

## Bauland in Gemeinschaftshand 10-Punkte-Plan für eine soziale Bodenpolitik

Verantwortliche Abgeordnete:  
Caren Lay, Stellvertretende Fraktionsvorsitzende  
und wohnungspolitische Sprecherin

Boden ist ein besonderes Gut. Boden ist knapp und, das ist entscheidend: nicht vermehrbar. Die aktuell starke Nachfrage nach Bauland, 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. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer sind die enormen Wertsteigerungen leistungslos – die realisierten Gewinne wandern jedoch in ihre Taschen. Seit dem zweiten Weltkrieg wurden ca. 80 Prozent des Anstiegs der Immobilienpreise durch Bodenpreissteigerungen verursacht. Dieser Trend hat sich insbesondere seit 1990 noch verstärkt. Seither sind die Bodenpreise der wesentliche Motor für die steigenden Immobilienpreise. Das bedeutet: Wer bezahlbares Wohnen will, muss die Bodenfrage lösen.

Hinzu kommt, dass ein erheblicher Teil der ungleich verteiltten Vermögen in Deutschland in Immobilien und Boden steckt. Ungefähr 70 Prozent der Immobilien in Deutschland gehören den obersten 10 Prozent. Statt die Debatte auf die Bereitstellung von neuem 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 bis jetzt 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. Dafür brauchen wir eine neue Bodenreformdebatte. Wir möchten die von Hans-Jochen Vogel angestoßene Diskussion aus den 1970er Jahren aufgreifen, der eine Trennung von Verfügungseigentum und Nutzungseigentum vorgesehen hat. Auf dem Weg dahin schlagen wir die folgenden 10 Punkte vor.

### 1. Grund und Boden gehören in öffentliche Hand

Öffentlicher Grund und Boden soll nicht länger privatisiert werden. Durch Bodensicherungsgesetze auf Bundes- und Landesebene soll der weitere Verkauf von bundes- und landeseigenen Liegenschaften an Private ausgeschlossen werden. Zukünftig sollen öffentliche Grundstücke nur noch an andere öffentliche und an gemeinwohlorientierte/gemeinnützige Träger verkauft werden dürfen. Privater Wohnungsbau soll künftig im Rahmen des Erbbaurechts erfolgen. Häuslebauern senkt dies die Anfangsinvestitionen, Großanlegern können so Vorgaben gemacht werden, die dem Interesse der Allgemeinheit dienen. Das Erbbaurecht soll auch bei ehemaligen Eisenbahnerwohnungen angewandt werden.

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

Der Bestand an öffentlichem und gemeinwohlorientiertem Boden muss massiv erhöht werden. Wir wollen ein Ankaufprogramm des Bundes sowie einen Bodenfonds, aus dem Länder, Kommunen und gemeinnützige Träger Mittel für den Erwerb von Grundstücken ohne große bürokratische Hürden erhalten können. Dabei braucht es eine kluge und langfristige Bodenbevorratungspolitik. Als Vorbild kann hier die Stadt Ulm dienen, die ca. 30 Prozent der städtischen Fläche besitzt. Mindestens 30 Prozent des Baulands in öffentlichem Besitz – das sollte für jede Stadt gelten.

### **3. Bauland Stück für Stück für die Öffentlichkeit zurückgewinnen – Vorkaufsrechte stärken**

Wir wollen das kommunale Vorkaufsrecht stärken und zu einem kommunalen Ersterwerbsrecht ausbauen. Dafür muss das Vorkaufsrecht im gesamten Stadtgebiet gelten und zu günstigen Preisen ausgeübt werden können. Da die Frage nach der Bewertung der Grundstücke zentral ist, wollen wir die Kaufpreise künftig nicht länger am Verkehrswert, sondern an einem sozialverträglichen Ertragswert ausrichten. Damit würde ein mächtiger Hebel geschaffen, um Stück für Stück den Boden wieder in öffentliche Hand zu überführen.

### **4. Vergabe öffentlicher Grundstücke nur noch im Erbbaurecht**

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 zum Beispiel mehr preis- und belegungsgebundener Wohnraum entsteht. Für eine Wiederbelebung des Erbbaurechts dürfen die Erbbauzinsen nicht länger am teuren Verkehrswert orientieren, sondern an einem sozialverträglichen Ertragswert. Dazu sind Änderungen im Baugesetzbuch (§ 194) sowie den Haushaltsordnungen von Bund, Ländern und Kommunen 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 beispielsweise den Bau von bezahlbaren Wohnungen jetzt schon vielerorts verhindern, müssen die Bodenpreise perspektivisch sinken. Wir brauchen dazu einen Bodenpreisdeckel. Bund, Länder und Kommunen müssen eine Arbeitsgruppe gründen, die regionale 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. Nach diesem Modell wird der Preis für die entsprechenden Grundstücke auf eine Höhe festgelegt, die den Bau bezahlbarer Wohnungen ermöglicht.

### **6. Besitzverhältnisse offen legen**

Wir brauchen Transparenz über die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden. Dafür soll ein zentrales, öffentlich einsehbares Immobilienregister eingerichtet werden, in dem alle wirtschaftlich Berechtigten aufgeführt sind.

### **7. Bodenspekulation eindämmen, Bodenwertzuwächse besteuern**

Es braucht eine umfassende Steuerreform, um Bodenspekulation zu bekämpfen. Wir wollen die leistungslosen Gewinne aufgrund von steigenden Grundstückspreisen abschöpfen. Die Erträge sollen in die kommunalen Haushalte fließen. Wir werden dazu die Debatte der 1970er Jahre um eine Bodenwertzuwachssteuer aufgreifen und weiter diskutieren. In jedem Fall fordern wir, dass Immobilien nach 10 Jahren nicht länger steuerfrei verkauft werden dürfen. Derzeit ist das für Privatpersonen möglich. Nötig ist weiterhin eine Grundsteuer C auf unbebaute Grundstücke, die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieten sowie die weitgehende Steuerbefreiung für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen im Rahmen einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Die Steuervermeidung durch Verkäufe von Grundstücken als Sharedeals muss verhindert werden.

### **8. Kommunen stärken durch Änderung des Bau- und Planungsrechts**

Durch eine Reform des Bau- und Planungsrechts wollen wir den Zugriff der öffentlichen Hand auf den Boden stärken. Die Hälfte aller Neubauten wird nach § 34 BauGB auf unbeplanten Grundstücken errichtet – ohne jede Mitbestimmungsmöglichkeit der Kommunen. Wir wollen den §34 BauGB so ändern, dass soziale Vorhaben bei der Bebauung von Baulücken gemacht werden können. Für Grundstücke, die trotz Genehmigung Grundstücke brach liegen gelassen werden, wollen wir eine Baupflicht einführen, um die Bodenpreisspirale nach oben zu stoppen. Grundsätzlich sollte Baurecht nur auf Grundstücken geschaffen werden, die in der öffentlichen Hand liegen. Zusätzlich fordern wir einen Planungswertausgleich im § 11 BauGB, also Ausgleichszahlungen für kommunale Planungsleistungen. Mit den Einnahmen kann die Kommunen beispielsweise neue Grundstücke erwerben bzw. rekommunalisieren.

### **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 und zukünftig unter dem Dach einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit absichern. Von Bund, Ländern und Kommunen sollen sie 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

Wir unterstützen die Berliner Volksinitiative Deutsche Wohnen & Co enteignen, die Wohnraum und Boden nicht länger großen, börsennotierten Konzernen überlassen, sondern Unternehmen ab einer Größe von 3.000 Wohneinheiten in die öffentliche Hand überführen will. Vor dem Hintergrund, dass finanzmarktgetriebene Unternehmen und Hedgefonds immer mehr städtische Flächen aufkaufen und damit erheblichen Einfluss auf die Stadtentwicklung ausüben, brauchen wir eine Diskussion, ob und wie der Bodenbesitz in den Städten begrenzt werden kann.