**AG Thema Boden- &Immobilienpolitik**

**Sorgen der Leute:** Wohnkosten sind für 90% der Menschen der grösste Posten im Haushaltsbudget. Die Mieten sind um 40% zu hoch, was alle Bevölkerungsschichten negativ betrifft. Nur noch 10% der Menschen können sich potentiell Wohneigentum leisten, obwohl die meisten sich Wohneigentum wünschen.

**Relevanz für die Schweiz** Boden und Immobilien haben einen geschätzten Wert von 4 Billionen Franken und ist damit mit Abstand das grösste Volkswirtschaftliche Gut. Der Wert dieses Kapitalstocks wächst um jährlich mindestens 3%. Über die zu hohen Mieten werden rund 15 Milliarden jährlich von den Mietenden zu Eigentümern umverteilt. Dieses Geld fehlt den Haushalten und schwächt den Binnenkonsum (der immerhin 60% unseres BIP ausmacht)

**Einordnung:** Seit dem Jahr 2000 wurde die Immobilie weltweit als Anlageklasse wiederentdeckt mit weitrechenden Folgen. Der Immobilienmarkt wurde professionalisiert (Auslagerungen mit Immobilienmanagement), institutionalisiert (immer mehr institutionelles Kapital), anonymisiert (immer mehr Immobilien AGs als Eigentümer statt Einzelpersonen), globalisiert (Landgrabbing, kein Lokales Business mehr) und Immobilien dienen zunehmend als Grundlage neuer Finanzmarktprodukte (z.B. CDOs der Subprime-Krise). Immobilien sind via Infrastrukturleistungen mit Abstand der meist-subventionierte Sektor der Schweiz.

**Handlungsbedarf:** sehr hoch

**Hauptgründe/Probleme:** Das Mietrecht, das theoretisch nur eine beschränkte Rendite vorsieht (KostenmietePlus) wurde faktisch ausgehebelt ohne einen einzigen Gesetzesartikel zu ändern. Veränderungen der Eigentümerschaft – immer mehr AGs und börsenkotierte Immobiliengesellschaften.

**Politische Stossrichtung**

**international.** Verbot von mit Immobilien, Hypotheken und Mietzinseinnahmen unterlegte Finanzprodukte. Vorbehalt des Immobilieneigentums für inländisches Kapital (Rückgängigmachung der Aufweichungen der LexKoller)

**national:**

**wichtigste (neue) Stossrichtung:** Deutliche Steigerung des Anteils Gemeinnütziger Wohnungen (Unterstützung Wohninitiative Mieterverband), Verbesserung der Durchsetzung des Mietrechts (KostenmietePlus). Unterstützung aller Immobilienpreisdämpfenden Massnahmen (Nationalbank, Rechnungslegungsvorschriften, etc.). Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand für Land und Immobilien. Zonen für Gemeinnützige Wohnbauten im Raumplanungsgesetz. Abschöpfung Infrastrukturgewinne (Wertsteigerungen durch Investitionen der öffentlichen Hand).

**ergänzende Stossrichtungen** Käufe von Boden und Immobilien durch die Gemeinden (zumindest keine Verkäufe) und Abgabe im Baurecht. Mindestklausel für Gemeinnützige Wohnbauträger in den Gemeindeordnungen. Psitionierung der Immobilienpolitik als Wirtschafts- und nicht als Sozialpolitik.

**Begründung:**

Tiefe Wohnkosten sind die beste Wirtschafts- Sozial-, Vorsorge- und Gesellschaftspolitische Massnahme überhaupt.

**Flankierend, mögliche Konflikte:** Keine, jedoch Mehrheiten auf Bundesebene nicht vorhanden.