

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 Gründungsoffensive 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 Einwohnerschwind. 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 CO₂- 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 wärmietenneutrale

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 CO₂-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 „Mietshäusersyndikat“ 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.