GemeinGut Stadt –
Gemeinsame Positionen zur Boden- und Wohnungspolitik
für die Bundestagswahl und die Koalitionsverhandlungen 2025

6. Februar 2025

Mitunterzeichner:innen:

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 (Boden kann nicht wie mobile Waren behandelt werden) sollten von der Politik ernst genommen werden. Grund und Boden gehört überwiegend in die Hände der öffentlichen Hand und von gemeinwohlorientierten Trägern und darf von diesen nicht verkauft werden. Gemeinwohl-orientierte 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.

Trotz der Wiedereinrichtung eines Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB), der Gründung des «Bündnis bezahlbarer Wohnraum» und sicher guter Vorsätze der Koalitionspartner hat sich die Bundesregierung in der zu Ende gehenden Legislaturperiode leider nicht an den oben genannten Zielen und Grundsätzen orientiert. Statt die soziale Wohnungskrise, überzogene Mieten und die missbräuchlichen Spekulationen mit Bauland und Baurechten in den Blick zu nehmen, bediente sie in einem kurzsichtigen Aktionismus vor allem die Interessen der privaten Immobilien- und Bauwirtschaft, statt mit einer weitsichtigen, sozial-ökologischen und nachhaltigen Boden- und Wohnungspolitik politisch wirksame Weichenstellungen und transformative Signale für die Zukunft zu setzen.
Zwar konnten die zivilgesellschaftlichen Akteure progressive bodenpolitische Forderungen, wie z.B. eine Stärkung des Erbbaurechtes, zumindest ansatzweise in den Maßnahmenkatalog des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum einbringen. Die meisten der am Gemeinwohl orientierten Maßnahmen wurden jedoch vonseiten der Bundesregierung höchstens halbherzig in Angriff genommen oder auf die lange Bank geschoben.
Unsere 2021 zur Bundestagswahl aufgestellten Forderungen sind damit leider weiterhin hochaktuell. Wir haben sie anlässlich der bevorstehenden Bundestagswahl und mit Blick auf die anschließenden Koalitionsverhandlungen leicht aktualisiert und ergänzt.

Wir fordern:

1. Beibehaltung eines eigenständigen Bundesbauministeriums und Fortsetzung des «Bündnis bezahlbarer Wohnraum»
Die Einrichtung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB) war ein wichtiges Signal der Bundesregierung, aktuellen wohnungsmarkt- und baupolitischen Themen mehr Bedeutung und Aufmerksamkeit zu geben. Die Einberufung des «Bündnis bezahlbarer Wohnraum» und vor allem die Einladung auch zivilgesellschaftlicher Akteure, wie Stiftungen und Genossenschaften, zur Mitwirkung war ein wichtiges Signal, die Boden-, Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik stärker am Gemeinwohl orientieren zu wollen als bisher. Um die in der zu Ende gehenden Legislaturperiode angestoßene politische Initiativen in Richtung einer gerechteren, sozialen und ökologischen Boden- und Wohnungsmarktpolitik weiterzuführen und zu verstärken, fordern wir die neue Regierung auf, das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB) beizubehalten und das «Bündnis bezahlbarer Wohnraum» fortzusetzen.

2. 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).

3. 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.

4. 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 (bspw. Nutzungsauflagen, Veräusserungsbeschränkungen, Heimfallrecht).

5. Erbbaurecht stärken
>> Grunderwerbsteuergesetz, Beleihungswertermittlungsverordnung, EU-Beihilferecht
Die im «Bündnis bezahlbarer Wohnraum» bezüglich des Erbbaurechts im Jahr 2024 vereinbarten Maßnahmen und Prüfaufträge sind konsequent weiterzuverfolgen. Weiterhin gilt es, regulatorische Benachteiligungen des Erbbaurechts 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.

6. Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft stärken
>> Neues Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Mit der Ergänzung der Abgabenordnung um den Tatbestand der Wohngemeinnützigkeit hat die Bundesregierung im Jahr 2024 einen ersten bescheidenen Schritt unternommen, um den Fehler der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zu Beginn der 1990er Jahre zu korrigieren. Dabei darf es nicht bleiben. Ohne die ursprünglich vorgesehenen Investitionszulagen ist es praktisch unmöglich, ein dauerhaft preisgebundenes Segment im überhitzten Mietwohnungsmarkt zu etablieren und langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein tatsächlich 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. Im Konzept der Bundesregierung fehlten zudem weitere substanzielle Anreize für gemeinnützige Wohnungsunternehmen, etwa die vergünstigte Bereitstellung öffentlicher Grundstücke oder Vergünstigungen bei der Grunderwerbsteuer.

7. Breite Verankerung von Beteiligungskultur und Stärkung von Bürgerbegehren
>> Grundgesetz, Baugesetzbuch

Viele Kompetenzen zur Stärkung der Zivilgesellschaft in der Stadtentwicklung liegen bei Bundesländern und Kommunen. Für eine verbesserte Unterstützung und Aktivierung dieser Kompetenzen blieb die letzte Bundesregierung allerdings nicht nur untätig, vielmehr hat sie unter dem Deckmantel vermeintlicher «Verfahrensbeschleunigung» in zahlreichen Gesetzen Beteiligungsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger und Verbände zum Teil massiv beschnitten. Auch die Novellierung des Baugesetzbuches sah entsprechende Einschnitte vor, kam aber glücklicherweise nicht mehr zustande. Verbesserungen und ein Ausbau der Beteiligungskultur sind daher nötiger denn je:

- Eine stärkere Transparenz aller Planverfahren und eine Stärkung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

Der **Netzwerk Immovielien 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.

Das **FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung** wurde 1992 gegründet und ist als gemeinnützig anerkannt. Es betont die gesellschaftliche Bedeutung gemeinschaftlich orientierter Wohnformen unter anderem für den sozialen Zusammenhalt und ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter und bei Unterstützungsbedarf. Sein bundesweites Netzwerk umfasst 27 Regionalstellen in 14 Bundesländern, Kooperationspartner und Mitgliedern, viele davon aus gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Es berät, vernetzt und informiert Interessierte und begleitet Modellprogramme von Bundes- und Landesministerien.

Kontakt:

wohnbund e.V.
Lützner Str. 39
04177 Leipzig
Tel. 0341 98 99 42 41
info@wohnbund.de
www.wohnbund.de