

POLITIK | 23.10.2017

Von **Christine Rose**

Bodenpolitik: Experten fordern mehr Spielraum für Kommunen

Um die in etlichen Städten hierzulande mittlerweile raren Grundstücke nicht in erster Linie dem freien Spiel der Kräfte zu überlassen, braucht es eine neue Bodenpolitik. So sehen das der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw) und das Deutsche Institut für Urbanistik (difu). Sie haben mit einem Expertenkreis neun Forderungen erarbeitet, darunter diese: "Möglichst kurzfristig" soll das Instrument Innenentwicklungsmaßnahme, mit dem Städte Grundstückseigentümer dazu verpflichten können, binnen einer vorgegebenen Frist zu bauen, eingeführt werden.

In diesem Artikel:

Organisationen: Bundesverwaltungsgericht,

Deutsches Institut für

Urbanistik (difu),

Bundesverband für Wohnen

und Stadtentwicklung (vhw)

In attraktiven Lagen entfällt auf die Grundstückskosten mehr als die Hälfte der Gestehungskosten, heißt es in dem "Bodenpolitische Agenda 2020-2030" genannten Papier. Damit auch künftig für alle Einkommenschichten angemessener Wohnraum zur Verfügung stehe, damit lebenswerte Städte erhalten und eine verantwortungsvolle Klimapolitik betrieben werden könne, müssten Kommunen in Sachen Bodenpolitik "ihre verlorene Steuerkraft zurückgewinnen". Das sei nur mit eigenen Grundstücken und schärferen planungsrechtlichen Instrumenten zu erreichen, schreiben die Verfasser. Die Verfasser, das sind vhw und difu, die sich einen Expertenkreis bestehend u.a. aus Stadtentwicklern, Hochschulprofessoren, Vertretern von Beratungsgesellschaften und einem Richter am Bundesverwaltungsgericht an die Seite geholt haben.

Zu den Forderungen zählt, dass die öffentliche Hand Grundstücke nicht mehr an den Höchstbietenden verkaufen sollte, sondern nach einer konzeptorientierten Ausschreibung. Die Anforderungen an Käufer könnten abhängig von Standort und Zielen unterschiedlich sein - beispielsweise sozialpolitisch, städtebaulich, ökonomisch oder ökologisch ausgerichtet. Als sinnvoll wird die Vergabe von Erbbaurechten erachtet, da der Boden dann in öffentlicher Hand bleibt.

Mehr Grundstücke, mehr Macht

Viele Kommunen haben jedoch kaum mehr Grundstücke, über die sie verfügen könnten. Bund und Länder sollten es Städten daher ermöglichen, sich ein Sondervermögen an Grund und Boden zuzulegen. Zum einen, indem sie hinderliche Vorgaben beseitigen, zum anderen, indem sie Mittel aus der Wohnungs- bzw. Städtebauförderung, Grundstücke und Know-how zur Verfügung stellen. Dem "kommunalen Zwischenerwerb und der strategischen Bodenbevorratung ist Vorrang vor städtebaulichen Verträgen einzuräumen", heißt es in dem Papier. Das sollte auch für überschuldete Kommunen mit Haushaltssicherungskonzepten gelten.

Auch die planungsrechtlichen Instrumente von Kommunen sollten nach Ansicht von difu, vhw und dem Expertenkreis "geschärft" werden. Das preislimitierte Vorkaufsrecht nach § 28 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) geht ihnen nicht weit genug. Sie schlagen deshalb vor, die Regelungen des Besonderen Vorkaufsrechts (§25 BauGB) zu erweitern: In einem per Satzung bestimmten Teilbereich einer Stadt solle generell ein

preislimitierendes Vorkaufsrecht für Kommunen gelten. Auch sollte die Prämisse Vorrang Innenentwicklung ein ausreichender Gemeinwohlgrund sein, um das Vorkaufsrecht ausüben zu können.

Stärker noch wollen die Verfasser des Papiers Grundstückseigentümern mit der Einführung von Innenentwicklungsmaßnahmen (IEM) zu Leibe rücken. Was heißt: Aus privaten oder spekulativen Motiven weder verkaufs- noch bauwilligen Eigentümern kann durch ein per Satzung festgelegtes Innenentwicklungsgebiet eine Baupflicht auferlegt werden. Derzeit wird das Instrument in einem Planspiel getestet.

Grunderwerbsteuer runter und Bodenwertsteuer einführen

Um Bauland zu mobilisieren, halten es die Verfasser zudem für sinnvoll, eine Bodenwert- und Bodenflächensteuer einzuführen und die Grunderwerbsteuer wieder bundesweit auf 3,5% zu senken. Überdies plädieren sie für eine stärkere Zusammenarbeit der Kommunen. Hier seien auch die Länder in der Pflicht - als Geld- und Bodengeber, aber auch als Druck Ausübende: per verpflichtender gemeinsamer Flächennutzungsplanung.
