

**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 Mietspiegelmieten 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 Mietpolitik:

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 Gewerbemietpiegel 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 CO<sub>2</sub>-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