

VORTRAG

bei dem SPD-Bezirk Hessen-Süd am 5. Mai 2018

Motto: „Der Boden öffentlich - die Wohnung bezahlbar“

VORBEMERKUNG

Die soziale Kluft und erlebte Ungerechtigkeiten prägen für viele Menschen den Alltag. Sie erfahren viel Gerede und wenig Taten, das führt zu Frust und Gleichgültigkeit- und Wahlenthaltung.

Bildung und soziale Fürsorge sind für den Zusammenhalt der Gesellschaft wichtig, heißt es; aber der Verdienst in den entsprechenden Berufen ist lausig:

Altenpfleger/in: € 1900 - 2400 Brutto im Monat

Krankenpfleger/in: € 2200 - 3000 Brutto im Monat

Erzieher/in: € 2600 – 3000 Brutto im Monat

Da wird man doch lieber Mechatroniker oder Ingenieur mit: bis zu € 5000 Brutto monatlich und weniger sozialem Prestige.

Was für eine Gesellschaft!

Kein Wunder, dass Krankenstationen schließen müssen, weil Pfleger/innen fehlen, dass neue Kindergärten nicht öffnen können, weil keine Erzieher/innen zu finden sind und Eltern daran verzweifeln.

Hier muss eine soziale Schieflage endlich beendet werden. Finnland zeigt: es geht!

Liebe SPD! Anpacken!

Ändern!

1. MIETEN UND BODENRECHT

Was muss bei den MIETEN und im BODENRECHT anders werden, um die Gerechtigkeitslücke zu schließen?

a.) Mieten

Besonders betroffen sind die heute 30-40-jährigen, deren Mietkosten so hoch sind, dass sie keine Chance haben sich aus eigener Kraft Eigentum und damit auch eine Alterssicherung zu schaffen. Außerdem haben sie Kinder und alte Eltern zu versorgen.

Wir haben beim Wohnen und Baurecht eine Spaltung der Gesellschaft in

Besitzende und Arme Schlucker.

- Wer hat der hat.

Beim Wohnen haben wir viele alte Mietverträge mit 5€ – 7€ pro qm für langjährige Mietparteien.

Es gibt im geförderten Wohnungsbau keine Fehlbelegungsabgabe.

- Wer nichts hat, zahlt.

Wer heute eine Wohnung sucht, muss mit 12€- 18 € und mehr pro qm rechnen.

Die Kostensteigerung bei den Mieten liegt zwischen 1962 und 2015 bei 495% und in den letzten Jahren war der Anstieg besonders heftig. (Die Verbraucherpreise stiegen seit 1962 nur um 302%)

Die Baulandpreise sind von 1962-2015 um 1600% gestiegen; in den letzten 3 Jahren zum Teil um 100%.

Neubaukosten bestehen zu ca. 50% aus den Grundstückskosten und wirken sich damit stark auf die Neubau-Mieten aus; s.o..

Modernisierungskosten

Wer Mietwohnungen besitzt, kann ihre **Modernisierungskosten** mit 11% jährlich auf die Miete umlegen. Das ist eine echte Mietervertreibungs- und Gelddruckmaschine.

Im Koalitionsvertrag ist hier eine Änderung, mit Begrenzung der Kostenumlage auf 8% und max. 3€ /qm vorgesehen.

Das eilt sehr! Hier gibt es z.Zt. extreme Mietsteigerungen im Bestand um mehr als 100%!

Schnell Ändern!

Mietspiegel

Für die Erstellung der Mietspiegel sollten Wohnungsmieten die älter als 4Jahre sind herangezogen werden – 10 Jahre z.B.- und auch Genossenschafts- und Sozialwohnungen. Sonst ist der Mietspiegel immer nur ein Mieterhöhungsspiegel.

Nicht nur prüfen, ändern!

b. Bodenrecht

Ergänzungen für das Baurecht im Bestand

Weiterentwicklungen vom § 34 BauGB

Infrastruktursatzung, Innenbereichssatzung, Baurecht auf Zeit, Vorkaufsrecht

Wer bestehendes Baurecht hat, kann dieses nutzen, oft wesentlich vergrößern, und muss dabei keine Beiträge zur Infrastruktur leisten. Wenn aus einem alten Einfamilienhaus nach § 34 ein modernes 6-Familienhaus werden kann, sind keine Beiträge für Schulen, Kindergarten, Spielplatz, Erschließung fällig, wie bei neu geschaffenem Baurecht in Bebauungsplänen. Dies ist ungerecht und teuer für die Kommunen.

Eine Ermächtigung für eine Infrastruktursatzung im BauGB und eine Innenbereichssatzung analog zur Entwicklungsmaßnahme, könnten hier Abhilfe schaffen. Eine zeitliche Begrenzung des Baurechts wäre eine weitere wünschenswerte Maßnahme, damit würde das Horten und Handeln mit Grundstücken weniger attraktiv.

Ein preislimitiertes Vorkaufsrecht ist für eine Gemeinwohl orientierte Planung wichtig und müsste auch Wohnungseigentum einbeziehen.

Ändern! BauGB ergänzen!

Infrastruktursatzung

Innenbereichssatzung für Wohnen und Kleingewerbe Preislimitiertes Vorkaufsrecht auch für Wohnungseigentum

Zeitliche Begrenzung des Baurechts

2. DIE STADT ALS BEUTE im Immobilienhandel

Obwohl Boden unvermehrbar ist, keine Ware ist wie andere, und sein Wert im Wesentlichen durch öffentliche Investitionen bestimmt wird, wird er vielfach als Ware und normales Finanzprodukt gehandelt.

Artikel 14.Satz 2 Grundgesetz lautet:

Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Wo bleibt beim Immobilienhandel das Wohl der Allgemeinheit? Davon ist meist wenig zu spüren.

In der globalen Finanzwirtschaft werden Immobilien als normales privates Finanzprodukt gehandelt.

Für Deutschland gilt: „Stability fuels the property market“.

Deutschland ist politisch und ökonomisch stabil und hat aus internationaler Sicht einen unterbewerteten Immobilienmarkt, ist also für internationale Anleger sehr attraktiv.

Ein typisches Immobilienunternehmen hat folgende Ziele: 3 Jahre Haltedauer, 12% Rendite im Jahr.

Das bedeutet:

- minimale Investitionen,
- bei maximaler Ausschöpfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten (15-20% alle 3Jahre)
- und Exit, also Weiterverkauf, mit kräftiger Preiserhöhung.

Grunderwerbssteuern die den Handel verteuern würden, werden im „share deal“ gestaltend umgangen.

Als ein Beispiel mag die Wohnungsbaugesellschaft der Bayerischen Landesbank, GBW dienen. Die ca.32.000 Wohnungen wurden 2013 als „share deal“ verkauft für 2,4 Mrd. €, die vielen Mio. € Grunderwerbssteuer wurden dem privaten Käufer erspart, 2016 hatte sich der Assetwert bereits um 50% erhöht. Die meisten Standort-Städte der Wohnungen, hätten diese sehr gerne gekauft, konnten aber gegen den privaten Bieter, der seinen Sitz auch noch in einem Niedrigsteuerland hat, nicht konkurrieren.

In Kalifornien, so war letzte Woche in der Immobilienzeitung zu lesen, ist eine Gebühr auf Grundstücks und Wohnungsverkäufe eingeführt worden, um die Transaktionskosten zu erhöhen. Ein gutes Vorbild für uns!

**Ändern! Transaktionsgebühren einführen,
Grunderwerbssteuer erhöhen durch Entfall der share deals.**

3. WAS IST NOCH ZU TUN?

Grundstückshandel und Erbbaurecht

a) Die **BIMA** muss ihre Grundstücke zu einem niedrigen Preis für öffentliche Einrichtungen, Wohnungsbau und Kleingewerbe abgeben. Schließlich sind diese Grundstücke und Gebäude alle schon einmal vom Steuerzahler finanziert worden.

b) **Alle öffentlichen Hände**, Bund, Länder und Gemeinden, aber auch Bezirke und Kreise sollen ihre Grundstücke ab sofort nur noch im **Erbbaurecht** vergeben.

Ein **Bodenfonds** könnte hier gute Dienste tun.

Sofort umsetzen!

Baurecht

Es ist mehr nötig als bisher geplant und im Koalitionsvertrag vereinbart!

BauBG

- a) **Entwicklungsmaßnahmen** § 165 ff. erleichtern
- b) **preislimitierte Vorkaufsrechte** auch für Wohnungseigentum einführen
- c) **Wertsteigerungen abschöpfen**
- d) Langfristig **Baurecht nur noch durch Planung**, Bsp. Schweiz
- e) **regionale Zusammenarbeit verpflichtend** im Verflechtungsraum

Möglichst schnell auf den Weg bringen;

auch wenn im Koalitionsvertrag ausdrücklich Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten in Eigentumsrechte ausgeschlossen sind.

Für ein gemeinwohlorientiertes Handeln sind diese Eingriffe zwingend erforderlich um Grundstücke verfügbar zu machen und die Spekulation zu begrenzen.

Steuerrecht

- a) **Grundsteuer**
Eine reine **Bodenwertsteuer** statt des Kostenwertmodells.
Hier liegen alle Daten bei den Kommunen vor und bei ausreichendem Hebesatz erübrigt sich eine Grundsteuer C. Der Bodenwert wird von der öffentlichen Hand durch Infrastrukturinvestitionen produziert, so ist es gerecht, dass sie die Steuer kassiert.
- b) 10-jährige **Spekulationsfrist** streichen

Christiane Thalgot