

## **W-01** Recht auf Wohnen

Gremium: Bundesvorstand  
Beschlussdatum: 01.10.2019  
Tagesordnungspunkt: W Wohnen

### **Antragstext**

- 1 Wohnen ist eine soziale Frage. Mieten und Kaufpreise haben sich in den letzten Jahren
- 2 stark
- 3 erhöht. Gestiegene Wohnkosten stellen Familien und Menschen bis weit in die Mitte
- 4 unserer
- 5 Gesellschaft hinein vor große Probleme. Bezahlbare Wohnungen mitten in der Stadt,
- 6 im
- 7 gewachsenen Wohnvierteln, in der Nachbarschaft guter Schulen und Kitas werden für
- 8 Menschen
- 9 mit kleinen und mittleren Einkommen unerreichbar. Viele haben Angst davor, ihre
- 10 Wohnung zu
- 11 verlieren oder müssen ihre angestammten Wohnviertel verlassen. Das schlägt einen
- 12 Spalt in
- 13 unsere Gesellschaft. Der soziale Zusammenhalt geht verloren. Wachsende räumliche
- 14 Barrieren,
- 15 zunehmend getrennte Wohnorte und Lebensbereiche von Alten und Jungen, Armen
- 16 und Reichen,
- 17 Familien und Singles verstärken die Spaltung.
- 18 Die Mieten in deutschen Großstädten steigen seit Jahren rasant. Allein in Berlin stiegen
- 19 die
- 20 Neuvertragsmieten binnen fünf Jahren um etwa 50 Prozent. In München sind
- 21 Quadratmeterpreise
- 22 von über 20 Euro inzwischen keine Seltenheit mehr. Aber das Problem betrifft schon
- 23 lange
- 24 nicht mehr nur die Metropolen. Auch in Städten wie Lübeck, Potsdam oder Reutlingen
- 25 haben
- 26 immer mehr Menschen Probleme, eine Wohnung zu finden, die sie auch bezahlen
- 27 können. Noch
- 28 extremer ist der Anstieg der Kaufpreise von Immobilien. In den sieben größten
- 29 deutschen
- 30 Städten haben sie sich seit 2010 verdoppelt.
- 31 Jede fünfte Mieterin, jeder fünfte Mieter gilt inzwischen als überlastet. Für immer mehr
- 32 Unternehmen wird es zu einem Problem, dass ihre Mitarbeiter\*innen in der Stadt keine
- 33 Wohnung
- 34 mehr finden. Auch bei vielen kleinen Gewerbetreibenden oder beim jungen,
- 35 innovativen Start-
- 36 Ups werden die Gewinne von steigenden Mieten aufgeessen. Diese Entwicklungen
- 37 stellen eine
- 38 Gefahr für den Frieden und für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft dar und
- 39 verschärfen
- 40 die soziale Spaltung.

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

34 Der Wohnungsmarkt liegt wesentlich in kommunaler Verantwortung. Die  
Wohnungsbaupolitik ist  
35 überwiegend Ländersache. Probleme sollen da gelöst werden, wo sie entstehen. Mit  
36 Öffnungsklauseln im Miet- und Baurecht sowie im Wohnungswirtschaftsrecht für  
Länder und  
37 Kommunen wollen wir berücksichtigen, dass sich die Lebensverhältnisse und die  
Wohnsituation  
38 in Deutschland stark unterscheiden.

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

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

52 wir jetzt keine Bauoffensive starten, werden sich die Mietsteigerungen der letzten  
53 Jahre  
54 auch in Zukunft fortsetzen und wird sich die Krise immer weiter zuspitzen.  
55 „Bauen, Bauen, Bauen“ reicht jedoch allein nicht aus. Es kommt entscheidend darauf  
56 an, was,  
57 wo, wie und für wen gebaut wird. Mit Luxus-Apartments ist weder der jungen Familie  
58 noch dem  
59 alleinerziehenden Krankenpfleger geholfen.  
60 Ursache des Fehlens von preisgünstigem Wohnraum ist der Rückzug der öffentlichen  
61 Hand aus  
62 dem sozialen Wohnungsbau. Die Folgen spüren wir heute: Von damals 3,6 Millionen  
63 Sozialwohnungen sind heute weniger als 1,2 Millionen übrig. Es sind diese Fehler der  
64 Vergangenheit, die sich heute rächen. Eine Studie gibt den bundesweiten Bedarf an  
65 günstigen  
66 Sozialmietwohnungen mit 1,6 Millionen an. Überteuerte Modernisierungen oder die  
67 Umwandlung  
68 von Miet- in Eigentumswohnungen treiben die Entwicklung weiter an.  
69 Verschärft wird die Situation durch Finanzspekulationen. Sie nutzen gezielt bestehende  
70 Lücken in den Steuergesetzen, um Gewinne am Allgemeinwohl vorbei zu schleusen  
71 und  
72 missbrauchen das Mietrecht zur Renditemaximierung. Der Wohnungsmarkt droht in  
73 einigen  
74 Großstädten bereits zum Finanzmarkt zu werden. Doch Wohnen ist keine Ware,  
75 sondern ein  
76 soziales Recht. Was gebaut wird, muss lebenswert und nachhaltig sein. Gutes Wohnen  
77 bedeutet  
78 auch Ruhe und gesunde Luft – Wohnen soll nicht krank machen. Quartiere mit einem  
79 geballten  
80 sozialen Wohnraum, wie in Großstädten seit den 1960er Jahren entstanden, sind nicht  
nachhaltig. Andererseits wirkt so manches Quartier wie ausgestorben anstatt quirlig  
und  
lebendig: leere Zweitwohnungen, kaum Menschen auf der Straße. Wir wollen  
stattdessen sozial  
gemischte, grüne und ästhetisch ansprechende Quartiere erhalten und neu schaffen,  
in denen  
auch altersgerechtes Leben und barrierefreien Wohnen möglich sind.  
Auch der Klimawandel stellt uns in der Wohnfrage vor neue Herausforderungen.  
Besonders dicht  
bebaute innerstädtische Quartiere heizen sich im Sommer besonders stark auf. Wir  
müssen  
verhindern, dass sich unsere Innenstädte für kranke oder alte Menschen im Zuge der  
fortschreitenden Erderhitzung zu Zonen entwickeln, in denen sie weder schlafen noch  
sich im  
Freien aufhalten können. Deswegen werden grüne Lungen für unsere Städte immer  
wichtiger. Wir  
wollen die Anzahl von Bäumen in Städten drastisch erhöhen, um Schatten und  
Sauerstoff in die  
Stadt zu bringen sowie die Wasseraufnahme zu verbessern. Außerdem wollen wir die

Dächer und  
81 Fassaden nutzen, um Natur in die Stadt zu bringen.

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

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

88 **1. Neuen Wohnraum schaffen - sozial und gemeinwohlorientiert**

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

103 Die vom Bund in den vergangenen Jahren ergriffenen Maßnahmen reichen angesichts  
104 der  
105 Herausforderung hinten und vorne nicht. Ein Beispiel ist der soziale Wohnungsbau:  
106 2020 wird  
107 der Bund seine Mittel um ein Drittel auf nur noch eine Milliarde Euro kürzen. Und das,  
108 obwohl seit Jahren zwischen 40.000 und 60.000 Sozialwohnungen pro Jahr verloren  
109 gehen. Der  
110 Bedarf liegt aber mindestens bei 80.000 zusätzlichen Sozialwohnungen jährlich.

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

122 Wir wollen deswegen eine Kehrtwende in der deutschen Wohnungspolitik. Wir wollen  
123 neuen  
124 Wohnraum schaffen - und zwar vor allem öffentlich und gemeinwohlorientiert.

125 Gemeinnützig Bauen und Wohnen

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

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

121 Für die Wohngemeinnützigkeit soll das Prinzip „öffentliches Geld für öffentliche Güter“  
122 gelten. Vermieter\*innen, die sich dazu verpflichten, dauerhaft an Menschen mit  
geringerem  
123 Einkommen und zu günstigen Mieten zu vermieten, erhalten eine öffentliche  
Förderung. Die  
124 Wohngemeinnützigkeit steht allen Akteur\*innen offen: der kommunalen  
Wohnungsgesellschaft,  
125 der Genossenschaft, aber auch dem privaten Wohnungsunternehmen und der privaten

126 Kleinvermieter\*in. Wir gewähren einen Investitionszuschuss von bis zu 20 Prozent der  
127 Anschaffungs- und Herstellungskosten. Der Erwerb wird von der Grunderwerbsteuer  
befreit.  
128 Außerdem werden die Gewinne von der Ertragsbesteuerung befreit. Im Gegenzug und  
zur  
129 Finanzierung schaffen wir die Gewerbesteuerbefreiung für nicht gemeinnützige  
130 Wohnungsgesellschaften ab. Wir konzentrieren die Förderung auf die angespannten  
131 Wohnungsmärkte und beenden so die Gießkannenpolitik der Bundesregierung. Um  
den dauerhaften  
132 Erhalt der Sozialwohnungen doppelt abzusichern, setzen wir zusätzlich auf öffentliches

133 Eigentum an Grund und Boden und setzen das Erbbaurecht ein.

134 Im sozialen Wohnungsbau früherer Jahre wurden viele Fehler gemacht. Aus diesen  
Fehlern  
135 wollen wir lernen. Wir werden für ein ausgewogenes Verhältnis von Sozialwohnungen,  
136 Genossenschaften, Wohnprojekten, privatem Mietwohnungsbau und selbstgenutztem  
Wohneigentum  
137 Sorge tragen, um soziale Segregation zu verhindern. Unser Ziel sind vielfältige  
gemischte  
138 Quartiere, wo Menschen mit geringem und Menschen mit hohem Einkommen  
Nachbar\*innen sein

139 können. Bei neuen Baugenehmigungen sollen immer auch Vorgaben für eine  
verbindliche Quote an  
140 Sozialwohnungen erfolgen, wie dies bereits in zahlreichen Städten üblich ist. Wir  
wollen  
141 bezahlbaren Wohnraum auch für mehr Menschen zur Verfügung stellen, wir wollen die  
142 Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen erhöhen und eine neue Kategorie für  
Menschen schaffen,  
143 deren Einkommen die Einkommensgrenzen um nicht mehr als 50 Prozent übersteigt.  
Bei diesen  
144 Sozialwohnungen gelten dann entsprechend weniger strenge Kriterien bei der  
Miethöhe und es  
145 wird eine Teilförderung gewährt.

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

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

161 Barrierefreies Wohnen in jedem Alter

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

168 Verdichten, aber nicht Erdrücken

169 Boden ist ein begrenztes Gut. Wir müssen Bauland schaffen und gleichzeitig den  
Flächenfraß

170 reduzieren. Was wie ein Widerspruch klingt, muss durch eine innovative  
Bauflächenoffensive

171 aufgelöst werden, die behutsam verdichtet und höher baut, dafür aber die Stadt  
konsequent

172 begrünt.

173 Besonders in unseren Städten erleben wir vielfältige Nutzungskonflikte. Was hat  
Vorrang?

174 Parkplatz oder Spielplatz? Wohnung oder Einkaufszentrum? Solche Fragen werden in  
Kommunen

175 täglich diskutiert und sind heiß umkämpft. Um mehr Wohnraum in Städten zu  
schaffen wollen

176 wir nachverdichten. Bestehende Gebäude sollen aufgestockt werden, um Flächen zu  
sparen.

177 Etwa, indem Wohnungen über dem Supermarkt entstehen oder indem Stockwerke  
hinzukommen, wo

178 dies sinnvoll ist. Wir erleichtern die behutsame Nachverdichtung durch Dachausbauten

179 finanziell. Die Möglichkeit zur Aufstockung von einstöckigen Gewerbeimmobilien mit  
Wohnungen

180 soll im Baurecht verankert werden. Statt einer Sonderabschreibung, welche die Preise  
weiter

181 in die Höhe treibt, wollen wir eine Investitionszulage im Rahmen einer „Grünen  
182 Bauflächenoffensive“ schaffen. Wir fördern damit finanziell die Dachaufstockung mit  
183 Wohnungen sowie das Aktivieren von Brachen – davon gibt es im Umland vielerorts  
noch viel.

184 In Deutschland stehen etwa zwei Millionen Wohnungen leer. Wir fördern die  
Wiederbelebung

185 leerstehender Häuser und Wohnungen finanziell mit der grünen Bauflächenoffensive.  
Vielorts

186 lässt sich so Naturverlust und Flächenversiegelung an Ortsrändern und im Umland  
verhindern

187 und vorhandene Häuser und Grundstücke in den Ortskernen wieder beleben. Das  
schafft und

188 sichert Werte, statt Natur und das Klima zu zerstören und Ortskerne auszuhöhlen.

189 Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen bei der Planung beteiligt werden.  
Mangelnde

190 Beteiligung führt zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten und Bauverzögerungen und oft  
191 entstehen so wenig lebenswerte Quartiere. Deswegen stehen wir für moderne  
192 Beteiligungsprozesse im Rahmen einer zu verwirklichenden Baukultur. Wir wollen  
193 Beteiligungsprozesse organisieren, in denen Menschen frühzeitig mitentscheiden  
können, was

194 gebaut, aber nicht verhindern können, dass gebaut wird.

195 Viele bestehende Bebauungspläne sind veraltet und entsprechen nicht mehr den  
modernen

196 Anforderungen. Wir wollen die Kommunen dabei unterstützen, sie im Sinne einer

- vertikalen
- 197 Siedlungsentwicklung anzupassen, so dass höher gebaut werden kann und Natur in  
der Stadt und
- 198 Umland geschont und bereits versiegelte Flächen besser genutzt werden.
- 199 Bisher ungenutzte Brachen, die eine ökologische Funktion haben, sollten wir schon aus
- 200 Klimaschutzgründen nicht vollständig bebauen, sondern auch für neue grüne Lungen,  
201 Erholungsgebiete und soziale Begegnungsräume nutzen. Ziel der Innenentwicklung ist  
auch,
- 202 neue öffentliche Räume zu erschließen und unsere Städte lebenswerter zu gestalten.
- 203 Soviel, wie neu gebaut wird, so viel an neuem Grün wollen wir schaffen – auch und vor  
allem
- 204 auf Dächern und Fassaden, die heute dafür weitgehend ungenutzt bleiben. So wollen  
wir das
- 205 Stadtgrün schützen und erweitern, nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und als  
206 Anpassungsmaßnahme an die Klimakrise, sondern auch, weil es für die Lebensqualität  
in den
- 207 Städten, gerade für Menschen ohne Zugang zu Gärten und Freiflächen, von hoher  
Bedeutung ist.
- 208 Wir setzen auf die Senkung der Flächeninanspruchnahme auf maximal 30 Hektar pro  
Tag.
- 209 Spätestens ab 2030 wollen wir erreichen, dass für jede neue Versiegelung von Fläche  
eine
- 210 gleich große, nicht mehr benötigte Siedlungsfläche renaturiert wird.
- 211 Im ländlichen Raum stellt sich das Problem oft umgekehrt dar. Es gibt Leerstand und  
Dörfer
- 212 mit Einwohnerschwund. Gut ausgebaute ÖPNV-Verbindungen sind nicht nur eine  
klimafreundliche
- 213 Verkehrsalternative, sondern auch ein Mittel gegen Wohnungsnot, wenn so der  
ländliche Raum
- 214 mit attraktiven Reisezeiten an die Ballungszentren angeschlossen und angebunden  
wird.
- 215 Der Baulandspekulation den Boden entziehen
- 216 Der stärkste Kostentreiber beim Wohnen sind Grundstücks- und Baulandpreise. Die  
Preise für
- 217 Bauland sind seit 2010 um über 60 Prozent gestiegen, in den Großstädten noch  
deutlich
- 218 stärker. Mit 870 Prozent Bodenwertsteigerung in weniger als zehn Jahren musste Berlin  
den
- 219 größten Anstieg weltweit verkraften. Grund und Boden ist zum Spekulationsobjekt  
geworden und
- 220 die explodierenden Bodenpreise schlagen auf die Immobilienpreise und Mieten durch.  
Wenn
- 221 davon gesprochen wird, dass günstiges Bauen kaum mehr möglich ist, liegt dies  
zuvorderst an
- 222 den inzwischen für sehr viele Menschen unbezahlbaren Grundstückspreisen. Aber  
Boden ist ein
- 223 Allgemeingut, unvermehrbar, unentbehrlich und sozial gebunden.



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

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

244 Viele Investor\*innen sind im Besitz von Bauland, spekulieren aber lieber auf steigende  
245 Bodenpreise als zu bauen. Das kommunale Bau- und Planungsrecht sieht heute schon  
eine  
246 Baupflicht (Baugebot) vor. Wird nicht gebaut, kann in letzter Konsequenz eine  
Enteignung  
247 gegen Entschädigung stehen. Das Bundesverfassungsgericht sieht gerade bei Grund  
und Boden  
248 eine besondere und weitgehend soziale Verpflichtung des Eigentums. Wer der  
Aufforderung zu  
249 bauen nicht nachkommt, kann zum Verkauf gezwungen beziehungsweise gegen  
Entschädigung  
250 enteignet werden. Wir unterstützen die Kommunen, die von dieser Möglichkeit bei  
besonders

---

251 angespannten Wohnungsmärkten Gebrauch machen. Bei solchen Lagen sollen  
Kommunen das Baugebot  
252 nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern für bestimmte Gebiete aussprechen  
können. Falls  
253 dem Baugebot nicht entsprochen wird und die öffentliche Hand daraufhin als ultima  
ratio  
254 enteignet, sollte die Entschädigung einem realistischen Ertragswert entsprechen.  
Länder  
255 sollen in die Lage versetzt werden, durch eine erhöhte Grundsteuer für unbebaute  
Grundstücke  
256 einen Anreiz zum Bauen zu schaffen. Ebenso sollen alle Länder über ihre  
Bauordnungen die  
257 Gültigkeit von Baugenehmigungen zeitlich befristen können, um die Spekulation mit  
Baurechten  
258 zu unterbinden.

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

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

kommunale  
278 Infrastrukturen, soziales Wohnen und Umwelt einzusetzen.

279 Mit dem Vorkaufsrecht solidarisches Eigentum begründen

280 Das im Baurecht verankerte Vorkaufsrecht der Kommunen für Wohnungen und  
Bauland stellt für  
281 uns ein wichtiges Instrument dar, um das Ziel von mehr öffentlichem und  
solidarischem  
282 Eigentum zu verwirklichen. Es wird aber viel zu selten genutzt. Daher braucht es eine  
aktive  
283 Ankaufstrategie. Akteure wie zum Beispiel Genossenschaften oder Stiftungen, die  
284 gemeinwohlorientiert agieren, können die kommunale öffentliche Strategie ergänzen.  
Das  
285 kommunale Vorkaufsrecht soll auf alle Gebiete der Stadt ausgeweitet werden. Die  
286 Ausübungsfrist von zwei Monaten soll auch bei Share Deals und  
Zwangsversteigerungen gelten.

287 Um die kommunalen Bauämter zu unterstützen, wollen wir beim Bund (BBSR) eine  
288 Rechtsberatungsstelle einrichten und diese darin unterstützen, mit Online-Katastern  
eine  
289 Übersicht über brachliegende und verfallende Grundstücke zu schaffen. Oft haben  
Kommunen  
290 oder Genossenschaften Schwierigkeiten, den Ankauf zu finanzieren. Deswegen wollen  
wir  
291 Allianzen zur Ausübung des Vorkaufsrechts unterstützen. Beispielsweise könnte die  
292 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ein Teileigentum des Bundes  
begründen, sich so  
293 am Kauf beteiligen und damit der Kommune den Ankauf ermöglichen.  
Genossenschaften und andere  
294 gemeinwohlorientierte Erwerber\*innen könnten eine Förderung durch günstige Kredite  
oder  
295 Zuschüsse der öffentlichen Hand erhalten, um die Finanzierung zu ermöglichen.

296 Nachhaltig und digital bauen – und damit Kosten sparen

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

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

311 Der nachwachsende Baustoff Holz bietet gleich mehrfach Potenzial für eine höhere  
312 Produktivität durch digitale Unterstützung: Er speichert CO2 und schützt damit das  
Klima.

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

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

332 Wohnraum nutzen – Leerstand und Fehlnutzung verhindern

333 Nicht immer fehlt Wohnraum: Manchmal ist er vorhanden, wird aber nicht oder falsch  
genutzt.

334 Wir wollen gegen Fehlnutzungen und spekulativen Leerstand von Wohnraum

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

343 Seit 1987 ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner\*in um über ein Drittel  
344 gestiegen. Der Grund dafür ist oft, dass immer mehr Menschen in Wohnungen leben,  
die für sie  
345 zu groß geworden sind. Paare etwa, die nicht in eine kleinere Wohnung ziehen, wenn die  
die  
346 Kinder aus dem Haus sind, oder Menschen, die nach einer Trennung oder dem  
Versterben der  
347 Partner\*in in ihrer Wohnung verbleiben. Ein Umzug kommt für sie oft aus  
Kostengründen nicht  
348 in Betracht, weil sie dann einen älteren und sehr günstigen Mietvertrag verlieren  
würden.  
349 Und eine neue Wohnung wäre nicht nur kleiner, sondern voraussichtlich auch noch  
teurer.  
350 Oftmals ist das auch der Grund, weshalb Menschen ihre Wohnung nicht aufgeben,  
wenn sie eine  
351 andere, weiter entfernte Arbeit antreten. Die weiten Arbeitswege verschärfen  
wiederrum  
352 zusätzlich die Verkehrsprobleme in unseren Städten. Diese Probleme wollen wir  
angehen, indem  
353 wir den Mieter\*innen ein Recht geben, ihre bestehenden Mietverträge untereinander  
zu  
354 tauschen. So können alleinstehende ältere Menschen ihre als zu groß empfundene  
Wohnung mit  
355 der jungen Familie tauschen, die dringend mehr Platz benötigt. Und das ohne  
steigende  
356 Kosten, weil sie einfach in den Mietvertrag der Anderen als neue Mietpartei einsteigen.

357 Bisher wird dies nur innerhalb von Wohnungsgesellschaften und auf freiwilliger Basis  
358 praktiziert. Wir werden dafür einen allgemeinen Rechtsanspruch einführen. Er soll  
zunächst  
359 nur für Wohnungsgesellschaften gelten, private Kleinvermieter\*innen bleiben davon  
360 ausgenommen. Außerdem werden wir der Vermieter\*in ein Recht einräumen, aus  
guten Gründen der  
361 Übertragung des Mietvertrags zu widersprechen, etwa wenn die neuen Mieter\*innen  
nicht über

362 das Einkommen verfügen, um die Miete zahlen zu können. Zusätzlich wollen wir den  
Umzug in  
363 solchen Fällen finanziell fördern. Kommunen und Baubranche für mehr  
Wohnungsneubau stärken

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

370 Ganz ähnlich sieht es in der privaten Bauwirtschaft aus: Trotz Einstellungen in den  
371 vergangenen Jahren arbeiten heute in der Bauwirtschaft fast 800.000 Menschen  
weniger als  
372 noch Mitte der 1990er Jahre. Wenn wir beim Bauen wieder aufholen wollen, muss sich  
das  
373 schnell ändern.

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

387 Wir wollen es Kommunen ermöglichen, mit machbarem Aufwand Bauland für  
öffentliche und  
388 private Investitionen zu aktivieren, und gleichzeitig grüne Freiräume, Mobilität,  
Schulen  
389 und Sozialwohnungen einzuplanen. Dazu geben wir ihnen da, wo Wohnraummangel

und Belange der  
390 Stadtentwicklung es erfordern, die Möglichkeit, ein „Innenentwicklungsgebiet“  
festzulegen.  
391 Darin können sie Baulücken, Brachflächen und andere Flächen zügig einer baulichen  
Nutzung  
392 oder Freiraumnutzung zuführen, auch auf Flächen, die nach dem Grundsatz des  
„Einfügens in  
393 die Umgebung“ (§34 Baugesetzbuch) bebaut werden können. Damit erleichtern wir  
kommunale  
394 Vorkaufsrechte erheblich. So können die Kommunen zum Beispiel im Umland der  
Ballungszentren  
395 und Metropolen Baupotenziale in den Ortskernen erschließen, bevor sie Bauland auf  
der grünen  
396 Wiese entwickeln. Die Erschließung durch Stadtbahnen und Radschnellwege ist  
genauso wie die  
397 durch Pflegedienste, Jugendzentren und Kitas einfacher in kompakteren Orten.

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

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

413 Wir wissen, dass vielerorts heute bereits so viele Wohnungen fehlen, dass man mittels  
Neubau  
414 nicht zu schnellen Erfolgen kommen kann. Im Gegenteil wird es viele Jahre dauern, bis  
wir in  
415 den Großstädten wirklich ausreichenden Wohnraum geschaffen haben. Daher braucht  
es für

416 Kommunen über die bestehenden bundesgesetzlichen Regelungen hinaus eine  
Möglichkeit, Mieten  
417 zu begrenzen. Eine spürbare Begrenzung des Mietsanstiegs ist gleichzeitig das  
wirksamste  
418 Instrument, um die Ertragswerte von Immobilien zu begrenzen und dämpfend auf die  
419 Preisentwicklung einzuwirken.

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

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



445 mehr klagen können. Die Heranziehung von Vergleichswohnungen zur Begründung der  
Mieterhöhung  
446 darf nur dann erfolgen, wenn die Vergleichswohnungen nicht allein aus dem Bestand  
nur eine\*r  
447 Eigentümer\*in stammen.

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

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

461 berechtigt von ihrem Mietminderungsrecht bei Mängeln in der Wohnung Gebrauch  
gemacht haben.

462 Menschenrecht auf Wohnen durchsetzen

463 Wir wollen ein nationales Aktionsprogramm zur Vermeidung und Bewältigung von  
Wohnungs- und  
464 Obdachlosigkeit auf den Weg bringen und uns entsprechend der globalen  
Nachhaltigkeitsziele  
465 vornehmen, dass es bis 2030 keine Obdachlosigkeit mehr in Deutschland gibt.  
Außerdem braucht  
466 es eine gezielte Förderung des „Housing First“-Ansatzes, bei dem Obdachlose in eine  
Wohnung  
467 einziehen können, ohne sich zuvor für Hilfe „qualifizieren“ zu müssen. Darüber hinaus  
müssen  
468 Bürger\*innen, unabhängig von ihrem Sozialleistungsbezug, Zugang zu  
Notunterkünften erhalten.  
469 So soll das Menschenrecht auf Wohnen dauerhaft sichergestellt werden.

470 Eigenbedarfskündigungen sollen deutlicher als heute auf die tatsächliche Nutzung  
durch die  
471 Eigentümer\*in und die nahen Verwandten beschränkt werden, um Missbrauch zu  
unterbinden. Die

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

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

488 Viele Menschen werden auf dem Wohnungsmarkt aus rassistischen oder anderen  
Gründen  
489 diskriminiert. Oft werden Menschen allein wegen ihres Namens, ihrer Sprache oder  
ihres  
490 bisherigen Wohnorts nicht zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen oder haben als  
potentielle  
491 Mieter\*innen keine Chance. Wir wollen diese Diskriminierung beenden. Dafür muss das

492 Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) reformiert und der Merkmalskatalog  
erweitert  
493 werden. Denn der soziale Status oder auch die Sprache sind  
Diskriminierungsmerkmale, die auf  
494 dem Wohnungsmarkt eine besonders wichtige Rolle spielen. Außerdem setzen wir uns  
für die  
495 Einführung des Verbandsklagerechts ein, damit Verbände für Betroffene klagen  
können. Und wir  
496 wollen, dass Fachstellen zur Beratung, Begleitung und Unterstützung von Menschen,  
die von  
497 Diskriminierung betroffen sind, gestärkt und ausgebaut werden. Damit wollen wir den  
498 Diskriminierungsschutz auf dem Wohnungsmarkt wirkungsvoller gestalten.

---

## 499 Gewerbemietrecht und Grundsteuer reformieren

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

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

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

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

526 Durch die Steuerumgehung mittels sogenannter Share Deals gelingt es großen  
527 Wohnungsgesellschaften, Immobilien zu kaufen, ohne dafür Grunderwerbsteuer zu  
zahlen. Immer  
528 größere Wohnungsbestände sind in die Hand von börsennotierten Konzernen,  
internationalen  
529 Gesellschaften und Private Equity Fonds geraten. Auch die deutsche

Körperschaftsteuer wird  
530 so umgangen. Wir werden die Praxis der steuerfreien Share Deals beenden, indem wir  
schon bei  
531 einem Verkauf der Mehrheit einer Gesellschaft zumindest anteilig Grunderwerbsteuer  
erheben.  
532 Außerdem wollen wir für die Länder die Möglichkeit schaffen, die Grunderwerbsteuer  
533 progressiv auszugestalten. Wenn Wohnungskonzerne große Immobilienbestände  
aufkaufen, soll  
534 eine höhere Grunderwerbsteuer fällig werden, als wenn Privatpersonen eine Wohnung  
kaufen, um  
535 selbst darin zu wohnen. So wird die Grunderwerbsteuer zu einer  
Antispekulationssteuer.

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

555 Die Geldwäsche mit deutschen Immobilien wird zur Zeit auch dadurch stark  
vereinfacht, dass  
556 der Immobilienkauf in Deutschland auch mit Bargeld stattfinden darf. In anderen  
europäischen

557 Ländern ist dies meist schon aufgrund von Obergrenzen für die Zahlung mit Bargeld  
nicht  
558 möglich. Eine solche Obergrenze werden wir beim Kauf von Immobilien ebenfalls  
einführen.  
559 Makler\*innen und Notar\*innen werden dazu verpflichtet, die Herkunft der Gelder zu  
560 überprüfen. Bei Verdacht auf Geldwäsche muss immer eine Meldung an die Behörden  
erfolgen und  
561 in Fällen, bei denen die Herkunft der Gelder nicht identifiziert werden kann, darf der  
562 Kaufvertrag nicht mehr notariell beglaubigt werden. Wir setzen hierbei auch auf  
563 Fortbildungen für Makler\*innen und Notar\*innen und auf die Zusammenarbeit mit den  
Kammern  
564 und Berufsverbänden. Außerdem sollen künftig bei jedem Immobilienkauf die  
Finanzbehörden  
565 informiert werden, auch wenn die Käufer\*innen nicht in Deutschland steuerpflichtig  
sind. In  
566 diesem Fall sollen Meldungen an die zuständigen Finanzbehörden des Landes erfolgen,  
in dem  
567 die Käufer\*in und der wirtschaftlich Berechtigte steuerpflichtig sind. So helfen wir auch  
568 anderen Staaten bei der Verfolgung von Steuerhinterzieher\*innen und anderen  
Kriminellen.  
569 Alle Maßnahmen gegen Geldwäsche helfen aber wenig, wenn die Behörden nicht dazu  
in der Lage  
570 sind, sie auch durchzusetzen. Wir werden die Ausstattung im Bereich Kontrolle  
erheblich  
571 verbessern und das Personal deutlich aufstocken.  
572 Auch steuerliche Sonderbehandlungen machen Immobilien als Investitionsobjekt  
interessant und  
573 treiben damit Preise und Mieten in die Höhe. Diese steuerlichen Vorteile wollen wir  
abbauen  
574 beziehungsweise nur noch gemeinnützigen Eigentümer\*innen gewähren. Für  
Veräußerungsgewinne  
575 von nicht selbstgenutztem Wohneigentum wollen wir die Spekulationsfrist verlängern  
und auch  
576 bei der Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften sicherstellen, dass  
577 Wertsteigerungen der Immobilien besteuert werden.

#### 578 **4. Wohnen wird klimaneutral**

579 Klimafreundliche Modernisierung

580 Wir wollen Fehlentwicklungen bei der energetischen Gebäudesanierung beenden.  
Energetische

581 Modernisierung soll klaren Kriterien folgen: mehr Klimaschutz, so warmmietenneutral  
wie

582 möglich, ohne Verdrängung sowie in Übereinstimmung mit den Mieterinnen und  
Mieter. Zusammen

583 mit einem Energiesparrecht und einer Förderung, die die Modernisierungen auf den  
nötigen

584 Klimaschutzpfad bringen, wollen wir so energiesparende Gebäude zu  
geringstmöglichen Kosten

585 schaffen und die Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreichen. Zentral wird dabei  
sein, auch  
586 die Wärme erneuerbar zu machen. Ideale Systeme dafür sind die Nah- und  
Fernwärmenetze, die  
587 sich aus verschiedenen erneuerbaren Energiequellen speisen. Dort, wo die  
Besiedlungsstruktur  
588 es hergibt, müssen wir weg von der Einzelhausbetrachtung hin zu einer  
Quartiersbetrachtung.  
589 Durch diese Strategie hat es zum Beispiel Dänemark geschafft, den Anteil der  
Erneuerbaren im  
590 Wärmebereich auf 65 Prozent zu bringen und sie zielen auf 80 Prozent bis 2030. In  
591 Deutschland beträgt der Anteil 14 Prozent – meist aus Biogas-Anlagen.

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

610 Wir wollen einen dynamisch angelegten, wirksamen CO2-Preis für den Wärmesektor  
einführen,  
611 der sich planbar an den Kosten des CO2-Ausstoßes des Energieträgers orientiert.  
Zudem wollen

612 wir, dass der CO2-Preisbestandteil auf Wärmebrennstoffe als Investitionsanreiz für die  
613 Vermieter\*innen wirkt, den energetischen Zustand ihrer Gebäude zu verbessern.

614 Unternehmen und Privatpersonen brauchen Planungssicherheit für ihre  
615 Investitionsentscheidungen. Deshalb wollen wir erstens mit einem Energiespargesetz  
einen  
616 klaren Pfad vorgeben, wie viel Energie in welchen Bereichen bis wann eingespart  
werden muss.

617 Im Gebäudebereich wollen wir zweitens das schwer zu durchblickende  
Regelungsdickicht durch  
618 ein einfaches und transparentes Energiesparrecht ersetzen. Anstatt jedes Bauteil  
einzeln zu  
619 bewerten, wollen wir die CO2-Emissionen und den realen Wärmebedarf eines  
Gebäudes zur  
620 maßgeblichen Steuerungsgröße machen.

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

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

fossile  
640 Heizung sowieso ausgetauscht wird.

641 Energetische Quartierssanierung

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

646 Nahwärmenetze ermöglichen es, örtlich erzeugte Wärme aufzunehmen, mit Speichern  
zu  
647 verknüpfen und effizient zu verteilen – insbesondere in dicht bebauten Quartieren.  
Deshalb  
648 wollen wir sie CO<sub>2</sub>- und energiesparend ausbauen und stärker fördern, wenn sie zur  
lokalen  
649 Klimastrategie passen. Wir wollen Wärmenetze dazu für die Einspeisung erneuerbarer  
Wärme  
650 öffnen, etwa von großflächigen Solarthermieranlagen, hocheffizienten Groß-  
Wärmepumpen und  
651 Power-to-Heat aus temporären Stromüberschüssen. Das Einspeisen besonders  
effizienter  
652 Wärmeenergie aus Kraft-Wärme-Kopplung oder bisher ungenutzter Wärmequellen wie  
Abwärme oder  
653 Abwasserwärme aus der Industrie, Rechenzentren oder Kläranlagen wollen wir fördern.  
Wir  
654 werden eine Solarpflicht für Photovoltaik auf Neubauten einführen. Für die  
energetische  
655 Quartierssanierung legen wir ein finanzstarkes Förderprogramm auf, um in Gebieten,  
in denen  
656 viele Gebäude sanierungsreif sind, die Sanierung zu erhöhen und warmmietenneutrale

657 Sanierungen für Mieterinnen und Mieter mit kleinem Einkommen zu ermöglichen.

658 Mit dem Quartiersprogramm „Gutes Klima im Quartier“ wollen wir der Verdrängung  
von Menschen  
659 mit geringem Einkommen entgegenwirken und den Zusammenhalt in den  
Stadtvierteln erhalten.

660 Aber auch Kommunen sollen darüber unterstützt werden, damit sie gezielt  
verbindliche  
661 Klimafahrpläne mit passender Wärmeplanung auflegen und zugleich soziale  
Fördervereinbarungen  
662 mit den Eigentümer\*innen für die Modernisierung der Einzelgebäude treffen können.  
663 Mieter\*innen und selbstnutzende Eigentümer\*innen mit kleinen Einkommen sollen bei  
Bedarf  
664 einen Sozialplan mit Modernisierung ohne Erhöhung der Warmmieten bzw. für tragbare

665 Investitionskosten bekommen können. Hierfür gibt es einen Förderbonus zusätzlich zur  
666 heutigen KfW-Förderung.



667 Ökologisch bauen und wohnen

668 Die Klimakrise erfordert, dass wir das Leben in unseren Städten neu denken. Von  
Hitzewellen

669 sind die Bewohner\*innen von Städten besonders betroffen, da Städte heißer werden  
als das

670 Umland und, je nach Bebauung, einen zusätzlichen Hitzeinseleffekt haben. Während  
einer

671 Hitzewelle kann es hier noch einmal bis zu acht Grad heißer sein als im Umland. In  
Berlin

672 könnte so bald ein Klima wie heute im australischen Canberra herrschen.

673 Deshalb müssen wir beim Städtebau dringend für Kühlung sorgen. Statt Asphaltwüsten  
und

674 Hitzeinseln braucht es grüne Oasen in unseren Städten. Wasserflächen, Bäume, Parks,  
grüne

675 Dächer und Fassaden wirken wie natürliche Klimaanlage. In Grünflächen und -  
dächern kann

676 Starkregen-Wasser versickern und gespeichert werden. Das kühlt und entlastet die  
677 Kanalisation immens.

678 Für das Bauen werden in Deutschland jährlich 250 Millionen Tonnen Sand und Kies  
sowie 230

679 Millionen Tonnen Naturstein abgebaut. Das geht mit der Zerstörung von Landschaften  
und

680 Lebensräumen einher. Gleichzeitig landen 200 Millionen Tonnen größtenteils  
681 wiederverwertbarer Bauabfälle auf Deponien. Um das Recyceln dieser Baustoffe zu  
fördern,

682 wollen wir, dass die Länder auf Primärrohstoffe, entsprechend der Ausbeutung von Öl  
und Gas,

683 eine Abgabe nehmen können.

684 Für die Herstellung der Baustoffe selbst wird ein Vielfaches der Energie verbraucht, die  
das

685 entstehende Gebäude später pro Jahr benötigt. Deshalb wollen wir bei der  
Klassifizierung von

686 Bau- und Dämmstoffen die Umweltauswirkungen und den Energieeinsatz bei der  
Herstellung

687 berücksichtigen, die sogenannte graue Energie. Künftig muss der Bund in seinen  
Gesetzen und

688 Förderprogrammen statt Styropor und Co. fossilfreie und CO<sub>2</sub>-speichernde Materialien  
aus

689 nachwachsenden Stoffen wie Holz belohnen.

690 Damit auf den Dächern von Wohn- und Mietshäusern Solaranlagen entstehen und  
durch Haushalte

691 oder E-Mobilität genutzt werden können, müssen auch Solaranlagen aus dem Quartier  
als

692 Mieterstrom gefördert werden können, ohne Mengenbegrenzungen. Das neue  
Mieterstromgesetz ist

693 dafür jedoch ungeeignet – viel zu bürokratisch und unattraktiv. Deshalb wollen wir die  
694 Anmeldung von Mieterstromanlagen und bestehende Beschränkungen vereinfachen.  
Und schließlich

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

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

698 Deutschland ist Mieter\*innenland. Die Wohnungsmärkte – vor allem in unseren großen  
Städten –

699 waren lange geprägt von öffentlichen Wohnungsgesellschaften, großen Beständen an  
700 Sozialwohnungen und sozialen Eigentümern wie Genossenschaften. Dieses Modell hat  
701 sichergestellt, dass Mieter\*innen vor drastischen Mieterhöhungen geschützt waren  
und man in

702 Deutschland keine Immobilie besitzen musste, um auch in Zukunft bezahlbar wohnen  
zu können.

703 Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht neben einem hohen Bestand an  
öffentlichem und

704 gemeinwohlorientiertem Eigentum aber auch privates, selbstgenutztes  
Wohneigentum. Wir wollen

705 die Länder ermächtigen, die Grunderwerbssteuer für große Wohnungsunternehmen  
wirksam zu

706 erhöhen, und im Gegenzug die Grunderwerbssteuer für private Besitzer\*innen  
progressiv zu

707 gestalten, sofern diese den Wohnraum selbst nutzen. Wo andere auf  
finanzmarktgetriebene

708 Wohnungsmärkte oder auf riesige staatliche Wohnungskonzerne setzen, ist das grüne  
Leitbild

709 das gemeinschaftliche und solidarische Eigentum.

710 Wir wollen Menschen auch und gerade beim Wohnen sowie der Gestaltung ihres  
Wohnumfelds ein

711 selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Daher werden wir gemeinwohlorientierte  
Akteur\*innen wie

712 kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften ebenso unterstützen wie  
den

713 gemeinschaftlichen Erwerb von Immobilien durch die Mieter\*innen. Es sind diese  
Akteur\*innen,

714 die Vorfahrt auf dem Wohnungsmarkt bekommen sollen. Die Erfahrungen zeigen nicht  
nur, dass

715 selbstverwaltete Projekte funktionieren und auch langfristig tragen – wie zum Beispiel  
das

716 „Miethäusersyndikat“ eindrücklich zeigt. Das gemeinsame Agieren für den Stadtteil  
und die

717 Gemeinschaft schafft echten Mehrwert sowie ein sozialeres und lebendigeres Umfeld:  
dauerhaft

718 bezahlbaren Raum zum Wohnen, vielfältige gemeinschaftlich betriebene Gebäude und  
nicht

719 kommerzielle, öffentliche Räume für Stadtteilaktivitäten und Kultur sowie die  
Erfahrung,

720 wirklich etwas bewegen zu können.

721 Wo Anonymität und Vereinsamung zum Problem werden, können gemeinschaftliche  
Formen des

722 Wohnens dazu beitragen, dass wieder aktive Nachbarschaften entstehen, in denen

## Menschen

- 723 generationenübergreifend füreinander Verantwortung übernehmen und sich gegenseitig helfen.
- 724 Deswegen werden wir Arten von gemeinschaftlichem Wohneigentum der direkten Bewohner\*innen
- 725 öffentlich fördern und dafür den nötigen Grund und Boden bereitstellen. Sie sollen
- 726 beispielsweise Vorrang bei Konzeptvergaben erhalten. Und der Immobilienerwerb sollte nicht
- 727 an der Finanzierung scheitern. Weil große Konzerne jederzeit Zugang zu günstigen Krediten
- 728 haben, wollen wir ein Gegengewicht schaffen. Dafür werden wir verschiedene
- 729 Finanzierungsformen wie günstige Kredite von öffentlichen Banken, Garantien und Bürgschaften
- 730 prüfen. Außerdem soll das Vorkaufsrecht auf soziale Akteure wie Genossenschaften oder auch
- 731 gemeinnützige GmbHs ausgeweitet werden und diese Akteure auch bei der Ausübung des
- 732 Vorkaufsrechts unterstützt werden. Hier kommen für uns Mischformen aus öffentlichem und
- 733 privatem Eigentum in Betracht. So könnten beispielsweise kommunale oder landeseigene
- 734 Wohnungsgesellschaften oder auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ein
- 735 Teileigentum erwerben. Das verhindert den weiteren Ausverkauf an börsennotierte und
- 736 renditeorientierte Kapitalgesellschaften und schafft solidarische Eigentumsformen.
- 737 Weiterhin werden wir Mietkauf für selbstgenutztes Wohneigentum fördern. So kann der
- 738 Zinsvorteil des Staates an junge Familien weitergegeben werden, denen es ermöglicht wird,
- 739 Wohneigentum zu erwerben. Um sicher zu stellen, dass günstig gebaut und verkauft wird,
- 740 sollte eine öffentliche Ausschreibung für den Bau der Wohnungen erfolgen und sie sollten auf
- 741 öffentlichem Bauland in Erbpacht gebaut werden.
- 742 Mehr Menschen sollen sich Wohneigentum leisten können. Wir wollen die Grunderwerbssteuer für
- 743 große Wohnungsunternehmen wirksam machen und erhöhen, im Gegenzug gleichzeitig den Ländern
- 744 ermöglichen, die Grunderwerbssteuer für private Besitzer\*innen progressiv zu gestalten,
- 745 sofern diese den Wohnraum selbst nutzen. Auch die Kosten für die Makler\*innen treiben die
- 746 Preise in die Höhe. Zum Teil werden mehr als sieben Prozent des Kaufpreises verlangt, was
- 747 weit über dem in anderen Ländern üblichen Werten liegt. Daher werden wir das Bestellerprinzip einführen: Künftig zahlt derjenige die Courtage, der auch die Maklerin
- 748 bestellt. In aller Regel ist dies die Verkäufer\*in einer Immobilie. Zusätzlich werden wir
- 749 die Höhe der Gebühr gesetzlich für die Käufer\*in auf maximal zwei Prozent deckeln.
- 750

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

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

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