Bündnis Bodenwende

Sozial gerechte und
nachhaltige Entwicklung
von Stadt und Land

Dresdner Flächennutzungssymposium 2021

28.-29.06.2021

Ricarda Pätzold

ARCHITEKTEN KAMMER BERLIN

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

ARCHITECTS FOR FUTURE

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

bfsr Beirat der Fachschaften für Stadt- und Raumplanung

BBN Bundesverband Beruflicher Naturschutz e.V.

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

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

DASL Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e. V.

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

vhw Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung

ARL AKADEMIE FÜR RAUMENTWICKLUNG IN DER LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT

SRL VEREINIGUNG FÜR STADT-, REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

stiftung trias

wohnbund e.V.

IfR INFORMATIONSKREIS FÜR RAUMPLANUNG

URBANE LIGA ALUMNINETZWERK

werk bund

Bauwelt

marlowes,

Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e.V.

Bündnis Bodenwende

Wendezeit?

Klimawende

Mobilitätswende

Energiewende

Verkehrswende

Wärmewende

Wohnwende

Bodenwende

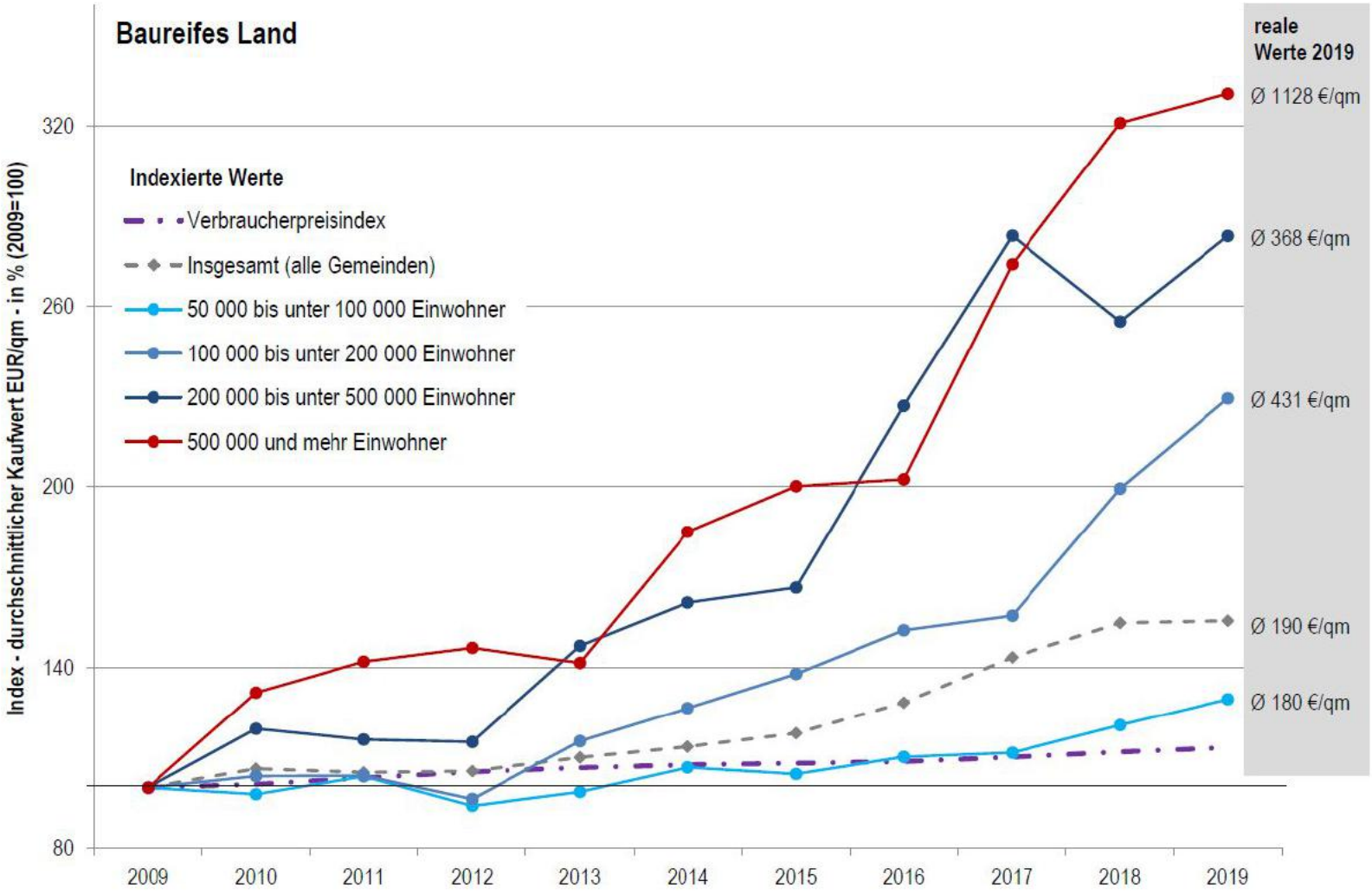
- Zukunftsthemen – Relevanz für gesamtgesellschaftliche Entwicklung und zukünftige Generationen
- Komplexität: „Alles hängt mit allem zusammen“ – Notwendigkeit der Überwindung sektoraler Betrachtungen
- Schaffung von Voraussetzungen (Roadmaps) – kaum Wirksamkeit von „Sofort-Programmen“

Erwartungen an Bodenpolitik

- Mobilisierung (Verfügbarkeit)
- Preisdämpfung (vorgelagerter Markt)
- Bedarfsgerechtigkeit (Ergebnis)

„Ein maßgeblicher Engpassfaktor für bezahlbaren Wohnungsbau ist fehlendes bezahlbares Bauland. Bundesweit stiegen die Preise hierfür seit 2010 um 50 Prozent. Die Zuwachsraten in den wirtschaftlich prosperierenden Städten und Kreisen waren jedoch deutlich höher. So haben sich in den größten Städten die Baulandpreise innerhalb von fünf Jahren verdoppelt. Der harte Preiswettbewerb auf den Grundstücks- und Immobilienmärkten einhergehend mit steigenden Miet- und Kaufpreisen führt in angespannten Wohnungsmärkten zur Verunsicherung der Bewohner und zu Ängsten vor sozialer Verdrängung.“ („Baulandkommission“ 2019, Präambel)

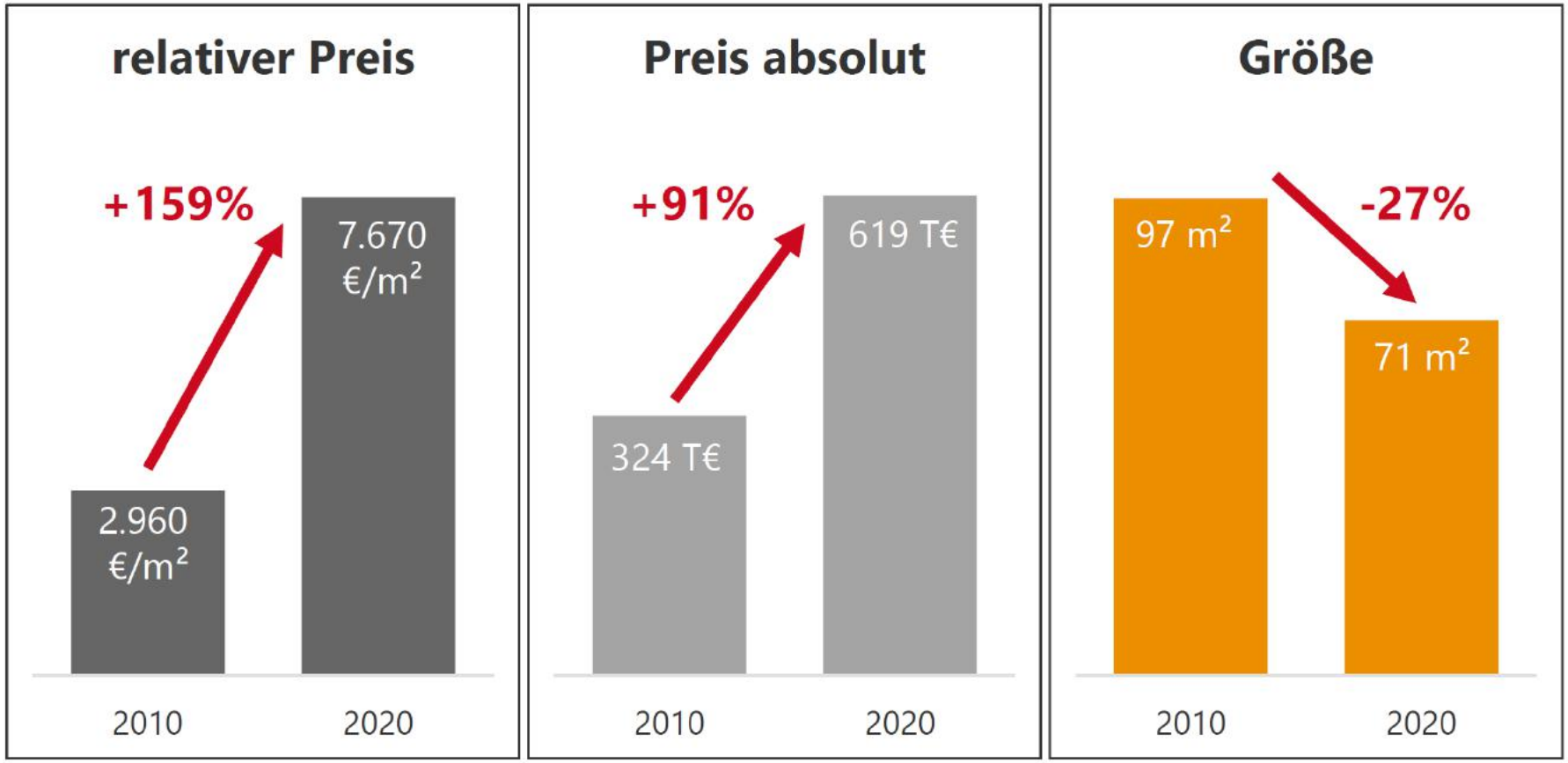
Bodenpreise



Bündnis Bodenwende

Durchschnittliche Preisentwicklung in Frankfurt am Main – Eigentumswohnungen

Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, Neubau (Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



Quelle: Pressekonferenz | Michael Debus, Rainer Müller-Jökel | „Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2020“

Bündnis Bodenwende

Börsen schwanken.
Betongold steht.
Besuchen Sie uns in unserem Popup-Store: Paradeplatz, Zürich
Erfahren Sie mehr auf
crowdhouse.ch
ClearChannel

Hans-Jochen Vogel

- „Grund und Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz."
- „Boden ist unvermehrbar und unverzichtbar. Er darf daher nicht dem unübersehbaren Spiel der Marktkräfte und dem Belieben des Einzelnen überlassen werden.“
- Es ist „höchste Zeit, das Eigentum an Grund und Boden im Sinne des Grundgesetzes einer echten Sozialbindung näherzuführen. Um Wucher und Bodenspekulation zu bekämpfen, muss dem Boden seine privilegierte Funktion als Anlagegut mit risikoloser Gewinnchance endlich genommen werden."

Quelle: https://www.profil.at/portfolio/bodenlos/401208919

Bündnis Bodenwende

Steuerungspotenziale im Eigentum

„Die Baulandkommission empfiehlt Bund, Ländern und Kommunen, eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen. […] Dies ermöglicht die Umsetzung sozialer, wohnungspolitischer, städtebaulicher und ökologischer Ziele zur sozialen und funktionalen Durchmischung von Quartieren.“

- BImA-Verbilligungsrichtlinie (Berechnung des Abschlages auf den Kaufpreis) - Erweiterung auf andere „Töchter“ (Bundeseisenbahnvermögen) und Vorbildwirkung auf Länder
- Auslotung der Spielräume für Abweichungen von Höchstpreisvergaben bei kommunalen Grundstücken
- Einsatz qualitativ ausgerichteter Vergabeverfahren – Konzeptvergaben
- Nutzung der Vorteile von Erbbaurechten

Bündnis Bodenwende

Bodenvorratspolitik für Handlungsmöglichkeiten der Zukunft

„Die Baulandkommission empfiehlt eine kommunale Bodenvorrats-politik. Dies erfordert adäquate finanzielle Handlungsmöglichkeiten.“

- Schaffung haushaltsrechtlicher Voraussetzungen für Ankäufe, Entwicklung und vergünstigte Abgabe von Liegenschaften
- Ermöglichung der Baulandbevorratung auch in finanzschwachen Kommunen
- Einrichtung von Liegenschaftsfonds oder Entwicklungsgesellschaften auf Landes- und regionaler Ebene
- Frühzeitiger Erwerb von potenziellen Entwicklungsflächen
- Stärkung der Vorkaufsrechte (und Einführung der Innenentwicklungsmaßnahme)
- Der bestehende Eigentumsschutz soll gewahrt bleiben.
- Keine Veränderungen der Wertermittlung („Bodenpreisbremse“).

Bündnis Bodenwende

Sozial gerechte und
nachhaltige Entwicklung
von Stadt und Land

Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021

Bündnis Bodenwende

1. Soziale Marktwirtschaft nachjustieren – gemeinwohlorientierte Bodenpolitik stärken!

„Eine Stadt ist ein Gemeinwesen, ein Gemeinwesen, ein Gemeinwesen – kein Silicon Valley, keine Goldgrube, keine Immobilienblase. Die Mehrheit der genehmigten Bauvorhaben in Berlin, so habe ich gelesen, wird zur Grundstückswertsteigerung missbraucht, nur 40 % werden realisiert. Das ist in einem Sozialstaat unerträglich. Das ist asozial.

Städte sind Gemeinwesen, keine Spekulationsobjekte. Städte müssen anders funktionieren als Wetten auf Schweinehälften. Eine Stadt darf eine solche Wetterei nicht unterstützen. […] Grund und Boden ist kein nachwachsender Rohstoff. […] Grund und Boden darf, aus Verantwortung für die nachfolgenden Generationen, an Privat nur per Erbbaurecht vergeben werden.

Es braucht neue, es braucht andere Manifestationen, es braucht eine soziale Immobilienwirtschaft, es braucht Manifestationen einer verträglichen, einer demokratischen, einer sozialen Liegenschaftspolitik. Sozialer Fortschritt […] heißt: den Menschen Heimat schaffen.“ (Heribert Prantl (2019): Herausforderungen der öffentlichen Liegenschaftspolitik in der wachsenden Stadt, in: Gerber/Kriese: Boden behalten, Stadt gestalten, S. 16-21)

Relevanz der Bodenpolitik

Baulandpreise – Extrembeispiel Bayern/München

8,50 Euro
(Oberbayern)

5.000 Euro
(München bei einer GFZ von 1,6)

Die Wertsteigerung des Bodens entsteht durchs Planen und Bauen und die Anstrengungen der Kommune, die Straßen, U-Bahnen, Schulen baut. Die Kosten tragen somit alle, der Gewinn geht an wenige.

Quelle: Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik

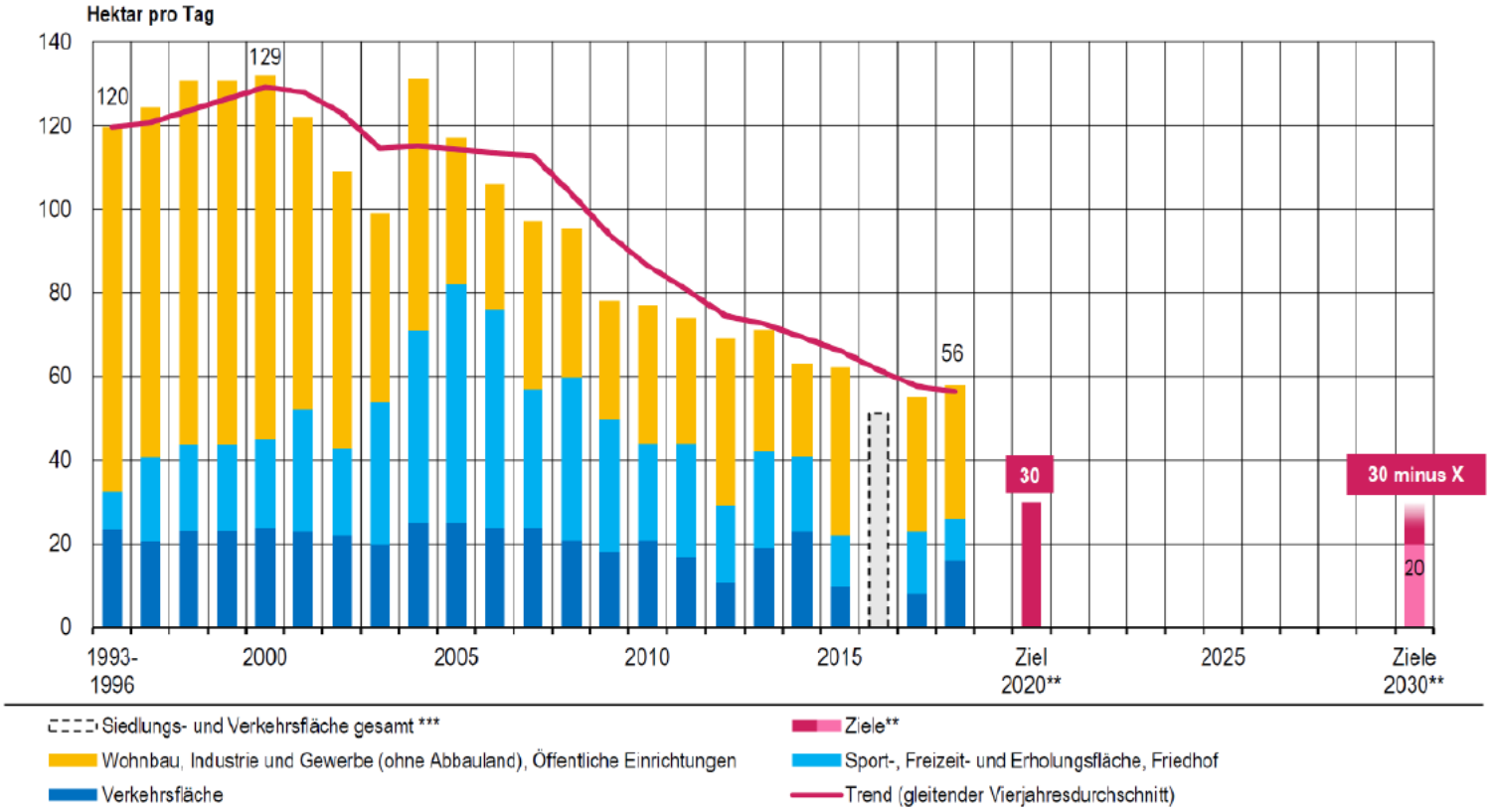
Der Anteil des Bodens an den Wohnkosten verändert sich! In München belaufen diese sich mittlerweile auf bis zu 70% der Kosten einer Eigentumswohnung

- d.h. fruchtlose Ansätze des kostensparenden Bauens…

Bündnis Bodenwende

2. Boden – Basis für ökologische Zukunftsfähigkeit und räumliche soziale Gerechtigkeit

- Boden für Ökologie und gleichwertige Lebensverhältnisse sichern und gestalten



Quelle: Darstellung nach Umweltbundesamt 2020.

Bündnis Bodenwende

3. Boden – ein Gemeingut, keine beliebige Ware

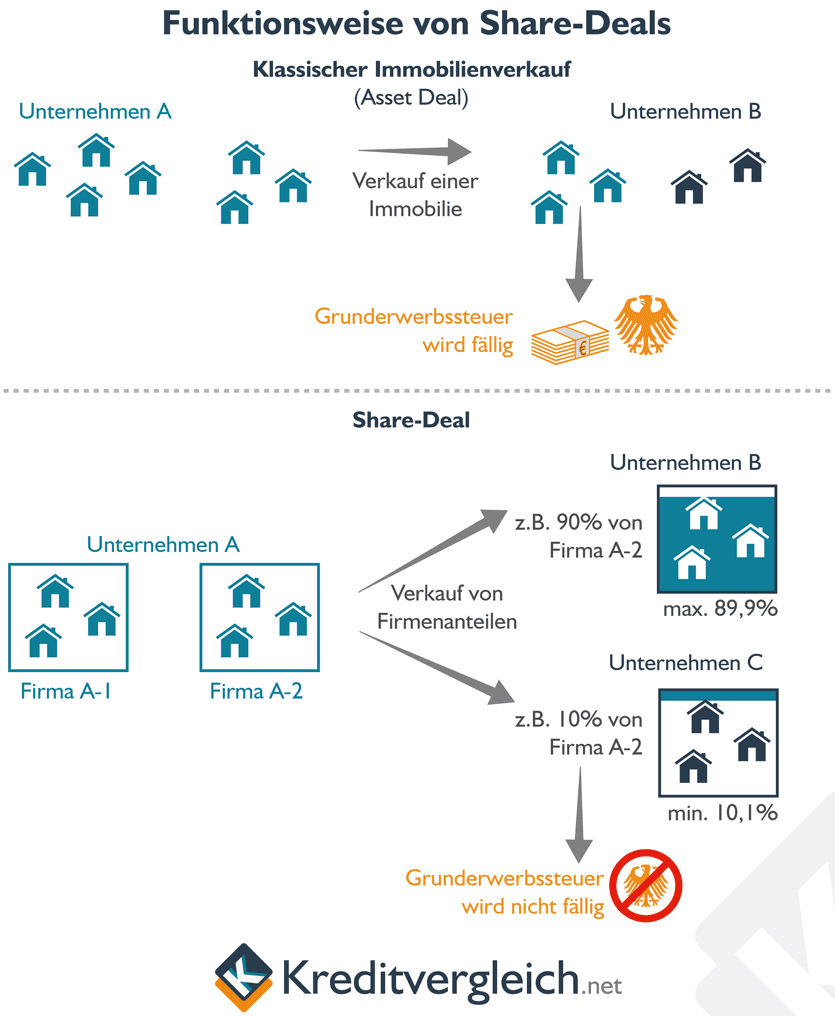
- Gemeinwohl muss den Markt begrenzen
  - Sozialpflichtigkeit des Eigentums | Begrenzung der Bodenpreise – „Bodenpreisstabilisierungsgesetz“
- Boden behalten – Stadt gestalten: Die Rolle des Erbbaurechts
  - Orientierung an Praxis großer Flächeneigentümer (Kirchen etc.)

	Erbbauverpflichtete/r	**Erbbauberechtigte/r**
Planbarkeit	Kontrolle des Nutzungszyklus, Steuerungsfähigkeit, Befolgung der planerischen Vorgaben, Dämpfung der Bodenspekulation	Sicheres, vererbliches, veräußerbares Nutzungsrecht
Ökonomie	Wertsteigerung (Boden), Sichere, dauerhafte Erträge	Eigenkapitalfreier Zugang zum Land
Soziales	Steuerung der Durchmischung	Vermögensbildung (Hauseigentum) Bezahlbares Wohnen und Bauen

Quelle: Dirk Löhr (2019): Der Boden ist endlich – Landvergabe im (Erb-)Baurecht, in: Gerber/Kriese, S. 141

3. Boden – ein Gemeingut, keine beliebige Ware

- Erhöhung der Transparenz des Bodenmarktes und Verhinderung von Geldwäsche
- Deutschland: „Die Einsicht in das Grundbuch ist nur Personen gestattet, die ein berechtigtes Interesse an der Einsicht darlegen können (insbesondere aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen).“
- Österreich: „In das Grundbuch kann jede/jeder Einsicht nehmen. Einsicht wird sowohl in das Hauptbuch als auch in die Urkundensammlung gewährt.“



Bündnis Bodenwende

4. Boden – Nutzen und Lasten gerechter verteilen

- Gerechte Besteuerung des Bodens
- Bodenwertsteigerungen für das Gemeinwohl nutzbar machen

- „Eine Bodenwertsteuer schafft Anreize zu bauen, denn sie besteuert unbebaute Grundstücke genauso hoch wie bebaute und verteuert dadurch Spekulationen.“ (https://www.iwd.de/artikel/bodenwertsteuer-einfach-transparent-und-nachvollziehbar-386880/)

Grundstücksfläche: 800 m², Bruttogrundfläche: 920 m², Wohnfläche je Wohnung: 70 m², Anzahl Wohneinheiten: 8, Bodenrichtwert: 700 Euro/m², Einheitswert einer Wohnung: 13.500 Euro, Verkehrswert einer Wohnung: 210.000 Euro

Aktuelle Grundsteuer	243
Flächensteuer	250
Bodenwertsteuer	179
Kostenwertsteuer	164

Bündnis Bodenwende

5. Boden – bessere Daseinsvorsorge durch mehr Steuerungsfähigkeit

- Kommunale Steuerungsfähigkeit in der Bauland- und Bodenpolitik
  - Preislimitiertes Vorkaufsrecht | Innenentwicklungsmaßnahme | Bauverpflichtung
- Öffentliches Immobilienvermögen unterstützt die Daseinsvorsorge
  - Höchstpreisvergaben | Konzeptvergaben | Bodenfonds
- Bodenpolitik für bezahlbares Wohnen und lebenswerte Quartiere
  - Bezahlbarer Wohnraum | dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen | kommunaler, preislimitierter Bodenerwerb für Infrastrukturen

Instrumente – Auswirkung auf das Wohnen

(Kosten, Angebot, Zugänglichkeit, Transparenz)

Bodenvorratspolitik

Bodenfonds

Serielles Bauen

Belegungsvorschriften

Umzugsmanagement

Baugebot

Wohnungsbauprämie

Baustandards (z.B. EnEV)

Grundsteuer C

Vorkaufsrecht

interkommunale Zusammenarbeit

Wohnraumförderung

Erbbaurechte

Kosten der Unterkunft

Baukindergeld

Mieterschutzgesetze

Mietpreisbremse

Kommunale Wohnungen

Baulandmobilisierung

Konzeptvergabe

Erwerb von Belegrechten

Mitarbeiterwohnen

Wohngeld

Mietspiegel

~~Share Deals~~

Baulandmodell

Modernisierungsförderung

Preislimitierte Vorkaufsrechte

Wohnungsmarktbeobachtung

Soziale Erhaltungssatzung

Enteignung

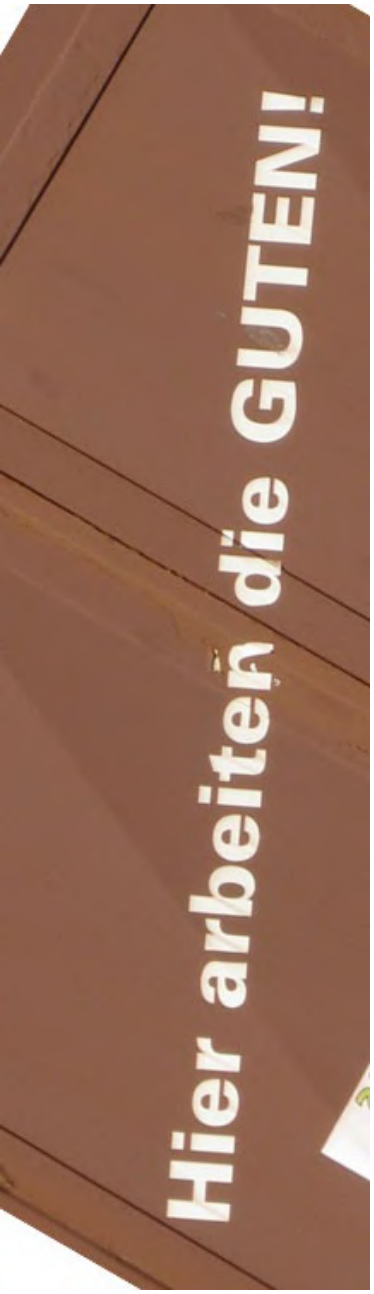
Sonder-Afa

SEM | IEM

Landesbauordnungen

Grundsteuer

Bündnis Bodenwende



Zum Schluss noch mal das Gemeinwohl…

- „Kein Eigentum erfreut sich hierzulande eines größeren Schutzes des Gesetzgebers, kein Eigentümer wird vom Staat so zuvorkommend behandelt, kein anderes Gut verheißt so sichere und hohe Wertsteigerung, wie eigener Boden.“ (S. 86).
- „Das Gebot sozialgerechter 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.“ (S. 91)
- „Seit mehr als 100 Jahren wird der Reform des Bodenrechts »Unaufschiebbarkeit« attestiert - kein anderes Problem wurde so lange aufgeschoben.“ (S. 94)

Wie „gut“ stehen die Chancen, dass sich die Herausforderungen von selbst in Wohlgefallen auflösen?

Quelle: Christian Bommarius (1993): Das andere Grundgesetz, in: Kursbuch 112

Wohnungs- und Bodenpolitik im Wahlkampf…

Wirtschaftswoche: Mietpreisbremse, Mietendeckel, Enteignung: Im Wahljahr wird der Vermieter zum politischen Feindbild (01. April 2021)

Bündnis Bodenwende

Diskussionsveranstaltung

29. Juni 2021: 17-18:30 Uhr

Bodenfrage(n)

Bodenpolitische Forderungen zur Bundestagswahl 2021

Vertreter*innen des Bündnis Bodenwende im Gespräch mit:

Caren Lay, MdB Die Linke

Chris Kühn, MdB Bündnis 90/Die Grünen

Claudia Tausend, MdB SPD

CDU/CSU und FDP waren ebenfalls angefragt, haben aber nicht zugesagt

https://www.bda-bund.de/events/bodenfragen-bodenpolitische-forderungen-zur-bundestagswahl/

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:
Ricarda Pätzold
paetzold@difu.de
www.difu.de