

Boden ist der Schlüssel

Eine bodenpolitische Agenda für die Koalitionsverhandlungen

Boden ist der Schlüssel – für bezahlbares Wohnen ebenso wie für eine nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land, für raumbezogene Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ebenso wie für wirksameren Hochwasserschutz und die Sicherung der Biodiversität. Ohne eine Weiterentwicklung der Gemeinwohlverpflichtung steht der unverzichtbare und unvermehrte Boden für zentrale gesellschaftliche Herausforderungen der nächsten Jahre nicht in ausreichendem Maß und zu vertretbaren Konditionen zur Verfügung.

Schritte zu einer Bodenwende gehören deshalb auf die Agenda einer Zukunftskoalition von SPD, Bündnis90/Die Grünen und FDP. Konkrete Vereinbarungen dazu gehören in den Koalitionsvertrag!

1. Enquete-Kommission „Gemeinwohlorientierte und nachhaltige Bodenpolitik“

Bodenpolitik ist ein komplexes, viele gesellschaftliche Handlungsfelder und Rechtsbereiche berührendes Thema. Das Spannungsfeld von Privateigentum und Gemeinwohl bedarf beim Boden einer besonders sorgfältigen und differenzierten Bewertung, um zu tragfähigen Lösungen mit breitem Rückhalt in der Gesellschaft zu kommen. Solange der Boden wie eine beliebige Ware behandelt wird, kann er seine Aufgaben für die Zukunftssicherung kommender Generationen nicht erfüllen. Die Forderungen des BÜNDNIS BODENWENDE zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik sind – ebenso wie die Wahlprüfsteine – Angebote für den Dialog mit Zivilgesellschaft und Politik.

Wir fordern deshalb die Einrichtung einer Enquete-Kommission zur gemeinwohlorientierten Bodenpolitik unter Einbeziehung von Expert*innen aus Wissenschaft, kommunaler Praxis und Zivilgesellschaft, begleitet von einer breit zugänglichen, öffentlichen Debatte.

Wichtige Aufgaben für die Enquete-Kommission sind eine zeitgemäße gesetzliche Konkretisierung der Sozialpflichtigkeit des Bodeneigentums (Art. 14 (2) GG) sowie die Erarbeitung verfassungskonformer Lösungen für einen gemeinwohlgerechteren Umgang mit leistungslosen Bodenwertgewinnen, für eine temporäre Begrenzung von Bodenpreissteigerungen in Gebieten mit angespanntem Bodenmarkt und für eine Flächenkreislaufwirtschaft mit Nettonull-Flächenverbrauch.

2. Fortsetzung der Neuorientierung des Umgangs mit Immobilien des Bundes

Die begonnene Neuorientierung der Liegenschaftspolitik des Bundes muss zügig fortgesetzt werden, um die darin liegenden Chancen für bezahlbaren Wohnungsbau, nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land sowie für Natur- und Klimaschutz zu nutzen.

Im Einzelnen heißt das:

- **Zusammenfassung aller direkt und indirekt bundeseigenen Immobilien in einem gemeinnützigen Bundesbodenfonds.**
- **Sofortiger Stopp der Privatisierung bundeseigener Immobilien gegen Höchstgebot, verpflichtende Konzeptausschreibung, Vorrang Erbbaurecht vor Verkauf.**
- **Für Gemeinwohlzwecke wie bezahlbaren Wohnungsbau, soziale oder grüne Infrastruktur u.a. geeignete Grundstücke werden den Kommunen mit entsprechenden Bindungen grundsätzlich kostenfrei übertragen.**

3. Beseitigung von Steuerprivilegien, mehr Transparenz des Bodenmarktes

Kaum sachlich begründbare Steuerprivilegien und eine hohe Intransparenz beeinträchtigen die Funktion des Bodenmarktes zusätzlich. Hier besteht ein weitgehend unumstrittener, dringender Handlungsbedarf.

Im Einzelnen wird gefordert:

- **Öffentlichkeit des Grundbuchs und Einführung eines öffentlich einsehbaren Transparenzregisters mit den tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten.**
- **Abschaffung der Einkommensteuerfreiheit für private Immobilienverkäufe nach 10jähriger Haltedauer („Spekulationsfrist“), mindestens für nicht eigengenutzte Immobilien.**
- **Vollständige Beseitigung der Grunderwerbssteuerfreiheit beim Verkauf von Unternehmensanteilen (sog. Share Deals) sowie der damit verbundenen Umgehung kommunaler Vorkaufsrechte.**
- **Prüfung einer Grundstücksgewinnsteuer nach dem Vorbild Basel, um leistungslose Spekulationsgewinne abhängig von der Haltedauer angemessen zu besteuern und der kommunalen Daseinsvorsorge zuzuführen.**

4. 30 Hektar-Ziel endlich ernst nehmen

Die auch für die Erreichung der gesetzlich vorgegebenen Klimaschutzziele und für Maßnahmen der Klimaanpassung (z.B. Hochwasserschutz) bedeutsame Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr muss endlich konsequent umgesetzt werden.

Noch in der ersten Hälfte der Legislaturperiode muss hierzu eine Paketlösung mit Ländern und Kommunen gemeinsam erarbeitet werden, die u.a. folgende Elemente umfasst:

- **Steuerrecht, z.B. konsequente Anwendung der Grundsteuer C, ggf. ergänzt um eine Sonderabgabe („Versiegelungsabgabe“).**

- Weitere Anreize für flächensparende Stadt- und Infrastrukturentwicklung durch Erweiterung von Förderprogrammen.
- Verpflichtung der Kommunen zur Führung von „Baulücken und Potenzialflächenkatastern“ zur Förderung der Innenentwicklung.
- Ertüchtigung und konsequente Anwendung von Instrumenten der Raumordnung zum Flächensparen, z.B. Ziele der Raumordnung in Landesplanungsgesetzen und –plänen, Flächenbudgetierung auf regionaler bzw. kommunaler Ebene durch die Regionalplanung etc.

5. Weiterentwicklung des Baulandmobilisierungsgesetzes

Die bereits während des Gesetzgebungsverfahrens nicht nur von damaligen Oppositionsparteien erkannten Schwachstellen des Baulandmobilisierungsgesetzes sollten möglichst umgehend im ersten Jahr der neuen Legislaturperiode nachgebessert werden. Die Kommunen brauchen angesichts der drängenden Aufgabe einer sozialen Wohnraumversorgung mehr Handlungsfähigkeit!

Vor allem folgende Punkte sollten in eine „Reparatur-Novelle“ einbezogen werden:

- **Aufhebung der Befristungen im Baulandmobilisierungsgesetz für sektorale B-Pläne, erweitertes Vorkaufsrecht und erweitertes Baugebot sowie Entfall der Fristverlängerung für § 13b.**
- **Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch eine kommunale Satzung anstelle einer Rechtsverordnung des Landes.**
- **Vorkaufsrecht in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt flächendeckend für bebaute und unbebaute Grundstücke, auch für die Anlage eines Bodenvorrats sowie zugunsten gemeinwohlorientierter Träger.**
- **Erweiterung der Preislimitierung des kommunalen Vorkaufsrechts auf den residual ermittelten Wert unter Berücksichtigung von Bestands- bzw. Mietspiegelmiete sowie von Miet- und Belegungsbindungen.**
- **Verknüpfung der erweiterten Befreiungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau in § 31 BauGB mit Gemeinwohlbindungen (z.B. anteilig geförderter bzw. preisgedämpfter Mietwohnungsbau, Aufteilungsverbot).**
- **Aufhebung der Befristung des flächendeckenden Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 250 BauGB) und Entfall der Voraussetzung einer Landesverordnung.**
- **Einführung der Innenentwicklungsmaßnahme als erleichtertes gebietsbezogenes Baugebot mit einem preislimitierten kommunalen Ankaufsrecht.**

Berlin, Oktober 2021

Entwurf: S. Reiß-Schmidt/Stand: 22.10.2021