Bündnis Bodenwende

ARCHITEKTEN
KAMMER
BERLIN

ALTE JAKOBSTRASSE 149
10969 BERLIN

T 030.293307-0
F 030.293307-16

KAMMER@AK-BERLIN.DE
WWW.AK-BERLIN.DE

Pressemitteilung
13. April 2021

Wir brauchen eine bodenpolitische Wende!

Verbändebündnis stellt Parteiprogramme zur Bundestagswahl auf den Prüfstand

Das neu gegründete Bündnis Bodenwende hat am 12. April 2021 sechs der im Bundestag vertretenen Parteien „Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021“ vorgelegt. Der überparteiliche Zusammenschluss von Akademien, Kammern, Verbänden und Stiftungen aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen sieht in der Wende zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik eine der wichtigsten Aufgaben für die kommende Legislaturperiode des Bundestages.

Prof. Dr. Elisabeth Merk, Präsidentin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, unterstreicht die zentrale Bedeutung des Themas: „Eine soziale und nachhaltige Bodenpolitik ist der Dreh- und Angelpunkt für bezahlbares Wohnen und lebenswerte Städte, aber auch für den Klimaschutz und den Erhalt der Biodiversität. Angesichts dieser großen Herausforderungen erfordert Bodenpolitik mehr Aufmerksamkeit der Politik.“

„Die begrenzte Ressource Boden rückt zunehmend in den Blick, sowohl was den Flächenverbrauch als auch was die zunehmende Verknappung von Bauland und Ackerflächen betrifft“, betont **Christine Edmaier, Architektin und Präsidentin der Architektenkammer Berlin.** „Öffentliche Flächen sind zu sichern, um grüne Infrastruktur für Erholung und Klimaschutz in den Städten zu gewährleisten und zusammenhängende Naturräume, Artenvielfalt und nachhaltiges Wirtschaften im gesamten Land zu sichern. Um diesen Zielen langfristig gerecht zu werden, sollte eine Vergabe an Dritte grundsätzlich nur in Erbpacht erfolgen und an zukunftsfähige und innovative Konzepte sowie soziale und ökologische Standards geknüpft werden.“

In den Wahlprüfsteinen geht es um Themen wie die Regulierung des Bodenmarktes und Verhinderung von Spekulation oder Geldwäsche, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, verbesserte Rahmenbedingungen für die kommunale Bodenvorratspolitik, Stärkung des Erbbaurechts, gerechtere Besteuerung von Grund und Boden, Nutzung leistungsloser Bodenwertsteigerungen für die Allgemeinheit sowie neue planungsrechtliche Instrumente für die Mobilisierung von Bauland und den Bau von bezahlbaren Wohnungen.

Das Bündnis Bodenwende erwartet bis Mai die Antworten der Parteien. Diese werden im Juni 2021 zusammen mit einem Forderungskatalog für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik veröffentlicht. Am 29. Juni 2021 werden die Forderungen des Bündnisses und die Positionen der Parteien mit Vertreterinnen und Vertretern der Parteien im Deutschen Architekturzentrum in Berlin in einer öffentlichen Online-Debatte diskutiert. Ziel des Bündnis Bodenwende ist es, das lange unterschätzte Thema ganz nach oben auf die politische Agenda der nächsten Bundesregierung zu bringen.

Susanne Jahn, stellvertretende Vorsitzende der Vereinigung für Stadt-, Regional und Landesplanung, erwartet von den Parteien eine kreative Auseinandersetzung mit den Fragen des Bündnisses: „Auch die durch die Folgen der Pandemie dringlicher gewordene Transformation unserer Innenstädte braucht wirksamere boden- und planungsrechtliche Instrumente. Sonst drohen Konzepte wie Stärkung von sozialer Begegnung und Kultur oder Erhöhung des Wohnanteils in den Innenstädten an hohen Bodenpreisen und Spekulation zu scheitern."

Hintergrund: Boden ist wie Luft und Wasser – unverzichtbar und als räumliche Ressource nicht vermehrbar. Er ist als Grundlage des Lebens für Tiere, Pflanzen und Menschen sowie als CO_2-Senke für Klimastabilität unersetzbar. Er ist Grundlage für andere Gemeinschaftsgüter wie Natur-, Klima- und Gesundheitsschutz, für lebendige öffentliche Räume, bedarfsgerechte soziale Infrastrukturen und nicht zuletzt für menschenwürdiges, bezahlbares Wohnen.

Boden ist seit der Weltfinanzkrise immer mehr zur lukrativen Anlage und zum Spekulationsobjekt geworden. Nicht nur Bauland in attraktiven Großstadtregionen, sondern auch Ackerland wird in großem Stil von internationalen Anlegern aufgekauft („Landbanking"). Stark steigende Bodenpreise in den Stadtregionen und die Spekulation mit Boden und Wohnungsbeständen treiben die Mieten in die Höhe. Die Preise für Bauland sind in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern und Einwohnerinnen seit 2009 um mehr als das Dreifache auf durchschnittlich über 1.100 Euro je Quadratmeter gestiegen. In München haben sie sich in diesem Zeitraum sogar auf rund 5.000 Euro je Quadratmeter mehr als vervierfacht. Von 2011 bis 2018 stiegen die Wiedervermietungsmieten in den sieben größten deutschen Städten zwischen 17 und 70 Prozent.

Damit Städte und Gemeinden eine langfristige Bodenvorratspolitik betreiben und das Gemeinwohl beim Wohnungsbau und bei der Schaffung klimawirksamer Grünflächen besser durchsetzen können, müssen sie – wie schon seit Jahren gefordert – endlich wirksamere Instrumente gegen Bodenspekulation und die Hortung von baureifen Grundstücken bekommen.

Das **Bündnis Bodenwende** ist ein überparteilicher Zusammenschluss von Akademien, Kammern, Verbänden und Stiftungen aus den Bereichen Architektur und Raumplanung, Umwelt und Naturschutz sowie Soziales und gesellschaftliche Teilhabe.

Anlagen
Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021
Bündnis Bodenwende: Wer wir sind – wofür wir stehen

Architektenkammer Berlin
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Pressestelle Medien- und Öffentlichkeitsarbeit
Alte Jakobstraße 149
10969 Berlin
T 030 . 29 33 07 - 0
presse@ak-berlin.de
www.ak-berlin.de

Bündnis Bodenwende

Sozial gerechte und
nachhaltige Entwicklung
von Stadt und Land

Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021

Bündnis Bodenwende

Sozial gerechte und nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land

Impressum

Herausgeber	Bündnis Bodenwende c/o Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL e. V.
v.i.S.d.P.	DASL e. V. Ricarda Pätzold und Stephan Reiß-Schmidt c/o DASL-Bundesgeschäftsstelle Bismarckstraße 107 10625 Berlin
Kontakt und weitere Informationen	boden@dasl.de https://dasl.de/2018/11/26/aus-schuss-bodenpolitik/
Graphic Design	stauss processform gmbh, münchen
Veröffentlichung	Berlin 2021

Kapitel	Inhalt	Seite
	Die Mitunterzeichner*innen	2
	Wer wir sind und wofür wir stehen	3
	Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021	3
	Stadt und Land für alle!	4
1	Soziale Marktwirtschaft nachjustieren – gemeinwohlorientierte Bodenpolitik stärken!	6
2	Boden – Basis für ökologische Zukunftsfähigkeit und räumliche soziale Gerechtigkeit	8
3	Boden – ein Gemeingut, keine beliebige Ware	10
3.1	Gemeinwohl muss den Markt begrenzen	10
3.2	Boden behalten – Stadt gestalten: Die Rolle des Erbbaurechts	11
3.3	Erhöhung der Transparenz des Bodenmarktes und Verhinderung von Geldwäsche	11
4	Boden – Nutzen und Lasten gerechter verteilen	12
4.1	Gerechte Besteuerung des Bodens	12
4.2	Bodenwertsteigerungen für das Gemeinwohl nutzbar machen	13
5	Boden – bessere Daseinsvorsorge durch mehr Steuerungsfähigkeit	14
5.1	Kommunale Steuerungsfähigkeit in der Bauland- und Bodenpolitik	14
5.2	Öffentliches Immobilienvermögen unterstützt die Daseinsvorsorge	15
5.3	Bodenpolitik für bezahlbares Wohnen und lebenswerte Quartiere	16
	Dank und Ausblick	17
	Rückfragen	17
	Rücksendung	17
	Unterschriften	18
	Kooperations- und Medienpartner*innen	19

Die Mitunterzeichner*innen

ARCHITEKTEN KAMMER BERLIN

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

BBN Bundesverband Beruflicher Naturschutz e.V.

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

bfsr Beirat der Fachschaften für Stadt- und Raumplanung

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
BUND FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e.V.

DASL Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e. V.

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

werk bund

NETZWERK IMMO VIEL IEN

SRL VEREINIGUNG FÜR STADT-, REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

stiftung trias

URBANE LIGA ALUMNINETZWERK

wohnbund e.V.

Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021

Wer wir sind und wofür wir stehen

Das Bündnis Bodenwende ist ein überparteilicher Zusammenschluss von Akademien, Verbänden, Kammern und Stiftungen aus den Bereichen Architektur, Stadt- und Raumplanung, Umwelt und Naturschutz sowie Soziales und gesellschaftliche Teilhabe. Es konstituierte sich im Jahr 2020 auf Anregung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung e.V. (DASL). Das Bündnis ist offen für weitere Partner*innen.

Sozial gerechte und nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land

Bodenpolitik ist eines der wichtigsten – und zugleich in den letzten Jahren am meisten vernachlässigten – Politikfelder. Bodenpolitik ist nicht eine von vielen Fachpolitiken, sondern integrative Querschnittsaufgabe. Der Boden, seine Verfügbarkeit und Nutzung spielen eine zentrale Rolle bei den großen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte: sozialer Zusammenhalt, angemessene Wohnraumversorgung, gleichwertige Lebensbedingungen in Stadt und Land, gerechtere Vermögensverteilung, wirksamer Klimaschutz und Klimaanpassung, Erhaltung der Biodiversität, sichere und nachhaltige Nahrungsmittelproduktion, Bewältigung von Pandemien. Deshalb setzt sich das Bündnis Bodenwende dafür ein, dass eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ganz oben auf die Agenda für die kommende Legislaturperiode des Deutschen Bundestages kommt. Unsere Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl am 26. September 2021 sind dazu ein erster Schritt.

Diese Wahlprüfsteine illustrieren die Notwendigkeit, der Bodenpolitik höchste Priorität einzuräumen. Damit wird gezeigt, wie sehr und auf wie vielen Ebenen dringender Handlungsbedarf besteht. Es kann nicht länger hingenommen werden, dass der Boden als eine beliebige Ware behandelt und damit seiner Bedeutung für das Gemeinwohl und für die Chancen kommender Generationen nicht gerecht wird.

Die vielfältigen fachlichen Hintergründe und Handlungsfelder der Bündnispartner*innen bringen es mit sich, dass unterschiedliche Prioritäten gesetzt werden und differenzierte Positionen bestehen. Das Bündnis ist von der Überzeugung getragen, dass nur die gemeinsame Anstrengung eines breiten Spektrums zivilgesellschaftlicher Akteure die notwendige Kraft entfalten kann, um das Thema Bodenpolitik stärker in das Bewusstsein von Öffentlichkeit und Politik zu bringen.

Wir bitten um Rücksendung Ihrer Antworten als PDF oder Word-Datei bis zum 7. Mai 2021 an die DASL-Bundesgeschäftsstelle unter folgender E-Mail-Adresse: boden@dasl.de

Stadt und Land für alle!

Mehr soziale Gerechtigkeit, Gemeinwohl und öffentliche Steuerungsfähigkeit durch eine andere Bodenpolitik

Boden ist wie Luft und Wasser: unverzichtbar und als räumliche Ressource nicht vermehrbar. Er ist als Grundlage des Lebens für Tiere, Pflanzen und Menschen sowie als CO_2-Senke für Klimastabilität unersetzbar. Mehr noch: Der Boden und seine Nutzung sind Grundlagen für andere Gemeinschaftsgüter wie Natur-, Klima-, Gesundheitsschutz, für lebendige öffentliche Räume, bedarfsgerechte öffentliche soziale Infrastrukturen und nicht zuletzt für menschenwürdiges, bezahlbares Wohnen.

Die derzeitige Politik in Stadt und Land wird dieser gesellschaftlichen Schlüsselfunktion des Bodens nicht gerecht. Wir sehen deshalb dringenden Reformbedarf – auch wegen der zunehmend polarisierenden Entwicklungen in schrumpfenden und boomenden Regionen sowie eines aus dem Gleichgewicht geratenen landwirtschaftlichen Bodenmarktes.

Im Rahmen der Wahlprüfsteine befassen wir uns vorrangig mit der Rolle des Bodens im städtebaulichen Kontext. Weitere maßgebliche Fragestellungen zum Bodenschutz und der Wahrung der Bodenfunktionen in anderen Zusammenhängen werden hier nicht vertieft behandelt. Dies betrifft namentlich die landwirtschaftliche Bodennutzung, den Waldbau oder Infrastrukturplanungen.

Boden als Finanzanlage fördert Ungleichheit und verstärkt ökologische Risiken

Boden ist seit der Weltfinanzkrise vor zehn Jahren immer mehr zur lukrativen Anlage und zum Spekulationsobjekt geworden. Zu den Folgen zählen nicht nur in wachsenden Metropolen und Großstädten, sondern auch in ländlichen Regionen beschleunigte Transaktionszyklen und immer mehr Finanzmarktakteure ohne lokale Bezüge wie Fonds und Konsortien.

Das verknappt und verteuert das Bauland in wachsenden Städten, Mieten steigen und weniger zahlungskräftige Mieter*innen werden ebenso wie lokales Gewerbe oder nicht renditeträchtige Nutzungen aus ihren Nachbarschaften verdrängt. Es wird immer schwieriger, für sogenannte vulnerable Personengruppen in der Gesellschaft angemessenen und bezahlbaren bzw. öffentlich geförderten Wohnraum bereitzustellen. Eine renditeorientierte Bodennutzung verdrängt nicht zuletzt für das Gemeinwohl bedeutsame Freiräume für Naturschutz und Naherholung. Mit der Finanzialisierung des Bodenmarktes wird der Boden dem Staat, den Kommunen und anderen gemeinwohlorientierten Akteuren im wahrsten Sinne des Wortes entzogen. Von der Chance zur Vermögensbildung durch Immobilien (die angesichts der Nullzinspolitik immer bedeutsamer wird) profitieren neben gewerblichen Unternehmen der Privatwirtschaft und Konsortien inzwischen vor allem vermögendere Privathaushalte.

In attraktiven Städten mit exorbitant steigenden Immobilienpreisen wird selbstgenutztes Wohneigentum für die junge Generation ohne größere Erbschaft immer mehr zur Illusion. Damit entfällt auch ein möglicher Beitrag zur privaten Altersversorgung.

Auch Ackerland ohne Bauerwartung wird in großem Stil von internationalen Anlegern aufgekauft (»Landbanking«). Dabei wechseln – wie in den Städten – immer häufiger Anteile an Kapitalgesellschaften statt Immobilien den Eigentümer. Durch diese sogenannten Share Deals können die Grunderwerbsteuer umgangen und Vorkaufsrechte oder Genehmigungspflichten für den Bodenverkehr ausgehebelt werden. Die Bodenpreise schnellen deshalb auch auf dem Land in die Höhe.

In schrumpfenden Städten und peripheren ländlichen Regionen verstärken Demografie, Arbeitsmarkt, soziale und technische Infrastrukturen und auch die Logik des Finanz- und Bodenmarktes zunehmend Desinvestition und Leerstand. Dadurch wird die soziale und räumliche Polarisierung weiter verschärft. Die Negativspirale der Abwanderung trägt dazu bei, dass die Kerne von Dörfern und Kleinstädten weiter veröden. Die ältere Generation mit entwertetem selbstgenutzten Wohneigentum in schrumpfenden Regionen wird zu »Gefangenen« ihrer Immobilie. Um Einwohner*innen zu halten oder zurückzuholen werden ein qualifiziertes und flexibles Angebot an Mietwohnungen im Ortskern als Alternative zum Einfamilienhaus, städtebaulich integrierte Gewerbeflächen sowie lokale und soziale Infrastrukturangebote gebraucht.

1
Soziale Marktwirtschaft nachjustieren – gemeinwohlorientierte Bodenpolitik stärken!

Die Städte sind auch durch eine langjährige, erfolgreiche Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungspolitik lebenswerter und zu begehrten Wohnorten geworden. Um die Attraktivität der Städte zu erhalten und das Angebot geförderter und preisgedämpfter Mietwohnungen zu erhöhen oder urbanes Grün, öffentliche Räume und die soziale Infrastruktur an den gewachsenen Bedarf anzupassen, brauchen die Städte gesicherte Finanzierungsgrundlagen und wirksamere Steuerungsinstrumente. Sie brauchen aber auch mehr denn je die Mitwirkung aller an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure aus Wirtschaft, Wohlfahrt und Zivilgesellschaft. Allerdings verfügen viele Kommunen nicht ausreichend über Grund und Boden für Aufgaben der Daseinsvorsorge und zur Sicherstellung sozialer Teilhabe.

Eine rein technische Debatte über wirkungsvollere Instrumente zur Baulandmobilisierung oder über mehr und schnelleres Bauen wird den gesellschaftlichen Herausforderungen nicht gerecht. Wir verstehen das Grundgesetz als Auftrag, die bodenpolitische Debatte orientiert an gesellschaftlichen Werten grundsätzlicher zu führen.

»Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.« – so lautet Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes. Damit der Markt seine konstruktiven Kräfte entfalten kann, müssen die potenziell destruktiven Kräfte durch die Einbettung in ein sozialstaatliches Regelwerk gezügelt werden. Nur so sind individuelle Entfaltung und soziale Gerechtigkeit für alle Bürger*innen gesichert. Mit Blick auf die zukünftige Bodenpolitik geht es also darum, an die Stelle einer renditeorientierten Betrachtung Werte wie Gerechtigkeit, Solidarität, Gemeinwohl und Nachhaltigkeit zu setzen.

Die soziale Nachhaltigkeit stellt den Menschen in den Mittelpunkt. Der Fokus liegt darauf, ein menschenwürdiges, gerechtes und funktionierendes Sozialsystem zu gestalten. Gerade in Zeiten, in denen der gesellschaftliche Zusammenhalt in Frage gestellt wird, Arm und Reich auseinanderdriften und die räumliche Trennung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen immer deutlicher zutage tritt, ist die soziale Nachhaltigkeit der Stadt- und Regionalentwicklung ein wesentlicher Faktor zur Gestaltung einer guten Zukunft. Gesunder und bezahlbarer Wohnraum ist unverzichtbar für das Wohlergehen, die Lebensqualität und die Teilhabe von Menschen in der Gesellschaft – auch entsprechend den globalen Nachhaltigkeitszielen der UN sowie der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung:

1 Armut überwinden,
3 Gesundheit und Wohlergehen,
10 weniger Ungleichheiten und
11 nachhaltige Städte und Gemeinden

Unsere Fragen:

1. Welche Initiativen sollte der Bund bodenpolitisch ergreifen? Was sollte er dabei Ländern und Kommunen als Rahmen vorgeben?
2. Der Bodenmarkt verfügt nur über ein begrenztes Angebot und ist deshalb nicht mit anderen Produkten vergleichbar, die am Markt gehandelt werden. Wie kann dem besser Rechnung getragen werden?
3. Sehen Sie die Notwendigkeit für eine stärkere Regulierung des Bodenmarktes, insbesondere zur Verhinderung von Bodenspekulation? Welche Instrumente sind dafür vorstellbar?
4. Wie kann Boden für nicht marktfähige Gemeinwohlansprüche (ökologische Freiraumfunktionen, soziale Daseinsvorsorge) verfügbar und vor einer wirtschaftlichen Verwertung geschützt werden?

2
Boden – Basis für ökologische Zukunftsfähigkeit und räumliche soziale Gerechtigkeit

Klimakrise, Artensterben sowie ein zunehmendes Gefälle zwischen wachsenden, überlasteten (Großstadt-)Regionen auf der einen und schrumpfenden, häufig ländlich-peripheren Regionen auf der anderen Seite sind zentrale Herausforderungen für eine ökologisch nachhaltige und sozial gerechte Raumentwicklung. Eine ausgewogene Verteilung von Entwicklungschancen im Raum dient dem sozialen Frieden und der politischen Kultur in unserem Land.

Hoher Druck auf Flächen für Ökologie und Gemeinwohl

Die Erhaltung der Biodiversität, das Erreichen der weltweit vereinbarten Klimaziele sowie Anpassung an den Klimawandel stehen in einem engen Zusammenhang mit Landbanking, Bodenspekulation und der Verfügbarkeit von Boden für Gemeinwohlziele.

Freiräume weisen eine sehr hohe Relevanz und Funktion für den Klimaschutz und die Klimaanpassung der Kommunen, für die biologische Vielfalt und Durchgrünung der Städte sowie als sozialer Interaktions- und Erholungsraum aus. Für eine nachhaltige Entwicklung unverzichtbar sind aber auch die ästhetische Qualität von Kulturlandschaften und Stadträumen.

Insbesondere in den Verdichtungsräumen stehen Freiräume unter einem sehr hohen Druck, für bauliche und verkehrliche Zwecke genutzt zu werden. Trotz eines Rückgangs von 120 auf 56 Hektar pro Tag zwischen 1993 und 2018 lag der Flächenverbrauch in Deutschland immer noch um fast 90 Prozent über dem Zielwert von 30 ha, den die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie ursprünglich bereits bis 2020 (als Zwischenschritt zu einem Netto-Null-Flächenverbrauch) vorgegeben hatte. Bislang wurde fast keines der seit Jahren von Wissenschaft und Praxis diskutierten Instrumente (z. B. handelbare Flächenausweisungsrechte, Vorgabe verbindlicher Flächenbudgets durch die Regionalplanung) in der Praxis umgesetzt – nicht zuletzt wegen des Zielkonflikts mit der kommunalen Planungshoheit.

Boden für Ökologie und gleichwertige Lebensverhältnisse sichern und gestalten

Statt einer weiteren Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr müssen bereits beanspruchte Flächen mehrfach oder wiedergenutzt werden. Ziel ist eine nachhaltige Flächenkreislaufwirtschaft.

Die kommunalen Strategien bedürfen einer vor allem regionalen Begleitung und instrumentellen Unterstützung. Eine interkommunale Abstimmung über eine gemeinsame Flächenvergabe kann sowohl in Agglomerationsräumen als auch in kleineren Stadtregionen mit Klein- und Mittelstädten zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme beitragen. Zu adressieren ist auch die Raumordnung mit ihrer Kompetenz, Flächensparziele der Gemeinden festzulegen. Klein- und Mittelstädte mit Ankerfunktionen vor allem in ländlichen Räumen müssen in der Lage sein, zur Stabilisierung der Versorgungsleistungen (Bauland, Infrastruktur) beizutragen. Ökologisch bedeutsam sind die Sicherung und Entwicklung von klimawirksamen Parks, Grünzügen und Wäldern, zunehmend auch von Dach- und Fassadengärten sowie der Schutz vor Starkregen und Hochwasser. Sie sind in ihrer Dimension und Ausstattung als multifunktionaler, multicodierter städtischer Raum zu sichern und zu mehren. Freiräume und bebauter Raum müssen gemeinsam und in Bezug zueinander gedacht und entwickelt werden, damit die Wohlfahrtswirkungen des Freiraums unmittelbare soziale Rückwirkungen auf die Wohnqualität haben.

Die Etablierung oder Sicherung dieser notwendigen grünen Infrastruktur scheitert oftmals an der Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen, da sie nicht im Besitz der Kommune sind und der Erwerb zu teuer ist. Nicht mehr benötigte bundeseigene Liegenschaften wie militärische Konversionsflächen oder ehemaligen Bahnanlagen, die häufig auch wertvolle Baumbestände und Biotope umfassen, können einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität und einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.

Regionale Boden- und Infrastrukturfonds und ein integriertes Bodenmanagement für Bauland, Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft können einen Beitrag zur gerechten Nutzung des Bodens als Grundlage gleichwertiger Lebensverhältnisse leisten. Die Rücknahme von nicht mehr nachfrage- und bedarfsgerechtem Baurecht sollte erleichtert werden.

Unsere Fragen:

5 Wie wollen Sie die bundesbundesrechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Planungsrecht, Naturschutzrecht) für ein integriertes regionales Bodenmanagement verbessern, damit ziel- und bedarfsgerecht Flächen für Naturschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung, Land- und Forstwirtschaft sowie Siedlungs- und Verkehrsflächen gesichert bzw. bereitgestellt werden können?

6 Inwiefern setzen Sie sich dafür ein, dass der Bund dies durch Überlassung bundeseigener Grundstücke, finanzielle Förderung und/oder Krediterleichterungen für die Bodenbevorratung unterstützt?

7 Durch welche bindenden Standards lassen sich Ihrer Meinung nach Freiraumsicherung und ökologische Aufwertung der Freiflächen gewährleisten? Wie lässt sich dies durch ein eigenständiges Förderprogramm für Kommunen und Private ausgestalten?

8 Welche verbindlichen bundesrechtlichen Vorgaben sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um das »30 ha-Ziel« zum Flächensparen bis 2030 und das Netto-Null-Ziel bis 2050 umzusetzen?

3
Boden – ein Gemeingut, keine beliebige Ware

3.1
Gemeinwohl muss den Markt begrenzen

Es liegt nahe, dem Gemeinwohl beim Bodeneigentum besonders hohen Stellenwert einzuräumen. Nur so gelingen eine faire Wohnraumversorgung und eine gerechtere Vermögensverteilung. Ohne eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik können die anstehenden ökologischen Transformationsprozesse nicht bewältigt und lokale soziale Infrastrukturen als Grundlage einer ausgewogeneren Entwicklung von Stadt und Land nicht gesichert werden.

Für die gebotene gesetzliche Konkretisierung der Sozialpflichtigkeit des (Boden-)Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) hat der Bundesgesetzgeber im Städtebaurecht bis heute keine Lösung gefunden, obwohl es bereits in einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum Grundstücksverkehrsgesetz vom 12.1.1967 (Az. 1 BvR 169/63, BVerfGE 21, 73) heißt: »Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. (...) Das Gebot sozial gerechter Nutzung ist aber nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie eine Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten.«

Unsere Fragen:

9 Wie wollen Sie die Sozialpflichtigkeit des (Boden-)Eigentums rechtlich konkretisieren und dabei auch der gestiegenen Bedeutung ökologischer Belange Rechnung tragen?

10 Welche Position vertreten Sie gegenüber dem Vorschlag einer gesetzlichen Begrenzung von Bodenpreisen oder Bodenpreissteigerungen?

3.2
Boden behalten – Stadt gestalten: Die Rolle des Erbbaurechts

Derzeit erlebt das Erbbaurecht eine Renaissance. In vielen großen deutschen Städten gibt es bereits Ratsbeschlüsse, Baugrundstücke ausschließlich oder überwiegend, im Erbbaurecht zu vergeben. Dennoch bestehen für die Anwendung dieses Instruments noch einige Hürden.

Die Ausübung des Erbbaurechts erleichtern!

Um die Anwendung des Erbbaurechts zu erleichtern und auch kleine und mittlere Städte in die Lage zu versetzen, dieses Instrument stärker zu nutzen, sollten Rechtsgrundlagen und Praxis heutigen Erfordernissen angepasst werden. So müssen z.B. die dauerhafte Gemeinwohlbindung und der Ausschluss von Spekulation im Erbbaurechtvertrag festgeschrieben und regulatorische Benachteiligungen des Erbbaurechts gegenüber dem Erwerb beseitigt werden. Dazu zählen bspw. die Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Erwerb des Erbbaurechts von öffentlichen und gemeinwohlorientierten Bodeneigentümern, die Besserstellung des Erbbaurechts bei der Kreditvergabe sowie die Aufnahme der Vergabe von Erbbaurechten mittels Konzeptverfahren zu limitierten Festpreisen in den Katalog der nicht anmelde- bzw. notifizierungspflichtigen EU-Beihilfen.

Unsere Fragen:

11 Wie und mit welchen Zielrichtungen ist das Erbbaurecht aus Ihrer Sicht zu stärken und weiterzuentwickeln?

12 Wie stehen Sie zu der Idee, dass es einer »Bildungsoffensive Erbbaurecht« bedarf, um die Möglichkeiten des Instruments stärker in den Fokus von Kommunen, aber auch von nicht renditeorientierten institutionellen oder privaten Bodeneigentümern zu rücken?

13 Wie muss die Beleihungsfähigkeit des Erbbaurechts geändert werden, um dem Argument »nicht marktfähig« fundiert entgegen treten zu können?

3.3
Erhöhung der Transparenz des Bodenmarktes und Verhinderung von Geldwäsche

Der Bodenmarkt in Deutschland ist im internationalen Vergleich zwar hinsichtlich der Wertermittlung durch Gutachterausschüsse, mit systematischen Kaufpreissammlungen und öffentlichen Bodenrichtwertkarten relativ transparent. Das gilt jedoch nicht bezüglich der Eigentumsverhältnisse. Zum einen ist die Einsichtnahme ins Grundbuch mit hohen Hürden bewehrt (Nachweis eines »berechtigten Interesses«), zum anderen legt es die wirtschaftlich Berechtigten in vielen Fällen nicht offen, insbesondere bei Kapitalgesellschaften. Beteiligungsverhältnisse und deren Veränderung werden im Grundbuch nicht sichtbar.

Share Deals, d.h. die Veräußerung der Anteile einer Kapitalgesellschaft anstelle der Immobilie, ermöglichen es nicht nur, die Grunderwerbsteuer zu vermeiden, sondern auch, dem kommunalen Vorkaufsrecht bzw. der Bodenverkehrsgenehmigung für Landwirtschaftsflächen zu entgehen. Diese doppelte Intransparenz macht den Immobilienmarkt auch anfällig für Geldwäsche durch organisierte (Wirtschafts-) Kriminalität. Transparency International Deutschland hat dazu 2018 eine Studie vorgelegt, die das erhebliche Dunkelfeld aufhellt. In dieser Studie wird das Ausmaß der Geldwäsche im deutschen Immobiliensektor auf mehrere Milliarden Euro jährlich geschätzt.

Unsere Fragen::

14 Wie stellen Sie sich den zukünftigen Umgang mit sog. Share Deals und der damit verbundenen Umgehung von Grunderwerbsteuer und Vorkaufsrechten vor?

15 Inwieweit sehen Sie die Notwendigkeit, die Kapitalverkehrsfreiheit speziell für den Bodenmarkt zu beschränken? Wie lassen sich entsprechende Vorstöße auf europäischer Ebene flankieren?

16 Wie kann der Immobilienmarkt aus Ihrer Sicht transparenter gestaltet werden?

17 Was schlagen Sie vor, um im mobilienbezogene Wirtschaftskriminalität (insbesondere Geldwäsche) einzudämmen?

4
Boden – Nutzen und Lasten gerechter verteilen

4.1
Gerechte Besteuerung des Bodens

Märkte, auch Bodenmärkte, sind soziale Konstrukte. Die institutionellen Rahmenbedingungen prägen in hohem Maße die Marktergebnisse. Zu ihnen zählt in besonderer Weise die Besteuerung von Immobilien; auch diese beeinflusst das wirtschaftliche Handeln der Akteure.

Systemische Produktion von Vermögensungleichheit zu Lasten der Allgemeinheit:

Leistungslose Bodenwertsteigerungen fallen in vielen Fällen den Eigentümern zu, ohne dass die erzielten Gewinne in ökologische oder soziale Zwecke zugunsten der Allgemeinheit reinvestiert werden. Immobilieninvestoren können in begehrten Lagen einfach abwarten und die Renditen für eigene private Zwecke abschöpfen. Sie profitieren von Werten, welche die Gemeinschaft produziert, weil sie Baurecht schafft und die Allgemeinheit u.a. in Parks, Straßenbahnlinien, Schulen oder in Sicherheit und das Zusammenleben investiert. Die bislang auf der Basis von jahrzehntealten Einheitswerten erfolgende Besteuerung des Bodens in Kombination mit dem darauf errichteten Gebäude (Grundsteuer) führt im Ergebnis zu einer im Vergleich zu anderen Vermögenswerten viel zu niedrigen und ungerecht verteilten Steuerlast. Dies ist eine maßgebende Ursache der im Vergleich mit anderen europäischen Ländern signifikant ungleichen Vermögensverteilung in Deutschland. Die in einigen Ländern auf bis zu 6,5 % angehobene Grunderwerbsteuer ist bei steigenden Immobilienpreisen gerade für Schwellenhaushalte mit durchschnittlichem Einkommen, erst recht jedoch für nicht gewinnorientierte und wenig finanzstarke Initiativen und Projekte zu einem gravierenden Hemmnis für einen Immobilienerwerb geworden, während sie von professionellen Finanzanlegern entweder per Share Deal vermieden werden kann oder sich angesichts hoher Wertsteigerung als marginal erweist.

Die Grundsteuerreform 2019 hat die Chance eines Systemwechsels hin zu einer reinen Bodenwertsteuer mit ihren erhebungstechnischen Vorteilen (Rückgriff auf ohnehin bundesweit und maximal im zweijährlichen Turnus erhobene Bodenrichtwerte), ihrer gerechteren Lastenverteilung und ihrer Steuerungswirkung (Baulandmobilisierung, Dämpfung der Bodenspekulation) nicht genutzt. Die Öffnungsklausel für abweichende Regelungen der Länder ermöglicht allerdings auch die Einführung einer Bodenwertsteuer.

Einführung einer Bodenwertsteuer

Eine reine Bodenwertsteuer könnte dazu beitragen, dass der Öffentlichkeit – abhängig vom Steuersatz – über mehrere Jahre ein großer Teil ihrer erbrachten Leistungen zur Refinanzierung von Infrastrukturinvestitionen wieder zurückgegeben wird. Eine derartige Bodenwertsteuer könnte zu einer wesentlichen, weitgehend konjunkturunabhängigen Säule der kommunalen Einnahmen werden. Gleichzeitig würde sie freies Kapital in Produktionsmittel lenken und die Investitionen in neue umwelt- und klimaverträgliche Produktionsformen befördern. Die Bodenwertsteuer ist in der Fachwelt, in der (Immobilien-)Wirtschaft und in der Politik durchaus umstritten, wird aber vor allem wegen ihres »Kollateralnutzens« für das Gemeinwohl von vielen Stadtentwicklern und Städtebauern, aber auch von renommierten Volkswirten und Klimaforschern befürwortet.

Unsere Fragen:

18 Wie könnte aus Ihrer Sicht die Besteuerung von Grund und Boden der Eindämmung der Bodenspekulation, der Abschöpfung leistungsloser Wertsteigerung und der Bereitstellung von Boden für die Bebauung dienen?

19 Wie bewerten Sie die Modelle »Bodenwertsteuer« und »wertunabhängige Flächensteuer« und welches Modell für die Grundsteuer befürworten Sie?

20 Inwieweit halten Sie eine bundeseinheitliche Senkung der Grunderwerbssteuer für sinnvoll und sollten dabei bestimmte Erwerbsfälle (z. B. selbstgenutztes Eigentum, gemeinwohlorientierte Nutzung) begünstigt werden?

4.2
Bodenwertsteigerungen für das Gemeinwohl nutzbar machen

Eine planungsbedingte Wertminderung von Grundstücken ist gem. § 42 BauGB zu entschädigen, dagegen verbleibt eine Wertsteigerung durch die Schaffung bzw. Erhöhung von Baurecht durch einen Bebauungsplan beim Eigentümer. Diese Privatisierung von leistungslosen, planungs- bzw. entwicklungsbedingten Bodenwertgewinnen steht im deutlichen Widerspruch zu der im Grundgesetz verankerten Sozialpflichtigkeit des Eigentums und zu der in § 1 Abs. 5 BauGB geforderten »sozialgerechten Bodennutzung«. Hierzu bleibt Art. 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung (und ähnlich Art. 45 Nr. 4 der Bremer Verfassung) nach wie vor wegweisend: »Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen«.

Dieser Verfassungsgrundsatz wurde 1971 mit dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) lediglich für spezielle Anwendungsfälle erfüllt (durch Satzung förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) und mit hohen Anforderungen an die Gemeinwohlrechtfertigung verknüpft. Diese Vorschriften sehen Ausgleichsbeträge für sanierungs- bzw. entwicklungsbedingte Wertsteigerungen bzw. den kommunalen Grunderwerb zum entwicklungsunbeeinflussten Wert vor.

Unsere Fragen:

21 Wie schätzen Sie die Notwendigkeit ein, das Thema der leistungslosen Bodenwertsteigerungen systematisch anzugehen und diese für das Gemeinwohl nutzbar zu machen?

22 Wie ließen sich leistungslose Bodenwertsteigerungen auch dann zugunsten der Allgemeinheit abschöpfen, wenn sie nicht durch einen Bebauungsplan, sondern durch die Ausschöpfung von Baurechtreserven im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) verursacht sind?

5
Boden – bessere Daseinsvorsorge durch mehr Steuerungsfähigkeit

Wohnen ist ein Menschenrecht gemäß Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte. Ausreichenden Wohnraum bereitzustellen gehört zur allgemeinen Daseinsvorsorge, zu der insbesondere die Kommunen verpflichtet sind. Wohnen ist damit Basis von sozialer Existenzsicherung und Teilhabe.

5.1
Kommunale Steuerungsfähigkeit in der Bauland- und Bodenpolitik

Baulandmobilisierung und eine aktive Bodenvorratspolitik werden wesentlich bundesrechtlich dadurch gehemmt, dass das Baugebot wenig praxistauglich und grundstücksbezogen ausgestaltet und die Gemeinwohlrechtfertigung des Vorkaufsrechts zu eng gefasst ist. Insbesondere sind die Möglichkeiten einer Preislimitierung unzureichend. Vor allem die seit der Weltfinanzkrise 2008 in prosperierenden Stadtregionen stark gestiegenen Verkehrswerte verhindern dort, dass Kommunen auf Grund und Boden zu vertretbaren Konditionen zugreifen können. Der Aufbau eines kommunalen Bodenvorrats (z. B. als revolvierendes Sondervermögen/ Bodenfond) wird damit erschwert.

Unsere Fragen:

23 Wie können Anwendbarkeit und Wirksamkeit des kommunalen Vorkaufsrechts verbessert werden?

24 Auf welcher Grundlage und nach welchen Kriterien könnten die Preise für kommunale Vorkäufe effektiv limitiert werden?

25 Welche bestehenden und ggf. neuen planungs- oder steuerrechtlichen Instrumente halten Sie für geeignet, um die Innenentwicklung zu fördern und eine (spekulative) Hortung von Bauland zu verhindern?

26 Wäre die erfolgreich in Planspielen mit Kommunen erprobte »Innenentwicklungsmaßnahme« aus Ihrer Sicht ein geeignetes Instrument, um verstreute Baulücken und un- bzw. untergenutzte Grundstücke zusammenhängend in einer Stadt zu mobilisieren?

27 Welche weiteren Möglichkeiten bestehen für die Mobilisierung von Bauland und für die zügige Umsetzung von genehmigten Wohnungsbauvorhaben, insbesondere für den bezahlbaren Wohnungsbau?

5.2
Öffentliches Immobilienvermögen unterstützt die Daseinsvorsorge

Mehr Bodeneigentum in öffentlicher Hand ist eine der entscheidenden Ressourcen für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Das öffentliche Immobilienvermögen unterliegt allerdings leider überwiegend noch immer einer fiskalisch orientierten Betrachtung – trotz einiger vielversprechender Ansätze der Umsteuerung, etwa bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sowie bei einigen Städten.

Stärkung des kommunalen Eigentums und gemeinwohlorientierter Akteur*innen

Eine Privatisierung staatlicher oder kommunaler Grundstücke, Wohnungsbestände etc. gegen Höchstgebot widerspricht angesichts der Baulandknappheit und des Mangels an bezahlbarem Wohnraum der sozialen Verantwortung der öffentlichen Hand. Deswegen sollten Konzeptvergaben mit Festpreisbindung den Vorzug erhalten und zur Regel werden.

Öffentlicher Grundstücke werden in erster Linie auf kommunaler Ebene für bezahlbare Wohnungen, öffentliche Räume, soziale und kulturelle Einrichtungen oder als zur Klimaanpassung notwendige Freiflächen (z. B. Luftaustauschbahnen, Rückhalteflächen für Hochwasser) und grüne Infrastruktur genutzt. Deshalb ist im Sinne des Subsidiaritätsprinzips zu fordern, dass Bund und Länder geeignete, für staatliche Zwecke nicht mehr benötigte Grundstücke an (inter-) kommunale Bodenfonds für gemeinwohlorientierte Nutzungen im Regelfall unentgeltlich weitergeben.

Auf dieser Ebene können und sollten auch gemeinwohlorientierte und zivilgesellschaftliche Akteure als Kooperationspartner*innen bzw. durch Beiräte in die Bewirtschaftung öffentlicher Liegenschaften eingebunden werden. Die Verfügbarkeit und preisgünstige Bereitstellung solcher urbanen Räume bietet auch ein hohes Potenzial für experimentelle, kreative, flexible und temporäre gemeinwohlorientierte Nutzungen, die den Zusammenhalt der Stadtgesellschaft unterstützen.

Unsere Fragen:

28 Wie stehen Sie zur Privatisierung von öffentlichem Immobilieneigentum, insbesondere gegen Höchstgebot? Ist dies aus Ihrer Sicht mit dem Gemeinwohl vereinbar?

29 Was spricht aus Ihrer Sicht dafür, bei der Vergabe von Nutzungsrechten (z. B. Erbbaurecht) oder beim Verkauf staatlicher oder kommunaler Grundstücke in der Regel Konzeptausschreibungen anzuwenden?

30 Mit welchen bestehenden oder neuen Instrumenten könnte der Bund solche Verfahren (z. B. Konzeptausschreibungen) und die Leistungsfähigkeit gemeinwohlorientierter Akteure besser unterstützen?

31 Wie stehen Sie zu dem Vorschlag, dass der Bund für staatliche Zwecke nicht mehr benötigte Grundstücke unentgeltlich in (inter)kommunale Bodenfonds für gemeinwohlorientierte Nutzungen einlegt?

5.3
Bodenpolitik für bezahlbares Wohnen und lebenswerte Quartiere

In Deutschland werden vor allem in den wachsenden Stadtregionen noch immer zu wenige Wohnungen neu gebaut; das gilt besonders für bezahlbare (geförderte oder preisgedämpfte) Mietwohnungen. Von 2002 bis 2018 sank die Zahl der gebundenen Wohnungen von über 2,5 auf nur noch knapp 1,2 Millionen. Der Mangel an bezahlbaren, dauerhaft gesicherten Mietwohnungen wird in den wachsenden Groß- und Universitätsstädten dadurch verschärft, dass es kaum gelingt, die Bezahlbarkeit der Bestände zu sichern oder zu verhindern, dass Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Eine mögliche Alternative stellen auch langfristige Nutzungsklauseln in Erbbaurechtsverträgen dar.

Erhöhung des Bestands an mietpreisgebundenen und preisgedämpften Wohnungen

Um ein sozial ausgewogenes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu gewährleisten, sollten in Ballungsräumen mit angespanntem Wohnungsmarkt, aber auch in entwicklungsstarken Klein- und Mittelstädten außerhalb der Ballungsräume mindestens 25–30 Prozent des Mietwohnungsbestandes gefördert und dauerhaft mietpreisgebunden bzw. preisgedämpft sein. Baulandbeschlüsse mit festen Vergabeanteilen von z. B. 30 % für gemeinwohlorientierte und nicht gewinnorientierte Träger, wie Genossenschaften und Wohnprojekte, ermöglichen es v. a. in Verbindung mit einem entsprechend ausgestalteten Erbbaurecht, angemessene Anteile von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum über die befristeten Bindungen der Wohnungsbauförderung hinaus zu schaffen. Als praxistauglich, seit langem akzeptiert (Ulm, Offenburg u. v. a. m.) und neuerdings auch modifiziert angewandt (Münster) erweisen sich auch kommunale Strategien, Planungsrecht nur auf kommunalen Grundstücken auszuweisen, zumindest aber einen Mindestanteil an kommunalem Erwerb von potenziellen Bauflächen zur Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Errichtung von geförderten Wohnungen zu dessen Bestandteil zu machen.

Um bezahlbare und dauerhaft gesicherte Mietwohnungen zu realisieren brauchen die Kommunen unterschiedliche Partner. Dazu zählen traditionell die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, aber auch andere gemeinnützig agierende, z. B. kirchliche oder privatwirtschaftlich organisierte Bestandshalter oder Träger der Freien Wohlfahrtspflege. Sie sollten gezielt unterstützt, in die Wohnungsbaupolitik eingebunden und von ihr berücksichtigt werden, ebenso wie die in den letzten Jahren neu aufgetretenen Gruppen, auf dem Prinzip der Selbsthilfe basierende zivilgesellschaftliche Akteure wie insbesondere eine neue Generation von Wohnungsbaugenossenschaften oder in anderen Rechtsformen selbstorganisierte und unternehmerisch handelnde Gruppen (Mietshäuser Syndikat oder Immovielien e. V.). Auch gemeinnützige Stiftungen können dazu beitragen, Boden und Wohnungen stabil als Gemeingut aus dem Spekulationskreislauf des Immobilienmarktes herauszuhalten. Diese Akteure engagieren sich über die Wohnraumversorgung hinaus häufig auch für Gemeinschaftseinrichtungen und Sharing-Angebote im Quartier und übernehmen Aufgaben im Quartiersmanagement. Dadurch entsteht eine »Stadtrendite«, die wesentlich zum guten Zusammenleben in der Stadt beiträgt.

Unsere Fragen:

32 Welche bestehenden oder neuen Instrumente der Bodenpolitik und des Planungsrechts könnten aus Ihrer Sicht dazu beitragen, den Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen dauerhaft zu sichern und zu vergrößern?

33 Was sind die Vor- bzw. Nachteile der befristeten Belegungs- und Mietpreisbindung von geförderten Wohnungen? Sollte diese Bindung ggf. erhalten, erweitert oder aufgegeben werden?

34 Inwieweit würden Sie den Kommunen zweckgebunden zusätzliche Möglichkeiten zum preislimitierten Erwerb unbebauter Grundstücke für Wohnungsbau und soziale Infrastruktur einräumen?

35 Wie können die Schaffung von Baurecht durch Bebauungspläne die kommunale Liegenschaftspolitik und die Wohnungsbauförderung wirksamer miteinander verknüpft werden, so dass die dafür benötigten Grundstücke zu einem nachhaltig erzielbaren Ertragswert unter Berücksichtigung sozialer Bindungen zur Verfügung gestellt werden können?

Dank und Ausblick

Das Bündnis Bodenwende bedankt sich herzlich für die Beantwortung der Fragen zur gemeinwohlorientierten Bodenpolitik. Wir werden Ihre Antworten auswerten und veröffentlichen. Außerdem wird das Bündnis Bodenwende bis zum Sommer ein Forderungspapier zur gemeinwohlorientierten Bodenpolitik erarbeiten. Auf dieser Grundlage soll zu einer Online-Debatte mit Vertreter*innen der Parteien eingeladen werden.

Berlin, 12. April 2021

Technische Hinweise

Rückfragen

Für Rückfragen stehen Ihnen über die E-Mail-Adresse **boden@dasl.de** die Vorsitzenden des DASL-Ausschusses Bodenpolitik, Ricarda Pätzold und Stephan Reiß-Schmidt sowie weitere Vertreter*innen des Bündnisses Bodenwende gerne zur Verfügung.

Rücksendung der Antworten

Wir bitten um Rücksendung Ihrer Antworten als PDF- oder MS-Word-Datei bis zum 7. Mai 2021 an die DASL-Bundesgeschäftsstelle unter folgender E-Mail-Adresse: **boden@dasl.de**

Christine Edmaier
Präsidentin
Architektenkammer Berlin

Richard Mergner
Vorsitzender
BUND Naturschutz in Bayern

Prof. Dr.-Ing. Detlef Kurth
Vorsitzender
Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung

Ernst Uhing
Präsident
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Arnold Ernst
Präsident
Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine

Jörn Luft
Vorstand
Stiftung trias

Prof. Klaus Werk
Stellv. Vorsitzender
Bundesverband Beruflicher Naturschutz

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Präsidentin
Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung

Lena Maaß
Vorstand
Urbane Liga Alumninetzwerk

Susanne Wartzeck
Präsidentin
Bund Deutscher Architektinnen und Architekten

Lukas Siebenkotten
Präsident
Deutscher Mieterbund

Constance Cremer
Vorstand
Wohnbund

Thomas Münchow
Beirat der Fachschaften für Stadt- und Raumplanung

Werner Frosch
1. Vorsitzender
Deutscher Werkbund Bayern

Olaf Bandt
Vorsitzender
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Jörn Luft
Vorstand
Netzwerk Immovielien

Kooperationspartner*innen

ARL Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

IfR Informationskreis für Raumplanung

vhw Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung

Medienpartner*innen

Bauwelt

marlowes,

Bündnis Bodenwende

Sozial gerechte und
nachhaltige Entwicklung
von Stadt und Land

Bündnis Bodenwende

Sozial gerechte und nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land

Wer wir sind

Das **Bündnis Bodenwende** ist ein überparteilicher Zusammenschluss von Akademien, Kammern, Verbänden und Stiftungen aus den Bereichen Architektur und Raumplanung, Umwelt und Naturschutz sowie Soziales und gesellschaftliche Teilhabe. Es konstituierte sich im Jahr 2020 auf Anregung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL e.V. Das Bündnis ist offen für weitere Partner*innen.

Bodenpolitik ist eines der wichtigsten – und zugleich in den letzten Jahren am meisten vernachlässigten – Politikfelder. Bodenpolitik ist nicht eine von vielen Fachpolitiken, sondern integrative Querschnittsaufgabe. Der Boden, seine Verfügbarkeit und Nutzung, spielen eine zentrale Rolle bei den großen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte: Sozialer Zusammenhalt, angemessene Wohnraumversorgung, gleichwertige Lebensbedingungen in Stadt und Land, gerechtere Vermögensverteilung, wirksamer Klimaschutz und Klimaanpassung, Erhaltung der Biodiversität, sichere und nachhaltige Nahrungsmittelproduktion und nicht zuletzt die Bewältigung von Pandemien.

Deshalb setzt sich das **Bündnis Bodenwende** dafür ein, dass eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ganz oben auf die Agenda für die kommende Legislaturperiode des Deutschen Bundestages kommt. Unsere Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl am 26. September 2021 sind dazu ein erster Schritt. Damit wird gezeigt, wie sehr und auf wie vielen Ebenen dringender Handlungsbedarf besteht. Es kann nicht länger hingenommen werden, dass der Boden als eine beliebige Ware behandelt und damit seiner Bedeutung für das Gemeinwohl und für die Chancen kommender Generationen nicht gerecht wird.

Wofür wir stehen

Boden ist ein Gemeingut. Seine auf Nachhaltigkeit und Erhalt basierende Nutzung und Verwertung bedarf in besonderem Maß staatlicher Regulierung. Bodenpolitik ist Querschnittspolitik mit 360 Grad-Perspektive. Das **Bündnis Bodenwende** steht mit folgenden Kernpositionen für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik auf der Grundlage der Neuen Leipzig-Charta:

- Bodenspekulation und Mitnahme leistungsloser Bodenwertgewinne sind mit einer sozialen Marktwirtschaft nicht zu vereinbaren. Die verfassungsrechtlich verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums muss beim Boden wirksamer als bisher umgesetzt werden, z.B. durch die Weiterentwicklung planungsrechtlicher Instrumente.
- Nutzen und Lasten müssen auch bei der Besteuerung des Bodens gerechter verteilt und der Besteuerung anderer Anlageformen angepasst werden. Leistungslose Bodenwertgewinne sind vorrangig zur Finanzierung von Aufgaben der Daseinsvorsorge zu nutzen.
- Der kommunale Zugriff auf den für die Daseinsvorsorge unverzichtbaren Boden muss erleichtert werden. Zur Realisierung dauerhaft gesicherter bezahlbarer Wohnungen, lebenswerter Quartiere und einer nachhaltigen grünen Infrastruktur müssen die Kommunen in die Lage versetzt werden, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben.
- Boden und Immobilien von Bund, Ländern und Kommunen dürfen nicht länger zur Haushaltssanierung gegen Höchstgebot privatisiert werden. Mit Instrumenten wie Konzeptausschreibungen und Erbbaurecht sollen gemeinwohlorientierte Akteure an einer nachhaltigen und sozialen Stadtentwicklung beteiligt werden.

Die vielfältigen fachlichen Hintergründe und Handlungsfelder der Bündnispartner*innen bringen es mit sich, dass unterschiedliche Prioritäten gesetzt werden und differenzierte Positionen bestehen. Sie sind aber davon überzeugt, dass nur die gemeinsame Anstrengung eines breiten Spektrums zivilgesellschaftlicher Akteure die notwendige Kraft entfalten kann, um das Thema Bodenpolitik stärker in das Bewusstsein von Öffentlichkeit und Politik zu bringen.

Das **Bündnis Bodenwende** wird die Antworten der Parteien auswerten und zusammen mit einem Forderungspapier im Juni 2021 veröffentlichen. Darüber hinaus wird sich das Bündnis in den kommenden Jahren mit der fachlichen Expertise seiner Mitglieder in die öffentliche Debatte über eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik einbringen. Innerhalb der beteiligten Organisationen werden Ziele, Strategien und Instrumente einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik vertieft diskutiert und im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten in beispielhafte und experimentelle Praxis umgesetzt.

Die Bündnispartner*innen

Die **Architektenkammer Berlin (AKB)**
ist die berufliche Selbstverwaltung der mehr als 9.500 Mitglieder aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur und Innenarchitektur in Berlin und vertritt damit den Berufsstand in der Gesellschaft. Sie fördert die Baukultur und setzt sich für die Belange ihrer Mitglieder gegenüber Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Medien ein.

Die **Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW)**
vertritt die mehr als 31.500 Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner in Nordrhein-Westfalen. Sie berät Politik und Verwaltungen, bietet ihren Mitgliedern vielfältige Serviceleistungen und setzt sich für die Baukultur im Lande ein. Im Fokus steht immer das Ziel, die Gestaltqualität unserer gebauten Umwelt positiv zu beeinflussen und über Fragen der Architektur und der Stadtplanung einen breiten öffentlichen Diskurs zu führen.

Die **Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL)** (Kooperationspartnerin)
ist eine selbstständige und unabhängige raumwissenschaftliche Einrichtung öffentlichen Rechts mit Sitz in Hannover. Als Kompetenzzentrum für nachhaltige Raumentwicklung erforscht die ARL auf nationaler und internationaler Ebene räumliche Strukturen und Entwicklungen, ihre Ursachen und Wirkungen sowie Möglichkeiten ihrer politisch-planerischen Steuerung.

Die **Bauwelt** (Medienpartnerin)
ist eine 14-täglich erscheinende Fachzeitschrift für Architektur mit Sitz in Berlin. Das letzte Heft eines Quartals widmet sich als Stadtbauwelt städtebaulichen und stadtplanerischen Fragestellungen.

Der **Bundesverband Beruflicher Naturschutz e.V. (BBN)**
ist die berufliche und fachliche Vertretung des professionell arbeitenden Naturschutzes in Deutschland. Der Verband vertritt sowohl die Mitarbeiterschaft in den Behörden in Bund, Ländern und Kommunen als auch den freien Berufsstand sowie Planerinnen und Planer bzw. Gutachterbüros und den wissenschaftlichen Naturschutz in Hochschulen und Institutionen.

Der **Bund Deutscher Architektinnen und Architekten e.V. (BDA),**
gegründet 1903, vertritt etwa 5.000 freischaffende Architektinnen und Architekten, die aufgrund ihres Werks und ihrer persönlichen Integrität in den BDA berufen wurden. Der BDA steht für die Qualität des Planens und Bauens in Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt.

Der **Beirat der Fachschaften für Stadt- und Raumplanung (bfsr)**
vertritt die Studierendenschaft der deutschsprachigen Vollstudiengänge der räumlichen Planung. Der Aufgabenbereich des bfsr umfasst insbesondere die Mitarbeit und das Stimmrecht in überörtlichen hochschulpolitischen oder fachbezogenen Organisationen, die hochschulpolitische Vertretung gegenüber den Hochschulen und der Politik, die Interessenvertretung in den Berufsverbänden und weitere Aufgaben.

Der **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)**
ist ein unabhängiger und gemeinnütziger Verband, der auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene arbeitet. Er setzt sich ein für den Schutz unserer Natur und Umwelt – damit die Erde für alle, die auf ihr leben, bewohnbar bleibt. Aktuell wird der BUND von 651.000 Menschen unterstützt. Als einer der größten föderal strukturierten deutschen Umweltverbände hat er 16 Landesverbände und rund 2000 Kreis- und Ortsgruppen. Der BUND ist Mitglied des internationalen Netzwerks Friends of the Earth International (FoEI) und hat Partnerorganisationen in rund 70 Ländern.

Der **BUND Naturschutz in Bayern e.V.**
ist der älteste und mit derzeit über 250.000 Mitgliedern der größte Umweltschutzverband Bayerns. Er versteht sich als unabhängiger Anwalt der Natur mit dem Ziel, die natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen zu erhalten.

Der **Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e.V. (DAI)**
führt als Dachverband der Architekten- und Ingenieurvereine in Deutschland die Interessensgebiete und Tätigkeitsfelder von Architekten und Ingenieuren zusammen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Baukultur. Er gibt die Fach- und Verbandszeitschrift BAUKULTUR heraus.

Die **Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e.V. (DASL)**
ist ein Zusammenschluss von Fachleuten, die auf den Gebieten des Städtebaus und der Landesplanung sowie der damit verknüpften Forschung und praktischen Planung durch besondere Leistungen hervorgetreten sind. Sie setzt sich gleichermaßen für die Qualität des Planens und Bauens, für Antworten auf den Klimawandel, für das soziale Miteinander und für die ökonomische Prosperität in unseren Städten ein.

Der **Deutsche Mieterbund e.V. (DMB)**
ist die Dachorganisation für mehr als 300 örtliche Mietervereine mit mehr als 500 Beratungsstellen in ganz Deutschland. Im Mittelpunkt der Arbeit des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter.

Der **Deutscher Werkbund Bayern e.V. (DWB)**
ist interdisziplinärer Impulsgeber in Fragen der nachhaltigen Gestaltung des gesellschaftlichen Lebens im Kontext von Stadt und Land. Dabei ist der gemeinnützig organisierte Verein unabhängig von parteipolitischen, wirtschaftlichen und berufsständischen Interessen.

Der **Informationskreis für Raumplanung e.V. (IfR)** (Kooperationspartner)
setzt sich als interdisziplinär ausgerichteter Verein für den planerischen Dialog ein, fördert Austausch und Vernetzung unter Planenden und gibt die wissenschaftliche Fachzeitschrift „RaumPlanung“ heraus.

Marlowes, eMagazin (Medienpartner)
ist ein Online-Magazin für Qualitätsjournalismus in den Bereichen Architektur und Stadt. Es erscheint seit Januar 2017 wöchentlich mit einer sorgfältig ausgewählten Mischung aus vertiefenden, gründlich recherchierten und reflektierten Inhalten, die mit einem Newsletter angekündigt werden.

Das **Netzwerk Immovielien e.V.**
ist ein Bündnis von Akteur*innen aus Zivilgesellschaft, Öffentlicher Hand, Wirtschaft, Wohlfahrt und Wissenschaft, die sich für eine Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzen. Das Netzwerk versteht sich als Plattform für den Austausch und die Kooperation seiner Mitglieder sowie als fachliche Instanz gegenüber der Öffentlichkeit.

Die **Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V. (SRL)**
ist der deutsche Berufsverband aller in der räumlichen Planung Tätigen. Die SRL sieht ihre zentrale Aufgabe darin, sich für die Anerkennung der Notwendigkeit von Planung und für eine anspruchsvolle Planungskultur einzusetzen.

Die **Stiftung trias**
sichert mit ihrer aktiven Vermögensanlage über die Vergabe von Erbbaurechten an gemeinschaftliche Wohn- und Stadtteilprojekte dauerhaft gemeinwohlorientierte Nutzungen - denn Grund und Boden ist Gemeingut. Als operative Stiftung vermittelt sie Wissen und möchte die Rahmenbedingungen und die Praxis einer nachhaltigen Bodennutzung verbessern. Die Stiftung trias ist offen für neue Ideen und innovative Konzepte und fördert diese über Zuwendungen und Kooperationen.

Die **Urbane Liga e.V. Alumninetzwerk**
ist Botschafter von neuen und zukunftsfähigen Perspektiven junger Erwachsener auf aktuelle Themen in der Stadtentwicklung. Sie ist Netzwerkplattform und dynamischer Wissensspeicher für die Alumni der Urbanen Liga-(Jugendforum Stadtentwicklung).

Der **vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.** (Kooperationspartner)
ist ein seit 75 Jahren etablierter gemeinnütziger Verband mit rund 2.000 Mitgliedern - vorwiegend Gebietskörperschaften, aber auch einige hundert Kommunalunternehmen und viele weitere Interessierte. Er engagiert sich durch Fortbildung und Forschung in den Handlungsfeldern Wohnen und Stadtentwicklung für die Leistungsfähigkeit der Kommunen, eine vielfältige Bürgergesellschaft und die Stärkung der lokalen Demokratie.

Der **wohnbund e.V.**
ist ein Netzwerk von rund 180 wohnpolitisch engagierten Fachleuten und Organisationen, die mit ihrer Arbeit zur Entwicklung und Realisierung zeitgemäßer Wohnformen beitragen. Er ist ein Organ der wechselseitigen fachlichen und politischen Vernetzung. Anknüpfend an die wohnreformerischen Bewegungen zum Beginn des 20. Jahrhunderts und der Selbsthilfebewegungen seit den 1970er Jahren will der wohnbund der herkömmlichen Wohnungspolitik Alternativen gegenüberstellen und wohnpolitische Initiativen und Projekte fachlich unterstützen.

Kontakt:
Bündnis Bodenwende
c/o DASL Bundesgeschäftsstelle, Bismarckstraße 107, 10625 Berlin
E-Mail: boden@dasl.de

Stand:
April 2021