

„Neun auf einen Streich“

Forderungen für eine neue Bodenpolitik

Ricarda Pätzold

3.Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen am 23./24.2.18 in Bochum
Schwerpunkt: „Die Bodenfrage – neu gestellt“



Anlass, Intention und Arbeitsprozess

24. August 2016: Wohnungspolitik neu positionieren! Plädoyer von vhw und Difu für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik

- Bodenpolitik als ein Ansatzpunkt
- zunehmende Dynamik des Themas „Boden“ in den Städten

Snapshot

Hans-Jochen Vogel: Forderung eines Bodenrechts, „das Grund und Boden nicht wie eine beliebig vermehrbare Ware verhandelt, sondern wie ein elementares Grundbedürfnis, wie Wasser, Brot“. (Regierungserklärung 1981)

„das höchste Gebot ist nichts wert, wenn darauf ein totes Stück Stadt entsteht... Die Zukunft eines Landes entscheidet sich mit jedem Quadratmeter.“ (Laura Weißmüller „Mit Füßen getreten“ in Süddeutsche Zeitung vom 1. September 2017)

„Liegt es vor allem an der Bodenpolitik, dass immer mehr Städte zu Sozialfällen werden? Brauchen wir eine neue Debatte über die Frage, wem das Land gehört, auf dem wir bauen?“ (Niklas Maak „Rebellen ohne Baugrund“ in der FAZ vom 08. November 2017)

„Nadelöhr für die Notlage ist ein veraltetes Bodenrecht, das dringend einer Überarbeitung bedarf.“ (Kaye Geipel „Bodenfrage ungelöst“ in Bauwelt 24.2017)

Anlass, Intention und Arbeitsprozess

24. August 2016: Wohnungspolitik neu positionieren! Plädoyer von vhw und Difu für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik

- Bodenpolitik als ein Ansatzpunkt
- zunehmende Dynamik des Themas „Boden“ in den Städten

Frühjahr 2017: Verabredung difu und vhw zu Papier zur Bodenpolitik – Input für die Koalitionsverhandlungen ab Okt. 2017

Arbeitsgremium: Expertenkreis

- 1. Sitzung am 30.06.2017 – Festlegung der Themenschwerpunkte
- *Prozess des kuratierten gemeinsamen Schreibens*
- 2. Sitzung am 21.09.2017 – strittige Punkte, Eckpunktepapier
- Veröffentlichung 16. Oktober 2017
- Planung Veranstaltung mit bundespolitischen Sprechern



Wer war dabei

Initiiert und begleitet durch das Deutsche Institut für Urbanistik (Prof. Dr. Arno Bunzel, Prof. Martin zur Nedden, Ricarda Pätzold) und den vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (Prof. Dr. Jürgen Aring, Dr. Diana Coulmas, Fabian Rohland)

Mitglieder des Expertenkreises

Frauke Burgdorff, Burg Dorff Stadt Agentur für Kooperative Stadtentwicklung (Bochum) | Dr.-Ing. Egbert Dransfeld, Institut für Bodenmanagement (Dortmund) | Bernhard Faller, Quaestio – Forschung & Beratung (Bonn) | Dr. Stephan Gatz, Richter am Bundesverwaltungsgericht (Leipzig) Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Universität Bonn (Bonn) | Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor a.D. (Bonn) | Prof. Dr. Dirk Löhr, Hochschule Trier (Umwelt-Campus Birkenfeld) | Andreas Nienaber, Leiter des städtischen Immobilienmanagements (Münster) | Stephan Reiß-Schmidt, Leiter der Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung (München) | Cord Soehlke, Baubürgermeister (Tübingen) | Prof. Dr. Guido Spars, Universität Wuppertal (Wuppertal) | Christian Stupka, Stattbau München GmbH (München) | Prof. Dr. Martin Wickel, HafenCity Universität Hamburg (Hamburg)

Der letzte Grund

In Wahrheit ist die Wohnkrise eine Bodenkrise. Nur der Bund kann sie lösen und die Spekulationen beenden

Einmal angenommen, hoch im Himmel über unseren Köpfen würden Straßen gebaut. Breite, feste Straßen, an denen die schönsten Häuser stehen. Noch ist die Technik nicht so weit, dort oben, vielleicht auf Matterhornhöhe, eine zweite Welt zu errichten. Doch sollte es irgendwann dazu kommen, wird es dann so etwas geben wie ein Himmelskatalog? Ein Himmelsbuch, so wie es unten ein Grundbuch gibt? Und würde darin erfasst, wer welches Stück des luftigen Blaus bebauen darf?

Noch steht der Himmel allen offen. Er gehört zwar theoretisch demjenigen, der das Grundstück darunter besitzt. Rein praktisch aber gehört er niemandem und allen zugleich. Keiner käme auf die abstruse Idee, den Himmel in Parzellen zu zerlegen und meistbietend zu verkaufen.

Anders auf Erden. Da wird diese Abstrusität schulterzuckend hingenommen und gilt als naturgegeben. Dabei gehören auch Grund und Boden eigentlich niemandem und jedem. Bloß haben die meisten das vergessen. Und damit die Wohnmisere der Gegenwart erst ausgelöst.

So wie Sonnenlicht keine Ware ist oder Luft oder Wind, so sind auch Grund und Boden kein Handelsgut. Kein Mensch kann sie erschaffen, in Kisten verpacken und nach Übersee verschiffen. Niemand wird sie, bodenflüchtig, in seinem Offshore-Konto deponieren. Und so waren sich die Philosophen der Weltgeschichte einig – von Platon über Thomas von Aquin bis zu Karl Marx –, dass die Erde mit Geld nicht zu bezahlen ist: Denn ein jeder muss sich darauf bewegen und braucht sie zwingend, um eine Bleibe zu finden. Ohne Grund keine Gründung. Ohne Boden kein Leben.

Was aber passiert? Der Boden unserer Existenz, um es pathetisch zu sagen, wird zum Objekt globaler Spekulanten. Zu einer Bitcoin-artigen Irrealität. Mit der Folge, dass erstens viele Neubauten genau so aussehen: auf irrealer Weise abstrakt und wahllos. Und zweitens, dass das Wohnen in diesen Häusern kaum mehr zu bezahlen ist.

In München hat sich der Preis für Grundstücke verdreifacht – in nur zehn Jahren. Und so sind es nicht bloß teure Handwerkerrechnungen oder aufwendige Dämmstoffe, nicht allein Arbeit und

„Hanno Rauterberg liegt richtig: aktive Bodenpolitik ist für viele urbane und gesellschaftliche Fragen ein entscheidender Schlüssel. Es ist daher frappierend, dass es in der Bundespolitik so gar keine strategischen Ansätze gibt. Woran liegt das? Sicher auch an wirtschaftlichen Interessen, mehr aber wohl an der Komplexität und Breite des Themas. Im Ergebnis werden die Kommunen durch Bund und Länder viel zu wenig bei der Aufgabe unterstützt, ihre fragile soziale Balance zu erhalten.

Dabei sind Strategien und Konzepte vorhanden: ganz frisch hat ein Expertenkreis eine „Bodenpolitische Agenda 2020 - 2030“ als Impuls für die Berliner Koalitionsverhandlungen erarbeitet. Hier geht es nicht um mehr Geld mit der sozialpolitischen Gießkanne, sondern um einen intelligenteren Umgang mit Grund und Boden, Mechanismen und Gesetzen. Für die Kommunen ist es elementar, dass sich die Bundespolitik endlich wieder um dieses so verwaiste wie bedeutende Themenfeld kümmert. Sonst fehlt bald – im wahrsten Sinne des Wortes – die Grundlage einer bezahlbaren Stadt für Alle.“ Cord Soehlke, Baubürgermeister Tübingen (14.01.18)

Reformbedarf

Die Städte und Gemeinden müssen in dem besonderen Handlungsfeld der Bodenpolitik ihre verlorene Steuerungskraft zurückgewinnen. Dies erfordert die konsequente Anwendung bestehender Konzepte und Instrumentarien. Vor allem aber muss der instrumentelle Gestaltungsrahmen schnell den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Hierzu sollten dringlich Lücken geschlossen, Fehlanreize ausgeräumt und der kommunalen Ebene effizientere Instrumentarien an die Hand gegeben werden. Viele Antworten auf die Bodenfrage liegen auf dem Tisch – es gilt nun die Kerninstrumente konzertiert umzusetzen.

- Verantwortlicher Umgang mit öffentlichem Boden – aktive Liegenschaftspolitik ermöglichen
- Handlungsfähigkeit der Kommunen stärken – planungsrechtliche Instrumente schärfen
- Steuerung der Bodenentwicklung zurückgewinnen – Bodenentwicklung besser (be)steuern

Verantwortlicher Umgang mit öffentlichem Boden – aktive Liegenschaftspolitik ermöglichen

1. Gemeinwohlorientierte Vergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand
 - konsequente Abkehr vom Höchstgebotsverfahren
 - konzeptorientierte Ausschreibungen – regional differenzierte sozialpolitische, städtebauliche, ökonomische, ökologische Ziele
 - Erbbaurechte als Form der langfristigen Sicherung des Gemeinwohls
2. Boden- und Infrastrukturfonds einrichten
 - Langfristige Spielräume - Sondervermögen (Wohnbau-, Gewerbeflächen)
 - Finanzielle Beiträge sowie Sacheinlagen (Bund, Länder, Kommunen)
3. Vorfahrt für gezielte Bodenbevorratung und Zwischenerwerb
 - Kommunale Steuerungsfähigkeit in der Rolle als Grundeigentümer
 - Zwischenerwerb mit Vorrang vor städtebaulichen Verträgen
 - Bodenvorratspolitik steigert das kommunale Vermögen!!!

Handlungsfähigkeit der Kommunen stärken – planungsrechtliche Instrumente schärfen

4. Kommunales Vorkaufsrecht weiterentwickeln

- Regelungen des Besonderen Vorkaufsrechts (§ 25 BauGB) insofern erweitern, dass in einem durch Satzung zu bestimmenden Teilbereich der Stadt generell ein preislimitiertes Vorkaufsrecht gilt
- Durchsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung als ein ausreichender Gemeinwohlgrund zur Ausübung des Vorkaufsrechts

5. Stärkung der Gemeinwohlziele in der Innenentwicklung – Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten

- § 34 BauGB - Festsetzungsmöglichkeiten in einfachen Bebauungsplänen durch einen neuen § 9 Abs. 2d BauGB zu erweitern, der in definierten Bereichen für neue Bauvorhaben einen Beitrag zum Gemeinwohl als Genehmigungsvoraussetzung fordert.

6. Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) zeitnah einführen

- Bauverpflichtung mit Fristsetzung, die sich aus der IEM-Satzung oder dem IEM-Bebauungsplan ergibt.

Steuerung der Bodenentwicklung zurückgewinnen – Bodenentwicklung besser (be)steuern

7. Einführung einer Bodenwert- und Bodenflächensteuer

- Grundsteuer nicht nur als valide und steuergerechte Einnahmequelle der Kommunen erhalten, sondern stärken.
- Bodenwert- und Bodenflächensteuer - Differenzierung der Steuermesszahlen für Grundstückswert und Grundstücksfläche bei gleichzeitiger Regionalisierung

8. Grunderwerbsteuer weiterentwickeln

- allgemeine Senkung der Grunderwerbsteuer auf das Niveau von 2006, d.h. auf 3,5 Prozent (Steuerbefreiung für kommunalen Zwischenerwerb)

9. Notwendigkeit interkommunaler Zusammenarbeit verstärken

- Instrumente der Landes- und Regionalplanung zu schärfen und die zuständigen Stellen personell und finanziell zu stärken
- verpflichtende gemeinsame FNP von Gemeinden eines engeren Verflechtungsraumes

Zukunftsansichten

Bodenpolitik ist die Voraussetzung für fast alle Stadtentwicklungsprozesse.

Paradox der Wahrnehmung dieser Bedeutung: In dem Maße, wie der öffentliche Zugang (Besitz) von Boden auf einem Tiefstand angekommen ist (gefühlte und real), erreichen die Ansprüche an die öffentlichen Flächen einen Höchststand.

Die Einschätzung der Umsetzbarkeit einer konzertierten Bodenpolitik, ist nicht sonderlich optimistisch. Dauerargumente:

- zu kompliziert, zu voraussetzungsvoll, zu divergent von den Interessen her, kein breiter Konsens...

ABER: Wann, wenn nicht jetzt?

UND: Wie „gut“ stehen die Chancen, dass sich die Probleme von selbst in Wohlgefallen auflösen?

