

## **SPD-Agenda für mehr bezahlbaren Wohnraum in der Bodenseeregion**

Von SPD-Bundestagskandidat Leon Hahn,  
gemeinsam mit der SPD im Kreis und in den Gemeinden.

Der Bodenseeraum ist landschaftlich und wirtschaftlich einer der attraktivsten Gegenden Deutschlands. Immer mehr Menschen wollen hier leben, der Druck auf den Wohnungsmarkt und die Grundstückspreise ist groß, die Mieten sind in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich gestiegen.

Der Wohnungsmarkt kann nicht länger dem freien Spiel der Kräfte überlassen werden. Die Politik hat die Aufgabe, das Grundbedürfnis der Bürger nach einem bezahlbaren Dach über dem Kopf zu sichern. Wohnen ist ein Menschenrecht!

Diese Entwicklung trägt dazu bei, dass immer weniger Menschen, die in der Bodenseeregion ihre Heimat haben, auch ein bezahlbares Zuhause finden. Junge Menschen, die hier groß geworden sind, müssen nicht selten die Region verlassen, alte Menschen bleiben in ihren großen Wohnungen, weil die kleinen oft sogar teurer sind und Familien, die am See ein Zuhause suchen, finden oft kaum bezahlbare Wohnungen oder Flächen, um selbst ein Eigenheim zu errichten.

Niedrige Bauzinsen veranlassen die Investoren und Baufirmen überhöhte Preise von Käufern neuer Häuser und Eigentumswohnungen zu verlangen. Zweckentfremdung oder Gewinnmaximierung (Beispiel airbnb und/oder Leerstand, kann mir das leisten oder ist meine Zweit- und Drittwohnung) reduziert das vorhandene Wohnungsangebot.

Auch der Bau neuer Wohnungen oder Häuser ist für viele Bürger nicht möglich, da ein Mangel an bebaubaren Flächen dazu führt, dass auf deren Wertzuwachs spekuliert und die Preise für die verbliebenen Baugrundstücke überdurchschnittlich hoch sind.

Die SPD steht für bezahlbaren Wohnraum. Auf bundes-, landes- und kommunalpolitischer Ebene kämpfen wir für eine Politik, die dem Trend unbezahlbarer Mieten und Wohnkosten konkret etwas entgegensetzt.

Die Herausforderungen im Bereich des bezahlbaren Wohnraums am Bodensee sind besondere. Der See schränkt die Entwicklung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten ein, die hohe Attraktivität fördert den Zuzug und der Spielraum für den schnellen Bau von zusätzlichem Wohnraum ist gering. Wir Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten wissen dies und kämpfen daher für eine umfassende Agenda auf Ebene des Bundes, des Landes und in den Städten und Gemeinden im Wahlkreis Bodensee, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die besonderen Bedürfnisse unseres Wahlkreises kommen bisher nicht hörbar in Stuttgart und Berlin an. Dies werden wir als starke Vertreter der Region als SPD ändern.

## Folgende Maßnahmen werden wir dabei in den Mittelpunkt stellen:

- **Wohnen muss auch öffentliche Aufgabe sein.** Deshalb setzen wir uns für die Wiedereinführung der **Gemeinnützigkeit von Wohnbaugenossenschaften** ein. Wenn die Schaffung von Wohnraum in der Bodenseeregion dem Markt überlassen bleibt, entstehen zwar neue Wohnungen – allerdings nicht die, die sich anschließend normale Bürger leisten können. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist nicht auf kurzfristige anlegerorientierte Renditemaximierung ausgerichtet, sondern auf die nutzerorientierte Bereitstellung von leistbaren und gut in Schuss gehaltenen Wohnraum. Während **Rendite-** bzw. **Investor**-orientierte Unternehmen die Objekte nach Abstattung aller Darlehen im legitimen Interesse ihrer Eigentümer gewinnmaximierend verwerten bzw. die wesentlich höhere angemessene Marktmiete verlangen können, bleiben die entschuldeten Wohnungen bei den Gemeinnützigen dauerhaft zu einer limitierten günstigen Miete erhalten.
- **Nicht nur mehr, sondern die richtigen Wohnungen müssen entstehen.** Wien hat vorbildlich günstige Mietpreise. Die Stadt hat über Jahrzehnte hinweg einen ausreichenden Grundstock an geförderten-Wohnungen aufgebaut, das beste Korrektiv für den Wohnungsmarkt. Bei uns fallen immer mehr Wohnungen aus der Förderung. Deshalb kämpfen wir im Bund dafür, die Möglichkeiten für Kommunen auszuweiten, durch **Quoten** festzulegen, wieviel Prozent Mietwohnungen und **Sozialwohnungen** entstehen müssen. In den Städten und Gemeinden am See setzen wir uns dafür ein, dass solche Quoten, mindestens von 25 Prozent, flächendeckend gelten. Dabei wollen wir sozialen Wohnungsbau nicht nur durch zinsgünstige Kredite sondern durch Direktzuschüsse bei entsprechender Sozialbindung stärken. Diese **Belegungsbindung** sollte im Bodenseeraum **nicht unter 35 Jahren** liegen. Wir sehen das Land und den Bund in der Pflicht. Es muss zu einem klaren Wiedereinstieg in den sozialen Wohnungsbau kommen.
- **Familienwohnungen statt Ferienwohnungen.** Wir wollen verhindern, dass am See immer mehr Rollladen-Siedlungen entstehen und Wohnungen bei so akutem Bedarf der Bevölkerung nicht zu Verfügung stehen. Deshalb kämpfen wir vor Ort für ein **kommunales Zweckentfremungsverbot**. So sollen Wohnungen z.B. nicht in Ferienwohnungen umgewandelt werden. Die Kontrollen hierfür wollen wir ausweiten. In Zeiten von so eklatantem Mangel an bezahlbarem Wohnraum beziehen wir Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten klare Position: dauerhafter Wohnraum für Menschen muss Vorrang haben. Auch Wohnungsleerstand wollen wir verhindern und gemeinsam mit der kommunalen Verwaltung nach Möglichkeiten suchen, diesen zu verhindern.
- **Menschen Wohnen ermöglichen.** Um die Menschen bei der Miete zu stützen, wollen wir das Wohngeld weiter erhöhen. Wir unterstützen **Subjekt-** (Kosten der Unterkunft und Wohngeld) **und Objektförderung** (Wohnungsbauförderung) gleichermaßen. Um mehr Menschen die Möglichkeit zu geben, selbst Wohneigentum zu erwerben, setzen wir uns im Bund für ein sozial gestaffeltes **Familienbaugeld** ein. Im Land

Gel

Gel

Gel

Forma

Forma  
+Desig  
Schrift  
(komp

unterstützen wir die Forderung, dass **Familien** bei der **Grunderwerbssteuer** um 50% **bei Ersterwerb** entlastet werden können. Große Wohnimmobiliengesellschaften bleiben durch firmenpolitische Tricks bei der Übernahme von Wohnungen von der Grunderwerbssteuer befreit, der Normalbürger zahlt sie in vollem Umfang auf den kompletten Kaufpreis. Die Grunderwerbsteuer darf nicht länger ein Preistreiber am Wohnungsmarkt sein.

- **Wohnungsbau muss alle angehen.** Wir wollen mit den Unternehmen in einen Dialog treten, unter welchen Bedingungen diese wieder **Werkwohnungen** anbieten können. Werkwohnungen sind ein Standortfaktor und entlasten den Wohnungsmarkt. Viele große Arbeitgeber in Deutschland bieten Werkwohnungen an und auch in der Bodenseeregion sind große Arbeitgeber in der Pflicht, ausreichend Wohnraum für die Fachkräfte und Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bereitzustellen. Aber auch das Land und den Bund sehen wir in der Pflicht. Die rückläufige Zahl an Sozialwohnungen muss zu einem klaren Wiedereinstieg des Landes in den sozialen Wohnungsbau führen.
- **Von Anderen lernen.** Wir wollen funktionierende Lösungen, wie etwa die VoGeWoSi (Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft) kopieren. Dort wird bereits **bestehender, leerstehender Wohnraum aktiviert**, in dem Vermieterinnen und Vermietern laufende Mieteinnahmen garantiert werden und diese gleichzeitig vor Risiken und Aufwand bei der Wohnungsvermietung befreit werden. Die Träger betreuen Eigentümer und Mieter gleichermaßen und verhindern durch diese Vorgehensweise, dass Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnung leer stehen lassen, weil sie den Aufwand der Vermietung scheuen oder Risiken vermeiden wollen.
- **Bezahlbare Wohnungen in sinnvoller Größe.** Über die Jahrzehnte wohnen immer weniger Menschen in immer größeren Wohnungen. Die Quadratmeterzahl pro Wohnungsnutzer ist stark gestiegen. Da vor allem in Städten die Wohnungen kaum noch bezahlbar sind und solche große Wohnungen nicht immer notwendig sind, wollen wir für junge Menschen, Singles und Menschen, die im Alter alleine leben kleinere Wohnungen – auch sogenannte „**Mikro-Apartments**“ anbieten, die dann auch weniger Mieter kosten.
- **Alle an einen Tisch.** Wir möchten auch vor Ort regelmäßig stattfindende **Wohnungsbau-Konferenzen** etablieren, bei denen alle Akteure an einem Tisch sitzen. Dazu gehören etwa Banken, Wohnbaugenossenschaften, Kommune, Arbeitgeber, Grundstücksbesitzer. Dazu gehören aber ausdrücklich auch Akteure von Bundes- und Landesebene, denn nur so können wir uns auf die richtigen Maßnahmen auf allen Ebenen für die Bodenseeregion verständigen und Änderungen auf den entsprechenden politischen Ebenen vorantreiben und fordern.
- **Die Mietpreispbremse funktioniert, wenn sie richtig ausgestaltet ist.** Dafür müssen aber flächendeckend **qualifizierte Mietspiegel** erstellt werden. Die Vormiete muss für den Nachmieter verpflichtend und transparent im Mietvertrag aufgeführt

werden, damit Verstöße gegen die Mietpreisbremse erkannt werden und Verstöße müssen stärker sanktioniert werden. Die Möglichkeiten für Mieter, gegen Verstöße vorzugehen, wollen wir vereinfachen.

- **Kommunale Steuerungsmöglichkeiten ausweiten.** Wir werden uns im Bund dafür einsetzen, dass Kommunen mehr Möglichkeiten erhalten, den Wohnungsbau vor Ort zu lenken. So wollen wir im Bund ein **kommunales Vorkaufsrecht** mit Befreiung der Grunderwerbssteuer erreichen.
- **Maßnahmen gegen Grundstücksspekulation: Zugriff auf Baugrund für Allgemeinheit verbessern.** Wir wollen, wie bereits im Land Baden-Württemberg beschlossen, erreichen, dass im **Flächennutzungsplan Flächen getauscht** werden können. Als (Wohn-)Bauland ausgewiesene Brachflächen, bei denen aber keine Bereitschaft für einen Verkauf oder eine Realisierung von Bebauung vorhanden ist, können wieder zurückgenommen und dafür im Tausch andere Gebiete, bei denen bessere Aussichten auf Wohnungsbau bestehen, als Wohnbauland eingestuft werden.  
Dies erhöht die Verkaufsbereitschaft, da Besitzer von entsprechenden Flächen wissen, dass eine dauerhafte Nichtbebauung zu einer Änderung im Flächennutzungsplan und einem entsprechenden Wertverlust führen kann. Um die rasant steigenden Grundstückspreise in den Griff zu bekommen, müssen die Kommunen größeren Spielraum erhalten, um Flächennutzungspläne zu Gunsten verkaufswilliger und bauwilliger Grundstückseigner zu überarbeiten.
- **Die Steigerung der Baukosten bremsen.** Auch manche Auflagen haben die Baukosten steigen lassen. So müssen bei den sinnvollen und notwendigen Energiesparverordnungen z.B. **Fassadendämmungen** auf ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis angepasst werden. Überdachte Fahrradstellplätze kosten fast nichts, ein **Tiefgaragenplatz** aber rund 25.000 €, Stellplätze dürfen in Zeiten, in denen die Menschen fast die Hälfte ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben, kein Selbstzweck sein bzw. müssen auf die gesetzliche Mindestzahl reduziert werden.
- **Mehr Bauflächen am See mit Augenmaß realisieren.** Das Ziel, die maßlose Versiegelung von Flächen zu verhindern, unterstützen wir ausdrücklich. Dennoch setzen wir uns bei der Fortschreibung des Regionalentwicklungsplans für Möglichkeiten der Kommunen im Bodenseeraum ein, **mehr Wohn- und Gewerbegebiete** ökologisch nachhaltig auszuschreiben. Dabei müssen Verkehrsinfrastruktur und Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten mit einander verknüpft werden. Neue Wohngebiete müssen dort ausgewiesen werden, wo eine ÖPNV-Erschließung vorhanden oder eingeplant ist und neue Gewerbegebiete müssen dort ausgewiesen werden, wo eine Bahnerschließung vorhanden oder eingeplant ist. Hier sehen wir uns im Einklang mit Landesentwicklungs- und Regionalplänen aus den 1990er Jahren und fordern deren Umsetzung. Wir setzen uns bei der Fortschreibung des Regionalentwicklungsplans für mehr Möglichkeiten der Kommunen im Bodenseeraum für einen Regionen übergreifenden

Ausgleichsmechanismus ein. Modelle, wie das „Reko“ (**regionales Kompensationsflächenmanagement**) wollen wir landesweit vorantreiben und fördern, so dass Regionen Flächen, für die sie selbst keinen Bedarf haben, anderen Regionen, wie der Region Bodensee Oberschwaben, als Ausgleich zur Verfügung stellen können.

- **Sicheres Wohnen ermöglichen.**

Wohnungseinbrüche und ein unsicheres Wohnumfeld führen bei vielen Betroffenen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen eines guten Lebensgefühls. Wir wollen die **Sicherheit beim Bau von Wohnungen und Eigenheimen** stärker fördern und durch eine gute Durchmischung verhindern, dass sich Wohngegenden überhaupt erst zu Kriminalitätsschwerpunkten entwickeln können.

- **Erbpacht stärker nutzen.**

Wir möchten prüfen, ob Kommunen nicht **verstärkt Grundstücke in Erbpacht** verpachten, anstatt zu verkaufen. Grund und Boden ist nicht beliebig vermehrbar. (Wird von der katholischen Kirche [und anderen Großgrundbesitzern wie den Adelshäusern der Württemberger und Fürstenbergern](#) gehandhabt.)

Gel

---

### Beispiele aus der Bodensee-Region:

- Friedrichshafen hat in einem umfassenden Papier „Wohnungsbericht“ alle Fakten zusammengetragen (Bestehende Wohnungszahl, Miethöhe, Wohnungsberechtigungsschein-Inhaber, Wohnungsbedarf, Prognose, zusätzlicher Bedarf durch Zuzug, Entwicklung der letzten Jahre, etc.) um eine Datenbasis als Entscheidungsgrundlage zu haben.

- die rechtliche Situation sollte geprüft werden. Friedrichshafen ist z.B. amtlich attestiert „Wohnraum-Mangel-Gebiet“! (*Per Rechtsverordnung gilt in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, dass Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren gedeckelt werden. Vorher waren Erhöhungen um bis zu 20 Prozent möglich.*

*Die Mietpreisbremse gilt bei Wohnungen, die zur Neu-Vermietung angeboten werden. Auch die Mietpreisbremse ist auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten beschränkt, dort dürfen Mieten bei einer Wiedervermietung höchstens um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.*

- Konstanz hat einen Leerstands-Melder, so dass Bürger leerstehenden Wohnraum melden können. Die Verwaltung prüft, wem die Immobilie gehört, kann auf den Besitzer zugehen und prüfen, ob die Immobilie genutzt werden kann.

- Konstanz hat ein Zweckentfremdungsverbot beschlossen, mit dem vermieden werden kann, dass vorhandener Wohnraum ohne Genehmigung dem Wohnungsmarkt entzogen wird

Unter Zweckentfremdung wird verstanden: Leerstand länger als 6 Monate, Nutzung für gewerbliche Zwecke, dauerhafte Fremdbeherbergung bzw. Nutzung als Ferienwohnung, so nutzen oder baulich verändern, das es für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, abreißen. Wenn Wohnraum weniger als 6 Monate als Ferienwohnung genutzt wird, so ist dies der Stadt anzuzeigen und zu beantragen.

- Friedrichshafen hat eine Sozialquote von 25% beschlossen (30% hat die SPD gefordert), also dass bei neu geschaffenem bzw. zusätzlich geschaffenem Wohnraum ein bestimmter Anteil der Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau erstellt wird. Dies dient auch einem gesunden Mix von verschiedenen Bevölkerungsschichten und beugt einer Ghettoisierung vor.

- Gleichzeitig wurde eine Belegungsbindung von 25 Jahren beschlossen (SPD hat mindestens 30 Jahre gefordert.)

- Jede Kommune kann innerhalb ihres Flächennutzungsplanes als (Wohn-)Bauland ausgewiesene Brachflächen, bei denen der Besitzer keine Verkaufs- oder Realisierungsabsicht hat, gegen andere Gebiete tauschen, wo Wohnungsbau erwünscht ist. So kann eine Blockade evtl. aufgehoben werden und dem Besitzer droht ein Wertverlust seines Grundstückes, wenn er es leer stehen lässt.

- der Bodenseekreis und Friedrichshafen haben jeweils zu einem Wohnungsbau-Gipfel eingeladen bzw. eine Wohnraum-Allianz gegründet, wo Vertreter von Wohnungsbaugesellschaften, Banken, Arbeitgeber, Landbesitzer, Vertreter der Kommune, etc. gemeinsam nach Lösungen suchen.

- in Dornbirn bietet die VoGeWoSi (Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.) als Service und Dienstleistung die Vermietung von leerstehendem Wohnraum an:

#### **Sicher vermieten – ein Gewinn für Vermieter und Mieter**

*Vermieten ohne Risiken und Aufwand.*

Eine Wohnung zu vermieten ist für Eigentümerinnen und Eigentümer mit Aufwand verbunden. Manche Eigentümer schrecken davor zurück und lassen ihre Wohnung deshalb leer stehen. Sie verzichten dabei auf mögliche Mieteinnahmen. Gleichzeitig steht Wohnraum, der dringend benötigt wird, nicht zur Verfügung.

Das Land Vorarlberg, die VOGEWOSI und die Eigentümervereinigung haben nun ein Modell ausgearbeitet, das den Wohnungseigentümerinnen und –eigentümern laufende Mieteinnahmen garantiert, ohne mit Risiken oder Aufwand verbunden zu sein. Die Projektpartner Land, VOGEWOSI und die Eigentümervereinigung garantieren, dass Eigentümer und Mieter gut betreut werden.

- Der Gemeinderat von Friedrichshafen hat die Verwaltung beauftragt, systematisch die ältesten Bebauungspläne, die teilweise vor dem Krieg oder kurz danach entstanden, zu überarbeiten, mit dem Ziel die mögliche Bebauung an die heutigen Erfordernisse anzupassen. Damit kann in bestimmten Bereichen höher gebaut bzw. aufgestockt werden

und leerstehender Raum verdichtet bzw. bei Abriss von Alt-Substanz größer gebaut werden.

- Der Gedanke der Werkwohnungen soll geprüft werden. Früher gab es mehr Werkwohnungen, die der Mitarbeiterbindung dienen, ein Standortfaktor sind und den allgemeinen Wohnungsmarkt entlasten. VW hat in Wolfsburg über 5.000 Wohnungen im Bestand und die Stadtwerke München erweitern ihren Wohnungsbestand für Mitarbeiter.

- der Gemeinderat von FN hat beschlossen in den 5 Jahren von 2017 bis 2021 insgesamt 12,5 Millionen Euro für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu investieren.

-

FN: Städtische Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden zukünftig vorrangig an Wohnungsbauunternehmen, insbesondere an das kommunale Wohnungsbauunternehmen sowie die Zeppelin Wohlfahrt GmbH Wohnungsbauunternehmen veräußert, sofern diese bereit sind, auf dem Grundstück einen signifikanten Anteil an preisgebundenem Wohnraum zu schaffen und diese Wohnungen für mindestens 25 Jahre im Bestand zu halten. Dies geschieht zum Zwecke der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum

- Friedrichshafen bezuschusst Bestandswohnungen und neue Wohnungen von Vermietern:

1. Bezuschusst wird der Erwerb von Belegungsrechten an leer stehendem Wohnraum für die Dauer von alternativ 15, 25 oder 30 Jahren ab Bezug.

2. Bezugsberechtigt sind Personen/Haushalte die über einen Wohnberechtigungsschein nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) verfügen und von der Stadt Friedrichshafen über ein Benennungsrecht vorgeschlagen werden.

3. Die Miethöhe darf für die Dauer der Bindung maximal die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20 % betragen.

4. Die Förderung beträgt 430 €/m<sup>2</sup> für eine 15jährige Miet- und Belegungsbindung, 640 €/m<sup>2</sup> für eine 25 jährige Miet- und Belegungsbindung und 710 €/m<sup>2</sup> für eine 30 jährige Miet- und Belegungsbindung.

5. Das Belegungsrecht wird im Grundbuch gesichert.

- Kaufpreisvergünstigungen beim Grunderwerb zum Zwecke der Schaffung von zusätzlichem preisgebundenem Wohnraum für Bauinvestoren

- Die Stadt Friedrichshafen hat beschlossen, Wohnraum für Obdachlose zu schaffen bzw. bereit zu halten. (Das darf nicht vergessen werden, denn diese Menschen finden aus eigener Kraft keine Wohnung.)

- Friedrichshafen fördert nicht nur freiwillig Klimaschutz und Energiesparende Wohnungen, sondern auch Einbruchschutz an Wohnungen mit Zuschüssen

- Friedrichshafen hat ein freiwilliges Kinderbaugeld beschlossen um den Erwerb von Wohneigentum für Familien zu fördern

- Friedrichshafen hält daran fest, private Flächen zu erwerben und dann darauf Baurecht zu schaffen

- Flächen ohne Aussicht auf Entwicklung zu Wohnbauland sollen im Zuger der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gegen Flächen mit Aussicht auf Entwicklung zu Wohnbauland ausgetauscht werden.

- für vorhabenbezogene Bebauungspläne wurde in FN die Schwelle (mindestens 8 zusätzliche Wohneinheiten oder 400 Quadratmeter zusätzliche Geschossfläche) gesenkt. Diese Art von Bebauungsplänen senkt den Planungs- und Verwaltungsaufwand.

---

Alte SPD-Forderungen:

### Ein am Gemeinwohl orientiertes Bodenrecht

Grund und Boden kann nicht weiter gehandelt als wäre es eine beliebige Ware, wie ein Auto.

1. Nutzungsrecht statt Privateigentum (Auszug aus Hans-Jochen Vogel: „Bodenrecht und Stadtentwicklung“  
<https://s5741a9c102d48d0c.jimcontent.com/download/version/1494979602/module/11052268898/name/Bodenrecht%20Vogel%201972.pdf> ):

Folgende Grundzüge würden meines Erachtens zu einem solchen geläuterten Eigentumsbegriff führen:

1. Das bisherige Eigentum an Grund und Boden wird in ein Nutzungs- und ein Verfügungseigentum aufgeteilt. Dieses Verfügungseigentum an Grund und Boden geht auf die Gemeinschaft über. Sie begründet an den Einzelflächen kündbares oder auch befristetes Nutzungseigentum durch Verträge, in denen über die Art der Nutzung, die Höhe des Nutzungsentgeltes und die Dauer des Nutzungseigentums Bestimmung getroffen wird. Falls Gemeinschaftsinteressen dem nicht entgegen-

---



stehen, ist das Nutzungsrecht im Wege der öffentlichen Ausschreibung zu vergeben.

2. Die Bestimmungen der §§ 93 und 94 BGB werden aufgehoben. Gebäude sind künftig nicht mehr wesentliche Bestandteile des Grundstücks. Sie sind – wie jetzt schon beim Erbbaurecht – selbständig eigentumsfähig.

3. Gebäude stehen im Volleigentum ihrer jeweiligen Eigentümer und sind veräußerbar, verpfändbar und vererbbar. Der Rechtsnachfolger muß allerdings in das bestehende Nutzungseigentum mit seinen konkreten Festsetzungen eintreten.

4. Der Zugang zum Nutzungseigentum ist einer möglichst großen Zahl von Bürgern zu eröffnen. Auch ist der Bürgerschaft eine öffentliche Kontrolle bei der Begründung und Ausgestaltung des Nutzungseigentums zu ermöglichen.

5. Markt, Wettbewerb, Knappheitspreis und private Investitionsmöglichkeit bleiben für den Gebäudesektor in einem für die Gemeinschaft begrenzbaren und steuerbaren und deshalb sinnvollen und nützlichen Umfang erhalten.

6. Die Verfügungsbefugnis gemäß Ziffer 1 ist im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Planung (Landesentwicklungspläne, Regionalpläne, Bauleitpläne) selbständig auszuüben.

---

## 2. Besteuerung von Gewinneinnahmen aus Bodenwertsteigerungen