür muss das
659 Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) reformiert, die Ausnahmen bei der
Vermietung von
660 Wohnraum (AGG, §19 Abs. 3) ersatzlos gestrichen und der Merkmalskatalog erweitert
werden.

661 Denn der soziale Status oder auch die Sprache sind Diskriminierungsmerkmale, die auf
dem
662 Wohnungsmarkt eine besonders wichtige Rolle spielen. Wohnprojekte und Wohnformen,
die
663 vulnerable und marginalisierte Gruppen gezielt unterstützen und einen "Safer Space"
vor
664 Diskriminierung bieten, wollen wir fördern. Außerdem setzen wir uns für die Einführung
des
665 Verbandsklagerechts ein, damit Verbände für Betroffene klagen können. Und wir wollen,
dass
666 Fachstellen zur Beratung, Begleitung und Unterstützung von Menschen, die von
Diskriminierung
667 betroffen sind, gestärkt und ausgebaut werden. Sie sollen auch Testingverfahren
anwenden.
668 Damit wollen wir den Diskriminierungsschutz auf dem Wohnungsmarkt wirkungsvoller
gestalten.

669 Gewerbemietrecht und Grundsteuer reformieren

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

681 . Wir wollen sicherstellen, dass durch die Reform der Grundsteuer nicht die
Mieter*innen
682 belastet werden. Deshalb werden wir die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die
Mieter*innen
683 abschaffen. Für bestehende Vereinbarungen, die dem entgegenstehen, werden wir eine
684 angemessene Übergangsfrist gewähren.

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

686 Die Explosion der Immobilienpreise zeigt, dass Wohnungen und Grundstücke zum
687 Spekulationsobjekt auf den Finanzmärkten geworden sind. Nicht nur die Mieter*innen
leiden
688 unter dieser Entwicklung. Mehr und mehr Expert*innen warnen vor einer
Immobilienpreisblase
689 in Deutschland, deren Platzen verheerende Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft

hätte.

690 Wir wollen zu einem Wohnungsmarkt zurückkehren, der nicht vom
Spekulationsinteresse
691 getrieben wird.
692 Wir wollen die Anhäufung von Immobilienbesitz und damit die Vermögenskonzentration
in den
693 Händen weniger Investoren und anonymen Kapitals steuerlich unattraktiv machen.
694 Durch die Steuerumgehung mittels sogenannter Share Deals gelingt es großen
695 Wohnungsgesellschaften, und spekulationsgetriebenen Immobilienakteuren Immobilien
zu kaufen,
696 ohne dafür Grunderwerbsteuer zu zahlen. Immer größere Wohnungsbestände sind in
die Hand von
697 börsennotierten Konzernen, internationalen Gesellschaften und Private Equity Fonds
geraten.
698 Auch die deutsche Körperschaftsteuer wird so umgangen. Sie verschieben Gewinne ins
Ausland,
699 um die Körperschaftssteuer auf Mieterträge und Veräußerungsgewinne auf ein
Minimum zu
700 reduzieren. Wir werden die Praxis der steuerfreien Share Deals beenden, indem wir
schon bei
701 einem Verkauf der Mehrheit einer Gesellschaft zumindest anteilig Grunderwerbsteuer
erheben.
702 Außerdem wollen wir für die Länder die Möglichkeit schaffen, die Grunderwerbsteuer
703 progressiv auszugestalten. Wenn Wohnungskonzerne große Immobilienbestände
aufkaufen, soll
704 eine höhere Grunderwerbsteuer fällig werden, als wenn Privatpersonen ein
Wohneigentum
705 erwerben. Unternehmen der Neuen Wohngemeinnützigkeit werden von der
Grunderwerbsteuer
706 vollständig befreit. So wird die Grunderwerbsteuer zu einer Antispekulationssteuer.
707 Der deutsche Wohnungsmarkt gilt in Europa als Paradies für Geldwäsche. Mit Geldern
aus
708 kriminellen Geschäften wie Bestechung, Waffenhandel oder Steuerhinterziehung
werden deutsche
709 Immobilien aufgekauft, denn die Gefahr, entdeckt zu werden, ist in Deutschland gering.
Der
710 deutsche Wohnungsmarkt ist bei russischen Oligarchen und der italienischen Mafia
ebenso
711 populär wie bei griechischen, deutschen oder amerikanischen
Steuerhinterzieher*innen.
712 Deutschland gilt für sie als sicherer Hafen. Das von der großen Koalition eingeführte
713 Transparenzregister hat daran wenig geändert. Noch immer ist es in vielen Fällen nicht
klar,
714 wem eine Immobilie letztlich gehört. Die wahren Eigentümer*innen verstecken sich
oftmals
715 hinter verschachtelten Beteiligungsstrukturen. Transparenz darf deshalb in Zukunft
nicht nur
716 drauf stehen, sondern muss auch drin sein. Für jede Immobilie in Deutschland müssen
717 wirtschaftlich Berechtigte und die letztlich dahinterstehenden natürlichen Personen
benannt

718 werden – ohne jede Ausnahme. Das Transparenzregister selbst soll öffentlich zugänglich
719 werden, um seinem Namen auch endlich gerecht zu werden. Mindestens
Journalist*innen,
720 Nichtregierungsorganisationen und den Bewohner*innen der Immobilien selbst muss
ein
721 berechtigtes Interesse daran eingeräumt werden, so dass sie einfach und jederzeit
Zugang zu
722 den Namen haben. Bei Gesellschaften als Eigentümer*in einer Immobilie muss auch im
Grundbuch
723 über eine Identifikationsnummer ersichtlich sein, wer sich konkret dahinter verbirgt.
724 Gesellschaften, die nicht im Transparenzregister eingetragen sind, werden wir den Kauf
von
725 Immobilien künftig nicht mehr gestatten.

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

743 Alle Maßnahmen gegen Geldwäsche helfen aber wenig, wenn die Behörden nicht dazu
in der Lage
744 sind, sie auch durchzusetzen. Wir werden die personelle und materielle Ausstattung im
745 Bereich Kontrolle und Bekämpfung sowie die Zusammenarbeit der zuständigen
Behörden auf
746 Bundes- und Landesebene erheblich verbessern. Zur Bekämpfung von
Finanzkriminalität,
747 insbesondere im Immobilienbereich, soll der Schutz von Whistleblowern deutlich
verbessert

748 und aufbauend auf den ersten Erfahrungen die Möglichkeit der Vermögensabschöpfung
erweitert
749 werden. Wir wollen prüfen, ob Immobilien zu gemeinwohlorientierten Zwecken in
Bundes- bzw.
750 Landeseigentum überführt werden können.
751 .

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

758 **4. Wohnen wird klimaneutral**

759 Klimafreundliche Modernisierung

760 Wir wollen Fehlentwicklungen bei der energetischen Gebäudemodernisierung beenden.
Zentral
761 ist, dass der Bund die Rechtsgrundlagen dafür schafft, allen Eigentümer von Gebäuden,
die
762 dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Anreize zu bieten, innerhalb der
nächsten 30
763 Jahre klimaneutral zu modernisieren. Auf dieser Grundlage soll energetische
Modernisierung
764 klaren Kriterien folgen: mehr Klimaschutz, so warmmietenneutral wie möglich, ohne
765 Verdrängung sowie in Übereinstimmung mit den Mieterinnen und Mietern. Zusammen
mit einem
766 Energieeinsparrecht und einer Förderung, die die Modernisierungen auf den nötigen
767 Klimaschutzpfad bringen, wollen wir so energieeffiziente Gebäude zu
geringstmöglichen Kosten
768 schaffen und die Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreichen. Zentral wird dabei
sein, auch
769 die Wärme erneuerbar zu machen. Ideale Systeme dafür sind die Nah- und
Fernwärmenetze, die
770 sich aus verschiedenen erneuerbaren Energiequellen speisen. Dort, wo die
Besiedlungsstruktur
771 es ermöglicht, müssen wir weg von der Einzelhausbetrachtung hin zu einer
Quartiersbetrachtung.
772 Durch diese Strategie hat es zum Beispiel Dänemark geschafft, den Anteil der
Erneuerbaren im
773 Wärmebereich auf 65 Prozent zu bringen und sie zielen auf 80 Prozent bis 2030. In
774 Deutschland beträgt der Anteil 14 Prozent – meist aus Biogas-Anlagen.

775 Kosten für Luxusmodernisierungen, wie beispielsweise einen neuen Balkon oder schicke
776 Waschbecken, dürfen nicht weiter gegen den Mieterwillen auf die Miete umgelegt
werden, denn

777 sie führen regelmäßig zu Preissteigerungen. Freiwillige Vereinbarungen zwischen
778 Vermieter*innen und Mieter*innen sind davon unbenommen. Um jedoch den CO2-
Ausstoß wie auch
779 die Energiekosten zu senken, ermöglichen wir eine, auch angesichts niedriger
780 Finanzierungskosten angemessene Umlage. Statt heute acht Prozent der Kosten sollen
höchstens
781 vier Prozent im Jahr auf die Miete umgelegt werden dürfen, jedoch nicht mehr als 1,50
Euro
782 pro Quadratmeter und Monat in acht Jahren. Die Berechnung der Umlage soll dabei die
Höhe der
783 maximal verfügbaren öffentlichen Fördermittel berücksichtigen, um einen Anreiz für die
Vermieter*innen zu schaffen, sie auch in Anspruch zu nehmen. Zudem soll sich die
784 Umlagefähigkeit auf Maßnahmen zum Klimaschutz, den Abbau von Barrieren und die
785 technische
786 Einbruchssicherung beschränken. Mieter*innen sollen einen Gutschein für einen
kostenlosen
787 Klima-Check erhalten, um zu ermitteln, wo sie Energie und Kosten einsparen und das
Klima
788 schützen können. Eine Beschwerdestelle für Mieter*innen soll künftig im Streitfall
klären,
789 ob die Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich wie angekündigt Energie und Kosten
einsparen und
790 im Einklang mit Energiesparrecht und Sanierungsfahrplan sind. Selbstnutzende
791 Eigentümer*innen wollen wir mit einem Steuerbonus bei der energetischen Sanierung
ihrer
792 Wohnungen und Häuser unterstützen. Diese Gruppe modernisiert weniger als
793 Wohnungsunternehmen, daher muss es für sie attraktiver werden, an öffentliche
Fördermittel
794 zu gelangen.
795
796 Für die Soziale Wärmewende brauchen wir daher eine gerechte Kostenverteilung
zwischen
797 Vermieter*innen, Mieter*innen, sowie der öffentlichen Hand. Die von uns vorgesehene
798 Absenkung der Modernisierungsumlage ist ein wichtiger Schritt, um als
Sofortmaßnahme die
799 einseitige Kostenverteilung zulasten der Mieter*innen zu beenden. Darüber hinaus
werden wir
800 alternative Vorschläge, die Modernisierungsumlage durch ein anderes Instrument zu
ersetzen,
801 prüfen und ggfls. in einem zweiten Schritt umsetzen.
802 Wir wollen einen dynamisch angelegten, wirksamen CO2-Preis für den Wärmesektor
einführen,
803 der sich planbar an den Kosten des CO2-Ausstoßes des Energieträgers orientiert.
Zudem wollen
804 wir, dass der CO2-Preisbestandteil auf Wärmebrennstoffe als Investitionsanreiz für die
805 Vermieter*innen wirkt, den energetischen Zustand ihrer Gebäude zu verbessern.
806 Unternehmen und Privatpersonen brauchen Planungssicherheit für ihre
807 Investitionsentscheidungen. Deshalb wollen wir erstens mit einem
Energieeinspargesetz einen

808 klaren Pfad vorgeben, wie viel Energie in welchen Bereichen bis wann eingespart
 werden muss.

809 Im Gebäudebereich wollen wir zweitens das schwer zu durchblickende
 Regelungsdickicht durch

810 ein einfaches und transparentes Energieeinsparrecht ersetzen. Anstatt jedes Bauteil
 einzeln

811 zu bewerten, wollen wir die CO₂-Emissionen und den Wärmebedarf eines Gebäudes zur

812 maßgeblichen Steuerungsgröße machen.

813 Den genauen Fahrplan für die Modernisierung älterer Gebäude erstellen
 sachverständige

814 Energieberater*innen im Einklang mit der baukulturellen Gestaltung. Eigentümer*innen
 können

815 Schritte des Fahrplans auf Antrag kostenlos erstellen lassen. Für die einzelnen Stationen
 im

816 Klima-Fahrplan des Gebäudes gibt es öffentliche Fördermittel. Bei Neubau muss das
 Passivhaus

817 zum verpflichtenden Standard werden, denn die beste Energie ist diejenige, die man
 gar nicht

818 erst verbraucht. Bestandsgebäude wie Denkmäler sind unter fachlicher Aufsicht
 bestmöglich

819 energetisch zu modernisieren. Wird die Heizung neu eingebaut oder getauscht, müssen
 künftig

820 Anteile erneuerbare Wärmeenergie wie hocheffiziente Wärmepumpen, Solarenergie
 oder CO₂-arme

821 Nahwärme aus einem anliegenden Netz eingesetzt werden. Öffentliche Förderung gibt
 es nur ab

822 einem solchen Klimapfad und für den Bestand nur bei bestmöglicher energetischer
 823 Modernisierung.

824 Die Potenziale für solare, CO₂-freie Wärme werden heute völlig unzureichend genutzt.
 2017

825 wurden nur knapp acht Terawattstunden Solarwärme genutzt. Für eine vollständig
 erneuerbare

826 Wärmeversorgung ist mindestens das Zehnfache erforderlich. Doch bisher behindern
 staatliche

827 Subventionen in dreistelliger Millionenhöhe für fossile Heizungen sowie fehlende
 gesetzliche

828 Vorgaben für erneuerbare Wärme im Gebäudebestand den zügigen Ausbau der
 Solarthermie. Der

829 Einbau von Öl- und Gasheizungen wird noch immer in Millionenhöhe vom Bund
 gefördert. Diese

830 klimaschädliche Form des Heizens muss ein Ende haben. Ölheizungen dürfen künftig
 nicht mehr

831 eingebaut werden. Zusätzlich wollen wir ein Förderprogramm für den Tausch von Öl-
 und

832 Gasheizungen gegen moderne Heizungen mit Sonnenwärme und hocheffiziente
 Wärmepumpen ggf. mit

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

835 Energetische Quartierssanierung

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

840 Nahwärmenetze ermöglichen es, örtlich erzeugte Wärme aufzunehmen, mit Speichern
 zu
 841 verknüpfen und effizient zu verteilen – insbesondere in dicht bebauten Quartieren.
 Deshalb
 842 wollen wir sie CO₂- und energieeinsparend ausbauen und stärker fördern, wenn sie zur
 lokalen
 843 Klimastrategie passen. Wir wollen Wärmenetze dazu für die Einspeisung erneuerbarer
 Wärme
 844 öffnen, etwa von großflächigen Solarthermieanlagen, hocheffizienten Groß-
 Wärmepumpen und
 845 Power-to-Heat aus temporären Stromüberschüssen. Das Einspeisen besonders
 effizienter
 846 Wärmeenergie aus Kraft-Wärme-Kopplung oder bisher ungenutzter Wärmequellen wie
 Abwärme oder
 847 Abwasserwärme aus der Industrie, Rechenzentren oder Kläranlagen wollen wir fördern.
 Wir
 848 werden eine Solarpflicht für Photovoltaik auf Neubauten einführen. Für die energetische

849 Quartierssanierung legen wir ein finanzstarkes Förderprogramm auf, um in Gebieten, in
 denen
 850 viele Gebäude sanierungsbedürftig sind, die Modernisierungsrate zu erhöhen und
 851 warmmietenneutrale Modernisierungen für Mieterinnen und Mieter mit kleinem
 Einkommen zu
 852 ermöglichen.

853 Mit dem Quartiersprogramm „Gutes Klima im Quartier“ wollen wir der Verdrängung von
 Menschen
 854 mit geringem Einkommen entgegenwirken und den Zusammenhalt in den Stadtvierteln
 erhalten.
 855 Aber auch Kommunen sollen darüber unterstützt werden, damit sie gezielt verbindliche
 856 Klimafahrpläne mit passender Wärmeplanung auflegen und zugleich soziale
 Fördervereinbarungen
 857 mit den Eigentümer*innen für die Modernisierung der Einzelgebäude treffen können.
 858 Mieter*innen und selbstnutzende Eigentümer*innen mit kleinen Einkommen sollen bei
 Bedarf
 859 einen Sozialplan mit Modernisierung ohne Erhöhung der Warmmieten bzw. für tragbare
 860 Investitionskosten bekommen können. Hierfür gibt es einen Förderbonus zusätzlich zur
 861 heutigen KfW-Förderung.

862 Ökologisch bauen und wohnen

863 Die Klimakrise erfordert, dass wir das Leben in unseren Städten neu denken. Von
 Hitzewellen
 864 sind die Bewohner*innen von Städten besonders betroffen, da Städte heißer werden als
 das

865 Umland und je nach Bebauung einen zusätzlichen Hitzeinseleffekt haben. Während
einer
866 Hitzewelle kann es hier noch einmal bis zu acht Grad heißer sein als im Umland. In
Berlin
867 könnte so bald ein Klima wie heute im australischen Canberra herrschen. Die
Klimaanspassung
868 wird also in den nächsten Jahrzehnten erhebliche Ressourcen in Anspruch nehmen.
869 Deshalb müssen wir im Städtebau dringend für Kühlung sorgen. Statt Asphaltwüsten
und
870 Hitzeinseln braucht es grüne Oasen in unseren Städten. Wasserflächen, Bäume, Parks,
grüne
871 Dächer und Fassaden wirken wie natürliche Klimaanlage. In Grünflächen und -dächern
kann
872 Starkregen-Wasser versickern und gespeichert werden. Das kühlt und entlastet die
873 Kanalisation immens. Die Regenwasserableitung in Fließgewässer wollen wir
minimieren.
874 Versickerungsflächen und Zisternen wollen wir fördern.

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

881 Für die Herstellung der Baustoffe selbst wird ein Vielfaches der Energie verbraucht, die
das
882 entstehende Gebäude später pro Jahr benötigt. Wir wollen bei der Klassifizierung von
Bau-
883 und Dämmstoffen die Umweltauswirkungen und den Energieeinsatz bei der Herstellung
884 berücksichtigen, die sogenannte graue Energie. Wir wollen eine Volldeklaration aller
885 Baustoffe gegenüber den Bauherr*innen. Künftig muss der Bund in seinen Gesetzen
und
886 Förderprogrammen statt Styropor und Co. fossilfreie und CO2-speichernde Materialien
aus
887 nachwachsenden Stoffen wie Holz und Pflanzenfasern belohnen.

888 Damit auf den Dächern von Wohn- und Mietshäusern Solaranlagen entstehen und durch
Haushalte
889 oder E-Mobilität genutzt werden können, müssen auch Solaranlagen aus dem Quartier
als
890 Mieterstrom gefördert werden können, ohne Mengenbegrenzungen. Das neue
Mieterstromgesetz ist
891 dafür jedoch ungeeignet – viel zu bürokratisch und unattraktiv. Deshalb wollen wir die
892 Anmeldung von Mieterstromanlagen und bestehende Beschränkungen vereinfachen.
Und schließlich

893 ist es unser Ziel, dass bei allen bundeseigenen Gebäuden ab einer Nutzfläche von 500
894 Quadratmetern möglichst Solarthermie und Photovoltaik genutzt werden.

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

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

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

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

919 Wo Anonymität und Vereinsamung zum Problem werden, können gemeinschaftliche
Formen des
920 Wohnens dazu beitragen, dass wieder aktive Nachbarschaften entstehen, in denen

Menschen

- 921 generationenübergreifend füreinander Verantwortung übernehmen und sich
gegenseitig helfen.
- 922 Deswegen werden wir Arten von gemeinschaftlichem Wohneigentum der direkten
Bewohner*innen
- 923 öffentlich fördern und dafür den nötigen Grund und Boden bereitstellen. Sie sollen
924 beispielsweise Vorrang bei Konzeptvergaben erhalten. Und der Immobilienerwerb sollte
nicht
- 925 an der Finanzierung scheitern. Weil große Konzerne jederzeit Zugang zu günstigen
Krediten
- 926 haben, wollen wir ein Gegengewicht schaffen. Dafür werden wir verschiedene
927 Finanzierungsformen wie günstige Kredite von öffentlichen Banken, Garantien und
Bürgschaften
- 928 prüfen. Außerdem soll das Vorkaufsrecht zu Gunsten von sozialen Akteuren und von
929 Genossenschaften oder auch gemeinnützigen GmbHs ausgeübt werden können und
diese Akteure
- 930 auch bei der Ausübung des Vorkaufsrechts finanziell unterstützt werden. Hier kommen
für uns
- 931 Mischformen aus öffentlichem und privatem Eigentum in Betracht. So könnten
beispielsweise
- 932 kommunale oder landeseigene Wohnungsgesellschaften oder auch die Bundesanstalt
für
- 933 Immobilienaufgaben (BImA) ein Teileigentum erwerben. Das verhindert den weiteren
Ausverkauf
- 934 an börsennotierte und renditeorientierte Kapitalgesellschaften und schafft solidarische
935 Eigentumsformen.
- 936 Weiterhin werden wir Mietkauf für selbstgenutztes Wohneigentum über die Länder und
Kommunen
- 937 fördern. So kann der Zinsvorteil des Staates an junge Familien weitergegeben werden,
denen
- 938 es ermöglicht wird, Wohneigentum zu erwerben. Um sicher zu stellen, dass günstig
gebaut und
- 939 verkauft wird, sollte eine öffentliche Ausschreibung für den Bau der Wohnungen
erfolgen und
- 940 sie sollten auf öffentlichem Bauland im Erbbaurecht gebaut werden.
- 941 Mehr Menschen sollen sich Wohneigentum leisten können. Die Kosten für die
Makler*innen
- 942 treiben die Preise in die Höhe. Zum Teil werden mehr als sieben Prozent des Kaufpreises
- 943 verlangt, was weit über dem in anderen Ländern üblichen Werten liegt. Daher werden
wir das
- 944 Bestellerprinzip einführen: Künftig zahlt derjenige die Courtage, der auch die Maklerin
945 bestellt. In aller Regel ist dies die Verkäufer*in einer Immobilie. Zusätzlich werden wir
946 die Höhe der Gebühr gesetzlich für die Käufer*in auf maximal zwei Prozent deckeln.
Zudem
- 947 werden wir einen Sachkundenachweis für WEG-Verwalter*innen und
Mietverwalter*innen sowie
- 948 Makler*innen einführen.
- 949 Das Baukindergeld der großen Koalition werden wir abschaffen, weil es einen
Mitnahmeeffekt

950 hat und wir die Mittel effizienter verwenden können. Außerdem werden wir
Baugenossenschaften
951 fördern und die Menschen dabei unterstützen, genossenschaftliches Teileigentum an
Wohnungen
952 zu erwerben. Dafür werden wir zinslose Darlehen und Zuschüsse zur
Eigenkapitaleinlage
953 gewähren. Damit wird auch Menschen geholfen, die sich den vollständigen Kauf einer
Immobilie
954 nicht leisten können.

955 Schon 1967 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Nutzung von
Grund und
956 Boden nicht dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des
Einzelnen
957 vollständig überlassen werden kann. Demnach sind gerade bei Grund und Boden die
Interessen
958 des Allgemeinwohls höher zu werten als bei anderem Vermögen. Die in Artikel 14 des
959 Grundgesetzes geregelte Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist aber mehr und mehr
960 verlorengegangen. Wir wollen sie einfordern und herstellen. Die Möglichkeit zur
961 Vergesellschaftung gegen Entschädigung ist in unserer Verfassung ausdrücklich
vorgesehen.

962 Wir würden uns wünschen, dass die Umstände die Länder und den Bund nicht zwingen,
dieses
963 letzte Mittel anzuwenden, um das Sozialstaatsgebot zu erfüllen. Wenn
Wohnungsunternehmen
964 sich jedoch weigern, ihrer sozialen Verantwortung nachzukommen, kann die öffentliche
Hand
965 diesen Schritt gehen.

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