

Netzwerk Immobilien und wohnbund e.V.

GemeinGut Stadt

Gemeinsame Positionen zur Boden- und Wohnungspolitik für die Bundestagswahl 2021

Grund und Boden ist kein Gut wie jedes andere. Ein konsequentes Umdenken und konkrete Schritte hin zu einer neuen Bodenordnung, in der Boden und seine Erträge in großen Teilen als Gemeingut betrachtet werden, sind überfällig. Die soziale Intention der Artikel 14 und 15 des Grundgesetzes sowie die Urteilsbegründung des Bundesverfassungsgerichts von 1967 sollten von der Politik ernst genommen werden. Grund und Boden gehört überwiegend in die Hände der öffentlichen Hand und von gemeinwohlorientierten Trägern und darf nicht verkauft werden. Gemeinwohlorientierte Nutzungen müssen auch an hochpreisigen Standorten möglich und sichergestellt sein. Sie erfüllen auch und gerade dort vielfältige und wichtige Zukunftsaufgaben für nachhaltige und sozial gerechte Städte und Siedlungen. Bodenrenditen, die zu einem großen Teil auf kommunale Investitionen und Angebote zurückzuführen sind, sollten der Allgemeinheit, nicht wenigen Privaten zugute kommen. Gemeinwohlorientierte Nutzungen können auf diese Weise wieder bezahlbar werden und es auf Dauer bleiben. Politik und Verwaltung sollten darüber hinaus die Gestaltungs- und Verantwortungskompetenz zivilgesellschaftlicher und gemeinwohlorientierter Akteur*innen für die Stadtentwicklung anerkennen und sie als Partner*innen auf Augenhöhe akzeptieren. Eine bürgergesellschaftliche Beteiligungs- und Planungskultur braucht eine aktive und aktivierende Stadt, die zu neuen Formen der Kooperation, zum glaubwürdigen Umgang mit den Kompetenzen und Ressourcen ihrer Institutionen und zum Interessenausgleich mit den Bürger*innen fähig ist. So bleiben unsere Städte und Regionen langfristig für alle bezahlbar, resilient, lebendig und lebenswert.

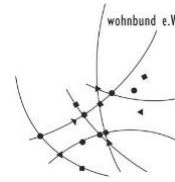
Daher fordern wir:

1. Vorkaufsrechte stärken

>> Baugesetzbuch

Damit Kommunen vermehrt Zugriff auf Grundstücke erhalten und stärker gegen Spekulationen mit Boden und Immobilien vorgehen können, muss das kommunale Vorkaufsrecht gestärkt werden. Die kommunalen Vorkaufsrechte sind preislich zu limitieren, und Kommunen müssen durch eine bessere Finanzausstattung entsprechend handlungsfähig gemacht werden. Die kommunalen Vorkaufsrechte sind zu erweitern; insbesondere sind mit ihnen kommunale Grundstückskäufe aus privaten Unternehmensverkäufen (Share-Deals) und außerhalb von zum Beispiel Sanierungsgebieten zu ermöglichen. Dazu soll:

- die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts von zwei auf sechs Monate verlängert werden (Änderung § 28 Absatz 2 BauGB).
- die Frist zur Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung innerhalb der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts auf ein Drittel der Zeit gekürzt werden; das entspricht neu einer Frist von zwei Monaten (Änderung § 27 Absatz 1 BauGB).



- das allgemeine Vorkaufsrecht auf alle Verkäufe innerhalb der Kommune erweitert werden (Ergänzung § 24 BauGB).
- das allgemeine Vorkaufsrecht auf Immobilienerwerb durch Share-Deals erweitert werden (Ergänzung § 24 BauGB).
- das besondere Vorkaufsrecht auf brachliegende und untergenutzte Flächen erweitert werden (Ergänzung § 25 BauGB).

2. Ertragswertorientierte Bodenwerte zugrunde legen

>> Immobilienwertermittlungsverordnung

Bei Grundstückskäufen, beim Aufbau von kommunalen Bodenfonds, bei der Ausübung von Vorkaufsrechten und bei der konsequenten Weitergabe von Boden per Konzeptvergabe im Erbbaurecht durch die öffentliche Hand sind Bodenwerte zugrunde zu legen, die über Ertragswertverfahren abgeglichen werden. Diese müssen sicherstellen, dass kostendeckend auch gemeinwohlorientierte und nicht gewinnorientierte Nutzungen möglich sind und größere Anteile von Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt erhalten und geschaffen werden.

3. Erbbaurecht fortentwickeln

>> Erbbaurechtsgesetz

Es sollte gesetzlich klargestellt werden, dass in einem Erbbaurechtsvertrag, der die dauerhafte Absicherung einer gemeinwohlorientierten Nutzung zum Ziel hat, die Rechte des Erbbaurechtnehmers auf Bodenspekulation eingeschränkt werden können.

4. Erbbaurecht stärken

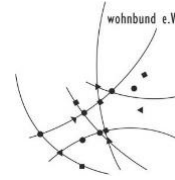
>> Grunderwerbsteuergesetz, Beleihungswertermittlungsverordnung, EU-Beihilferecht

Regulatorische Benachteiligungen des Erbbaurechts sind zu beseitigen: Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Erwerb des Erbbaurechts von öffentlichen und gemeinwohlorientierten Landeigentümern, Besserstellung des Erbbaurechts bei der Kreditvergabe und Aufnahme der Vergabe von Erbbaurechten mittels Konzeptverfahren in den Katalog der nicht anmelde- bzw. notifizierungspflichtigen EU-Beihilfen.

5. Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft stärken

>> Neues Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Der Fehler der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit muss korrigiert werden. Ein zeitgemäßes Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht sollte es Bund, Ländern und Kommunen ermöglichen, bei der Besteuerung und der Vergabe von Boden Genossenschaften, kommunale Unternehmen und andere wohnungswirtschaftliche Akteure, die durch dauerhafte satzungsmäßige Gewinnbeschränkungen und Vermögensbindungen gemeinwohl- statt profitorientiert handeln, rechtssicher zu bevorzugen.



6. Breite Verankerung von Beteiligungskultur und Stärkung von Bürgerbegehren

>> Grundgesetz, Baugesetzbuch

Viele Kompetenzen zur Stärkung der Zivilgesellschaft in der Stadtentwicklung liegen bei Bundesländern und Kommunen. Eine bundesweite Vereinheitlichung folgender Ansätze und Verfahren ist erstrebenswert:

- Eine stärkere Transparenz aller Planverfahren ist im BauGB zu verankern.
- Das regelmäßige und verbindliche Hinzuziehen von intermediären Akteur*innen, die sich klar zu gemeinwohlorientierten Zielen bekennen und zwischen Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung vermitteln, sollte in das BauGB aufgenommen werden.
- Die Konzeptvergabe zur Sicherung von Qualitätszielen sollte als Standard in BauGB und staatlichen Förderprogrammen aufgenommen werden.
- Die organisatorischen Hürden für Bürgerbegehren in den Kommunen müssen gesenkt und die Verbindlichkeit gestärkt werden.
- Die Anwendungsmöglichkeiten des Grundgesetzes zur Stärkung der Bürgergesellschaft und mögliche Verschränkungen von repräsentativer Demokratie, direkter Demokratie und kommunalen Bürgerbeteiligungsverfahren müssen ausgelotet werden.

7. Bodenmarkt transparent machen

>> Grundbuchordnung

Die Transparenz am Boden- und Immobilienmarkt ist zu erhöhen. Hierfür sind das Grundbuch öffentlich zu machen (Wegfall des Erfordernisses «berechtigtes Interesse»), die Kaufpreise zu publizieren und ein Transaktionsregister für Immobiliengeschäfte aller Art einzurichten, inklusive Offenlegung der wirtschaftlich Berechtigten aller Unternehmen mit Immobilieneigentum.

8. Bodenrenditen vergemeinschaften

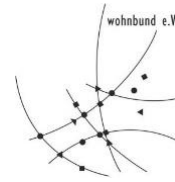
>> Baugesetzbuch, Grundsteuer- und Bewertungsgesetz

Leistungslose Gewinne privater Grundstückseigentümer sind mittels eines im Baugesetzbuch zu verankernden Planungswertausgleichs zu einem großen Teil abzuschöpfen und der Allgemeinheit zuzuführen. Als Vorbild kann die Mehrwertabgabe in Basel/Schweiz dienen. Breitenwirksamer als ein Planungswertausgleich und wesentlich einfacher in der Umsetzung wäre die bundesweit einheitliche Umstellung der Grundsteuer zu einer reinen Bodenwertsteuer nach dem Vorbild des Landes Baden-Württemberg.

9. Geldwäsche und Steuerumgehung erschweren

>> Grunderwerbsteuergesetz, Baugesetzbuch

Zur wirksamen Bekämpfung von Geldwäsche und Steuerumgehungsgeschäften sind die in Unternehmensverkäufen (Share Deals) enthaltenen Immobilien der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen und Kommunen die Möglichkeit zum Genehmigungsvorbehalt und zur Wahrnehmung von Vorkaufsrechten einzuräumen.



Die **gemeinsamen Positionen zur Boden- und Wohnungspolitik von Netzwerk Immobilien und wohnbund** sind im Zuge der Vorbereitungen zur Konferenz "GemeinGut Stadt - Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten" entstanden, die am 11. Juni 2021 in Berlin stattfinden wird.

Der **Netzwerk Immobilien e. V.** wurde 2018 gegründet und ist als gemeinnützig anerkannt. Das Netzwerk ist ein Bündnis von Akteur*innen aus Zivilgesellschaft, Öffentlicher Hand, Wirtschaft, Wohlfahrt und Wissenschaft, die sich für eine Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzen. Das Netzwerk versteht sich als Plattform für den Austausch und die Kooperation seiner Mitglieder sowie als fachliche Instanz gegenüber der Öffentlichkeit. Hierzu entwickeln die Mitglieder konkrete Bildungs- und Dialogformate und arbeiten in Projekten zusammen.

Der **wohnbund e.V.** wurde 1983 gegründet und ist als gemeinnützig anerkannt. Er ist ein Netzwerk von wohnpolitisch engagierten Fachleuten und Organisationen. Anknüpfend an die wohnreformerischen Bewegungen zum Beginn des 20. Jahrhunderts und der Selbsthilfebewegungen seit den 1970er Jahren will der wohnbund der herkömmlichen Wohnungspolitik Alternativen gegenüberstellen und wohnpolitische Initiativen und Projekte fachlich unterstützen.



Kontakt:

Netzwerk Immobilien e.V.
Am Sudhaus 2
12053 Berlin
Telefon 0170/5589561
kontakt@netzwerk-immovielen.de
www.netzwerk-immovielen.de

wohnbund e.V.
Schwindstr. 1
80789 München
Telefon 089/55269717
info@wohnbund.de
www.wohnbund.de