

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

Einzelhandelsstruktur

24 verschwindet so aus unseren Städten. Aber auch für Unternehmen wird es zu einem  
 Problem,  
 25 dass ihre Mitarbeiter\*innen in der Stadt keine Wohnung mehr finden. Diese  
 Entwicklungen  
 26 stellen eine Gefahr für den Frieden und für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft  
 dar und  
 27 verschärfen die soziale Spaltung.

28 Besonders betroffen von der Wohnungsnot sind Menschen mit geringerem  
 Einkommen, Familien mit  
 29 Kindern, Alleinerziehende, Arbeitssuchende, LSBTIQ, Menschen mit Behinderung sowie

30 Migrant\*innen. Gerade sie werden bei der Vergabe von Wohnungen diskriminiert. Oft  
 31 entscheidet die Tatsache, ob jemand Mayer oder Haddad heißt, alleinerziehend ist  
 oder nicht

32 darüber, ob die Person zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen wird. Menschen  
 werden aus

33 ihren angestammten Wohnquartieren vertrieben, wenn ihre Vermieter\*innen die  
 Mieten immer

34 stärker erhöhen. Modernisierungen, die wir für die Rettung des Klimas dringend  
 brauchen,

35 werden dafür missbraucht, Rendite zu maximieren. Mieter\*innen werden so aus ihren  
 Wohnungen

36 verdrängt und dann durch neue Wohnungseigentümer\*innen oder besserverdienende  
 Mieter\*innen

37 ersetzt. Es steigt auch die Zahl der Wohnungslosen. In einem reichen Land wie  
 unserem fehlt

38 es inzwischen 650.000 Menschen am Allernötigsten: an der eigenen Wohnung.

39 Der Wohnungsmarkt liegt wesentlich in kommunaler Verantwortung. Die  
 Wohnungsbaupolitik als

40 Daseinsvorsorge ist überwiegend Ländersache. Probleme sollen da gelöst werden, wo  
 sie

41 entstehen.

42 Es gibt aber auch ganz andere Problemlagen. In Deutschland gibt es zahlreiche  
 Regionen mit

43 schrumpfender Bevölkerung, Wohnungsleerstand und Herausforderungen durch einen  
 raschen

44 demographischen Wandel. Hinzu kommt eine Zersiedelung, die lange, unökologische  
 45 Pendelverkehre und eine überlastete Verkehrsinfrastruktur zur Folge haben. Dieses  
 Problem

46 werden wir aber weniger mit wohnungspolitischen, sondern vielmehr eher mit  
 regionalen,

47 strukturpolitischen Instrumenten insbesondere durch die Landesregierungen lösen.

48 Die Ursachen für die Wohnungskrise sind vielfältig. Eine Deregulierung des  
 Wohnungsmarktes,

49 politische Fehlentscheidungen wie die Privatisierung großer kommunaler  
 Wohnungsbestände

50 sowie eine durch die Finanzkrise verstärkte Immobilienspekulation sind nur einige  
 davon. Es

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

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

84 Eine wesentliche Ursache des Fehlens von preisgünstigem Wohnraum ist der Rückzug  
85 der  
86 öffentlichen Hand aus dem sozialen Wohnungsbau, die Abschaffung der  
87 Wohnungsgemeinnützigkeit  
88 für über drei Millionen Wohnungen und die massenhafte Privatisierung öffentlicher  
89 Wohnungsbestände in den letzten drei Jahrzehnten. Die Folgen spüren wir heute:  
90 Gemeinnützig  
91 gebundene Wohnungen gibt es nur noch auf freiwilliger Basis und von den damals 3,6  
92 Millionen  
93 Sozialwohnungen sind heute weniger als 1,2 Millionen übrig. Wir werden uns deshalb  
94 in  
95 Zukunft gegen weitere Verkäufe kommunaler und staatlicher Wohnungen vehement  
96 wehren. Denn es  
97 sind diese Fehler der Vergangenheit, die sich heute rächen. Eine Studie gibt den  
98 bundesweiten Bedarf an günstigen Sozialmietwohnungen mit zusätzlich 1,6 Millionen  
99 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  
schleusen und  
82 missbrauchen das Mietrecht zur Renditemaximierung. Der Grundstücks- und  
Wohnungsmarkt ist in  
83 einigen Großstädten bereits zu einem ungebremsten Finanzmarkt geworden.  
Geschäftsmodelle,  
84 die mit ungezügelter Renditeerwartungen mit Wohnraum an der Börse spekulieren  
stehen im  
85 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  
bedeutet auch  
87 Ruhe und gesunde Luft – Wohnen soll nicht krank machen. So manches Quartier wirkt  
wie  
88 ausgestorben anstatt quirlig und lebendig: leere Zweitwohnungen, kaum Menschen  
auf der  
89 Straße. Wir wollen nachhaltige, also sozial gemischte, grüne und kulturell  
ansprechende  
90 Quartiere erhalten und neu schaffen, in denen auch altersgerechtes Leben und  
barrierefreien  
91 Wohnen möglich sind und auch Arbeitsplätze vor Ort entstehen können.

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

106 Mit dem vorliegenden wohnungspolitischen Programm buchstabieren wir aus, mit  
welchen  
107 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  
nächsten
- 137 zehn Jahren den Bestand an dauerhaft gebundenen Sozialwohnungen um mindestens  
eine Million
- 138 erhöhen. Dafür setzen wir auf Neubau, aber auch auf Ankauf von bestehenden  
Wohnungen.
- 139 Entsprechend braucht es ein öffentliches Investitionsprogramm des Bundes von  
zunächst
- 140 mindestens drei Milliarden Euro jährlich. Wir finanzieren das teilweise durch die  
141 Abschaffung von wohnungspolitisch nicht zielführenden Subventionen wie dem  
Baukindergeld.
- 142 Für die Wohngemeinnützigkeit soll das Prinzip „öffentliches Geld für öffentliche Güter“  
143 gelten. Vermieter\*innen, die sich dazu verpflichten, dauerhaft an Menschen mit  
geringerem
- 144 Einkommen und zu günstigen Mieten zu vermieten, erhalten eine öffentliche  
Förderung. Die
- 145 Wohngemeinnützigkeit steht allen Akteur\*innen offen: der kommunalen  
Wohnungsgesellschaft,
- 146 der Genossenschaft, aber auch dem privaten Wohnungsunternehmen und der privaten
- 147 Kleinvermieter\*in. Wir gewähren einen Investitionszuschuss von bis zu 20 Prozent der  
148 Anschaffungs- und Herstellungskosten. Der Erwerb wird von der Grunderwerbsteuer  
befreit.
- 149 Außerdem werden die Gewinne von der Ertragsbesteuerung befreit. Wir werden die  
Besteuerung
- 150 der Wohnungswirtschaft künftig konsequent an dem Leitprinzip der Gemeinnützigkeit  
151 ausrichten. Spekulative Abschreibungsmodelle müssen abgeschafft werden. Um den  
dauerhaften
- 152 Erhalt der Sozialwohnungen doppelt abzusichern, setzen wir zusätzlich auf öffentliches
- 153 Eigentum an Grund und Boden und setzen das Erbbaurecht ein.
- 154 Im sozialen Wohnungsbau früherer Jahre wurden viele Fehler gemacht. Aus diesen  
Fehlern
- 155 wollen wir lernen. Wir werden für ein ausgewogenes Verhältnis von Sozialwohnungen,  
156 Genossenschaften, Wohnprojekten, privatem Mietwohnungsbau und selbstgenutztem  
Wohneigentum
- 157 Sorge tragen, um soziale Segregation zu verhindern. Unser Ziel sind vielfältige  
gemischte
- 158 Quartiere, wo Menschen unabhängig von Alter und Einkommen Nachbar\*innen sein  
können. Wir
- 159 wollen bei Neubauten verbindliche Quoten an Sozialwohnungen haben und deshalb  
Kommunen die
- 160 Möglichkeit geben, in Bebauungsplänen Festsetzungen zu treffen, wonach bei  
Wohnbauvorhaben

161 ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche im geförderten Wohnbau  
 realisiert werden  
 162 muss. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum auch für mehr Menschen zur Verfügung  
 stellen, wir  
 163 wollen die Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen erhöhen und eine neue Kategorie  
 geförderter  
 164 Wohnungen für Haushalte schaffen, deren Einkommen die Einkommensgrenzen für  
 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 horrenden 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 Vergabepaxis von Flächen. Immer  
noch zu oft  
311 werden öffentliche Flächen meistbietend an Investoren veräußert, ohne ausreichende  
312 städtebauliche wie mietpreisbeschränkende 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  
Stadtgebieten  
338 entgegenzutreten, und stellt für uns ein wichtiges Instrument dar, um das Ziel von  
mehr  
339 öffentlichem und solidarischem Eigentum zu verwirklichen. Es wird aber viel zu selten  
340 genutzt und unterliegt zu restriktiven Voraussetzungen. Daher wollen wir den  
Kommunen die  
341 Möglichkeit geben, Vorkaufsrechte innerhalb von vier Monaten auch mit dem Ziel einer  
langfristigen Bodenbevorratung zu begründen und im Einzelfall auszuüben. Das  
342 kommunale  
343 Vorkaufsrecht soll auf alle Gebiete der Stadt ausgeweitet werden. Bei der Errechnung  
des  
344 Preises soll der Ertrags- und nicht der Verkehrswert herangezogen werden, der  
bezahlbare  
345 Mieten sichert und spekulative Wertsteigerungen unterbindet. Zusätzlich wollen wir  
346 gesetzlich festschreiben, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechts auch dann durch das  
Wohl  
347 der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, wenn sie dazu dient, geförderten Wohnraum zu  
schaffen  
348 bzw. den Ankauf durch gemeinwohlorientierte Genossenschaften zu ermöglichen.  
Greifen sollen  
349 gesetzliche Vorkaufsrechte zukünftig auch bei Zwangsversteigerungen und bei Share-  
Deals  
350 analog § 1 Grunderwerbsteuergesetz. Schließlich wollen wir die Möglichkeit der  
Ausübung  
351 eines Vorkaufsrechts zum Verkehrswert um eine Regelung ergänzen, wonach – analog  
den  
352 bestehenden gesetzlichen Vorschriften im Enteignungsrecht – solche  
Wertsteigerungen des  
353 Grundstücks außer Betracht bleiben, die erst aus der städtebaulichen Maßnahme  
resultieren,  
354 die das gesetzliche Vorkaufsrecht begründet. Eine Stärkung des Vorkaufsrechtes der  
Kommunen  
355 ist auch dann sinnvoll, wenn es gar nicht angewandt wird, weil die Mieter\*innen auch  
durch  
356 Abwendungsvereinbarungen vor Verdrängung geschützt werden können.

357  
358 Um die kommunalen Bauämter zu unterstützen, wollen wir beim Bund (BBSR) eine  
359 Rechtsberatungsstelle einrichten , um Kommunen bei der Ausübung von  
Vorkaufsrechten und  
360 weiteren Geboten zu unterstützen. Viele Kommunen erheben inzwischen Leerstände,  
361 Problemimmobilien, brachliegende und verfallende Grundstücke in Online-Katastern.  
So können  
362 Kommunen städtebauliche und soziale Missstände schnell erkennen und gegen diese  
vorgehen. .  
363 Oft haben Kommunen oder Genossenschaften Schwierigkeiten, den Ankauf zu  
finanzieren.  
364 Deswegen wollen wir Allianzen zur Ausübung des Vorkaufsrechts unterstützen.  
Beispielsweise  
365 könnte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ein Teileigentum des Bundes  
  
366 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 CO<sub>2</sub> 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 Marktanreizprogramm 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 CO<sub>2</sub>-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 innerhalb von einigen Wohnungsgesellschaften und auf freiwilliger Basis praktiziert.
- 434 Wir
- 435 werden dafür einen allgemeinen Rechtsanspruch einführen. Er soll zunächst nur für Wohnungsgesellschaften gelten, private Kleinvermieter\*innen bleiben davon
- 436 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 legitimer 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  
 sie  
 486 Bauland auf der grünen Wiese entwickeln. Die Erschließung durch Stadtbahnen und  
 487 Radschnellwege ist genauso wie die durch Pflegedienste, Jugendzentren und Kitas  
 einfacher in  
 488 kompakteren Orten.

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

502 und Erwerbsmöglichkeiten für Asylsuchende bietet.

503  
504 Insbesondere in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt brauchen wir  
eine Politik der  
505 „sozialen Bodennutzung“, um ausreichend Wohn- und Pflegeprojekte schaffen zu  
können. In  
506 diesen Gebieten begrüßen wir es, wenn Kommunen eine Mindestquote von 30% der  
neu zu  
507 errichtenden Wohnflächen für den sozial geförderter Wohnungsbau vorsehen. Zudem  
sollten die  
508 Grundstücke nicht nach Höchstgebotsverfahren an den Meistbietenden veräußert  
werden. Im  
509 Rahmen von Konzeptausschreibungen sollten soziale und inklusive Wohnprojekten  
oder  
510 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,  
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  
 562 die Wiedervermietung an wohlhabendere Mieter\*innen findet ein großer Teil der  
 563 Mietsteigerungen statt. Menschen werden aus ihren Nachbarschaften verdrängt. Stadtteile werden sozial  
 564 immer homogener und die Gesellschaft treibt auseinander. Kündigungen führen in extremen,  
 565 aber leider immer häufigeren Fällen auch zu Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit – selbst  
 566 bei Familien mit Kindern. Unser Ziel ist es, beim Kündigungsschutz wieder ein  
 567 Gleichgewicht 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  
 569 haben, die Kündigung durch Nachzahlung abzuwenden. Mieter\*innen sollen keine Angst  
 570 haben müssen, ihre Wohnung zu verlieren, nur weil sie berechtigt von ihrem Mietminderungsrecht bei  
 571 Mängeln in der Wohnung Gebrauch gemacht haben. Wir wollen kostenfreie Mieterberatungen  
 572 und die 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  
 576 mind. 650.000 Menschen in Deutschland wohnungslos. Hinzukommen tausende Obdachlose,  
 577 deren Anzahl bisher nicht systematisch erfasst ist. Immer mehr Städte reagieren auf die steigenden  
 578 Obdachlosigkeit mit baulichen und ordnungspolitischen Maßnahmen, um obdachlose  
 579 Menschen von bestimmten Plätzen fernzuhalten. Diese Praxis ist für uns mit der Menschenwürde  
 580 nicht vereinbar, verlagert Obdachlosigkeit nur und muss unterbunden werden. Stattdessen  
 581 wollen wir ein nationales Aktionsprogramm zur Vermeidung und Bewältigung von Wohnungs- und  
 582 Obdachlosigkeit auf den Weg bringen und uns entsprechend der globalen  
 583 Nachhaltigkeitsziele vornehmen, dass es bis 2030 keine Obdachlosigkeit mehr in Deutschland gibt.

584

585 Überforderung, Burn-out-, Suchterkrankungen, Verschuldung und Armut: Insbesondere  
 586 Personen mit sozialen Schwierigkeiten, aber zunehmend auch Frauen und Familien mit Kindern  
 587 sind von Wohnungs- und Obdachlosigkeit betroffen. Um sie beim Erhalt des Wohnraums zu  
 588 unterstützen, wollen wir in allen Kommunen Fachstellen einrichten, in denen Ansprechpartner\*innen  
 589 der 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  
Wohnungsakquisestelle 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  
648 müssen  
649 ihre Rechte gegen große Wohnungskonzerne einklagen, die allerdings Heerscharen  
650 von Anwälten  
651 beschäftigen, um ihre Interessen durchzusetzen. Um ein Kräftegleichgewicht zwischen  
652 großen  
653 Wohnungsunternehmen und Mieter\*innen herzustellen, sind mehr kollektive  
654 Klagemöglichkeiten  
655 unerlässlich. Hierfür wollen wir Gruppenklagen einführen. Außerdem streben wir an,  
656 die  
657 Einhaltung der zulässigen Miethöhen effektiver zu kontrollieren und damit mehr  
658 Verstöße  
659 aufzudecken. Dazu wollen wir auch das Wirtschaftsstrafrecht gegen überhöhte Mieten  
660 wieder  
661 wirksam machen. Verstöße werden wir wirksam sanktionieren.

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

689 Gewerbemietrecht und Grundsteuer reformieren

690 Für lebenswerte Städte ist auch ein vielfältiges Angebot an kleinen Läden,  
691 Handwerksbetrieben und Angeboten für Familien im direkten Wohnumfeld  
692 entscheidend. Gerade  
693 kleine Gewerbetreibende in den begehrten Lagen können sich die steigenden Mieten  
694 vielfach  
695 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  
 732in Fällen, bei denen die Herkunft der Gelder nicht identifiziert werden kann, darf der  
 733Kaufvertrag nicht mehr notariell beglaubigt werden. Wir setzen hierbei auch auf  
 734verpflichtende Fortbildungen für Makler\*innen und Notar\*innen und auf die  
 Zusammenarbeit mit  
 735den Kammern und Berufsverbänden. Auch die Bauaufsichten sollen bei unklaren  
 736Eigentumsverhältnissen berechtigt werden, vor Erteilung einer Baugenehmigung  
 Auskunft über  
 737die wirtschaftlich berechtigten Eigentümer zu verlangen. Außerdem sollen künftig bei  
 jedem  
 738Immobilienkauf die Finanzbehörden informiert werden, auch wenn die Käufer\*innen  
 nicht in  
 739Deutschland steuerpflichtig sind. In diesem Fall sollen Meldungen an die zuständigen  
 740Finanzbehörden des Landes erfolgen, in dem die Käufer\*in und der wirtschaftlich  
 Berechtigte  
 741steuerpflichtig sind. So helfen wir auch anderen Staaten bei der Verfolgung von  
 742Steuerhinterzieher\*innen und anderen Kriminellen.

743Alle Maßnahmen gegen Geldwäsche helfen aber wenig, wenn die Behörden nicht dazu  
 in der Lage  
 744sind, sie auch durchzusetzen. Wir werden die personelle und materielle Ausstattung im

745Bereich Kontrolle und Bekämpfung sowie die Zusammenarbeit der zuständigen  
 Behörden auf  
 746Bundes- und Landesebene erheblich verbessern. Zur Bekämpfung von  
 Finanzkriminalität,  
 747insbesondere im Immobilienbereich, soll der Schutz von Whistleblowern deutlich  
 verbessert  
 748und aufbauend auf den ersten Erfahrungen die Möglichkeit der  
 Vermögensabschöpfung erweitert  
 749werden. Wir wollen prüfen, ob Immobilien zu gemeinwohlorientierten Zwecken in  
 Bundes- bzw.  
 750Landeseigentum überführt werden können.

751.

752Auch steuerliche Sonderbehandlungen machen Immobilien als Investitionsobjekt  
 interessant und  
 753treiben damit Preise und Mieten in die Höhe. Diese steuerlichen Vorteile wollen wir  
 abbauen  
 754beziehungsweise nur noch gemeinnützigen Eigentümer\*innen gewähren. Für  
 Veräußerungsgewinne  
 755von privaten Immobilien wollen wir die Spekulationsfrist abschaffen und auch bei der  
 756Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften sicherstellen, dass  
 Wertsteigerungen der  
 757Immobilien 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  
784 Vermieter\*innen zu schaffen, sie auch in Anspruch zu nehmen. Zudem soll sich die  
785 Umlagefähigkeit auf Maßnahmen zum Klimaschutz, den Abbau von Barrieren und die  
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  
792 ihrer  
793 Wohnungen und Häuser unterstützen. Diese Gruppe modernisiert weniger als  
794 Wohnungsunternehmen, daher muss es für sie attraktiver werden, an öffentliche  
795 Fördermittel  
796 zu gelangen.  
797 Für die Soziale Wärmewende brauchen wir daher eine gerechte Kostenverteilung  
798 zwischen  
799 Vermieter\*innen, Mieter\*innen, sowie der öffentlichen Hand. Die von uns vorgesehene  
800 Absenkung der Modernisierungsumlage ist ein wichtiger Schritt, um als  
801 Sofortmaßnahme die  
802 einseitige Kostenverteilung zulasten der Mieter\*innen zu beenden. Darüber hinaus  
803 werden wir  
804 alternative Vorschläge, die Modernisierungsumlage durch ein anderes Instrument zu  
805 ersetzen,  
806 prüfen und ggfls. in einem zweiten Schritt umsetzen.  
807 Wir wollen einen dynamisch angelegten, wirksamen CO<sub>2</sub>-Preis für den Wärmesektor  
808 einführen,  
809 der sich planbar an den Kosten des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes des Energieträgers orientiert.  
810 Zudem wollen  
811 wir, dass der CO<sub>2</sub>-Preisbestandteil auf Wärmebrennstoffe als Investitionsanreiz für die  
812 Vermieter\*innen wirkt, den energetischen Zustand ihrer Gebäude zu verbessern.  
813 Unternehmen und Privatpersonen brauchen Planungssicherheit für ihre  
814 Investitionsentscheidungen. Deshalb wollen wir erstens mit einem  
815 Energieeinspargesetz einen  
816 klaren Pfad vorgeben, wie viel Energie in welchen Bereichen bis wann eingespart  
817 werden muss.  
818 Im Gebäudebereich wollen wir zweitens das schwer zu durchblickende  
819 Regelungsdickicht durch  
820 ein einfaches und transparentes Energieeinsparrecht ersetzen. Anstatt jedes Bauteil  
821 einzeln  
822 zu bewerten, wollen wir die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Wärmebedarf eines Gebäudes  
823 zur  
824 maßgeblichen Steuerungsgröße machen.  
825 Den genauen Fahrplan für die Modernisierung älterer Gebäude erstellen  
826 sachverständige  
827 Energieberater\*innen im Einklang mit der baukulturellen Gestaltung.  
828 Eigentümer\*innen können  
829 Schritte des Fahrplans auf Antrag kostenlos erstellen lassen. Für die einzelnen  
830 Stationen im  
831 Klima-Fahrplan des Gebäudes gibt es öffentliche Fördermittel. Bei Neubau muss das  
832 Passivhaus  
833 zum verpflichtenden Standard werden, denn die beste Energie ist diejenige, die man  
834 gar nicht  
835 erst verbraucht. Bestandsgebäude wie Denkmäler sind unter fachlicher Aufsicht  
836 bestmöglich  
837 energetisch zu modernisieren. Wird die Heizung neu eingebaut oder getauscht,  
838 müssen künftig

820 Anteile erneuerbare Wärmeenergie wie hocheffiziente Wärmepumpen, Solarenergie  
 oder CO<sub>2</sub>-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, CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>- 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 CO<sub>2</sub>-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 „Mietshäusersyndikat“ 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  
Eigentumsformen.  
935  
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 Baugebots 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.