FRANZISKA
EICHSTÄDT-BOHLIG
GRUND
EIGENTUM
VERPFLICHTET
WARUM WIR EINE
GEMEINWOHLORIENTIERTE
BODENPOLITIK BRAUCHEN
oekom

Grundeigentum verpflichtet!
Worum geht es eigentlich???

„Es ist grob ungerecht, dass die Summe der für sozial schwächere Einkommensbezieher nicht mehr bezahlbaren Wohnungen kontinuierlich zunimmt, weil der Markt nach seinen Gesetzen die Baulandpreise, die Wohnungspreise und die Mieten zum Zwecke der Gewinnsteigerung immer höher anwachsen lässt.“

Hans Jochen Vogel: Mehr Gerechtigkeit! Freiburg, 2019, S. 76

Grundeigentum verpflichtet!

Mietenexplosion + steigende Wohnkostenüberlastung

> 40 % der armutsgefährdeten Bevölkerung braucht 40% oder 50% - 60% ihres Einkommens für das Wohnen!

> In den Metropolstädten liegt die **durchschnittliche** Mietbelastung bei 30 – 32 %.

> Der Staat zahlt heute **20 Mrd. € /Jahr** für Kosten der Unterkunft (KdU) und Wohngeld.

Grundeigentum verpflichtet!

Die Bodenpreisexplosion in Berlin

z.B: Knobelsdorfstraße, bebautes Wohngebiet (GFZ 2,5):

reiner Bodenpreis:	2010	500 €/qm
	2014	780 €/qm
	2018	4.500 €/qm
	2022	6.000 €/qm
	2024	4.000 €/qm

Grundeigentum verpflichtet!

Kaufpreisentwicklung für ganz Deutschland 2009 – 2022 – gebrauchte EigentumsWg.

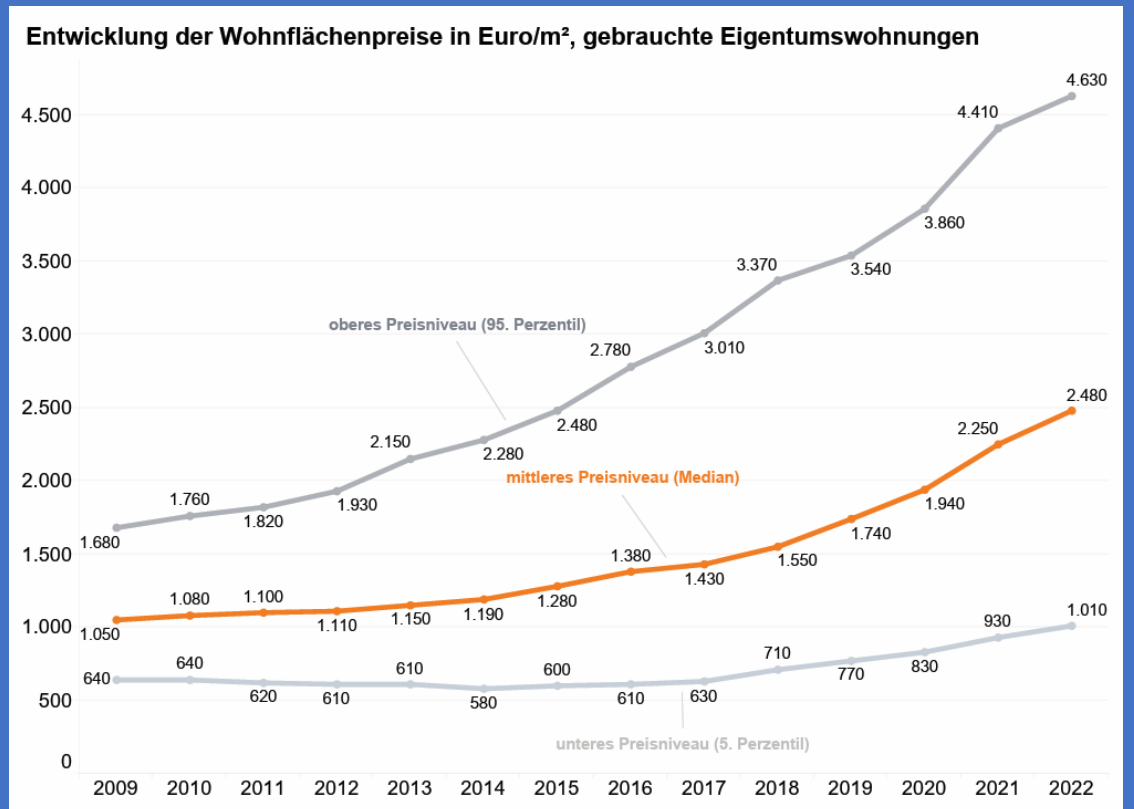


Abb. 4-93: *Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)*

Quelle:
Immobilienmarktbericht
Deutschland 2023

Grundeigentum verpflichtet!

Die zerstörte Wohnungsgemeinnützigkeit

- Zum 1.1.1990: **Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**: 1.800 Wohnungsunternehmen mit ca 3,5 Mio dauerhaft sozial gebundenen Wohnungen wurden freie marktwirtschaftliche Unternehmen.

- 2000 – ca 2015: ca 700.000 öffentliche Wohnungen (v.a. Bund +Länder) wurden an „Heuschrecken“ (private Equity u.ä.) verkauft.

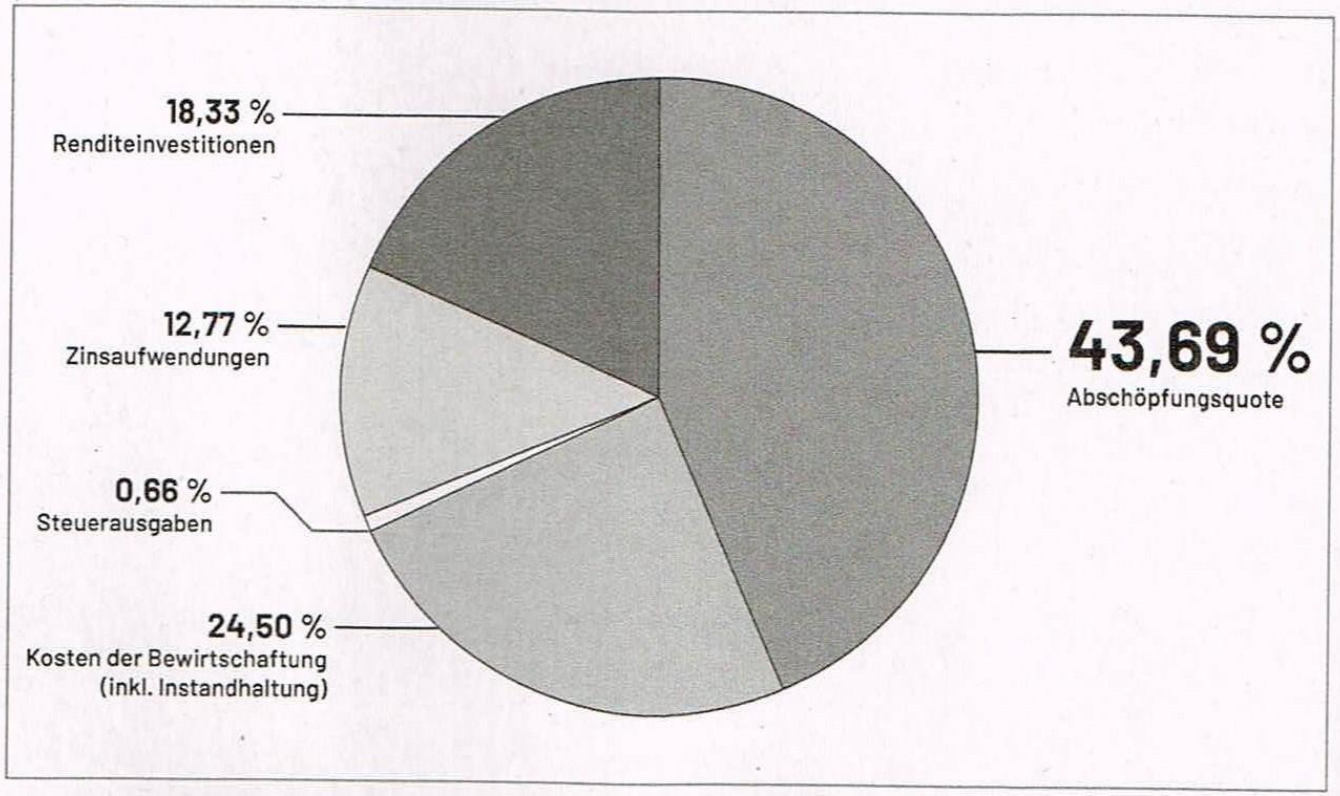
- Durchschnittlicher Kaufpreis: **rund 42.000 € pro Wohnung!**

- Gleichzeitig: **Minimierung / Beendigung der Förderung des Sozialen Wohnungsbaus**

Grundeigentum verpflichtet!

„Rendite mit der Miete!“

Abb. 2: Prozentuale Verwendung der Mieteinnahmen der LEG Immobilien.



Quelle: Gerrard, Jorim; Zöllner, Uwe; Peters, Michael (2023): Rendite mit der Miete – Wie die Finanzmärkte die Wohnungskrise in Deutschland befeuern, Finanzwende Recherche, Berlin.

Grundeigentum verpflichtet!

Der Staat legitimiert die spekulativ überhöhten Bodenpreise

> **Die Bodenpreissteigerungen der Profitorientierten sind zum Vorbild für Preiserhöhungen im ganzen Land geworden.**

> Der Staat legitimiert diese stark überhöhten Preise als **Bodenrichtwerte und Verkehrswerte** (über BauGB + Immowert VO, Ertragswertverfahren, Bewertungsgesetz, Grundsteuer)

> Die überhöhten Bodenpreise gehen als **Marktwert** in die Bilanzen der finanzialisierten Unternehmen ein und erhöhen den Unternehmenswert und den Kreditrahmen. (IFRS)

> **Für bezahlbare Gewerbe-, Haus- und Wohnungskaufpreise und Mietpreise müssen die Bodenpreissteigerungen unbedingt begrenzt werden!**

> Aktuell wird der umgekehrte Weg gegangen: **Die dreisten Mietsteigerungen sollen die Vervielfältiger senken und die Refinanzierung von überteuerten Kaufpreisen sichern.**

Grundeigentum verpflichtet!

Finanzialisierte Unternehmen verhindern bezahlbares Wohnen!

Die wichtigsten Anforderungen an finanzialisierte / renditeorientierte Immo-Unternehmen:

> **klare Benennung der (Mit-)Eigentümer in Handelsregister und Grundbuch**

> **anonymisierten Briefkastenfirmen keinen Grundbesitz in Deutschland erlauben**

> **Mindestforderung: keine Zulassung als GmbH / limited / s.a r.l.**

> **Unternehmensverschachtelungen begrenzen**

> **Mindestbesteuerung / Quellensteuer**

> **Wohnungsunternehmen sollen nicht nach IFRS bilanzieren sondern nach traditionellem deutschen Handelsrecht** (= nach realisierten Kaufpreisen)

Grundeigentum verpflichtet!

Steuerprivilegien abschaffen

> **Veräusserungsgewinne** für private Immobilien besteuern!

> den **SHARE DEAL** endlich regulär als regulären Grunderwerb besteuern!

> Die **Gewerbesteuerbefreiung** für Immobilienunternehmen abschaffen!
(Sie darf nur für wirklich gemeinnützige Wohnungsunternehmen gelten)

> Das **Schenken / Vererben** von Immobilien wird mal als Privateigentum besteuert, mal als Betrieb mit extremer Steuerbefreiung eingestuft.

> Die **Steuerhinterziehung** durch Briefkastenfirmen per Quellensteuer beenden (und Briefkastenfirmen keinen Grunderwerb erlauben)!

Grundeigentum verpflichtet!
Was tun für bezahlbares Wohnen heute?

Nicht der Neubau, sondern der (teil-)entschuldete **Bestand** ist das wichtigste Potenzial für bezahlbare Mietwohnungen.

Gefördertes Bauen und Umbauen ist für Bestandserweiterung nötig. Die Behauptung, dass die Mieten sinken bzw. nicht weiter steigen, wenn nur genügend gebaut wird, ist aber **Fake-News!**

> **Voraussetzungen für bezahlbare Mietwohnungen sind:**
- solides Bauen für 100 Jahre
- **STRINGENTES MIETRECHT**
- **LANGFRISTIGE BESTANDSHALTUNG**
  mit regelmäßigen, aber moderaten Gewinnen
  (d.h. keine übermäßige Wertabschöpfung!)
- solide Instandhaltung / Erneuerung

NEUE WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT für dauerhaft sozial gebundene Wohnungen ist unabdingbar! *(mit dauerhafter Vermögensbindung!)*

Grundeigentum verpflichtet!
Forderungen zum kommunalen Planungsrecht

> Mehr Wertschätzung, Finanzen, Planungs- und Vorkaufsrechte für die Kommunen!

> Ein „städtebauliches Grundstücksverkehrsgesetz“ zur quartiersbezogenen Stärkung gemeinwohlorientierter Eigentümer.

> Kommunale Bodenvorrats- und Bodenvergabepolitik für mehr gemeinwohl-orientierte Stadtentwicklung.

> Flächenkreislaufwirtschaft: Flächenverbrauch mit Renaturierung verbinden.

> Verpflichtung der Eigentümer zur Beräumung und Renaturierung von verfallenen Grundstücken.