

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

Gremium: Bundesdelegiertenkonferenz  
Beschlussdatum: 16.11.2019  
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 in die  
4 Mitte unserer Gesellschaft hinein vor große Probleme. Bezahlbare Wohnungen mitten in der  
5 Stadt, in gewachsenen Wohnvierteln, in der Nähe vom Arbeitsplatz, in der Nachbarschaft von  
6 Schulen und Kitas, medizinischen Versorgungseinrichtungen, aber auch Kulturangeboten  
werden  
7 für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen unerreichbar. Viele haben Angst davor,  
8 ihre Wohnung zu verlieren oder ihre angestammten Wohnviertel verlassen zu müssen. Das  
9 schlägt einen Spalt in unsere Gesellschaft. Der soziale Zusammenhalt geht verloren.  
10 Wachsende räumliche Barrieren, zunehmend getrennte Wohnorte und Lebensbereiche von Alten  
und  
11 Jungen, Armen und Reichen, Familien und Singles verstärken die Spaltung.

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

19 Immer mehr Menschen müssen einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für die  
Mietkosten  
20 ausgeben. Jede\*r fünfte Mieter\*in gilt inzwischen als überlastet. Für immer mehr soziale  
21 und kulturelle Einrichtungen werden die überhöhten Mieten zum Problem. Bei vielen kleinen  
22 Gewerbetreibenden oder bei Existenzgründer\*innen (wie Start-Ups) werden die Gewinne von  
23 steigenden Mieten aufgefressen. Eine vielfältige Einzelhandelsstruktur verschwindet so aus  
24 unseren Städten. Aber auch für Unternehmen wird es zu einem Problem, dass ihre  
25 Mitarbeiter\*innen in der Stadt keine Wohnung mehr finden. Diese Entwicklungen stellen eine  
26 Gefahr für den Frieden und für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft dar und verschärfen  
27 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 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 der alleinerziehenden Krankenpfleger\*in oder der Rentner\*in geholfen. Der  
67 grundgesetzlichen Forderung, dass Eigentum "zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen  
68 soll" muss politisch 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 schleusen  
und  
82 missbrauchen das Mietrecht zur Renditemaximierung. Der Grundstücks- und Wohnungsmarkt ist  
in  
83 einigen Großstädten bereits zu einem ungebremsen 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 einen**  
105 **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  
112 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 Wiener\*innen in Sozialwohnungen lebt. Menschen, deren  
Einkommen  
171 über die Einkommensgrenzen hinauswächst, werden deswegen nicht zum Umzug gezwungen,  
aber für  
172 sie soll eine einkommensabhängige Fehlbelegungsabgabe eingeführt werden, deren Einnahmen

für

173 den Bau neuer Sozialwohnungen verwendet wird. Alternativ können Wohnungsunternehmen das  
174 Modell einkommensabhängiger Mietstufen nutzen, wobei die Mietbelastungsquote für  
175 einkommensschwache Mieter\*innen nicht höher als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens liegen  
176 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 Bewohner\*innen müssen bei der Planung beteiligt werden. Mangelnde Beteiligung führt zu  
226 langwierigen Rechtsstreitigkeiten und Bauverzögerungen und oft entstehen an dem Alltag der  
227 Menschen vorbei gebaute Quartiere. Deswegen stehen wir für moderne Beteiligungsprozesse im

228 Rahmen einer zu verwirklichenden Baukultur. Wir wollen Beteiligungsprozesse organisieren, in  
229 denen Menschen frühzeitig ergebnisoffen mitentscheiden können, was gebaut, wird.

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

235 Bisher ungenutzte Brachen, die eine ökologische Funktion für die Stadt haben, sollten wir  
236 schon aus Klimaschutzgründen nicht vollständig bebauen, sondern auch für neue grüne Lungen,

237 Erholungsgebiete und soziale Begegnungsräume nutzen. Wir verschreiben uns dem Ziel der  
238 doppelten Innenentwicklung. Ebenfalls ist es wichtig, dass neue öffentliche Räume  
239 erschlossen und unsere Städte lebenswerter gestaltet werden.

240 Soviel, wie neu gebaut wird, so viel an neuem Grün wollen wir schaffen – auch und vor allem  
241 auf Dächern und Fassaden, die heute dafür weitgehend ungenutzt bleiben. So wollen wir das  
242 Stadtgrün schützen und erweitern, nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und als  
243 Anpassungsmaßnahme an die Klimakrise, sondern auch, weil es für die Lebensqualität in den  
244 Städten, gerade für Menschen ohne Zugang zu Gärten und Freiflächen, von hoher Bedeutung  
ist.

245 Wir setzen auf die Senkung der Flächeninanspruchnahme auf maximal 30 Hektar pro Tag.  
246 Spätestens ab 2030 wollen wir erreichen, dass für jede neue Versiegelung von Fläche eine  
247 gleich große, nicht mehr benötigte Siedlungsfläche renaturiert wird.

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

256 Der Baulandspekulation den Boden entziehen

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

265 In Deutschland hat die öffentliche Hand viele ihrer Grundstücke verkauft. Die Bundesanstalt  
266 für Immobilienaufgaben (BImA) hat ihre Grundstücke lange Zeit meistbietend versteigert und  
267 wurde damit selbst zu einem Treiber der Spekulation. Eine Bodenvorratspolitik, die Vorsorge  
268 für die Zukunft betreibt, haben deutsche Städte und Gemeinden fast nirgends gemacht. Daraus  
269 resultiert, dass die wertvollen Baugrundstücke in unseren Städten heute größtenteils in  
270 privater Hand sind und die Kommunen horrenden Preise zahlen müssten, um sie zurück zu  
kaufen.

271 Wir wollen Kommunen dabei unterstützen, wieder eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und  
272 verstärkt Grund und Boden für öffentliche Aufgaben wie gemeinnützigen Wohnungsbau zu  
273 erwerben. Der Bund muss das durch eine langfristige gemeinwohlorientierte Bodenpolitik  
274 unterstützen.

275 Die noch vorhandenen bundeseigenen Bestände sollen nicht mehr an private Investoren  
276 veräußert, sondern ausschließlich verbilligt an Kommunen mit einer dauerhaften Sozialbindung  
277 abgegeben werden. An private Investor\*innen sollte hingegen nur noch im Erbbaurecht  
vergeben

278 werden, damit die Flächen dauerhaft im staatlichen Eigentum verbleiben. Heute laufen  
279 Sozialbindungen nach 15 bis 30 Jahren aus. Durch die Vergabe im Erbbaurecht wollen wir  
280 vertraglich sicherstellen, dass künftig Sozialwohnungen dauerhaft in der Bindung erhalten  
281 bleiben. Wir werden die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und die Liegenschaften  
282 des Bundeseisenbahnvermögens zu einem gemeinnützigen, revolvingierenden Bundesbodenfonds  
weiter

283 entwickeln. Der Bundesbodenfonds soll für gemeinwohlorientierte und öffentliche Akteure des  
284 Wohnungsbaus Grundstücke ankaufen und diesen Akteuren Grundstücke übertragen bzw.  
285 verpachten.

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



288 Grundstückseigentümer\*innen mit dem Baugebot zur Bebauung zu verpflichten. Das  
289 Bundesverfassungsgericht sieht gerade bei Grund und Boden eine besondere und weitgehend  
290 soziale Verpflichtung des Eigentums. Wer der Aufforderung sein Grundstück zu bebauen nicht  
291 nachkommt, kann zum Verkauf gezwungen werden, ggf. nur gegen Entschädigung zum  
292 Bodenrichtwert . Wir unterstützen die Kommunen, die von dieser Möglichkeit bei besonders  
293 angespannten Wohnungsmärkten Gebrauch machen. Bei solchen Lagen sollen Kommunen das  
Baugebot  
294 nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern für bestimmte Gebiete aussprechen können. Länder  
295 sollen in die Lage versetzt werden, durch eine erhöhte Grundsteuer für unbebaute Grundstücke  
296 einen Anreiz zum Bauen zu schaffen.  
297 Es gibt weitere Möglichkeiten, die Rechte von Mieter\*innen zu stärken. Vorbildcharakter hat  
298 für uns die betriebliche Mitbestimmung der Arbeitnehmer\*innen. Durch sie ist sichergestellt,  
299 dass nicht nur die Eigentümer\*innen eines Unternehmens, sondern auch die dort beschäftigten  
300 Arbeitnehmer\*innen einen Einfluss auf die Entscheidungen haben, die sie direkt betreffen.  
301 Wir wollen dieses Prinzip vom Arbeitsverhältnis auf das Mietverhältnis übertragen. Unser  
302 Ziel ist, der Gemeinschaft der Mieter\*innen Mitbestimmungsrechte zu einzuräumen, etwa wenn  
303 es um Umbauten oder Modernisierungen geht. Wir wollen so eine echte Mietermitbestimmung  
304 entwickeln, um die Gemeinwohlorientierung des Eigentums auch auf dem Wohnungsmarkt  
305 durchzusetzen. Diese Mieter\*innenmitbestimmung soll – analog zur  
306 Arbeitnehmer\*innenmitbestimmung – für Wohnungsgesellschaften ab einer bestimmten Größe  
307 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 mietpreisbeschränkende Rahmenbedingungen zu definieren. In der Folge  
wird  
313 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  
332 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  
337 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  
342 langfristigen Bodenbevorratung zu begründen und im Einzelfall auszuüben. Das 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 Rechtberatungsstelle 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 Eigentümer\*innen, Vermieter\*innen sowie Mieter\*innen. Wir helfen ihnen, zu  
373 tragbaren Kosten Zukunft zu gestalten und Klimaschutzmaßnahmen gemäß der Ziele von Paris  
374 umzusetzen. Dafür stellen wir im Aktionsplan „Faire Wärme“ sieben Milliarden Euro im Jahr  
375 für Planung, Investitionen und bezahlbaren Wohnraum und für ressourcenschonendes Bauen,  
zum

376 Beispiel durch modularen Holzbau, bereit. Hemmnisse im Baurecht für serielles und modulares  
377 Bauen 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 zur Handwerker\*in sind erforderlich, um Nachhaltigkeit im Bauwesen  
385 Wirklichkeit werden zu lassen. Wir wollen die Forschung, aber auch Verwaltung,  
386 Eigentümer\*innen und Bauwirtschaft unterstützen und Pilotprojekte wie beispielsweise beim  
387 Einsatz von 3-D-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  
verboten.  
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 zwei 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  
aufgelaufenen  
453 kommunalen Investitionsstau bei maroden Schulen und Brücken lösen und zusätzlich  
454 Wohnungsneubau und Klimaschutz organisieren sollen. Gestiegene Anforderungen an Vergabe,  
455 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  
497 und 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  
514 allem

515 im bezahlbaren Segment -, ein grassierender Niedriglohnsektor und prekäre  
516 Beschäftigungsformen ebenso wie Spekulation mit Immobilien. Eine spürbare Begrenzung des  
517 Mietsanstiegs ist kurzfristig das wirksamste Instrument, um die Ertragswerte von Immobilien  
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 zaghafte 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 Wohnungsanbieter\*innen verpflichtend als Mieterhöhungsinstrument genutzt werden müssen,  
548 damit 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 Eigentumsumwandlung 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 verpflichtet, 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 Wohngeldbezieher\*innen in Folge einer energetischen Sanierung nicht mit  
den

633 gestiegenen Mietkosten alleine zu lassen, werden wir eine Klimakomponente beim Wohngeld  
634 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  
646 Bevölkerung  
647 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  
649 Anwälten  
650 beschäftigen, um ihre Interessen durchzusetzen. Um ein Kräftegleichgewicht zwischen großen  
651 Wohnungsunternehmen und Mieter\*innen herzustellen, sind mehr kollektive Klagemöglichkeiten  
652 unerlässlich. Hierfür wollen wir Gruppenklagen einführen. Außerdem streben wir an, die  
653 Einhaltung der zulässigen Miethöhen effektiver zu kontrollieren und damit mehr Verstöße  
654 aufzudecken. Dazu wollen wir auch das Wirtschaftsstrafrecht gegen überhöhte Mieten wieder  
655 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  
669 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.  
672 Gerade  
673 kleine Gewerbetreibende in den begehrten Lagen können sich die steigenden Mieten vielfach  
674 nicht mehr leisten. Damit wird die Knappheit auch für den Wirtschaftsstandort zu einer  
675 ernststen Bedrohung für Vielfalt. Auch Träger sozialer Einrichtungen sind für ihre Arbeit auf  
676 bezahlbare Gewerberäume angewiesen, die in den Städten immer knapper werden.  
677 Deshalb muss auch das Gewerbemietrecht reformiert werden. Auch für Gewerbetreibende  
678 braucht  
679 es eine Begrenzung von Mieterhöhungen, eine Mietpreisbremse bei Neuvermietung und einen  
680 wirksamen Kündigungsschutz. Die Wirtschaft braucht Planungssicherheit: Die Praxis,  
681 Mietverträge auf kurze Zeiträume von zum Beispiel einem Jahr zu befristen, muss beendet  
682 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 Investor\*innen 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 Auch steuerliche Sonderbehandlungen machen Immobilien als Investitionsobjekt interessant  
und  
752 treiben damit Preise und Mieten in die Höhe. Diese steuerlichen Vorteile wollen wir abbauen  
753 beziehungsweise nur noch gemeinnützigen Eigentümer\*innen gewähren. Für  
Veräußerungsgewinne  
754 von privaten Immobilien wollen wir die Spekulationsfrist abschaffen und auch bei der  
755 Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften sicherstellen, dass Wertsteigerungen der  
756 Immobilien besteuert werden.

757 **4. Wohnen wird klimaneutral**

758 Klimafreundliche Modernisierung

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

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

774 Kosten für Luxusmodernisierungen, wie beispielsweise einen neuen Balkon oder schicke  
775 Waschbecken, dürfen nicht weiter gegen den Mieterwillen auf die Miete umgelegt werden, denn  
776 sie führen regelmäßig zu Preissteigerungen. Freiwillige Vereinbarungen zwischen  
777 Vermieter\*innen und Mieter\*innen sind davon unbenommen. Um jedoch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß wie  
auch  
778 die Energiekosten zu senken, ermöglichen wir eine, auch angesichts niedriger  
779 Finanzierungskosten angemessene Umlage. Statt heute acht Prozent der Kosten sollen  
höchstens  
780 vier Prozent im Jahr auf die Miete umgelegt werden dürfen, jedoch nicht mehr als 1,50 Euro  
781 pro Quadratmeter und Monat in acht Jahren. Die Berechnung der Umlage soll dabei die Höhe  
der  
782 maximal verfügbaren öffentlichen Fördermittel berücksichtigen, um einen Anreiz für die  
783 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 technische  
785 Einbruchssicherung beschränken. Mieter\*innen sollen einen Gutschein für einen kostenlosen  
786 Klima-Check erhalten, um zu ermitteln, wo sie Energie und Kosten einsparen und das Klima  
787 schützen können. Eine Beschwerdestelle für Mieter\*innen soll künftig im Streitfall klären,  
788 ob die Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich wie angekündigt Energie und Kosten einsparen  
und  
789 im Einklang mit Energiesparrecht und Sanierungsfahrplan sind. Selbstnutzende  
790 Eigentümer\*innen wollen wir mit einem Steuerbonus bei der energetischen Sanierung ihrer  
791 Wohnungen und Häuser unterstützen. Diese Gruppe modernisiert weniger als  
792 Wohnungsunternehmen, daher muss es für sie attraktiver werden, an öffentliche Fördermittel  
793 zu gelangen.

794

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

801 Wir wollen einen dynamisch angelegten, wirksamen CO<sub>2</sub>-Preis für den Wärmesektor einführen,  
802 der sich planbar an den Kosten des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes des Energieträgers orientiert. Zudem wollen  
803 wir, dass der CO<sub>2</sub>-Preisbestandteil auf Wärmebrennstoffe als Investitionsanreiz für die  
804 Vermieter\*innen wirkt, den energetischen Zustand ihrer Gebäude zu verbessern.

805 Unternehmen und Privatpersonen brauchen Planungssicherheit für ihre  
806 Investitionsentscheidungen. Deshalb wollen wir erstens mit einem Energieeinspargesetz einen  
807 klaren Pfad vorgeben, wie viel Energie in welchen Bereichen bis wann eingespart werden muss.  
808 Im Gebäudebereich wollen wir zweitens das schwer zu durchblickende Regelungsdickicht durch  
809 ein einfaches und transparentes Energieeinsparrecht ersetzen. Anstatt jedes Bauteil einzeln  
810 zu bewerten, wollen wir die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Wärmebedarf eines Gebäudes zur  
811 maßgeblichen Steuerungsgröße machen.

812 Den genauen Fahrplan für die Modernisierung älterer Gebäude erstellen sachverständige  
813 Energieberater\*innen im Einklang mit der baukulturellen Gestaltung. Eigentümer\*innen können  
814 Schritte des Fahrplans auf Antrag kostenlos erstellen lassen. Für die einzelnen Stationen im  
815 Klima-Fahrplan des Gebäudes gibt es öffentliche Fördermittel. Bei Neubau muss das Passivhaus  
816 zum verpflichtenden Standard werden, denn die beste Energie ist diejenige, die man gar nicht  
817 erst verbraucht. Bestandsgebäude wie Denkmäler sind unter fachlicher Aufsicht bestmöglich  
818 energetisch zu modernisieren. Wird die Heizung neu eingebaut oder getauscht, müssen künftig  
819 Anteile erneuerbare Wärmeenergie wie hocheffiziente Wärmepumpen, Solarenergie oder CO<sub>2</sub>-  
820 arme

820 Nahwärme aus einem anliegenden Netz eingesetzt werden. Öffentliche Förderung gibt es nur ab  
821 einem solchen Klimapfad und für den Bestand nur bei bestmöglicher energetischer  
822 Modernisierung.

823 Die Potenziale für solare, CO<sub>2</sub>-freie Wärme werden heute völlig unzureichend genutzt. 2017  
824 wurden nur knapp acht Terawattstunden Solarwärme genutzt. Für eine vollständig erneuerbare  
825 Wärmeversorgung ist mindestens das Zehnfache erforderlich. Doch bisher behindern staatliche  
826 Subventionen in dreistelliger Millionenhöhe für fossile Heizungen sowie fehlende gesetzliche  
827 Vorgaben für erneuerbare Wärme im Gebäudebestand den zügigen Ausbau der Solarthermie.  
828 Der

828 Einbau von Öl- und Gasheizungen wird noch immer in Millionenhöhe vom Bund gefördert. Diese  
829 klimaschädliche Form des Heizens muss ein Ende haben. Ölheizungen dürfen künftig nicht mehr

830 eingebaut werden. Zusätzlich wollen wir ein Förderprogramm für den Tausch von Öl- und  
831 Gasheizungen gegen moderne Heizungen mit Sonnenwärme und hocheffiziente Wärmepumpen  
832 ggf. mit

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

834 Energetische Quartierssanierung

835 Wir denken energetische Gebäudemodernisierung nicht länger nur von Haus zu Haus, sondern  
836 in

836 Zusammenhängen von städtischen Quartieren, Gewerbegebieten, Dörfern oder Siedlungen.  
837 Dadurch

837 stärken wir gemeinschaftliche Versorgungslösungen, die effizienter und günstiger sind als  
838 eine Vielzahl von Einzellösungen.

839 Nahwärmenetze ermöglichen es, örtlich erzeugte Wärme aufzunehmen, mit Speichern zu  
840 verknüpfen und effizient zu verteilen – insbesondere in dicht bebauten Quartieren. Deshalb  
841 wollen wir sie CO<sub>2</sub>- und energieeinsparend ausbauen und stärker fördern, wenn sie zur lokalen  
842 Klimastrategie passen. Wir wollen Wärmenetze dazu für die Einspeisung erneuerbarer Wärme  
843 öffnen, etwa von großflächigen Solarthermieanlagen, hocheffizienten Groß-Wärmepumpen und  
844 Power-to-Heat aus temporären Stromüberschüssen. Das Einspeisen besonders effizienter  
845 Wärmeenergie aus Kraft-Wärme-Kopplung oder bisher ungenutzter Wärmequellen wie Abwärme  
oder

846 Abwasserwärme aus der Industrie, Rechenzentren oder Kläranlagen wollen wir fördern. Wir  
847 werden eine Solarpflicht für Photovoltaik auf Neubauten einführen. Für die energetische  
848 Quartierssanierung legen wir ein finanzstarkes Förderprogramm auf, um in Gebieten, in denen  
849 viele Gebäude sanierungsbedürftig sind, die Modernisierungsrate zu erhöhen und  
850 warmmietenneutrale Modernisierungen für Mieterinnen und Mieter mit kleinem Einkommen zu  
851 ermöglichen.

852 Mit dem Quartiersprogramm „Gutes Klima im Quartier“ wollen wir der Verdrängung von  
Menschen

853 mit geringem Einkommen entgegenwirken und den Zusammenhalt in den Stadtvierteln  
erhalten.

854 Aber auch Kommunen sollen darüber unterstützt werden, damit sie gezielt verbindliche  
855 Klimafahrpläne mit passender Wärmeplanung auflegen und zugleich soziale  
Fördervereinbarungen

856 mit den Eigentümer\*innen für die Modernisierung der Einzelgebäude treffen können.

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

861 Ökologisch bauen und wohnen

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

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

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

880 Für die Herstellung der Baustoffe selbst wird ein Vielfaches der Energie verbraucht, die das  
881 entstehende Gebäude später pro Jahr benötigt. Wir wollen bei der Klassifizierung von Bau-  
882 und Dämmstoffen die Umweltauswirkungen und den Energieeinsatz bei der Herstellung  
883 berücksichtigen, die sogenannte graue Energie. Wir wollen eine Volldeklaration aller  
884 Baustoffe gegenüber den Bauherr\*innen. Künftig muss der Bund in seinen Gesetzen und  
885 Förderprogrammen statt Styropor und Co. fossilfreie und CO<sub>2</sub>-speichernde Materialien aus  
886 nachwachsenden Stoffen wie Holz und Pflanzenfasern belohnen.

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

#### 894 **5. Solidarisches Eigentum sichern und erweitern**

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

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

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



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

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

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

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

940 Mehr Menschen sollen sich Wohneigentum leisten können. Die Kosten für die Makler\*innen  
941 treiben die Preise in die Höhe. Zum Teil werden mehr als sieben Prozent des Kaufpreises  
942 verlangt, was weit über dem in anderen Ländern üblichen Werten liegt. Daher werden wir das  
943 Bestellerprinzip einführen: Künftig zahlt derjenige die Courtage, der auch die Makler\*in  
944 bestellt. In aller Regel ist dies die Verkäufer\*in einer Immobilie. Zusätzlich werden wir  
945 die Höhe der Gebühr gesetzlich für die Käufer\*in auf maximal zwei Prozent deckeln. Zudem  
946 werden wir einen Sachkundenachweis für WEG-Verwalter\*innen und Mietverwalter\*innen sowie  
947 Makler\*innen einführen.

948 Das Baukindergeld der großen Koalition werden wir abschaffen, weil es einen Mitnahmeeffekt  
949 hat und wir die Mittel effizienter verwenden können. Außerdem werden wir  
Baugenossenschaften  
950 fördern und die Menschen dabei unterstützen, genossenschaftliches Teileigentum an  
Wohnungen  
951 zu erwerben. Dafür werden wir zinslose Darlehen und Zuschüsse zur Eigenkapitaleinlage  
952 gewähren. Damit wird auch Menschen geholfen, die sich den vollständigen Kauf einer Immobilie

953 nicht leisten können.

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

965 Enteignungen im Einzelfall sind nicht nur im Grundgesetz vorgesehen, sondern erfolgen auch  
966 regelmäßig, etwa wenn eine neue Autobahn gebaut werden soll. Der richtige Umgang mit  
967 Enteignungen ist pragmatisch, nicht ideologisch. Wir wollen Enteignungen nur als letztes  
968 Mittel anwenden, wenn es zu einem groben Missbrauch des Eigentumsrechts kommt. Etwa  
wenn mit

969 Bauland spekuliert, wertvoller Wohnraum bewusst nicht vermietet (spekulativer Leerstand),  
970 trotz eines ausgesprochenen Baugebots weder gebaut noch verkauft wird oder wenn große  
971 Wohnungsgesellschaften dauerhaft ihren Pflichten nicht nachkommen. Ob eine Enteignung  
972 ökonomisch Sinn macht und das richtige Mittel ist, muss jeweils kommunal entschieden werden  
973 und wird wesentlich von den erwarteten Kosten für die Steuerzahler\*innen abhängen.