

# WEM GEHÖRT DAS LAND?

## Unser Konzept für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

AutorInnenpapier von Katrin Göring- Eckardt, Fraktionsvorsitzende, Christian Kühn, Sprecher für Bauen und Wohnen, Daniela Wagner, Sprecherin für Stadtentwicklung

### **Unser Boden ist ein Gemeingut. Er ist unvermehrbar und unentbehrlich.**

In den vergangenen Jahrzehnten wurde städtischer Boden durch Privatisierung zahlreicher öffentlicher Wohnungsbestände aus der Hand gegeben. Die Finanzkrise hat den Prozess weiter verschärft. Seit 2009 spekulieren Finanzinvestoren verstärkt mit Betongold. Knappheits- und Aufwertungsgewinne werden abgeschöpft. Bauland- und Immobilienpreise werden in die Höhe getrieben. Massiv steigende Bodenpreise tragen gerade in wachsenden Regionen zu hohen Kosten für den Wohnungsbau und -kauf bei. Günstiger Wohnungsbau ist dort kaum noch möglich. Das Resultat: explodierende Mieten.

Unser Land braucht eine neue und aktive Bodenpolitik. Nur so können wir langfristig bezahlbaren Wohnraum bereitstellen und kommunale Gestaltungsspielräume stärken. Wir wollen die Kommunen wieder in die Lage versetzen, öffentliche Räume und die Nutzung von Boden im Sinne des Gemeinwohls zu stärken.

### **1. Eine neue Liegenschaftspolitik des Bundes**

Der Bund als Eigentümer muss seine Liegenschaftspolitik am Gemeinwohl ausrichten. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) braucht eine strategische Weiterentwicklung: Sie muss sich am Gemeinwohl und nicht länger am größtmöglichen Gewinn für den Bundeshaushalt orientieren. Neben der Liegenschaftsnutzung für Zwecke des Bundes soll die BImA künftig die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums und die Nutzung von Boden für öffentliche Zwecke fördern. Dafür wird die BImA zu einem **Gemeinnützigen Bundesbodenfonds (GBF)** weiterentwickelt.

Der GBF soll zwei Aufgaben übernehmen: Stärkung der **Wohnraumfürsorge** für Bundesbeschäftigte im ganzen Land. Mit dem Ziel in den kommenden zehn Jahren jährlich ca. 1.000 neue Wohnungen zu schaffen.

Die zweite Aufgabe soll der **Aufkauf, die Übertragung oder Verpachtung** von Grundstücken an gemeinwohlorientierte, kommunale oder landeseigene Akteure des Wohnungsbaus zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben in Erbpacht sein. Damit entzieht er die Flächen der Spekulation und es werden zusätzlich durch Pachterlösen Einnahmen geschaffen.

Der GBF soll auch Neubauten oder Aufkäufe im Rahmen des Bundesförderprogramms **Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG)** unterstützen. Für den strategischen Aufkauf von Boden zur Verpachtung im Erbbaurecht an Träger von neu geschaffenen NWG-Wohnungen stellt der Bund über die nächsten zehn Jahre ausreichend Zuschüsse und Kredite zum Kauf von Liegenschaften zur Verfügung.

Das Nebeneinander verschiedener Verwaltungen von Bundesliegenschaften muss beendet werden. Alle Gesellschaften und Liegenschaften mit Boden zur nicht-agrarischen Nutzung werden in den GBF überführt. Die Zuschüsse für den GBF wollen wir degressiv gestalten, so dass er perspektivisch ohne weitere Zuschüsse seine Bodenpolitik selber generieren kann.

## 2. Starke und gute Planungen der Kommunen

Die Kommunen brauchen vom Bund als Rahmengerber mehr Gestaltungsmöglichkeiten, um das Gemeingut „Boden“ zu sichern. Seit 1990 fiel fast die Hälfte des kommunalen Personals im Bereich Bauen Sparmaßnahmen zum Opfer. Das fehlt heute an allen Ecken und Enden. Damit Kommunen trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen gut und zukunftsfest planen können, brauchen sie bessere und einfachere Planungsinstrumente. Baurechte sollen dazu stärker am Gemeinwohl ausgerichtet werden. Den sparsamen Umgang mit der knappen Ressource Boden erreichen wir mit dem Primat der Innen- vor Außenentwicklung. Hierfür braucht es Änderungen am Baugesetzbuch:

Die Anwendung und Umsetzung von **Baugeboten** muss erleichtert werden. Künftig sollen Baugebote bei entsprechendem Bedarf nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern für bestimmte Gebiete ausgesprochen werden können.

**Vorkaufsrechte von Kommunen** sollen gestärkt werden, so dass diese auch bei Zwangsversteigerungen, Teileigentum, Erbbaurechten und für Bodenbevorratung angewendet werden können. Die Kommunen sollen dafür mehr Zeit erhalten, um ihre rechtlichen Prüfungen durchführen zu können - 4 Monate statt der heutigen 2-Monats-Frist.

Wir wollen **Milieuschutzgebiete stärken** und hierfür das kommunale Vorkaufsrecht auch zu einem geringeren Preis als zum Verkehrswert ermöglichen. Um die anschließende soziale Nutzung sicher zu stellen, braucht es eine entsprechend transparente und rechtlich abgesicherte Reduzierung des Kaufpreises.

**Leerstands- und Baulückenkataster** müssen häufiger von den Kommunen erstellt werden, da sie die Grundlage für erfolgreiche Baulandaktivierung und Innenentwicklung bilden. Für Digitalisierungsbemühungen der Kommunen stellen wir finanzielle Unterstützungen (Städtebauförderung, Nationale Klimaschutzinitiative) und wo möglich in Zusammenarbeit mit dem GBF digitale Plattformen zur Verfügung.

Zusätzlich wollen wir den Kommunen für die kleineren innerstädtischen **unbeplanten Grundstücke**, für die momentan § 34 Baugesetzbuch Anwendung findet, mehr Gestaltungsmöglichkeiten geben. Unter anderem mit dem neuen Instrument „Innenentwicklungs-Maßnahmegebiet“ soll die Anwendung von Baugeboten, der Bau von Sozialwohnungen, Sozialeinrichtungen wie Kitas und Schulen oder die Anlage von Grünflächen in diesen Gebieten erleichtert werden.

Wenn die Kommune Baurecht erteilt, steigt das Grundstück im Wert. Dieser Planwertgewinn soll durch die Kommune über einen **Planwertausgleich** teilweise oder ganz abgeschöpft werden. Auch der GBF soll über vertragliche Regelungen die Möglichkeit erhalten Wertsteigerungen von übertragenen Grundstücken teilweise abzuschöpfen.

## 3. Vielfältigere Wohnungsmärkte

Unser Ziel ist ein Wohnungsmarkt mit fairen Mieten und einer gemeinwohlorientierten und vielfältigen EigentümerInnenstruktur. Hierfür braucht es in Deutschland viel mehr gemeinnützigen Wohnraum. Dementsprechend muss der Bund die Weichen für eine **Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG)** stellen, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein neues Investitionsprogramm des Bundes „Neue Wohngemeinnützigkeit“ soll dazu attraktive öffentliche Förderungen (Zuschüsse, Steuererleichterung) bei Sozial- und Mietpreisbindungen bieten und so dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und Boden schaffen und sichern.

Dezember 2019