

**A1** Mehr Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit bei der Regulierung und Besteuerung von Grund und Boden sowie des Immobilienmarktes

Gremium: Vorbereitungsguppe

Beschlussdatum: 10.09.2018

1 „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit  
2 dienen.“ Art. 14 (2) GG

3 „Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie  
4 Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung,  
5 ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen“ Art. 25 Allgemeine  
6 Erklärung der Menschenrechte

7 „Ohne Auto kann ich durchaus leben, aber ohne dass ich Grund und Boden in  
8 Anspruch nehme, kann ich nicht leben ... Und ich richte jetzt eine Frage an die  
9 Gesellschaft ... Warum schweigt die Gesellschaft dazu? Warum ist das ein  
10 Problem, das überhaupt nicht auf der Tagesordnung erkennbar ist? ... In München  
11 ist der Bodenpreis seit 1950 bis 1972 um 352% und bis heute um 36000% gewachsen  
12 ...“ (Hans-Jochen Vogel im Film „The Property Drama“Chicago Architecture  
13 Biennial, September 2017 <http://www.christopherroth.org/?p=3983> )

14 „Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist,  
15 verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem  
16 Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und  
17 Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim  
18 Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen  
19 Vermögensgütern.“ Urteil des Bundesverfassungsgerichts, BVerfG, 12.01.1967 - 1  
20 BvR 169/63

21 **Unerträgliche Zustände auf dem Immobilienmarkt**

22 In Großstädten und wirtschaftlich starken Stadtregionen hat die  
23 Immobilienspekulation ein unerträgliches Ausmaß angenommen. Dramatische  
24 Kostensteigerungen für Wohnungs- und Gewerbemieter ebenso wie für Käufer von  
25 Wohneigentum und Eigenheimen, die vielfache Verdrängung von Mietern und  
26 Gewerbetreibenden und die soziale Segregation von Stadtteilen und Siedlungen  
27 sind die Folge. Der Wohnungsbedarf neu zuziehender Bevölkerungsgruppen wird  
28 durch die vielfache Verdrängung ansässiger Haushalte massiv erhöht. Wohnluxus  
29 und Wohnungsnot stehen sich unvermittelt gegenüber.

30 Diese Entwicklungen bergen erheblichen sozialen Sprengstoff. Stadtviertel, in  
31 denen Arme und Reiche, Einheimische und Eingewanderte, Junge und Alte Tür an Tür  
32 wohnen, sind unabdingbar für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft. Die  
33 Lösung der Wohnungskrise ist deshalb zu einer der entscheidenden sozialen Fragen  
34 unserer Zeit geworden.

35 Galoppierende Preise für Grundstücke und Wohnungen, für Pachten und Mieten,  
36 sowie voranschreitende Zersiedelung und Gentrifizierung zeigen, dass hier  
37 jahrzehntelang politische Steuerungsmöglichkeiten verschenkt wurden. Die  
38 Internationalisierung der Immobilienwirtschaft verschärft die Situation auf den  
39 Wohnungs- und Grundstücksmärkten. Leidtragende dieser Entwicklung sind vor allem  
40 Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie Städte und Gemeinden, die

41 meist mit der Aufgabe, eine kulturell und ökologisch ansprechende  
42 Siedlungsentwicklung zu fördern und mit der Unterstützung bei der Wohnraumsuche  
43 überfordert sind.

44 Die Fragen nach dem Recht auf Wohnen und der Sozialpflichtigkeit des (Grund-)  
45 Eigentums müssen endlich neu aufgerufen werden. Denn der Boden ist kein  
46 marktwirtschaftlich vermehrbares Gut und Wohnraum keine Ware, sondern wichtiger  
47 Bestandteil einer menschenwürdigen Existenz.

### 48 **Nutzen wir den Zeitpunkt, um systemische** 49 **Reformvorschläge und wirksame Instrumente zu** 50 **erarbeiten**

51 Eine systematische Reform der Boden- und Siedlungspolitik ist einer der  
52 Grundlagen zur Wiederherstellung eines ökologischen, sozialen und ökonomischen  
53 Gleichgewichts. Aktuell wird die Wohnungs-, Bau- und Planungspolitik von  
54 technologischen Heilsversprechen bei der ökologischen Frage (Energieeffizienz)  
55 und Symptombehandlungen im sozio-ökonomischen Bereich (Mietpreisbremse)  
56 bestimmt.

57 Durch die aktuelle Wohnungskrise in deutschen Städten sowie die Debatte über  
58 Spekulation an den Immobilienmärkten, gerät die Bodenpolitik nach einem langen  
59 Dornröschenschlaf wieder in die Aufmerksamkeit der Politik.

60 Wir Grünen sind auf der Suche nach wirksamen boden- und wohnungspolitischen  
61 Instrumenten, um die Zersiedlung zu stoppen, das Bauen als nachhaltige  
62 Kulturleistung für kommende Generationen zu stärken und die Bereitstellung von  
63 ausreichend Wohnungen im bezahlbaren Mietsegment sicherzustellen.

### 64 **Herstellung von Steuergerechtigkeit und** 65 **Förderung des sozial-ökologischen Wandels im** 66 **Immobilien Sektor**

67 Aber auch die Besteuerung von Besitz, Handel und Verwaltung von (Wohn-)  
68 Immobilien und Grundstücken bietet zahlreiche Anknüpfungspunkte für umfassende  
69 Reformen, die im Zentrum dieses Arbeits- und Diskussionspapier stehen sollen.

70 Eine gerechte Steuerpolitik bedeutet für uns Grüne, dass alle entsprechend ihrer  
71 finanziellen Leistungsfähigkeit zu einer intakten und funktionierenden  
72 Gesellschaft beitragen. Wenn heute eine sanierte Villa weniger besteuert wird,  
73 als eine kleine Eigentumswohnung; bei Millionendeals die Grunderwerbsteuer  
74 mithilfe von Share Deals ganz legal ausgehebelt werden kann und renditestarke  
75 Wohnungsunternehmen keine Gewerbesteuer zahlen müssen, ist dieses Prinzip auf  
76 den Kopf gestellt. Ziel grüner Steuerpolitik ist es, diese Ungerechtigkeiten zu  
77 beseitigen und die Privilegierung von (großen) Immobilienvermögen und der  
78 privaten Wohnungswirtschaft zu beenden. Auch im Immobilienbereich muss gelten:  
79 Starke Schultern können und sollen mehr tragen als schwache.

80 Gleichzeitig beeinflussen Steuern Investitionsentscheidungen und stellen damit  
81 ein wichtiges Instrument dar, um die Entwicklungen am Immobilienmarkt im sozial-  
82 ökologischen Sinne zu steuern.

### 83 **Im Mittelpunkt dieses Papiers steht die** 84 **Entwicklung von klugen und nachhaltigen** 85 **Instrumenten zur**

86

- 87 • Förderung des gemeinnützigen Immobiliensektors mit einer neuen  
88 Wohnungsgemeinnützigkeit, einer aktiven Liegenschaftspolitik, einer  
89 gerechten Bodenpolitik und mit einer hierfür notwendigen Planungspolitik  
90 zur Sicherung und Schaffung von ausreichend bezahlbaren Wohnungen und  
91 Gewerbeflächen für kleine und mittlere Unternehmen
- 92 • Zurückdrängung von Spekulation an den Immobilienmärkten durch Steuerung  
93 und Begrenzung der Gewinnerzielungsmöglichkeiten
- 94 • Herstellung von Steuer- und Abgabengerechtigkeit bei Liegenschaften: eine  
95 Konzernvilla darf nicht weniger besteuert werden, als eine kleine Miet-  
96 oder Eigentumswohnung
- 97 • Begrenzung der Zersiedlung und der Flächeninanspruchnahme zur Erreichung  
98 der beschlossenen Nachhaltigkeitsziele und Begrenzung des Klimawandels

## 99 **Gemeinsam in Partei und Fraktion**

100 Das Steuer- und Abgabenrecht für Liegenschaften und in der Immobilienwirtschaft  
101 bietet eine Reihe von Ansatzpunkten für systemische Reformen und ist eines der  
102 Handlungsfelder zur Erreichung der genannten Ziele in der Planungs-, Bau- und  
103 Wohnungspolitik.

104 Dies begrüßen wir sehr, warnen aber vor schnellen, oberflächlichen  
105 Entscheidungen. Durch unsere langjährigen Arbeit in der BAG PBW und BAG WiFi zu  
106 dieser Materie wissen wir um ihre Komplexität. Wir möchten die Gunst der Stunde  
107 nutzen, die Gesetzeslage im Finanzbereich darzulegen und eine Diskussion um  
108 langfristig tragfähige Lösungen anzuregen.

109 Ziel sollte es aus unserer Sicht sein, unsere BAGen, die bündnisgrüne  
110 Bundestagsfraktion und letztlich unsere Partei insgesamt anzuregen, die nächsten  
111 Monate intensiv zu nutzen, um gesetzgeberische Instrumente zu erarbeiten, die  
112 der grundgesetzlichen Forderung nach der Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums  
113 endlich Geltung und Wirksamkeit verschaffen.

114 Der Art. 14 (2) des Grundgesetzes bildet die Grundlage und den Rahmen zu dieser  
115 Debatte: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der  
116 Allgemeinheit dienen.“ ([http://www.gesetze-im-internet.de/gg/art\\_14.html](http://www.gesetze-im-internet.de/gg/art_14.html)) Wir  
117 wollen, dass sich Bundestag und Bundesregierung mit einer angemessenen Umsetzung  
118 dieses Artikels des Grundgesetzes in der Bundesgesetzgebung befassen, um mehr  
119 gesellschaftliche Gerechtigkeit und Verantwortung für das Allgemeinwohl  
120 durchzusetzen.

## 121 **8 zentrale Fragestellungen und Themen für** 122 **Reformen**

123 Um den Zusammenhalt und die Gerechtigkeit in unserer Gesellschaft zu stärken,  
124 wollen wir uns mit folgenden steuer- und abgabenrechtlichen Fragestellungen und  
125 Themen befassen:

### 126 **1. Gesellschaftsrecht, Transparenz, Geldwäsche, gewerbliche** 127 **und private Grundstücksgeschäfte**

128 Transparenz bestehender Eigentumsverhältnisse bei Unternehmen und Liegenschaften  
129 sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Geldwäsche und Steuergestaltung.

130 Die fehlende Transparenz macht den Immobiliensektor besonders  
131 gestaltungsanfällig für verschiedene Arten von Steuervermeidung und ein  
132 beliebtes Ziel für Geldwäsche. Das veraltete Gesellschaftsrecht erlaubt die

133 Bildung von anonymen, verschachtelten und intransparenten  
134 Unternehmenskonstruktionen, die zur Verschleierung der wahren  
135 Eigentumsverhältnisse genutzt werden können. Auch das Grundbuch in der  
136 derzeitigen Verfassung weist Lücken auf.

137 Wir fordern, dass

- 138 • bei juristischen Personen alle Anteilseigner oder Gesellschafter  
139 nachvollziehbar sind. Außerdem muss sichergestellt werden, dass für jedes  
140 Grundstück eine lebende natürliche, in der EU rechtsfähige, verfügungs-  
141 bzw. vertretungsberechtigte Person verantwortlich benannt ist.

142 Und wir wollen prüfen, ob und wie

- 143 1. in diesem Zusammenhang als Möglichkeiten die nationale Umsetzung des  
144 Transparenzregisters für wirtschaftlich Berechtigte, die Reform des  
145 elektronischen Datenbankgrundbuchs sowie die Schaffung eines öffentlichen  
146 Immobilienregisters gegeben ist.
- 147 2. es – als ultima ratio – einen öffentlich-rechtlichen Zugriff auf das  
148 Grundstück geben soll. (Art.14(3) GG, vgl. §§24ff, 85ff und 175ff BauBG),  
149 wenn der tatsächliche Eigentümer der Immobilie/des Grundstücks nicht  
150 ermittelt werden kann.
- 151 3. wie der Gesetzgeber und die Finanzverwaltung in die Lage versetzt werden  
152 können, auf unerwünschte Steuergestaltung im Immobiliensektor frühzeitiger  
153 und konsequenter reagieren zu können. Die Anzeigepflicht für  
154 Steuergestaltungsmodelle soll hier als ein Instrument diskutiert werden.  
155 Zudem wollen wir weitere nationale Maßnahmen diskutieren, die geeignet  
156 sind einzelne Steuergestaltungsmodelle gezielt zu bekämpfen. Dem  
157 künstlichen Kleinrechnen der Vermietungsgewinne in Deutschland wollen wir  
158 so ein Ende bereiten.
- 159 4. wie die allgemeine Datenlage und die statistische Auswertbarkeit über  
160 bestehende Eigentumsverhältnisse und Transaktionen im Immobiliensektor  
161 verbessert werden kann.
- 162 5. wie die Vollzugsdefizite bei der Bekämpfung von Geldwäsche insbesondere im  
163 Immobiliensektor endlich angegangen werden können. Außerdem sollen die  
164 Auswirkungen von Geldwäsche u.a. auf die Preisentwicklungen am  
165 Wohnungsmarkt näher beleuchtet werden.

## 166 **2. Grunderwerbssteuer**

### 167 **a) Share Deals**

168 Die Grunderwerbsteuerbefreiung bei sogenannten „Share Deals“ führt dazu, dass  
169 vor allem bei Millionendeals, in denen große Wohnungsbestände oder  
170 Gewerbekomplexe den Besitzer wechseln, die wichtigste Steuer der Bundesländer  
171 ganz legal ausgehebelt wird. Selbstnutzer\*innen und private Vermieter\*innen  
172 zahlen hingegen den vollen Steuersatz. Hier gilt es die Gerechtigkeitlücke und  
173 Steuerschlupflöcher zu schließen.

174 Wir wollen eine diskriminierungsfreie Erhebung der Grunderwerbssteuer bei allen  
175 Grundstücksgeschäften einführen und dafür die Share Deals Regelung im  
176 Grunderwerbsteuergesetz reformieren.

177 Zu diskutieren ist,

- 178 1. auf welche Grenze die Erwerbsschwelle herabgesenkt werden soll, ab der die  
179 Grunderwerbsteuer bei Unternehmensverkäufen anteilig fällig werden soll
- 180 2. ob das quotale Besteuerungssystem lediglich für Immobiliengesellschaften  
181 eingeführt werden soll (in Anlehnung an das niederländische Modell)
- 182 3. ob grundsätzlich alternative Konzepte denkbar sind, die sich von dem  
183 bisherigen Besteuerungssystem und dessen (verfassungsrechtlichen)  
184 Problemen lösen.

#### 185 **b) Antispekulationssteuer**

186 Bei der Grunderwerbsteuer (GrEStG) handelt sich um eine Steuer auf Immobilien-  
187 und Grundstückstransaktionen. Ähnlich einer Finanztransaktionssteuer bietet sie  
188 die Möglichkeit, kurzfristige spekulative Geschäfte zu erschweren und die  
189 Preisdynamik zu entschleunigen.

190 Zu diskutieren ist, ob gestaffelte Tarife im Sinne einer Antispekulationssteuer  
191 (nach dem Vorbild Großbritanniens oder gestaffelt nach Anzahl der gehandelten  
192 Wohneinheiten) eingeführt werden soll.

#### 193 **3. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus** 194 **Immobilienverkäufen**

195 Gewinne aus Veräußerungen werden im Durchschnitt und über die Zeit gesehen meist  
196 deutlich geringer besteuert als andere Güter. Nach Ablauf einer  
197 Spekulationsfrist von 10 Jahren ist ein Gewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks  
198 und der aufstehenden Gebäude einkommensteuerfrei. Innerhalb der 10 Jahre  
199 stattgefundenen Veräußerungen sind als sogenannte private Veräußerungsgeschäfte  
200 steuerpflichtig. Stets steuerfrei ist der Verkauf von ausschließlich selbst  
201 genutzten Immobilien.

202 Wir wollen uns damit befassen, ob und wie

- 203 1. eine gesetzliche Regelung zur Definition und Besteuerung eines  
204 gewerblichen Grundstückshandels der Bekämpfung von Steuervermeidung dienen  
205 kann. Denn während ein gelegentlicher privater Verkauf steuerfrei erfolgen  
206 kann (nach Ablauf Spekulationsfrist), führt eine nachgewiesene  
207 Handelsabsicht (Kauf mit Weiterverkaufsabsicht) stets zur Besteuerung der  
208 gewerblichen Veräußerungsgewinne. Grundstückshändler, deren  
209 Geschäftsmodell auf Marktpreisspekulationen beruht, dürfen nicht von einer  
210 Steuerfreiheit profitieren.
- 211 2. die Spekulationsfrist für Privatvermögen  
212  
213 a) deutlich heraufgesetzt wird, z.B. auf 30 Jahre. Gegebenenfalls  
214 könnten Härtefallregelungen für den Übergang getroffen werden (z.B. im  
215 Pflegefall)  
216  
217 b) oder ganz abgeschafft wird

#### 218 **4. Erbschafts- und Schenkungssteuer**

219 Bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer gelten großzügige Freibetragsregelungen.  
220 Die Freibeträge von 500.000 € für den Ehegatten, 400.000 € pro Kind und 200.000  
221 € pro Enkel können durch Schenkung alle 10 Jahre erneut in Anspruch genommen

222 werden. Viele Grundstücke und Immobilien werden mittels  
223 Nießbrauchsvereinbarungen, bei dem der Schenker bis zum Tod alle Rechte an der  
224 Immobilie behält, quasi steuerfrei an die Nachfolgegeneration weitergegeben.  
225 Wohnungsunternehmen, die im Betriebsvermögen hauptsächlich Grundstücke halten,  
226 werden wie andere Unternehmen umfassend privilegiert und können nahezu  
227 steuerfrei verschenkt bzw. vererbt werden.

228 Wir wollen uns damit befassen, ob und wie

- 229 • für Schenkungen/Erbschaften ein einmaliger Steuerfreibetrag von 500.000 €  
230 für Ehegatten und 400.000 € pro Kind oder höhere Beträge einzuführen sind,  
231 durch den jegliche Art von Vermögen abgedeckt sind.
- 232 • das Nießbrauchrecht reformiert werden soll.

### 233 5. Leerstand

234 Unter Umständen ist es für die Eigentümer\*innen, trotz bestehender Nachfrage  
235 z.B. aus wirtschaftlichen Gründen unattraktiv zu vermieten oder zu verkaufen.  
236 Das ist ein aus ökologischen, aber auch sozialen und  
237 stadtentwicklungspolitischen Gründen untragbarer Zustand.

238 Wir wollen uns aus finanzpolitischer Perspektive damit befassen, ob und wie  
239 Wohn- und gegebenenfalls auch Gewerbeimmobilien, die über einen längeren  
240 Zeitraum (z.B. mehr als 2 oder 5 Jahre) nicht genutzt oder unternutzt sind (z.B.  
241 weniger als 180 Tage/Jahr Nutzungszeit wie in Vancouver), z.B. mit einer durch  
242 Satzung der Gebietskörperschaft (Stadt/Gemeinde) festgesetzten Abgabe belegt  
243 werden können oder anderweitig der Vermietung zugeführt werden, z.B. durch ein  
244 Treuhändermodell.

### 245 6. Grundsteuer B

246 Es ist eine Änderung der Grundsteuer B bei der Erhebung der Grundsteuer über die  
247 vom Verfassungsgericht festgestellten Mängel hinaus erforderlich, um den  
248 Anforderungen an Nachhaltigkeit und Gerechtigkeit näher zu kommen.

249 [https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/ls2-  
250 0180410\\_1bvl001114.html;jsessionid=B15776BFC09337A09775CF93AB84DEC2.1\\_cid393](https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/ls2-0180410_1bvl001114.html;jsessionid=B15776BFC09337A09775CF93AB84DEC2.1_cid393)

251 Die Grundsteuer B kommt richtigerweise den Kommunen zugute. Die Kommunen können  
252 die Höhe der Steuer durch den Hebesatz selbst steuern. Dass die Grundsteuer und  
253 die Steuerung ihrer Höhe den Kommunen erhalten bleiben muss und die Reform  
254 aufkommensneutral zu gestalten ist, ist allgemeiner Konsens und wird nicht in  
255 Frage gestellt.  
256

257 Ferner ist klar, dass bei jeder Art von Reform es zu einer Verschiebung der  
258 Steuerlast kommt. Es ist die Aufgabe des Gesetzgebers hier mit Härtefall- und  
259 Übergangsregelungen soziale, wirtschaftliche und häusliche Verwerfungen zu  
260 vermeiden und die Stabilität und Gerechtigkeit des Steuersystems zu sichern.  
261 Daher sollte die unausweichliche Reform der Grundsteuer dazu genutzt werden  
262 diese nachhaltig umzugestalten.

263 Wir fordern, dass

- 264 1. die Grundsteuer künftig nicht mehr als Betriebskosten auf die Miete  
265 umgelegt werden kann. Für bestehende Mietverträge ist eine  
266 Übergangsregelung zu schaffen (z.B. in dem der derzeitige

267 Grundsteuerbetrag auf die Nettokaltmiete umgelegt wird, für Mieter\*innen  
268 ist das kostenneutral)

269 Wir wollen uns damit befassen, ob und wie

- 270 1. das Hebesatzrecht der Kommunen ausgeweitet wird, um den unterschiedlichen  
271 Lagen sowie den verschiedenen Infrastruktur- und  
272 Stadtentwicklungserfordernissen innerhalb der Gebietskörperschaft gerecht  
273 zu werden. (z.B. unterschiedliche Hebesätze in verschiedenen Stadtteilen),
- 274 2. die Grundsteuer nur noch auf Grund und Boden erhoben wird,

275 Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage können unterschiedliche Ansätze  
276 verwendet werden:

- 277 1. die Bodenrichtwerte, die letztendlich den gemittelten Marktwert des  
278 Grundstücks repräsentieren (Bodenwertsteuer, Modell difu, NABU, etc.),
- 279 2. die Bebaubarkeit als Bewertungsmaßstab des Grundstücks (der Wert eines  
280 Grundstückes im Innenbereich hängt neben der Lage auch vom Art und Maß der  
281 zulässigen Bebauung gem. §34 BauGB bzw. B-Plan ab).

282 Es ist zu prüfen, welcher Ansatz oder ob eine Kombination zu den geringsten  
283 sozialen, wirtschaftlichen oder haushälterischen Verwerfungen und zu mehr  
284 Gerechtigkeit führt.

285 Eine annähernd gerechte Besteuerung des gesamten Gebäudebestandes dürfte  
286 aufgrund der Heterogenität und Individualität von Gebäuden nicht realisierbar  
287 sein. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe des BMF zur automatisierten und  
288 grundgesetzkonformen Bewertung des Gebäudebestandes werden wir bewerten.

## 289 **7. Gewerbesteuer**

290 Vermögensverwaltende Wohnungsunternehmen müssen in der Regel keine Gewerbesteuer  
291 zahlen (sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung). So werden  
292 Wohnungsgesellschaften steuerlich bevorzugt. Vermietungseinkünfte von privaten  
293 Kleinvermietern unterliegen meist einem höheren Steuersatz als die  
294 ausgeschütteten Gewinne einer vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft. Da dies  
295 auch die Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand betrifft, dürfte es sinnvoll  
296 sein die Einführung einer Gewerbesteuerpflicht für Wohnungsunternehmen  
297 zeitgleich mit der Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit zu  
298 kombinieren

299 Wir wollen uns damit befassen, ob wir die erweiterte Gewerbesteuerkürzung  
300 abschaffen und nur Unternehmen der neuen Wohngemeinnützigkeit von der  
301 Gewerbesteuer (teilweise) befreien.

## 302 **8. Neue Wohngemeinnützigkeit**

### 303 **Eine Million Mietwohnungen zu dauerhaft günstigen Mieten**

304 1989 hat die schwarz-gelbe Koalition die alte Wohnungsgemeinnützigkeit  
305 abgeschafft. Seitdem sind über zwei Millionen ehemals gemeinnützige und  
306 bezahlbare Sozialwohnungen verloren gegangen, deren Sozialbindung abgelaufen  
307 ist. Heute verlieren jedes Jahr netto weitere 50.000 Sozialwohnungen ihre  
308 soziale Bindung und werden privatisiert. Ganze kommunale Wohnungsunternehmen,  
309 Eisenbahnerwohnungen und viele Arbeitersiedlungen wurden privatisiert. In Folge  
310 der Finanzkrise und der damit einhergehenden Jagd nach Betongold, hat den  
311 Wohnungsdruck für Menschen mit wenig Einkommen verschärft. Gespart hat die

312 Bundesregierung nach eigener Aussage gerade einmal 0,14 Milliarden Euro im Jahr  
313 an steuerlichen Hilfen für diese gemeinnützigen Unternehmen.

314 Demgegenüber stehen heute öffentliche Ausgaben von 17 Milliarden Euro jährlich  
315 für soziales Wohnen. Nur gut 1,5 Milliarden Euro davon gibt der Bund aktuell für  
316 die soziale Wohnraumförderung selbst aus, das heißt dafür, dass wieder primär  
317 dem günstigen Wohnen dienende Wohnungen für Menschen mit kleinen und mittleren  
318 Einkommen entstehen. Die restlichen rund 16 Milliarden Euro fließen in  
319 Sozialtransfers für Wohnen, die sogenannte „Subjektförderung“, davon wiederum  
320 lediglich gut 1 Milliarde Euro für Wohngeld. Die weit überwiegende Zahl der  
321 Menschen, die mit ihren Mieten überfordert sind, muss Grundsicherung beantragen.  
322 Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war angesichts der Folgekosten und  
323 des eklatanten Mangels an bezahlbarem Wohnraum ein riesiger Fehler mit großen  
324 sozialen Folgen. Dieser Fehler kostet die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler  
325 heute noch jedes Jahr Milliarden.

326 Die Zeit des Verkaufs und der Spekulation mit Sozialwohnungen muss enden. Wir  
327 wollen eine Million zusätzliche preiswerte Wohnungen neu schaffen und sozial  
328 binden. Im Neubau wie im Bestand, dauerhaft günstig und lebenswert, möglichst  
329 nicht auf der grünen Wiese, sondern innerhalb unserer Städte und Dörfer. Damit  
330 auch Polizistinnen, Krankenpfleger und Rentnerinnen sicher sein können, eine  
331 Mietwohnung zu finden, die sie sich jetzt und in Zukunft leisten können. Mit dem  
332 Investitionsprogramm „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ werden wir dazu wieder  
333 Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und private Investor\*innen für  
334 den sozialen Wohnungsbau gewinnen. Das Prinzip dabei ist: Zulagen und  
335 Steuerförderung im Tausch gegen dauerhaft günstigen Wohnraum.

336 Dazu wollen wir

- 337 • ein **Investitionsprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ des Bundes,**  
338 **ausgestaltet als attraktive steuerliche Investitionszulage verbunden mit**  
339 **der Entlastung von Ertrags- und Grunderwerbs-Steuerzahlungen,** das ein  
340 neues, zusätzliches Angebot an dauerhaft günstigen Mietwohnungen schafft.  
341 Damit wollen wir solche Wohnungen finanziell fördern, die sich junge  
342 Familien, Menschen mit wenig Einkommen oder Studierende auf Dauer leisten  
343 können, davon profitieren können alle Akteur\*innen die so einen Beitrag  
344 zum Gemeinwohl leisten möchten. Wir geben denjenigen ☒ Kommunen,  
345 Genossenschaften, Unternehmen ☒ einen öffentlichen Zuschuss und  
346 Steuerbefreiung, die solche Wohnungen schaffen und sie dauerhaft diesem  
347 Zweck widmen ☒ attraktiv, ökologisch und in lebenswerten Stadtvierteln der  
348 wachsenden Städte.
- 349 • Dabei ist es uns wichtig, die Kombination mit anderen Förderprogrammen wie  
350 der Wohnraumförderung der Länder oder Programme für Faire Wärme  
351 zuzulassen, Mietermitbestimmung auszubauen, Regionalität, die Rendite auf  
352 die gemeinnützige Wohnung oder den gemeinnützigen Bestand angemessen zu  
353 begrenzen, die dauerhafte Bindung an den gemeinnützigen Zweck sowie einen  
354 Baukostendeckel für die Förderung vorzusehen, und
- 355 • Hiermit schaffen und sichern wir in den nächsten zehn Jahren eine Million  
356 Wohnungen zu dauerhaft günstigen Mieten zusätzlich zu den Wohnungen im  
357 sozialen Wohnungsbau und vergrößern so das Angebot bezahlbaren Wohnraums  
358 erheblich.



## Begründung

In Großstädten und wirtschaftlich starken Stadtregionen hat die Immobilienspekulation ein unerträgliches Ausmaß angenommen. Dramatische Kostensteigerungen für Wohnungs- und Gewerbemieten ebenso wie für Käufer\*innen von Wohneigentum und Eigenheimen, die vielfache Verdrängung von Mietern\*innen und Gewerbetreibenden und die soziale Segregation von Stadtteilen und Siedlungen sind die Folge. Der Wohnungsbedarf neu zuziehender Bevölkerungsgruppen wird durch die vielfache Verdrängung ansässiger Haushalte massiv erhöht. Wohnluxus und Wohnungsnot stehen sich unvermittelt gegenüber. Die Frage nach der Sozialpflichtigkeit des (Grund-)Eigentums muss neu aufgerufen werden, denn der Boden ist kein marktwirtschaftlich vermehrbares Gut.

Da die Diskussion um Bodenpolitik und die Eindämmung von Immobilienspekulation gerade wieder belebt wird, geht es hier und heute nicht darum, konkrete Maßnahmen zu beschließen. Es geht viel mehr um die Aufforderung an unsere BÄgen, die bündnisgrüne Bundestagsfraktion und letztlich unsere Partei insgesamt, gesetzgeberische Instrumente zu erarbeiten, die der bekannten grundgesetzlichen Forderung nach der Sozialpflichtigkeit des (Grund-)Eigentums endlich Geltung und Wirksamkeit verschaffen. Denn Nachhaltigkeit muss ökonomisch, sozial und ökologisch durchbuchstabiert werden, wollen wir in breiteren Schichten der Bevölkerung Fuß fassen. Unsere ökologische Grundhaltung reicht als Alleinstellungsmerkmal nicht mehr aus. Im sozio-ökonomischen Themenspektrum fehlt uns die Erkennbarkeit.

### Zu Art.14 (2) GG

Das Bundesverfassungsgericht hat zur Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG Leitlinien formuliert: Boden darf nicht wie andere mobile Kapitalwerte behandelt werden, und aus der Eigentumsgewährleistung des Grundgesetzes lässt sich kein Recht auf größtmögliche Rendite aus einem Eigentumsobjekt, etwa einer Immobilie, herleiten:

„Der Satz „Eigentum verpflichtet“ steht so sehr im Zentrum des Art. 14 GG, nämlich in dessen Absatz 2, dass er leicht übersehen, zumindest vernachlässigt wird. Nach herrschender Meinung richtet sich „Eigentum verpflichtet“ hauptsächlich an den Gesetzgeber, wenn er Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt, nicht an den Eigentümer selber. Er richtet sich aber auch an den Eigentümer selbst – nach Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG soll der Gebrauch des Eigentums „zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“. Die klassischen Formeln des Bundesgerichtshofs („Sozialbindung“, Situationsgebundenheit“) können helfen, manche Dogmen im Bau- und Planungsrecht auf den Prüfstand zu stellen.“ (Fabian Thiel, Privatdozent Dr., Justus-Liebig-Universität Gießen, Lehrbeauftragter für Baurecht und Immobilienbewertung an der Frankfurt University of Applied Sciences, Frankfurt am Main in Raumplanung 197/4-2018)

Die bisher ergriffenen Maßnahmen im Mietrecht, bei der Zweckentfremdung, im Milieuschutz sind beispielsweise Instrumente zur Sozialbindung, sie reichen aber nicht aus.

### Zu 1.: Gesellschaftsrecht, Transparenz, Geldwäsche, gewerbliche und private Grundstücksgeschäfte

Die Intransparenz des Immobilienmarktes und die Lücken im Grundbuch werden nicht nur durch das veraltete Gesellschaftsrecht, sondern auch durch die Share-Deal-Problematik verstärkt. Die gezielte Verschleierung von Eigentumsverhältnissen und die unzureichende Datenbasis erschweren die Bekämpfung von Geldwäsche, die Eindämmung von Steuergestaltung sowie die Regulierung von Spekulation und Blasenbildung.

Gerade aus der Share-Deal-Problematik ergeben sich eine Reihe von Fragen und Nachbesserungsbedarf bei den Transparenzanforderungen, die nur im Gesellschaftsrecht geändert werden können: Was im Todesfall, Änderung der Gesellschafter oder GF-Wechsel? Änderungen der Gesellschaft müssen daher in das Grundbuch übertragen werden. Es sollte einen öffentlich-rechtlichen Zugriff (Baugebot, Abrissgebot, Instandsetzungsgebot, Mietenabschöpfung, etc.) auf das Grundstück geben, wenn die Eigentümer\*in nicht

ermittelt, nicht erreicht werden kann. Anderweitig kann die Gerechtigkeitslücke bei der Grunderwerbssteuer kaum gelöst werden.

Ziel muss hier sein, anonymisierte Unternehmensformen unterbinden, damit Geldwäsche und Steuervermeidung verhindert wird.

Im Zuge der Einführung der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit oder auch auf dem Weg dorthin kann es u.U. sinnvoll sein für öffentliche oder private Wohnungsunternehmen eine neue Rechtsform zu schaffen, die den Gedanken der Gemeinnützigkeit ggf. schneller umsetzen lässt.

Die in diesem Antrag angesprochenen Steuern und Abgaben betreffen die Liegenschaften und daher sind In- und Ausländer davon gleichermaßen betroffen. Eine gesonderte Regelung hierzu scheint nicht angesagt.

Außerdem gilt es entschieden gegen unerwünschte Steuergestaltung vorzugehen und mehr Transparenz über mögliche Gestaltungsmodelle herzustellen. Der Gesetzgeber und die Finanzverwaltung sollten über Modelle zur unerwünschten Steuergestaltung frühzeitig informiert sind, um zeitnah auf Regelungslücken reagieren zu können und so mehr Rechtssicherheit für alle beteiligten Akteure zu schaffen sowie mögliche Steuerausfälle gering zu halten. Eine Anzeigepflicht für sowohl nationale als auch grenzüberschreitende Steuergestaltungsmodelle kann hier einen entscheidenden Beitrag leisten. Die Umsetzung bedarf aber einer kritischen Begleitung und einer Prüfung hinsichtlich der Auswirkungen für bestehende und zukünftige Steuergestaltungsmodelle im Immobiliensektor. Gleichzeitig müssen klare, auch nationale Maßnahmen gegen bekannt gewordene Steuervermeidungsmodelle ergriffen werden.

Ebenso fehlt weiter eine belastbare Datenbasis was den Einfluss von Immobilienspekulation auf Preisentwicklungen und Blasenbildungen angeht. Diese ist auch für eine informierte öffentliche Debatte über die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wichtig sowie für den Gesetzgeber, um angemessen zu reagieren.

Es gibt erste Studien, die zeigen, dass gerade in Deutschland die Geldwäsche im Immobiliensektor zugenommen hat. Die Auswirkungen von Geldwäsche z.B. auf die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt und das Gesamtvolumen sind aber noch wenig erforscht. Es gibt damit gute Gründe anzunehmen, dass die negativen Auswirkungen gemeinhin unterschätzt werden. Die Nationale Risikoanalyse (NRA) sollte die besondere Rolle des Immobiliensektors beleuchten und konkrete Lösungsvorschläge formulieren. Dafür müssen Bund und Länder endlich ausreichend Ressourcen mobilisieren, um die Aufsicht, die Strafverfolgung und die bundesweite Steuerung zu stärken. Eine Gesamtstrategie für die Bekämpfung von Geldwäsche sollte dazu die strategischen Leitplanken für die nächsten Jahre setzen.

## **Zu 2.: Grunderwerbssteuer**

### **Zu a) Share Deals**

Die Grunderwerbssteuer kommt nicht der Kommune, sondern dem Land zu. Grunderwerbssteuer fällt nicht an, wenn die Immobilie in ein Unternehmen gesteckt wird (reguläre Objektgesellschaft oder auch eine anonymisierte ausländische Domizilgesellschaft - Offshore-Briefkasten) und als Unternehmen anteilig erworben wird. (Share Deal). Grunderwerbssteuer fällt hier nur an, wenn über 95% des Unternehmens von Dritten (also nicht von bisherigen Miteigentümern) gekauft werden. Die 5-Jahres-Regelung gilt nur für die Änderungen im Gesellschafterbestand von Personengesellschaften § 1 Abs. 2a GrEStG (siehe nächster Pkt.)

Aus Gründen der Steuergerechtigkeit ist es wichtig die Grunderwerbssteuer scharf zu stellen für alle Formen des Grunderwerbs.

Daher Absenkung der Erwerbsgrenze von 95% auf 75% oder 50,1% mit einer quotalen Besteuerung oder quotale Besteuerung ab einer Erwerbsgrenze von 30% ausschließlich für Wohnungsunternehmen (niederländisches Modell) oder sogar auf 25,1% (Sperrminorität)

## **Zu b) Antispekulationssteuer**

Progressive Staffelung des Grunderwerbsteuertarifs als sogenannte Antispekulationssteuer: Die Grunderwerbsteuer ähnelt einer Finanztransaktionssteuer, die Sand ins Getriebe der Spekulanten streuen kann. Da der Wiederverkaufsanteil bei großen Wohnungsbeständen besonders hoch ist, würde eine progressive Besteuerung dem schnellen Weiterverkauf entgegenwirken. Auf diese Weise würden kurzfristige spekulative Geschäfte erschwert und die Preisdynamik entschleunigt. Für Käufer von mehr als 50 Wohneinheiten könnte sich der Tarif beispielsweise von 5 auf 19 Prozent erhöhen. Oder man führt ein Stufentarif nach Vorbild GBs nach Wert der Immobilie ein (bis zu 125.000 Pound 0%, dann ansteigend auf bis zu 12% ab 1.5 Mio. Pound)

Da Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme ein zentrales ökologisches Problem ist, sollten wir den (spekulativen) Handel mit Grundstücken nicht auch noch fördern. Die Nutzung, Instandsetzung und Modernisierung von Beständen sollte unterstützt werden. Die Spekulation mit Beständen muss an anderer Stelle bekämpft werden (Share-Deal, Wohnungsgemeinnützigkeit und Gewerbesteuer, Planungs- und Baurecht). Eine Alternative wäre (auch) die Grunderwerbssteuer nach der Bebaubarkeit zu staffeln (siehe Grundsteuer). Ferner begünstigt eine solche Regelung dicht bebaute Grundstücke, auch eines unserer Ziele (Nachverdichtung).

## **Zu 3.+4.: Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Immobilienverkäufen, Erbschafts- und Schenkungssteuer**

Derzeit geltende Freibeträge für Schenkung/Erbschaft:

Ehepartner 500 000 €, Kinder 400.000 €, Enkel 200.000 €. Die Freibeträge für Kinder und Enkel etc. können durch Schenkung nach 10 Jahren erneut in Anspruch genommen werden. Wohnungsgesellschaften werden unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich ebenso wie anderes Betriebsvermögen begünstigt. In der Folge können sie dann steuerfrei geerbt bzw. verschenkt werden (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Buchst. d. ErbStG n.F.)

## **Zu 5. Leerstand**

Leerstandsteuer: die Stadt Vancouver führt ab 2018 eine zusätzliche Steuer von jährlich 1% auf alle "freien" Häuser in der Stadt ein. Die Leerstand-Steuer gilt mit wenigen Ausnahmen für alle Wohnimmobilien in Greater Vancouver, die weniger als 180 Tage im Jahr bewohnt sind.

Diese Abgabe könnte analog und zur Zweckentfremdung eingeführt und umgesetzt werden. Z.B. mit einem bestimmten Betrag pro qm Wohnfläche, der es unrentabel macht trotz Verlustzuweisung Wohnungen nicht zu vermieten. Es bedarf zur Erhebung und zur Höhe eines Beschlusses der Gebietskörperschaft, der sogar nach Lage gestaffelt sein kann. Dann kann sie auf Märkte mit derartigen Problemen beschränkt und entsprechend angepasst werden.

Eine Begrenzung der steuerlichen Verlustzuweisung bei fortgesetztem Leerstand dürfte schwer umzusetzen sein (Zuständigkeit der Finanzbehörden).

## **Zu 6.: Grundsteuer B**

Besteuert werden Boden und Gebäude immer noch nach den Einheitswerten von 1964 (Westdeutschland) und den Einheitswerten 1935 (Ostdeutschland). Die derzeitige Regelung wurde vom Verfassungsgericht kassiert. Der Gesetzgeber muss bis 2023 eine Neuregelung in Kraft setzen mit max. Übergangszeit bis 31.12.2024. Die Steuer steht ausschließlich den Kommunen zu. Das Aufkommen aus der Grundsteuer B 2016: 13,3 Mrd. €. Siehe hier:

[https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17\\_-287\\_71231.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17_-287_71231.html)

Auf den Entscheidungsgang der Reform haben wir offenbar keinen großen Einfluss. Dennoch können wir einen Beschluss fassen und versuchen uns gegen die herrschende Meinung zu stellen. Derzeit zeichnet sich ab, dass die neue Grundsteuer eine Kombination aus Bodenwert (nach Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse) und einem administrierbaren Gebäude(wert-)faktor wird. Von den BAGen, die das Thema wiederholt diskutiert haben und regelmäßig in Wahlprogramme einbrachten, wird die Bodenwertsteuer, entweder nach Bodenrichtwerten oder nach Bebaubarkeit favorisiert.

Sehr viel entscheidender allerdings scheint es, die Grundsteuer aus den Betriebskosten der II. BerechnungsVO rauszubekommen bzw. zumindest die Umlage von weiteren Steigerungen zu verhindern. Ferner sollte es Härtefall- und Übergangsregelungen für Mieter und Vermieter geben, die hier allerdings nicht diskutiert werden können.

Die Grundsteuer wird von Eigentümerseite gerne als Vermögenssteuer bezeichnet, wird aber de facto und bei Wohnungsvermietung auch formal als Betriebskosten von den Nutzern / Mietern getragen - vom Eigentümer also nur bei Selbstnutzung. Sie ist jedoch mehr eine Art Infrastrukturnutzungssteuer oder -abgabe. Entscheidend für die Beurteilung ist der Steuergegenstand, der Grund und Boden und ggf. seine Nutzung.

Unabhängig vom konkreten Reformvorstoß zur Neuaufstellung der Grundsteuer wird es bei jeder Art von Reform zu Verschiebungen der Steuerlast kommen. Ziel sollte Aufkommensneutralität sein, auch um die Akzeptanz der Reform zu stärken. D.h. jedoch nicht, dass es nicht zu individuellen Belastungsverschiebungen kommen kann. Inwiefern die Kommunen hier steuernd eingreifen, liegt durch die Hebesatzautonomie in ihrer Hand. Daher wollen wir diese unbedingt erhalten. Ggf. könnte man das Hebesatzrecht um eine Möglichkeit zur Zonierung erweitern. Das hieße, dass in unterschiedlichen Stadtbereichen unterschiedliche Hebesätze festgelegt werden könnten.

Bei einem „aufkommensneutralen“ Grundsteuervolumen, das überwiegend von den Mietern aufgebracht wird, erscheinen die aktuellen Erwartungen, eine reine Bodenwertsteuer würde wirklich Einfluss auf Investorenentscheidungen haben, überzogen. Interessant wird es, wenn es um die Erhöhung von Grundsteuerhebesätzen nach einer Reform geht. Auch das Modell Grundsteuer C zur Mobilisierung von bebaubaren Flächen sollte neu durchdacht werden.

Eine Bodenwertsteuer, wie sie von Dik Löh, NABU, Ottmar Edenhofer und [www.grundsteuerreform.net](http://www.grundsteuerreform.net), die auch von einigen grünen Bürgermeistern gezeichnet wurde ist umstritten. Die Grünen Finanzministerinnen lehnen bisher die Einführung einer Bodenwertsteuer aus Gründen des Paradigmenwechsels ab.

Bemessungsgrundlage für den Grund und Boden, – unabhängig vom Modell – könnten die Bodenrichtwerte (mittlerer Marktwert aus Transaktionen über mehrere Jahre) oder die (mögliche) Bebauung (Planungshoheit) sein. Diese Daten liegen den Kommunen vor bzw. können ohne allzu großen Aufwand ermittelt und in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden.

Mit einer Härtefallregelung (z.B. Eigentümer\*innen mit geringem Einkommen wird die Steuer bis Verkauf/Erbsfall gestundet) und Übergangslösungen (z.B. einmalige Mieterhöhung in Höhe der bisherigen Grundsteuer bei Herauslösung der Grundsteuer aus den umlegbaren Betriebskosten) könnte der Paradigmenwechsel sozial und wirtschaftlich verträglich gestaltet werden.

Jedoch: eine Grundsteuer, die einen Gebäudewert berücksichtigt, der nicht individuell ermittelt wird (z.B. durch Gutachten) wird letztendlich vor den Gerichten keinen Bestand haben, es sei denn er wird sehr niedrig, d.h. deutlich unterhalb des tatsächlichen Wertes angesetzt, denn dann klagt niemand.

Das BVerfG sagt zwar: „Je nach Art und Vielfalt der von der Steuer erfassten Wirtschaftsgüter wird eine gleichheitsgerechte Bemessung der Erhebungsgrundlage ohnehin oft nur durch die Verwendung mehrerer Maßstäbe möglich sein. Bei der Wahl des geeigneten Maßstabs darf sich der Gesetzgeber auch von Praktikabilitätsabwägungen leiten lassen, die je nach Zahl der zu erfassenden Bewertungsvorgänge an Bedeutung gewinnen und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen können, dabei aber deren verfassungsrechtliche Grenzen wahren müssen“.

Typisierungen und Pauschalisierungen im Gebäudebereich sind jedoch selten zielführend oder tragfähig, weil die Heterogenität und Individualität unserer Gebäude so erheblichen Schwankungen unterliegt, dass diese kaum mehr durch automatisierte Verfahren abgebildet werden können und vermutlich die verfassungsrechtlichen Grenzen nicht mehr gewahrt werden. Eine individuelle Ermittlung ist aber aus administrativen Gründen ausgeschlossen (ca. 40 Mio. WE plus Nichtwohngebäude), es bliebe nur die Selbsteinschätzung. Ferner hat das BVerfG gefordert, dass in regelmäßigen Abständen (z.B. 10 Jahre) die Werte aktualisiert werden müssen. Nach der Einführung der gegenwärtigen Regelung hätten sie auch schon alle 10 Jahre aktualisiert werden müssen, was die Finanzverwaltung bisher schon nicht geschafft hat. Warum sollte sie es heute schaffen? Ob die Arbeitsgruppe Automation des BMF tatsächlich, nachdem das Thema schon jahrelang bearbeitet wird, jetzt ein tragfähiges Modell liefert, darf bezweifelt werden.

Eine Vermögenssteuer, die wir ja fordern und einführen wollen und vermutlich recht hohe Freigrenzen haben wird, betrifft hingegen nur verhältnismäßig wenige Gebäude (vielleicht 4-10 Mio. WE plus einige Nichtwohngebäude). Für diese können dann auch Gutachten erstellt werden, die den tatsächlichen Wert (z.B. Ertragswert, Verkehrswert) ermitteln.

Eine mögliche Härtefallregelung für natürliche Personen als Selbstnutzer oder als private Wohnungsvermieter bis zum Erbfall bzw. Verkauf der Liegenschaft schützt diese vor möglichen Verwerfungen durch einen Paradigmenwechsel.

### **Zu 7.: Gewerbesteuer**

Nach §9 Pkt. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz kann die gewerbliche Immobilienwirtschaft auf Antrag ihren Ertrag aus der Verwaltungstätigkeit für eigenen Grundbesitz (Vermietungseinkünfte) und eigenes Kapitalvermögen von der Gewerbesteuer befreien lassen, soweit sie neben der Bewirtschaftung eigener Immobilien ausschließlich wohnungswirtschaftlich tätig ist. Damit sollen Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsunternehmen der privaten Immobilien- und Kapitalverwaltung gleichgestellt werden.

Dies gilt m.E. für städtische WU ebenso wie für gewerblich geprägte Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaft wie die Deutsche Wohnen AG), die eigenen Grundbesitz verwalten und Wohnungsbau betreiben. (Erlaubte Ausnahme neu seit 2017: Betreiben von Mieterstrommodellen mit Regenerativen Energien)

Ohne Gewerbesteuer werden große Wohnungsgesellschaften steuerlich bevorzugt. Denn Vermietungseinkünfte von Kleinanbietern/Amateurvermietern unterliegen in der Spitze einem höheren Steuersatz (ca. 47 Prozent; Reichensteuersatz 45 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag) als die ausgeschütteten Gewinne einer vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft (insgesamt ca. 38 Prozent bei Anwendung Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Abgeltungsteuer auf Ebene der Anteilseigner) Aus einer Antwort auf eine KA wissen wir, dass das Gewerbeertrag-Volumen der erweiterten Kürzung 2011 rund 6,13 Mrd. Euro betrug. Durch die Abschaffung der erweiterten Kürzung bei Grundstücksunternehmen könnte nach Schätzungen der Bundesregierung ein jährliches Steuerermehraufkommen in der Größenordnung von 850 Mio. erwartet werden.

Von einer Streichung der Gewerbesteuerbefreiung wären auch die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen betroffen. Unklar ist, wie viele Gewinne/Gewerbe diese tatsächlich erzielen, die gewerbesteuerpflichtig werden würden. Daher das Streichen des Rechts auf Gewerbesteuerkürzung für Wohnungsunternehmen bzw. Einschränkung dieses Rechts auf Unternehmen einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit

### **Anhang, Stichpunkte zur Information**

#### **Anbieterstruktur des Wohnungsmarktes:**

- **Selbstnutzer 17,3 Mio. WE – 43%**

EFH/ZFH 13,8 Mio. WE

MFH 3,5 Mio. WE

**Private Kleinanbieter, Amateurvermieter 15 Mio. WE – 37%**

EFH/ZFH 4,5 Mio. WE

MFH 10.5 Mio. WE

(potenzielle Adressaten der [Grünen Neuen Wohngemeinnützigkeit](#))

Laut Daten des sozioökonomischen Panels (SOEP) haben 2015 über 3,9 Mio. Haushalte Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt (9% aller deutschen Haushalte). Insgesamt erzielten die Haushalte damit Bruttoeinnahmen von ca. 55 Mrd.€; nach Abzug der Kosten verblieben 35 Mrd.€. Mehr als 7% der privaten Vermieter erwirtschaften Verluste aus der Vermietung und Verpachtung, für weitere knapp 10% werden nur geringe Einkünfte unter 1.000 € p.a. ausgewiesen. Ein weiteres Drittel erzielt Einkünfte von weniger als 5.000 € p.a. Nur knapp 20% der privaten Vermieter erzielen Nettomieteinkünfte von mehr als 10.000 € (Quelle: [Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017](#)).

**Professionell-gewerbliche Anbieter 8,3 Mio. WE – 20%**

Genossenschaften: 2.1 Mio. WE

Kommunale Wohnungsunternehmen 2.3 Mio. WE

Öffentliche Wohnungsunternehmen: 0.3 Mio. WE

Kirchen und Org. ohne Erwerbszweck: 0.3 Mio. WE

- (diese 4 Gruppen sind ebenfalls potenzielle Adressaten der Grünen Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit)

Privatwirtschaftliche professionell-gewerbliche Eigentümer: 3,2 Mio WE

(Potentiell hochspekulativer Wohnungssektor, vor allem in Ballungsgebieten mit hohen Renditemöglichkeiten aktiv)

- Private Wohnungsunternehmen
- Kreditinstitute
- Versicherungsunternehmen
- Immobilienfonds
- Kapitalgesellschaften

Quelle: [GDW – Anbieterstruktur nach Zensus 2011](#)

## Überblick Besteuerung von Wohnen

### Selbstnutzer

#### Erwerb

**GrunderwerbSt** zw. 3.5% (Bayern) und 6,5% des Kaufpreises (Grundstück + aufstehendes Gebäude)

#### Veräußerung

Grundsätzlich steuerfrei

### **Abschreibung**

**Keine**; eingeschränkte steuerliche Berücksichtigung von haushalts-nahen Dienstleistungen und Handwerker-kosten

### **Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb**

#### **Privater Kleinanbieter**

##### **Erwerb**

**GrunderwerbSt** zw. 3.5% (Bayern) und 6,5% des Kaufpreises (Grundstück + aufstehendes Gebäude)

##### **Veräußerung**

Steuerfrei bei Einhaltung der **10-Jahres-Spekulationsfrist** und dem **Drei-Objekte-Prinzip**, Verkäufe innerhalb von 10 Jahren werden als privates Veräußerungsgeschäft besteuert

### **Abschreibung**

Grundsätzlich jährliche **Abschreibung von 2%** der Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes. Grundstücke selbst können nicht abgeschrieben werden.

### **Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb**

Besteuerung über EinkommenSt dem **persönlichen Steuersatz** entsprechend

**Gewerbsteuerpflicht** entsteht aus vermögensverwaltenden Tätigkeiten, wie die reine Vermietung von Immobilien, **keine**.

### **Professionell-Gewerblicher Vermieter**

##### **Erwerb**

**Share Deal**: Fällt nicht an, wenn statt der Immobilie die Firma verkauft wird, der die Immobilie gehört, so lange weniger als 95% der Anteile übertragen werden

##### **Veräußerung**

Wird **grundsätzlich besteuert**. Möglichkeit, einen Veräußerungsgewinn (Verkaufspreis – Buchwert) auf ein neu angeschafftes Gebäude zu übertragen

### **Abschreibung**

Grundsätzlich jährliche **Abschreibung von 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes**. Grundstücke selbst können nicht abgeschrieben werden.

### **Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb**

Gewinn (Mieteinnahmen abzüglich Betriebsausgaben) unterliegt der **KörperschaftSt (15%)** und der **GewerbeSt**;

Wenn Wohnungsgesellschaften rein vermögensverwaltend tätig sind, unterliegen die Gewinne nicht der GewerbeSt (1)

**Bestimmte Genossenschaften und Vereine**, die Wohnungen herstellen oder erwerben sind von der **Körperschafts- und GewerbeSt befreit**. (2)

(1) Grundsätzlich unterliegt der Gewinn aus Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer. Nach §9 Pkt. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz kann die gewerbliche Immobilienwirtschaft auf Antrag ihre Verwaltungstätigkeit für eigenen Grundbesitz und eigenes Kapitalvermögen von der Gewerbesteuer befreien lassen, soweit sie neben der Bewirtschaftung eigener Immobilien ausschließlich wohnungswirtschaftlich tätig ist. Damit sollen Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsunternehmen der privaten Immobilien- und Kapitalverwaltung gleichgestellt werden. Dies gilt für städtische WU ebenso wie für gewerblich geprägte Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaft wie die Deutsche Wohnen AG), die eigenen Grundbesitz verwalten und Wohnungsbau betreiben. (Erlaubte Ausnahme neu seit 2017: Betreiben von Mieterstrommodellen mit regenerativen Energien)

(2) Im Übrigen besteht genau bei diesem Punkt ein Nachteil bei einem Share Deal: Den Wert eines Unternehmensanteils, den ich anschaffe, kann man nicht! abschreiben. Kaufe ich die Immobilie selbst, so

habe kann ich die Anschaffungskosten abschreiben. Das ist ein gegenläufiger Effekt zur Ersparnis bei der Grunderwerbsteuer.

## Natürliche Personen oder Personengesellschaften

### Natürliche Personen

#### Einkommenssteuer

- Wird eine Immobilie durch eine Privatperson vermietet, werden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§21 EStG; Überschuss aus Mieteinnahmen abzüglich Werbungskosten wie z.B. Abschreibungen) mit dem persönlichen Steuersatz versteuert. Das gilt auch für vermögensverwaltende Personengesellschaften.
- Wird die Immobilie allerdings in einem gewerblichen Betriebsvermögen gehalten und vermietet, so handelt es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (hier vernachlässigt, vergleichbar mit Nr. 2 Kapitalgesellschaften). Gewerbliche Einkünfte entstehen auch, wenn innerhalb kurzer Zeit mehrere Grundstücke verkauft werden. Dann wird ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen (hier auch vernachlässigt).
- Als Werbungskosten kommen grundsätzlich alle Ausgaben in Betracht, die mit dem Grundstück/der Immobilie im Zusammenhang stehen (und die nicht auf den Mieter umgelegt werden ).
- Abschreibungen: Insbesondere die planmäßige Abschreibung des Gebäudes. Grundstücke können naturgemäß nicht planmäßig abgeschrieben werden, da sie sich nicht abnutzen. Bei zu Wohnzwecken vermieteten Gebäude beträgt die jährliche Abschreibung in der Regel 2% (entspricht einer Nutzungsdauer von 50 Jahren) von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Für Gebäude, die in der Vergangenheit angeschafft wurden, galt unter bestimmten Voraussetzungen noch eine degressive Abschreibung. Zudem bestehen Sonderabschreibungsmöglichkeiten (z.B. Baudenkmäler). Die gezahlte Grunderwerbsteuer zählt zu den Kaufnebenkosten und erhöht die Anschaffungskosten, die über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann außerplanmäßig abgeschrieben werden (starke Schäden wegen Sturm etc.).

Zinsen für den Immobilienkredit stellen ebenfalls Werbungskosten dar, die von den Mieteinnahmen abgezogen werden können.

- Modernisierungen können ggf. nachträgliche Herstellungskosten darstellen, die nur über die Nutzungsdauer (in der Regel 50 Jahre = 2% p.a.) abgeschrieben werden können. Erhaltungsaufwendungen sind in der Regel Werbungskosten.
- Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinns (privates Veräußerungsgeschäft nach §23 EStG): Nach Ablauf einer Spekulationsfrist von 10 Jahren ist ein Gewinn aus dem Verkauf des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude einkommensteuerfrei (stets steuerfrei ist der Verkauf von ausschließlich selbst genutzten Immobilien, d.h. hier gilt die 10-Jahres-Frist nicht). Der Gewinn unterliegt der Einkommensteuer, wenn innerhalb der 10 Jahres-Frist veräußert wird.

Politisch: Die Steuerfreiheit nach 10 Jahren ist schwer zu begründen. Die Gebäude werden über mindestens 10 Jahre (Spekulationsfrist) steuermindernd abgeschrieben. An einem Veräußerungsgewinn hingegen partizipiert der Staat nicht. Das kann nicht richtig sein. Das Argument, dass private Veräußerungsgeschäfte grundsätzlich nicht der Besteuerung unterliegen sollen, ist hier ungeeignet, da durch Vermietung steuerpflichtige Einkünfte erzielt werden. Im Jahr 2008 hat man zudem auch die Veräußerungsgewinne bei Kapitalvermögen grundsätzlich steuerpflichtig gestellt (§20 Abs. 2 EStG). Das wäre auch bei Gebäuden, mit denen man Vermietungseinkünfte erzielt, angemessen.

#### Gewerbsteuer

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§21 EStG) unterliegen nicht der Gewerbesteuer.



Gewerbsteuer kann anfallen, wenn das Gebäude im gewerblichen Betriebsvermögen gehalten wird oder ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Für rein vermögensverwaltende Unternehmen kommt aber die erweiterte Grundbesitzkürzung zur Anwendung, die quasi zu einer Gewerbesteuerfreiheit bei Wohnungsunternehmen führt.

### **Umsatzsteuer**

Lieferungen und Leistungen, die bereits der Grunderwerbsteuer unterlegen haben, sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei (mit der Möglichkeit zur Steuerpflicht zu optieren). D.H. wurde auf Grundstück und Gebäude bereit Grunderwerbsteuer gezahlt, fällt bei Verkauf oder Bau keine Umsatzsteuer an (siehe unten Grunderwerbsteuer).

Auf die Miete zu Wohnzwecken fällt grundsätzlich keine Umsatzsteuer an (umsatzsteuerfrei). Aus diesem Grund können Vermieter auch keine Vorsteuer geltend machen, die z.B. beim Bau des Gebäudes angefallen ist (Anmerkung: Fraglich, ob sinnvoll/machbar bei der NWG den Vorsteuerabzug trotz umsatzsteuerfreier Vermietungseinkünfte zuzulassen, um die Anschaffungskosten zu senken). Umsatzsteuerpflichtig vermieten (und damit auch Vorsteuer ziehen) dürfen Vermieter nur, wenn die Räume unternehmerisch, also nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

### **Grunderwerbssteuer**

Grunderwerbsteuer fällt auf den Kauf des Grundstücks und die aufstehenden Gebäude an. Kauft der Bauherr zunächst das Grundstück und beauftragt dann eine Baufirma mit dem Bau eines Gebäudes, so fällt die Grunderwerbsteuer allein auf das Grundstück an (auf den Bau des Gebäudes zahlt er dann 19% Umsatzsteuer, die er bei Vermietung zu Wohnzwecken nicht als Vorsteuer erstattet bekommt). Wird ein Bauträger beauftragt sowohl Grundstück als auch schlüsselfertige Gebäude zu liefern, so fällt die Grunderwerbsteuer auf Grundstück und Gebäude an. Umsatzsteuer fällt dann nicht mehr an (1 c.).

### **Grundsteuer**

Einheitswert \* Steuermesszahl \* Hebesatz = Grundsteuer kann entweder auf Mieter umgelegt oder als Werbungskosten steuermindernd geltend gemacht werden.

### **Kapitalgesellschaften**

#### **Körperschaftsteuer**

Wohnungsgesellschaften (als Kapitalgesellschaften) erzielen grundsätzlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb (Gewinn-Einkünfte!). Die Grundstücke und Gebäude befinden sich im Betriebsvermögen der Gesellschaft. Kapitalgesellschaft haben eine Bilanz aufzustellen und die Grundstücke/Gebäude zu bilanzieren. Der Gewinn (vereinfacht Gewinn und Verlust-Rechnung: Mieteinnahmen abzüglich der Betriebsausgaben) unterliegen der Körperschaftsteuer. Das Körperschaftsteuergesetz verweist diesbezüglich auf das EStG (Abschreibungen als Betriebsausgaben sowie weitere Bilanzierungsregelungen, die auch für gewerbliche Einzel- oder Personenunternehmen gelten). Es finden dieselben Abschreibungsregelungen wie bei Privatpersonen Anwendung (Siehe 1 a).

Veräußerungsgewinne:

Eine steuerfreie Veräußerung wie bei Privatbesitz ist nicht möglich. Allerdings besteht die Möglichkeit einen Veräußerungsgewinn (Verkaufspreis abzüglich Buchwert = Veräußerungsgewinn/ stille Reserven) nicht direkt zu versteuern, sondern auf ein neu angeschafftes Grundstück/Gebäude zu übertragen (§6b EStG). D.h. das neue Gebäude steht dann nicht mit den tatsächlichen Anschaffungskosten, sondern mit einem geringeren Wert in der Bilanz (mit der Folge einer geringeren Abschreibung p.a.). Mit der Regelung soll verhindert werden, dass nur wegen der Steuer auf den Veräußerungsgewinn kein gleichwertiges Ersatzgrundstück angeschafft werden kann. Wird kein neues Grundstück/Gebäude erworben, muss der Veräußerungsgewinn voll versteuert werden.

### **Gewerbsteuer (erweiterte Grundbesitzkürzung)**

Grundsätzlich unterliegt der Gewinn aus Gewerbebetrieb nach Modifizierung (gewerbsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen) als Gewerbeertrag der Gewerbesteuer. Rein vermögensverwaltende Wohnungsunternehmen (die ausschließlich ihre Immobilien verwalten/vermieten) haben jedoch die

Möglichkeit die erweiterte Grundbesitzkürzung in Anspruch zu nehmen. Diese führt dazu, dass faktisch keine Gewerbesteuer anfällt. Zu beachten ist, dass bei Inanspruchnahme der Regelung fast keinerlei gewerbliche Einkünfte anfallen dürfen (z.B. gewerbliche Stromeinnahmen durch Solarzellen auf dem Dach).

**Umsatzsteuer**

siehe oben (Nr. 1 c)

**Grunderwerbsteuer**

siehe oben (Nr. 1 d)

Die Grunderwerbsteuer fällt beim Kauf/Verkauf der einzelnen Grundstücke an. Die beim Kauf gezahlte Grunderwerbsteuer gilt als Anschaffungsnebenkosten und wird über die Nutzungsdauer mit abgeschrieben. Zum Zusammenhang Grunderwerbsteuer/Umsatzsteuer siehe 1 c)/d).

Wird nicht das Grundstück, sondern das Unternehmen verkauft, kommen die bekannten Share-Deal-Regelungen zur Anwendung. Bis zu einem Verkauf von weniger als 95% fällt keine Grunderwerbsteuer an. Anteile an grundbesitzenden Personalgesellschaften können nach Ablauf von 5 Jahren auch zu 100% verkauft werden, ohne dass Grunderwerbsteuer anfällt.

**Grundsteuer**

siehe oben (Nr. 1 e)

**Besonderheit REIT (Real Estate Investments Trusts)**

spielt nur marginale Rolle

## Beschluss

Mehr Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit bei der Regulierung und Besteuerung von Grund und Boden sowie des Immobilienmarktes

Gremium: BAG Planen Bauen Wohnen & BAG Finanzwirtschaft  
Beschlussdatum: 29.09.2018

1 „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit  
2 dienen.“ Art. 14 (2) GG

3 „Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie  
4 Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung,  
5 ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen“ Art. 25 Allgemeine  
6 Erklärung der Menschenrechte

7 „Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist,  
8 verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem  
9 Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und  
10 Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim  
11 Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen  
12 Vermögensgütern.“ Urteil des Bundesverfassungsgerichts, BVerfG, 12.01.1967 - 1  
13 BvR 169/63

### 14 Unerträgliche Zustände auf dem Immobilienmarkt

15 In Großstädten und wirtschaftlich starken Stadtregionen hat  
16 Immobilienspekulation zu dramatischen Kostensteigerungen für Wohnungs- und  
17 Gewerbemieter ebenso wie für Käufer von Wohneigentum und Eigenheimen geführt.  
18 Die vielfache Verdrängung von Mietern und Gewerbetreibenden und die soziale  
19 Segregation von Stadtteilen und Siedlungen sind die Folge. Der Wohnungsbedarf  
20 neu zuziehender Bevölkerungsgruppen wird durch die vielfache Verdrängung  
21 ansässiger Haushalte massiv erhöht. Wohnluxus und Wohnungsnot stehen sich  
22 unvermittelt gegenüber.

23 Diese Entwicklungen bergen erheblichen sozialen Sprengstoff. Stadtviertel, in  
24 denen Arme und Reiche, Einheimische und Eingewanderte, Junge und Alte Tür an Tür  
25 wohnen, sind unabdingbar für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft. Die  
26 Lösung der Wohnungskrise ist deshalb zu einer der entscheidenden sozialen Fragen  
27 unserer Zeit geworden.

28 Galoppierende Preise für Grundstücke und Wohnungen, für Pachten und Mieten,  
29 sowie voranschreitende Zersiedelung und Gentrifizierung zeigen, dass hier  
30 jahrzehntelang politische Steuerungsmöglichkeiten verschenkt wurden. Die  
31 Internationalisierung der Immobilienwirtschaft verschärft die Situation auf den  
32 Wohnungs- und Grundstücksmärkten. Leidtragende dieser Entwicklung sind vor allem  
33 Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie Städte und Gemeinden, die  
34 meist mit der Aufgabe, eine kulturell und ökologisch ansprechende  
35 Siedlungsentwicklung zu fördern und mit der Unterstützung bei der Wohnraumsuche  
36 überfordert sind.

37 Die Fragen nach dem Recht auf Wohnen und der Sozialpflichtigkeit des (Grund-)  
38 Eigentums müssen endlich neu aufgerufen werden. Denn der Boden ist kein

39 marktwirtschaftlich vermehrbares Gut und Wohnraum keine Ware, sondern wichtiger  
40 Bestandteil einer menschenwürdigen Existenz.

### 41 **Nutzen wir den Zeitpunkt, um systemische** 42 **Reformvorschläge und wirksame Instrumente zu** 43 **erarbeiten**

44 Eine systematische Reform der Boden- und Siedlungspolitik ist einer der  
45 Grundlagen zur Wiederherstellung eines ökologischen, sozialen und ökonomischen  
46 Gleichgewichts. Aktuell wird die Wohnungs-, Bau- und Planungspolitik von  
47 technologischen Heilsversprechen bei der ökologischen Frage (Energieeffizienz)  
48 und Symptombehandlungen im sozio-ökonomischen Bereich (Mietpreisbremse)  
49 bestimmt.

50 Durch die aktuelle Wohnungskrise in deutschen Städten sowie die Debatte über  
51 Spekulation an den Immobilienmärkten, gerät die Bodenpolitik nach einem langen  
52 Dornröschenschlaf wieder in die Aufmerksamkeit der Politik.

53 Wir Grünen sind auf der Suche nach wirksamen boden- und wohnungspolitischen  
54 Instrumenten, um die Zersiedlung zu stoppen, das Bauen als nachhaltige  
55 Kulturleistung für kommende Generationen zu stärken und die Bereitstellung von  
56 ausreichend Wohnungen im bezahlbaren Mietsegment sicherzustellen.

### 57 **Herstellung von Steuergerechtigkeit und** 58 **Förderung des sozial-ökologischen Wandels im** 59 **Immobiliensektor**

60 Aber auch die Besteuerung von Besitz, Handel und Verwaltung von (Wohn-)  
61 Immobilien und Grundstücken bietet zahlreiche Anknüpfungspunkte für umfassende  
62 Reformen, die im Zentrum dieses Arbeits- und Diskussionspapier stehen sollen.

63 Eine gerechte Steuerpolitik bedeutet für uns Grüne, dass alle entsprechend ihrer  
64 finanziellen Leistungsfähigkeit zu einer intakten und funktionierenden  
65 Gesellschaft beitragen. Wenn heute eine sanierte Villa weniger besteuert wird,  
66 als eine kleine Eigentumswohnung; bei Millionendeals die Grunderwerbsteuer  
67 mithilfe von Share Deals ganz legal ausgehebelt werden kann und renditestarke  
68 Wohnungsunternehmen keine Gewerbesteuer zahlen müssen, ist dieses Prinzip auf  
69 den Kopf gestellt. Ziel grüner Steuerpolitik ist es, diese Ungerechtigkeiten zu  
70 beseitigen und die Privilegierung von (großen) Immobilienvermögen und der  
71 privaten Wohnungswirtschaft zu beenden. Auch im Immobilienbereich muss gelten:  
72 Starke Schultern können und sollen mehr tragen als schwache.

73 Gleichzeitig beeinflussen Steuern Investitionsentscheidungen und stellen damit  
74 ein wichtiges Instrument dar, um die Entwicklungen am Immobilienmarkt im sozial-  
75 ökologischen Sinne zu steuern.

### 76 **Im Mittelpunkt dieses Papiers steht die** 77 **Entwicklung von klugen und nachhaltigen** 78 **Instrumenten zur**

79

- 80 • Förderung des gemeinnützigen Immobiliensektors mit einer neuen  
81 Wohnungsgemeinnützigkeit, einer aktiven Liegenschaftspolitik, einer  
82 gerechten Bodenpolitik und mit einer hierfür notwendigen Planungspolitik  
83 zur Sicherung und Schaffung von ausreichend bezahlbaren Wohnungen und  
84 Gewerbeflächen für kleine und mittlere Unternehmen

- 85 • Zurückdrängung von Spekulation an den Immobilienmärkten durch Steuerung  
86 und Begrenzung der Gewinnerzielungsmöglichkeiten
- 87 • Herstellung von Steuer- und Abgabengerechtigkeit bei Liegenschaften: eine  
88 Konzernvilla darf nicht weniger besteuert werden, als eine kleine Miet-  
89 oder Eigentumswohnung
- 90 • Begrenzung der Zersiedlung und der Flächeninanspruchnahme zur Erreichung  
91 der beschlossenen Nachhaltigkeitsziele und Begrenzung des Klimawandels

## 92 **Gemeinsam in Partei und Fraktion**

93 Das Steuer- und Abgabenrecht für Liegenschaften und in der Immobilienwirtschaft  
94 bietet eine Reihe von Ansatzpunkten für systemische Reformen und ist eines der  
95 Handlungsfelder zur Erreichung der genannten Ziele in der Planungs-, Bau- und  
96 Wohnungspolitik.

97 Dies begrüßen wir sehr, warnen aber vor schnellen, oberflächlichen  
98 Entscheidungen. Durch unsere langjährigen Arbeit in der BAG PBW und BAG WiFi zu  
99 dieser Materie wissen wir um ihre Komplexität. Wir möchten die Gunst der Stunde  
100 nutzen, die Gesetzeslage im Finanzbereich darzulegen und eine Diskussion um  
101 langfristig tragfähige Lösungen anzuregen.

102 Ziel sollte es aus unserer Sicht sein, unsere BAGen, die bündnisgrüne  
103 Bundestagsfraktion und letztlich unsere Partei insgesamt anzuregen, die nächsten  
104 Monate intensiv zu nutzen, um gesetzgeberische Instrumente zu erarbeiten, die  
105 der grundgesetzlichen Forderung nach der Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums  
106 endlich Geltung und Wirksamkeit verschaffen.

107 Der Art. 14 (2) des Grundgesetzes bildet die Grundlage und den Rahmen zu dieser  
108 Debatte: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der  
109 Allgemeinheit dienen.“ ([http://www.gesetze-im-internet.de/gg/art\\_14.html](http://www.gesetze-im-internet.de/gg/art_14.html)) Wir  
110 wollen, dass sich Bundestag und Bundesregierung mit einer angemessenen Umsetzung  
111 dieses Artikels des Grundgesetzes in der Bundesgesetzgebung befassen, um mehr  
112 gesellschaftliche Gerechtigkeit und Verantwortung für das Allgemeinwohl  
113 durchzusetzen.

## 114 **8 zentrale Fragestellungen und Themen für** 115 **Reformen**

116 Um den Zusammenhalt und die Gerechtigkeit in unserer Gesellschaft zu stärken,  
117 wollen wir uns mit folgenden steuer- und abgabenrechtlichen Fragestellungen und  
118 Themen befassen:

### 119 **1. Gesellschaftsrecht, Transparenz, Geldwäsche, gewerbliche** 120 **und private Grundstücksgeschäfte**

121 Transparenz bestehender Eigentumsverhältnisse bei Unternehmen und Liegenschaften  
122 sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Geldwäsche und Steuergestaltung.

123 Die fehlende Transparenz macht den Immobiliensektor besonders  
124 gestaltungsanfällig für verschiedene Arten von Steuervermeidung und ein  
125 beliebtes Ziel für Geldwäsche. Das veraltete Gesellschaftsrecht erlaubt die  
126 Bildung von anonymen, verschachtelten und intransparenten  
127 Unternehmenskonstruktionen, die zur Verschleierung der wahren  
128 Eigentumsverhältnisse genutzt werden können. Auch das Grundbuch in der  
129 derzeitigen Verfassung weist Lücken auf.

130 Wir fordern, dass

- 131 • bei juristischen Personen alle Anteilseigner oder Gesellschafter  
132 nachvollziehbar sind. Außerdem muss sichergestellt werden, dass für jedes  
133 Grundstück eine lebende natürliche, in der EU rechtsfähige, verfügungs-  
134 bzw. vertretungsberechtigte Person verantwortlich benannt ist.

135 Und wir wollen prüfen, ob und wie

136 1. in diesem Zusammenhang als Möglichkeiten die nationale Umsetzung des  
137 Transparenzregisters für wirtschaftlich Berechtigte, die Reform des  
138 elektronischen Datenbankgrundbuchs sowie die Schaffung eines öffentlichen  
139 Immobilienregisters gegeben ist.

140 1. es – als ultima ratio – einen öffentlich-rechtlichen Zugriff auf das  
141 Grundstück geben soll. (Art.14(3) GG, vgl. §§24ff, 85ff und 175ff BauBG),  
142 wenn der tatsächliche Eigentümer der Immobilie/des Grundstücks nicht  
143 ermittelt werden kann.

144 1. wie der Gesetzgeber und die Finanzverwaltung in die Lage versetzt werden  
145 können, auf unerwünschte Steuergestaltung im Immobiliensektor frühzeitiger  
146 und konsequenter reagieren zu können. Die Anzeigepflicht für  
147 Steuergestaltungsmodelle soll hier als ein Instrument diskutiert werden.  
148 Zudem wollen wir weitere nationale Maßnahmen diskutieren, die geeignet  
149 sind einzelne Steuergestaltungsmodelle gezielt zu bekämpfen. Dem  
150 künstlichen Kleinrechnen der Vermietungsgewinne in Deutschland wollen wir  
151 so ein Ende bereiten.

152 1. wie die allgemeine Datenlage und die statistische Auswertbarkeit über  
153 bestehende Eigentumsverhältnisse und Transaktionen im Immobiliensektor  
154 verbessert werden kann.

155 1. wie die Vollzugsdefizite bei der Bekämpfung von Geldwäsche insbesondere im  
156 Immobiliensektor endlich angegangen werden können. Außerdem sollen die  
157 Auswirkungen von Geldwäsche u.a. auf die Preisentwicklungen am  
158 Wohnungsmarkt näher beleuchtet werden.

## 159 **2. Grunderwerbssteuer**

### 160 **a) Share Deals**

161 Die Grunderwerbsteuerbefreiung bei sogenannten „Share Deals“ führt dazu, dass  
162 vor allem bei Millionendeals, in denen große Wohnungsbestände oder  
163 Gewerbekomplexe den Besitzer wechseln, die wichtigste Steuer der Bundesländer  
164 ganz legal ausgehebelt wird. Selbstnutzer\*innen und private Vermieter\*innen  
165 zahlen hingegen den vollen Steuersatz. Hier gilt es die Gerechtigkeitlücke und  
166 Steuerschlupflöcher zu schließen.

167 Wir wollen eine diskriminierungsfreie Erhebung der Grunderwerbssteuer bei allen  
168 Grundstücksgeschäften einführen und dafür die Share Deals Regelung im  
169 Grunderwerbsteuergesetz reformieren.

170 Zu diskutieren ist,

171 1. auf welche Grenze die Erwerbsschwelle herabgesenkt werden soll, ab der die  
172 Grunderwerbsteuer bei Unternehmensverkäufen anteilig fällig werden soll

173 1. ob das quotale Besteuerungssystem lediglich für Immobiliengesellschaften  
174 eingeführt werden soll (in Anlehnung an das niederländische Modell)

- 175 1. ob grundsätzlich alternative Konzepte denkbar sind, die sich von dem  
176 bisherigen Besteuerungssystem und dessen (verfassungsrechtlichen)  
177 Problemen lösen.

#### 178 **b) Antispekulationssteuer**

179 Bei der Grunderwerbsteuer (GrEStG) handelt sich um eine Steuer auf Immobilien-  
180 und Grundstückstransaktionen. Ähnlich einer Finanztransaktionssteuer bietet sie  
181 die Möglichkeit, kurzfristige spekulative Geschäfte zu erschweren und die  
182 Preisdynamik zu entschleunigen.

183 Zu diskutieren ist, ob gestaffelte Tarife im Sinne einer Antispekulationssteuer  
184 (nach dem Vorbild Großbritanniens oder gestaffelt nach Anzahl der gehandelten  
185 Wohneinheiten) eingeführt werden soll.

#### 186 **3. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus 187 Immobilienverkäufen**

188 Gewinne aus Veräußerungen werden im Durchschnitt und über die Zeit gesehen meist  
189 deutlich geringer besteuert als andere Güter. Nach Ablauf einer  
190 Spekulationsfrist von 10 Jahren ist ein Gewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks  
191 und der aufstehenden Gebäude einkommensteuerfrei. Innerhalb der 10 Jahre  
192 stattgefundenen Veräußerungen sind als sogenannte private Veräußerungsgeschäfte  
193 steuerpflichtig. Stets steuerfrei ist der Verkauf von ausschließlich selbst  
194 genutzten Immobilien.

195 Wir wollen uns damit befassen, ob und wie

- 196 1. eine gesetzliche Regelung zur Definition und Besteuerung eines  
197 gewerblichen Grundstückshandels der Bekämpfung von Steuervermeidung dienen  
198 kann. Denn während ein gelegentlicher privater Verkauf steuerfrei erfolgen  
199 kann (nach Ablauf Spekulationsfrist), führt eine nachgewiesene  
200 Handelsabsicht (Kauf mit Weiterverkaufsabsicht) stets zur Besteuerung der  
201 gewerblichen Veräußerungsgewinne. Grundstückshändler, deren  
202 Geschäftsmodell auf Marktpreisspekulationen beruht, dürfen nicht von einer  
203 Steuerfreiheit profitieren.

- 204 1. die Spekulationsfrist für Privatvermögen

205  
206 a) deutlich heraufgesetzt wird, z.B. auf 30 Jahre. Gegebenenfalls  
207 könnten Härtefallregelungen für den Übergang getroffen werden (z.B. im  
208 Pflegefall)

209  
210 b) oder ganz abgeschafft wird

#### 211 **4. Erbschafts- und Schenkungssteuer**

212 Bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer gelten großzügige Freibetragsregelungen.  
213 Die Freibeträge von 500.000 € für den Ehegatten, 400.000 € pro Kind und 200.000  
214 € pro Enkel können durch Schenkung alle 10 Jahre erneut in Anspruch genommen  
215 werden. Viele Grundstücke und Immobilien werden mittels  
216 Nießbrauchsvereinbarungen, bei dem der Schenker bis zum Tod alle Rechte an der  
217 Immobilie behält, quasi steuerfrei an die Nachfolgeneration weitergegeben.  
218 Wohnungsunternehmen, die im Betriebsvermögen hauptsächlich Grundstücke halten,  
219 werden wie andere Unternehmen umfassend privilegiert und können nahezu  
220 steuerfrei verschenkt bzw. vererbt werden.

221 Wir wollen uns damit befassen, ob und wie

- 222 • für Schenkungen/Erbschaften ein einmaliger Steuerfreibetrag von 500.000 €  
223 für Ehegatten und 400.000 € pro Kind oder höhere Beträge einzuführen sind,  
224 durch den jegliche Art von Vermögen abgedeckt sind.
- 225 • das Nießbrauchrecht reformiert werden soll.

## 226 **5. Leerstand**

227 Unter Umständen ist es für die Eigentümer\*innen, trotz bestehender Nachfrage  
228 z.B. aus wirtschaftlichen Gründen unattraktiv zu vermieten oder zu verkaufen.  
229 Das ist ein aus ökologischen, aber auch sozialen und  
230 stadtentwicklungspolitischen Gründen untragbarer Zustand.

231 Wir wollen uns aus finanzpolitischer Perspektive damit befassen, ob und wie  
232 Wohn- und gegebenenfalls auch Gewerbeimmobilien, die über einen längeren  
233 Zeitraum (z.B. mehr als 2 oder 5 Jahre) nicht genutzt oder unternutzt sind (z.B.  
234 weniger als 180 Tage/Jahr Nutzungszeit wie in Vancouver), z.B. mit einer durch  
235 Satzung der Gebietskörperschaft (Stadt/Gemeinde) festgesetzten Abgabe belegt  
236 werden können oder anderweitig der Vermietung zugeführt werden, z.B. durch ein  
237 Treuhändermodell.

238

## 239 **6. Grundsteuer B**

240 Es ist eine Änderung der Grundsteuer B bei der Erhebung der Grundsteuer über die  
241 vom Verfassungsgericht festgestellten Mängel hinaus erforderlich, um den  
242 Anforderungen an Nachhaltigkeit und Gerechtigkeit näher zu kommen.  
243 [https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1s2-0180410\\_1bvl001114.html;jsessionid=B15776BFC09337A09775CF93AB84DEC2.1\\_cid393](https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1s2-0180410_1bvl001114.html;jsessionid=B15776BFC09337A09775CF93AB84DEC2.1_cid393)  
244

245 Die Grundsteuer B kommt richtigerweise den Kommunen zugute. Die Kommunen können  
246 die Höhe der Steuer durch den Hebesatz selbst steuern. Dass die Grundsteuer und  
247 die Steuerung ihrer Höhe den Kommunen erhalten bleiben muss und die Reform  
248 aufkommensneutral zu gestalten ist, ist allgemeiner Konsens und wird nicht in  
249 Frage gestellt.

250 Ferner ist klar, dass bei jeder Art von Reform es zu einer Verschiebung der  
251 Steuerlast kommt. Es ist die Aufgabe des Gesetzgebers hier mit Härtefall- und  
252 Übergangsregelungen soziale, wirtschaftliche und haushälterische Verwerfungen zu  
253 vermeiden und die Stabilität und Gerechtigkeit des Steuersystems zu sichern.  
254 Daher sollte die unausweichliche Reform der Grundsteuer dazu genutzt werden  
255 diese nachhaltig umzugestalten.

256 Wir fordern, dass

- 257 1. die Grundsteuer künftig nicht mehr als Betriebskosten auf die Miete  
258 umgelegt werden kann. Für bestehende Mietverträge ist eine  
259 Übergangsregelung zu schaffen (z.B. in dem der derzeitige  
260 Grundsteuerbetrag auf die Nettokaltmiete umgelegt wird, für Mieter\*innen  
261 ist das kostenneutral)

262 Wir wollen uns damit befassen, ob und wie

- 263 1. das Hebesatzrecht der Kommunen ausgeweitet wird, um den unterschiedlichen  
264 Lagen sowie den verschiedenen Infrastruktur- und  
265 Stadtentwicklungserfordernissen innerhalb der Gebietskörperschaft gerecht  
266 zu werden. (z.B. unterschiedliche Hebesätze in verschiedenen Stadtteilen),



267 1. die Grundsteuer nur noch auf Grund und Boden erhoben wird,

268 Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage können unterschiedliche Ansätze  
269 verwendet werden:

270 1. die Bodenrichtwerte, die letztendlich den gemittelten Marktwert des  
271 Grundstücks repräsentieren (Bodenwertsteuer, Modell difu, NABU, etc.),

272 1. die Bebaubarkeit als Bewertungsmaßstab des Grundstücks (der Wert eines  
273 Grundstückes im Innenbereich hängt neben der Lage auch vom Art und Maß der  
274 zulässigen Bebauung gem. §34 BauGB bzw. B-Plan ab).

275 Es ist zu prüfen, welcher Ansatz oder ob eine Kombination zu den geringsten  
276 sozialen, wirtschaftlichen oder haushälterischen Verwerfungen und zu mehr  
277 Gerechtigkeit führt.

278 Eine annähernd gerechte Besteuerung des gesamten Gebäudebestandes dürfte  
279 aufgrund der Heterogenität und Individualität von Gebäuden nicht realisierbar  
280 sein. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe des BMF zur automatisierten und  
281 grundgesetzkonformen Bewertung des Gebäudebestandes werden wir bewerten.

## 282 **7. Gewerbesteuer**

283 Vermögensverwaltende Wohnungsunternehmen müssen in der Regel keine Gewerbesteuer  
284 zahlen (sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung). So werden  
285 Wohnungsgesellschaften steuerlich bevorzugt. Vermietungseinkünfte von privaten  
286 Kleinvermietern unterliegen meist einem höheren Steuersatz als die  
287 ausgeschütteten Gewinne einer vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft. Da dies  
288 auch die Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand betrifft, dürfte es sinnvoll  
289 sein die Einführung einer Gewerbesteuerpflicht für Wohnungsunternehmen  
290 zeitgleich mit der Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit zu  
291 kombinieren

292 Wir wollen uns damit befassen, ob wir die erweiterte Gewerbesteuerkürzung  
293 abschaffen und nur Unternehmen der neuen Wohngemeinnützigkeit von der  
294 Gewerbesteuer (teilweise) befreien.

## 295 **8. Neue Wohngemeinnützigkeit**

### 296 **Eine Million Mietwohnungen zu dauerhaft günstigen Mieten**

297 1989 hat die schwarz-gelbe Koalition die alte Wohnungsgemeinnützigkeit  
298 abgeschafft. Seitdem sind über zwei Millionen ehemals gemeinnützige und  
299 bezahlbare Sozialwohnungen verloren gegangen, deren Sozialbindung abgelaufen  
300 ist. Heute verlieren jedes Jahr netto weitere 50.000 Sozialwohnungen ihre  
301 soziale Bindung und werden privatisiert. Ganze kommunale Wohnungsunternehmen,  
302 Eisenbahnerwohnungen und viele Arbeitersiedlungen wurden privatisiert. In Folge  
303 der Finanzkrise und der damit einhergehenden Jagd nach Betongold, hat den  
304 Wohnungsdruck für Menschen mit wenig Einkommen verschärft. Gespart hat die  
305 Bundesregierung nach eigener Aussage gerade einmal 0,14 Milliarden Euro im Jahr  
306 an steuerlichen Hilfen für diese gemeinnützigen Unternehmen.

307 Demgegenüber stehen heute öffentliche Ausgaben von 17 Milliarden Euro jährlich  
308 für soziales Wohnen. Nur gut 1,5 Milliarden Euro davon gibt der Bund aktuell für  
309 die soziale Wohnraumförderung selbst aus, das heißt dafür, dass wieder primär  
310 dem günstigen Wohnen dienende Wohnungen für Menschen mit kleinen und mittleren  
311 Einkommen entstehen. Die restlichen rund 16 Milliarden Euro fließen in  
312 Sozialtransfers für Wohnen, die sogenannte „Subjektförderung“, davon wiederum

313 lediglich gut 1 Milliarde Euro für Wohngeld. Die weit überwiegende Zahl der  
314 Menschen, die mit ihren Mieten überfordert sind, muss Grundsicherung beantragen.  
315 Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war angesichts der Folgekosten und  
316 des eklatanten Mangels an bezahlbarem Wohnraum ein riesiger Fehler mit großen  
317 sozialen Folgen. Dieser Fehler kostet die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler  
318 heute noch jedes Jahr Milliarden.

319 Die Zeit des Verkaufs und der Spekulation mit Sozialwohnungen muss enden. Wir  
320 wollen eine Million zusätzliche preiswerte Wohnungen neu schaffen und sozial  
321 binden. Im Neubau wie im Bestand, dauerhaft günstig und lebenswert, möglichst  
322 nicht auf der grünen Wiese, sondern innerhalb unserer Städte und Dörfer. Damit  
323 auch Polizistinnen, Krankenpfleger und Rentnerinnen sicher sein können, eine  
324 Mietwohnung zu finden, die sie sich jetzt und in Zukunft leisten können. Mit dem  
325 Investitionsprogramm „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ werden wir dazu wieder  
326 Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und private Investor\*innen für  
327 den sozialen Wohnungsbau gewinnen. Das Prinzip dabei ist: Zulagen und  
328 Steuerförderung im Tausch gegen dauerhaft günstigen Wohnraum.

329 Dazu wollen wir

- 330 • ein **Investitionsprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ des Bundes**,  
331 ausgestaltet als **attraktive steuerliche Investitionszulage verbunden mit**  
332 **der Entlastung von Ertrags- und Grunderwerbs-Steuerzahlungen**, das ein  
333 neues, zusätzliches Angebot an dauerhaft günstigen Mietwohnungen schafft.  
334 Damit wollen wir solche Wohnungen finanziell fördern, die sich junge  
335 Familien, Menschen mit wenig Einkommen oder Studierende auf Dauer leisten  
336 können, davon profitieren können alle Akteur\*innen die so einen Beitrag  
337 zum Gemeinwohl leisten möchten. Wir geben denjenigen  Kommunen,  
338 Genossenschaften, Unternehmen  einen öffentlichen Zuschuss und  
339 Steuerbefreiung, die solche Wohnungen schaffen und sie dauerhaft diesem  
340 Zweck widmen  attraktiv, ökologisch und in lebenswerten Stadtvierteln der  
341 wachsenden Städte.
- 342 • Dabei ist es uns wichtig, die Kombination mit anderen Förderprogrammen wie  
343 der Wohnraumförderung der Länder oder Programme für Faire Wärme  
344 zuzulassen, Mietermitbestimmung auszubauen, Regionalität, die Rendite auf  
345 die gemeinnützige Wohnung oder den gemeinnützigen Bestand angemessen zu  
346 begrenzen, die dauerhafte Bindung an den gemeinnützigen Zweck sowie einen  
347 Baukostendeckel für die Förderung vorzusehen, und
- 348 • Hiermit schaffen und sichern wir in den nächsten zehn Jahren eine Million  
349 Wohnungen zu dauerhaft günstigen Mieten zusätzlich zu den Wohnungen im  
350 sozialen Wohnungsbau und vergrößern so das Angebot bezahlbaren Wohnraums  
351 erheblich.

## Begründung

In Großstädten und wirtschaftlich starken Stadtregionen hat die Immobilienspekulation ein unerträgliches Ausmaß angenommen. Dramatische Kostensteigerungen für Wohnungs- und Gewerbemieten ebenso wie für Käufer\*innen von Wohneigentum und Eigenheimen, die vielfache Verdrängung von Mietern\*innen und Gewerbetreibenden und die soziale Segregation von Stadtteilen und Siedlungen sind die Folge. Der Wohnungsbedarf neu zuziehender Bevölkerungsgruppen wird durch die vielfache Verdrängung ansässiger Haushalte massiv erhöht. Wohnluxus und Wohnungsnot stehen sich unvermittelt gegenüber. Die Frage

nach der Sozialpflichtigkeit des (Grund-)Eigentums muss neu aufgerufen werden, denn der Boden ist kein marktwirtschaftlich vermehrbares Gut.

Da die Diskussion um Bodenpolitik und die Eindämmung von Immobilienspekulation gerade wieder belebt wird, geht es hier und heute nicht darum, konkrete Maßnahmen zu beschließen. Es geht viel mehr um die Aufforderung an unsere BAGen, die bündnisgrüne Bundestagsfraktion und letztlich unsere Partei insgesamt, gesetzgeberische Instrumente zu erarbeiten, die der bekannten grundgesetzlichen Forderung nach der Sozialpflichtigkeit des (Grund-)Eigentums endlich Geltung und Wirksamkeit verschaffen. Denn Nachhaltigkeit muss ökonomisch, sozial und ökologisch durchbuchstabiert werden, wollen wir in breiteren Schichten der Bevölkerung Fuß fassen. Unsere ökologische Grundhaltung reicht als Alleinstellungsmerkmal nicht mehr aus. Im sozio-ökonomischen Themenspektrum fehlt uns die Erkennbarkeit.

### **Zu Art.14 (2) GG**

Das Bundesverfassungsgericht hat zur Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG Leitlinien formuliert: Boden darf nicht wie andere mobile Kapitalwerte behandelt werden, und aus der Eigentumsgewährleistung des Grundgesetzes lässt sich kein Recht auf größtmögliche Rendite aus einem Eigentumsobjekt, etwa einer Immobilie, herleiten:

„Der Satz „Eigentum verpflichtet“ steht so sehr im Zentrum des Art. 14 GG, nämlich in dessen Absatz 2, dass er leicht übersehen, zumindest vernachlässigt wird. Nach herrschender Meinung richtet sich „Eigentum verpflichtet“ hauptsächlich an den Gesetzgeber, wenn er Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt, nicht an den Eigentümer selber. Er richtet sich aber auch an den Eigentümer selbst – nach Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG soll der Gebrauch des Eigentums „zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“. Die klassischen Formeln des Bundesgerichtshofs („Sozialbindung“, „Situationsgebundenheit“) können helfen, manche Dogmen im Bau- und Planungsrecht auf den Prüfstand zu stellen.“ (Fabian Thiel, Privatdozent Dr., Justus-Liebig-Universität Gießen, Lehrbeauftragter für Baurecht und Immobilienbewertung an der Frankfurt University of Applied Sciences, Frankfurt am Main in Raumplanung 197/4-2018)

Die bisher ergriffenen Maßnahmen im Mietrecht, bei der Zweckentfremdung, im Milieuschutz sind beispielsweise Instrumente zur Sozialbindung, sie reichen aber nicht aus.

### **Zu 1.: Gesellschaftsrecht, Transparenz, Geldwäsche, gewerbliche und private Grundstücksgeschäfte**

Die Intransparenz des Immobilienmarktes und die Lücken im Grundbuch werden nicht nur durch das veraltete Gesellschaftsrecht, sondern auch durch die Share-Deal-Problematik verstärkt. Die gezielte Verschleierung von Eigentumsverhältnissen und die unzureichende Datenbasis erschweren die Bekämpfung von Geldwäsche, die Eindämmung von Steuergestaltung sowie die Regulierung von Spekulation und Blasenbildung.

Gerade aus der Share-Deal-Problematik ergeben sich eine Reihe von Fragen und Nachbesserungsbedarf bei den Transparenzanforderungen, die nur im Gesellschaftsrecht geändert werden können: Was im Todesfall, Änderung der Gesellschafter oder GF-Wechsel? Änderungen der Gesellschaft müssen daher in das Grundbuch übertragen werden. Es sollte einen öffentlich-rechtlichen Zugriff (Baugebot, Abrissgebot, Instandsetzungsgebot, Mietenabschöpfung, etc.) auf das Grundstück geben, wenn die Eigentümer\*in nicht ermittelt, nicht erreicht werden kann. Anderweitig kann die Gerechtigkeitslücke bei der Grunderwerbssteuer kaum gelöst werden.

Ziel muss hier sein, anonymisierte Unternehmensformen unterbinden, damit Geldwäsche und Steuervermeidung verhindert wird.

Im Zuge der Einführung der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit oder auch auf dem Weg dorthin kann es u.U. sinnvoll sein für öffentliche oder private Wohnungsunternehmen eine neue Rechtsform zu schaffen, die den Gedanken der Gemeinnützigkeit ggf. schneller umsetzen lässt.

Die in diesem Antrag angesprochenen Steuern und Abgaben betreffen die Liegenschaften und daher sind In- und Ausländer davon gleichermaßen betroffen. Eine gesonderte Regelung hierzu scheint nicht angesagt.

Außerdem gilt es entschieden gegen unerwünschte Steuergestaltung vorzugehen und mehr Transparenz über mögliche Gestaltungsmodelle herzustellen. Der Gesetzgeber und die Finanzverwaltung sollten über Modelle zur unerwünschten Steuergestaltung frühzeitig informiert sind, um zeitnah auf Regelungslücken reagieren zu können und so mehr Rechtssicherheit für alle beteiligten Akteure zu schaffen sowie mögliche Steuerausfälle gering zu halten. Eine Anzeigepflicht für sowohl nationale als auch grenzüberschreitende Steuergestaltungsmodelle kann hier einen entscheidenden Beitrag leisten. Die Umsetzung bedarf aber einer kritischen Begleitung und einer Prüfung hinsichtlich der Auswirkungen für bestehende und zukünftige Steuergestaltungsmodelle im Immobiliensektor. Gleichzeitig müssen klare, auch nationale Maßnahmen gegen bekannt gewordene Steuervermeidungsmodelle ergriffen werden.

Ebenso fehlt weiter eine belastbare Datenbasis was den Einfluss von Immobilienspekulation auf Preisentwicklungen und Blasenbildungen angeht. Diese ist auch für eine informierte öffentliche Debatte über die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wichtig sowie für den Gesetzgeber, um angemessen zu reagieren.

Es gibt erste Studien, die zeigen, dass gerade in Deutschland die Geldwäsche im Immobiliensektor zugenommen hat. Die Auswirkungen von Geldwäsche z.B. auf die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt und das Gesamtvolumen sind aber noch wenig erforscht. Es gibt damit gute Gründe anzunehmen, dass die negativen Auswirkungen gemeinhin unterschätzt werden. Die Nationale Risikoanalyse (NRA) sollte die besondere Rolle des Immobiliensektors beleuchten und konkrete Lösungsvorschläge formulieren. Dafür müssen Bund und Länder endlich ausreichend Ressourcen mobilisieren, um die Aufsicht, die Strafverfolgung und die bundesweite Steuerung zu stärken. Eine Gesamtstrategie für die Bekämpfung von Geldwäsche sollte dazu die strategischen Leitplanken für die nächsten Jahre setzen.

## **Zu 2.: Grunderwerbssteuer**

### **Zu a) Share Deals**

Die Grunderwerbssteuer kommt nicht der Kommune, sondern dem Land zu. Grunderwerbssteuer fällt nicht an, wenn die Immobilie in ein Unternehmen gesteckt wird (reguläre Objektgesellschaft oder auch eine anonymisierte ausländische Domizilgesellschaft - Offshore-Briefkasten) und als Unternehmen anteilig erworben wird. (Share Deal). Grunderwerbssteuer fällt hier nur an, wenn über 95% des Unternehmens von Dritten (also nicht von bisherigen Miteigentümern) gekauft werden. Die 5-Jahres-Regelung gilt nur für die Änderungen im Gesellschafterbestand von Personengesellschaften § 1 Abs. 2a GrEStG (siehe nächster Pkt.)

Aus Gründen der Steuergerechtigkeit ist es wichtig die Grunderwerbssteuer scharf zu stellen für alle Formen des Grunderwerbs.

Daher Absenkung der Erwerbsgrenze von 95% auf 75% oder 50,1% mit einer quotalen Besteuerung oder quotale Besteuerung ab einer Erwerbsgrenze von 30% ausschließlich für Wohnungsunternehmen (niederländisches Modell) oder sogar auf 25,1% (Sperrminorität)

### **Zu b) Antispekulationssteuer**

Progressive Staffelung des Grunderwerbsteuertarifs als sogenannte Antispekulationssteuer: Die Grunderwerbsteuer ähnelt einer Finanztransaktionssteuer, die Sand ins Getriebe der Spekulanten streuen kann. Da der Wiederverkaufsanteil bei großen Wohnungsbeständen besonders hoch ist, würde eine progressive Besteuerung dem schnellen Weiterverkauf entgegenwirken. Auf diese Weise würden kurzfristige spekulative Geschäfte erschwert und die Preisdynamik entschleunigt. Für Käufer von mehr als 50 Wohneinheiten könnte sich der Tarif beispielsweise von 5 auf 19 Prozent erhöhen. Oder man führt ein Stufentarif nach Vorbild GBs nach Wert der Immobilie ein (bis zu 125.000 Pound 0%, dann ansteigend auf bis zu 12% ab 1.5 Mio. Pound)

Da Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme ein zentrales ökologisches Problem ist, sollten wir den (spekulativen) Handel mit Grundstücken nicht auch noch fördern. Die Nutzung, Instandsetzung und Modernisierung von Beständen sollte unterstützt werden. Die Spekulation mit Beständen muss an anderer Stelle bekämpft werden (Share-Deal, Wohnungsgemeinnützigkeit und Gewerbesteuer, Planungs- und Baurecht). Eine Alternative wäre (auch) die Grunderwerbssteuer nach der Bebaubarkeit zu staffeln (siehe Grundsteuer). Ferner begünstigt eine solche Regelung dicht bebaute Grundstücke, auch eines unserer Ziele (Nachverdichtung).

### **Zu 3.+4.: Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Immobilienverkäufen, Erbschafts- und Schenkungssteuer**

Derzeit geltende Freibeträge für Schenkung/Erbschaft:

Ehepartner 500 000 €, Kinder 400.000 €, Enkel 200.000 €. Die Freibeträge für Kinder und Enkel etc. können durch Schenkung nach 10 Jahren erneut in Anspruch genommen werden. Wohnungsgesellschaften werden unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich ebenso wie anderes Betriebsvermögen begünstigt. In der Folge können sie dann steuerfrei geerbt bzw. verschenkt werden (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Buchst. d. ErbStG n.F.)

### **Zu 5. Leerstand**

Leerstandsteuer: die Stadt Vancouver führt ab 2018 eine zusätzliche Steuer von jährlich 1% auf alle "freien" Häuser in der Stadt ein. Die Leerstand-Steuer gilt mit wenigen Ausnahmen für alle Wohnimmobilien in Greater Vancouver, die weniger als 180 Tage im Jahr bewohnt sind.

Diese Abgabe könnte analog und zur Zweckentfremdung eingeführt und umgesetzt werden. Z.B. mit einem bestimmten Betrag pro qm Wohnfläche, der es unrentabel macht trotz Verlustzuweisung Wohnungen nicht zu vermieten. Es bedarf zur Erhebung und zur Höhe eines Beschlusses der Gebietskörperschaft, der sogar nach Lage gestaffelt sein kann. Dann kann sie auf Märkte mit derartigen Problemen beschränkt und entsprechend angepasst werden.

Eine Begrenzung der steuerlichen Verlustzuweisung bei fortgesetztem Leerstand dürfte schwer umzusetzen sein (Zuständigkeit der Finanzbehörden).

### **Zu 6.: Grundsteuer B**

Besteuert werden Boden und Gebäude immer noch nach den Einheitswerten von 1964 (Westdeutschland) und den Einheitswerten 1935 (Ostdeutschland). Die derzeitige Regelung wurde vom Verfassungsgericht kassiert. Der Gesetzgeber muss bis 2023 eine Neuregelung in Kraft setzen mit max. Übergangszeit bis 31.12.2024. Die Steuer steht ausschließlich den Kommunen zu. Das Aufkommen aus der Grundsteuer B 2016: 13,3 Mrd. €. Siehe hier:

[https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17\\_-287\\_71231.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17_-287_71231.html)

Auf den Entscheidungsgang der Reform haben wir offenbar keinen großen Einfluss. Dennoch können wir einen Beschluss fassen und versuchen uns gegen die herrschende Meinung zu stellen. Derzeit zeichnet sich ab, dass die neue Grundsteuer eine Kombination aus Bodenwert (nach Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse) und einem administrierbaren Gebäude(wert-)faktor wird. Von den BAGen, die das Thema wiederholt diskutiert haben und regelmäßig in Wahlprogramme einbrachten, wird die Bodenwertsteuer, entweder nach Bodenrichtwerten oder nach Bebaubarkeit favorisiert.

Sehr viel entscheidender allerdings scheint es, die Grundsteuer aus den Betriebskosten der II. BerechnungsVO rauszubekommen bzw. zumindest die Umlage von weiteren Steigerungen zu verhindern. Ferner sollte es Härtefall- und Übergangsregelungen für Mieter und Vermieter geben, die hier allerdings nicht diskutiert werden können.

Die Grundsteuer wird von Eigentümerseite gerne als Vermögenssteuer bezeichnet, wird aber de facto und bei Wohnungsvermietung auch formal als Betriebskosten von den Nutzern / Mietern getragen - vom

Eigentümer also nur bei Selbstnutzung. Sie ist jedoch mehr eine Art Infrastrukturnutzungssteuer oder -abgabe. Entscheidend für die Beurteilung ist der Steuergegenstand, der Grund und Boden und ggf. seine Nutzung.

Unabhängig vom konkreten Reformvorstoß zur Neuaufstellung der Grundsteuer wird es bei jeder Art von Reform zu Verschiebungen der Steuerlast kommen. Ziel sollte Aufkommensneutralität sein, auch um die Akzeptanz der Reform zu stärken. D.h. jedoch nicht, dass es nicht zu individuellen Belastungsverschiebungen kommen kann. Inwiefern die Kommunen hier steuernd eingreifen, liegt durch die Hebesatzautonomie in ihrer Hand. Daher wollen wir diese unbedingt erhalten. Ggf. könnte man das Hebesatzrecht um eine Möglichkeit zur Zonierung erweitern. Das hieße, dass in unterschiedlichen Stadtbereichen unterschiedliche Hebesätze festgelegt werden könnten.

Bei einem „aufkommensneutralen“ Grundsteuervolumen, das überwiegend von den Mietern aufgebracht wird, erscheinen die aktuellen Erwartungen, eine reine Bodenwertsteuer würde wirklich Einfluss auf Investorenentscheidungen haben, überzogen. Interessant wird es, wenn es um die Erhöhung von Grundsteuerhebesätzen nach einer Reform geht. Auch das Modell Grundsteuer C zur Mobilisierung von bebaubaren Flächen sollte neu durchdacht werden.

Eine Bodenwertsteuer, wie sie von Dik Lühr, NABU, Ottmar Edenhofer und [www.grundsteuerreform.net](http://www.grundsteuerreform.net), die auch von einigen grünen Bürgermeistern gezeichnet wurde ist umstritten. Die Grünen Finanzministerinnen lehnen bisher die Einführung einer Bodenwertsteuer aus Gründen des Paradigmenwechsels ab.

Bemessungsgrundlage für den Grund und Boden, – unabhängig vom Modell – könnten die Bodenrichtwerte (mittlerer Marktwert aus Transaktionen über mehrere Jahre) oder die (mögliche) Bebauung (Planungshoheit) sein. Diese Daten liegen den Kommunen vor bzw. können ohne allzu großen Aufwand ermittelt und in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden.

Mit einer Härtefallregelung (z.B. Eigentümer\*innen mit geringem Einkommen wird die Steuer bis Verkauf/Erbbfall gestundet) und Übergangslösungen (z.B. einmalige Mieterhöhung in Höhe der bisherigen Grundsteuer bei Herauslösung der Grundsteuer aus den umlegbaren Betriebskosten) könnte der Paradigmenwechsel sozial und wirtschaftlich verträglich gestaltet werden.

Jedoch: eine Grundsteuer, die einen Gebäudewert berücksichtigt, der nicht individuell ermittelt wird (z.B. durch Gutachten) wird letztendlich vor den Gerichten keinen Bestand haben, es sei denn er wird sehr niedrig, d.h. deutlich unterhalb des tatsächlichen Wertes angesetzt, denn dann klagt niemand.

Das BVerfG sagt zwar: „Je nach Art und Vielfalt der von der Steuer erfassten Wirtschaftsgüter wird eine gleichheitsgerechte Bemessung der Erhebungsgrundlage ohnehin oft nur durch die Verwendung mehrerer Maßstäbe möglich sein. Bei der Wahl des geeigneten Maßstabs darf sich der Gesetzgeber auch von Praktikabilitätserwägungen leiten lassen, die je nach Zahl der zu erfassenden Bewertungsvorgänge an Bedeutung gewinnen und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalisierungen rechtfertigen können, dabei aber deren verfassungsrechtliche Grenzen wahren müssen“.

Typisierungen und Pauschalisierungen im Gebäudebereich sind jedoch selten zielführend oder tragfähig, weil die Heterogenität und Individualität unserer Gebäude so erheblichen Schwankungen unterliegt, dass diese kaum mehr durch automatisierte Verfahren abgebildet werden können und vermutlich die verfassungsrechtlichen Grenzen nicht mehr gewahrt werden. Eine individuelle Ermittlung ist aber aus administrativen Gründen ausgeschlossen (ca. 40 Mio.WE plus Nichtwohngebäude), es bliebe nur die Selbsteinschätzung. Ferner hat das BVerfG gefordert, dass in regelmäßigen Abständen (z.B. 10 Jahre) die Werte aktualisiert werden müssen. Nach der Einführung der gegenwärtigen Regelung hätten sie auch schon alle 10 Jahre aktualisiert werden müssen, was die Finanzverwaltung bisher schon nicht geschafft hat. Warum sollte sie es heute schaffen? Ob die Arbeitsgruppe Automation des BMF tatsächlich, nachdem das Thema schon jahrelang bearbeitet wird, jetzt ein tragfähiges Modell liefert, darf bezweifelt werden.

Eine Vermögenssteuer, die wir ja fordern und einführen wollen und vermutlich recht hohe Freigrenzen haben wird, betrifft hingegen nur verhältnismäßig wenige Gebäude (vielleicht 4-10Mio.WE plus einige

Nichtwohngebäude). Für diese können dann auch Gutachten erstellt werden, die den tatsächlichen Wert (z.B. Ertragswert, Verkehrswert) ermitteln.

Eine mögliche Härtefallregelung für natürliche Personen als Selbstnutzer oder als private Wohnungsvermieter bis zum Erbfall bzw. Verkauf der Liegenschaft schützt diese vor möglichen Verwerfungen durch einen Paradigmenwechsel.

### **Zu 7.: Gewerbesteuer**

Nach §9 Pkt. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz kann die gewerbliche Immobilienwirtschaft auf Antrag ihren Ertrag aus der Verwaltungstätigkeit für eigenen Grundbesitz (Vermietungseinkünfte) und eigenes Kapitalvermögen von der Gewerbesteuer befreien lassen, soweit sie neben der Bewirtschaftung eigener Immobilien ausschließlich wohnungswirtschaftlich tätig ist. Damit sollen Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsunternehmen der privaten Immobilien- und Kapitalverwaltung gleichgestellt werden.

Dies gilt m.E. für städtische WU ebenso wie für gewerblich geprägte Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaft wie die Deutsche Wohnen AG), die eigenen Grundbesitz verwalten und Wohnungsbau betreiben. (Erlaubte Ausnahme neu seit 2017: Betreiben von Mieterstrommodellen mit Regenerativen Energien)

Ohne Gewerbesteuer werden große Wohnungsgesellschaften steuerlich bevorzugt. Denn Vermietungseinkünfte von Kleinanbietern/Amateurvermietern unterliegen in der Spitze einem höheren Steuersatz (ca. 47 Prozent; Reichensteuersatz 45 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag) als die ausgeschütteten Gewinne einer vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft (insgesamt ca. 38 Prozent bei Anwendung Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Abgeltungsteuer auf Ebene der Anteilseigner) Aus einer Antwort auf eine KA wissen wir, dass das Gewerbeertrag-Volumen der erweiterten Kürzung 2011 rund 6,13 Mrd. Euro betrug. Durch die Abschaffung der erweiterten Kürzung bei Grundstücksunternehmen könnte nach Schätzungen der Bundesregierung ein jährliches Steuermehraufkommen in der Größenordnung von 850 Mio. erwartet werden.

Von einer Streichung der Gewerbesteuerbefreiung wären auch die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen betroffen. Unklar ist, wie viele Gewinne/Gewerbe diese tatsächlich erzielen, die gewerbesteuerpflichtig werden würden. Daher das Streichen des Rechts auf Gewerbesteuerkürzung für Wohnungsunternehmen bzw. Einschränkung dieses Rechts auf Unternehmen einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit

## **Anhang, Stichpunkte zur Information**

### **Anbieterstruktur des Wohnungsmarktes:**

- **Selbstnutzer 17,3 Mio. WE – 43%**

EFH/ZFH 13,8 Mio. WE

MFH 3,5 Mio. WE

### **Private Kleinanbieter, Amateurvermieter 15 Mio. WE – 37%**

EFH/ZFH 4,5 Mio. WE

MFH 10.5 Mio. WE

(potenzielle Adressaten der [Grünen Neuen Wohngemeinnützigkeit](#))

Laut Daten des sozioökonomischen Panels (SOEP) haben 2015 über 3,9 Mio. Haushalte Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt (9% aller deutschen Haushalte). Insgesamt erzielten die Haushalte damit Bruttoeinnahmen von ca. 55 Mrd.€; nach Abzug der Kosten verblieben 35 Mrd.€. Mehr als 7% der privaten Vermieter erwirtschaften Verluste aus der Vermietung und Verpachtung, für weitere knapp 10% werden nur geringe Einkünfte unter 1.000 € p.a. ausgewiesen. Ein weiteres Drittel erzielt Einkünfte von

weniger als 5.000 € p.a. Nur knapp 20% der privaten Vermieter erzielen Nettomieteinkünfte von mehr als 10.000 € (Quelle: [Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017](#)).

**Professionell-gewerbliche Anbieter 8,3 Mio. WE – 20%**

Genossenschaften: 2.1 Mio. WE

Kommunale Wohnungsunternehmen 2.3 Mio. WE

Öffentliche Wohnungsunternehmen: 0.3 Mio. WE

Kirchen und Org. ohne Erwerbszweck: 0.3 Mio. WE

- (diese 4 Gruppen sind ebenfalls potenzielle Adressaten der Grünen Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit)

Privatwirtschaftliche professionell-gewerbliche Eigentümer: 3,2 Mio WE

(Potentiell hochspekulativer Wohnungssektor, vor allem in Ballungsgebieten mit hohen Renditemöglichkeiten aktiv)

- Private Wohnungsunternehmen
- Kreditinstitute
- Versicherungsunternehmen
- Immobilienfonds
- Kapitalgesellschaften

Quelle: [GDW – Anbieterstruktur nach Zensus 2011](#)

## Überblick Besteuerung von Wohnen

### Selbstnutzer

#### Erwerb

**GrunderwerbSt** zw. 3.5% (Bayern) und 6,5% des Kaufpreises (Grundstück + aufstehendes Gebäude)

#### Veräußerung

Grundsätzlich steuerfrei

#### Abschreibung

**Keine**; eingeschränkte steuerliche Berücksichtigung von haushalts-nahen Dienstleistungen und Handwerkerkosten

### Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb

#### Privater Kleinanbieter

##### Erwerb

**GrunderwerbSt** zw. 3.5% (Bayern) und 6,5% des Kaufpreises (Grundstück + aufstehendes Gebäude)

##### Veräußerung

Steuerfrei bei Einhaltung der **10-Jahres-Spekulationsfrist** und dem **Drei-Objekte-Prinzip**, Verkäufe innerhalb von 10 Jahren werden als privates Veräußerungsgeschäft besteuert

##### Abschreibung

Grundsätzlich jährliche **Abschreibung von 2%** der Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes. Grundstücke selbst können nicht abgeschrieben werden.



### **Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb**

Besteuerung über EinkommenSt dem **persönlichen Steuersatz** entsprechend

**Gewerbesteuerpflicht** entsteht aus vermögensverwaltenden Tätigkeiten, wie die reine Vermietung von Immobilien, **keine**.

### **Professionell-Gewerblicher Vermieter**

#### **Erwerb**

**Share Deal:** Fällt nicht an, wenn statt der Immobilie die Firma verkauft wird, der die Immobilie gehört, so lange weniger als 95% der Anteile übertragen werden

#### **Veräußerung**

Wird **grundsätzlich besteuert**. Möglichkeit, einen Veräußerungsgewinn (Verkaufspreis – Buchwert) auf ein neu angeschafftes Gebäude zu übertragen

#### **Abschreibung**

Grundsätzlich jährliche **Abschreibung von 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes**. **Grundstücke selbst können nicht abgeschrieben werden**.

### **Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb**

Gewinn (Mieteinnahmen abzüglich Betriebsausgaben) unterliegt der **KörperschaftSt (15%)** und der **GewerbeSt;**

Wenn Wohnungsgesellschaften rein vermögensverwaltend tätig sind, unterliegen die Gewinne nicht der GewerbeST (1)

**Bestimmte Genossenschaften und Vereine**, die Wohnungen herstellen oder erwerben sind von der **Körperschafts- und GewerbeSt befreit**. (2)

(1) Grundsätzlich unterliegt der Gewinn aus Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer. Nach §9 Pkt. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz kann die gewerbliche Immobilienwirtschaft auf Antrag ihre Verwaltungstätigkeit für eigenen Grundbesitz und eigenes Kapitalvermögen von der Gewerbesteuer befreien lassen, soweit sie neben der Bewirtschaftung eigener Immobilien ausschließlich wohnungswirtschaftlich tätig ist. Damit sollen Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsunternehmen der privaten Immobilien- und Kapitalverwaltung gleichgestellt werden. Dies gilt für städtische WU ebenso wie für gewerblich geprägte Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaft wie die Deutsche Wohnen AG), die eigenen Grundbesitz verwalten und Wohnungsbau betreiben. (Erlaubte Ausnahme neu seit 2017: Betreiben von Mieterstrommodellen mit Regenerativen Energien)

(2) Im Übrigen besteht genau bei diesem Punkt ein Nachteil bei einem Share Deal: Den Wert eines Unternehmensanteils, den ich anschaffe, kann man nicht! abschreiben. Kaufe ich die Immobilie selbst, so habe ich die Anschaffungskosten abschreiben. Das ist ein gegenläufiger Effekt zur Ersparnis bei der Grunderwerbsteuer.

## **Natürliche Personen oder Personengesellschaften**

### **Natürliche Personen**

#### **Einkommenssteuer**

- Wird eine Immobilie durch eine Privatperson vermietet, werden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§21 EStG; Überschuss aus Mieteinnahmen abzüglich Werbungskosten wie z.B. Abschreibungen) mit dem persönlichen Steuersatz versteuert. Das gilt auch für vermögensverwaltende Personengesellschaften.
- Wird die Immobilie allerdings in einem gewerblichen Betriebsvermögen gehalten und vermietet, so handelt es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (hier vernachlässigt, vergleichbar mit Nr. 2 Kapitalgesellschaften). Gewerbliche Einkünfte entstehen auch, wenn innerhalb kurzer Zeit mehrere

Grundstücke verkauft werden. Dann wird ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen (hier auch vernachlässigt).

- Als Werbungskosten kommen grundsätzlich alle Ausgaben in Betracht, die mit dem Grundstück/der Immobilie im Zusammenhang stehen (und die nicht auf den Mieter umgelegt werden).
- Abschreibungen: Insbesondere die planmäßige Abschreibung des Gebäudes. Grundstücke können naturgemäß nicht planmäßig abgeschrieben werden, da sie sich nicht abnutzen. Bei zu Wohnzwecken vermieteten Gebäude beträgt die jährliche Abschreibung in der Regel 2% (entspricht einer Nutzungsdauer von 50 Jahren) von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Für Gebäude, die in der Vergangenheit angeschafft wurden, galt unter bestimmten Voraussetzungen noch eine degressive Abschreibung. Zudem bestehen Sonderabschreibungsmöglichkeiten (z.B. Baudenkmäler). Die gezahlte Grunderwerbsteuer zählt zu den Kaufnebenkosten und erhöht die Anschaffungskosten, die über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann außerplanmäßig abgeschrieben werden (starke Schäden wegen Sturm etc.).

Zinsen für den Immobilienkredit stellen ebenfalls Werbungskosten dar, die von den Mieteinnahmen abgezogen werden können.

- Modernisierungen können ggf. nachträgliche Herstellungskosten darstellen, die nur über die Nutzungsdauer (in der Regel 50 Jahre = 2% p.a.) abgeschrieben werden können. Erhaltungsaufwendungen sind in der Regel Werbungskosten.
- Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinns (privates Veräußerungsgeschäft nach §23 EStG): Nach Ablauf einer Spekulationsfrist von 10 Jahren ist ein Gewinn aus dem Verkauf des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude einkommensteuerfrei (stets steuerfrei ist der Verkauf von ausschließlich selbst genutzten Immobilien, d.h. hier gilt die 10-Jahres-Frist nicht). Der Gewinn unterliegt der Einkommensteuer, wenn innerhalb der 10 Jahres-Frist veräußert wird.

Politisch: Die Steuerfreiheit nach 10 Jahren ist schwer zu begründen. Die Gebäude werden über mindestens 10 Jahre (Spekulationsfrist) steuermindernd abgeschrieben. An einem Veräußerungsgewinn hingegen partizipiert der Staat nicht. Das kann nicht richtig sein. Das Argument, dass private Veräußerungsgeschäfte grundsätzlich nicht der Besteuerung unterliegen sollen, ist hier ungeeignet, da durch Vermietung steuerpflichtige Einkünfte erzielt werden. Im Jahr 2008 hat man zudem auch die Veräußerungsgewinne bei Kapitalvermögen grundsätzlich steuerpflichtig gestellt (§20 Abs. 2 EStG). Das wäre auch bei Gebäuden, mit denen man Vermietungseinkünfte erzielt, angemessen.

### **Gewerbsteuer**

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§21 EStG) unterliegen nicht der Gewerbesteuer. Gewerbesteuer kann anfallen, wenn das Gebäude im gewerblichen Betriebsvermögen gehalten wird oder ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Für rein vermögensverwaltende Unternehmen kommt aber die erweiterte Grundbesitzkürzung zur Anwendung, die quasi zu einer Gewerbesteuerfreiheit bei Wohnungsunternehmen führt.

### **Umsatzsteuer**

Lieferungen und Leistungen, die bereits der Grunderwerbsteuer unterlegen haben, sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei (mit der Möglichkeit zur Steuerpflicht zu optieren). D.H. wurde auf Grundstück und Gebäude bereit Grunderwerbsteuer gezahlt, fällt bei Verkauf oder Bau keine Umsatzsteuer an (siehe unten Grunderwerbsteuer).

Auf die Miete zu Wohnzwecken fällt grundsätzlich keine Umsatzsteuer an (umsatzsteuerfrei). Aus diesem Grund können Vermieter auch keine Vorsteuer geltend machen, die z.B. beim Bau des Gebäudes angefallen ist (Anmerkung: Fraglich, ob sinnvoll/machbar bei der NWG den Vorsteuerabzug trotz umsatzsteuerfreier Vermietungseinkünfte zuzulassen, um die Anschaffungskosten zu senken). Umsatzsteuerpflichtig

vermieten (und damit auch Vorsteuer ziehen) dürfen Vermieter nur, wenn die Räume unternehmerisch, also nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

### **Grunderwerbssteuer**

Grunderwerbsteuer fällt auf den Kauf des Grundstücks und die aufstehenden Gebäude an. Kauft der Bauherr zunächst das Grundstück und beauftragt dann eine Baufirma mit dem Bau eines Gebäudes, so fällt die Grunderwerbsteuer allein auf das Grundstück an (auf den Bau des Gebäudes zahlt er dann 19% Umsatzsteuer, die er bei Vermietung zu Wohnzwecken nicht als Vorsteuer erstattet bekommt). Wird ein Bauträger beauftragt sowohl Grundstück als auch schlüsselfertige Gebäude zu liefern, so fällt die Grunderwerbsteuer auf Grundstück und Gebäude an. Umsatzsteuer fällt dann nicht mehr an (1 c.).

### **Grundsteuer**

Einheitswert \* Steuermesszahl \* Hebesatz = Grundsteuer kann entweder auf Mieter umgelegt oder als Werbungskosten steuermindernd geltend gemacht werden.

### **Kapitalgesellschaften**

#### **Körperschaftsteuer**

Wohnungsgesellschaften (als Kapitalgesellschaften) erzielen grundsätzlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb (Gewinn-Einkünfte!). Die Grundstücke und Gebäude befinden sich im Betriebsvermögen der Gesellschaft. Kapitalgesellschaft haben eine Bilanz aufzustellen und die Grundstücke/Gebäude zu bilanzieren. Der Gewinn (vereinfacht Gewinn und Verlust-Rechnung: Mieteinnahmen abzüglich der Betriebsausgaben) unterliegen der Körperschaftsteuer. Das Körperschaftsteuergesetz verweist diesbezüglich auf das EStG (Abschreibungen als Betriebsausgaben sowie weitere Bilanzierungsregelungen, die auch für gewerbliche Einzel- oder Personenunternehmen gelten). Es finden dieselben Abschreibungsregelungen wie bei Privatpersonen Anwendung (Siehe 1 a).

Veräußerungsgewinne:

Eine steuerfreie Veräußerung wie bei Privatbesitz ist nicht möglich. Allerdings besteht die Möglichkeit einen Veräußerungsgewinn (Verkaufspreis abzüglich Buchwert = Veräußerungsgewinn/ stille Reserven) nicht direkt zu versteuern, sondern auf ein neu angeschafftes Grundstück/Gebäude zu übertragen (§6b EStG). D.h. das neue Gebäude steht dann nicht mit den tatsächlichen Anschaffungskosten, sondern mit einem geringeren Wert in der Bilanz (mit der Folge einer geringeren Abschreibung p.a.). Mit der Regelung soll verhindert werden, dass nur wegen der Steuer auf den Veräußerungsgewinn kein gleichwertiges Ersatzgrundstück angeschafft werden kann. Wird kein neues Grundstück/Gebäude erworben, muss der Veräußerungsgewinn voll versteuert werden.

### **Gewerbsteuer (erweiterte Grundbesitzkürzung)**

Grundsätzlich unterliegt der Gewinn aus Gewerbebetrieb nach Modifizierung (gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen) als Gewerbeertrag der Gewerbsteuer. Rein vermögensverwaltende Wohnungsunternehmen (die ausschließlich ihre Immobilien verwalten/vermieten) haben jedoch die Möglichkeit die erweiterte Grundbesitzkürzung in Anspruch zu nehmen. Diese führt dazu, dass faktisch keine Gewerbsteuer anfällt. Zu beachten ist, dass bei Inanspruchnahme der Regelung fast keinerlei gewerbliche Einkünfte anfallen dürfen (z.B. gewerbliche Stromeinnahmen durch Solarzellen auf dem Dach).

### **Umsatzsteuer**

siehe oben (Nr. 1 c)

### **Grunderwerbsteuer**

siehe oben (Nr. 1 d)

Die Grunderwerbsteuer fällt beim Kauf/Verkauf der einzelnen Grundstücke an. Die beim Kauf gezahlte Grunderwerbsteuer gilt als Anschaffungsnebenkosten und wird über die Nutzungsdauer mit abgeschrieben. Zum Zusammenhang Grunderwerbsteuer/Umsatzsteuer siehe 1 c)/d).

Wird nicht das Grundstück, sondern das Unternehmen verkauft, kommen die bekannten Share-Deal-Regelungen zur Anwendung. Bis zu einem Verkauf von weniger als 95% fällt keine Grunderwerbsteuer an. Anteile an grundbesitzenden Personalgesellschaften können nach Ablauf von 5 Jahren auch zu 100% verkauft werden, ohne dass Grunderwerbsteuer anfällt.

**Grundsteuer**

siehe oben (Nr. 1 e)

**Besonderheit REIT (Real Estate Investments Trusts)**

spielt nur marginale Rolle

## A2 Positionspapier Heimat

Antragsteller\*in: Carola Scholz, Gerhard Zickenheiner (BAG Planen, Bauen, Wohnen)

### 1 Heimat – ein strategischerGRÜNER Begriff?

#### 2 • Wo stehen wir mit dem Heimatbegriff?

3 Heimat wird von den Einen eher räumlich als wohlbekannter Ort, Kulturraum, oder  
4 als Erinnerungs- und Sehnsuchtsort definiert. Vielen ist der Heimatbegriff weder  
5 als Ort noch als Konzept der Identität von Bedeutung und sie kritisieren ihn als  
6 Begriff der Gegenaufklärung – , diffus, missbrauchsgefährdet und emotional  
7 übermäßig aufgeladen.

8 In Umfragen verbinden allerdings 92 Prozent der Bevölkerung mit dem  
9 Heimatbegriff Positives, 85 Prozent nehmen das „Gefühl heimatlicher  
10 Verbundenheit“ auch persönlich wichtig[1]. Der Zugang zur Heimat ist  
11 individuell, wird verbunden mit privaten oder gemeinschaftlichen Bezügen, mit  
12 Geborgenheit, Orten der Erinnerung, Landschaften oder regionaler Baukultur,  
13 Traditionen.

#### 14 • Die Herkunft der Heimat

15 Mit der Migration in die wachsenden Städte, der Industrialisierung und der  
16 danach einsetzenden Verklärung des „zurückgelassenen“ Landlebens erhält der  
17 Heimatbegriff seine Bedeutung. Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts war  
18 „Heimat“ ein juristischer Begriff für „Wohnort“. Kaiserreich und Nationalstaat  
19 erkannten das Potenzial des Begriffes und luden ihn abgrenzend auf. Besonders  
20 vor den Weltkriegen war es zielführend, den hohen Wert der Heimat als ideelle  
21 Verortung für jeden Einzelnen zu illustrieren, der für die Heimat an die Front  
22 und damit oft in den Tod geschickt wurde. Tracht, Architektur, Liedgut,  
23 Heimatkunst wurden zur Selbstbestärkung überhöht.

24 Das Ende der Heimat wurde 1969 von Martin Walser mit dem Kommentar eingeläutet:  
25 „Heimat, das ist sicher der schönste Name für Zurückgebliebenheit“ und Jacob  
26 Augstein, erklärte, das „H-Wort“ sei aus der Sicht der Linken kontaminiert, ein  
27 verbranntes, nicht mehr benutzbares Wort.

28 Die geistige Elite der Nachkriegszeit verkannte mehrheitlich die Bedeutung des  
29 Begriffes für die Bevölkerung. Die wenigen Versuche, den Begriff neu und nach  
30 vorne gewandt zu interpretieren, zeigen, dass „Heimat“ eben nicht zwingend im  
31 schwarz-braunen Milieu verortet sein muss.

#### 32 • Heimat als sozialutopische und aufklärerische Dimension

33 Heimat ist nichts, was man hat, sondern was sich anstreben und entwickeln lässt:  
34 „Heimat ist das zukünftig Mögliche“[2]. Mit seinem sozialutopischen  
35 Heimatbegriff formulierte Ernst Bloch eine prozessuale Utopie vom „Umbau der  
36 Welt in Heimat“: „... Hat er (der Mensch) sich erfasst und das Seine ohne  
37 Entäußerung und Entfremdung in realer Demokratie begründet, so entsteht in der  
38 Welt etwas, das allen in die Kindheit scheint und worin noch niemand war:  
39 Heimat.“[3]

40 • **Diagnose der Entheimung:**

41 In den letzten Jahrzehnten sind die Lebenswelten und  
 42 Lebenswirklichkeiten komplexer und unübersichtlicher geworden. Die zunehmenden  
 43 Verunsicherungen, Ängste und Unzufriedenheiten werden zumeist mit Hinweisen auf  
 44 unausweichliche und fortschreitende Globalisierung und Technologisierung  
 45 beantwortet. Mit der neoliberalen Ökonomisierung von immer mehr Lebensbereichen  
 46 sind auch Entsolidarisierung und der Verlust an Gemeinwohldenken in Politik,  
 47 Wirtschaft und großen Teilen der Gesellschaft einhergegangen. Wohnraum ist zum  
 48 Spielball des Kapitals geworden, gleiche Chancen auf Bildung sind nicht  
 49 gewährleistet und die Angst vor Altersarmut macht die Runde. Ungerechtigkeiten  
 50 und Ängste lassen die Sehnsucht nach Heimat wachsen.

51 **Wege zu einer Grünen Heimat**

52 Die BAG Planen-Bauen-Wohnen der GRÜNEN, hat sich nach intensiver  
 53 Diskussion entschieden, den Heimatbegriff und die Definition von Heimat nicht  
 54 einer neuen Rechten zu überlassen, die den Begriff nationalistisch verbrämt und  
 55 ihn gegen unsere Gesellschaftsordnung, gegen Migranten und alles Fremde  
 56 einsetzt. Im Bewusstsein um den enormen Rückhalt, den der Begriff in der  
 57 Bevölkerung genießt und der thematischen Affinität zur grünen Themenlandschaft  
 58 soll der Heimatbegriff als Türöffner sensibel, aber zielgerichtet für die  
 59 Kommunikation grüner Ziele genutzt werden.

60 • **PlanetHeimat**

61 „Bewahrung der Schöpfung“ zielt auf nichts anderes ab als die Erhaltung des  
 62 Planeten Erde als Heimat aller Menschen. Die Verletzlichkeit des Planeten im  
 63 Klimawandel, die Verseuchung der Weltmeere und viele andere umweltrelevante  
 64 Entwicklungen weisen immer auch auf die regionale Heimat zurück und fordern das  
 65 bewusste Tätigwerden vor Ort. Mit „Think global-act local“ zeigen wir GRÜNE uns  
 66 selbst einen Weg auf, den Heimatbegriff vorwärtsgewandt zu besetzen.

67 • **Heimat in Europa**

68 Bislang gelingt es nicht, ein Europa umspannendes, Nationalismen überwindendes  
 69 Heimatgefühl zu erzeugen. Voraussetzung wäre, dass Europa dafür eine Erzählung,  
 70 ein Narrativ entwickelt, das Werte wie Kohäsion, regionale Vielfalt, Toleranz,  
 71 Solidarität, Subsidiarität und Mitgestaltungsmöglichkeit in den Mittelpunkt  
 72 stellt, kommuniziert und Regeln für deren Durchsetzung verabredet. Beheimatung  
 73 in einem gerechten und solidarischen Europa ist eine zentrale Herausforderung  
 74 für GRÜNE Politik – insbesondere mit Blick auf den Europawahlkampf.

75 • **Enteignung von Heimat bekämpfen**

76 Heimatgefühl entsteht oftmals erst, wenn die Heimat schwindet und Vertrautes  
 77 sich auflöst. „Heimat wird uns nicht durch Einwanderer genommen, sondern z.B.  
 78 durch Tagebau, Bagger und Umwelterstörung“ [4]. Beschleunigungsgesetze,  
 79 Verfahrensrestriktionen und vorrangig sektorale technische Lösungen sorgen immer  
 80 wieder dafür, dass das Vertrauen der Bürger in faire Verfahren und eine gerechte  
 81 Abwägung der Interessen bei großen Infrastrukturvorhaben schwindet. Trotz  
 82 zahlreicher Sonntagsreden der Politik werden die ökologischen Bedenken von  
 83 Bürgern und Umweltverbänden, die Argumente von Naturschutz und Artenschutz  
 84 letztlich nicht ernst genug genommen und es wird nicht integriert und flächen-  
 85 bzw. ressourcenschonend geplant. Heimat muss aber nicht nur vielerorts im

86 ländlichen Raum „verteidigt“ werden, sondern auch in den Städten. Der Kampf  
87 gehört zur Stadtentwicklung seit den Frankfurter Häuserkämpfen.

#### 88 • **Integration und Beheimatung**

89 Migration und Mobilität konstituieren Stadtgesellschaft. Integrationsförderung  
90 heißt immer auch: Heimat für Fremde ermöglichen. “Wichtig ist dabei, das  
91 Heimatgefühl als Wunsch nach Zugehörigkeit nicht zu verachten, sondern  
92 wertzuschätzen, und zwar bei allen, den Dazugekommenen wie bei den schon  
93 Dagewesenen“<sup>[5]</sup>.

#### 94 • **Heimat durch Teilhabe und Einflussnahme**

95 Beteiligungskultur in Städten und Landkreisen trägt zur Identifizierung und  
96 Beheimatung der Bürger bei. Heimat entsteht dort, wo durch Einflussnahme und  
97 Gestaltungsmöglichkeiten ein Mehrwert für alle entsteht. Es braucht zivile  
98 Kultur, um soziale Beziehungen, Gemeinschaft, lokale und regionale Identität und  
99 Vertrauen zwischen politischen und gesellschaftlichen Akteuren wachsen zu  
100 lassen.

#### 101 **Handlungsempfehlung**

102 Ein grüner Heimatbegriff soll, im Gegensatz zu den folkloristischen  
103 Illustrationen und der nationalistischen Ausdeutungen der Konservativen und der  
104 neuen Rechten, nachvollziehbar aufbauen auf unseren Werten. Diese stehen den  
105 Wurzeln der beschriebenen Entheimatung entgegen, genauso wie wir Beheimatung  
106 ermöglichen wollen für all die, die dazukommen. Es liegt auf der Hand, dass  
107 gerade in den Bereichen **Klima, Umwelt- und Agrarpolitik / Stadtentwicklungs- und**  
108 **Wohnraumpolitik / Chancengleichheit / Beteiligungskultur / Integration / Europa**  
109 **/ Offene Gesellschaft** durch Grünes Handeln Heimat gesichert oder  
110 vorwärtsgerichtet geschaffen werden kann. Insbesondere im Grundsatzprogramm soll  
111 die inhaltlich schlüssige Konnotation zum Heimatbegriff genutzt und sensibel  
112 betont werden. Wir kapitulieren nicht vor der neuerlichen Enteignung des  
113 Begriffes, sondern belegen ihn mit unseren Werten, die auf Bewahrung und  
114 Sicherung, aber auch Entwicklung unserer sozialen, ökonomischen und ökologischen  
115 Umwelt führen und somit geeignet sind Heimat zu heißen.

116 Carola Scholz, Gerhard Zickenheiner

117 [1]Forsa-Umfrage vom 7. bis 9. März 2018 im Auftrag der Mediengruppe RTL. (1005  
118 Befragte)

119 [2]Lolita Tag, Über die Konstruktion von Heimat in der Fremde, München 2016 S.  
120 10-11

121 [3]Ernst Bloch, Das Prinzip Hoffnung, 1954, S. 1628

122 [4]Miriam Erbacher, BAG PBW, Umfrage zur BAG-Sitzung in Stralsund 6.-8.7.18

123 [5]Eva Leipprand, Kulturpolitische Mitteilungen Nr. 159/ 2017

## Beschluss

Positionspapier Heimat

Gremium: BAG Planen Bauen Wohnen

Beschlussdatum: 29.09.2018

### 1 Heimat – ein strategischer GRÜNER Begriff?

#### 2 • Wo stehen wir mit dem Heimatbegriff?

3 Heimat wird von den Einen eher räumlich als wohlbekannter Ort, Kulturraum, oder  
4 als Erinnerungs- und Sehnsuchtsort definiert. Vielen ist der Heimatbegriff weder  
5 als Ort noch als Konzept der Identität von Bedeutung und sie kritisieren ihn als  
6 Begriff der Gegenaufklärung – , diffus, missbrauchsgefährdet und emotional  
7 übermäßig aufgeladen.

8 In Umfragen verbinden allerdings 92 Prozent der Bevölkerung mit dem  
9 Heimatbegriff Positives, 85 Prozent nehmen das „Gefühl heimatlicher  
10 Verbundenheit“ auch persönlich wichtig[1]. Der Zugang zur Heimat ist  
11 individuell, wird verbunden mit privaten oder gemeinschaftlichen Bezügen, mit  
12 Geborgenheit, Orten der Erinnerung, Landschaften oder regionaler Baukultur,  
13 Traditionen.

#### 14 • Die Herkunft der Heimat

15 Mit der Migration in die wachsenden Städte, der Industrialisierung und der  
16 danach einsetzenden Verklärung des „zurückgelassenen“ Landlebens erhält der  
17 Heimatbegriff seine Bedeutung. Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts war  
18 „Heimat“ ein juristischer Begriff für „Wohnort“. Kaiserreich und Nationalstaat  
19 erkannten das Potenzial des Begriffes und luden ihn abgrenzend auf. Besonders  
20 vor den Weltkriegen war es zielführend, den hohen Wert der Heimat als ideelle  
21 Verortung für jeden Einzelnen zu illustrieren, der für die Heimat an die Front  
22 und damit oft in den Tod geschickt wurde. Tracht, Architektur, Liedgut,  
23 Heimatkunst wurden zur Selbstbestärkung überhöht.

24 Das Ende der Heimat wurde 1969 von Martin Walser mit dem Kommentar eingeläutet:  
25 „Heimat, das ist sicher der schönste Name für Zurückgebliebenheit“ und Jacob  
26 Augstein, erklärte, das „H-Wort“ sei aus der Sicht der Linken kontaminiert, ein  
27 verbranntes, nicht mehr benutzbares Wort.

28 Die geistige Elite der Nachkriegszeit verkannte mehrheitlich die Bedeutung des  
29 Begriffes für die Bevölkerung. Die wenigen Versuche, den Begriff neu und nach  
30 vorne gewandt zu interpretieren, zeigen, dass „Heimat“ eben nicht zwingend im  
31 schwarz-braunen Milieu verortet sein muss.

#### 32 • Heimat als sozialutopische und aufklärerische Dimension

33 Heimat ist nichts, was man hat, sondern was sich anstreben und entwickeln lässt:  
34 „Heimat ist das zukünftig Mögliche“[2]. Mit seinem sozialutopischen  
35 Heimatbegriff formulierte Ernst Bloch eine prozessuale Utopie vom „Umbau der  
36 Welt in Heimat“: „... Hat er (der Mensch) sich erfasst und das Seine ohne  
37 Entäußerung und Entfremdung in realer Demokratie begründet, so entsteht in der



38 Welt etwas, das allen in die Kindheit scheint und worin noch niemand war:  
39 Heimat“.[3]

40 • **Diagnose der Entheimung:**

41 In den letzten Jahrzehnten sind die Lebenswelten und  
42 Lebenswirklichkeiten komplexer und unübersichtlicher geworden. Die zunehmenden  
43 Verunsicherungen, Ängste und Unzufriedenheiten werden zumeist mit Hinweisen auf  
44 unausweichliche und fortschreitende Globalisierung und Technologisierung  
45 beantwortet. Mit der neoliberalen Ökonomisierung von immer mehr Lebensbereichen  
46 sind auch Entsolidarisierung und der Verlust an Gemeinwohldenken in Politik,  
47 Wirtschaft und großen Teilen der Gesellschaft einhergegangen. Wohnraum ist zum  
48 Spielball des Kapitals geworden, gleiche Chancen auf Bildung sind nicht  
49 gewährleistet und die Angst vor Altersarmut macht die Runde. Ungerechtigkeiten  
50 und Ängste lassen die Sehnsucht nach Heimat wachsen.

51 **Wege zu einer Grünen Heimat**

52 Die BAG Planen-Bauen-Wohnen der GRÜNEN, hat sich nach intensiver  
53 Diskussion entschieden, den Heimatbegriff und die Definition von Heimat nicht  
54 einer neuen Rechten zu überlassen, die den Begriff nationalistisch verbrämt und  
55 ihn gegen unsere Gesellschaftsordnung, gegen Migranten und alles Fremde  
56 einsetzt. Im Bewusstsein um den enormen Rückhalt, den der Begriff in der  
57 Bevölkerung genießt und der thematischen Affinität zur grünen Themenlandschaft  
58 soll der Heimatbegriff als Türöffner sensibel, aber zielgerichtet für die  
59 Kommunikation grüner Ziele genutzt werden.

60 • **PlanetHeimat**

61 „Bewahrung der Schöpfung“ zielt auf nichts anderes ab als die Erhaltung des  
62 Planeten Erde als Heimat aller Menschen. Die Verletzlichkeit des Planeten im  
63 Klimawandel, die Verseuchung der Weltmeere und viele andere umweltrelevante  
64 Entwicklungen weisen immer auch auf die regionale Heimat zurück und fordern das  
65 bewusste Tätigwerden vor Ort. Mit „Think global-act local“ zeigen wir GRÜNE uns  
66 selbst einen Weg auf, den Heimatbegriff vorwärtsgewandt zu besetzen.

67 • **Heimat in Europa**

68 Bislang gelingt es nicht, ein Europa umspannendes, Nationalismen überwindendes  
69 Heimatgefühl zu erzeugen. Voraussetzung wäre, dass Europa dafür eine Erzählung,  
70 ein Narrativ entwickelt, das Werte wie Kohäsion, regionale Vielfalt, Toleranz,  
71 Solidarität, Subsidiarität und Mitgestaltungsmöglichkeit in den Mittelpunkt  
72 stellt, kommuniziert und Regeln für deren Durchsetzung verabredet. Beheimatung  
73 in einem gerechten und solidarischen Europa ist eine zentrale Herausforderung  
74 für GRÜNE Politik – insbesondere mit Blick auf den Europawahlkampf.

75 • **Enteignung von Heimat bekämpfen**

76 Heimatgefühl entsteht oftmals erst, wenn die Heimat schwindet und Vertrautes  
77 sich auflöst. „Heimat wird uns nicht durch Einwanderer genommen, sondern oftmals  
78 durch die Zerstörung von wirtschaftlicher Teilhabe und Umweltzerstörung z.B.  
79 durch Tagebau, Bagger“[4]. Beschleunigungsgesetze, Verfahrensrestriktionen und  
80 vorrangig sektorale technische Lösungen sorgen immer wieder dafür, dass das  
81 Vertrauen der Bürger in faire Verfahren und eine gerechte Abwägung der  
82 Interessen bei großen Infrastrukturvorhaben schwindet. Trotz zahlreicher

83 Sonntagsreden der Politik werden die ökologischen Bedenken von Bürgern und  
 84 Umweltverbänden, die Argumente von Naturschutz und Artenschutz letztlich nicht  
 85 ernst genug genommen und es wird nicht integriert und flächen- bzw.  
 86 ressourcenschonend geplant. Heimat muss aber nicht nur vielerorts im ländlichen  
 87 Raum „verteidigt“ werden, sondern auch in den Städten. Der Kampf gehört zur  
 88 Stadtentwicklung seit den Frankfurter Häuserkämpfen.

89 • **Integration und Beheimatung**

90 Migration und Mobilität konstituieren Stadtgesellschaft. Integrationsförderung  
 91 heißt immer auch: Heimat für Fremde ermöglichen. “Wichtig ist dabei, das  
 92 Heimatgefühl als Wunsch nach Zugehörigkeit nicht zu verachten, sondern  
 93 wertzuschätzen, und zwar bei allen, den Dazugekommenen wie bei den schon  
 94 Dagewesenen“[5].

95 • **Heimat durch Teilhabe und Einflussnahme**

96 Beteiligungskultur in Städten und Landkreisen trägt zur Identifizierung und  
 97 Beheimatung der Bürger bei Heimat entsteht dort, wo durch Einflussnahme und  
 98 Gestaltungsmöglichkeiten ein Mehrwert für alle entsteht. Es braucht zivile  
 99 Kultur, um soziale Beziehungen, Gemeinschaft, lokale und regionale Identität und  
 100 Vertrauen zwischen politischen und gesellschaftlichen Akteuren wachsen zu  
 101 lassen.

102 **Handlungsempfehlung**

103 Ein grüner Heimatbegriff soll, im Gegensatz zu den folkloristischen  
 104 Illustrationen und der nationalistischen Ausdeutungen der Konservativen und der  
 105 neuen Rechten, nachvollziehbar aufbauen auf unseren Werten. Diese stehen den  
 106 Wurzeln der beschriebenen Entheimatung entgegen, genauso wie wir Beheimatung  
 107 ermöglichen wollen für all die, die dazukommen. Es liegt auf der Hand, dass  
 108 gerade in den Bereichen

- 109 • **Klima, Umwelt- und Agrarpolitik**
- 110 • **Stadtentwicklungs- und Wohnraumpolitik**
- 111 • **Chancengleichheit und wirtschaftliche Teilhabe**
- 112 • **Beteiligungskultur**
- 113 • **Integration**
- 114 • **Europa**
- 115 • **Offene Gesellschaft**

116 durch Grünes Handeln Heimat gesichert oder vorwärtsgerichtet geschaffen werden  
 117 kann. Insbesondere im Grundsatzprogramm soll die inhaltlich schlüssige  
 118 Konnotation zum Heimatbegriff genutzt und sensibel betont werden. Wir  
 119 kapitulieren nicht vor der neuerlichen Enteignung des Begriffes, sondern belegen  
 120 ihn mit unseren Werten, die auf Bewahrung und Sicherung, aber auch Entwicklung  
 121 unserer sozialen, ökonomischen und ökologischen Umwelt führen und somit geeignet  
 122 sind Heimat zu heißen.

123 Carola Scholz, Gerhard Zickenheiner

- 124 [1]Forsa-Umfrage vom 7. bis 9. März 2018 im Auftrag der Mediengruppe RTL. (1005  
125 Befragte)
- 126 [2]Lolita Tag, Über die Konstruktion von Heimat in der Fremde, München 2016 S.  
127 10-11
- 128 [3]Ernst Bloch, Das Prinzip Hoffnung, 1954, S. 1628
- 129 [4]Miriam Erbacher, BAG PBW, Umfrage zur BAG-Sitzung in Stralsund 6.-8.7.18
- 130 [5]Eva Leipprand, Kulturpolitische Mitteilungen Nr. 159/ 2017

## Beschluss

Positionspapier Heimat

Gremium: BAG Planen Bauen Wohnen

Beschlussdatum: 29.09.2018

### 1 Heimat – ein strategischerGRÜNER Begriff?

#### 2 • Wo stehen wir mit dem Heimatbegriff?

3 Heimat wird von den Einen eher räumlich als wohlbekannter Ort, Kulturraum, oder  
4 als Erinnerungs- und Sehnsuchtsort definiert. Vielen ist der Heimatbegriff weder  
5 als Ort noch als Konzept der Identität von Bedeutung und sie kritisieren ihn als  
6 Begriff der Gegenaufklärung – , diffus, missbrauchsgefährdet und emotional  
7 übermäßig aufgeladen.

8 In Umfragen verbinden allerdings 92 Prozent der Bevölkerung mit dem  
9 Heimatbegriff Positives, 85 Prozent nehmen das „Gefühl heimatlicher  
10 Verbundenheit“ auch persönlich wichtig[1]. Der Zugang zur Heimat ist  
11 individuell, wird verbunden mit privaten oder gemeinschaftlichen Bezügen, mit  
12 Geborgenheit, Orten der Erinnerung, Landschaften oder regionaler Baukultur,  
13 Traditionen.

#### 14 • Die Herkunft der Heimat

15 Mit der Migration in die wachsenden Städte, der Industrialisierung und der  
16 danach einsetzenden Verklärung des „zurückgelassenen“ Landlebens erhält der  
17 Heimatbegriff seine Bedeutung. Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts war  
18 „Heimat“ ein juristischer Begriff für „Wohnort“. Kaiserreich und Nationalstaat  
19 erkannten das Potenzial des Begriffes und luden ihn abgrenzend auf. Besonders  
20 vor den Weltkriegen war es zielführend, den hohen Wert der Heimat als ideelle  
21 Verortung für jeden Einzelnen zu illustrieren, der für die Heimat an die Front  
22 und damit oft in den Tod geschickt wurde. Tracht, Architektur, Liedgut,  
23 Heimatkunst wurden zur Selbstbestärkung überhöht.

24 Das Ende der Heimat wurde 1969 von Martin Walser mit dem Kommentar eingeläutet:  
25 „Heimat, das ist sicher der schönste Name für Zurückgebliebenheit“ und Jacob  
26 Augstein, erklärte, das „H-Wort“ sei aus der Sicht der Linken kontaminiert, ein  
27 verbranntes, nicht mehr benutzbares Wort.

28 Die geistige Elite der Nachkriegszeit verkannte mehrheitlich die Bedeutung des  
29 Begriffes für die Bevölkerung. Die wenigen Versuche, den Begriff neu und nach  
30 vorne gewandt zu interpretieren, zeigen, dass „Heimat“ eben nicht zwingend im  
31 schwarz-braunen Milieu verortet sein muss.

#### 32 • Heimat als sozialutopische und aufklärerische Dimension

33 Heimat ist nichts, was man hat, sondern was sich anstreben und entwickeln lässt:  
34 „Heimat ist das zukünftig Mögliche“[2]. Mit seinem sozialutopischen  
35 Heimatbegriff formulierte Ernst Bloch eine prozessuale Utopie vom „Umbau der  
36 Welt in Heimat“: „... Hat er (der Mensch) sich erfasst und das Seine ohne  
37 Entäußerung und Entfremdung in realer Demokratie begründet, so entsteht in der

38 Welt etwas, das allen in die Kindheit scheint und worin noch niemand war:  
39 Heimat“.[3]

40 • **Diagnose der Entheimung:**

41 In den letzten Jahrzehnten sind die Lebenswelten und  
42 Lebenswirklichkeiten komplexer und unübersichtlicher geworden. Die zunehmenden  
43 Verunsicherungen, Ängste und Unzufriedenheiten werden zumeist mit Hinweisen auf  
44 unausweichliche und fortschreitende Globalisierung und Technologisierung  
45 beantwortet. Mit der neoliberalen Ökonomisierung von immer mehr Lebensbereichen  
46 sind auch Entsolidarisierung und der Verlust an Gemeinwohldenken in Politik,  
47 Wirtschaft und großen Teilen der Gesellschaft einhergegangen. Wohnraum ist zum  
48 Spielball des Kapitals geworden, gleiche Chancen auf Bildung sind nicht  
49 gewährleistet und die Angst vor Altersarmut macht die Runde. Ungerechtigkeiten  
50 und Ängste lassen die Sehnsucht nach Heimat wachsen.

51 **Wege zu einer Grünen Heimat**

52 Die BAG Planen-Bauen-Wohnen der GRÜNEN, hat sich nach intensiver  
53 Diskussion entschieden, den Heimatbegriff und die Definition von Heimat nicht  
54 einer neuen Rechten zu überlassen, die den Begriff nationalistisch verbrämt und  
55 ihn gegen unsere Gesellschaftsordnung, gegen Migranten und alles Fremde  
56 einsetzt. Im Bewusstsein um den enormen Rückhalt, den der Begriff in der  
57 Bevölkerung genießt und der thematischen Affinität zur grünen Themenlandschaft  
58 soll der Heimatbegriff als Türöffner sensibel, aber zielgerichtet für die  
59 Kommunikation grüner Ziele genutzt werden.

60 • **PlanetHeimat**

61 „Bewahrung der Schöpfung“ zielt auf nichts anderes ab als die Erhaltung des  
62 Planeten Erde als Heimat aller Menschen. Die Verletzlichkeit des Planeten im  
63 Klimawandel, die Verseuchung der Weltmeere und viele andere umweltrelevante  
64 Entwicklungen weisen immer auch auf die regionale Heimat zurück und fordern das  
65 bewusste Tätigwerden vor Ort. Mit „Think global-act local“ zeigen wir GRÜNE uns  
66 selbst einen Weg auf, den Heimatbegriff vorwärtsgewandt zu besetzen.

67 • **Heimat in Europa**

68 Bislang gelingt es nicht, ein Europa umspannendes, Nationalismen überwindendes  
69 Heimatgefühl zu erzeugen. Voraussetzung wäre, dass Europa dafür eine Erzählung,  
70 ein Narrativ entwickelt, das Werte wie Kohäsion, regionale Vielfalt, Toleranz,  
71 Solidarität, Subsidiarität und Mitgestaltungsmöglichkeit in den Mittelpunkt  
72 stellt, kommuniziert und Regeln für deren Durchsetzung verabredet. Beheimatung  
73 in einem gerechten und solidarischen Europa ist eine zentrale Herausforderung  
74 für GRÜNE Politik – insbesondere mit Blick auf den Europawahlkampf.

75 • **Enteignung von Heimat bekämpfen**

76 Heimatgefühl entsteht oftmals erst, wenn die Heimat schwindet und Vertrautes  
77 sich auflöst. „Heimat wird uns nicht durch Einwanderer genommen, sondern oftmals  
78 durch die Zerstörung von wirtschaftlicher Teilhabe und Umweltzerstörung z.B.  
79 durch Tagebau, Bagger“[4]. Beschleunigungsgesetze, Verfahrensrestriktionen und  
80 vorrangig sektorale technische Lösungen sorgen immer wieder dafür, dass das  
81 Vertrauen der Bürger in faire Verfahren und eine gerechte Abwägung der  
82 Interessen bei großen Infrastrukturvorhaben schwindet. Trotz zahlreicher

83 Sonntagsreden der Politik werden die ökologischen Bedenken von Bürgern und  
 84 Umweltverbänden, die Argumente von Naturschutz und Artenschutz letztlich nicht  
 85 ernst genug genommen und es wird nicht integriert und flächen- bzw.  
 86 ressourcenschonend geplant. Heimat muss aber nicht nur vielerorts im ländlichen  
 87 Raum „verteidigt“ werden, sondern auch in den Städten. Der Kampf gehört zur  
 88 Stadtentwicklung seit den Frankfurter Häuserkämpfen.

#### 89 • **Integration und Beheimatung**

90 Migration und Mobilität konstituieren Stadtgesellschaft. Integrationsförderung  
 91 heißt immer auch: Heimat für Fremde ermöglichen. “Wichtig ist dabei, das  
 92 Heimatgefühl als Wunsch nach Zugehörigkeit nicht zu verachten, sondern  
 93 wertzuschätzen, und zwar bei allen, den Dazugekommenen wie bei den schon  
 94 Dagewesenen“[5].

#### 95 • **Heimat durch Teilhabe und Einflussnahme**

96 Beteiligungskultur in Städten und Landkreisen trägt zur Identifizierung und  
 97 Beheimatung der Bürger bei. Heimat entsteht dort, wo durch Einflussnahme und  
 98 Gestaltungsmöglichkeiten ein Mehrwert für alle entsteht. Es braucht zivile  
 99 Kultur, um soziale Beziehungen, Gemeinschaft, lokale und regionale Identität und  
 100 Vertrauen zwischen politischen und gesellschaftlichen Akteuren wachsen zu  
 101 lassen.

#### 102 **Handlungsempfehlung**

103 Ein grüner Heimatbegriff soll, im Gegensatz zu den folkloristischen  
 104 Illustrationen und der nationalistischen Ausdeutungen der Konservativen und der  
 105 neuen Rechten, nachvollziehbar aufbauen auf unseren Werten. Diese stehen den  
 106 Wurzeln der beschriebenen Entheimatung entgegen, genauso wie wir Beheimatung  
 107 ermöglichen wollen für all die, die dazukommen. Es liegt auf der Hand, dass  
 108 gerade in den Bereichen **Klima, Umwelt- und Agrarpolitik / Stadtentwicklungs- und**  
 109 **Wohnraumpolitik / Chancengleichheit und wirtschaftliche Teilhabe /**  
 110 **Beteiligungskultur / Integration / Europa / Offene Gesellschaft** durch Grünes  
 111 Handeln Heimat gesichert oder vorwärtsgerichtet geschaffen werden kann.  
 112 Insbesondere im Grundsatzprogramm soll die inhaltlich schlüssige Konnotation zum  
 113 Heimatbegriff genutzt und sensibel betont werden. Wir kapitulieren nicht vor der  
 114 neuerlichen Enteignung des Begriffes, sondern belegen ihn mit unseren Werten,  
 115 die auf Bewahrung und Sicherung, aber auch Entwicklung unserer sozialen,  
 116 ökonomischen und ökologischen Umwelt führen und somit geeignet sind Heimat zu  
 117 heißen.

118 Carola Scholz, Gerhard Zickenheiner

119 [1]Forsa-Umfrage vom 7. bis 9. März 2018 im Auftrag der Mediengruppe RTL. (1005  
 120 Befragte)

121 [2]Lolita Tag, Über die Konstruktion von Heimat in der Fremde, München 2016 S.  
 122 10-11

123 [3]Ernst Bloch, Das Prinzip Hoffnung, 1954, S. 1628

124 [4]Miriam Erbacher, BAG PBW, Umfrage zur BAG-Sitzung in Stralsund 6.-8.7.18

125 [5]Eva Leipprand, Kulturpolitische Mitteilungen Nr. 159/ 2017

## **A3** Arbeitsstruktur zur Erstellung eines PBW-Positionspapiers für den Grundsatzprozess

Antragsteller\*in: Caro Meder & Andreas Rieger (Sprecher\*innen BAG PBW)

- 1 Die Bundesarbeitsgemeinschaft Planen Bauen Wohnen beschließt eine
- 2 Arbeitsstruktur zur Erarbeitung einer Positionierung unserer Partei Bündnis
- 3 90/Die Grünen für das Grundsatzprogramm (Stand 11.09.2018):
- 4 Zur Erarbeitung dieses Grundlagenpapiers bildet die BAG PBW eine Arbeitsgruppe,
- 5 die bis zum 15.11.2018 eine Beschlussvorlage erarbeitet.
- 6 Diese wird dann in noch in 2018 - vermutlich in einer Online-Abstimmung
- 7 oder ggf. auf der nächsten BAG PBW-Sitzung - beschlossen.

### Begründung

#### **Wege zu Grundsätzen einer bündnisgrünen Planungs-, Bau- und Wohnungspolitik**

Wir hatten in Stralsund beschlossen, zum Einstieg in den Grundsatzprozess den Bundesvorstand per Brief zu fragen, wo und wie grundsätzliche gesellschaftliche Fragen im Grundsatzprogrammprozess diskutiert werden können und wo und wie wir uns mit unseren Themen in die Debatte einbringen können, da uns die vorgegebene Struktur nicht geeignet erschien unsere Themen in angemessener Art und Weise zu berücksichtigen.

Leider gab es bis Anfang September keine Antwort vom BuVo.

Daher haben wir Sprecher\*innen uns dazu entschlossen, kurzfristig - auf Grundlage der bisher skizzierten Inhalte - ein Themenpapier zusammenzustellen und es allen Impulsgruppen und dem BuVo als Diskussionsbeitrag zur Verfügung zu stellen.

Die Eile war geboten, da die meisten Impulsgruppen Anfang September tagten. Parallel baten wir die Adressaten um Rückmeldungen, um unsere Positionen ggf. zu verfeinern.

Diese Themenskizze findet Ihr im Anhang.

Auf Ihrer Grundlage möchten wir im nächsten Schritt ein beschlussfähiges Positionspapier für den GSP erstellen.

Unser Grundsatzprogramm (GSP) und die

Impulse der Bundesarbeitsgemeinschaft Planen Bauen Wohnen (BAG PBW)

#### **Anstehende Aufgaben, Themen und Probleme für**

##### **unsere Städte, Dörfer und Kulturlandschaften**

##### **Vorbemerkung**

Die Reihenfolge der folgenden Punkte ist willkürlich, keine Wichtung oder Chronologie, ferner haben sie keinen Anspruch auf Vollständigkeit, weder in der Themensetzung noch in der Formulierung. Wir verstehen diese Freihandskizzen als einen substanziellen Beitrag zur Debatte des Grundsatzprogramms, sie stellen überwiegend keine abgeschlossenen oder vollständigen Positionierungen der BAG PBW dar

##### **Leitbilddebatte und Impulsgruppen**

Nach unserer Lesart beziehen sich die sechs Impulsgruppen und damit Themenbereiche auf einen

gewissen Querschnitt alltagspolitischer Themenschwerpunkte. Wir sehen mit großer Sorge, dass mit diesen Themenzuschnitten die notwendige Verständigung über bündnisgrüne Grundsätze und über unser gesellschaftspolitisches Leitbild keinen Raum erhält. Angesichts der aktuellen gesellschaftspolitischen Umbrüche ist das Hinterfragen der im letzten Grundsatzprogramms erarbeiteten Leitbegriffe und neuer gesellschaftlicher Entwicklungen sowie hieraus abgeleitet ihre Tragfähigkeit eine zentrale Aufgabe, der wir uns vor der thematischen Konkretisierung stellen müssen.

Bei der Festlegung der sechs Themenschwerpunkte habt Ihr die räumliche Verortung von Ökonomie, Ökologie, Kultur und sozialem Zusammenleben übersehen. Unsere bündnisgrüne BAG Planen Bauen Wohnen und viele engagierte Kommunen in den Ländern stehen für die Themen Wohnungspolitik, Bodenpolitik, Stadt- und Regionalentwicklung. Wir leben in Zeiten des Zuzugs vieler Menschen in die wirtschaftsstarke Stadt- und Metropolregionen bei vielfach schrumpfenden Dörfern, Klein- und Mittelstädten in den ländlichen Räumen. In diesen Politikfeldern greifen ökonomische, ökologische, soziale und kulturelle Dimensionen sehr kleinteilig ineinander. Ihre Komplexität kann in ressortzugeordneten Impulsthemen aufgrund fehlender „kritischer“ Masse in den einzelnen Gruppen nicht abgebildet werden. Das ist ein generelles Thema bei Querschnittsaufgaben und interdisziplinär zu bearbeitenden Themen.

Wir regen daher an, Querschnittsthemen sowie inter- und transdisziplinäre Aufgaben im Zuge der ersten Diskussionsrunden zu identifizieren und hierfür geeignete Diskussionsräume zu schaffen.

### **Bilder einer enkeltauglichen Planungs-, Bau- und Wohnkultur**

Wie stärken die Bereiche Planen Bauen Wohnen in den nächsten 20 Jahren das friedliche und erfüllende Zusammenleben der Menschen in Deutschland, in Europa und auf der ganzen Erde?

Wie stärkt der Bereich Planen Bauen Wohnen das Individuum in seiner Entfaltung und Teilhabe an der Gesellschaft sowie in seiner Gestaltung seiner Lebenswelt und unserer Mitwelt? Mitwelt als Begriff der Auflösung der kontraproduktiven Dialektik von Mensch und Umwelt als Mensch, der Teil unserer einen Natur ist.

Welche Bilder sehen wir hier vor unserem inneren Auge?

In der Zukunft, in der wir leben wollen, gibt es für jeden Menschen und jedes Projekt eine gebaute Umwelt, die kulturell das friedliche, konstruktive und visionsgeleitete Miteinander fördert, ökologisch durch den Einsatz nachwachsender Materialien und Energieformen, die Biosphäre nicht beeinträchtigt bzw. sie bei der Regeneration unterstützt und ökonomisch dem einzelnen in einer Weise Kosten beschert, die transparent, angemessen und bezahlbar sind. Ökologisch sind Wohnräume in sind gut isoliert. Die wenige Wärme, die sie noch brauchen, wird durch Wärmepumpen und Kollektoren solar erneuerbar aus der Umgebung ins Haus gebracht. Zum anderen wurden große Einsparpotenziale durch Isolierung aller Gebäude mit umweltverträglichen Materialien realisiert.

Jeder, der nach einer Phase der Mobilität wieder sesshaft werden möchte, findet Möglichkeiten und Unterstützung, Wohn- und Lebensraum entsprechend der klimatischen und kulturellen Ausdrucksweisen vor Ort zu errichten bzw. zu mieten oder zu kaufen. Egal, ob er seine Heimat verlassen musste, um Verwüstungen, Gewalt und Naturkatastrophen zu entkommen oder ihn das Interesse an einem neuen Leben an einem neuen Ort in einer Art lebensbejahenden Nomadentum zu uns spüle. Wer da ist, hat ein Recht auf eine angemessene Unterkunft für sich und die Personen, die ihm nah stehen. Der persönliche Wohn- und Lebensraum wird als Menschenrecht verstanden und in jeder Region in ihrer Art konstruktiv umgesetzt. Der Dialog zwischen Tradition und Vision trägt zu einer wertschätzenden Gestaltung neuen Wohnraums bei.

Wohnen als ein Menschenrecht ist von Prozessen der Gewinnmaximierung entkoppelt. Die Idee, Wohn- und Lebensräume als gemeinschaftlichen Besitz von Gruppen, Kommunen, Regionen oder Staaten zu gestalten nimmt mehr und mehr Gestalt an. So kann der Klima- und Umweltschutz in jedem Planungs- und Bauprozess vollständig auf dem Stand der Technik berücksichtigt werden, das historische und baukulturelle Erbe in die Planungs- und Entwicklungsprozesse eingebunden werden und trotz sehr



unterschiedlicher Lebensentwürfen und Einkommensverhältnisse eine plural verwebte Gesellschaft an den Wohnorten soziale Sicherheit und sozialen Frieden gewährleisten.

Die wachsenden Möglichkeiten der Digitalisierung ermöglicht es aus ehemals schrumpfenden Gemeinden lebendige Orte von guter sozialer Durchmischung zu gestalten, die vorzugsweise von lärm- und stressanfälligen Personen, Land- und Gartenbau Interessierten und von Menschen, mit Lebenskonzepten, die einen erhöhten Bedarf an Wohnfläche mit sich bringt, bewohnt werden.

In den urbanen Zentren führt die Philosophie „less is more“ zu einer deutlichen Entspannung der Wohn- und Lebensräume. Die attraktive Förderung, auf 35 qm barrierefreien, ökologisch und kulturell ansprechender Wohnraum pro Person umzusteuern, wurde in einem breiten Maße angenommen. Die Frage, ob man seinen Wohnraum mietet oder als Teil seiner Altersvorsorge besitzen möchte, hängt eher von individuellen Präferenzen bezüglich z.B. der eigenen Selbsthaftigkeit als von der Zugehörigkeit von Einkommensgruppen ab.

Immobilienbesitz ist für natürliche Personen bis zu einem Wert des 15 fachen des Jahresdurchschnittsgehalts wird beim Kauf analog der aktuellen Rentensteuerepolitik als Altersversorgung steuerbegünstigt. Außerdem gibt es Unterstützung in Form von Beratung, wenn es um die sozialkompetente Vermietung, ökologisch orientierte Modernisierung und Sanierung als Kulturgut geht. Immobilienbesitz über diese Grenze hinaus wird bei natürlichen Personen steuerlich als Vermögen eingestuft und mit entsprechenden Steuern belegt. Immobilienbesitz von juristischen Personen ist an die Wohnungsgemeinnützigkeit gebunden und ermöglicht so steuerbegünstigt Abschreibungen. Wohnungen als Spekulationsobjekte gehören der Vergangenheit an.

Sowohl in den urbanen als auch in den ländlichen Quartieren gibt es ganzheitliche Konzepte, dass Menschen auch bei Lebensumbrüchen, Krankheit und Krisen in einem Rahmen gesundheitliche Versorgung und fachliche Unterstützung erhalten, der ihnen die freie Entscheidung über ihren Aufenthaltsort von der Volljährigkeit bis zu ihrem Tod ermöglicht.

Um die Räume zwischen den Lebensräumen der Menschen, also landwirtschaftlich bestellte Flächen, Lebensräume von Fauna und Flora und Verkehrsflächen, den gesellschaftlichen Ansprüchen an eine ökologische, wirtschaftlich und kulturelle Nutzung zu gewährleisten, ist die privatwirtschaftliche Nutzung dieser Räume nur nach Abstimmung mit den Nachhaltigkeitskriterien der Länder möglich. Partikuläre Einzelinteressen von Flächeninhaber\*innen werden in einem Moderationsverfahren mit den vorrangigen Interesse der Gemeinschaft abgeglichen. Die Freiheit und Zufriedenheit des Einzelne ist dabei ein gleichartiges Gut wie das Wohle Allgemeinwohl.

#### **Stichpunktkatalog zu wesentlichen Handlungsfeldern:**

- **Stellenwert der Boden- und Wohnungspolitik und der Stadt und Regionalentwicklung bei Bündnis 90/ Die Grünen**

Die Themen Planungs- und Baupolitik, Wohnungspolitik, Stadt- und Regionalentwicklung hatten in unserer Partei bislang immer nur untergeordnete Bedeutung. Bodenpolitik ist noch gar kein Thema. Angesichts der anhaltenden Preissteigerungen und Immobilienspekulationen sowie ihrer gesellschaftspolitischen Auswirkungen können wir uns diesen blinden Fleck nicht mehr leisten. Ein guter Anschlusspunkt für die aktuelle Debatte wäre die Gemeinwohlorientierung von Grund und Boden, wie sie z.B. 1972-74 von Hans-Jochen Vogel vorangetrieben wurde.

- **Eine klare sozio-ökonomische Grundhaltung ausbilden**

In unserer Partei reicht die Spanne unserer Positionen von entschiedenen Wachstumskritikern bis zu ebenso entschiedenen Anhängern von freien, globalen Kapitalströmen, die es nun für die ökologische Modernisierung zu gewinnen gilt. Unseres Erachtens brauchen Parteien eine für die Bürger\*innen klar erkennbare sozio-ökonomische Grundhaltung. Unsere ökologische Grundhaltung reicht als Alleinstellungsmerkmal nicht mehr aus. Im sozio-ökonomischen Themenspektrum fehlt uns die

Erkennbarkeit. Nachhaltigkeit muss ökonomisch, sozial und ökologisch, aber auch kulturell durchbuchstabiert werden, wollen wir in breiteren Schichten der Bevölkerung Fuß fassen. Die kulturelle oder hier baukulturelle Säule einer echten Nachhaltigkeitsstrategie ist erforderlich um die ökonomischen, sozialen und ökologischen Werte und Inhalte zu vermitteln und in einen Entwicklungskontext zu setzen.

- **Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums als einer der Pfeiler einer echten Nachhaltigkeitsstrategie**

Wir brauchen eine offensive politische Diskussion um Grund und Boden sowie konkrete Forderungen dazu insbesondere im Miet-, Steuer-, Gesellschafts- und Planungsrecht. Grundlage hierzu ist Art 14(2) GG „Eigentum ... soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Intransparente Eigentümerstrukturen, zu wenig Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen und fehlender Standortwertausgleich machen Immobilieneigentum zum Renditeobjekt zulasten lebenswerter und damit sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiger Städte und Dörfer. Große Immobilieneigentümer verschaffen sich eine durch öffentliche Investitionen gesicherte, auflagen- und leistungslose Renditen, die nur gering oder gar nicht besteuert werden. Das Grundgesetz fordert vom Gesetzgeber in Art. 14 (2) ausdrücklich eine Sicherung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Bisher ist der Gesetzgeber dieser Verpflichtung nicht ausreichend nachgekommen. Hier liegt dringender politischer Handlungsbedarf – und zwar mehr als die heute gebräuchliche Placebo- oder Symptombehandlungs-Politik. Ferner bedarf es auch einer Änderung der §§93, 94 BGB.

- **Auswirkungen der zunehmenden Kommerzialisierung des Grundeigentums**

Verstärkung der sozialen und räumlichen Ungleichheiten, Behinderung des Klima- und Umweltschutzes, Gefährdung des historischen Erbes unserer Städte und Dörfer. Das alles macht neue politische Antworten in der Planungs- und Bodenpolitik sowie im Gesellschafts- und Immobilienrecht notwendig, die Grundlage für Raumordnung und Stadtentwicklung sowie eine bessere Wohnungs- und Mietenpolitik sind:

Grundeigentumsverhältnisse müssen transparent sein. Die wirtschaftlich berechtigten Eigentümer müssen nachvollziehbar sein. Steuerhinterziehung und anonymisiertes, in Briefkästen verstecktes Grundeigentum muss geahndet und unterbunden werden. Selbstnutzer, natürliche Personen, kommunale und gemeinnützige Gesellschaften sollten als Eigentümer steuerlich bessergestellt werden als juristische Personen.

Das Mietrecht und das Recht auf Eigentumsumwandlung dürfen keine Spekulationsanreize bieten. Mieterhöhungen, Mietspiegelfortschreibungen, Modernisierungumlagen und Neuvertragsmieten dürfen keine gesetzlich gewährten Preistreiber sein, sie müssen rechtlich auf ein gesundes Maß begrenzt werden. Mieterhöhungen sollten nur bei einer entsprechenden Gegenleistung zulässig sein (z.B. Heizkosteneinsparung, Komfortgewinn). Klar ist aber auch, dass eine wirtschaftliche Vermietung möglich sein muss. Wir brauchen eine neue Wohngemeinnützigkeit, um dauerhaft preiswert bereitgestellten Wohnraum gezielt fördern, aber auch Selbstnutzergenossenschaften ggü. WEG-Baugemeinschaften unterstützen zu können.

Auch kleine und mittlere Unternehmen brauchen besseren mietrechtlichen Schutz. Dafür sollten – zumindest für größere Städte – Gewerbemietpiegel analog zum Wohnungsmietrecht eingeführt werden. Alternativ ist auch das in Frankreich geltende Gewerbemietrecht denkbar.

- **Fortschreitende sozialräumliche Polarisierung:**

Marktkonzentration führt auch zu räumlicher Konzentration. In wachstumsstarken Großstadtreionen steigen die Mieten. Daraus ergibt sich ein Mangel an Wohnraum für die mittlere und untere Einkommenschichten.

Dörfer, Klein und Mittelstädte kämpfen gegen Leerstand und Verfall, gegen den Verlust von Gewerbe und Handel, Schule und Gesundheitsversorgung. Die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse und ein

angemessener Infrastrukturzugang (ÖPNV, Internet, Kultur) sind nicht mehr in ganz Deutschland gewährleistet.

- **Veränderte Grundeigentümerstrukturen:**

In den Großstädten haben sich die Grundeigentumsverhältnisse stark verändert. Auch, wenn nach wie vor ein Großteil des Grundbesitzes in der Hand privater Eigentümer ist, bestimmen Finanzinvestoren, Fonds und Aktiengesellschaften die städtischen Immobilienpreise und Wohnungsmärkte. Die explodierenden städtische Bodenpreise (München: 1950 bis 2016: 36000% i.W.: sechshunderttausend) dienen heute der schnellen und maximalen Kapitalverwertung per Spekulation. Das gefährdet u.a. die altersgerechte und energetische Modernisierung des städtebaulich wertvollen Gebäudebestandes. Außerdem resultiert aus den aggressiven Preissteigerungen die zunehmende Verdrängung von ganzen Bevölkerungsgruppen aus ihren angestammten Wohngebieten (Gentrifizierung). Sie müssen auf bezahlbaren, oft minderwertigen Wohnraum fern der urbanen Zentren ausweichen. Hier besteht die Gefahr von Ghettobildung und Parallelgesellschaften. Der Wohnungsmarkt muss wieder den Händen der anonymen Investoren entzogen und in breitere Hände gestreut werden, um diesem quasi-feudalen Systems entgegenzuwirken.

- **Landgrabbing:**

In ländlichen Regionen, insbesondere in Ostdeutschland, wird im großem Umfang mit Landwirtschaftsflächen spekuliert. Die Zahl der inhaberbetriebenen Agrarbetriebe sinkt. Die Zahl der Großbetriebe mit Monokulturen und Massentierhaltung steigt. Auf Länderebene kann man hier das Grundstücksverkehrsgesetzen als Begrenzungsinstrumente nutzen. Das von den Grünen in Niedersachsen und Brandenburg entwickelte Agrarstrukturgesetz wäre eine gute Grundlage für eine bundeseinheitliche Lösung. (BAG Landwirtschaft)

- **Ungleiche Relation von Einkommens- und Mietenentwicklung:**

Während die Lohnentwicklung sich bis 2010 zwischen Null und höchstens 3% brutto bewegte, seit 2011 zwischen 3 und 4%, gewährt das Mietrecht prinzipiell 5% jährliche Nettomietsteigerung und setzt Neuvertragsmieter trotz Mietpreisbremse hohen Mietforderungen aus. Modernisierungen dürfen immer noch mit 11% auf die Mieten umgelegt werden. Die Investoren in den wachstumsstarken Regionen nutzen diesen gesetzlichen Rahmen zur Reditesteigerung. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung lag 1990 bei 20%, sie stieg bis 2015 auf 36% bruttowarm (Statistisches Bundesamt). Alleinstehende und Haushalte mit niedrigem Einkommen müssen vielfach zwischen 40 und 50% ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben.

- **Die politische Privilegierung des Grundeigentums als Wirtschaftsgut verstärkt die gesellschaftlichen Ungleichheiten:**

Der Staat fördert nicht nur das selbstgenutzte Wohneigentum einkommensstarker Schichten sondern bevorzugt größeres privates Immobilienvermögen und die gewerbliche Wohnungswirtschaft. Zugang zum deutschen Grundstücksmarkt haben nicht nur EU-Bürger sondern Investoren aus aller Welt, was auch dubiose Geschäftemacher\*innen anzieht. Italienische Mafiosi, afrikanische Potentaten, russische und chinesische Oligarchen stecken ihre Gelder hier gerne in Core-Immobilien. Diese Gelder stammen meist aus illegalen Geschäften. Der Begünstigung des Grundeigentums im Steuer-, Miet-, Planungs- und Gesellschaftsrecht steht zu wenig Mitverantwortung für das Allgemeinwohl gegenüber. Aufgabe des Gesetzgebers wäre Art.14 (2) GG umzusetzen.

Die Vermögensumverteilung von unten und vom Staat nach oben muss beendet werden. Darüber hinaus sollte auch die unangemessene Vermögensungleichverteilung, die auf dem Immobilienmarkt entstanden ist, soweit wie möglich zurückentwickelt werden, um die vielbeklagte „Schere zwischen arm und reich“ wieder schließen zu können.

Das geht vermutlich nur auf dem Weg einer Vermögenssteuer. Diese sollte gezielt ungerechtfertigte Vermögensgewinne abschöpfen, und nicht pauschal als Neidsteuer postuliert werden, damit sie als gerechte Umverteilung gesellschaftlich akzeptiert werden kann. Daher sollte das Modell einer qualifizierten Vermögenssteuer in Betracht gezogen werden, die nur Vermögen belastet, dessen Erwerb noch nicht versteuert wurde (also z.B. Spekulationsgewinne, verjährte Steuerhinterziehungen, etc.) und somit Doppelbesteuerung vermeidet. Dieser Vermögenssteuer müssten nicht nur Personen unterliegen, sondern auch Immobilien, die sich im Auslandsbesitz befinden.

Die steuerrechtliche Privilegierung von Erträgen aus Grundeigentum muss eingeschränkt werden. Veräußerungsgewinne aus privatem Immobilienvermögen, das über das selbstgenutzte Wohneigentum hinausgeht, sind angemessen 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 Grund- und Grunderwerbssteuer sind praktikabel, sozial, ökologisch und ökonomisch ausgewogen zu gestalten. Die Umlagefähigkeit von Steuern auf Grund und Boden wollen wir auf den Prüfstand stellen, so dass diese nicht weiter als Betriebskosten auf die Miete umgelegt werden, da sie bereits mit der Miete bezahlt worden ist. Es ist klar, dass hierzu Übergangsregelungen erforderlich sind um Härten zu vermeiden.

Das Vererben und Schenken von Grundeigentum über den Eigenbedarf hinaus muss angemessener besteuert werden als bislang, um die Chancengleichheit zu erhöhen. Der Erwerb oder Tausch von selbstgenutztem Eigentum sollte dagegen (im begrenztem durchschnittlichem Umfang) von der Grunderwerbssteuer befreit werden, um eine bedarfsgerechte Nutzung von Eigentum durch finanzielle Entlastung einer Veränderung zu fördern.

- **Falsche Wohnungs- und Liegenschaftspolitik:**

Die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde 1989 abgeschafft. Die Bindungen der Sozialwohnungsbestände sind überwiegend ausgelaufen. Viele öffentliche Wohnungsbestände wurden an Finanzinvestoren verkauft. Überschuldete Kommunen haben oft auch ihre Grundstücke nach Höchstpreisverfahren privatisiert ebenso wie der Bund dies tut. Nicht nur Niedrigzinsen sondern auch das Mietrecht und das Recht auf Eigentumsumwandlung forcieren den Run auf die Kapitalverwertung städtischer Immobilien. Das Sichern und Schaffen von bezahlbaren und sozial gebundenen Wohnungen in den wachstumsstarken Stadtregionen wird eine Daueraufgabe. Wir wollen eine Neue Wohngemeinnützigkeit:

[https://www.vdw-rw.de/fileadmin/publikationen/Gutachten/Gutachten\\_Spars\\_VdW-RW\\_komplett.pdf](https://www.vdw-rw.de/fileadmin/publikationen/Gutachten/Gutachten_Spars_VdW-RW_komplett.pdf)

<https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2016/kw15-de-wohnungswirtschaft/417582>

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 Sozial- und Mietbindungen verknüpft werden. Die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ist von großer Bedeutung. Sie hat aber die Einschränkung der derzeitigen Steuervorteile für gewerbliche Wohnungsunternehmen zur Voraussetzung.

Grundsätzlich gilt: Bei allen Instrumenten sollte nicht schematisch auf private Immobilienverwertungsrechte versus kommunale, gleich soziale und gemeinnützige Wohnungswirtschaft gesetzt werden sondern auf (kleinteilige) Eigentüervielfalt, Vielfalt der Wohn- und Lebensformen, soziale Mischung und Nutzungsmischung. Denn dies zusammen mit guter Infrastruktur, Stadtnatur, Spiel, Sport und Erholung macht urbanes Leben aus.

Die Liegenschaftspolitik der öffentlichen Hände muss grundlegend geändert werden. Der dauerhafte Gebrauchswert von Grund und Boden ist nicht nur gesellschaftlich, sondern auch ökonomisch viel größer als der kurzfristig erzielbare Marktwert. Statt Ausverkauf von öffentlichen Grundstücken, Wohnungsbeständen und Wohnungsunternehmen setzen wir auf:

- den Aufbau von kommunalen, landes- und bundeseigenen Bodenfonds;
- die Vergabe von Bodennutzungsrechten ausschließlich durch Erbbaurechte,
- die Grundstücksvergabe nach Konzeptverfahren, bei denen städtebauliche, ökologische, soziale und kulturelle Kriterien sowie die Stärkung von kleinen und mittleren Unternehmen Vorrang haben vor dem erzielbaren Erbbauzins,
- die Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte,
- die Verpflichtung öffentlicher Unternehmen, Grundstücke, für die sie
- keinen Bedarf haben, zum Verkehrswert dem Bodenfonds ihres öffentlichen Eigentümers oder dem jeweiligen kommunalen Bodenfonds zum Vorkauf anzubieten.
- **Der Verlust der sozialen und städtebaulichen Steuerungsfähigkeit von Städten und Kommunen**

Viele Städte und Gemeinden sind anhaltend finanz- und handlungsschwach. Das neoliberale Prinzip des „schlanken Staats“ hat zum Ausverkauf elementarer öffentlicher Gemeingüter geführt und kommunale Handlungsspielräume eingeschränkt. Investoren nutzen den Boden zur Kapitalverwertung, ohne einen angemessenen Beitrag zu den kommunalen Infrastrukturen und zum Gemeinwohl zu leisten. Es geht darum, staatliche und kommunale Handlungsfähigkeiten zurückzugewinnen und von der Immobilienwirtschaft zu orientieren und einzufordern. Eine Gemeindefinanzreform, die den Kommunen mehr Chancen auf mehr eigenständige Steuereinnahmen ermöglicht, ist überfällig.

Das kommunale Planungsrecht (BauGB) ist fortzuschreiben. Grundeigentümer sollen der Kommune Teile der planungsrechtlichen Bodenwertsteigerung für Investitionen in die sozialen Infrastrukturen abgeben. Bodenwertsteigerungen und deren Abschöpfung sollten in einem transparenten bundesweit einheitlicherem Verfahren geregelt werden - auch um die Korruption mit intransparenten städtebaulichen Verträgen zu begrenzen. Bei Wohnungsbauvorhaben muss die Kommune auch das Recht haben, die Bauherren zu verpflichten, anteilig öffentlich geförderte Sozialwohnungen und/oder privat finanzierte bezahlbare Wohnungen zu erstellen.

- **Zu geringe Fortschritte beim Boden-, Umwelt- und Klimaschutz:**

Die wichtigsten ökologischen Anforderungen an Gebäudebestand und Neubau, Städte- und Siedlungsbau sind die Senkung des Siedlungsflächenverbrauchs, die Optimierung der Energieeffizienz bei Bestand und Neubau und der Einsatz von gesunden, umwelt- und klimaschützenden Baustoffen, Bautechniken und regenerativen Energien.

Das Bauwesen ist für ca. 40% der Treibhausgasemissionen verantwortlich und allein durch unsere Flächeninanspruchnahme verfehlen wir die selbstgesteckten Nachhaltigkeitsziele

Die Siedlungsflächeninanspruchnahme für Gebäude, Infrastruktur und Rohstoffabbau muss eingeschränkt werden. Dafür könnte die Ausweisung von neuem Bauland auf Agrar- und Naturflächen mit der Verpflichtung zur entsprechenden Renaturierung von Boden andernorts verbunden werden. Damit würde der naturschutzrechtliche Ausgleich ergänzt und deutlich ausgeweitet. Wir wollen eine angemessene und schonende Innenverdichtung in den besiedelten Bereichen organisieren. Hierzu sind Instrumente der Bauflächenaktivierung in partizipativen Verfahren einzuführen. Hierzu schlagen wir eine grundlegende Reform des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

Ein „Baukindergeld“ sollte es – wenn überhaupt – ausschließlich für die Erneuerung und Nachnutzung von bestehenden Wohnungen und Gebäuden geben, nicht für die weitere Zersiedlung von Agrar- und Naturland durch Neubauten. Die Förderung von Ersatzneubau für Nachkriegsbauten mit schlechter Bausubstanz ist sicher eine Überlegung wert.

Die Anforderungen an ökologisches Planen und Bauen stärken. Die Möglichkeiten, Bebauungspläne, Satzungen und Baugenehmigungen mit klimaschützenden, umwelt- und gesundheitsverträglichen Bauinvestitionen zu verbinden, müssen erweitert werden. Dies betrifft die Landesbauordnungen (LBO), die Musterbauordnung (MBO) und das BauGB sowie die von ihnen eröffneten Spielräume für die Kommunen gleichermaßen.

Die energetische Gebäudemodernisierung vorantreiben. Hier muss es endlich verbindliche Zielvorgaben zur CO<sub>2</sub>-Neutralität bis spätestens 2050 geben. 30 Jahre sind ein angemessener Erneuerungszyklus für Bauinvestitionen, auch für den Gebäudebestand. Aber bei längerem Zuwarten läuft uns die Zeit davon!

- **Umsetzungspfad für eine bessere Planungs-, Bau- und Wohnungspolitik im Grundsatzprogrammprozess** (Baukulturwerkstatt)

Eine umsichtige Baukultur ist die umsorgende Voraussetzung für Menschen, ihre Würde und Freiheit zu spüren und zu leben – Baukultur ist eine Basis für die inklusive und solidarische Gesellschaft, die wir wollen. Sich aktiv und umfassend für eine umsichtige Baukultur einzusetzen, gehört für uns zur unabdingbaren Basis eines achtsamen Umgangs mit der Umwelt und eines lebens- und liebeswerten Miteinanders in einer lebendigen Demokratie. Das Konzept der Baukultur, wie es in der Europäischen Deklaration von Davos im Januar 2018 erneut skizziert wurde, umfasst alle Facetten der vom Mensch gestalteten Umwelt. Es ist eine klare Aufforderung, Baukultur nicht mit ästhetischem Eskapismus einer bürgerlichen Minderheit oder wirtschaftlich unrentabler Liebhaberei zu verwechseln:

„Hohe Baukultur verstärkt unsere Verbundenheit mit dem Ort. Sie ermöglicht der Bevölkerung die Identifikation mit ihrem Umfeld, fördert eine inklusive und solidarische Gesellschaft, wirkt Diskriminierung und Radikalisierung entgegen und unterstützt Integration und Bürgerbewusstsein. Hohe Baukultur fördert dynamische und vielfältig genutzte Quartiere. Sie schafft eine gebaute Umwelt, die zeitgemäße kulturelle Ausdrucksformen aufgreift und gleichzeitig das Kulturerbe respektiert. Sie gewährleistet nachhaltige Lebensbedingungen und stärkt die soziale Resilienz, indem sie angemessenen, bezahlbaren und erreichbaren Wohnraum schafft.“ <https://davosdeclaration2018.ch/programme/>

Da das Konzept der Baukultur in unserer Partei und unserer Gesellschaft noch zu wenig bekannt ist und der politische Gestaltungsraum für die Baukultur und ihr Partizipationspotenzial noch zu wenig genutzt wird, möchten wir im Rahmen des GSP-Prozesses eine Baukulturwerkstatt mit der Bundesstiftung Baukultur durchführen. Ziel ist es den Zusammenhang zwischen einer wehrhaften Demokratie, hoher Lebensqualität, Umgang mit Ressourcen Natur und Umwelt, Partizipation und guter Baukultur klar herauszuarbeiten und so als Beitrag für das GSP vorzubereiten.

**A4** Fachliche Unterstützung des Kommunalwahlkampfes 2019

Antragsteller\*in: Caro Meder & Kai Zschel (Orga-Team der BEA PBW)

- 1 In Rheinland-Pfalz, Thüringen, Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und
- 2 Sachsen-Anhalt und Baden-Württemberg finden in 2019 Kommunalwahlen statt.
- 3 Daher schlagen wir vor, dass die BAG PBW im Januar eine Extra-BAG PBW-
- 4 Kommunalpolitik-Tagung zur Stärkung interessierter Kommunalpolitiker\*innen
- 5 durchführen.
- 6 Dieser Antrag kann nur abgestimmt werden, wenn sich vier Personen für die
- 7 inhaltliche und organisatorische Umsetzung verantwortlich zeichnen.

### Begründung

In vielen Kommunen herrscht böse Ahnungslosigkeit, wenn es um die Themen Planen Bauen Wohnen geht. Dabei stehen viele Kommunen vor gleichartigen Problemen, wie z.B. zunehmende Flächenversiegelung, Umgang mit Abwanderungsprozessen oder Wachstumsprozesse. Manchmal fehlt das Verwaltungs-Know-How, manchmal mangelt es an Klarheit, wie groß der politische Spielraum im Bereich PBW ist, manchmal an Ideen und Erfahrungen. Nicht immer muss das Rad neu erfunden werden, oft reicht ein fundierter Erfahrungsaustausch um politisch kluge Lösungen auf den Weg zu bringen. Dazu braucht es eine Vernetzung über den Tellerrand hinaus.

Aus diesem Grund schlagen wir vor, dass wir im Januar eine Tagung zum Thema "Planen Bauen Wohnen in der Kommunalpolitik abgehalten", wo alle Interessierten der BAG PBW als auch alle fachinteressierten Kommunalas und Kommunalos eingeladen werden.