



Deutsche Akademie  
für Städtebau  
und Landesplanung

Die Präsidentin

Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e. V.  
Schicklerstr. 5-7 | 10179 Berlin

An den Vorsitzenden und die Mitglieder der  
Expertenkommission „Nachhaltige  
Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ des  
Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat  
sowie nachrichtlich  
An die bau- und wohnungspolitischen  
Sprecher\*innen der Bundestagsfraktionen  
An die Medien

**E-Mail**  
info@dasl.de

**Telefon**  
030 / 23 08 22 31

**Telefax**  
030 / 23 08 22 32

**Datum**  
29.04.2019

## GEMEINSCHAFTSAUFGABE BODENPOLITIK

Sehr geehrter Herr parlamentarischer Staatssekretär Wanderwitz,  
sehr geehrte Damen und Herren der Expertenkommission,

die Bodenpolitik ist (wieder) zu einem gesellschaftspolitischen Thema geworden. Die Ursachen gehen weit über die alltäglichen Herausforderungen der Mobilisierung von Bauland hinaus. Der Druck, der auf den Wohnungsmärkten in prosperierenden Städten liegt und das Vakuum, das durch schwache Märkte im ländlichen Raum entsteht, sind nur zwei Aspekte, die eine umfassende, gemeinwohlorientierte bodenpolitische Strategie erfordern.

Die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) ist ein Zusammenschluss von Fachleuten, die auf den Gebieten des Städtebaus und der Landesplanung oder der damit verknüpften Forschung und praktischen Planung durch besondere Leistungen hervorgetreten sind. Sie setzt sich seit langem gleichermaßen für die Qualität des Planens und Bauens, für die Antworten auf den Klimawandel, für das soziale Miteinander und für die ökonomische Prosperität in unseren Städten ein.

Mit Sorge sehen wir, dass unter dem unstrittigen Handlungsdruck der angespannten großstädtischen Wohnungsmärkte die Maßnahmen zur kurzfristigen Erleichterung und Beschleunigung des Wohnungsbaus die Agenda der Expertenkommission dominieren und die auf längere Sicht bedeutsamen strukturellen Fragen der Gestaltung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik dabei aus dem Blick geraten könnten.

Nach dem Verständnis der Akademie muss es vordergründiges Anliegen der Expertenkommission sein, alle Politikfelder, die mit dem unverzichtbaren und unvermehrbaaren Gut Boden zusammenhängen, in den Blick zu nehmen.

### Landesgruppen

Baden-Württemberg  
Bayern  
Berlin-Brandenburg  
Hamburg, Mecklenburg-  
Vorpommern, Schleswig-Holstein  
Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland  
Mitteldeutschland  
Niedersachsen, Bremen  
Nordrhein-Westfalen

### Institute

Institut für Städtebau Berlin (ISB)  
Institut für Städtebau und  
Wohnungswesen München (ISW)  
Zentralinstitut für Raumplanung  
an der Universität Münster (ZIR)

### Bundesgeschäftsstelle

Schicklerstr. 5-7  
10179 Berlin  
Telefon 030 / 23 08 22 31  
Telefax 030 / 23 08 22 32  
eMail [info@dasl.de](mailto:info@dasl.de)  
Website [www.dasl.de](http://www.dasl.de)

Bankverbindung  
Weberbank AG Berlin  
IBAN DE22 1012 0100 1004 0061  
76  
BIC WELADED1WBB

Steuernummer  
27/640/54727 Finanzamt Berlin

Vereinsregister  
VR 16661 B



Die von Ihnen vorzunehmenden bodenpolitischen Weichenstellungen berühren zentrale Fragen der Zukunft für Stadt und Land in der gesamten Bundesrepublik:

- Der Boden ist eine Schlüsselressource zur Gestaltung des Klimawandels
- Der Boden ist der Zugang und das Fundament für eine langfristig tragfähige und soziale Wohnungspolitik
- Der Boden ist die Basis für ein friedliches soziales Miteinander, für Bildung, Kultur und kreative Entwicklung ebenso wie für Handwerk, Handel, Industrie- und Landwirtschaft und nicht zuletzt für gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land.

Auch wenn diese Themen insgesamt über den Auftrag der jetzigen Expertenkommission hinausgehen, sollten Ihre Empfehlungen in diesen weiteren bodenpolitischen Kontext eingebettet werden.

Wir möchten Sie dabei unterstützen, für die vor uns liegenden Fragen tragfähige Antworten zu formulieren. Wir legen Ihnen zwei der Forderungen besonders ans Herz, die wir in unserem Debattenpapier „Den Boden der Europäischen Stadt!“ formuliert und auf einem in der Fachwelt viel beachteten Kolloquium am 8. und 9. März 2019 in Berlin diskutiert haben:

### **1. Wir brauchen mehr Boden in kommunaler Hand, denn**

- die Kommune erfüllt als Sachwalterin des Gemeinwohls gesamtstaatliche Aufgaben vor Ort. Nur wenn sie ausreichend Boden und Immobilien hat, kann sie mit eigenen Investitionen und mit der Vergabe von Rechten an der Bodennutzung den Bau bezahlbarer und langfristig gesicherter Mietwohnungen ermöglichen.
- die Kommune kann sich mit ausreichend Bodenvermögen, z.B. in der Form revolvierender Bodenfonds, zusätzliche Freiräume für eine gemeinwohlorientierte Steuerung der Stadtentwicklung eröffnen.

### **Was kann die Baulandkommission tun?**

Entscheidend dafür, dass die Kommunen ihr Bodenportfolio ausweiten können, sind der Preis und die Zugriffsmöglichkeit.

- Das Gebot der Stunde wäre, dass Boden für geförderten Wohnungsbau und soziale Infrastruktur von Bund und Ländern in der Regel kostenfrei an die Kommunen übertragen bzw. in öffentliche Bodenfonds eingebracht wird - und nicht unter fiskalischen Aspekten zum Verkehrswert veräußert wird, mit allenfalls (zu) geringen Abschlägen für geförderten Wohnungsbau.
- Die Kommunen brauchen ein auf die Bodenvorratspolitik erweitertes, umfassendes, kommunales Vorkaufsrecht für bebaute und unbebaute Grundstücke. Es sollte auf einen am sozial verträglichen Ertrag (s.u.) orientierten Wert limitiert werden. Die Hemmnisse für eine aktive



Bodenvorratspolitik und für Konzeptvergaben zum Festpreis im Gemeindehaushaltsrecht der Länder sollten beseitigt werden.

- Wir brauchen in überhitzten Bodenmärkten ein Residualverfahren zur Verkehrswertermittlung (tragfähiger Bodenwert), das den Bodenpreis dämpft und sozial verträgliche Mieten ermöglicht.

## **2. Die Gemeinwohlverpflichtung des Bodeneigentums muss gestärkt werden, denn**

- Wertsteigerungen, die die Allgemeinheit durch Schaffung von Baurecht und Investitionen in die Infrastruktur bewirkt, sollten generell (und nicht nur bei Anwendung des besonderen Städtebaurechts) auch der Allgemeinheit zu Gute kommen.

### **Was kann die Baulandkommission tun?**

- Sie kann die Innenentwicklungsmaßnahme als ein Instrument etablieren und Baugebote praxistauglicher ausgestalten.
- Sie kann den Kommunen auch im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) Gemeinwohlbindungen für geförderten Wohnungsbau und zur Mitfinanzierung von sozialer Infrastruktur ermöglichen, z.B. über einfache Bebauungspläne oder besondere Satzungen. Sie kann darüber hinaus empfehlen, eine Abschaffung des gesetzlichen Baurechtsanspruchs im unbeplanten Innenbereich und damit eine Gleichbehandlung der Eigentümer zu prüfen.

Sehr geehrte Kommissionsmitglieder, Ihre Empfehlungen werden maßgeblichen Einfluss darauf nehmen, ob noch in dieser Legislaturperiode erste Schritte zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik und damit zur Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit erfolgen.

Sie können darüber hinaus auch dazu beitragen, dass nicht nach dem Baukindergeld nun mit der diskutierten Sonder-Afa für den Wohnungsbau ein weiteres, für die Steuerzahler\*innen teures und für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum wenig wirksames Instrument geschaffen wird, das zusätzliche Suburbanisierungseffekte und damit verbundene Folgekosten hervorrufen wird. Schließlich würde es dem Anliegen der Mobilisierung von Bauland und der Begrenzung von Bodenspekulation dienlich sein, wenn die im aktuellen Gesetzentwurf zur Grundsteuerreform enthaltene Grundsteuer C auf "Schrottimmobilen" und untergenutzte Immobilien erweitert werden würde.



Deutsche Akademie  
für Städtebau  
und Landesplanung

*Die Präsidentin*

Vor dem Hintergrund der nicht nur in unserer Akademie in den letzten Jahren geführten Debatten bin ich überzeugt, dass die vielfältige gesellschaftspolitische Bedeutung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik die Vertiefung und Erweiterung der Arbeit der jetzigen Kommission mit ihrem zeitlich und inhaltlich doch recht eng begrenzten Auftrag dringend erfordert. Dabei sollte der Boden als Fundament der Europäischen Stadt in seinen vielfältigen kulturellen, ökonomischen und gesellschaftspolitischen Dimensionen betrachtet und konkrete Reformvorschläge erarbeitet werden.

Die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung ist gerne bereit, Bundestag und Bundesregierung mit ihrer fachlichen Expertise bei diesen weiterführenden Überlegungen zu unterstützen.

Für die Erarbeitung und Verabschiedung der Empfehlungen der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ wünsche ich Ihnen viel Erfolg und eine glückliche Hand.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung

A handwritten signature in black ink that reads 'Elisabeth Merk'. The script is cursive and fluid.

Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk  
*Präsidentin*