

Eine sozialverantwortliche Wohnungspolitik für Menschen, nicht für Märkte

Positionspapier der SPD-Bundestagsfraktion

Die SPD-Bundestagsfraktion setzt sich dafür ein, dass es für alle Menschen in Deutschland angemessenen und bezahlbaren Wohnraum gibt. Die anhaltend angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zeigt: Wir brauchen eine grundlegende Trendwende in der Wohnungspolitik, eine mutige Vision mit sachlicher Diskussion.

Als zentrale Bausteine einer Wohnwende wollen wir:

1. einen Mietstopp einführen, um den Menschen in angespannten Wohnungsmärkten eine fünfjährige Atempause zu geben,
2. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Eigenbedarfskündigungen beschränken, um Missbrauch und Verdrängung zu verhindern,
3. mindestens 100.000 neue Sozialwohnungen jedes Jahr schaffen,
4. mit einem Sozialpakt zwischen der Wohnungswirtschaft, Mieter*innen und der öffentlichen Hand dem Wohnungsneubau neue Impulse durch Förderung, Vereinfachung und Verantwortung geben,
5. die Kommunen bei einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik unterstützen und Bodenspekulation bekämpfen,
6. Online-Vermietungsplattformen der Sharing Economy regulieren und gerecht besteuern,
7. mit einem zentralen Immobilienregister für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt sorgen,
8. mit dem Mietkauf gezielt Wohneigentum für einkommensschwache Haushalte fördern,
9. die Umlagefähigkeit der Grundsteuer bei den Betriebskosten begrenzen.

1. Mietrecht schärfen

Problem:

Das Verhältnis von Mieten zu Einkommen hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur in den Metropolen, sondern auch in vielen mittelgroßen Städten in Deutschland dramatisch verschlechtert. Die hohen Mietpreise führen zu Verdrängung und wachsender Unsicherheit bei Mieter*innen in diesen Orten.

Ziel:

Unser Ziel ist es, dass alle Menschen in diesem Land gut, bezahlbar und sicher leben können. Das bedeutet, dass Menschen keine Angst haben sollten, verdrängt zu werden (z.B. durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und unregulierte Mietpreisanstiege) und niemand mehr als ein Drittel des Einkommens für die Miete ausgeben muss. Um dieses Ziel zu erreichen schlagen wir folgende mittel- und langfristigen Maßnahmen vor:

Lösung:

- **Mietenstopp einführen:** In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten dürfen die Mieten für fünf Jahre nur in Höhe der Inflation steigen. Über diese fünf Jahre hinaus sollte generell die Kappungsgrenze, bis zu der die Mieten innerhalb von drei Jahren erhöht werden dürfen, auf zehn Prozent abgesenkt werden. Alternativ könnten die Regelungen zur Kappungsgrenze auch dadurch verschärft werden, dass in angespannten Wohnungsmärkten die maximal mögliche Mieterhöhung von 15 Prozent nur noch innerhalb von fünf Jahren zulässig ist, statt wie bislang innerhalb von drei Jahren. Falls ein Mietenstopp und eine Verschärfung der Kappungsgrenze auf Bundesebene derzeit nicht umsetzbar sind, begrüßen wir es, wenn die Bundesländer die Möglichkeit nutzen, einen öffentlich-rechtlichen Mietendeckel im Landesrecht einzuführen.
- **Mietpreisbremse verlängern und präzisieren:** Die Evaluierung der Mietpreisbremse hat gezeigt, dass sie bereits zur Begrenzung von Mietsteigerungen geführt hat und ein wichtiger Baustein für einen besseren Mieter*innenschutz ist. Wir begrüßen, dass das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz einen Gesetzentwurf auf den Weg gebracht hat, der es den Bundesländern ermöglicht, die Mietpreisbremse bis Ende 2025 zu verlängern, und die Möglichkeiten zur Rückforderung zu viel gezahlter Miete erleichtert. Unser Ziel ist es, dass Mieter*innen zu viel gezahlte Miete zurückverlangen können - und zwar ohne Wenn und Aber. Es ist ein wichtiger Schritt, dass wir uns in der Bundesregierung auf Druck der SPD darauf verständigt haben, dass Mieter*innen künftig zu viel gezahlte Miete 30 Monate ab Vertragsschluss rückwirkend zurückfordern können. Um die Rückforderung zu viel gezahlter Miete für Mieter*innen noch weiter zu erleichtern, wollen wir darüber hinaus die bislang geltende Rügepflicht komplett abschaffen. Außerdem fordern wir, dass die Mietpreisbremse in ganz Deutschland gilt und nicht wie bislang nur in von den Bundesländern durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Gebieten. Bis dieses Ziel erreicht ist, setzen wir uns dafür ein, dass die qualifizierten Begründungspflichten gestrichen werden, damit Länder einfacher wirksame Mietpreisbremsen-Verordnungen erlassen können.
- **Schutz von Mieter*innen vor hohen Modernisierungskosten verbessern:** Es ist ein wichtiger Schritt, dass durch das Mieterschutzgesetz seit dem 1. Januar 2019 nur noch acht statt vorher elf Prozent der Modernisierungskosten auf Mieter*innen umgelegt werden können und erstmals eine Kappungsgrenze für die Umlage von

Modernisierungskosten eingeführt wurde. Gleichzeitig muss der Schutz von Mieter*innen vor Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen noch weiter verbessert werden. Deswegen setzen wir uns zunächst für eine weitere Absenkung der Modernisierungsumlage auf vier Prozent ein. Langfristig wollen wir den Modernisierungsaufwand im Rahmen des Mietspiegels innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete abbilden.

- **Verbot von Index- und Staffelmieten:** Der ursprüngliche Zweck für Staffelmieten wird in der Praxis häufig ins Gegenteil verkehrt: Vermieter*innen soll durch die Vereinbarung von Staffelmieten Planungssicherheit gegeben und damit Investitionsentscheidungen erleichtert werden. Tatsächlich nutzen viele Vermieter*innen Staffelmieten aber als unkomplizierte Möglichkeit für Mieterhöhungen. Für sie entfallen dadurch aufwändige Mieterhöhungsverfahren, bei denen sie die zulässige Miete ermitteln müssen und bei denen das Risiko besteht, dass Mieter*innen Widerspruch einlegen. Investitionen in die Mietsache erfolgen entgegen der eigentlichen Zielsetzung von Staffelmieten während der Vertragslaufzeit nur selten. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes stimmen Mieter*innen Staffelmieten häufig zu, ohne eine wirkliche Wahl zu haben. Diese Benachteiligung von Mieter*innen wollen wir durch ein Verbot von Index- und Staffelmieten beseitigen.
- **Härtefallklausel:** Die aktuelle Mietpreisentwicklung hat zur Folge, dass Mieter*innen häufig einen großen Teil ihres Nettoeinkommens für die Miete aufwenden müssen. Das gilt insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen und Familien. Wir wollen deshalb die bestehende Härtefallklausel insbesondere infolge von Modernisierungsumlagen verbessern.
- **Betrachtungszeitraum für Mietspiegel:** Durch die starken Mietsteigerungen der letzten Jahre ist auch die ortsübliche Vergleichsmiete gestiegen. Deshalb begrüßen wir, dass sich die Bundesregierung darauf verständigt hat, den Betrachtungszeitraum bei der Erstellung von Mietspiegeln von vier auf sechs Jahre zu erweitern. Hierdurch können mehr Mietverhältnisse bei der Erstellung von Mietspiegeln einbezogen werden. Um die Datenbasis von Mietspiegeln noch weiter zu verbessern und die Dynamik stark ansteigender Mieten noch stärker abzufedern, setzen wir uns für eine weitere Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf acht Jahre ein.
- **Bindungszeitraum für Mietspiegel:** Die Verlängerung des Bindungszeitraums für Mietspiegel werden wir, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, von zwei auf drei Jahre verlängern.
- **Mietwucher unterbinden:** Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn die Miete die üblichen Mieten vergleichbarer Wohnungen um mehr als 20 Prozent übersteigt. Die Ordnungswidrigkeit kann derzeit mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Wir schlagen eine Erhöhung auf 100.000 Euro vor. In seiner gegenwärtigen Formulierung findet die Norm allerdings keine Anwendung mehr. Um Mietwucher wirksam zu unterbinden, ist die Sanktionsmöglichkeit praxistauglich auszugestalten. Denkbar ist in diesem Zusammenhang, den Regelungsgegenstand in das Zivilrecht zu überführen.
- **Eigenbedarfskündigung einschränken:** Mit unvermieteten Wohnungen lassen sich höhere Kaufpreise erzielen als mit vermieteten Wohnungen. Deshalb wird in der Praxis häufig Eigenbedarf vorgetäuscht, um das Mietverhältnis mit den Mieter*innen zu beenden. Um Missbrauch zu verhindern, wollen wir die gesetzliche Regelung für

die Eigenbedarfskündigung zu Wohnzwecken schärfen und Missbrauch stärker ahnden. Den unbestimmten Begriff „Berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses“ wollen wir streichen. Stattdessen nehmen wir im Gesetz einen abschließenden Katalog der zulässigen Eigenbedarfskündigungen auf, der auf enge Verwandte und die eigene Nutzung durch Vermieter*innen als Wohnraum beschränkt ist. Zusätzlich wollen wir über rechtssichere Wege sicherstellen, dass die Person, die Eigenbedarf anmeldet, auch tatsächlich für einen längeren Zeitraum einzieht. Missbrauch wollen wir mit einem hohen Bußgeld und Schadensersatz ahnden. Auch der Schutz für Betroffene muss gestärkt werden. Insbesondere ältere Menschen müssen besser gegen den Verlust ihrer langjährigen Wohnungen geschützt werden.

- **Heilungswirkung der verspäteten Mietzahlung auf ordentliche Kündigung erweitern:** Wenn Mieter*innen mit zwei Monatsmieten in Zahlungsverzug geraten, können Vermieter*innen ihnen fristlos kündigen und zusätzlich eine ordentliche Kündigung aussprechen. Begleichen Mieter*innen dann ihre Mietschulden, können sie zwar die außerordentliche Kündigung 'heilen' und abwenden, die ordentliche Kündigung aber bleibt bestehen. Die Folge: Das Mietverhältnis endet und die Mieter*innen müssen ausziehen. Wir wollen, dass die Heilungswirkung – also die Fortsetzung des Mietverhältnisses – durch Begleichen der rückständigen Miete nicht nur bei fristloser, sondern auch bei ordentlicher Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB eintritt.
- **Umwandlungsverbot stärken:** Wir wollen, dass die geltenden Ausnahmen für Umwandlungsverbote auf ein Minimum reduziert werden und nur in Einzelfällen und in Absprache mit den Kommunen geltend gemacht werden können. Wir fordern zudem, bestehende Umwandlungsverbote z.B. auf Kommunen und Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweiten. Wir erwarten, dass die Bundesregierung im Jahr 2019 einen Gesetzentwurf vorlegt, der Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfassend reduziert, wie beim Wohngipfel im September 2018 und im Koalitionsausschuss im August 2019 vereinbart.
- **Mietverhältnisse zu sozialen Zwecken stärken:** Um die zunehmende Vertreibung sozialer und kultureller Projekte sowie von Kleingewerbetreibenden aus den Innenstädten zu stoppen, wollen wir das soziale Mietrecht ausweiten. Für diese Projekte sollen also ebenfalls Regelungen des sozialen Mietrechts gelten, wie etwa ein effektiver Kündigungsschutz und eine Begrenzung zulässiger Mieterhöhungen, denkbar ist auch die Einführung eines Gewerbemietespiegels. Ein solcher Schutz ist unverzichtbar, um die vielfältige Mischung aus kleinen Gewerbebetrieben, sozialen und kulturellen Projekten sowie Wohnraum in den Städten zu erhalten.
- **Umlagefähigkeit der Grundsteuer begrenzen:** Das Grundsteuergesetz sieht als Steuergegenstand der Grundsteuer den Grundbesitz vor. Die Betriebskostenverordnung lässt dennoch die Umlage der Grundsteuer auf die Miete zu, weil die Grundsteuer auch ein Äquivalent für die Leistungen der Kommune gegenüber ihren Bürger*innen ist. Doch auch nach dem sogenannten Äquivalenzprinzip ist es nicht akzeptabel, dass Wohnungsbesitzer*innen, die ihre Wohnungen vermieten, die Grundsteuer vollständig umlegen können. Gerade der vermietbare Immobilienbesitz wird erst durch die kommunale Infrastruktur wirtschaftlich nutzbar. Deshalb ist eine mindestens hälftige Beteiligung der Eigentümer*innen an der Grundsteuer nur fair. Der Wert der Immobilie und die

aufzurufbare Miethöhe bestimmen sich in erheblichem Maße durch das von der Kommune geschaffene Wohnumfeld.

- **Schlupfloch möblierte Wohnungen schließen:** Grundsätzlich gelten die Regelungen der Mietpreisbremse auch für möblierte Wohnungen. Allerdings ist sie in der Praxis kaum anwendbar. Denn Vermieter*innen dürfen bei Wohnungen für die zusätzliche Ausstattung einen Aufschlag auf den Mietpreis verlangen. In der Regel entspricht dieser monatlich zwei Prozent des Zeitwerts der Möbel. Geben Vermieter*innen den Möbelzuschlag im Vertrag an, so können die Mieter*innen prüfen, ob er angemessen ist. Doch üblicher ist es, den Möbelzuschlag nicht gesondert auszuweisen. Wenn Mieter*innen nicht wissen, wie viel sie für die bereitgestellten Möbel bezahlen und wie viel für die Miete, können sie nur schwer gegen eine überhöhte Miete vorgehen. Wir wollen deshalb, dass Vermieter*innen bei möblierten Wohnungen verpflichtet sind, den Möbelzuschlag gesondert auszuweisen und auf Verlangen entsprechende Quittung vorzulegen.

2. Gemeinwohlorientierte Wohnraumförderung für breite Teile der Gesellschaft

Problem:

In den deutschen Großstädten fehlen rund 1,9 Millionen günstige Wohnungen und der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter. Allein im vergangenen Jahr fielen der Statistik zufolge bundesweit rund 70.000 Sozialwohnungen aus der Bindung, etwa 27.000 wurden neu gebaut. Obwohl in Großstädten zwischen 40 und 50 Prozent der Haushalte – und damit breite Teile der Gesellschaft – theoretisch Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, sind lediglich 5,4 Prozent aller Mietwohnungen Sozialwohnungen. Zudem steigt durch die demografische Entwicklung auch der Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Menschen, die auf bezahlbaren, barrierearmen oder barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, können somit immer weniger vor Marktdynamiken geschützt werden.

Ziel:

Wir wollen, dass alle Menschen, die sich Marktmieten nicht leisten können oder aus anderen Gründen vom privaten Mietmarkt ausgeschlossen sind, Zugang zu öffentlich gefördertem Wohnraum mit langfristiger Mietpreisbindung haben. Dafür brauchen wir einen soliden Bestand an Sozialwohnungen – vor allem in angespannten Wohnungsmärkten. Auch gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag und sollten im Gegenzug Unterstützung durch die öffentliche Hand erfahren. Was einmal öffentlich geförderter Wohnraum ist, sollte es auch langfristig bleiben.

Lösungen:

- **Hohe Förderung verstetigen:** Wir haben mit der Grundgesetzänderung in dieser Legislaturperiode die Grundvoraussetzungen geschaffen, die Länder und Kommunen ab dem Jahr 2020 weiterhin bei der Schaffung von erschwinglichen Wohnungen zu unterstützen. Allein in dieser Legislaturperiode fördert der Bund den sozialen Wohnungsbau mit 5 Mrd. Euro. Diese Förderung müssen wir weiter hochfahren. Bis 2030 wollen wir den Bestand an Sozialwohnungen wieder erheblich ausbauen. Dafür brauchen wir mindestens 100.000 neue Sozialwohnungen jedes Jahr. Zu diesem Zweck müssen wir auch kommunale Wohnungsunternehmen besser unterstützen und ihre Neugründung befördern. Sie stellen den Hauptanteil an sozialen Wohnungen und sind als Marktkorrektiv zwingend erforderlich. Dabei muss bei der Förderung des Sozialen Wohnungsbaus der Bau von altersgerechten Wohnungen stärker als bisher berücksichtigt werden. Um den Bedarf an Wohnraum für Menschen

mit unterschiedlichen Einschränkungen angemessen zu decken, sollte auch der individuelle Umbau von bestehenden Wohnhäusern hin zu Barrierefreiheit schrittweise erfolgen können und verstärkt förderungsfähig sein.

- **Kauf von Belegungsrechten unterstützen:** Sozialer Wohnungsneubau braucht Zeit. Zudem sind die Baukapazitäten in einigen Wohnungsmärkten beinahe ausgeschöpft oder aber es fehlt Bauland für mehr sozialen Wohnungsbau. Wo Mittel für den Neubau nicht verausgabt werden, müssen kommunale Wohnungsbauunternehmen oder andere gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften in die Lage versetzt werden, Belegungsrechte für Sozialwohnungen zu verlängern und neue zu kaufen. So kann schnell auf die Engpässe reagiert werden.
- **Bundesmitten für Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt:** Im Bereich der sozialen Wohnraumförderung liegt seit der Föderalismusreform I im Jahr 2006 die ausschließliche Zuständigkeit bei den Ländern. Im Anschluss an die Änderung des Grundgesetzes halten wir es für gerecht, wenn sich die Länder in mindestens gleichen Teilen an der Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung beteiligen. Gleichwohl haben nicht alle Länder die gleichen finanziellen Rahmenbedingungen oder auch den gleichen Bedarf. Mittel, die nicht abgerufen werden, sollten an Länder mit erhöhtem Bedarf weitergegeben werden können. Darüber hinaus sollten Bundesmitten entsprechend des Anteils an Einwohnern in Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage verteilt werden, damit der soziale Wohnungsbau in Städten mit Mietpreisbremse bzw. Kappungsgrenzenverordnung besonders schnell vorankommt — denn dort ist der Bedarf am dringendsten.
- **Eine neue Gemeinnützigkeit begründen:** Außerdem wollen wir durch einen Sozialpakt zwischen Wohnungswirtschaft, Mieter*innen und der öffentlichen Hand eine neue Gemeinnützigkeit begründen, welche die Förderung des sozialen Wohnungsbaus an die Dauer der Mietpreisbindung knüpft. Je länger die soziale Bindung des Wohnraums, umso höher die Förderung durch Zuschüsse, Bereitstellung günstigen Baulands oder Steuerabschreibungen. Auf diesem Wege soll ein breites und räumlich verteiltes Angebot von dauerhaft belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen entstehen. Die Gemeinnützigkeit wollen wir an einer Renditebegrenzung von vier Prozent festmachen. Mehreinnahmen müssen ansonsten wieder ins Mietobjekt und die Mietumgebung fließen.
- **Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum als Gemeinwohlziel im Gesetz verankern:** Da in Wachstumsregionen ein dringender Bedarf der Bevölkerung an Wohnungen besteht, deren Mietbelastungen ein Drittel des zur Verfügung stehenden Einkommens der Haushalte nicht überschreitet, und dies vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, muss der Gesetzgeber – wo immer im Gesetz vom Wohl der Allgemeinheit die Rede ist – die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum als ein legitimes Gemeinwohlziel benennen. Dies erleichtert den Gesetzesvollzug der Gemeinden.
- **Antworten auf verschiedene Lebensphasen ermöglichen:** Viele Menschen haben mittlerweile Angst, dass die nächste Lebensphase einen Umzug mit sich bringt, der in der Regel eine Mieterhöhung und nicht selten ein Armutrisiko bedeutet. Dies führt dazu, dass gerade in Großstädten viele Menschen in Wohnungen wohnen bleiben, die nicht ihren Bedürfnissen entsprechen, sei es bezogen auf die Wohnungsgröße oder auch auf Barrierefreiheit. Wenn wir eine sozialverantwortliche Wohnungspolitik wollen, müssen wir genügend Wohnungen für alle Menschen in jeder Lebensphase anbieten. Aufgrund des demographischen Wandels ist insbesondere die Förderung von altersgerechtem, barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum wichtig. Auch

Familien haben spezielle Bedürfnisse, ebenso wie Studierende und Auszubildende, worauf ein gemeinwohlorientierter Wohnungsmarkt Antworten finden muss. Die Schaffung neuer Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende ist ein wichtiger Baustein.

- **Wohnungstausch ermöglichen:** Auch Wohnungstauschangebote können dabei helfen, die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Denn viele Menschen würden gerne umziehen und den Wohnraum den sich verändernden Lebensverhältnissen anpassen. Bisher scheitert ein solcher Tausch häufig daran, dass dies wegen der Gefahr eines deutlich höheren Mietpreises bei der Anmietung von Wohnungen durch neue Vertragspartner*innen im Zuge des Wohnungstauschs häufig unattraktiv erscheint, insbesondere für ältere Menschen mit bereits lange laufenden Mietverträgen. Möglichkeiten zum Wohnungstausch könnten beispielsweise ältere Menschen nach dem Auszug ihrer Kinder dazu motivieren, größere Mietwohnungen zum Tausch gegen eine kleinere Wohnung an junge Familien abzugeben. Älteren Menschen muss es ermöglicht werden, in serviceunterstützte, barrierefreie Wohnformen zu ziehen. So kann familiengerechter Wohnraum denen zur Verfügung gestellt werden, die ihn benötigen. Deshalb setzen wir uns für eine Förderung entsprechender Angebote ein.
- **Wohnungslosigkeit verhindern:** Wohnen ist ein essentielles Grundbedürfnis. Daher müssen wir Wohnungslosigkeit unter allen Umständen verhindern und präventiv eingreifen. Die Anzeichen von drohendem Wohnungsverlust zeigen sich oft durch zögerliche Mietzahlungen. Wir glauben, dass Präventionsfachstellen in Kommunen und Landkreisen einen Beitrag leisten könnten, Wohnungsverlust zu vermeiden. Daher fordern wir ein Modellvorhaben „Präventionsfachstellen“.

3. Bodenpolitik am Gemeinwohl ausrichten

Problem: Boden ist weder vermehrbar noch ersetzbar. Daher ist er nicht mit anderen Wirtschaftsgütern gleichzusetzen. Doch in den vergangenen Jahren ist das Verhältnis zwischen Staat und Markt bei diesem knappen Gut aus dem Gleichgewicht geraten. Auch aufgrund der niedrigen Zinsen strömt Kapital aus dem In- und Ausland in die städtischen Boden- und Immobilienmärkte und lässt dort die Preise steigen. Boden ist also zu einem Spekulationsobjekt geworden. In den größten Städten haben sich die Bodenpreise innerhalb von fünf Jahren verdoppelt. Auf teurem Grund kann aller Bemühungen der Baukostensenkung zum Trotz kein bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Ziel: Der Umgang mit Grund und Boden ist von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung und muss sich deshalb am Gemeinwohl orientieren. Unser Ziel ist es, Grund und Boden in öffentlicher Hand zu bewahren bzw. wieder vermehrt dort zu bevorraten. Die Handlungsfähigkeit der Kommunen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnungsneubau muss gestärkt und leistungslose Bodenwertsteigerungen durch öffentliche Investitionen müssen an die Gesellschaft zurückgegeben werden.

Lösung:

- **Gemeinwohlorientierte und aktive Liegenschaftspolitik ausbauen:** Für eine am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik, brauchen wir einen gestaltungswilligen und handlungsfähigen Staat. Dafür muss er den Bestand an Grund und Boden in öffentlicher Hand erhalten und vermehren. Stellt er Flächen Privaten zur Verfügung, soll das Erbbaurecht als Regelfall gelten. Wenn Grundstücke aus öffentlicher Hand veräußert werden, darf nicht allein die Höhe des Gebotes über einen Zuschlag

entscheiden, sondern das vorgelegte, an Gemeinwohlzielen orientierte Konzept. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben geht hier mit ihrer neuen Liegenschaftspolitik mit positivem Beispiel voran, wenn sie etwa Grundstücke für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus günstiger abgibt. Diese gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik wollen wir auch bei der Vergabe von Erbpachten anwenden und auf das Bundeseisenbahnvermögen und die Deutsche Bahn AG übertragen. Die dafür notwendigen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen wollen wir in der Bundeshaushaltsordnung verankern.

- **Kommunale Handlungsfähigkeit im unbeplanten Innenbereich stärken:** Nahezu die Hälfte aller Wohnungsbautätigkeit findet in Gebieten ohne Bebauungsplan auf Grundlage der allgemeinen gesetzlichen Vorgaben des § 34 BauGB statt. Kommunen, die unter mangelnder Wohnraumversorgung leiden, brauchen hier mehr Gestaltungs- und Durchsetzungskraft. Zur Stärkung der Gemeinwohlziele in der Innenentwicklung schlagen wir vor, die Festsetzungsmöglichkeiten in einfachen Bebauungsplänen durch einen neuen § 9 Abs. 2d BauGB zu erweitern, der in definierten Bereichen für neue Bauvorhaben mittels sektoraler Bebauungspläne einen Beitrag zum Gemeinwohl, insbesondere die Festlegung des Anteils an gefördertem Wohnungsbau, als Genehmigungsvoraussetzung ermöglicht. Damit würde die planerische Steuerung der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen insbesondere im Wege der Nachverdichtung erleichtert.
- **Baugebote schärfen und Innenentwicklungsmaßnahme einführen:** Seit Jahren klafft eine große Lücke zwischen den Baugenehmigungen und den Baufertigstellungen. Bauanträge werden zum Teil nur gestellt, um das Grundstück nach erteilter Baugenehmigung mit enormen Wertsteigerungen weiterzuverkaufen. Baugebote werden bislang aber nur zögerlich angewendet. Die Anordnung und der Vollzug von Baugeboten muss für Gemeinden erleichtert werden. Baugebote sollten immer dann ausgesprochen werden können, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Die Beweislast bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Bebauung muss umgekehrt und objektiviert werden, da Eigentümer*innen dies besser als die Gemeinde beurteilen können. Das Übernahmeverlangen gegenüber der Gemeinde soll von dieser auch zugunsten Dritter angenommen werden können, die sich zur zügigen Verwirklichung des Vorhabens verpflichten. Ein weiterer zweckmäßiger Ansatz zur besseren Ausgestaltung des Baugebotes besteht in der Innenentwicklungsmaßnahme (IEM).
- **Im Wohnungsbestand den Milieuschutz verbessern:** Zur Erhaltung der sozialen Durchmischung und als Instrument gegen Gentrifizierungsprozesse stellt der Bundesgesetzgeber Kommunen die sogenannte Milieuschutzsatzung zur Verfügung. In den Milieuschutzgebieten erfolgt die Verdrängung der angestammten Bevölkerung in der Regel durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das Instrument der Milieuschutzsatzung muss dringend nachgeschärft und seine Anwendung für die Kommunen erleichtert werden, insbesondere müssen Ausnahmeregelungen für Umwandlungen in diesen Gebieten auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- **Öffentliche Grundstücksverkäufe in Bodenwertermittlung einfließen lassen:** Preisgedämpfte Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand fließen aktuell nicht in die Ermittlung von Bodenwerten ein. Das wollen wir ändern, damit sie ein realistisches Bild der tatsächlich gezahlten Bodenpreise widerspiegeln und eine bremsende Wirkung auf die Bodenpreise entfalten.

- **Preislimitiertes Vorkaufsrecht ausweiten:** Der Zugriff auf für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung erforderliche Flächen, insbesondere zur Errichtung bezahlbaren Wohnraums, kann durch die Stärkung des Vorkaufsrechts erleichtert werden. Wir fordern die Schaffung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts, wenn in einer Gemeinde oder dem Teil einer Gemeinde die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen in Gefahr ist. Dieses Vorkaufsrecht muss preislimitiert auf Basis des Ertragswerts (sozial verträglich erzielbare Miete) sein, um überhöhte Ankaufspreise zu verhindern.
- **Kommunale Bodenfonds unterstützen:** Um den Städten und Gemeinden eine aktive und nachhaltige Bodenbevorratung zu ermöglichen und Handlungsspielräume für die Stadtentwicklung zu erweitern, sollten vermehrt Bodenfonds auf regionaler oder kommunaler Ebene eingerichtet werden. Bund und Länder sollten diese flankierend unterstützen, z.B. durch die verbilligte Abgabe von entbehrlichen Grundstücken, auch zur Bodenbevorratung, und die Unterstützung durch eigene Baulandentwicklungsfonds. Kommunale Bodenfonds können auch einen wichtigen Beitrag zur Reaktivierung von Brachflächen und Sanierung von Altlasten bringen, um Flächen zu reaktivieren und damit die Inanspruchnahmen des Außenbereichs entgegen zu wirken. Diese Möglichkeiten sollte durch entsprechende Förderprogramme unterstützt werden.
- **Grundsteuer C nutzen:** Wir bekennen uns zum Erhalt der Grundsteuer, weil sie eine zentrale Finanzierungsquelle ist, um die technische, soziale, ökologische und kulturelle Infrastruktur in den Kommunen zu finanzieren. Wir wollen kein Grundsteuerdumping zwischen einzelnen Bundesländern. Mit der neu geschaffenen Grundsteuer C wollen wir zusätzliches Bauland aktivieren, Bodenspekulationen bekämpfen und die Inanspruchnahme des Außenbereichs begrenzen.
- **Gewinne aus leistungslosen Bodenwertsteigerungen gerecht besteuern:** Die Bodenbesteuerung in Deutschland entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine gemeinwohlorientierte und nachhaltige Bodenpolitik. Deshalb werden wir die Bodenbesteuerung verbessern. Denkbar sind hier verschiedene Instrumente: Für nicht selbst genutzte Immobilien bzw. Grundstücke (§ 23 EStG) wollen wir die Steuerfreiheit bei der Veräußerung (10-Jahres-Frist) abschaffen, beziehungsweise nur dann in Aussicht stellen, wenn Grundstücke und Immobilien durch die Veräußerung einer gemeinwohlorientierten Verwendung zugeführt werden. Die Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer kann ebenso dazu beitragen, die Allgemeinheit auch an denjenigen Bodenwertgewinnen teilhaben zu lassen, die den Grundeigentümer*innen durch die kontinuierliche Verbesserung der „allgemeinen Marktbedingungen“ zufallen. Kapitalgewinne dürfen steuerlich niemals besser gestellt sein als Arbeit. Die zusätzlichen Steuereinnahmen können kommunalen Bodenfonds zugutekommen.
- **Planungswertausgleich einführen:** Um Spekulation mit Grund und Boden einzudämmen, müssen unverdiente Wertsteigerungen, die durch Leistungen der Allgemeinheit und der Steuerzahler*innen entstanden sind, etwa eine neue Bahnhaltestelle oder die Neugestaltung eines Parks, der Gesellschaft wieder zugeführt werden. Zum einen kann hierdurch ein Beitrag zur Finanzierung wichtiger Gemeinwohlziele in der Stadtentwicklung geleistet werden. Zum anderen wird der im derzeitigen System angelegten Vermögensverschiebung zu Lasten breiter Schichten der Bevölkerung entgegengewirkt. Wir fordern daher die Einführung eines Planungswertausgleichs im BauGB. Dies würde sowohl die Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand stärken als auch eine gleichmäßige Abschöpfung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung ermöglichen. Anders als bei der

Vereinbarung städtebaulicher Verträge, wäre diese unabhängig von einer für ein konkretes Grundstück erforderlichen Infrastruktur und damit für die Gemeinde flexibler einsetzbar.

4. Staat und Wirtschaft gemeinsam für ein schnelleres Bauen

Problem: Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, besonders in Ballungsräumen, übersteigt das Angebot dramatisch. 2017 wurden nur knapp 285.000 neue Wohnungen gebaut, obwohl jährlich ca. 350.000 bis 400.000 Wohnungen entstehen müssten, um die große Nachfrage zu decken. Es müssen also mehr und vor allem schneller bezahlbare Wohnungen gebaut werden.

Ziel: Dieser Missstand kann nur durch eine gemeinsame Anstrengung der öffentlichen Hand und der Wohnungswirtschaft beseitigt werden. Ziel ist es, dass es adäquate und bezahlbare Wohnungen für alle Menschen überall in diesem Land gibt.

Lösung:

- **Wohnungsunternehmen müssen Verantwortung übernehmen:** Wohnungsunternehmen profitieren seit Jahren von einem beispiellosen Immobilienboom, der ihnen Millionengewinne beschert. Wir erwarten deshalb, dass sie Verantwortung übernehmen; ihre Kapazitäten ausbauen, Fachkräfte ausbilden und einstellen und in moderne Technologie und Innovationen, zum Beispiel im Bereich serielles und modulares Bauen, investieren.
- **Personal der Kommunen und Länder ausbauen:** Gleichzeitig müssen auch Bund, Länder und Kommunen auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt reagieren und wieder Personal in Bau- und Planungsämtern aufbauen, die in den vergangenen 25 Jahren stark ausgedünnt wurden. Hierzu sollten Entwicklungsgesellschaften auf regionaler und Landesebene eingeführt werden. Die öffentliche Hand kann zu einer Baubeschleunigung beitragen, indem sie das Vergaberecht vereinfacht, die konsequente Digitalisierung planungsrechtlicher und bauaufsichtlicher Verfahren betreibt und Bauland mobilisiert.
- **Mitarbeiter*innenwohnen unterstützen:** Wir finden es gut, wenn Unternehmen Verantwortung für ihre Mitarbeiter*innen übernehmen und ihnen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die Bereitstellung von Werkwohnungen wollen wir steuerlich fördern. Es ist gut, dass das Bundesfinanzministerium im Jahressteuergesetz 2019 Verbesserungen vorgenommen hat und die Bereitstellung von Werkwohnungen mit bezahlbaren Mieten nicht mehr als Steuervorteil behandelt. Auch der Bund muss Verantwortung für seine Bundesbediensteten übernehmen. Die Wohnungsfürsorge wollen wir weiter ausbauen!

5. Mehr Transparenz schaffen

Problem:

Ein Grund für steigende Miet- und Kaufpreise von Wohnungen ist die mangelnde Transparenz des Immobilienmarktes. Zudem ist der Immobilienmarkt zu einem der Hauptschauplätze der Globalisierung der Finanzmärkte geworden. Immer mehr Vermieter*innen, oftmals internationale Finanzinvestor*innen, haben ihren Sitz im Ausland. Kontaktaufnahmen oder im Ernstfall auch gerichtliche Auseinandersetzungen werden oft erschwert, weil bestimmte Vermieter*innen ihren Firmensitz von einem Steuerparadies ins

andere verlegen. Die mangelnde Transparenz ermöglicht es Kriminellen außerdem, Milliarden mit Immobilien in Deutschland zu waschen - auch dies befeuert den Anstieg von Immobilienpreisen.

Ziel:

Wir brauchen mehr Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt. Für Mieter*innen muss jederzeit transparent sein, wem ihre Wohnung gehört und wie sie zu ihren Vermieter*innen Kontakt aufnehmen können. Darüber hinaus dürfen Immobilien für Kriminelle keine einfache Möglichkeit bieten, ihr Geld zu waschen und damit auch noch Wohnungspreise nach oben zu treiben. Auch auf dem Online-Vermietungsmarkt brauchen wir mehr Transparenz.

Lösungen:

- **Immobilienregister einführen:** Wir wollen ein zentrales, transparentes Immobilienregister nach dänischem Vorbild einführen, in dem die tatsächlichen Eigentümer*innen aufgeführt werden. Darüber hinaus sollte eine Offenlegungspflicht in Bezug auf die Herkunft der für den Immobilienerwerb benötigten Finanzmittel geprüft werden. Dies wären wirksame Maßnahmen, um Geldwäsche im deutschen Immobiliensektor zu verhindern. Für die Geldwäschefahndung im Immobiliensektor benötigen wir zudem mehr Personal.
- **Vermieter*innen zu ladungsfähiger Adresse verpflichten:** Immobilieneigentümer*innen - auch internationale Investor*innen, die in Deutschland Wohnungen vermieten - sollen verpflichtet werden, eine ladungsfähige Anschrift in Deutschland anzugeben.
- **Digitales Mieterfassungssystem einführen:** Wir schlagen vor, dass künftig die Meldebehörden bei der Anmeldung einer Wohnung automatisch alle Neuvertragsmieten erfassen. Bestehende Mietverträge sollen den Behörden freiwillig durch eine der beiden Vertragsparteien gemeldet werden können. Auf Sicht ließen sich auf diese Weise Mietspiegel automatisch und rechtssicher erstellen.
- **Online-Vermietungsplattformen der Sharing Economy regulieren und gerecht besteuern:** Online-Vermietungsplattformen wie Airbnb entziehen dem Wohnungsmarkt wichtigen Wohnraum und tragen so erheblich zur Wohnungsnot und steigenden Mieten in vielen Städten bei. Gleichzeitig zahlen diese Plattformen weniger Steuern als Hotels und Hostels. Das muss sich ändern: Vermietungsportale müssen angemessen besteuert werden. Des Weiteren sollen Online-Vermietungsplattformen Auskünfte über Vermieter*innen erteilen, deren Inserate nicht über eine gesetzlich vorgeschriebene gültige Registriernummer verfügen und damit illegal sind. Wir wollen, dass Wohnungen nur mit Genehmigung des zuständigen Amtes zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Städte wie Berlin, Hamburg und München haben mit Zweckentfremdungsgesetzen gezeigt, wie dies rechtlich funktioniert. Wichtig ist, dass die Einhaltung anschließend von ausreichend Personal kontrolliert wird.

6. Den Weg in die eigenen vier Wände erleichtern

Problem:

Viele Menschen träumen von den eigenen vier Wänden, um Sicherheit zu haben langfristig in ihrem gewohnten Umfeld bleiben zu können und für das Alter vorzusorgen. Dies scheitert oftmals an hohen Kaufnebenkosten, die nicht als Darlehen aufgenommen werden können und mittlerweile ca. 15 Prozent der Erwerbssumme ausmachen.

Ziel:

Ziel sozialdemokratischer Politik ist es, jedem zu ermöglichen so zu leben, wie er oder sie es möchte, ob in der Stadt oder auf dem Land, in einer Mietwohnung oder den eigenen vier Wänden. Für Menschen, die sich für selbst genutztes Wohneigentum entscheiden, wollen wir daher die Kaufnebenkosten spürbar senken. Dadurch kann mehr Eigenkapital in die Finanzierung, Renovierungsleistungen oder alters- und familiengerechte Umbaumaßnahmen fließen. Außerdem wollen wir den sogenannten 'Mietkauf' fördern, um einkommensschwächeren Haushalten ohne nennenswertes Eigenkapital den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und sie zugleich vor Überschuldung zu schützen.

Lösungen:

- **Maklerkosten senken:** Wir wollen Maklergebühren für Erwerber*innen von Wohnungen oder Einfamilienhäusern senken, um den Eigentumserwerb von selbstgenutztem Wohnraum zu erleichtern. Deswegen ist es ein großer Erfolg, dass sich die Koalition auf Druck der SPD darauf geeinigt hat, dass künftig Käufer*innen einer Immobilie maximal die Hälfte der Maklerkosten tragen müssen, wenn sie die*den Makler*in nicht beauftragt haben. Unser Ziel ist weiterhin, dass das Prinzip, wer bestellt, der*die zahlt, auch für den Erwerb von Wohneigentum in Gänze eingeführt wird. Darüber hinaus setzen wir uns für eine weitere Entlastung von Käufer*innen bei den Erwerbsnebenkosten ein.
- **Mietkauf fördern:** Für junge und einkommensschwache Haushalte, die über kein nennenswertes Eigenkapital verfügen, wollen wir den Mietkauf einführen. Hier tritt der Staat in Vorleistung und finanziert und beauftragt den Bau von Eigentumswohnungen. Die Käufer*innen erwerben diese Wohnungen dann sukzessive über laufende Zahlungen (Tilgungen) an den Staat, die vergleichbar sind mit monatlichen Mietzahlungen. Die Vorteile für die Käufer*innen sind, dass kein oder kaum Eigenkapital eingebracht werden muss, Planungssicherheit durch stabile monatliche Tilgungsraten gewährt wird, Vermögen für die Altersvorsorge aufgebaut wird und keine Gefahr der Überschuldung besteht.
- **Genossenschaften stärken:** Die Beteiligung an Genossenschaften muss für den Einzelnen auch über Baudarlehen möglich sein. Dabei muss es auch Nachrangdarlehen mit langer Laufzeit und Zinsbindung geben, die eigenkapitalähnlichen Charakter haben. Denkbar ist auch eine Verknüpfung mit dem sozialen Wohnungsbau in Form einer Zuschussförderung, damit auch Haushalte mit niedrigem Einkommen in genossenschaftliche Neubauten einziehen können. Zudem soll der Erwerb von Genossenschaftsanteilen in das Programm „Baukindergeld“ aufgenommen werden. Wenn wir das im Koalitionsvertrag vereinbarte KfW-Bürgschaftsprogramm mit 20-jähriger Laufzeit einführen, sollten auch Wohnungsbaugenossenschaften, besonders solche mit geringem Wohnungsbestand, beim Bau und Erwerb von Wohnungen davon profitieren können.

7. Attraktive ländliche Räume und Innenentwicklung stärken

Problem:

Während große Städte wachsen, schrumpft in vielen ländlichen Gemeinden und kleinen und mittleren Städten die Zahl der Einwohner*innen. Teilweise weil Menschen sich bewusst für Städte entscheiden, teilweise aber auch, weil es in ländlichen Regionen an der für gleichwertige Lebensverhältnisse notwendigen Infrastruktur mangelt. Alle, die den ländlichen Raum verlassen, erhöhen auch den Druck auf den Wohnungsmarkt in den Städten.

Ziel:

Viele Menschen leben bewusst und gerne im ländlichen Raum. Damit das auch in der Zukunft so bleibt, müssen wir die Lebensqualität in ländlichen Regionen erhalten und verbessern. Wir wollen gleiche Chancen für Dörfer und Städte.

Lösungen:

- **Städtebauförderung auf hohem Niveau fortführen:** Die Städtebauförderung sorgt nicht nur für eine gute bauliche Entwicklung unserer Kommunen und ihrer Quartiere, sie ist auch ein unverzichtbarer Beitrag für eine gute Lebensqualität, für sozialen Zusammenhalt und lebendige Nachbarschaften. Bislang fließen die Städtebaufördermittel etwa zu gleichen Teilen in ländliche und in städtische Räume. Alle Kommunen haben einen hohen Investitionsstau in vielen Bereichen der kommunalen Infrastruktur. Die Städtebauförderung leistet einen wichtigen Beitrag zum Abbau dieser Defizite und sollte deswegen nicht mehr degressiv und zeitlich befristet ausgestaltet werden. Auch nach ihrer Neuordnung muss die Städtebauförderung mindestens auf dem heutigen Niveau fortgeführt werden.
- **Infrastruktur sichern und ausbauen:** Der Sonderrahmenplan Ländliche Entwicklung innerhalb der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz muss noch stärker die soziale und technische Infrastruktur ausbauen. Mit zusätzlichen Bus- und Bahnverbindungen, einer besseren Mobilfunkversorgung durch staatlich geförderte Mobilfunkmaste, einen schnelleren Breitbandausbau sowie eine bessere Versorgung im Bereich Medizin und Pflege sowie Bildung und Kinderbetreuung wollen wir das Leben in den ländlichen Regionen lebenswert halten und verbessern.
- **Interkommunale Kooperationen stärken:** Einen Beitrag zur besseren Versorgung mit sozialer, digitaler, medizinischer und Bildungsinfrastruktur auf dem Land und bezahlbarem Wohnraum in den Städten können auch bessere Stadt-Umland-Kooperationen und interkommunale Kooperationen leisten. Diese wollen wir im Zuge der Neustrukturierung der Städtebauförderung besser unterstützen.
- **Flächenfraß verhindern:** Ortskerne müssen lebendig gehalten und Leerstand bekämpft werden. Daher gilt für uns gerade auch im ländlichen Raum die Leitidee: Innen- vor Außenentwicklung. Eine verstärkte Neubautätigkeit am Stadtrand und auf der grünen Wiese lässt Infrastrukturen und soziale Räume in Ortskernen veröden. Und es gehen damit auch der Landwirtschaft und dem Naturschutz Flächen verloren, wodurch die Preisspirale auf dem Bodenmarkt weiter angeheizt wird. Baulandmobilisierung im Außenbereich sollte daher nur in absoluten Ausnahmefällen und sehr dicht besiedelten Regionen erfolgen. Eine Verlängerung des § 13 b BauGB ist kontraproduktiv; sie führt zu einer weiteren Zersiedlung der ländlichen Räume und stellt das im Januar 2017 verschärfte Ziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, den Flächenverbrauch bis 2030 auf unter 30 ha / Tag zu verringern in Frage. Nachdem wir in der vergangenen Legislaturperiode die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ eingeführt haben, werden wir auch für ländliche Räume eine äquivalente Gebietskategorie zur Stärkung der Dorfkerne einführen. Als Beitrag gegen Flächenfraß wollen wir Nachverdichtungen und Aufstockungen im Innenbereich erleichtern, zum Beispiel durch Anpassungen der Baunutzungsverordnung und erleichterte Befreiungen von Bebauungsplänen, wenn eine besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen vorliegt.

Wir sind überzeugt, dass wir mit den vorgeschlagenen Maßnahmen die dringend notwendige Trendwende auf dem Wohnungsmarkt schaffen können. Dafür braucht es aber auch die politische Priorisierung. Wir wollen Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesregierung eine stärkere Stimme geben. Mit der Bildung eines eigenständigen Ausschusses für „Bauen, Wohnen Stadtentwicklung und Kommunen“ hat das Parlament der wachsenden Bedeutung dieser Themen Rechnung getragen. Der derzeitige Kabinettszuschnitt bringt die Bedeutung der Herausforderungen jedoch nicht zum Ausdruck. Das Thema bezahlbares Wohnen genießt im Bundesinnenministerium trotz bestehender Wohnungsnot keine absolute Priorität, obwohl die Beseitigung der Wohnungsnot und Schaffung bezahlbaren Wohnraums „die soziale Frage des 21. Jahrhunderts“ ist. Wir fordern daher, dass es ein eigenständiges Ministerium für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen gibt. Die Herausforderungen des Klimaschutzes, der Wohnungsneubau, verbesserte Raumordnung mitsamt Stärkung der ländlichen Räume, Maßnahmen für schnelleres, nachhaltigeres und kostengünstigeres Bauen und Unterstützung beim Weg in die eigenen vier Wände sind Aufgaben, die mit ganzer Kraft betrieben werden müssen und unter ein Dach gehören. Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse hängt maßgeblich von einer guten infrastrukturellen Ausstattung der Kommunen ab. Erst dadurch wird gerechtfertigt, dass sich der Bund mit der Frage befasst, wie Heimat von den Menschen erfahren wird.