

Bauland in Gemeinschaftshand

10 Thesen für eine soziale Bodenpolitik

Boden ist ein besonderes Gut. Boden ist knapp und das ist entscheidend: nicht vermehrbar. Die aktuell starken Nachfrage, große Profitinteressen und massive Spekulation mit Boden führen zu erheblichen Preissteigerungen. Seit 1964 sind die Bodenpreise durchschnittlich um das 18-fache gestiegen, in München seit den 1950er Jahren sogar um 340-fache. In Berlin haben sich die Bodenpreise in einigen Stadtteilen allein in den letzten 10 Jahren verzehnfacht. Diese Preissteigerungen rechtfertigen sich nicht durch die Planungsleistungen der Kommunen sondern sind durch massive Spekulation begründet. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer sind die Wertsteigerungen leistungslos – die realisierten Gewinne wandern jedoch in ihre Taschen. Seit dem zweiten Weltkrieg wurden ca. 80% des Anstiegs der Immobilienpreise durch Bodenpreissteigerungen verursacht. Das bedeutet: Wer bezahlbares Wohnen will, muss die Bodenfrage lösen.

Hinzu kommt, dass ein erheblicher Teil der ungerechten verteilten Vermögen in Deutschland in Immobilien und Boden steckt. Ungefähr 70% der Immobilien in Deutschland gehören den obersten 10%. Statt die bodenpolitische Debatte auf die Bereitstellung von Bauland zu verengen, brauchen wir den Stopp der Preisspirale und eine Umverteilung von Grund und Boden. Es geht um die Fragen, wem die Grundstücke gehören, was mit ihnen passieren soll und wer darüber entscheidet.

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, sich der Thematik in einer Enquete-Kommission anzunehmen. Leider richtete die Bundesregierung nur eine Baulandkommission ohne Beteiligung der Opposition ein. Die Kommission bleibt Ergebnisse schuldig. Das Thema darf jedoch nicht auf die lange Bank geschoben werden.

Die Bodenpolitik des Bundes, der Länder und vieler Kommunen müssen sich grundlegend ändern. Es braucht eine neue Bodenreformdebatte. Ich möchte die von Hans-Jochen Vogel angestoßene Debatte aus den 1970er Jahren aufgreifen: Langfristig muss die öffentliche Hand gänzlich verfügen können, wie Boden bewirtschaftet wird (Verfügungseigentum). Die konkrete Nutzung kann dann in öffentlicher oder privater Hand liegen (Nutzungseigentum). Auf dem Weg dahin schlage ich die folgenden 10 Punkte vor.

1. Grund und Boden gehören in öffentliche Hand

Öffentlicher Grund und Boden soll nicht länger privatisiert werden. Durch ein Bodensicherungsgesetz soll der Verkauf von bundeseigenen Liegenschaften an Private ausgeschlossen werden. Möglich sein soll nur noch der Verkauf an andere öffentliche und gemeinwohlorientierte Träger oder die Vergabe im Erbbaurecht.

2. Wir kaufen uns die Städte zurück: 1.500 Hektar pro Jahr zurück in öffentliche Hand

Es braucht mehr als einen Verkaufsstopp. Der Bestand an öffentlichem und gemeinwohlorientiertem Boden muss massiv erhöht werden. Es braucht ein Ankaufprogramm des Bundes sowie ein Rekommunalisierungsfonds aus dem Länder, Kommunen und gemeinnützige Träger Mittel für den Erwerb von Grundstücken ohne große bürokratische Hürden erhalten können.

Dabei braucht es eine kluge Bodenbevorratungspolitik. Als Vorbild kann hier die Bodenbevorratung der Stadt Ulm, die ca. 30% der städtischen Fläche besitzt, dienen. 30 % der Fläche in öffentlichem Besitz - das sollte für jede Stadt gelten.

3. Öffentlichen Boden Stück für Stück zurückgewinnen – Vorkaufsrechte stärken

Damit Kommunen ihr gesetzliches Vorkaufsrecht wirkungsvoll ausüben können, muss es ausgebaut und gestärkt werden. Das Vorkaufsrecht muss im gesamten Stadtgebiet gelten und muss zu günstigen Preisen ausgeübt werden können. Die Kaufpreise sollen künftig nicht länger an Verkehrswert, sondern am Ertragswert orientieren. Damit würde ein mächtiger Hebel geschaffen, um Stück für Stück den Boden wieder in öffentliche Hand zu überführen.

4. Vergabe öffentlicher Grundstücke nur noch über Erbbaurechte

Das Erbbaurecht soll zum Normalfall für die Vergabe von Grundstücke werden. Damit kann die öffentliche Hand die gemeinwohlorientierte Nutzung des Bodens bestmöglich steuern und dafür sorgen, dass mehr preis- und belegungsgebundener Wohnraum entsteht. Für eine Wiederbelebung des Erbbaurechts dürfen die Erbbauzinsen nicht länger nach Verkehrswert berechnet werden. Dazu sind Änderungen der jeweiligen Haushaltsordnungen notwendig. Die Vergabe der Grundstücke soll mit Hilfe von Bodenbeiräten demokratisiert werden.

5. Bodenpreisdeckel einführen

Schon allein weil Boden nicht vermehrbar ist, funktioniert die Logik von Angebot und Nachfrage hier nicht. Da die Baupreise zu hoch sind und somit den Bau von bezahlbaren Wohnungen behindern, müssen die Bodenpreise perspektivisch sinken. Wir brauchen dazu einen Bodenpreisdeckel. Bund, Länder und Kommunen müssen eine Arbeitsgruppe gründen, die Modelle für einen Bodenpreisdeckel entwickelt. Als erster Schritt soll der Bodenpreis für Grundstücke, die für sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau ausgewiesen sind, nach dem Wiener Vorbild des sozialen Widmungspreises gedeckelt werden.

6. Besitzverhältnisse offen legen

Es braucht Transparenz über Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden. Daher soll ein Bodenkataster eingeführt werden, das die Eigentumsverhältnisse an allen Grundstücken enthält.

7. Bodenspekulationen eindämmen, Bodenwertzuwachssteuer einführen

Es braucht eine umfassende Steuerreform, um Bodenspekulationen zu bekämpfen. Kernstück kann eine Bodenwertzuwachssteuer sein, wie sie die SPD in den 1970er Jahren gefordert hat. Sie soll leistungslosen Gewinn durch steigende Grundstückspreise abschöpfen und in die kommunalen Haushalte fließen. Dazu gehört weiterhin die im Koalitionsvertrag angekündigte, aber bis jetzt nicht angepackte Grundsteuer C auf unbebaute Grundstücke, die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieten sowie die weitgehende Steuerbefreiung für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Verkäufe von Grundstücken als Share Deals sollen verhindert werden. Schließlich wollen wir, dass Immobilien nicht länger steuerfrei verkauft werden dürfen. Derzeit ist das für Privatpersonen nach 10 Jahren möglich.

8. Kommunen stärken durch Änderung des Bauplanungsrechts

An einigen Stellen muss das Bauplanungsrecht geschärft werden. Daher fordern wir die Einführung einer Ausgleichszahlung für Planungsleistungen der Kommune (Planungswertausgleich - §11 BauGB), die Änderung des §34 BauGB dahingehend, dass soziale Vorhaben bei der Bebauung von Baulücken gemacht werden können, sowie eine Baupflicht nach Baugesetzbuch.

9. Zivilgesellschaft stärken, Community Land Trust und Bodenfonds stärken

Erfreulicherweise gibt es zivilgesellschaftliche Initiativen, die viel leisten für eine soziale und demokratische Bodennutzung. Diese wollen wir stärken. Dafür sollen sie von Bund, Ländern und Kommunen Grundstücke erhalten können, die entweder in Form eines Community Land Trusts oder eines Bodenfonds mit der Mitsprache nicht nur der Kommune, sondern auch der Nutzerinnen und Nutzer verwaltet werden. Das kommunale Vorkaufsrecht soll auch für sie ausgeübt werden können.

10. Kein Bauland in Spekulantenhand

Ich unterstütze die Volksinitiative Deutsche Wohnen & Co enteignen, die die Versorgung mit Wohnraum und Boden nicht länger großen Konzernen, sondern der öffentlichen Hand überlassen will. Vor dem Hintergrund, dass Unternehmen und private Investoren immer mehr städtische Flächen aufgekauft und damit erheblichen Einfluss auf Stadtentwicklung haben, brauchen wir eine Diskussion ob und wie eine Begrenzung von Bodenbesitz in der Stadt ausgestaltet werden kann.