

A1NEU Beitrag der BAG PBW zum GSP-Prozess von B90/Grüne

Antragsteller*innen:

1 STICHPUNKTEPAPIER

2 „Vernünftige Natur zu sein und als solche etwas zur Naturgeschichte beizutragen,
3 was andere Lebewesen nicht gleichermaßen tun, nämlich Kultur, ist tatsächlich
4 die besondere Chance des Menschen ... in der Welt seinen Platz zu finden“ (Klaus
5 Michael Meyer-Abich).

6 Anstehende Aufgaben und Themen für unsere Städte, Dörfer und Kulturlandschaften

7 Das Bauwesen gerecht und ökologisch gestalten

8 Mit der Kommerzialisierung des unvermehrten Produktionsmittels Boden und der
9 von Digitalisierung getriebenen Globalisierung wurde Grund und Boden zum
10 handelbaren Gut. Wir halten Grund und Boden, wie Luft und Wasser für ein
11 Gemeingut, das allen in angemessener Art und Weise zur Verfügung stehen muss.
12 Die Folge des herrschenden, sehr erfolgreichen neoliberalen
13 Wirtschaftsverständnisses sind soziale Verwerfungen durch Spekulation getriebene
14 Wohnkosten, Wohnungsmangel bei gleichzeitig steigender Wohnfläche pro
15 Einwohner*in, Verlust von Lebensqualität in Schlafstädten und ausufernde
16 Pendlerverkehre in den Metropolen und vieles andere mehr. Profitierende dieser
17 Entwicklung sind die Großen des Bauwesens, die Bau- und Baustoffindustrie,
18 Bauträger und die Immobilienwirtschaft. Mit Kostenargumenten, die keiner
19 Lebenszyklusanalyse standhalten, werden uns giftige und ungesunde Baustoffe
20 verkauft und Einweg-Wohnungen vermietet. Qualität, Nachhaltigkeit und
21 Klimaschutz beim Planen Bauen Wohnen müssen bei diesem Geschäftsmodell auf der
22 Strecke bleiben. Dagegen müssen wir uns auf EU- und Bundesebene stemmen. Aber
23 schon mit den uns heute zur Verfügung stehenden Instrumenten der Stadt- und
24 Raumplanung, der Gebäude-, Infrastruktur- und Landschaftsplanung sowie mit
25 echter Partizipation vor Ort ist es möglich eine ökologisch verträgliche
26 Siedlungsentwicklung, die sich am Gemeinwohl orientiert in unseren Städten und
27 Dörfern umzusetzen. Dies ist in erster Linie eine Aufgabe der Kommunal- und
28 Länderverwaltungen im Rahmen des kommunalen Planungsrechts. (Art. 28 GG, BauGB,
29 BauNVO)

30 Global denken, lokal handeln

31 Die räumliche Verortung von Ökonomie und Kultur, Ökologie und sozialem
32 Zusammenleben findet in unseren Städten, Dörfern und Kulturlandschaften statt.
33 Wir leben in Zeiten des Zuzugs in die wirtschaftsstarken Stadt- und
34 Metropolregionen bei vielfach schrumpfenden Dörfern, Klein- und Mittelstädten in
35 den ländlichen Räumen. Alle wirksamen Politikfelder greifen in ihren
36 ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Dimensionen sowie in die
37 Zuständigkeiten des Bundes, der Länder und der Kommunen hier sehr kleinteilig
38 ineinander. Ihre Komplexität kann in Ressortzuständigkeiten nicht abgebildet
39 werden.

40 Mit Nachhaltigkeit im Bauwesen das Klima schützen

41 Die wichtigsten ökologischen Anforderungen an Städte- und Siedlungsbau sind die
42 Senkung des Siedlungsflächenverbrauchs und der globalen
43 Ressourceninanspruchnahme bei Bestand und Neubau sowie der Einsatz von gesunden,
44 umwelt- und klimaschützenden Baustoffen, Bautechniken und regenerativen

45 Energien. Hier steht unsere ganze Gesellschaft als privater wie öffentlicher
 46 Bauherrn, aber auch der Gesetzgeber, die Verwaltungen und Gerichte in der
 47 Pflicht.

48 Art.14 (2) GG umsetzen

49 Die Vermögensumverteilung von unten nach oben ist endlich zu beenden. Der
 50 Immobilienmarkt muss anonymen Investoren entzogen und Vermögen breiter gestreut
 51 werden. Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in
 52 öffentlicher wie privater Hand wollen wir unterstützen. Veräußerungsgewinne,
 53 Erbschaften und Schenkungen aus Immobilienvermögen, die über das selbstgenutzte
 54 Wohneigentum hinausgehen, sind aus Gründen der Generationen-Chancengleichheit
 55 angemessen global zu besteuern. Deutschland und die EU können hier Vorreiter
 56 sein. In ländlichen Regionen wird im großem Umfang mit Landwirtschaftsflächen
 57 spekuliert. Die Zahl der inhabergeführten Agrarbetriebe sinkt. Die Zahl der
 58 Großbetriebe mit Monokulturen und Massentierhaltung steigt. Dem wollen wir auf
 59 Länderebene begegnen.

60 Bezahlbares Wohnen ermöglichen

61 Die Gewinnorientierung der Immobilie seit Wegfall der Wohngemeinnützigkeit und
 62 in Zeiten niedriger Zinsen verstärkte die Ungleichheit in der Bevölkerung. Zur
 63 Sicherung des sozialen Friedens und zum Erhalt unseres Wohlstandes werden wir
 64 öffentliche Abgaben für lebenswerte Städte, Dörfer und Kulturlandschaften
 65 einsetzen müssen. Wohnen ist ein Grundrecht. Ein großer Teil der Bevölkerung ist
 66 mit den Wohnkosten überfordert. Daher bedarf es eines starken und
 67 flächendeckenden gemeinnützigen Wohnungswesens in privater wie öffentlicher
 68 Hand. Hierfür sind umfassende Förderprogramme der Subjekt- und Objektförderung
 69 für lebendige Städte, Dörfer und Kulturlandschaften aufzulegen.

70 Eine bessere Planungs-, Bau- und Wohnungspolitik einleiten

71 Es ist klar, dass die anstehenden Aufgaben nicht allein ordnungspolitisch oder
 72 mit einer kompletten Förderung bewältigt werden können. Die Themen können nur in
 73 einem kulturellen Entwicklungsprozess behandelt werden. Diese
 74 gesamtgesellschaftliche Entwicklung schließt eine wehrhafte Demokratie, hohe
 75 Lebensqualität, einen sorgsamen Umgang mit den Ressourcen der Natur, echte
 76 Partizipation und eine gute Kultur des Planen, Bauens und Wohnens ein. Für die
 77 Umsetzung dieser sehr weitreichenden Aufgaben brauchen wir neue Instrumente, die
 78 die Menschen vor Ort anspricht, abholt und ihre Bedürfnisse und Vorbehalte ernst
 79 nimmt. Mit einer solchen partizipativen Aktivierung des kreativen Potenzials
 80 aller Menschen kann es gelingen, notwendige Verhaltensänderungen zu initiieren.

Begründung

ERLÄUTERUNG/HERLEITUNG

Der Mensch und seine Behausung

Feuer, Ackerbau und Viehzucht sowie der Hausbau ermöglichten dem Homo sapiens vor 30-50.000 Jahren die Auswanderung aus Afrika. Die Entwicklung der Städte, Dörfer und Kulturlandschaften ist eng mit der menschlichen Gesellschaft verbunden, dort entwickeln sich Politik, Wissenschaft und Kunst. Daher haben wir ein sehr enges, meist unbewusstes Verhältnis zu unseren Städten, Dörfern und Bauwerken, den vermutlich dauerhaftesten Spuren unserer Existenz auf der Erde. Mit Beginn des Anthropozäns stellen wir fest, dass wir nicht nur grosse Möglichkeiten und Erkenntnisse von unserem Planeten geschenkt bekommen, sondern dafür auch Verantwortung tragen. Es ist klar, dass ein

positiver Beitrag des Menschen zur Entwicklung der Erde nur in Übernahme dieser Verantwortung erfolgen kann. Ein nicht unbedeutender Teil dieser Entwicklung ist unser Siedlungswesen. Das Bauwesen ist immerhin für rund die Hälfte der gesamten Ressourceninanspruchnahme sowie der Müllproduktion verantwortlich. Unsere Siedlungen und Infrastrukturen sowie der Rohstoffabbau lassen immer weniger Raum für nichtmenschliche Natur. Mit dem Klimawandel greifen wir global in die Natur ein. Neben Industrie, Landwirtschaft und Verkehr ist das Bauwesen Hauptverursacher des Klimawandels. Daher wollen wir, Bündnis 90/Die Grünen, dass wir Menschen dauerhaft auf der Erde heimisch werden und die Rahmenbedingungen der Natur als Ansporn für eine erstrebenswerte, selbstbestimmte Zukunft erkennen und alle darin Freude und Lebensqualität finden.

Die großen Herausforderungen der kommenden Jahre

Die Begrenzung der Klimaveränderungen, die Schaffung guten Wohn- und Arbeitsraumes, die Bewältigung des Verkehrskollaps und der vielfältigen sozialen Verwerfungen sowie der Ökonomisierung aller Lebensbereiche. Big Data und Digitalisierung können hierfür hilfreich sein, wenn wir es schaffen diese Instrumente zum Nutzen aller Menschen und seiner Mitwelt zu gestalten. Wir werden den notwendigen Wandel beherzt und zügig angehen müssen, um unser „Zuhause“ für eine lebenswerte Zukunft fit zu machen. In jeder Veränderung liegt die Chance, die anstehenden Aufgaben gut zu bewältigen. Hierfür bedarf es einer klaren, wissensbasierten Vision zur Zukunft unserer Städte, Dörfer und Kulturlandschaften: Sie sind der Ort, an dem wir miteinander umgehen, kommunizieren, lachen, lieben, streiten, beraten, weinen, gebären, aufwachsen und sterben. Dort sind wir Single, Familie, Paar, Gruppe, Verein, Partei, Bürgerinitiative, Band, Gang, Aktionsgruppe. Dort kaufen wir ein, dort lernen und arbeiten wir, ernähren wir uns, feiern, schlafen und erholen uns. Dort sind wir Individuum in der Gesellschaft. Dort lernen wir, miteinander umzugehen, lernen wir zu leben in unserer Demokratie, dort wächst der soziale Zusammenhalt. Kurz: Städte, Dörfer sind die wahren „social Media“. Dazu wollen wir den Gestaltungsspielraum, den Veränderungen mit sich bringen und die bei vielen Zukunftsängste auslösen, als Chance nutzen für eine sozial integrative, ökonomisch funktionierende und ökologisch gestaltete Lebenswelt.

International vereinbarter Zielkanon

Mit der Agenda 2030 wurden im Jahr 2015 von der internationalen Staatengemeinschaft 17 Nachhaltigkeitsziele vereinbart. Das Nachhaltigkeitsziel 11 (Sustainable Development Goal, SDG 11) zielt darauf ab, Städte und menschliche Siedlungen bis 2030 inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten. Dazu gehört u.a. den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen, den Flächenverbrauch zu beschränken (in Deutschland auf unter 30 ha pro Tag bis 2030) und den Ressourcenverbrauch sowie Treibhausgas- Emissionen auf lokaler Ebene zu senken. Im Grundsatzprogramm sollten die unten aufgeführten Grundsätze zur Boden- und Wohnungspolitik verankert werden, um aktuellen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Probleme und Fehlentwicklungen

Die Wohnungsnot in deutschen Metropolen ist eines der großen sozialen Themen unserer Zeit. Kapitalkonzentration und globalisierte Immobilienspekulation forcieren soziale und räumliche Ungleichheiten. Das macht neue politische Antworten in der Boden-, Wohnungs- und Mietenpolitik notwendig. Denn immer höhere Wohnkosten bei unsicheren Arbeitsplätzen, niedrigen Löhnen und Renten – das geht gar nicht! Im Wesentlichen geht es um folgende Probleme:

Fortschreitende sozialräumliche Polarisierung

Wachstumsstarken Großstadtreionen stehen strukturschwache Dörfer, Klein- und Mittelstädte gegenüber. Die einen suchen Antworten auf Bevölkerungszuwachs, steigende Mieten und Wohnungsbedarf. Die anderen kämpfen gegen Leerstand und Verfall, gegen den Verlust von Gewerbe und Handel, Schule und Gesundheitsversorgung. Die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse und des Zugangs zu Infrastruktur ist nicht mehr gegeben.

Die globalen Finanzmärkte als Taktgeber für urbane Immobilienpreise

In den großen Städten haben sich die Grundeigentumsverhältnisse stark verändert. Nach wie vor ist ein Großteil des Grundeigentums in Privathand, wobei Finanzinvestoren und Briefkastenfirmen, Fonds und Aktiengesellschaften in hohem Maße Immobilienpreise und Wohnungsmarktentwicklung bestimmen. Gleichzeitig wird in ländlichen Regionen, insbesondere in Ostdeutschland viel Spekulation mit Landwirtschaftsflächen betrieben (Landgrabbing).

Die politische Privilegierung des Grundeigentums

Der Staat bevorzugt das private Grundeigentum im Steuerrecht, Mietrecht und Planungsrecht. Auch haben neben EU-Bürgern Investoren aus aller Welt Zugang zu den deutschen Grundstücksmärkten. Der Begünstigung der Grundeigentümer steht zu wenig Mitverantwortung für das Allgemeinwohl gegenüber, obwohl das Grundgesetz dies in Artikel 14 (2) ausdrücklich fordert.

Die Schieflage von Einkommens- und Mietentwicklung

Mit der Fortschreibung der Mietspiegelmieten und 15 bis 20% Mietsteigerung in drei Jahren gewährt der Gesetzgeber den Eigentümern deutlich höhere Mietzuwächse als die allgemeine Entwicklung von Löhnen und Lebenshaltungskosten. Wohnungssuchende werden besonders hohen Mietforderungen ausgesetzt. Im Durchschnitt stieg die Wohnkostenbelastung von 20% in 1990 auf 36% bruttowarm in 2015 (Statistisches Bundesamt). Bedürftige Haushalte geben häufig 40% ihres Nettoeinkommens und mehr für das Wohnen aus.

Falsche Wohnungs- und Liegenschaftspolitik

Die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde 1990 abgeschafft. Die Bindungen der Sozialwohnungsbestände sind überwiegend ausgelaufen. Bedeutende öffentliche Wohnungsbestände wurden an Finanzinvestoren verkauft. Viele öffentliche Grundstücke wurden und werden immer noch nach Höchstpreisverfahren privatisiert. Das Recht auf Eigentumsumwandlung forciert die Kapitalverwertung städtischer Immobilien.

Kaum Fortschritte bei Bodenschutz, Umwelt- und Klimaschutz

Die wichtigsten ökologischen Anforderungen an Gebäudebestand, neues Bauen, Städte- und Siedlungsbau wie insbesondere die Senkung des Siedlungsflächenverbrauchs, die Optimierung der Energieeffizienz bei Gebäudebestand und Neubau und der Einsatz von umwelt- und klimaschützenden Baustoffen, Bautechniken und regenerativen Energien treten seit Jahren auf der Stelle.

Der Verlust der kommunalen Steuerungsfähigkeit

Das neoliberale Prinzip des „schlanken Staats“ hat zum Ausverkauf elementarer öffentlicher Gemeingüter geführt und die kommunalen Handlungsspielräume stark eingeschränkt. Investoren verdrängen immer mehr Mieter aus den Innenstädten und nutzen den Boden zur Kapitalverwertung, ohne einen angemessenen Beitrag zu den kommunalen Infrastrukturen, zum Umweltschutz und zum Gemeinwohl zu leisten.

BauenBauenBauen als Lösung?

Die Verbände der Immobilienwirtschaft reduzieren die Wohnungsfrage auf rein quantitativen Neubaubedarf und schieben die Verantwortung einseitig ab auf Staat und Kommunen. Sie rufen nach mehr Baulandausweisung, mehr Bausubventionen und vereinfachte Baurechte. Sicherlich brauchen Städte und Wachstumsregionen den Bau von deutlich mehr bezahlbaren Neubauwohnungen. Dabei sollte nicht nur neuer Wohnraum, sondern lebenswerte, sozial ausgewogene und ökologische Stadtteile entstehen. Die Hauptlast der Wohnversorgung bleibt jedoch immer beim Gebäudebestand. Den 285.000 in 2017 neu gebauten Wohnungen stehen 42 Millionen Bestandwohnungen gegenüber. Verantwortliche Wohnungs- und Bodenpolitik darf darum nicht nur auf neues Bauen setzen, sondern muss ebenso auf ökologische und sozialverträgliche Maßnahmen für den Bestand setzen.

Bündnisgrüne Grundsätze und konkrete Schritte

Es geht darum, staatliche und kommunale Handlungsfähigkeiten zurückzugewinnen und von der

Immobilienwirtschaft mehr Gemeinwohlorientierung, Umwelt- und Sozialverantwortung einzufordern. Dazu müssen wir die politische Diskussion um die Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums offensiv führen und teilweise sehr grundlegende Reformen für das Bodenrecht und das Wohnungs- und Mietrecht erarbeiten. Die wichtigsten Handlungsfelder sind:

Bodenpolitik

Grundeigentumsverhältnisse müssen transparent sein. Für die Öffentlichkeit muss nachvollziehbar sein, wer als Eigentümer über eine Immobilie verfügt und nicht nur, wie die für das Grundstück gebildete Gesellschaft firmiert. Steuerhinterziehung und anonymisiertes, in Briefkästen verstecktes Grundeigentum muss unterbunden werden. Die steuerliche Privilegierung des Grundeigentums muss eingeschränkt werden. Über das selbstgenutzte Wohneigentum hinausgehende Veräußerungsgewinne aus privatem Immobilienvermögen sind wie andere Einkommen zu besteuern. Wohnungsunternehmen, die keiner Gemeinwohlverpflichtung unterliegen, dürfen nicht länger von der Gewerbesteuer befreit werden. Die steuerliche Abschreibung von spekulativem Leerstand muss eingeschränkt werden. Die Grundsteuer soll auf dem Bodenwert basieren und darf nicht mehr als Betriebskosten auf die Miete umgelegt werden. Sie wird bereits mit der Miete entgolten. Das Erben und Schenken von Grundeigentum ist angemessen zu besteuern.

Kommunales Planungsrecht

Das kommunale Planungsrecht im Baugesetzbuch muss reformiert werden. Die Kommunen müssen das Recht erhalten, planungsrechtlich geschaffene Bodenwertsteigerungen abzuschöpfen für Investitionen in Infrastruktur, Umweltschutz und soziales Wohnen. Auch muss das kommunale Vorkaufsrecht auf das gesamte Gemeindegebiet erweitert und verbessert werden.

Flächeninanspruchnahme

Der Siedlungsflächenverbrauch muss eingeschränkt werden – sowohl in den Metropolen als auch im ländlichen Raum. Dafür könnte als Ergänzung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich die Ausweisung von neuem Bauland auf Agrar- und Naturflächen mit der Verpflichtung zur entsprechenden Entsiegelung und Renaturierung von Boden andernorts verbunden werden, z.B. in strukturschwachen Regionen. So würde der naturschutzrechtliche Ausgleich ergänzt und deutlich ausgeweitet. Gleichzeitig soll die angemessene Innenverdichtung in den besiedelten Bereichen erleichtert werden.

Liegenschaftspolitik

Die Liegenschaftspolitik der öffentlichen Hände und der öffentlichen Unternehmen muss grundlegend geändert werden. Statt Ausverkauf von öffentlichen Grundstücken und Gebäuden ebenso wie von öffentlichen Wohnungsunternehmen geht es um

- den Aufbau von kommunalen, landes- und bundeseigenen Bodenfonds;
- die Vergabe von Bodennutzungsrechten ausschließlich durch Erbbaurechte,
- die Vergabe von Erbbaurechten als Konzeptverfahren nach städtebaulichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Kriterien und dem Ziel der Stärkung von kleinen und mittleren Unternehmen,
- die Verpflichtung öffentlicher Unternehmen, Grundstücke, für die sie keinen Bedarf haben, an den Bodenfonds ihres öffentlichen Eigentümers oder den jeweiligen kommunalen Bodenfonds zum Verkehrswert zu verkaufen.
- Die schnellstmögliche Vergabe kommunaler Grundstücke an gemeinwohlorientierte Gesellschaften und Genossenschaften zum Bau von sozial gebundenen Wohnungen.

Wohnungs- und Mietenpolitik

Wohnungsmärkte müssen so gestaltet werden, dass sich Mieten und Immobilienpreise im Rahmen der allgemeinen Einkommens- und Inflationsentwicklung bewegen. Bei einem Mieteranteil von 60% in der BRD ist dazu ein starkes Mietrecht gefordert. Das Mietrecht und das Recht auf Eigentumsumwandlung sollten so reformiert werden, dass Mieterhöhungen und Mietspiegelerhebung, Modernisierungsumlagen und Neuvertragsmieten nicht als Immobilienpreistreiber wirken.

- Auch kleine und mittlere Unternehmen und soziokulturelle Projekte brauchen Mieterschutz. Dafür sollten – zumindest für größere Städte - Gewerbemietpiegel analog zum Wohnungsmietrecht eingeführt werden. Alternativ ist auch das französische Gewerbemietrecht denkbar, das Gewerbemieter besseren Schutz vor Mieterhöhungen und Kündigungen bietet.
- Die Förderung des langfristig und dauerhaft sozial gebundenen Wohnungsbaus ist als Daueraufgabe für alle wachstumsstarken Städte und Kommunen unabdingbar ebenso wie die Förderung von energetischer Modernisierung und Barrierefreiheit. Dies muss mit klaren Sozialbindungen verknüpft werden.
- Die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ist von großer Bedeutung. Sie hat die Einschränkung der derzeitigen Steuervorteile für gewerbliche Wohnungsunternehmen zur Voraussetzung.
- Die Rechtsgrundlagen zur Sicherung von bezahlbaren Wohnungsbeständen sind zu vereinfachen, auszuweiten und zu stärken. Dies gilt insbesondere für eine wirksame Mietpreisbremse, für den Milieuschutz, für das Verbot der Zweckentfremdung und für die Einschränkung der Umwandlung von bestehenden Mietwohnhäusern in Eigentumswohnungen.
- Die Kosten der Unterkunft im Rahmen der Förderung von sozialer Grundsicherung und das Wohngeld sind regelmäßig der Mieten- und Wohnkostenentwicklung entsprechend anzupassen. Die wachsende Zahl der Obdachlosen braucht auch endlich menschenwürdige Unterkünfte.
- Um die energetische Gebäudemodernisierung voranzutreiben, müssen hier endlich verbindliche Zielvorgaben zur CO₂-Neutralität bis spätestens 2050 vorgegeben werden. 30 Jahre sind ein angemessener Erneuerungszyklus für Bauinvestitionen, auch für den Gebäudebestand. Aber bei längerem Zuwarten läuft uns die Zeit davon!
- Die Bauordnungen müssen verbindliche Vorgaben für klimaschützende und umweltverträgliche Baumaßnahmen machen.
- Für eine nachhaltige Stadtentwicklung gilt: Es sollte nicht schematisch auf Privatinvestoren versus kommunale Wohnungswirtschaft gesetzt werden, sondern auch auf kleinteilige Eigentümervielfalt, auf Vielfalt der Wohn- und Lebensformen, soziale Mischung, Nutzungsmischung. Notwendig sind auch transparente Planungsverfahren und überzeugende Bürger- und Nachbarschaftsbeteiligung. Dies alles zusammen mit guter Infrastruktur, nachhaltiger Mobilität, Stadtnatur, Spiel, Sport, Kultur und Erholung macht urbanes Leben aus.

Unsere Vision

Lasst uns einen Blick in die Zukunft von Stadt und Land werfen: wir beginnen mittendrin, im Zentrum der Stadt: Der öffentliche Raum dort wird mehr sein als der Ort, an dem konsumiert wird. Er wird unser öffentliches Wohnzimmer in unserem Quartier und quirliger Ort vielschichtigen Stadtlebens sein. Menschen verschiedenster Provenienz und Prägung treffen dort aufeinander, anstatt in Blasen übereinander zu reden. Beim Umhergehen wird uns auffallen, dass die Städte stark verdichtet und intensiv begrünt sind. Der Verkehr ist bunter geworden, ordnet sich Anwohnern und Besuchern aber unter. Die wesentlichen Ziele unseres Alltages wie Bildungsstätte, Einkaufsmöglichkeit, Verwaltung, medizinische Grundversorgung, für die meisten auch der Arbeitsplatz, finden wir innerhalb eines 30-Minuten-Umfelds unserer Wohnung. Das gelingt nicht nur durch die Stärkung der Subzentren unserer Metropolen, der Klein- und Mittelstädte, sondern auch durch die Weiterentwicklung unserer Mobilität und der ländlichen Räume. Emissionsfrei fährt nicht nur der schienengebundene Personen- und Güterverkehr, sondern es gleiten selbstfahrende Kleinbusse und Ruftaxis neben Fahr- und Lastenrädern. Nur noch wenige benötigen private Autos für ihren Alltag und wir freuen uns über den neu gewonnenen Stadtraum nach dem Verschwinden vieler Parkplätze und Straßen. Unsere Versorgung ist durch das Internet in Umbruch geraten und hat sich neu formiert. Waren die

omnipräsenten Labelshops in den Zentren und der Discounter am Ortsrand bisher stadtbildprägend, finden sich nun KITAS, Wohnungen und Arbeitsplätze neben Showrooms des Internethandels und der Verkaufsstelle der regionalen Erzeugergemeinschaft. Diese urbanen Quartiere zwischen grünen Verweilflächen bieten ebenso Raum für Co-Working-Spaces, Kleingewerbe, Mehrgenerationenhäuser und Gastronomie. Grünflächen zwischen verdichteten Wohnhäusern und die Hinterhöfe der erhaltenen Stadt des 19. Jahrhunderts sind zu Mietergärten mit urban gardening oder Spielflächen geworden. Die Freiräume haben hohe Gestaltqualität, grüne Ruheorte wechseln sich ab mit Orten vielschichtiger Begegnungen.

Baubestände sind Last, Zierde und Verpflichtung zum Erhalt eines kulturellen Erbes zugleich. Vielleicht begegnet uns eine Gründerzeitvilla, die durch effiziente Haustechnik, selbst erzeugte Energie und verträgliche Wärmedämmung, quasi emissionsfrei wurde. Nebenan zeigt uns ein großes Mehrfamilienhaus in Holzrahmenbauweise, wie der ehemalige Garten der Villa zum Heim für viele Menschen werden konnte, dessen grüne Fassade noch Platz für Vögel und Schmetterlinge bietet und nebenbei noch Energie für unsere Mobilität erzeugt. Wohnen nahm immer mehr Platz in Anspruch, zuletzt betrug der Pro-Kopf-Bedarf fast 50 qm pro Person. Kleinere Wohnungen erlauben uns nun geringere Mieten, bringen mehr Menschen auf derselben Fläche unter. Das gelingt, indem Wohnungen hochwertiger und damit attraktiver werden und die Freiräume um sie herum lebenswerter. Wir finden nun für jeden Menschen und jedes Projekt eine gebaute Umwelt, die kulturell das friedliche, konstruktive und visionsgeleitete Miteinander fördert, die durch den Einsatz nachwachsender Materialien und Energieformen, welche die Biosphäre nicht beeinträchtigen und das zu Kosten, die bezahlbar sind und trotzdem den Wohnungsbaugesellschaften, den Privateigentümern und den Genossenschaften eine angemessene und sozialverträgliche Wertsteigerung beschere, unter der Prämisse unseres Grundgesetzes: „Eigentum verpflichtet“. Die Kommunen wurden in die Lage versetzt, Boden zu erwerben, ihn gemeinwohlorientiert zu widmen und ihn durch Vergabe in Erbpacht dauerhaft der Spekulation zu entziehen.

Der Klima- und Umweltschutz kann in jedem Planungs- und Bauprozess vollständig auf aktuellem Stand der Technik gesichert, das historische und baukulturelle Erbe identitätsstiftend berücksichtigt werden und trotz der unterschiedlichen Lebensentwürfe und Einkommensverhältnisse einer pluralen Gesellschaft in ihrer unmittelbaren Umgebung soziale Sicherheit gewährleisten.

Die hohen Standards der Wohnungen hinsichtlich Ausstattung und Energierückführung sind ein positiver Effekt der generellen CO₂-Besteuerung. Die Ökobilanz unserer Zukunftsstädte profitiert zusätzlich durch die Nachverdichtung und den verringerten Pro-Kopf-Flächenbedarf: Der Flächenfraß konnte zugunsten einer Qualitätsoffensive beendet werden. Die Zentren der Vororte werden aufgewertet und individualisiert. Nichtstörendes Gewerbe und Produktion findet wieder seinen Platz mitten unter uns und bestehende Gewerbegebiete werden nach und nach mehrgeschossig genutzt.

Verlassen wir die Kleinstädte, Städte und ihre Subzentren und fahren über Land. Nachhaltige Landwirtschaft und Naherholung prägt die Landnutzung. Landleben ist längst nicht mehr wirklichkeitsentrückte Traumwelt romantischer Städtler oder abgehangenes Opfer des Strukturwandels des vergangenen Jahrhunderts. Die wachsenden Möglichkeiten der Digitalisierung und die hohe Dichte des automatisierten Nahverkehrs ermöglichen besonders im Innenbereich aus ehemals schrumpfenden Gemeinden im ländlichen Raum lebendige Orte mit guter sozialer Durchmischung zu gestalten. So leben hier neben den Alteingesessenen auch lärm- und stressanfällige Personen, genauso wie Menschen mit Lebenskonzepten, die einen erhöhten Bedarf an Wohnfläche mit sich bringen, und an Land- und Gartenbau Interessierte. Und wider allen Prophezeiungen ist der ländliche Raum auch wieder ein wesentlicher Lieferant für gesunde und frische regionale Produkte und nicht zuletzt dadurch identitätsstiftender Raum für Bewohner wie Besucher. Land und Stadt gehören zusammen und bilden einen regionalen Heimatraum für alle, die darin aufwachsen, dort arbeiten oder lernen, oder das Älterwerden genießen.

An diesem Antrag haben mitgewirkt:

Franziska Eichstädt-Bohlig u.a.

Rainer Danielzyk

Caro Meder

Gerhard Zickenheiner

Andreas Rieger

A2 Kurzvorstellung BAG Planen Bauen Wohnen - intern wie extern

Gremium: Sprecher*innen BAG PBW

Beschlussdatum: 12.02.2019

1 Die BAG PBW

2 Die Bundesarbeitsgemeinschaft Planen Bauen Wohnen, kurz BAG PBW, ist einer von
3 25 Thinktanks von Bündnis 90/Die Grünen. Unsere Aufgabe ist es, die Partei und
4 die Abgeordneten auf Bundesebene mit fachlicher Expertise zu unterstützen.
5 Mitglieder der BAG PBW sind je zwei Delegierte aus den Landesverbänden, Bundes-
6 und Landtagsabgeordnete, sowie engagierte Akteure aus dem Fachumfeld. Wir tagen
7 i.d.R. drei Mal pro Jahr mit 25 bis 35 Personen.

8 Themen

9 Die BAG PBW befasst sich mit den politisch aktuellen Themen des Planens, Bauens
10 und Wohnens. Dazu gehören:

11 # Planungspolitik, Raumordnung und Raumplanung

12 # Bauleitplanung, Städtebau und Baupolitik, Stadterneuerung

13 # Baukultur

14 # Bauplanung und Bauüberwachung

15 # Bauwirtschaft und Baustoffe

16 # Mietpolitik, Wohngemeinnützigkeit, Wohngeld.

17 Außerdem arbeiten wir mit anderen Bundesarbeitsgemeinschaften zu gemeinsamen
18 Themen, z.B.:

19 # Gebäudeenergie, energetische Modernisierung, Ressourceneffizienz: BAG Energie

20 # Quartierssanierung: BAG Arbeit Soziales Gesundheit

21 # Ländliche Räume: BAG Kultur, Landwirtschaft und ländliche Entwicklung,
22 Wirtschaft und Finanzen, Medien- und Netzpolitik, Mobilität/Verkehr, Europa,
23 Landwirtschaft und ländliche Entwicklung, Energie, Bildung

24 # Bodenpolitik: BAG Wirtschaft und Finanzen

25 # Denkmalschutz: BAG Kultur

26 Im Einzelnen beschäftigen wir uns mit folgenden Aspekten:

27 Grundsatzprogramm von Bündnis 90/ Die Grünen

28 Wie wollen wir planen, bauen, leben?

29 In der Erklärung von Davos der europäischen Kulturminister*innen lesen wir:

30 „dass es höchste Zeit ist, Massnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die
31 gegenwärtigen und zukünftigen sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und
32 klimatischen Entwicklungen und Trends die Qualität der gebauten Umwelt nicht
33 schmälern, sondern als Chance für Verbesserungen genutzt werden...“ Wir wollen
34 darüber sprechen, wie die Erklärung von Davos zur Baukultur mit praktischen
35 politischen Maßnahmen zu unterfüttern ist.

36 Partizipation

37 Wie können wir Beteiligung und Teilhabe am Aufbau, Umbau und Abriss der gebauten
38 Umwelt strukturell etablieren und Bürger*innen zum kompetenten Mitwirken
39 ermutigen, wenn nicht gar befähigen?

40 Heimat

41 Diesen Begriff lassen wir nicht den Ewiggestrigen. Wir setzen uns für einen
42 Heimatbegriff ein, der aktives Gestalten, das herzliche Miteinander aller,
43 aktuelle Verbundenheit und das Gefühl des (vorläufig) Angekommen-Seins

44 beinhaltet. Um so mehr Partizipation wir ermöglichen können, um so virulenter
45 wird dieses Heimatgefühl in seiner Pluralität.

46 Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse

47 Wachstumsstarken Großstadtregionen stehen strukturschwache Dörfer, Klein- und
48 Mittelstädte gegenüber, wo Gewerbe und Handel sich zurückziehen und Schulen und
49 Gesundheitsdienste fehlen. Hier scheint die Gleichwertigkeit der
50 Lebensverhältnisse eine Illusion. Wie können wir dieser sozialräumlichen
51 Schieflage begegnen?

52 Ressourceneffizienz

53 Das Bau- und Siedlungswesen ist der grösste Ressourcenverbraucher und der grösste
54 Müllproduzent unserer Erde. Für diese Bautätigkeit gibt es viele Gründe: z.B.
55 die Trennung von Wohnen und Arbeiten, eine wachstumsorientierte Wirtschaft, oder
56 individuelles Anspruchsdenken. Gibt es auch Strategien, den Ressourcenabbau zu
57 minimieren und radikal Müll zu vermeiden? Wo müssen wir ansetzen, um wirksam der
58 Zerstörung des Planeten entgegenzuwirken?

59 Flächeninanspruchnahme

60 Die Umwidmung von Natur-, Wald- und Ackerflächen für Verkehrs- und Siedlungsbau
61 betrug 2016 62 ha pro Tag. Die Bundesregierung strebt eigentlich bis 2020 eine
62 Senkung dieses täglichen Flächenverbrauchs auf 30 ha pro Tag an. Wie können wir
63 dieses Ziel wenigstens bis 2030 erreichen?

64 BauenBauenBauen

65 Die Immobilienwirtschaft würde gern frei von Regulierungen die Neubauquote in
66 den Himmel wachsen lassen. Wir halten unreguliertes Bauen für ökologisch,
67 sozial, kulturell und volkswirtschaftlich für untragbar. Daher suchen wir nach
68 nachhaltigen Lösungen, um ansprechenden und bezahlbaren Wohnraum in den Städten
69 zu ermöglichen und weitere Flächenversiegelung am Stadtrand zu verhindern.

70 Das Wachstum leistungsloser Renditen nutzen

71 Private Besitzer von Boden kommen gerade in Wohn- und Gewerbegebieten durch
72 öffentliche Infrastrukturmaßnahmen in den Genuß einer leistungslosen Rendite,
73 durch steigende Bodenwerte. Per „Städtebaulichen Vertrag“ versuchen viele Städte
74 einen Teil der Bodenwertsteigerung in Infrastrukturinvestitionen und bezahlbaren
75 Wohnungsbau umzulenken. Gibt es hier politischen Unterstützungsbedarf? Und
76 welchen?

77 Gebäudeenergie

78 Eine erfolgreiche Strategie zur Energiewende im Gebäudesektor wird sich
79 vorrangig mit dem Bestand beschäftigen müssen. Zum Neubau ist schon alles gesagt
80 und vieles getan worden. Der Bestand ist aber ordnungspolitisch nur schlecht
81 ansprechbar und die Innovationszyklen liegen bei 30-100 Jahren. Wie können
82 Mieter*innen, Eigentümer*innen, Banken und Planungsämter besser motiviert
83 werden?

84 Mietrecht

85 Die gesetzlich mögliche jährliche Anhebung der Mietpreise übersteigt aktuell die
86 Seigerung der Löhne und Gehälter um bis zu 5%. Jedes Jahr wird also der Anteil
87 der Miete an den Lebenshaltungskosten höher. Gibt es hier Handlungsbedarf? Und
88 welchen?

89 Art.14(2) GG: Eigentum verpflichtet,

90 sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

91 Welches Potential birgt diese Gemeinwohlorientierung des Eigentums für mehr und
92 bessere Planungs- und Baukultur? Reichen die geltende Instrumente hier aus? Wenn
93 nein, wie könnten hier Instrumente im Sinne einer sozialen, ökologischen,
94 ästhetischen und wirtschaftlichen Baukultur geschaffen werden?

95 Kontakt:

96 Caroline Meder, Sprecherin: 0170 2988998

97 Andreas Rieger, Sprecher: 0172 3402617

98 Mail: Sprecher*innen@gruene-bagpbw.de

Begründung

Definition der Arbeitsgebiete

A3 Einsatz des Stichpunktepapiers zum GSP

Gremium: Sprecher*innen der BAG PBW

Beschlussdatum: 14.02.2019

- 1 Die BAG PBW möge beschließen, dass das abgestimmte Stichpunktepaper
- 2 ausschließlich zur fachlichen Zuarbeit für Klaus Seipp und andere fachlich mit
- 3 der PBW-Materie eingehend vertraute Personen genutzt wird.

Begründung

Das Stichpunktepaper ist eine stark komprimierte Zusammenfassung unserer Positionen. Es ist in dieser Form nur für PBW-Fachleute verständlich.

Um nicht Gefahr zu laufen, dass man uns als Fachidioten abzustempet, sollte dieses Papier nicht in die Hände fachferner Personen, z.B. andere BAGen, gelangen.

Sinnvollerweise sollten wir uns parallel darüber unterhalten, wie wir fachferne Personen qualifiziert und angemessen über unsere Positionen informieren.

Beschluss Positionspapier zum Schwerpunkt Boden- und Wohnungspolitik für das bündnisgrüne Grundsatzprogramm

Gremium: BAG-Sitzung - PBW

Beschlussdatum: 23.03.2019

1 A. International vereinbarter Zielkanon

2 Mit der Agenda 2030 wurden im Jahr 2015 von der internationalen
3 Staatengemeinschaft 17 Nachhaltigkeitsziele vereinbart. Das Nachhaltigkeitsziel
4 11 (Sustainable Development Goal, SDG 11) zielt darauf ab, Städte und
5 menschliche Siedlungen bis 2030 inklusiv, sicher, widerstandsfähig und
6 nachhaltig zu gestalten. Dazu gehört u.a. den Zugang zu angemessenem, sicherem
7 und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen, den Flächenverbrauch zu
8 beschränken (in Deutschland auf unter 30 ha pro Tag bis 2030) und den
9 Ressourcenverbrauch sowie Treibhausgas- Emittenten auf lokaler Ebene zu senken.
10 Deshalb brauchen wir die Bauwende. Im Grundsatzprogramm sollten die unten
11 aufgeführten Grundsätze zur Boden- und Wohnungspolitik verankert werden, um
12 aktuellen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

13 B. Probleme und Fehlentwicklungen:

14 Die Wohnungsnot in deutschen Ballungsräumen und Universitätsstädten ist eines
15 der großen sozialen Themen unserer Zeit. Kapitalkonzentration und globalisierte
16 Immobilienspekulation treiben Mieten und Bodenpreise in attraktiven Regionen
17 immer weiter in die Höhe und forcieren soziale und räumliche Ungleichheiten. Das
18 macht neue politische Antworten in der Boden-, Wohnungs-, Bau- und Mietenpolitik
19 notwendig. Immer höhere Wohnkosten bei unsicheren Arbeitsplätzen, niedrigen
20 Löhnen und Renten wollen wir nicht mehr hinnehmen! Im Wesentlichen geht es um
21 folgende Probleme:

22 Fortschreitende sozialräumliche Polarisierung: Wachstumsstarken Regionen stehen
23 strukturschwache Dörfer, Klein- und Mittelstädte gegenüber. Die einen suchen
24 Antworten auf Bevölkerungszuwachs, steigende Mieten und Wohnungsbedarf. Die
25 anderen kämpfen gegen Leerstand und Verfall, gegen den Verlust von Gewerbe und
26 Handel, Schule und Gesundheitsversorgung. Die Gleichwertigkeit der
27 Lebensverhältnisse und des Zugangs zu Infrastruktur ist nicht mehr gegeben.
28 Viele Menschen fühlen sich alleingelassen. Diese Entwicklung ist auch eine
29 Gefahr für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Sie muss gestoppt werden. Wir
30 Grüne streben deshalb eine räumliche Grundsicherung für alle Regionen an, mit
31 der ein Mindestmaß an Internetzugang, Mobilität durch ÖPNV und
32 Gesundheitsversorgung gewährleistet werden soll.

33 Die globalen Finanzmärkte als Taktgeber für urbane Immobilienpreise: In den
34 großen Städten haben sich die Grundeigentumsverhältnisse stark verändert
35 (Citygrabbing). Nach wie vor ist ein Großteil des Grundeigentums in Privathand,
36 wobei Finanzinvestoren und Briefkastenfirmen, Fonds und Aktiengesellschaften in
37 hohem Maße Immobilienpreise und Wohnungsmarktentwicklung bestimmen. Gleichzeitig
38 wird in ländlichen Regionen, insbesondere in Ostdeutschland viel Spekulation mit
39 Landwirtschaftsflächen betrieben (Landgrabbing).

40 Die politische Privilegierung des Grundeigentums: Der Staat bevorzugt das
41 private Grundeigentum im Steuerrecht, Mietrecht und Planungsrecht. Auch haben

42 neben EU-Bürgern Investoren aus aller Welt Zugang zu den deutschen
43 Grundstücksmärkten. Der Begünstigung der Grundeigentümer steht zu wenig
44 Mitverantwortung für das Allgemeinwohl gegenüber, obwohl das Grundgesetz dies in
45 Artikel 14 (2) ausdrücklich fordert.

46 Die Schieflage von Einkommens- und Mietentwicklung: Mit der Fortschreibung der
47 Mietspiegelmieten und 15 bis 20% Mietsteigerung in drei Jahren gewährt der
48 Gesetzgeber den Eigentümern deutlich höhere Mietzuwächse als die allgemeine
49 Entwicklung von Löhnen und Lebenshaltungskosten. Wohnungssuchende werden
50 besonders hohen Mietforderungen ausgesetzt. Im Durchschnitt stieg die
51 Wohnkostenbelastung von 20% in 1990 auf 36% bruttowarm in 2015 (Statistisches
52 Bundesamt). Bedürftige Haushalte geben häufig 40% ihres Nettoeinkommens und mehr
53 für das Wohnen aus.

54 Falsche Wohnungs- und Liegenschaftspolitik: Die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde
55 1990 abgeschafft. Die Bindungen der Sozialwohnungsbestände sind überwiegend
56 ausgelaufen. Bedeutende öffentliche Wohnungsbestände wurden an Finanzinvestoren
57 verkauft. Viele öffentliche Grundstücke wurden und werden immer noch nach
58 Höchstpreisverfahren privatisiert. Das Recht auf Eigentumsumwandlung forciert
59 die Kapitalverwertung städtischer Immobilien.

60 Kaum Fortschritte bei Bodenschutz, Umwelt- und Klimaschutz: Die wichtigsten
61 ökologischen Anforderungen an Gebäudebestand, neues Bauen, Städte- und
62 Siedlungsbau wie insbesondere die Senkung des Siedlungsflächenverbrauchs, die
63 Optimierung der Energieeffizienz bei Gebäudebestand und Neubau und der Einsatz
64 von umwelt- und klimaschützenden Baustoffen, Bautechniken und regenerativen
65 Energien treten seit Jahren auf der Stelle. Die Art und Weise wie wir heute
66 Bauen und Stadtentwicklung betreiben, sprengt die planetaren Grenzen des Bauens.

67 Es braucht starke Kommunen. Wir haben einen Verlust der kommunalen
68 Steuerungsfähigkeit: Das neoliberale Prinzip des „schlanken Staats“ hat zum
69 Ausverkauf elementarer öffentlicher Gemeingüter geführt und die kommunalen
70 Handlungsspielräume stark eingeschränkt. Investoren verdrängen immer mehr Mieter
71 aus den Innenstädten und nutzen den Boden zur Kapitalverwertung, ohne einen
72 angemessenen Beitrag zu den kommunalen Infrastrukturen, zum Umweltschutz und zum
73 Gemeinwohl zu leisten. Die Lösung sind starke Kommunen, welche ihre rechtlichen
74 Möglichkeiten aus dem Baugesetzbuch auch wahrnehmen.

75 BauenBauenBauen als Lösung? Die Verbände der Immobilienwirtschaft reduzieren die
76 Wohnungsfrage auf rein quantitativen Neubaubedarf und schieben die Verantwortung
77 einseitig ab auf Staat und Kommunen. Sie rufen nach mehr Baulandausweisung, mehr
78 Bausubventionen und vereinfachte Baurechte. Sicherlich brauchen Städte und
79 Wachstumsregionen den Bau von deutlich mehr bezahlbaren Neubauwohnungen. Dabei
80 sollte nicht nur neuer Wohnraum, sondern lebenswerte, sozial ausgewogene und
81 ökologische Stadtteile entstehen. Die Hauptressource der Wohnversorgung bleibt
82 jedoch immer beim Gebäudebestand. Den 285.000 in 2017 neu gebauten Wohnungen
83 stehen 150 Mal so viele, nämlich 42 Millionen Bestandswohnungen gegenüber.
84 Verantwortliche Wohnungs- und Bodenpolitik darf darum nicht nur auf neues Bauen
85 setzen, sondern muss den Gebäudebestand für seine Bewohner*innen bezahlbar
86 halten, auch in vielen Städten und Ballungsräumen und Maßnahmen ergreifen, um
87 diesen ökologisch zu modernisieren.

88 C. Was folgt daraus für bündnisgrüne Grundsätze und konkrete Schritte?

89 Es geht darum, staatliche und kommunale Handlungsfähigkeiten zurückzugewinnen
90 und von der Immobilienwirtschaft mehr Gemeinwohlorientierung, Umwelt- und
91 Sozialverantwortung einzufordern. Dazu müssen wir die politische Diskussion um
92 die Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums offensiv führen und teilweise sehr
93 grundlegende Reformen für das Bodenrecht und das Wohnungs- und Mietrecht
94 erarbeiten. Die wichtigsten Handlungsfelder sind:

95 Erstens zur Bodenpolitik:

- 96 • Grundeigentumsverhältnisse müssen transparent sein. Für die Öffentlichkeit
97 muss nachvollziehbar sein, wer als Eigentümer über eine Immobilie verfügt
98 und nicht nur, wie die für das Grundstück gebildete Gesellschaft firmiert.
99 Steuerhinterziehung und anonymisiertes, in Briefkästen verstecktes
100 Grundeigentum muss unterbunden werden.

- 101 • Die steuerliche Privilegierung des Grundeigentums muss eingeschränkt
102 werden. Über das selbstgenutzte Wohneigentum hinausgehende
103 Veräußerungsgewinne aus privatem Immobilienvermögen sind wie andere
104 Einkommen zu besteuern. Wohnungsunternehmen, die keiner
105 Gemeinwohlverpflichtung unterliegen, dürfen nicht länger von der
106 Gewerbesteuer befreit werden. Die steuerliche Abschreibung von
107 spekulativem Leerstand muss eingeschränkt werden. Das ungerechte
108 Steuerschlupfloch bei Immobilientransaktionen im Zuge sogenannter „Share
109 Deals“ (Anteilsverkäufe) bezüglich der Grunderwerbssteuer ist
110 abzuschaffen. Die Grundsteuer soll auf dem Bodenwert basieren und darf
111 nicht mehr als Betriebskosten auf die Miete umgelegt werden. Sie wird
112 bereits mit der Miete entgolten. Das Erben und Schenken von Grundeigentum
113 ist angemessen zu besteuern.

- 114 • Neue Wohngemeinnützigkeit: Kauf, Bau und Bindung von Wohnungen als
115 dauerhaft günstige und sozial gebundene Miet- oder
116 Genossenschaftswohnungen soll im Rahmen eines Bundesprogrammes „Neue
117 Wohngemeinnützigkeit“ steuerlich und durch Zuschüsse gefördert werden, um
118 mindestens eine Million zusätzliche günstige Wohnungen in den Städten und
119 Ballungsräumen zu schaffen und auf Dauer zu sichern.

- 120 • Das kommunale Planungsrecht im Baugesetzbuch muss reformiert werden. Die
121 Kommunen müssen das Recht erhalten, planungsrechtlich geschaffene
122 Bodenwertsteigerungen abzuschöpfen für Investitionen in Infrastruktur,
123 Umweltschutz und soziales Wohnen. Auch muss das kommunale Vorkaufsrecht
124 auf das gesamte Gemeindegebiet erweitert werden, und Ausnahmen davon beim
125 Milieuschutz oder Share Deals sind abzuschaffen.

- 126 • Der Siedlungsflächenverbrauch muss eingeschränkt werden – sowohl in den
127 Metropolen als auch im ländlichen Raum. Dafür könnte als Ergänzung zum
128 naturschutzrechtlichen Ausgleich die Ausweisung von neuem Bauland auf
129 Agrar- und Naturflächen mit der Verpflichtung zur entsprechenden
130 Entsiegelung und Renaturierung von Boden andernorts verbunden werden, z.B.
131 in strukturschwachen Regionen. So würde der naturschutzrechtliche
132 Ausgleich ergänzt und deutlich ausgeweitet. Gleichzeitig soll die

133 angemessene Innenverdichtung in den besiedelten Bereichen erleichtert
134 werden.

- 135 • Die Liegenschaftspolitik der öffentlichen Hände und der öffentlichen
136 Unternehmen muss grundlegend geändert werden. Statt Ausverkauf von
137 öffentlichen Grundstücken und Gebäuden ebenso wie von öffentlichen
138 Wohnungsunternehmen geht es um
 - 139 ◦ den Aufbau von kommunalen, landes- und bundeseigenen Bodenfonds;
 - 140 ◦ die Vergabe von Bodennutzungsrechten ausschließlich durch
141 Erbbaurechte,
 - 142 ◦ die Vergabe von Erbbaurechten als Konzeptverfahren nach
143 städtebaulichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Kriterien
144 und dem Ziel der Stärkung von kleinen und mittleren Unternehmen,
 - 145 ◦ die Verpflichtung öffentlicher Unternehmen, Grundstücke, für die sie
146 keinen Bedarf haben, an den Bodenfonds ihres öffentlichen
147 Eigentümers oder den jeweiligen kommunalen Bodenfonds zum
148 Verkehrswert zu verkaufen.
 - 149 ◦ Die schnellstmögliche Vergabe kommunaler Grundstücke an dauerhaft
150 gemeinwohlorientierte Gesellschaften und Genossenschaften zum Bau
151 von sozial gebundenen Wohnungen.

152 Zweitens zur Wohnungs-, Bau und Mietenpolitik:

153 Wohnungsmärkte müssen so gestaltet werden, dass sich Mieten und Immobilienpreise
154 im Rahmen der allgemeinen Einkommens- und Inflationsentwicklung bewegen. Bei
155 einem Mieteranteil von 60% in der BRD ist dazu ein starkes Mietrecht gefordert.
156 Das Mietrecht und das Recht auf Eigentumsumwandlung sollten so reformiert
157 werden, dass Mieterhöhungen und Mietspiegelerhebung, Modernisierungsumlagen und
158 Neuvertragsmieten nicht als Immobilienpreistreiber wirken.

- 159 • Auch kleine und mittlere Unternehmen und soziokulturelle Projekte brauchen
160 Mieterschutz. Dafür sollten – zumindest für größere Städte -
161 Gewerbemietpiegel analog zum Wohnungsmietrecht eingeführt werden.
162 Alternativ ist auch das französische Gewerbemietrecht denkbar, das
163 Gewerbemietern besseren Schutz vor Mieterhöhungen und Kündigungen bietet.
- 164 • Die Förderung des langfristig und dauerhaft sozial gebundenen Wohnungsbaus
165 ist als Daueraufgabe für alle wachstumsstarken Städte und Kommunen
166 unabdingbar ebenso wie die Förderung von energetischer Modernisierung und
167 Barrierefreiheit. Dies muss mit klaren Sozialbindungen verknüpft werden.
168 Die Bereitstellung von sozialgebundenem und dauerhaft bezahlbarem Wohnraum
169 ist Teil der Daseinsvorsorge.
- 170 • Die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ist von großer
171 Bedeutung.
- 172 • Die Rechtsgrundlagen zur Sicherung von bezahlbaren Wohnungsbeständen sind
173 zu vereinfachen, auszuweiten und zu stärken. Dies gilt insbesondere für
174 eine wirksame Mietpreisbremse, für den Milieuschutz, für das Verbot der

175 Zweckentfremdung und für die Einschränkung der Umwandlung von bestehenden
176 Mietwohnhäusern in Eigentumswohnungen.

- 177 • Die Kosten der Unterkunft im Rahmen der Förderung von sozialer
178 Grundsicherung und das Wohngeld sind regelmäßig der Mieten- und
179 Wohnkostenentwicklung entsprechend anzupassen. Die wachsende Zahl der
180 Obdachlosen braucht auch endlich menschenwürdige Unterkünfte.
- 181 • Um die energetische Gebäudemodernisierung voranzutreiben, müssen hier
182 endlich verbindliche Zielvorgaben zur CO₂-Neutralität bis 2040 in Gebäuden
183 und beim Wohnen vorgegeben werden. Für mehr Klimaschutz im Gebäudebereich
184 braucht es Quartierskonzepte, Ökobilanzierung von Gebäuden und die
185 Berücksichtigung der grauen Energie von Gebäuden und Baustoffen. Sowohl im
186 Bestand als auch im Neubau muss der Einsatz von erneuerbarer Wärme und
187 Strom verpflichtend werden. Darüber Hinaus muss beim Neubau mindestens der
188 Effizienzhaus 40 oder der Passivhaus-Standard erreicht werden. Durch genau
189 zielgruppenspezifische Unterstützung und öffentliche Förderung und
190 Beteiligung der Anwohnenden können diese Ziele für ein ganzes Stadtquartier
191 erreicht werden.
- 192 • Recycling und urbanmining von Baustoffen sind wichtige Instrumente für
193 eine nachhaltige Bauwende. Nur so können wir den enormen
194 Ressourcenverbrauch der Bauwirtschaft mindern.
- 195 • Die Bauordnungen müssen verbindliche Vorgaben für klimaschützende und
196 umweltverträgliche Baumaßnahmen machen.
- 197 • Die Möglichkeiten der Digitalisierung müssen für ressourcenschonende
198 Infrastrukturen und lebenswerte Städte genutzt und im Sinne der
199 Bürgerinnen und Bürger und des Gemeinwohls eingesetzt werden. Dabei müssen
200 diese ebenso wie Städte und Gemeinden unterstützt werden, ebenso dabei,
201 sich vor den Risiken zu schützen, etwa bei der Datensicherheit und
202 kritischen Infrastrukturen.
- 203 • Für eine nachhaltige Stadtentwicklung gilt: Es sollte nicht schematisch
204 auf Privatinvestoren versus kommunale Wohnungswirtschaft gesetzt werden,
205 sondern auch auf kleinteilige Eigentümervielfalt, auf Vielfalt der Wohn-
206 und Lebensformen, soziale Mischung, Nutzungsmischung. Notwendig sind auch
207 transparente Planungsverfahren und überzeugende Bürger- und
208 Nachbarschaftsbeteiligung. Dies alles zusammen mit guter Infrastruktur,
209 nachhaltiger Mobilität, Stadtnatur, Spiel, Sport, Kultur und Erholung
210 macht gutes Leben in Stadt und Land aus.
- 211 • Recycling und urbanmining von Baustoffen sind wichtige Instrumente für
212 eine nachhaltige Bauwende. Nur so können wir den enormen
213 Ressourcenverbrauch der Bauwirtschaft mindern.

214 Drittens zu gleichwertigen Lebensverhältnissen in allen Regionen:

215 Wir wollen gutes und bezahlbares Leben nicht nur in städtischen sondern auch in
216 ländlichen und strukturschwachen Regionen sichern. Menschen sollen da leben
217 können, wo sie wollen. Hochwertige und abwechslungsreiche Infrastrukturangebote
218 sind die Voraussetzung für gutes Wohnen und Leben in den Regionen.

219 Wir wollen den gesellschaftlichen Zusammenhalt, die Beteiligung aller
220 Bürger*innen aller Bürgerinnen und Bürger in unserem Gemeinwesen stärken. Unser
221 Ziel ist es, gleichwertige Lebensverhältnisse für alle herzustellen. In einem
222 „Pakt für lebenswerte Regionen“ wollen wir: ein Bund-Länder-Programm
223 „Gleichwertige Lebensverhältnisse für alle“, das gezielt den Regionen, die heute
224 mit großen Versorgungsproblemen zu kämpfen haben, Mittel und
225 Gestaltungsmöglichkeiten gibt, ihre Infrastrukturprobleme zu lösen und ihre
226 Entwicklung wieder selbst in die Hand zu nehmen. Zweitens streben wir in
227 zentralen (Daseins-)Vorsorgebereichen eine „Räumliche Grundsicherung“ für alle
228 Regionen an, mit Standards, die vorgeben, welche Angebote überall vorliegen
229 müssen, für schnelles Internet, eine regionale Mobilitätsgarantie und einen
230 verlässlichen Zugang zur Gesundheitsversorgung.
231 Wir wollen es den Kommunen erleichtern, Baupotenziale in den Ortskernen zu
232 erschließen und diese darin stärken, Leerstand zu aktivieren und Dächer
233 auszubauen, bevor sie Bauland auf der grünen Wiese entwickeln.

Begründung

mündlich

A4NEU Positionspapier zum Schwerpunkt Boden- und Wohnungspolitik für das bündnisgrüne Grundsatzprogramm

Antragsteller*innen:

1 A. International vereinbarter Zielkanon

2 Mit der Agenda 2030 wurden im Jahr 2015 von der internationalen
3 Staatengemeinschaft 17 Nachhaltigkeitsziele vereinbart. Das Nachhaltigkeitsziel
4 11 (Sustainable Development Goal, SDG 11) zielt darauf ab, Städte und
5 menschliche Siedlungen bis 2030 inklusiv, sicher, widerstandsfähig und
6 nachhaltig zu gestalten. Dazu gehört u.a. den Zugang zu angemessenem, sicherem
7 und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen, den Flächenverbrauch zu
8 beschränken (in Deutschland auf unter 30 ha pro Tag bis 2030) und den
9 Ressourcenverbrauch sowie Treibhausgas- Emittenten auf lokaler Ebene zu senken.
10 Im Grundsatzprogramm sollten die unten aufgeführten Grundsätze zur Boden- und
11 Wohnungspolitik verankert werden, um aktuellen Fehlentwicklungen
12 entgegenzuwirken.

13 B. Probleme und Fehlentwicklungen:

14 Die Wohnungsnot in deutschen Metropolen ist eines der großen sozialen Themen
15 unserer Zeit. Kapitalkonzentration und globalisierte Immobilienspekulation
16 forcieren soziale und räumliche Ungleichheiten. Das macht neue politische
17 Antworten in der Boden-, Wohnungs- und Mietenpolitik notwendig. Denn immer höhere
18 Wohnkosten bei unsicheren Arbeitsplätzen, niedrigen Löhnen und Renten – das geht
19 gar nicht! Im Wesentlichen geht es um folgende Probleme:

20 Fortschreitende sozialräumliche Polarisierung: Wachstumsstarken
21 Großstadtreionen stehen strukturschwache Dörfer, Klein- und Mittelstädte
22 gegenüber. Die einen suchen Antworten auf Bevölkerungszuwachs, steigende Mieten
23 und Wohnungsbedarf. Die anderen kämpfen gegen Leerstand und Verfall, gegen den
24 Verlust von Gewerbe und Handel, Schule und Gesundheitsversorgung. Die
25 Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse und des Zugangs zu Infrastruktur ist
26 nicht mehr gegeben.

27 Die globalen Finanzmärkte als Taktgeber für urbane Immobilienpreise: In den
28 großen Städten haben sich die Grundeigentumsverhältnisse stark verändert. Nach
29 wie vor ist ein Großteil des Grundeigentums in Privathand, wobei
30 Finanzinvestoren und Briefkastenfirmen, Fonds und Aktiengesellschaften in hohem
31 Maße Immobilienpreise und Wohnungsmarktentwicklung bestimmen. Gleichzeitig wird
32 in ländlichen Regionen, insbesondere in Ostdeutschland viel Spekulation mit
33 Landwirtschaftsflächen betrieben (Landgrabbing).

34 Die politische Privilegierung des Grundeigentums: Der Staat bevorzugt das
35 private Grundeigentum im Steuerrecht, Mietrecht und Planungsrecht. Auch haben
36 neben EU-Bürgern Investoren aus aller Welt Zugang zu den deutschen
37 Grundstücksmärkten. Der Begünstigung der Grundeigentümer steht zu wenig
38 Mitverantwortung für das Allgemeinwohl gegenüber, obwohl das Grundgesetz dies in
39 Artikel 14 (2) ausdrücklich fordert.

40 Die Schieflage von Einkommens- und Mietentwicklung: Mit der Fortschreibung der
41 Mietspiegelmietten und 15 bis 20% Mietsteigerung in drei Jahren gewährt der
42 Gesetzgeber den Eigentümern deutlich höhere Mietzuwächse als die allgemeine

43 Entwicklung von Löhnen und Lebenshaltungskosten. Wohnungssuchende werden
44 besonders hohen Mietforderungen ausgesetzt. Im Durchschnitt stieg die
45 Wohnkostenbelastung von 20% in 1990 auf 36% bruttowarm in 2015 (Statistisches
46 Bundesamt). Bedürftige Haushalte geben häufig 40% ihres Nettoeinkommens und mehr
47 für das Wohnen aus.

48 Falsche Wohnungs- und Liegenschaftspolitik: Die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde
49 1990 abgeschafft. Die Bindungen der Sozialwohnungsbestände sind überwiegend
50 ausgelaufen. Bedeutende öffentliche Wohnungsbestände wurden an Finanzinvestoren
51 verkauft. Viele öffentliche Grundstücke wurden und werden immer noch nach
52 Höchstpreisverfahren privatisiert. Das Recht auf Eigentumsumwandlung forciert
53 die Kapitalverwertung städtischer Immobilien.

54 Kaum Fortschritte bei Bodenschutz, Umwelt- und Klimaschutz: Die wichtigsten
55 ökologischen Anforderungen an Gebäudebestand, neues Bauen, Städte- und
56 Siedlungsbau wie insbesondere die Senkung des Siedlungsflächenverbrauchs, die
57 Optimierung der Energieeffizienz bei Gebäudebestand und Neubau und der Einsatz
58 von umwelt- und klimaschützenden Baustoffen, Bautechniken und regenerativen
59 Energien treten seit Jahren auf der Stelle.

60 Der Verlust der kommunalen Steuerungsfähigkeit: Das neoliberale Prinzip des
61 „schlanken Staats“ hat zum Ausverkauf elementarer öffentlicher Gemeingüter
62 geführt und die kommunalen Handlungsspielräume stark eingeschränkt. Investoren
63 verdrängen immer mehr Mieter aus den Innenstädten und nutzen den Boden zur
64 Kapitalverwertung, ohne einen angemessenen Beitrag zu den kommunalen
65 Infrastrukturen, zum Umweltschutz und zum Gemeinwohl zu leisten.

66 BauenBauenBauen als Lösung? Die Verbände der Immobilienwirtschaft reduzieren die
67 Wohnungsfrage auf rein quantitativen Neubaubedarf und schieben die Verantwortung
68 einseitig ab auf Staat und Kommunen. Sie rufen nach mehr Baulandausweisung, mehr
69 Bausubventionen und vereinfachte Baurechte. Sicherlich brauchen Städte und
70 Wachstumsregionen den Bau von deutlich mehr bezahlbaren Neubauwohnungen. Dabei
71 sollte nicht nur neuer Wohnraum, sondern lebenswerte, sozial ausgewogene und
72 ökologische Stadtteile entstehen. Die Hauptlast der Wohnversorgung bleibt jedoch
73 immer beim Gebäudebestand. Den 285.000 in 2017 neu gebauten Wohnungen stehen 42
74 Millionen Bestandswohnungen gegenüber. Verantwortliche Wohnungs- und Bodenpolitik
75 darf darum nicht nur auf neues Bauen setzen, sondern muss ebenso auf ökologische
76 und sozialverträgliche Maßnahmen für den Bestand setzen .

77 C. Was folgt daraus für bündnisgrüne Grundsätze und konkrete Schritte?

78 Es geht darum, staatliche und kommunale Handlungsfähigkeiten zurückzugewinnen
79 und von der Immobilienwirtschaft mehr Gemeinwohlorientierung, Umwelt- und
80 Sozialverantwortung einzufordern. Dazu müssen wir die politische Diskussion um
81 die Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums offensiv führen und teilweise sehr
82 grundlegende Reformen für das Bodenrecht und das Wohnungs- und Mietrecht
83 erarbeiten. Die wichtigsten Handlungsfelder sind:

84 Erstens zur Bodenpolitik:

- 85 • Grundeigentumsverhältnisse müssen transparent sein. Für die Öffentlichkeit
86 muss nachvollziehbar sein, wer als Eigentümer über eine Immobilie verfügt
87 und nicht nur, wie die für das Grundstück gebildete Gesellschaft firmiert.

- 88 Steuerhinterziehung und anonymisiertes, in Briefkästen verstecktes
89 Grundeigentum muss unterbunden werden.
- 90 • Die steuerliche Privilegierung des Grundeigentums muss eingeschränkt
91 werden. Über das selbstgenutzte Wohneigentum hinausgehende
92 Veräußerungsgewinne aus privatem Immobilienvermögen sind wie andere
93 Einkommen zu besteuern. Wohnungsunternehmen, die keiner
94 Gemeinwohlverpflichtung unterliegen, dürfen nicht länger von der
95 Gewerbesteuer befreit werden. Die steuerliche Abschreibung von
96 spekulativem Leerstand muss eingeschränkt werden. Die Grundsteuer soll auf
97 dem Bodenwert basieren und darf nicht mehr als Betriebskosten auf die
98 Miete umgelegt werden. Sie wird bereits mit der Miete entgolten. Das Erben
99 und Schenken von Grundeigentum ist angemessen zu besteuern.
- 100 • Das kommunale Planungsrecht im Baugesetzbuch muss reformiert werden. Die
101 Kommunen müssen das Recht erhalten, planungsrechtlich geschaffene
102 Bodenwertsteigerungen abzuschöpfen für Investitionen in Infrastruktur,
103 Umweltschutz und soziales Wohnen. Auch muss das kommunale Vorkaufsrecht
104 auf das gesamte Gemeindegebiet erweitert und verbessert werden.
- 105 • Der Siedlungsflächenverbrauch muss eingeschränkt werden – sowohl in den
106 Metropolen als auch im ländlichen Raum. Dafür könnte als Ergänzung zum
107 naturschutzrechtlichen Ausgleich die Ausweisung von neuem Bauland auf
108 Agrar- und Naturflächen mit der Verpflichtung zur entsprechenden
109 Entsiegelung und Renaturierung von Boden andernorts verbunden werden, z.B.
110 in strukturschwachen Regionen. So würde der naturschutzrechtliche
111 Ausgleich ergänzt und deutlich ausgeweitet. Gleichzeitig soll die
112 angemessene Innenverdichtung in den besiedelten Bereichen erleichtert
113 werden.
- 114 • Die Liegenschaftspolitik der öffentlichen Hände und der öffentlichen
115 Unternehmen muss grundlegend geändert werden. Statt Ausverkauf von
116 öffentlichen Grundstücken und Gebäuden ebenso wie von öffentlichen
117 Wohnungsunternehmen geht es um
- 118 ◦ den Aufbau von kommunalen, landes- und bundeseigenen Bodenfonds;
 - 119 ◦ die Vergabe von Bodennutzungsrechten ausschließlich durch
120 Erbbaurechte,
 - 121 ◦ die Vergabe von Erbbaurechten als Konzeptverfahren nach
122 städtebaulichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Kriterien
123 und dem Ziel der Stärkung von kleinen und mittleren Unternehmen,
 - 124 ◦ die Verpflichtung öffentlicher Unternehmen, Grundstücke, für die sie
125 keinen Bedarf haben, an den Bodenfonds ihres öffentlichen
126 Eigentümers oder den jeweiligen kommunalen Bodenfonds zum
127 Verkehrswert zu verkaufen.
 - 128 ◦ Die schnellstmögliche Vergabe kommunaler Grundstücke an
129 gemeinwohlorientierte Gesellschaften und Genossenschaften zum Bau
130 von sozial gebundenen Wohnungen.

131 Zweitens zur Wohnungs- und Mietenpolitik:

132 Wohnungsmärkte müssen so gestaltet werden, dass sich Mieten und Immobilienpreise
133 im Rahmen der allgemeinen Einkommens- und Inflationsentwicklung bewegen. Bei
134 einem Mieteranteil von 60% in der BRD ist dazu ein starkes Mietrecht gefordert.
135 Das Mietrecht und das Recht auf Eigentumsumwandlung sollten so reformiert
136 werden, dass Mieterhöhungen und Mietspiegelerhebung, Modernisierungumlagen und
137 Neuvertragsmieten nicht als Immobilienpreistreiber wirken.

- 138 • Auch kleine und mittlere Unternehmen und soziokulturelle Projekte brauchen
139 Mieterschutz. Dafür sollten – zumindest für größere Städte -
140 Gewerbemietenspiegel analog zum Wohnungsmietrecht eingeführt werden.
141 Alternativ ist auch das französische Gewerbemietrecht denkbar, das
142 Gewerbemietern besseren Schutz vor Mieterhöhungen und Kündigungen bietet.
- 143 • Die Förderung des langfristig und dauerhaft sozial gebundenen Wohnungsbaus
144 ist als Daueraufgabe für alle wachstumsstarken Städte und Kommunen
145 unabdingbar ebenso wie die Förderung von energetischer Modernisierung und
146 Barrierefreiheit. Dies muss mit klaren Sozialbindungen verknüpft werden.
- 147 • Die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ist von großer
148 Bedeutung. Sie hat die Einschränkung der derzeitigen Steuervorteile für
149 gewerbliche Wohnungsunternehmen zur Voraussetzung.
- 150 • Die Rechtsgrundlagen zur Sicherung von bezahlbaren Wohnungsbeständen sind
151 zu vereinfachen, auszuweiten und zu stärken. Dies gilt insbesondere für
152 eine wirksame Mietpreisbremse, für den Milieuschutz, für das Verbot der
153 Zweckentfremdung und für die Einschränkung der Umwandlung von bestehenden
154 Mietwohnhäusern in Eigentumswohnungen.
- 155 • Die Kosten der Unterkunft im Rahmen der Förderung von sozialer
156 Grundsicherung und das Wohngeld sind regelmäßig der Mieten- und
157 Wohnkostenentwicklung entsprechend anzupassen. Die wachsende Zahl der
158 Obdachlosen braucht auch endlich menschenwürdige Unterkünfte.
- 159 • Um die energetische Gebäudemodernisierung voranzutreiben, müssen hier
160 endlich verbindliche Zielvorgaben zur CO₂-Neutralität bis spätestens 2050
161 vorgegeben werden. 30 Jahre sind ein angemessener Erneuerungszyklus für
162 Bauinvestitionen, auch für den Gebäudebestand. Aber bei längerem Zuwarten
163 läuft uns die Zeit davon!
- 164 • Die Bauordnungen müssen verbindliche Vorgaben für klimaschützende und
165 umweltverträgliche Baumaßnahmen machen.
- 166 • Für eine nachhaltige Stadtentwicklung gilt: Es sollte nicht schematisch
167 auf Privatinvestoren versus kommunale Wohnungswirtschaft gesetzt werden,
168 sondern auch auf kleinteilige Eigentümervielfalt, auf Vielfalt der Wohn-
169 und Lebensformen, soziale Mischung, Nutzungsmischung. Notwendig sind auch
170 transparente Planungsverfahren und überzeugende Bürger- und
171 Nachbarschaftsbeteiligung. Dies alles zusammen mit guter Infrastruktur,
172 nachhaltiger Mobilität, Stadtnatur, Spiel, Sport, Kultur und Erholung
173 macht urbanes Leben aus.

Begründung

mündlich