

Zusammenfassung und Kommentierung der Antworten der Parteien zu den Wahlprüfsteinen

Das Bündnis Bodenwende als überparteilicher Zusammenschluss von Akademien, Kammern, Verbänden und Stiftungen aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen sieht in der Wende zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik eine der wichtigsten Aufgaben für die kommende Legislaturperiode des Deutschen Bundestages. Denn der Boden, seine Verfügbarkeit und Nutzung, spielen eine zentrale Rolle bei den großen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte: soziale Wohnraumversorgung und gleichwertige Lebensverhältnisse, wirksamer Klimaschutz und Klimaanpassung, Erweiterung der grünen Infrastruktur, sozialer Zusammenhalt, gerechte Vermögensverteilung bis hin zu Artenschutz, naturverträglicher und nachhaltiger Landwirtschaft, Nahrungsmittelproduktion und der Bewältigung von Pandemien.

Das Bündnis Bodenwende fasst nachfolgend die Antworten von Bündnis 90/ Die Grünen, CDU/CSU, Die Linke, FDP

und SPD zu seinen „Bodenpolitischen Wahlprüfsteinen zur Bundestagswahl 2021“ zusammen und kommentiert sie vor dem Hintergrund seiner im Juni 2021 unter dem Titel „Bodenwende jetzt!“ veröffentlichten Forderungen zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik.

Die Auswertung der Antworten folgt dabei der Themenstruktur aus dem Forderungspapier des Bündnis Bodenwende. Viele der von den Parteien gegebenen Antworten und Vorschläge sind dabei mehrfach genannt worden. Diese Mehrfachnennungen wurden übernommen, da sie es erlauben, sich auf einzelne Themenfelder zu konzentrieren, ohne die gesamte Auswertung lesen zu müssen.

Im Anhang finden Sie die Antworten der Parteien im Wortlaut.

Zusammenfassung und Kommentierung der Antworten der Parteien zu den Wahlprüfsteinen

(Im Anhang finden Sie die Antworten der Parteien im Wortlaut.)

1. Soziale Marktwirtschaft nachjustieren - gemeinwohlorientierte Bodenpolitik stärken!

Es besteht ein gewisser Konsens unter den befragten Parteien, dass es notwendig ist, so umzusteuern, dass sich Bodenpolitik deutlich mehr am Gemeinwohl orientiert. Als wichtigste Handlungsfelder werden in diesem Zusammenhang die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum und die Bekämpfung der Bodenspekulation genannt. Zudem sollen die Kommunen so gestärkt werden, dass sie in der Lage sind, Stadt und Land hin zu einem nachhaltigen, sozialen, ökologischen und klimaverträglichen Lebensraum umzugestalten oder weiterzuentwickeln. Die deutlichen Unterschiede liegen indes bei der Bewertung des Erreichten und den daraus abgeleiteten weiteren politischen Handlungsnotwendigkeiten.

Bündnis 90/Die Grünen votieren dafür, die Privatisierung von ehemals gemeinnützigen Wohnungen und den Verkauf von Immobilien aus dem Bundesvermögen zu stoppen. Öffentlicher Baugrund soll zukünftig an gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften oder im Erbbaurecht vergeben werden. Auf Bundesebene soll die „Neue Wohngemeinnützigkeit“ die Grundlage für bezahlbaren Wohnungsbau schaffen. Die Spekulation soll durch eine „angemessene“ Besteuerung der Veräußerungsgewinne auch privater Immobilienverkäufe, die Beendigung des „Missbrauchs“ von sogenannten Share Deals, Fehlnutzungsverboten und Bauverpflichtungen eingedämmt werden. Der Schutz des Bodens und die Entwicklung von Freiräumen für Ökologie und soziale Daseinsvorsorge werden anhand von grünen Freiflächen, Entsiegelung, Gebäudegrün und Frischluftschneisen gesichert.

Um dem Mangel an Wohnraum zu begegnen, setzt die **CDU/CSU** auf Nachverdichtung und Brachflächenentwicklung – aber auch auf die Ausweisung landwirtschaftlicher Flächen als Bauland. Das beschlossene Baulandmobilisierungsgesetz erleichtere es den Kommunen, neues Bauland im Innen- und Außenbereich zu

mobilisieren. Zur Eindämmung von Spekulation sollen Anreize gesetzt werden, baureife Grundstücke zu aktivieren – bis hin zur Möglichkeit der Kommunen, eine Bauverpflichtung auszusprechen. Zur Sicherung der ökologischen und sozialen Daseinsvorsorge in Stadt und Land stehen – so die **CDU/CSU** – im Rahmen der Städtebauförderung „bereits heute verschiedene Instrumente zur Verfügung“.

Die Linke will mit einem Bodensicherungsgesetz die Privatisierung stoppen und „eine Trendwende“ einleiten. Durch ein umfangreiches Bodenankaufsprogramm unter Nutzung eines preislimitierten kommunalen Vorkaufsrechtes sollen die Steuerungsmöglichkeiten für eine soziale Wohnungspolitik und die kommunale Daseinsvorsorge gestärkt werden. Ein Antispekulationsgesetz soll die Bodenpreise deckeln und die Eigentumsverhältnisse in Stadt und Land offenlegen, auch, um Geldwäsche zu verhindern. Darüber hinaus sollen „missbräuchliche“ Share Deals verboten werden, Gewinne aus Immobilienverkäufen stärker besteuert und private Steuerbefreiungen nach 10 Jahren Haltefrist gestrichen werden. **Die Linken** sehen den besten Schutz einer sozial und ökologisch orientierten Nutzung des Bodens im öffentlichen Grundbesitz in Kombination mit geeigneten Erbbaurechtsverträgen.

Der Knappheit an den Wohnungsmärkten soll aus Sicht der **FDP** durch die Ausweisung von zusätzlichem Bauland begegnet werden. In Gebieten mit großer Nachfrage lautet folgerichtig das Ziel, „möglichst viel neues Bauland zu generieren“. Eine stärkere Regulierung des Bodenmarktes ist für die **FDP** nicht erforderlich. Anhand von Baulücken- und Potenzialflächenkatastern sollen auf kommunaler Ebene die Hindernisse bei der Bebauung dieser Flächen beseitigt werden. Außerdem sollen Dachausbau und Aufstockungen erleichtert und Stellplatzverpflichtungen abgebaut werden.

Unsere Fragen:

- 1 Welche Initiativen sollte der Bund für eine gemeinwohlorientierte, sozial gerechte und nachhaltige Bodenpolitik ergreifen und was sollte er dabei Ländern und Kommunen als Rahmen vorgeben?
- 2 Der Bodenmarkt verfügt nur über ein begrenztes Angebot und ist deshalb nicht mit anderen Produkten vergleichbar, die am Markt gehandelt werden. Wie kann dem bundesrechtlich besser Rechnung getragen werden?
- 3 Sehen Sie die Notwendigkeit für eine stärkere Regulierung des Bodenmarktes, insbesondere zur Verhinderung von Bodenspekulation und wenn ja: welche Instrumente sind dafür vorstellbar?
- 4 Wie kann Boden für nicht marktfähige Gemeinwohlanprüche (ökologische Freiraumfunktionen, soziale Daseinsvorsorge) verfügbar und vor einer wirtschaftlichen Verwertung geschützt werden?

Die **SPD** weist auf ihre Erfolge hinsichtlich der vollzogenen 180-Grad-Wende in der Liegenschaftspolitik des Bundes (BlmA) hin. Auch wurde die „kommunale Handlungsfähigkeit ausgeweitet und gestärkt“ (preislimitiertes Vorkaufsrecht, sektoraler B-Plan). Als Instrumente gegen Bodenspekulation wird auf die geschaffenen Möglichkeiten der Grundsteuer C und der Baugebote hingewiesen. Die Steuerfreiheit für Erträge aus privaten Immobilienverkäufen nach der 10-jährigen Haltefrist soll perspektivisch abgeschafft werden. Des Weiteren sollen Bodenfonds unter Einbeziehung bundeseigener Grundstücke dabei helfen, bezahlbarem Wohnraum in den Kommunen zu schaffen.

Zusammenfassung und Kommentierung der Antworten der Parteien zu den Wahlprüfsteinen

(Im Anhang finden Sie die Antworten der Parteien im Wortlaut.)

2. Boden für ökologische Zukunftsfähigkeit und räumliche soziale Gerechtigkeit

Die Fragen, die sich speziell mit dem Themenbereich der Nachhaltigkeit und der ökologischen Zukunftsfähigkeit befassen, werden von den Parteien sehr unterschiedlich gewichtet und beantwortet. Nach Auswertung der Antworten im Einzelnen ist es insbesondere für **Bündnis 90/Die Grünen** ein Anliegen, diesen Handlungsfeldern gerecht zu werden. Auch bei den Linken werden dazu sachkundige, problem- und lösungsorientierte Positionen vertreten. Sie sprechen sich für eine Neufassung der gesetzlichen Grundlagen im BauGB dazu aus, zum Teil auch mit Hinweisen auf speziellen Regelungen wie dem Wegfall des § 13b BauGB.

Bündnis 90/Die Grünen plädieren u.a. für eine Flächenkreislaufwirtschaft, **die Linke** für das Primat der Innenentwicklung und eine doppelte Innenentwicklung. Sie will auch die Privatisierung mit einem Bodensicherungsgesetz stoppen, **Bündnis 90/Die Grünen** fordern einen gemeinnützigen Bundesbodenfonds. Weiterhin will die Partei bundeseigene Liegenschaften nur noch für gemeinnützige, kommunale und landeseigene Aufgaben verfügbar machen.

Die Aussagen der **SPD** beziehen sich auf allgemein formulierte Zielsetzungen der Resilienz, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, überwiegend ohne Konkretisierungen, die über den bestehenden rechtlichen Rahmen und Instrumente hinausgehen. Sie unterstützen eine integrierte Stadtentwicklung mit einer besonderen Gewichtung der Grün- und Freiflächen.

Die Aussagen der **CDU/CSU** sind eher allgemeiner Natur, stimmen dabei allerdings in vielen Aspekten den Positionen des Bündnis Bodenwende zu. Sie sind aber wenig konkret und enthalten keine verbindliche Positionen. Insbesondere will man sich der Besserung der Kompensationspflichten in der Bauleitplanung annehmen und die Nachverdichtung bereits erschlossener Flächen erleichtern.

Die **FDP** bleibt in ihren Aussagen sehr vage, allgemein und ausweichend. Auch sie legt Wert auf bundeseinheitliche Vorschriften, auf ein Primat der Innenentwicklung und fordert ein Potenzialflächenkatasters, ohne dies näher zu beschreiben. Die Partei bleibt in weiten Teilen erkennbar hinter den Forderungen des Bündnisses zurück und spricht sich eindeutig gegen weitere regulatorische Einschränkungen beim Flächenverbrauch aus, ist aber dafür, kommunale Kennzahlen zu Umfang und Pflege öffentlicher Grün- und Freiflächen festzulegen.

Unsere Fragen:

- 5 Wie wollen Sie das Bundesrecht (z.B. BBauG, BNatSchG) für ein integriertes regionales Bodenmanagement verbessern, damit ziel- und bedarfsgerecht Flächen für Naturschutz, Klimaschutz und -anpassung, Land- und Forstwirtschaft sowie Siedlung- und Verkehr gesichert bzw. bereitgestellt werden können?
- 6 Inwiefern setzen Sie sich dafür ein, dass der Bund dies durch Überlassung bundeseigener Grundstücke, finanzielle Förderung und/oder Krediterleichterungen für die Bodenbevorratung unterstützt?
- 7 Durch welche bindenden Standards lassen sich ihrer Meinung nach Freiraumsicherung und ökologische Aufwertung der Freiflächen gewährleisten und wie lässt sich dies durch ein eigenständiges Förderprogramm für Kommunen und Private ausgestalten?
- 8 Welche verbindlichen bundesrechtlichen Vorgaben sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um das „30 ha-Ziel“ zum Flächensparen bis 2030 und das Netto-Null-Ziel bis 2050 umzusetzen?

Zusammenfassung und Kommentierung der Antworten der Parteien zu den Wahlprüfsteinen (Im Anhang finden Sie die Antworten der Parteien im Wortlaut.)

3. Boden – ein Gemeingut, keine beliebige Ware

3.1 Gemeinwohl muss den Markt begrenzen

Eines der zentralen Ziele des Bündnisses ist eine faire Wohnraumversorgung und eine gerechtere Vermögensverteilung. Aus diesem Grund gilt es, dem Gemeinwohl beim Bodeneigentum einen hohen Stellenwert einzuräumen. Auf die Frage, wie die Parteien die Sozialpflichtigkeit des (Boden-) Eigentums rechtlich gestalten und dabei auch der gestiegenen Bedeutung ökologischer Belange Rechnung tragen wollen, gab es unterschiedlich konkrete Antworten.

Bündnis 90/Die Grünen schlagen ein Bündel von Maßnahmen vor. Neben der bereits erwähnten (gemeinnütziger Bundesbodenfonds, Neue Wohngemeinnützigkeit), gehören hierzu auch vereinfachte Vorkaufsrechte für Kommunen vor. Priorität hat stets die Innen- vor der Außenentwicklung, und folgerichtig soll der § 13b BauGB nicht über das Jahr 2022 hinaus verlängert werden. **CDU/CSU** verweisen hingegen auf die reformierte Grundsteuer und die beschlossene Regelung laut § 176 BauGB, nach der mehr Möglichkeiten bestehen, Grundstückseigentümer zur Bebauung zu verpflichten. Auch die **SPD** verweist auf die den Beschluss des Baulandmobilisierungsgesetzes, mit dem planungsrechtliche Instrumentarien ausgeweitet und gestärkt und sowie ein preislimitiertes Vorkaufsrecht für Kommunen eingeführt wurden. Dieser Weg soll in der nächsten Legislatur weiter beschritten werden. Nach den Ausführungen der Partei **Die Linke** muss sich die Sozialpflichtigkeit des Eigentums in klareren Regelungen im Städtebau-, Planungs- und Mietrecht niederschlagen. Darüber hinaus wird ein bundesweiter Mietendeckel nach dem Berliner Vorbild angestrebt, womit auch ein stärkerer Milieuschutz einhergeht. Das andere Ende des Spektrums markiert die **FDP**, die eine „weitere Aushöhlung der Eigentumsrechte“ ablehnt.

Eine konkrete Forderung des Bündnisses lautet, die Bodenpreise und Bodenpreissteigerungen gesetzlich zu begrenzen, da diese verhindern, dass Gemeinwohlziele erreicht werden können. Die Parteien positionierten sich dazu sehr unterschiedlich. **Bündnis 90/Die Grünen** setzen bei der Begrenzung der Bodenpreise auf die Neue Wohngemeinnützigkeit. Mit ihr verbunden sind, dass sowohl der Erwerb als auch die Nutzung von Boden weitgehend von der Steuer befreit werden sollen. Im Gegenzug ist die mögliche Rendite stark begrenzt, sodass Wohnungen und Liegenschaften dauerhaft zu günstigen Preisen vermietet werden können. Dagegen sprechen sich die **CDU/CSU** für die Mobilisierung von Bauland aus, sie halten die Begrenzung von Bodenpreisen oder Bodenpreissteigerungen für einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Rechte der Eigentümer. Die **SPD** hält es für notwendig, Preise und Preissteigerungen zu begrenzen und verweist auf die neue Grundsteuer C. Als Zukunftsoption wird in Aussicht gestellt, die Steuerfreiheit nach Ablauf der 10-Jahres-Frist für Veräußerungsgewinne nicht selbst genutzter Grundstücke abzuschaffen. Zur Begrenzung der Bodenpreise sowie deren Steigerung hält **Die Linke** einen Bodenpreisdeckel für ein angemessenes Instrument, da die Bezahlbarkeit von Grundstücken und Mieten die Voraussetzung für die Daseinsvorsorge in unterschiedlichsten Bereichen ist. Die **FDP** lehnt staatliche Eingriffe in die Preisbildung mit dem Hinweis ab, dass den Kommunen für die Baulandentwicklung zahlreiche alternative Instrumente zur Verfügung stehen.

Unsere Fragen:

- 9 Wie wollen Sie die Sozialpflichtigkeit des (Boden-)Eigentums (Art 14 Abs. 2 GG) rechtlich konkretisieren und dabei auch der gestiegenen Bedeutung ökologischer Belange Rechnung tragen?
- 10 Welche Position vertreten Sie gegenüber dem Vorschlag einer gesetzlichen Begrenzung von Bodenpreisen oder Bodenpreissteigerungen?

Zusammenfassung und Kommentierung der Antworten der Parteien zu den Wahlprüfsteinen

(Im Anhang finden Sie die Antworten der Parteien im Wortlaut.)

3.2 Boden behalten – Stadt gestalten: die Rolle des Erbbaurechts

Die Rolle und Stärkung des Erbbaurechts, um bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und Bauland für gemeinwohlorientierte Nutzungen zu mobilisieren, unterstützen alle angefragten Parteien grundsätzlich. Daher stimmen sie auch allesamt einer Art „Bildungsoffensive“ zu, um das Erbbaurecht bei öffentlichen und privaten Grundstückseigentümern sowie den unterschiedlichen Interessenten bekannter zu machen. Bei der Frage, wie das Erbbaurecht weiterentwickelt werden solle, unterscheiden sich die Meinungen dann aber erheblich und reichen von einem „gemeinnützigen Bundesbodenfond“ (**Bündnis 90/Die Grünen**) über gemeinsame „Musterverträge für Erbbaurechtsverhältnisse“ (**CDU/CSU**), die Abgabe aller öffentlichen Grundstücke in Erbpacht (**Die Linke**), eine neue „Indexierung der Erbbaupachtzinsen“ (**FDP**) bis zum verstärkten Einsatz von Erbbaurechten im Geschosswohnungsbau und beim Bau von Mehrfamilienhäusern (**SPD**). Zudem sehen zwei Parteien erhebliche Potenziale, um die Marktfähigkeit des Erbbaurechts zu erhöhen: **Bündnis 90/Grünen** planen, im Dialog mit den Kreditgebern eine einfachere Beleihung und die Minimierung der Abschläge zu erwirken, **Die Linke** geht noch einen Schritt weiter, indem sie die „Gleichstellung des Erbbaurechts mit dem Volleigentum“ fordern.

Unsere Fragen:

- 11 Wie und mit welchen Zielrichtungen ist das Erbbaurecht aus Ihrer Sicht zu stärken und weiterzuentwickeln?
- 12 Wie stehen Sie zu der Idee, dass es einer „Bildungsoffensive Erbbaurecht“ bedarf, um die Möglichkeiten des Instruments stärker in den Fokus von Kommunen, aber auch von nicht renditeorientierten institutionellen oder privaten Bodeneigentümern zu rücken?
- 13 Wie muss die Beleihungsfähigkeit des Erbbaurechts geändert werden, um dem Argument „nicht marktfähig“ fundiert entgegen treten zu können?

3.3 Erhöhung der Transparenz des Bodenmarktes und Verhinderung von Geldwäsche

Das Problem der Share Deals scheint von allen Parteien gleichermaßen erkannt worden zu sein. Die Ansichten, wie mit diesem Problem umzugehen sei, sind allerdings recht unterschiedlich, wobei allein **CDU/CSU** auf die in der Legislaturperiode beschlossenen Maßnahmen verweisen. Wesentlich weiter auseinander gehen die Ansichten, wie viel Transparenz am Immobilienmarkt herrschen sollte.

Bündnis 90/Die Grünen, die SPD wie auch **Die Linke** möchten mit weiteren Verschärfungen der steuerlichen Regelungen von Share Deals verhindern, dass die Entrichtung der Grunderwerbsteuer umgangen wird. Die **FDP** strebt ebenfalls eine Verschärfung an; wie diese aussieht, bleibt jedoch unklar. **Die Linke** fordert ab einer gewissen Mindestbeteiligung eine quotalen Besteuerung auch bei Share Deals. **Bündnis 90/Die Grünen** fordern bei einem Immobilienkauf den Eintrag in ein – niedrigschwellig einsehbares – Transparenzregister, womit ggf. Hintermänner aufgedeckt werden sollen. Die Geldwäscheaufsicht soll intensiviert werden und Notaren verschärfte Prüfpflichten auferlegt werden. Immobilientransaktionen sind nach ihrer Vorstellung verpflichtend über Notaranderkonten abzuwickeln. Ein Transparenzregister wird auch von **Die Linke** gefordert.

Die **SPD** setzt sich allgemein für mehr Transparenz ein, ohne konkret zu werden. Die **CDU/CSU** beschränkt ihre Ausführungen in dieser Frage allein auf Geldwäsche – es wird bei Vermögen unklarer Herkunft gefordert, die Beweislast umzukehren. Zur Kontrolle sollen die abwickelnden Banken verstärkt in die Pflicht genommen werden. Die **FDP** äußert sich bezüglich des Themas nicht.

Zusammenfassung und Kommentierung der Antworten der Parteien zu den Wahlprüfsteinen

(Im Anhang finden Sie die Antworten der Parteien im Wortlaut.)

Unsere Fragen:

4. Boden: Nutzen und Lasten gerechter verteilen

4.1 Gerechte Besteuerung des Bodens

14 /Wie stellen Sie sich den zukünftigen Umgang mit sog. Share Deals und der damit verbundenen Umgehung von Grunderwerbsteuer und Vorkaufsrechten vor?

15 Inwieweit sehen Sie die Notwendigkeit, die Kapitalverkehrsfreiheit speziell für den Bodenmarkt zu beschränken? Wie lassen sich entsprechende Vorstöße auf europäischer Ebene flankieren?

16 Wie kann der Immobilienmarkt aus Ihrer Sicht transparenter gestaltet werden?

17 Was schlagen Sie vor, um immobilienbezogene Wirtschaftskriminalität (insbesondere Geldwäsche) einzudämmen?

18 Wie könnte aus Ihrer Sicht die Besteuerung von Grund und Boden der Eindämmung der Bodenspekulation, der Abschöpfung leistungsloser Wertsteigerung und der Bereitstellung von Boden für die Bebauung dienen?

19 Wie bewerten Sie die Modelle „Bodenwertsteuer“ und „wertunabhängige Flächensteuer“ und welches Modell für die Grundsteuer befürworten Sie?

20 Inwieweit halten Sie eine bundeseinheitliche Senkung der Grunderwerbssteuer für sinnvoll und sollten dabei bestimmte Erwerbsfälle (z.B. selbstgenutztes Eigentum, gemeinwohlorientierte Nutzung) begünstigt werden?

Bedingt durch die intensive Auseinandersetzung im Rahmen der Grundsteuerreform fallen die Antworten der verschiedenen Parteien erfreulich konkret aus – auch über die Grundsteuerreform hinaus. **Bündnis 90/Die Grünen** sowie **Die Linke** wollen steuerlicher Instrumente nutzen, um Fehlentwicklungen auf dem Bodenmarkt einzudämmen. **CDU/CSU** betonen nur die Möglichkeit der Nutzung einer Grundsteuer C, um unbebaut vorgehaltene Grundstücke zu mobilisieren. Die **FDP** sieht steuerliche Instrumente zur Eindämmung von Fehlentwicklungen auf dem Bodenmarkt kritisch und verweist auf die bestehenden außersteuerlichen Instrumente..

Bündnis 90/Die Grünen haben im Bund bei der Grundsteuerreform für das „Scholz-Modell“ gestimmt, weisen aber auch auf die Sympathie von Teilen der Partei für eine Bodenwertsteuer hin, wie sie die Landesregierung Baden-Württemberg eingeführt hat. Damit stehen sie – wenngleich nicht auf Bundesebene – den Forderungen des Bündnisses Bodenwende am nächsten. Mit Blick auf den Verweis von **Bündnis 90/Die Grünen**, dass nur mit entsprechend hohen Steuersätzen auch Lenkungswirkungen erreicht werden können, stellt sich die Frage nach einer möglichen Umschichtung bestehender Steuerlasten auf die Grundsteuer. Dieses Thema wird jedoch von keiner der Parteien adressiert.

Auch **Die Linke** besteht auf einem wertabhängigen Grundsteuermodell, möchte dabei aber das Gebäude mit einbeziehen. Nicht erläutert wird, inwieweit sich dies vom „Scholz-Modell“ unterscheidet. **Die Linke** fasst immerhin die Besteuerung von Bodenwertzuwächsen ins Auge. Dabei sprechen **Die Linke** und die **SPD** auch die Abschaffung der 10-Jahresfrist an, nach deren Ablauf Wohnimmobilien ohne Belastung durch die Einkommensteuer veräußert werden können. Die **SPD** möchte außerdem einen Planungswertausgleich einführen.

Am weitesten von den Forderungen des Bündnis Bodenwende entfernt befinden sich **CDU/CSU** und die **FDP**, welche eine Besteuerung leistungsloser Einkünfte und Bodenwertzuwächse nicht ins Auge fassen. Die **CDU/CSU** verweist auf die Möglichkeiten der Länderöffnungsklausel und ihre Sympathie für flächenbezogene Grundsteuermodelle. Die **FDP** befürwortet noch klarer als die Union ein flächenbezogenes und wertunabhängiges Modell.

Bündnis 90/Die Grünen wie auch **Die Linke** sehen die mögliche Umgehung der Grunderwerbsteuer durch Share-Deals als problematisch an und wollen dementsprechend gegensteuern.

Bündnis 90/Die Grünen bringen eine weitere Ausdifferenzierung der Steuersätze ins Gespräch, um größere Wohnungsunternehmen zugunsten privater Käufer zu belasten. Im Rahmen der beabsichtigten Wiedereinführung der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sollen Wohnungsbauunternehmen von Steuern entlastet werden können. **CDU/CSU** setzen hingegen auf einen großzügig bemessenen grunderwerbsteuerlichen Freibetrag beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohnungseigentums. In eine ähnliche Richtung gehen die Vorstellungen der **FDP**. Eine Absenkung der Grunderwerbsteuersätze oder eine Reform des Finanzausgleichs wird hingegen von keiner Partei erwogen.

Zusammenfassung und Kommentierung der Antworten der Parteien zu den Wahlprüfsteinen

(Im Anhang finden Sie die Antworten der Parteien im Wortlaut.)

4.2 Bodenwertsteigerungen für das Gemeinwohl nutzbar machen

Erwartungsgemäß gehen die Vorschläge der Partei **Die Linke** und von **Bündnis 90/Die Grünen** zu diesem Punkt am weitesten. Während erstere zur Abschöpfung der leistungslosen Wertssteigerungen im Immobiliensektor darauf setzen, eine Vermögens- und eine Bodenwertzuwachssteuer einzuführen sowie auf die Grundsteuer C auf unbebaute Grundstücke auszuweiten, schlagen **Bündnis 90/Die Grünen** ein Maßnahmenbündel vor. Es beinhaltet unter anderem, nicht benötigte Bundesliegenschaften in einen gemeinnützigen Bodenfonds zu überführen und die Vorkaufsrechte für Kommunen zu erleichtern – zum Ertragswert und auch zugunsten von gemeinnützigen Trägern. Beide Parteien fordern einen Planungswertausgleich. Dieser Vorschlag wird auch von der **SPD** geteilt. **Die Linke** fordert darüber hinaus, die Umlegung der Grundsteuer auf die Mieten abzuschaffen. **Bündnis 90/Die Grünen** und **Die Linke** wollen außerdem den § 34 BauGB so ändern, dass „soziale Vorgaben bei der Bebauung von Baulücken gemacht werden können.“ Beide Parteien setzen hier auf das Instrument der Innenentwicklungsmaßnahme (IEM).

SPD und **Die Linke** fordern, dass Immobilien nach einer Frist von 10 Jahren nicht mehr steuerfrei verkauft werden dürfen, wobei die **SPD** diese Regeln auf nicht selbst genutzte Immobilien und Grundstücke begrenzen will. Ferner verweist die **SPD** auf bereits erzielte Erfolge: die Einführung der Grundsteuer C sowie das verbesserte preislimitierte Vorkaufsrecht.

CDU/CSU betonen in ihrer Antwort den verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsbegriff und lehnen Enteignungen ab. Um dennoch Flächen im innerstädtischen Bereich zu mobilisieren, setzen sie auf eine „attraktive, bürokratiearme Anreizpolitik“; wie diese konkret aussehen soll, wird indes nicht erwähnt. Die **FDP** hält die bereits vorhandenen Instrumente für ausreichend, um planungsbedingte Bodenwertsteigerungen abzuschöpfen.

Unsere Fragen:

- 21 Wie schätzen Sie die Notwendigkeit ein, das Thema der leistungslosen Bodenwertsteigerungen systematisch anzugehen und diese für das Gemeinwohl nutzbar zu machen?
- 22 Wie ließen sich leistungslose Bodenwertsteigerungen auch dann zugunsten der Allgemeinheit abschöpfen, wenn sie nicht durch einen Bebauungsplan, sondern durch die Ausschöpfung von Baurechtsreserven im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) verursacht sind?

Zusammenfassung und Kommentierung der Antworten der Parteien zu den Wahlprüfsteinen (Im Anhang finden Sie die Antworten der Parteien im Wortlaut.)

5. Boden – bessere Daseinsvorsorge durch mehr Steuerungsfähigkeit

5.1 Kommunale Steuerungsfähigkeit in der Boden- und Baulandpolitik

Die Erweiterung der kommunalen Steuerungsfähigkeit ist insbesondere für **Bündnis90/Die Grünen, Die Linke** und die **SPD** ein Anliegen. **CDU/CSU** verweisen lediglich auf die aus ihrer Sicht durch das Baulandmobilisierungsgesetz erreichten Verbesserungen und betonen – wie die **FDP** – die kommunale Verantwortung, zusätzliches Bauland auszuweisen und die Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Die von den Parteien des linken Spektrums genannten Ziele und Vorhaben decken sich im Wesentlichen mit den Forderungen des Bündnis Bodenwende. Sie greifen die bekannte bodenpolitische Diskussion im Umfeld der Baulandkommission auf und verzichten dabei überwiegend auf eine instrumentelle Konkretisierung, z.B. für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

Die Linke sieht das kommunale Vorkaufsrecht als Instrument einer aktiven Bodenpolitik, das flächendeckend und auch für Share Deals gelten soll. **Bündnis 90/Die Grünen** wollen es darüber hinaus auch zur Bodenbevorratung und bei Zwangsversteigerungen, Wohnungseigentum und Schrottimmobilen ermöglichen. Beide Parteien plädieren dafür, den Preis auf einen (sozialverträglichen) Ertragswert zu limitieren. Zur Förderung der Innenentwicklung kündigen nur **Bündnis 90/Die Grünen** den "Einstieg in eine Flächenkreislaufwirtschaft" an, ergänzt um eine Bauflächenoffensive – 100.000-Dächer-und-Häuser¹-Förderprogramm – für Dachausbau oder Modernisierung leerstehender Gebäude. Sie lehnen wie **Die Linke** eine weitere Verlängerung von § 13b BauGB ab. **Die Linke** fordert darüberhinaus ein einfacheres und wirksames Baugebot.

Mit der **SPD** sind beide Parteien hinsichtlich der Baulandmobilisierung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) durch Einführung der „Innenentwicklungsmaßnahme“ (IEM) einig, wobei **Die Linke** dies in Kombination

mit schärferen Baugeboten, sozialen Vorgaben für den Wohnungsbau und einem Planungswertausgleich für die Leistungen der Kommune sieht. Mittelfristig hält **Die Linke** einen Bodenpreisdeckel zur generellen Bodenpreisregulierung für erforderlich. Die **SPD** möchte die Einführung eines allgemeinen Planungswertausgleiches oder eine Bodenwertzuwachssteuer prüfen.

Getreu ihrem marktliberalen Credo sieht die **FDP** „die weitergehenden Eingriffsmöglichkeiten in die Eigentumsrechte kritisch und lehnen deshalb Baugebote und Enteignungen entschieden ab.“ Sie setzt stattdessen auf Information mit Hilfe eines „Baulücken- und Potenzialkatasters.“

Unsere Fragen:

- 23 Wie können Anwendbarkeit und Wirksamkeit des kommunalen Vorkaufsrechts verbessert werden?
- 24 Auf welcher Grundlage und nach welchen Kriterien könnten die Preise für kommunale Vorkäufe effektiv limitiert werden?
- 25 Welche bestehenden und ggf. neuen planungs- oder steuerrechtlichen Instrumente halten Sie für geeignet, um die Innenentwicklung zu fördern und eine (spekulative) Hortung von Bauland zu verhindern?
- 26 Wäre die erfolgreich in Planspielen mit Kommunen erprobte „Innenentwicklungsmaßnahme“ aus Ihrer Sicht ein geeignetes Instrument, um verstreute Baulücken und un- bzw. untergenutzte Grundstücke zusammenhängend in einer Stadt zu mobilisieren?
- 27 Welche weiteren Möglichkeiten bestehen für die Mobilisierung von Bauland und für die zügige Umsetzung von genehmigten Wohnungsbauvorhaben, insbesondere für den bezahlbaren Wohnungsbau?

Zusammenfassung und Kommentierung der Antworten der Parteien zu den Wahlprüfsteinen

(Im Anhang finden Sie die Antworten der Parteien im Wortlaut.)

5.2 Öffentliches Immobilienvermögen unterstützt die Daseinsvorsorge

Die Privatisierung von öffentlichem Immobilieneigentum – insbesondere gegen Höchstgebot – sowie der Zusammenhang zwischen öffentlichem Immobilienbesitz und Gemeinwohl, werden in der Bundespolitik kontrovers diskutiert. **Bündnis 90/Die Grünen** sprechen sich unmissverständlich für eine gemeinwohlorientierte Bodenvorratspolitik aus. Ein konkreter Vorschlag zielt darauf ab, den Bestand des Bundeseisenbahnvermögens in die BImA zu überführen und diese dann in einen „Gemeinnützigen Bundesbodenfonds“ umzuwandeln. Die Vergabe von Grundstücken soll nach Konzept an gemeinnützige und öffentliche Träger oder in Erbbaupacht erfolgen. Konzeptvergaben belohnen die besten Ideen und sind deshalb für die Vergaben bevorzugt anzuwenden. Zudem soll eine Neue Wohn gemeinnützigkeit, begleitet von einem Bundesprogramm, eingeführt werden. **CDU/CSU** sehen die Privatisierung von öffentlichem Immobilieneigentum unproblematisch, wenn sie in die Zweckbestimmung und die gesellschaftlichen Ziele der Wohnungs- sowie Städtebaupolitik eingebettet ist. So kann Verkauf von Bundeseigentum an Private mit der sozialen Wohnraumförderung verknüpft werden. Darüber hinaus unterstützen **CDU/CSU** die Schaffung von privatem Wohneigentum. Als ein geeignetes Instrument zur Finanzierung wird der Mietkauf genannt. **Die Linke** bezeichnet dagegen die anhaltende Privatisierung öffentlicher Immobilien als einen großen Fehler, durch den wichtige Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten verloren gehen. Mit einem Bodensicherungsgesetz soll die Privatisierung gestoppt werden. So sollen bundeseigene Grundstücke verbilligt, wenn nicht kostenlos an landeseigene, kommunale und gemeinnützige Wohnungsgesellschaften oder nach Erbbaurecht vergeben werden. Die öffentliche Bodenbevorratung ist für **Die Linke** ein weiteres zentrales Thema. Dafür wird ein Bundesprogramm mit zwei

Milliarden vorgesehen, aus dem Bund, Länder und Kommunen finanzielle Mittel für den Bodenerwerb erhalten können. Die **SPD** betont ihre Wurzeln in der gemeinwohlorientierten Bodenpolitik. Spekulationen mit Grund und Boden und die Veräußerung von öffentlichem Immobilieneigentum allein gegen Höchstgebot sollen gestoppt werden. Statt dessen sollen Bund, Länder sowie Kommunen ihr Eigentum an Grundstücken sichern und vermehren, wozu die Vergabe im Erbbaurecht einen Beitrag leistet. Außerdem kann sich die **SPD** Kooperationsmodelle mit privaten Investoren vorstellen, bei denen – unter bestimmten Auflagen – eine Immobilie verpachtet, vermietet oder verkauft werden kann.

Eine relativ große Einigkeit besteht bei den Parteien darin, dass das Erbbaurecht und Konzeptvergaben wichtige Steuerungsinstrumente einer sozialen und gemeinwohlorientierten Bodenpolitik sind. Neben **Bündnis 90/Die Grünen** benennt auch die **CDU/CSU** konkret die Steuerungsfunktion von Erbbaurecht und Konzeptvergaben. In diesem Zusammenhang wird von den Unionsparteien hervorgehoben, dass die Städtebauförderung finanzielle Unterstützung für die Kommunen bietet, um diese Verfahren anzuwenden und ggf. Unterstützung durch externe Dienstleister hinzuzuziehen. Bei der Partei **Die Linke** steht die gemeinwohlorientierte, soziale und ökologische Stadtentwicklung im Vordergrund. Die Höhe des Verkaufspreises ist nicht entscheidend für die Vergaben, sondern das Konzept der angestrebten Nutzung. Sehr klar kommt zum Ausdruck, dass öffentliche Grundstücke grundsätzlich nach Erbbaurecht zu vergeben sind. Die **SPD** blickt zurück und bilanziert, dass in der Bundesregierung bereits eine 180-Grad-Wende in der Liegenschaftspolitik durchgesetzt wurde. Die BImA hat nun die Möglichkeit, Grundstücksvergaben an gemeinwohlorientierten Zielen zu orientieren. In

Unsere Fragen:

- 28 Wie stehen Sie zur Privatisierung von öffentlichem Immobilieneigentum, insbesondere gegen Höchstgebot und ist dies aus Ihrer Sicht mit dem Gemeinwohl vereinbar?
- 29 Was spricht aus Ihrer Sicht dafür, bei der Vergabe von Nutzungsrechten (z.B. Erbbaurecht) oder beim Verkauf staatlicher oder kommunaler Grundstücke in der Regel Konzeptausschreibungen anzuwenden?
- 30 Mit welchen bestehenden oder neuen Instrumenten könnte der Bund solche Verfahren (z. B. Konzeptausschreibungen) und die Leistungsfähigkeit gemeinwohlorientierter Akteure besser unterstützen?
- 31 Wie stehen Sie zu dem Vorschlag, dass der Bund für staatliche Zwecke nicht mehr benötigte Grundstücke unentgeltlich in (inter)kommunale Bodenfonds für gemeinwohlorientierte Nutzungen einlegt?

Zukunft geht es darum, keine weiteren öffentlichen Flächen zu veräußern und stattdessen Immobilien zurückzukaufen. Das Erbbaurecht ist auch für die **SPD** ein wichtiges Instrument.

Eine relativ große Bandbreite von Instrumenten schlagen die Parteien vor, um Konzeptvergabeverfahren und gemeinwohlorientierte Akteure zu unterstützen. **Bündnis 90/Die Grünen** sehen in Fonds einen Schlüssel im gemeinwohlorientierten Umgang mit Boden. Der Bund kann dieses Vorhaben mit Sacheinlagen in Form von Grundstücken unterstützen. Darüber hinaus sind Wettbewerbe, Studien und Beratung zu fördern sowie

Zusammenfassung und Kommentierung der Antworten der Parteien zu den Wahlprüfsteinen

(Im Anhang finden Sie die Antworten der Parteien im Wortlaut.)

eine Lösung im Umgang mit Altschulden zu finden. **CDU/CSU** sehen insbesondere in der Förderung von kleinen Kommunen über die Städtebauförderung eine gute Möglichkeit, um Wettbewerbs- und Konzeptverfahren zu flankieren. In größerem Maßstab möchte **Die Linke** die Bundeshaushaltsordnung und das BImA-Gesetz reformieren, um den Weg zu einer gemeinwohlorientierten, sozialen und ökologischen Stadtentwicklung zu ebnen. Weil Konzeptverfahren aufwändig sind, sollen gemeinnützige Träger, Genossenschaften und Initiativen durch die Städtebauförderung unterstützt werden. Die **SPD** möchte das Vorkaufsrecht von Kommunen weiter stärken und Ertragswertverfahren etablieren. Gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakteure werden durch die Einführung der Neuen Wohngemeinnützigkeit gestärkt. Zudem soll in angespannten Wohnungsmärkten der Erwerb von Genossenschaftsanteilen erleichtert werden.

Die Kommentare zum Vorschlag des Bündnisses Bodenwende, dass der Bund für staatliche Zwecke nicht mehr benötigte Grundstücke unentgeltlich in kommunale Bodenfonds für gemeinwohlorientierte Nutzungen einlegt, fallen erwartungsgemäß unterschiedlich aus. **Bündnis 90/Die Grünen** möchten den Aufbau kommunaler Bodenfonds mit finanziellen Mitteln aus der Städtebau- oder Wohnungsbauförderung sowie durch die Einlage von Grundstücken des Bundes unterstützen. **CDU/CSU** verweisen darauf, dass Länder und Kommunen bereits auf entbehrliche BImA-Liegenschaft verbilligt zugreifen können, sofern diese Grundstücke für sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass der Umgang mit dem Bundeseisenbahnvermögen stärker auf den sozialen Wohnungsbau ausgerichtet wurde. **Die Linke** möchte die Bundesliegenschaftspolitik grundsätzlich neu ausrichten und die BImA, das Bundeseisenbahnvermögen

und andere Bundesbehörden sowie -anstalten in einem Bundesbodenfonds zusammenführen. Der Bundesbodenfonds soll nicht benötigte Grundstücke verbilligt oder kostenfrei an Länder, Kommunen oder gemeinwohlorientierte Träger abgeben. Die **SPD** bewertet die Liegenschaftspolitik als ein wichtiges Thema und verweist auf das Wahlprogramm mit konkreten bodenpolitischen Forderungen. Ein Bodenfonds mit bundeseigenen Grundstücken entspricht einer dieser Forderungen.

Zusammenfassung und Kommentierung der Antworten der Parteien zu den Wahlprüfsteinen

(Im Anhang finden Sie die Antworten der Parteien im Wortlaut.)

5.3 Bodenpolitik für bezahlbares Wohnen und lebenswerte Quartiere

Keine Partei bestreitet grundsätzlich, dass es einer wirksameren Politik bedarf, um bezahlbares Wohnen und lebenswerte Quartiere zu gewährleisten. **CDU/CSU** und **FDP** sehen die Lösung in den „bewährten“ Instrumenten wie Wohnungsbauförderung, Wohngeld, Baukostensenkung durch Abbau von kostentreibenden Regelungen sowie insbesondere in mehr Baulandausweisung und Wohnungsneubau. Dafür erwähnt die **FDP**, dass öffentliche, nicht mehr benötigte Grundstücke vergünstigte verfügbar gemacht werden sollten, also auch zu privater wohnungswirtschaftlicher Entwicklung. Besonders überraschend erscheint die Formulierung der **CDU/CSU** hinsichtlich der neu erstellter geförderter Wohnungen und deren sozialer Bindung: Sie halten es für ausreichend, dass die bauliche Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllt werden.

Dagegen konstatieren **Bündnis 90/Die Grünen**, **Die Linke** und **SPD** einen erheblichen Reformbedarf und stimmen darin weitgehend mit den Forderungen des Bündnis Bodenwende überein. Auch bei ihnen überwiegen aber die aus der Debatte der letzten Jahre bekannten Vorschläge. Konkrete programmatische und instrumentelle Vorhaben werden zu einigen Fragen nur von **Bündnis 90/Die Grünen** und **Die Linke** formuliert. Sie fordern einen „Gemeinnützigen Bundesbodenfonds“, der die Bundesliegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und des Bundeseisenbahnvermögens zusammenführt, eine Unterstützung kommunaler Bodenfonds durch Programme der Städtebauförderung sowie eine verbilligte oder sogar kostenfreie Übertragung von Bundesgrundstücken an die Kommunen. Wie auch die **SPD** bevorzugen sie Konzeptausschreibungen und Vergabe von Erbbaurechten und lehnen einen Verkauf gegen Höchstgebot ab. **Die Linke** fordert ein Bodensicherungsgesetz, um die Privatisierung öffentlichen Immobilieneigentums zu stop-

pen, ergänzt um ein mit zwei Milliarden Euro jährlich dotiertes Bodenankaufprogramm. Die drei Parteien des linken Spektrums sind sich in der Forderung nach einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ einig, um die in den letzten Jahrzehnten stark gesunkene Zahl sozial gebundener Wohnungen zu erhöhen – auch durch ein gesteigertes Engagement von öffentlichen Wohnungsbaunternehmen und Genossenschaften. **Bündnis 90/Die Grünen** und **Die Linke** streben deshalb eine dauerhafte Belegungs- und Mietpreisbindung geförderter Wohnungen an und halten darüber hinaus für erforderlich eine Million Wohnungen in 10 Jahren im Rahmen der Forderungen der Neuen Wohngemeinnützigkeit (**Bündnis 90/Die Grünen**) bzw. von jährlich mindestens 250.000 zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen und 130.000 im kommunalen Bestand (**Die Linke**) fertig zu stellen.

Eine bessere Verzahnung von Bauleitplanung, kommunaler Liegenschaftspolitik und Wohnungsbauförderung und eine entsprechende Ausweitung des Bauplanungsrechts hält die **FDP** nicht für erforderlich. Dagegen schlägt **Die Linke** vor, dass Kommunen möglichst nur auf eigenen Grundstücken neues Baurecht schaffen sollten. Um langfristig Belegungs- und Mietpreisbindung zu sichern, sollten Grundstücke nur im Erbbaurecht vergeben werden. Ein sozialer Widmungspreis nach Wiener Vorbild könnte nach ihrer Meinung die Effizienz der Wohnungsbauförderung zusätzlich erhöhen.

Unsere Fragen:

- 32 Welche bestehenden oder neuen Instrumente der Bodenpolitik und des Planungsrechts könnten aus Ihrer Sicht dazu beitragen, den Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen dauerhaft zu sichern und zu vergrößern?
- 33 Was sind die Vor- bzw. Nachteile der befristeten Belegungs- und Mietpreisbindung von geförderter Wohnungen und sollte diese Bindung ggf. erhalten, erweitert oder aufgegeben werden?
- 34 Inwieweit würden Sie den Kommunen zweckgebunden zusätzliche Möglichkeiten zum preislimitierten Erwerb unbebauter Grundstücke für Wohnungsbau und soziale Infrastruktur einräumen?
- 35 Wie können die Baurechtschaffung (B-Pläne), die kommunale Liegenschaftspolitik und Wohnungsbauförderung wirksamer verknüpft werden, so dass die dafür benötigten Grundstücke zu einem nachhaltig erzielbaren Ertragswert unter Berücksichtigung sozialer Bindungen zur Verfügung gestellt werden können?

Wer wir sind – Wofür wir stehen

Das Bündnis Bodenwende ist ein überparteilicher Zusammenschluss von Akademien, Kammern, Verbänden und Stiftungen aus den Bereichen Architektur und Raumplanung, Umwelt und Naturschutz sowie Soziales und gesellschaftliche Teilhabe. Es konstituierte sich im Jahr 2020 auf Anregung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL e.V. Das Bündnis ist offen für weitere Partner*innen.

Bodenpolitik ist eines der wichtigsten – und zugleich in den letzten Jahren am meisten vernachlässigten – Politikfelder. Bodenpolitik ist nicht eine von vielen Fachpolitiken, sondern integrative Querschnittsaufgabe.

Der Boden, seine Verfügbarkeit und Nutzung, spielen eine zentrale Rolle bei den großen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte: Sozialer Zusammenhalt, angemessene Wohnraumversorgung, gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land, gerechtere Vermögensverteilung, wirksamer Klimaschutz und Klimaanpassung, Erhaltung der Biodiversität, sichere und nachhaltige Nahrungsmittelproduktion und nicht zuletzt die Bewältigung von Pandemien.

Deshalb setzt sich das Bündnis Bodenwende dafür ein, dass eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ganz oben auf die Agenda für die kommende Legislaturperiode des Deutschen Bundestages kommt. Unsere bodenpolitischen Wahlprüfsteine und Forderungen zur Bundestagswahl am 26. September 2021 sind dazu ein erster Schritt. Damit wird gezeigt, wie sehr und auf wie vielen Ebenen dringender Handlungsbedarf besteht. Es kann nicht länger hingenommen werden, dass der Boden als eine beliebige Ware behandelt und damit seiner Bedeutung für das Gemeinwohl und für die Chancen kommender Generationen nicht gerecht wird.

Boden ist ein Gemeingut. Seine auf Nachhaltigkeit und Erhalt basierende Nutzung und Verwertung bedarf in besonderem Maß staatlicher Regulierung. Bodenpolitik ist Querschnittspolitik mit 360 Grad-Perspektive. Das Bündnis Bodenwende steht mit folgenden Kernpositionen für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik auf der Grundlage der „Neuen Leipzig-Charta – Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“.

- 1 Bodenspekulation und Mitnahme leistungsloser Bodenwertgewinne sind mit einer sozialen Marktwirtschaft nicht zu vereinbaren. Die verfassungsrechtlich verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums muss beim Boden wirksamer als bisher umgesetzt werden, z.B. durch die Weiterentwicklung planungsrechtlicher Instrumente.
- 2 Nutzen und Lasten müssen auch bei der Besteuerung des Bodens gerechter verteilt und der Besteuerung anderer Anlageformen angepasst werden. Leistungslose Bodenwertgewinne sind vorrangig zur Finanzierung von Aufgaben der Daseinsvorsorge zu nutzen.
- 3 Der kommunale Zugriff auf den für die Daseinsvorsorge unverzichtbaren Boden muss erleichtert werden. Zur Realisierung dauerhaft gesicherter bezahlbarer Wohnungen, lebenswerter und klimagerechter Quartiere sowie einer nachhaltigen grünen Infrastruktur müssen die Kommunen in die Lage versetzt werden, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben.

Wer wir sind – Wofür wir stehen

Die Bündnispartner*innen

- 4 Boden und Immobilien von Bund, Ländern und Kommunen dürfen nicht länger zur Haushaltssanierung gegen Höchstgebot privatisiert werden. Mit Instrumenten wie Konzeptausschreibungen und Erbbaurecht sollen gemeinwohlorientierte Akteure an einer nachhaltigen und sozialen Stadtentwicklung beteiligt werden.

Die vielfältigen fachlichen Hintergründe und Handlungsfelder der Bündnispartner*innen bringen es mit sich, dass unterschiedliche Prioritäten gesetzt werden und differenzierte Positionen bestehen. Sie sind aber davon überzeugt, dass nur die gemeinsame Anstrengung eines breiten Spektrums zivilgesellschaftlicher Akteure die notwendige Kraft entfalten kann, um das Thema Bodenpolitik stärker in das Bewusstsein von Öffentlichkeit und Politik zu bringen. .

Das Bündnis Bodenwende wird sich über die Bundestagswahl 2021 hinaus in den kommenden Jahren mit der fachlichen Expertise seiner Mitglieder in die öffentliche Debatte über eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik einbringen. Innerhalb der beteiligten Organisationen werden Ziele, Strategien und Instrumente einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik vertieft diskutiert und im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten in beispielhafte und experimentelle Praxis umgesetzt.

Die Architektenkammer Berlin (AKB)

ist die berufliche Selbstverwaltung der mehr als 9.500 Mitglieder aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur und Innenarchitektur in Berlin und vertritt damit den Berufsstand in der Gesellschaft. Sie fördert die Baukultur und setzt sich für die Belange ihrer Mitglieder gegenüber Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Medien ein. Im Fokus steht dabei das nachhaltige Planen und Bauen im Bestand, um den Dimensionen Ökologie, Ökonomie und soziale Kohäsion im Berufsstand gerecht zu werden. Kontakt: Meike Capatti, Referentin für Baukultur und Stadtentwicklung kammer@ak-berlin.de

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW)

vertritt die mehr als 31.500 Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner in Nordrhein-Westfalen. Sie berät Politik und Verwaltungen, bietet ihren Mitgliedern vielfältige Serviceleistungen und setzt sich für die Baukultur im Lande ein. Im Fokus steht immer das Ziel, die Gestaltqualität unserer gebauten Umwelt positiv zu beeinflussen und über Fragen der Architektur und der Stadtplanung einen breiten öffentlichen Diskurs zu führen. Kontakt: Christof Rose rose@aknw.de 0211/496734

Die Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL) (Kooperationspartnerin)

ist eine selbstständige und unabhängige raumwissenschaftliche Einrichtung öffentlichen Rechts mit Sitz in Hannover. Als Kompetenzzentrum für nachhaltige Raumentwicklung erforscht die ARL auf nationaler und internationaler Ebene räumliche Strukturen und Entwicklungen, ihre Ursachen und Wirkungen sowie Möglichkeiten ihrer politisch-planerischen Steuerung.

Die Architects for Future (A4F)

stehen solidarisch zur Fridays for Future-Bewegung und setzen sich für die Einhaltung der Ziele des Pariser Klimaabkommens und die Begrenzung der Erderwärmung auf maximal 1,5 Grad ein. Sie sind in und mit der Baubranche beschäftigt, arbeiten ehrenamtlich und gemeinnützig in der Bewegung sowie auf Vereinsebene und setzen sich für einen nachhaltigen Wandel im Bauwesen ein. Sie richten sich sowohl an die Baubranche als auch an die gesamte Gesellschaft, um kooperativ auf allen Ebenen zukunftsfähige Lösungen zu erarbeiten und einen nachhaltigen Wandel in die Wege zu leiten. Kontakt: Anna Scheuermann kooperation@architects4future.de

Die Bauwelt (Medienpartnerin)

ist eine 14-täglich erscheinende Fachzeitschrift für Architektur mit Sitz in Berlin. Das letzte Heft eines Quartals widmet sich als Stadtbauwelt städtebaulichen und stadtplanerischen Fragestellungen.

Wer wir sind – Wofür wir stehen

Die Bayerische Architektenkammer (ByAK)

vertritt die mehr als 25.000 Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner in Bayern. Sie setzt sich im Namen ihrer Mitglieder im politischen Diskurs dafür ein, dass gesellschaftliche Verantwortung durch einen sorgsam und sozialverträglichen Umgang mit Grund und Boden wahrgenommen wird. Entscheidende Bedeutung kommt hierbei einem aktiven und effizienten Boden- und Flächenmanagement zu. Basis hierfür sind gemeinschaftlich getragene Rahmenbedingungen, eine sozialgerechte Bodennutzung und eine am Gemeinwohl orientierte Boden- und Liegenschaftspolitik. Kontakt: Thomas Lenzen
lenzen@byak.de

Der Beirat der Fachschaften für Stadt- und Raumplanung (bfsr)

vertritt die Studierendenschaft der deutschsprachigen Vollstudiengänge der räumlichen Planung. Der Aufgabenbereich des bfsr umfasst insbesondere die Mitarbeit und das Stimmrecht in überörtlichen hochschulpolitischen oder fachbezogenen Organisationen, die hochschulpolitische Vertretung gegenüber den Hochschulen und der Politik, die Interessenvertretung in den Berufsverbänden und weitere Aufgaben.

Der Bundesverband Beruflicher Naturschutz e.V. (BBN)

ist die berufliche und fachliche Vertretung des professionell arbeitenden Naturschutzes in Deutschland. Der Verband vertritt sowohl die Mitarbeiterschaft in den Behörden in Bund, Ländern und Kommunen als auch den freien Berufsstand sowie Planerinnen und Planer bzw. Gutachterbüros und den wissenschaftlichen Naturschutz in Hochschulen und Institutionen. Kontakt: Prof. Klaus Werk
Klaus.werk@werk-home.de

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten e.V. (BDA)

gegründet 1903, vertritt etwa 5.000 freischaffende Architektinnen und Architekten, die aufgrund ihres Werks und ihrer persönlichen Integrität in den BDA berufen wurden. Der BDA steht für die Qualität des Planens und Bauens in Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt. Kontakt: Dr. Nico Grunze
grunze@bda-bund.de

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten & Ingenieure e.V. (BDB)

vertritt mit seinen rund 9.000 Mitgliedern die Interessen von Architekt:innen und Ingenieur:innen als Büroinhaber:innen sowie als Angestellte. Er ist der größte Zusammenschluss dieser Berufsgruppen in Deutschland. Der BDB steht für das integrale, digitale und klimagerechte Planen und Bauen und damit für einen kreativen, innovativen und ganzheitlichen Ansatz des Bauens unter Mitwirkung aller am Planungsprozess beteiligten Fachdisziplinen. Kontakt: Martin Wittjen, Hauptgeschäftsf. wittjen@baumeister-online.de

Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten e.V. (bdla)

versteht sich als Sprachrohr für selbstständige, angestellte und beamtete Landschaftsarchitekten und für den beruflichen Nachwuchs. Dafür ist der Verband mit Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Öffentlichkeit im Gespräch und vermittelt die umfangreichen Kompetenzen von Landschaftsarchitekten zur Lösung zentraler Zukunftsaufgaben wie der Klimaanpassung, der Energiewende und des urbanen Wachstums. Kontakt: Mario Kahl
mario.kahl@bdla.de

Wer wir sind – Wofür wir stehen

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)

ist ein unabhängiger und gemeinnütziger Verband, der auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene arbeitet. Er setzt sich ein für den Schutz unserer Natur und Umwelt – damit die Erde für alle, die auf ihr leben, bewohnbar bleibt. Aktuell wird der BUND von 651.000 Menschen unterstützt. Als einer der größten föderal strukturierten deutschen Umweltverbände hat er 16 Landesverbände und rund 2000 Kreis- und Ortsgruppen. Der BUND ist Mitglied des internationalen Netzwerks Friends of the Earth International (FoEI) und hat Partnerorganisationen in rund 70 Ländern. Kontakt: Dr. Andreas Faensen-Thiebes andreas.faensen-thiebes@bund.net

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V.

ist der älteste und mit derzeit über 250.000 Mitgliedern der größte Umweltschutzverband Bayerns. Er versteht sich als unabhängiger Anwalt der Natur mit dem Ziel, die natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen zu erhalten.

Der Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e.V. (DAI)

führt als Dachverband der Architekten- und Ingenieurvereine in Deutschland die Interessensgebiete und Tätigkeitsfelder von Architekten und Ingenieuren zusammen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Baukultur. Er gibt die Fach- und Verbandszeitschrift BAUKULTUR heraus. Kontakt: Udo Sonnenberg, Geschäftsführer sonnenberg@dai.org

Die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e.V. (DASL)

ist ein Zusammenschluss von Fachleuten, die auf den Gebieten des Städtebaus und der Landesplanung sowie der damit verknüpften Forschung und praktischen Planung durch besondere Leistungen hervorgetreten sind. Sie setzt sich gleichermaßen für die Qualität des Planens und Bauens, für Antworten auf den Klimawandel, für das soziale Miteinander und für die ökonomische Prosperität in unseren Städten ein. Kontakt: Ricarda Pätzold, Stephan Reiß-Schmidt boden@dasl.de

Der Deutsche Mieterbund e.V. (DMB)

ist die Dachorganisation für mehr als 300 örtliche Mietervereine mit mehr als 500 Beratungsstellen in ganz Deutschland. Im Mittelpunkt der Arbeit des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter.

Der Deutscher Werkbund Bayern e.V. (DWB)

ist interdisziplinärer Impulsgeber in Fragen der nachhaltigen Gestaltung des gesellschaftlichen Lebens im Kontext von Stadt und Land. Dabei ist der gemeinnützig organisierte Verein unabhängig von parteipolitischen, wirtschaftlichen und berufsständischen Interessen. Kontakt: Angelika Schmitz, Leiterin der Geschäftsstelle bayern@deutscher-werkbund.de

Der Informationskreis für Raumplanung e.V. (IfR) (Kooperationspartner)

setzt sich als interdisziplinär ausgerichteter Verein für den planerischen Dialog ein, fördert Austausch und Vernetzung unter Planenden und gibt die wissenschaftliche Fachzeitschrift „RaumPlanung“ heraus.

Marlowes, eMagazin (Medienpartner)

ist ein Online-Magazin für Qualitätsjournalismus in den Bereichen Architektur und Stadt. Es erscheint seit Januar 2017 wöchentlich mit einer sorgfältig ausgewählten Mischung aus vertiefenden, gründlich recherchierten und reflektierten Inhalten, die mit einem Newsletter angekündigt werden. Kontakt: Christian Holl christian.holl@freio4-publizistik.de

Wer wir sind – Wofür wir stehen

Das Netzwerk Immobilien e.V.

ist ein Bündnis von Akteur*innen aus Zivilgesellschaft, Öffentlicher Hand, Wirtschaft, Wohlfahrt und Wissenschaft, die sich für eine Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzen. Das Netzwerk versteht sich als Plattform für den Austausch und die Kooperation seiner Mitglieder sowie als fachliche Instanz gegenüber der Öffentlichkeit.
Kontakt: Jörn Luft, Vorstand
joern.luft@stiftung-trias.de

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V. (SRL)

ist der deutsche Berufsverband aller in der räumlichen Planung Tätigen. Die SRL sieht ihre zentrale Aufgabe darin, sich für die Anerkennung der Notwendigkeit von Planung und für eine anspruchsvolle Planungskultur einzusetzen.
Kontakt: Dr. Gabriele Schmidt, Geschäftsführerin
schmidt@srl.de

Die Urbane Liga e.V. Alumninetzwerk

ist Botschafter von neuen und zukunftsfähigen Perspektiven junger Erwachsener auf aktuelle Themen in der Stadtentwicklung. Sie ist Netzwerkplattform und dynamischer Wissensspeicher für die Alumni der Urbanen Liga-(Jugendforum Stadtentwicklung).

Die Stiftung trias

sichert mit ihrer aktiven Vermögensanlage über die Vergabe von Erbbaurechten an gemeinschaftliche Wohn- und Stadtteilprojekte dauerhaft gemeinwohlorientierte Nutzungen - denn Grund und Boden ist Gemeingut. Als operative Stiftung vermittelt sie Wissen und möchte die Rahmenbedingungen und die Praxis einer nachhaltigen Bodennutzung verbessern. Die Stiftung trias ist offen für neue Ideen und innovative Konzepte und fördert diese über Zuwendungen und Kooperationen.

Kontakt: Jörn Luft, Vorstand
joern.luft@stiftung-trias.de

Der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (Kooperationspartner)

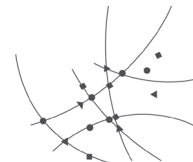
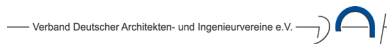
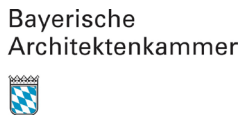
ist ein seit 75 Jahren etablierter gemeinnütziger Verband mit rund 2.000 Mitgliedern - vorwiegend Gebietskörperschaften, aber auch einige hundert Kommunalunternehmen und viele weitere Interessierte. Er engagiert sich durch Fortbildung und Forschung in den Handlungsfeldern Wohnen und Stadtentwicklung für die Leistungsfähigkeit der Kommunen, eine vielfältige Bürgergesellschaft und die Stärkung der lokalen Demokratie.

Kontakt: Fabian Rohland
frohland@vhw.de

Der wohnbund e.V.

ist ein Netzwerk von rund 180 wohnpolitisch engagierten Fachleuten und Organisationen, die mit ihrer Arbeit zur Entwicklung und Realisierung zeitgemäßer Wohnformen beitragen. Er ist ein Organ der wechselseitigen fachlichen und politischen Vernetzung. Anknüpfend an die wohnreformerischen Bewegungen zum Beginn des 20. Jahrhunderts und der Selbsthilfebewegungen seit den 1970er Jahren will der wohnbund der herkömmlichen Wohnungspolitik Alternativen gegenüberstellen und wohnpolitische Initiativen und Projekte fachlich unterstützen.
Kontakt: Katrin Brandt
k.brandt@stattbau-hamburg.de

Die Mitunterzeichner*innen



Kooperations- und Medienpartner*innen



Impressum

Herausgeber: Bündnis Bodenwende
c/o Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL e.V., Bundesgeschäftsstelle, Bismarckstraße 107, 10625 Berlin
v.i.S.d.P.:

DASL e.V., Ricarda Pätzold, Stephan Reiß-Schmidt, c/o. DASL-Bundesgeschäftsstelle
Kontakt und weitere Informationen:

boden@dasl.de <https://dasl.de/2018/11/26/ausschuss-bodenpolitik/>

Corporate Design:

stauss processform gmbh, münchen

Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021 Antworten der Parteien auf die im Mai 2021 gestellten Fragen.

1. Soziale Marktwirtschaft nachjustieren – gemeinwohlorientierte Bodenpolitik stärken!

1. Welche Initiativen sollte der Bund für eine gemeinwohlorientierte, sozial gerechte und nachhaltige Bodenpolitik ergreifen und was sollte er dabei Ländern und Kommunen als Rahmen vorgeben?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Die öffentliche Hand soll eine vorbildliche Bodenpolitik betreiben. Sie soll nicht mehr mit Immobilien spekulieren, sondern Boden bevorraten und für das Gemeinwohl nutzen. Wir GRÜNE wollen dazu die Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben überführen und diese dann in einen „Gemeinnützigen Bundesbodenfonds“ umwandeln. Er soll Erträge teilweise reinvestieren, neue Grundstücke erwerben und nach dem besten Konzept vergeben. Nicht gebrauchte Liegenschaften sollen an gemeinnützige und öffentliche Wohnungsgesellschaften oder Träger im Erbbaurecht vergeben oder günstig verkauft werden. Den Verkauf nach Höchstgebot lehnen wir GRÜNE ab. Die massenhafte Privatisierung gemeinnütziger Wohnungen nach der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit 1990 kommt uns mit stark gestiegenen Mieten teuer zu stehen. Wir wollen mit einem Gesetz und Bundesprogramm Neue Wohngemeinnützigkeit daher in den nächsten zehn Jahren eine Million günstige Mietwohnungen schaffen und auf Dauer sichern.

CDU/CSU (Gemeinsame Antwort auf Frage 1 und 2)

Die Mobilisierung von zusätzlichem Bauland ist wichtig, um dem Mangel an Wohnraum zu begegnen. Deshalb wollen wir in erster Linie das große Potenzial von Nachverdichtung, Aufstockung von Gebäuden, An- und Ausbauten, Überbauung von Parkplätzen und Supermärkten und der Brachflächenentwicklung ausschöpfen. So werden wir die Brachlandentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung verstärken und die Nachverdichtung fördern. Wir werden auch prüfen, wie Grundbesitzer, die landwirtschaftliche Flächen für Bauland zur Verfügung stellen, die dabei erzielten Einnahmen steuerbegünstigt in

den Mietwohnungsbau reinvestieren können. So entlasten wir Städte und Ballungsräume. Vor kurzem ist das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten. Die unionsgeführte Bundesregierung hat darin eine Reihe von Maßnahmen beschlossen, um die Bodenpolitik im Hinblick auf die bestehenden Herausforderungen anzupassen. Dabei werden den Kommunen unterschiedliche Instrumente an die Hand gegeben, mit denen es für Kommunen einfacher geworden ist, Bauland auszuweisen und auch innerörtliche Flächen zu mobilisieren. In der kommenden Legislaturperiode wollen wir ihre Möglichkeiten – unter Beachtung des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung – noch weiter vergrößern und ihnen noch mehr Flexibilität einräumen.

Die Linke

Die Bodenfrage ist in vieler Hinsicht die Voraussetzung für eine soziale sowie umwelt- und klimagerechte Politik. Mit einem Bodensicherungsgesetz wollen wir die Privatisierung öffentlichen Immobilieneigentums stoppen und eine Trendwende einleiten, hin zu mehr statt weniger Bauland in Gemeinschaftshand. Bund, Länder und Kommunen sollen durch ein Bodenankaufprogramm im Umfang von zwei Milliarden Euro im Jahr sowie durch ein flächendeckendes, auf den sozialen Ertragswert preislimitiertes kommunales Vorkaufsrecht bei der Bodenbevorratung unterstützt werden. Denn erst der Bodenbesitz gibt ihnen wichtige Steuerungsmöglichkeiten für eine sozial Wohnungspolitik und die kommunale Daseinsvorsorge an die Hand. Die Bodenpreise wollen wir deckeln und mit einem Antispekulationsgesetz die Bereicherung von wenigen zulasten der Mieter*innen unterbinden. Ein öffentliches Immobilienregister hilft bei der Durchsetzung von Mieter*innenrechten und im Kampf gegen Geldwäsche. Im landwirtschaftlichen Bodenmarkt fordern wir mehr Transparenz, mehr Eigentum in öffentlicher Hand, Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand und ortsansässige Landwirt*innen und eine Preisdeckelung bei Kauf und Pacht bei einer Orientierung am Ertragswert.

FDP

Die Knappheit an Bauland hat in zahlreichen Regionen die Lage auf den Wohnungsmärkten verschärft. Lange Planungs- und Genehmigungsverfahren erschweren es den Kommunen, mit einer aktiven Bodenpolitik diesen Nachfrageüberhang zu beseitigen. Wir Freie Demokraten wollen deshalb die Ausweisung von Bauland erleichtern und durch eine stärkere Zusammenarbeit der Länder mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zusätzliche Bauflächen aktivieren. Dabei setzen wir auf die Vergabe der Flächen nach Konzeptqualität, sodass der Preis nur ein Kriterium bei der Vergabe der Flächen ist.

SPD

Unsere Bodenpolitik ist am Gemeinwohl orientiert. Wir werden dazu beitragen, dass öffentliche Wohnbauflächen nicht veräußert, Flächen zurückerworben werden und öffentliches Bauland nur auf dem Weg der Erbpacht für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird. Die SPD hat mit dem Finanzminister Olaf Scholz in der Bundesregierung eine 180-Grad-Wende in der Liegenschaftspolitik des Bundes durchgesetzt. Bei der Vergabe von Grundstücken hat die BImA nun die Möglichkeit, sich an gemeinwohlorientierten Zielen zu orientieren. Die Liegenschaftspolitik des Bundes wird sich auch in Zukunft an städtebaulichen Prioritäten ausrichten und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Kommunen unterstützen.

2. Der Bodenmarkt verfügt nur über ein begrenztes Angebot und ist deshalb nicht mit anderen Produkten vergleichbar, die am Markt gehandelt werden. Wie kann dem bundesrechtlich besser Rechnung getragen werden?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Grund und Boden unterscheiden sich von anderen Gütern, weil sie prinzipiell nicht vermehrbar und gleichzeitig unverzichtbar sind. Steigende Preise von Grund und Boden führen zu steigenden Bau- und Wohnkosten, was wiederum zu Verdrängung führt. Bei Fehlentwicklungen ergibt sich hieraus eine besondere Verpflichtung, staatlich einzugreifen. Die Spekulation mit Bauland soll unterbunden werden. Wenn in Kommunen große Wohnungsnot herrscht, ergibt sich daraus eine Pflicht für Eigentümer*innen, Grundstücke zu bebauen statt auf höhere Preise zu spekulieren.

CDU/CSU (siehe Frage 1)

Die Linke

Der Boden ist eine unverzichtbare Lebensgrundlage und nicht vermehrbar. Für DIE LINKE folgt daraus, dass die Nutzung und Verteilung von Grundstücken nicht nach der Logik von Angebot und Nachfrage entschieden und der Boden nicht als Ware gehandelt werden kann. Um die Verfügung über Grund und Boden der Marktlogik zu entziehen, wollen wir Bund, Länder und Kommunen befähigen, mehr Boden in öffentliche Hand zu bringen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und das Bundeseisenbahnvermögen wollen wir in einem Bundesbodenfonds vereinigen. Der soll von der Verwertungspflicht befreit und stattdessen auf soziale und ökologische Ziele verpflichtet werden. Öffentliche Liegenschaften dürfen nicht mehr privatisiert, sondern dürfen höchstens per Erbbaurecht und vorwiegend an kommunale und gemeinnützige Träger vergeben werden. Flächen der BVVG sind kostenfrei an die Länder zu übertragen. Gemeinnützige Siedlungsunternehmen in öffentlicher Hand sollen langfristig und zu fairen Preisen an ortsansässige Landwirt*innen verpachten.

FDP

Der Bodenmarkt unterliegt bereits heute spezifischen rechtlichen Anforderungen, die seine Besonderheiten widerspiegeln. Somit sind, nicht nur nach Ansicht der Freien Demokraten, sondern auch nach Ansicht des Leibniz-Institut für Agrarentwicklung in Transformationsökonomien (IAMO), keine politischen Eingriffe für eine Verschärfung der geltenden gesetzlichen Regelungen gerechtfertigt. Zudem muss es darum gehen, in Gebieten großer Nachfrage möglichst viel neues Bauland zu generieren.

SPD

Boden ist keine beliebige Ware. Grund und Boden kommt gesellschaftlich eine hohe Bedeutung zu. Deshalb ist unsere Bodenpolitik am Gemeinwohl orientiert. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz sind wir bundesrechtlich wichtige Schritte in Richtung einer sozialen Bodenpolitik gegangen. Wir haben die kommunale Handlungsfähigkeit und ihre planungsrechtlichen Instrumentarien ausgeweitet und gestärkt, u.a. mit Erleichterungen bei Baugeboten und einer Ausweitung der Vorkaufsrechte. Wir haben auch ein preislimitiertes

Vorkaufsrecht für Kommunen eingeführt. Diesen Weg werden wir in einer neuen Regierungskoalition konsequent fortsetzen.

3. Sehen Sie die Notwendigkeit für eine stärkere Regulierung des Bodenmarktes, insbesondere zur Verhinderung von Bodenspekulation und wenn ja: welche Instrumente sind dafür vorstellbar?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Neben unseren Vorschlägen in der Antwort auf die Fragen 1 und 2 wollen wir GRÜNE den Missbrauch von sogenannten "Share Deals" zur Steuerumgehung beenden. Wir setzen dazu auf eine anteilige Besteuerung des Immobilienbesitzes bei Unternehmensverkäufen. Veräußerungsgewinne aus privaten Immobiliengeschäften müssen angemessen besteuert werden. Auch gegen Fehlnutzungen und spekulativen Leerstand von Wohnraum werden wir verstärkt vorgehen. Wir wollen zudem im Baugesetzbuch die Möglichkeit einer Ausgleichsabgabe zugunsten der Kommunen eröffnen.

CDU/CSU (Gemeinsame Antwort auf Frage 3 und 9)

Wir haben die Grundsteuer modernisiert und an die verfassungsrechtlichen Vorgaben angepasst. U. a. wird es Gemeinden ermöglicht, aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen. Hierdurch können Anreize gesetzt werden, baureife Grundstücke zu aktivieren und Bodenspekulation zu verhindern. Darüber hinaus haben die Kommunen mit der im Baulandmobilisierungsgesetz beschlossenen Erweiterung von § 176 BauGB mehr Möglichkeiten, Grundstückseigentümer zur Bebauung ihrer Grundstücke zu verpflichten. Damit ist es für Kommunen einfacher geworden, Bauland auszuweisen und auch innerörtliche Flächen zu mobilisieren.

Die Linke

Die Spekulation auf steigende Boden- und Immobilienpreise, noch einmal verstärkt durch weltweit anlagesuchendes Kapital seit der Finanzkrise 2008, hat entscheidenden Anteil an der Knappheit von Flächen für den bezahlbaren Wohnungsbau, für Freiflächen und kommunale Infrastruktur sowie für eine regional orientierte Lebensmittelversorgung. Deshalb wollen wir Spekulation mit Grundstücken, landwirtschaftlichen Flächen und mit Wohnungen mit einem Antispekulationsgesetz unterbinden. Wir wollen missbräuchliche Share Deals zur Umgehung der Grunderwerbssteuer verbieten, Gewinne aus Bodenpreissteigerungen und Immobilienverkäufen stärker besteuern, die Steuerbefreiung für Immobilienverkäufe durch Privateigentümer nach zehn Jahren Haltefrist streichen und durch ein öffentlich einsehbares Immobilienregister, das alle wirtschaftlich Berechtigten einschließt, Transparenz schaffen, um auch Geldwäsche besser bekämpfen zu können.

FDP

Wir Freie Demokraten sehen keine Notwendigkeit einer stärkeren Regulierung des Bodenmarktes. Stattdessen wollen wir ein Baulücken- und Potentialflächenkataster einführen. Auf dessen Grundlage können die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten konkrete Zeit- und Maßnahmenpläne zur Bebauung dieser Flächen entwickeln. Hindernisse bei der

Wiederverwertung von Brachflächen sind konsequent zu beseitigen. Der Bund muss die Länder im Rahmen der Bauministerkonferenz außerdem zu einer Entbürokratisierung des Dachausbaus und der Dachaufstockung, etwa bei der Stellplatz- und Aufzugspflicht, anhalten und mittels der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ein entsprechendes Förderprogramm auflegen.

SPD

Ja. Mit der Grundsteuer C haben wir den Kommunen in der zu Ende gehenden Legislaturperiode die Möglichkeit gegeben, eine höhere Steuer auf unbebaute Grundstücke zu erheben. So können sie die Spekulation mit brachliegenden Flächen bekämpfen und Anreize zur Bebauung setzen. Leider haben einige Bundesländer wie Bayern oder Baden-Württemberg diese Steuer für ihre Kommunen bisher nicht umgesetzt. Wir werden Bodenspekulation weiter bekämpfen. Dazu werden wir die bislang nach einer Zehn-Jahres-Frist geltende Steuerfreiheit für Veräußerungsgewinne nicht selbst genutzter Grundstücke abschaffen. Auch Baugebote können gegen Bodenspekulation eingesetzt werden, deshalb haben wir sie erleichtert. Kommunen sollten hier weiter gestärkt werden.

4. Wie kann Boden für nicht marktfähige Gemeinwohlfunktionen (ökologische Freiraumfunktionen, soziale Daseinsvorsorge) verfügbar und vor einer wirtschaftlichen Verwertung geschützt werden?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Mit einem "100.000 Dächer und Häuser"-Förderprogramm - einer Bauflächenoffensive ohne Flächenneuinsprache - investieren wir GRÜNE in den Dachausbau und die Modernisierung leerstehender Gebäude. Mit Hitzeaktionsplänen und grünem Stadtumbau wollen wir grüne Freiflächen, Bodenentsiegelung, Frischluftschneisen, Gebäudegrün, Wasserflächen und öffentliche Trinkbrunnen schaffen. Schwammstädte sollen künftig mehr Wasser aufnehmen, speichern und im Sommer kühlen, mit Dachgärten, Parks und Stadtwäldern. Durch Verbesserungen im Baurecht und der Städtebauförderung wollen wir Stadt und Land helfen, Natur und grüne Freiräume in der Stadt auszuweiten und zu schützen. Gärtner*innen und Kleingärtner*innen wollen wir GRÜNE dabei als Verbündete gewinnen. Durch die oben beschriebene aktive Bodenpolitik ermöglichen wir weitere Daseinsvorsorge-Nutzungen.

CDU/CSU

Die Berücksichtigung von Freiräumen und Angeboten der Daseinsvorsorge obliegt den Kommunen im Rahmen der Planung. Für die Akquisition der benötigten Flächen stehen bereits heute verschiedene Instrumente zur Verfügung. Der Bund unterstützt sie darüber hinaus mit den Programmen der Städtebauförderung. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz haben wir insbesondere das Vorkaufsrecht durch die Kommunen gerade erst gestärkt.

Die Linke

Der beste Schutz einer sozial und ökologisch orientierten Nutzung des Bodens sind öffentlicher Grundbesitz sowie vertraglich festgelegte Nutzungsziele durch Erbbaurechtsverträge. In

Siedlungsbereichen wollen wir außerdem die kommunalen Eingriffsmöglichkeiten im Planungs- und Städtebaurecht verbessern: durch ein starkes, flächendeckendes und auf einen sozialverträglichen Ertragswert preislimitiertes kommunales Vorkaufsrecht, durch die Möglichkeit von Nutzungsvorgaben, beispielsweise für den sozialen Wohnungsbau, in unbeplanten städtischen Gebieten (nach § 34 BauGB) sowie durch stärkere Bau- und Instandsetzungsgebote.

FDP (*keine Antwort*)

SPD

Eine nachhaltige und sozial gerechte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist ein entscheidendes Thema unserer Zeit. Grund und Boden muss wieder verstärkt in öffentliche Hand gelangen und erhalten bleiben. Die Liegenschaftspolitik des Bundes wird sich deshalb auch in Zukunft an städtebaulichen Prioritäten ausrichten und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Kommunen unterstützen. Dazu gehört auch die Schaffung von Bodenfonds unter Einbeziehung bundeseigener Grundstücke.

Der planungsrechtliche Rahmen im Bundesrecht muss die Kommunen und ihre Handlungsfähigkeit auf dem Bodenmarkt stärken. Mit der Einführung eines sektoralen Bebauungsplans haben wir deshalb in dieser Legislaturperiode ein planungsrechtliches Instrument geschaffen, mit dem Kommunen auch in unbeplanten Innenbereichen sozialen Wohnungsbau festschreiben können.

Auch mit dem Prinzip der Konzeptausschreibungen können wichtige Zielsetzungen, insbesondere bezahlbarer Wohnraum, aber auch Themen wie Nachhaltigkeit, Mobilität, soziale Mischung und örtliche Besonderheiten langfristig berücksichtigt werden. Der Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen muss noch stärker angeregt werden. Auf kommunaler Ebene gibt es bereits verschiedene Modelle zur Vergabe von öffentlichem Bauraum. Hier ist z.B. das Hamburger Modell zu nennen, bei dem in die Bewertung sowohl der Preis als auch die Konzeption fließt.

2. Boden für ökologische Zukunftsfähigkeit und räumliche soziale Gerechtigkeit

5. Wie wollen Sie das Bundesrecht (z.B. BBauG, BNatSchG) für ein integriertes regionales Bodenmanagement verbessern, damit ziel- und bedarfsgerecht Flächen für Naturschutz, Klimaschutz und -anpassung, Land- und Forstwirtschaft sowie Siedlung- und Verkehr gesichert bzw. bereitgestellt werden können?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Wir GRÜNE wollen das Bundesrecht ändern, um Bodenspekulation zu unterbinden und soziale und am Gemeinwohl ausgerichtete Bodenpolitik zu stärken und den Flächenverbrauch einzudämmen. Im Baugesetzbuch wollen wir es Kommunen erleichtern, brachliegende Bauflächen zu aktivieren, durch einfachere Baugesetze, durch das Innenentwicklungs-Maßnahmegebiet und durch die Streichung des erleichterten Bauens im Außenbereich.

Kommunen sollen Vorkaufsrechte auch bei Share Deals, Zwangsversteigerungen Wohneigentumsgemeinschaften oder Schrottimmobilien anwenden können. Wir wollen den günstigeren Erwerb zu Ertragswert ermöglichen und das Verfahren vereinfachen. Die Steuerbefreiung von Share Deals wollen wir abschaffen. Den Verbrauch an Boden werden wir gemeinsam mit Ländern und Kommunen endlich drastisch reduzieren. So steigen wir in eine Flächenkreislaufwirtschaft ein, die letztlich keinen Nettoverbrauch an Boden mehr benötigt.

CDU/CSU

Unsere Böden übernehmen vielfältige Funktionen und Leistungen im Naturhaushalt und bilden die Grundlage für unsere Ernährung. Sie können Schadstoffe filtern, sie mildern durch die Speicherung von Kohlenstoff den Treibhauseffekt und sie speichern Regenwasser und helfen damit, Überschwemmungen vorzubeugen. Wir werden eine nationale Biodiversitätsstrategie vorlegen, die sich an den Zielen der Europäischen Biodiversitätsstrategie und der CBD orientiert. Mit dieser Strategie sehen wir einen großen Hebel im Hinblick auf ein verantwortungsvolles Bodenmanagement.

Die Linke

DIE LINKE setzt sich für eine nachhaltige, sozial ausgewogene und an den Interessen der Bewohner:innen orientierte Bodenpolitik ein. Durch einen klaren Vorrang der Bestands- und Innenentwicklung vor einer weiteren Ausweisung von Neubaugebieten an Siedlungsrandern muss die Zersiedelung gestoppt und der Flächenverbrauch deutlich verringert werden. Umwelt- und Beteiligungsbelange sind unbedingt zu berücksichtigen. Die üblicherweise für den Bau von Einfamilienhaussiedlungen am Rande kleinerer Ortschaften und Städte genutzte und gerade von der Koalition verlängerte Regelung zur beschleunigten Ausweisung von Bauland im Außenbereich (§ 13 b BauGB) untergräbt all diese Ziele. Die sofortige Streichung dieser Regelung fordern wir seit Jahren. Außerdem sollten als Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur die Entsiegelung, Wiedervernetzung und produktionsintegrierte Kompensation (§ 15 Satz 3 BNatSchG) nicht nur geprüft, sondern als vorrangig festgeschrieben werden.

FDP

Wir Freie Demokraten wollen nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen minimieren und soziale sowie wirtschaftliche Bedürfnisse an den Raum mit den ökologischen Funktionen in Einklang bringen. Hierfür bedarf es einer geordneten räumlichen und städtebaulichen Entwicklung, deren Grundlage durch eine adäquate Weiterentwicklung der bundesrechtlichen Grundlagen sichergestellt werden soll. Dabei setzen wir Freie Demokraten vor allem auf Maßnahmen, die die Innenentwicklung von Kommunen erleichtern sollen. Dafür sprechen wir uns unter anderem für die Erstellung von Potentialflächenkatastern aus, damit Innenentwicklungspotentiale bekannt und in ein integriertes regionales Bodenmanagement einbezogen werden können. Dadurch sichern wir aktiv Flächen für Naturschutz, Klimaschutz und -anpassung sowie für die Land- und Forstwirtschaft.

SPD

In der kommenden Wahlperiode wird neben dem Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen, der Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnen, einer lebendigen Quartiersentwicklung und der klimagerechten Gebäudesanierung ein baupolitischer Schwerpunkt im Stadtumbau liegen. Wir

müssen unsere Städte und Gemeinden klimaresilient gestalten, damit sie klimatischen Veränderungen gewachsen sind. Dazu gehört auch ein entschlossenerer Mobilitätsumbau unserer Städte. Das Planungsrecht muss angepasst werden, damit es den Maßgaben zum Klimaschutz und der Klimaanpassung besser entspricht.

6. Inwiefern setzen Sie sich dafür ein, dass der Bund dies durch Überlassung bundeseigener Grundstücke, finanzielle Förderung und/oder Krediterleichterungen für die Bodenbevorratung unterstützt?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Die öffentliche Hand soll eine vorbildliche Bodenpolitik betreiben und umsetzen und damit auch die Bodenbevorratung für öffentliche und gemeinnützige Aufgaben unterstützen. Wir GRÜNE wollen dazu die bundeseigenen Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben überführen und diese dann in einen „Gemeinnützigen Bundesbodenfonds“ umwandeln. Er soll teilweise revolvieren und dazu Erträge wieder reinvestieren. Nicht für Bundeszwecke notwendige bundeseigene Liegenschaften sollen nur noch an gemeinnützige, kommunale und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften oder Träger für öffentliche Aufgaben in Erbpacht vergeben oder zu günstigen Konditionen verkauft werden dürfen. Wir wollen den Aufbau von gemeinnützigen oder kommunalen Bodenfonds unterstützen, etwa über Mittel aus der Wohnungs- bzw. Städtebauförderung oder mit bundeseigenen Grundstücken.

CDU/CSU

In der letzten regulären Sitzungswoche der Legislaturperiode hat der Deutsche Bundestag Änderungen des Ausgleichsleistungsgesetzes beschlossen. In diesem Zusammenhang wurden weitere Flächen im Umfang von 8000 Hektar als Nationales Naturerbe gesichert.

Die Linke

Die massive, anhaltende Privatisierung öffentlicher Grundstücke und Immobilien seit den 1990er Jahren war und ist ein großer Fehler. Sie hat dazu beigetragen, dass die öffentliche Hand angesichts vollkommen überhitzter Bodenpreise entscheidend an Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten verloren hat. DIE LINKE will die Privatisierung mit einem Bodensicherungsgesetz stoppen. Bundeseigene Grundstücke sollen nur noch verbilligt oder kostenlos an landeseigene, kommunale oder gemeinnützige Wohnungsgesellschaften oder im Erbbaurecht abgegeben werden. Für die öffentliche Bodenbevorratung wollen wir ein Ankaufprogramm in Höhe von zwei Milliarden Euro im Jahr auflegen, aus dem Bund, Länder und Kommunen Mittel für den Bodenerwerb erhalten. Außerdem wollen wir das kommunale Vorkaufsrecht stärken. Es soll flächendeckend, innerhalb einer Frist von sechs Monaten und zu einem sozialverträglichen Ertragswert ausgeübt werden können, um Grundstücke und Wohnungen für die öffentliche Hand zurückzugewinnen.

FDP

Wir Freie Demokraten wollen durch eine stärkere Zusammenarbeit der Länder mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) den Kommunen die Aktivierung von Bauland

erleichtern. Dabei setzen wir nicht nur auf eine zügige Mobilisierung entbehrlicher Bundesgrundstücke, sondern auch auf die vergünstigte Abgabe der Flächen, um so die Knappheit an günstigem Bauland zu mindern.

SPD

Die öffentliche Hand muss mehr Einfluss auf den Boden nehmen können als bisher. Mit der Schaffung von Bodenfonds unter Einbeziehung bundeseigener Grundstücke sollen Kommunen ein Instrument für ein nachhaltiges Flächenmanagement erhalten.

Die Städtebauförderung in ihrer Vielfalt unterstützt die Aufwertung von Quartieren, den notwendigen Stadtumbau und Gemeinden bei der Entwicklung und Aufwertung benachteiligter Quartiere. Wir werden uns auch in Zukunft für eine starke Städtebauförderung einsetzen. Darin fördern wir auch urbane Grünstrukturen in der integrierten Stadt- und Regionalplanung. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz haben wir festgelegt, dass Grünflächen und Freiräume als Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wesentliche Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind.

Darüber hinaus brauchen wir flächendeckend starke und handlungsfähige Kommunen. Im Zuge der Corona-Pandemie haben wir bereits weitere Schritte getan, um Kommunen von Sozialausgaben zu entlasten. Ein nötiger Schritt ist, den besonders hoch verschuldeten Kommunen einmalig hohe Altschulden abzunehmen

7. Durch welche bindenden Standards lassen sich ihrer Meinung nach Freiraumsicherung und ökologische Aufwertung der Freiflächen gewährleisten und wie lässt sich dies durch ein eigenständiges Förderprogramm für Kommunen und Private ausgestalten?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Wir wollen die Grün- und Freiraumplanung und -versorgung in den Gemeinden stärken und hierfür in der Baunutzungsverordnung entsprechende Kennwerte verankern und zusätzlich eine Grünkennzahl als Mindestwert für die Grünausstattung auf Grundstücken einführen. Der Vorrang der doppelten Innenentwicklung – von Grün- und Freiräumen parallel zu Wohnungs- und Städtebau – muss bei maßvoller Verdichtung ebenfalls festgeschrieben werden, um im Innenbereich grüne Infrastruktur und Freiräume zu sichern und zu stärken. Mit einem eigenen Förderprogramm in der Städtebauförderung „Grüne Freiräume und Wasser für coole Städte“ in Höhe von 80 Millionen Euro jährlich über zehn Jahre zusätzlich wollen wir GRÜNE öffentliche und private Investitionen in Grünflächen, Grünzüge und Gebäudegrün in den Städten stärken, so dass bei Starkregen Wasser gespeichert und bei Hitzewellen unsere Städte gekühlt und damit die Aufenthaltsqualität in Innenstädten gesteigert wird.

CDU/CSU

Dort, wo die Nutzung Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich zieht, wollen wir den Ausgleich für den Natur- und Artenschutz verbessern. Dazu werden wir die Kompensationsvorschriften des Naturschutz- und des Baurechts vereinheitlichen und Kompensationsmaßnahmen so weiterentwickeln, dass sie zielgerichtet die Biodiversität in der Region fördern. Wir wollen zudem das große Potenzial von Nachverdichtung, Aufstockung von Gebäuden, An- und Ausbauten, Überbauung von Parkplätzen und Supermärkten ausschöpfen,

um den Flächenverbrauch für den dringend benötigten Wohnungsbau zu minimieren.

Die Linke

Die doppelte Innenentwicklung als Grundprinzip beim flächensparenden und ökologischen Bau von Wohnungen und kommunalen Infrastrukturen wollen wir im Baugesetzbuch verankern. Nachverdichtung muss immer mit der Aufwertung von Freiflächen einhergehen. Die Städtebauförderung wollen wir auf zwei Milliarden Euro im Jahr erhöhen und damit auch grüne Infrastrukturen wie Parks, Kleingärten und Gemeinschaftsgärten fördern. Solche Flächen sind nicht nur für die Klimaanpassung, sondern auch für die Naherholung, gerade auch in strukturschwachen Stadtvierteln, von essenzieller Bedeutung. Den kommunalen Eigenanteil wollen wir streichen, damit auch finanzschwache Kommunen die Förderung uneingeschränkt in Anspruch nehmen können. Förderprogramme allein können die Sparzwänge und den Personalabbau in den Kommunen der letzten Jahrzehnte aber nicht auffangen. Kommunen brauchen eine ausreichende Finanzausstattung, um ihre Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge angemessen erfüllen zu können.

FDP

Wir Freie Demokraten befürworten die in vielen Kommunen eingeführten Kennzahlen zum Umfang und Pflegezustand öffentlicher Grün- und Freiflächen. Dadurch haben Kommunen einen transparenten und vergleichbaren Überblick über die qualitative und quantitative Entwicklung dieser Flächen und können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Freiraumsicherung und ökologische Aufwertung einleiten. Damit die Kommunen in der Lage sind, diese Aufgaben sachgerecht zu erfüllen, ist eine Reform der Gemeindefinanzierung sinnvoll – anstelle eines zusätzlichen, bürokratischen Förderprogramms.

SPD

Stadtentwicklungspolitik, Städtebau, Klima- und eng damit verbunden insbesondere Mobilität und Verkehrspolitik greifen absehbar immer enger inhaltlich und förderpolitisch ineinander. Stadtentwicklung hat damit weiter an Komplexität gewonnen. Sie ist originäre Aufgabe der Städte und Gemeinden. Das Weißbuch Stadtgrün und der damit verbundene Prozess ist eine wertvolle Orientierung.

Als urbane grüne Infrastruktur sind grüne Freiräume zentral für Klimaschutz und -anpassung. Sie sind natürliche Kohlenstoffspeicher, versorgen die Stadt mit frischer Luft und sie regulieren die Temperatur und den Wasserhaushalt. Multifunktional gestaltetes Stadtgrün ist eine wichtige Voraussetzung für nachhaltige, lebenswerte, resiliente und zukunftsfähige Städte und Regionen. Besonders die Corona-Pandemie hat uns vor Augen geführt, wie wichtig die Naherholung und das Stadtgrün sind.

Städtische Grünflächen stehen als Kostenfaktor oft in Konkurrenz zu anderen öffentlichen Ausgabenbereichen. Wir müssen gemeinsam mit den Ländern investieren. Es ist deshalb wichtig, den breiten gesellschaftlichen Nutzen von urbaner grüner Infrastruktur aufzuzeigen. Um Stadtgrün zu stärken, müssen wir nicht nur eine integrierte Planung fördern, sondern auch deren Realisierung und Pflege auf den Weg bringen und langfristig sichern. Daher sichern wir die gemeinsam mit den Ländern getragene Städtebauförderung ab. Wir unterstützen die Städte dabei, die Innenstädte lebendig zu halten und notwendige Nutzungsänderungen mitgestalten zu können. Ein besonderes Augenmerk werden wir auf die Entwicklung im

ländlichen Raum legen.

8. Welche verbindlichen bundesrechtlichen Vorgaben sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um das „30 ha-Ziel“ zum Flächensparen bis 2030 und das Netto-Null-Ziel bis 2050 umzusetzen?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Das 30-ha-Ziel wollen wir GRÜNE deutlich vor 2030 erreichen und die Netto-Null muss bis 2050 stehen! Dazu wollen wir den Paragraphen § 13b BauGB Vereinfachtes Bauen im Außenbereich streichen und planerisch das Bauen im Innenbereich erleichtern (siehe Antwort auf Frage 1). Um Ortskerne zu stärken und die Wiederbelebung leerstehender Gebäude und das Aufstocken von Dachflächen attraktiver zu machen, wollen wir das Förderprogramm Bauflächenoffensive mit finanziellen Zuschüssen auflegen. Wir werden den Naturschutz beim Neubau von Straße und Siedlungen stärken und die Kommunen beim Entsiegeln nicht mehr benötigter Flächen unterstützen. Zusätzlich werden mit Ländern und Kommunen über ein Maßnahmenbündel zum Flächensparen beraten und ein konzertiertes Vorgehen vereinbaren.

CDU/CSU

Seit dem Jahr 2000 hat sich der Flächenverbrauch halbiert. Dies ist ein gutes Zeichen, gleichermaßen haben wir uns zu einem sorgsamem Umgang mit unseren Böden verpflichtet. Wir wollen daher noch sensibler mit unseren Böden umgehen, die Versiegelung von Böden weiter reduzieren, Entsiegelung vorantreiben und der Nachnutzung von bereits versiegelten Flächen Priorität einräumen und diese programmatisch begleiten.

Die Linke

DIE LINKE will die Rahmenbedingungen für einen solidarischen Umgang mit Land mit einem System aufeinander abgestimmter Instrumente gestalten. Dafür kann zunächst das bestehende Planungsinstrumentarium genutzt werden. Insbesondere die Raumordnung erscheint durch ihren überfachlichen und überörtlichen Ansatz geeignet. Konkrete Maßnahmen sind der Vorrang der Bestands- und Innentwicklung vor Ausweisung Neubaugebieten, die Streichung von §13b BauGB (Frage 1) sowie die Doppelte Innenentwicklung im Baugesetzbuch (Frage 3). Besonders wirkungsvoll wird es sein, die Genehmigung der Neuversiegelung von Boden von einer mindestens ebenso großen Flächenentsiegelung in der Region abhängig zu machen. Den Verbrauch von Flächen für den Straßenverkehr will DIE LINKE durch ein Umsteuern auf den Umweltverbund vermindern. Dieses Umsteuern wird viele versiegelte Flächen, die heute dem motorisierten Individualverkehr vorbehalten sind, für andere Zwecke oder zur Entsiegelung freimachen.

FDP

Wir Freie Demokraten lehnen regulatorische Einschränkungen des Flächenverbrauchs auf Bundesebene ab, da sie gegen das so genannte Wesentlichkeitsprinzip verstoßen würden. Zudem würde die dafür notwendige Flächenkontingentierung einen Eingriff in die kommunale Planungshoheit darstellen.

SPD

Die SPD steht zu der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung. Bis zum Jahr 2030 soll die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett bereits im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt. Es braucht also ambitionierte Flächensparziele sowie zielführende planerische, rechtliche und ökonomische Instrumente.

Neben der Notwendigkeit, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren, müssen bestehende Siedlungsflächen und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden. Dies muss über eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erfolgen, die dem Prinzip "Innen vor Außen" folgt. Im Baulandmobilisierungsgesetz sind wir mit guten Beispiel vorangegangen, indem wir viele Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung gegenüber der Union durchsetzen konnten. Wir werden bauplanungsrechtlich die Leitidee Innen- vor Außenentwicklung konsequent weiterverfolgen.

Das erleichterte Verfahren im Außenbereich (§13b BauGB) werden wir abschaffen.

3. Boden – ein Gemeingut, keine beliebige Ware

3.1 Gemeinwohl muss den Markt begrenzen

9. Wie wollen Sie die Sozialpflichtigkeit des (Boden-)Eigentums (Art 14 Abs. 2 GG) rechtlich konkretisieren und dabei auch der gestiegenen Bedeutung ökologischer Belange Rechnung tragen?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Das wollen wir über den gemeinnützigen Bundesbodenfonds, die Neue Wohngemeinnützigkeit, die Möglichkeit einer Ausgleichsabgabe zugunsten der Kommunen im Baugesetzbuch, vereinfachte Vorkaufsrechte der Kommunen, auch zugunsten am Gemeinwohl ausgerichteter Träger für öffentliche Zwecke, und durch die Bauflächenoffensive (s. Frage 4) gewährleisten. Außerdem sehen wir GRÜNE eine stärkere Begrenzung der Mietpreise in Gebieten mit Wohnraum- oder Gewerberaummangel vor. Mit rechtlichen Vorgaben und Anreizen realisieren wir den Vorrang der Innenentwicklung und flächensparendes Bauen, nicht mehr benötigte versiegelte Flächen werden der Natur zurückgegeben. Der Paragraph 13b des Baugesetzbuches darf nicht über das Jahr 2022 hinaus verlängert werden. Künftig wird mehr hoch als breit gebaut, Verkehrsflächen werden reduziert. Flächen, die noch versiegelt werden, müssen ortsnahe durch Entsiegelung ausgeglichen werden, als Einstieg in eine Flächenkreislaufwirtschaft.

CDU/CSU (siehe Frage 3)

Die Linke

Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums muss sich in konkreten Regelungen im Städtebau- und Planungsrecht, aber auch im Mietrecht viel stärker niederschlagen, als es derzeit der Fall ist. Neben den bereits genannten kommunalen Eingriffsmöglichkeiten, den Maßnahmen zur

Eindämmung der Spekulation und einer Ausweitung öffentlichen Bodeneigentums gehört dazu ein bundesweiter Mietendeckel nach Berliner Vorbild, ein soziales Gewerbemietrecht mit Mietpreisbegrenzungen und Kündigungsschutz, ein stärkerer Milieuschutz, der auch für die gewerbliche Nahversorgung und für Kultureinrichtungen gilt, sowie ein groß angelegter sozial-ökologischer Umbau, der mit einem Mix aus Ordnungsrecht und Förderung dem grundgesetzlichen Auftrag zum Schutz zukünftiger Generationen Rechnung trägt.

FDP

Privates Eigentum ist Ausgangspunkt der sozialen Marktwirtschaft. Eine intakte Eigentumsordnung ist elementare Voraussetzung für wirtschaftliche Dynamik, für die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und damit für den gesellschaftlichen Wohlstand. Eigentum ist außerdem Voraussetzung für eine individuelle und selbstbestimmte Lebensgestaltung – und bedeutet zugleich Verantwortung. In den letzten Jahren hat der Staat jedoch immer mehr in die Rechte seiner Bürger eingegriffen – vor allem in das verfassungsrechtlich verbrieft Grundrecht auf Eigentum und sich dabei auf seine Sozialpflichtigkeit berufen. Wir Freie Demokraten sehen diese Entwicklung kritisch und lehnen eine weitere Aushöhlung der Eigentumsrechte mit Verweis auf die Sozialpflichtigkeit ab.

SPD (Siehe Antwort auf Frage Nr. 2)

10. Welche Position vertreten Sie gegenüber dem Vorschlag einer gesetzlichen Begrenzung von Bodenpreisen oder Bodenpreissteigerungen?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Mit einem Gesetz und einem Förderprogramm Neue Wohngemeinnützigkeit wollen wir GRÜNE den Erwerb von Boden oder Wohnungen zum Zwecke wohngemeinnütziger Nutzung von der Grunderwerbsteuer, Grundsteuer und Ertragsteuern freistellen. Im Gegenzug darf eine nur begrenzte Rendite ausgeschüttet werden und die entsprechenden Wohnungen und Liegenschaften müssen dauerhaft sozial und günstig vermietet werden.

CDU/CSU

Wir setzen auf die Mobilisierung von Bauland, um das benötigte Angebot zu erhöhen. Eine gesetzliche Begrenzung von Bodenpreisen oder Bodenpreissteigerungen wäre ein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundgesetzlich garantierten Rechte der Grundstückseigentümer.

Die Linke

DIE LINKE will mit einem Bodenpreisdeckel die Bodenpreise und Bodenpreissteigerungen gesetzlich begrenzen. Denn nur mit bezahlbaren Grundstücken sind auch bezahlbare Mieten sowie der Bau und Erhalt von Einrichtungen der kommunalen und sozialen Daseinsvorsorge sowie der Nahversorgung durch Kleingewerbe, Handwerk und Kultur möglich. Das Gleiche gilt für land- und forstwirtschaftliche Flächen: Nur bezahlbare Kauf- und Pachtpreise ermöglichen es ortsansässigen Landwirt*innen und Betriebsgründer*innen, Land zu erwerben und den Preis über ihre Arbeit zu erwirtschaften.

FDP

Wir Freie Demokraten lehnen staatliche Eingriffe in die Preisbildung ab. Wir sind davon überzeugt, dass durch gesetzliche Begrenzungen von Bodenpreisen oder Bodenpreissteigerungen die Veräußerung von Grund- und Boden mindern und somit zu einer weiteren Verknappung an Bauland führen würde. Vielmehr können Kommunen die heute bereits vorhandenen Instrumente nutzen, um planungsbedingte kommunale Investitionen dem Grundstückseigentümer kostenorientiert anzulasten. Gerade in größeren Kommunen werden zudem im Rahmen städtebaulicher Verträge weitere Kosten, beispielsweise für die Errichtung von Schulen und anderen sozialen Einrichtungen, an die Grundstückseigentümer weitergereicht. Zudem obliegt es den Kommunen weitere Instrumente, wie den kommunalen Zwischenerwerb oder Umlegungsverfahren anzuwenden, um dadurch die Baulandentwicklung voranzutreiben.

SPD

Wir wollen die Bodenpreisspirale bremsen und wirksame Maßnahmen zur Dämpfung der Bodenpreise umsetzen. Dazu gehört der Erhalt und Erwerb von öffentlichem Grund und Boden, um diese Flächen dem Markt zu entziehen. Dafür brauchen wir ein Vorkaufsrecht zu fairen Preisen. Auch durch planungsrechtliche Instrumente können Bodenpreise gedämpft werden, z. B. durch den neuen sektoralen B-Plan.

3.2 Boden behalten – Stadt gestalten: die Rolle des Erbbaurechts

11. Wie und mit welchen Zielrichtungen ist das Erbbaurecht aus Ihrer Sicht zu stärken und weiterzuentwickeln?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Die öffentliche Hand soll nicht mit Immobilien spekulieren, sondern Boden für öffentliche und gemeinnützige Aufgaben bereitstellen. Das Erbbaurecht gibt einen passenden Rahmen. Auch private oder gemeinwohlorientierte Träger können es nutzen. Der Bund kann das Erbbaurecht unterstützen. Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wollen wir GRÜNE in einen „Gemeinnützigen Bundesbodenfonds“ überführen. Nicht notwendige bundeseigene Liegenschaften sollen dann nur für öffentliche Aufgaben in Erbpacht vergeben oder zu günstigen Konditionen verkauft werden dürfen. Der Bund kann Kommunen unterstützen, eigene Bodenfonds aufzulegen, z. B. mit günstigen Grundstücken, und das Erbbaurecht mittels Wettbewerben, Studien und Beratung verbreiten.

CDU/CSU (Gemeinsame Antwort auf Frage 11, 12 und 13)

Das Instrument des Erbbaurechts ist hilfreich für die Schaffung bezahlbarer Wohnungen und lebenswerter Viertel. Wir begrüßen, dass Städte und Gemeinden bei der Verwertung ihrer eigenen Grundstücke wieder vermehrt Erbbaurechte vergeben. Wir wollen den Bekanntheitsgrad des Erbbaurechts sowohl bei kommunaler als auch privater Eigentümerschaft als Instrument zur Baulandaktivierung und langfristigen Sicherung von Grundstücken und vereinbarten Nutzungen erhöhen. Damit folgen wir den Empfehlungen des

Fachdialogs Erbbaurecht im Rahmen der Wohnraumoffensive für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Indes hat sich die Baulandkommission in der laufenden Legislaturperiode damit auseinandergesetzt, welchen Beitrag das Instrument der Erbbaurechte zu bezahlbarem Bauland im Bereich des Geschosswohnungsbaus leisten kann und welche Voraussetzungen hierfür geschaffen werden müssen. Sie empfiehlt, das Erbbaurecht stärker als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland, insbesondere auch für den Geschosswohnungsbau, zu nutzen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sollte analog zur BImA-Verbilligungsrichtlinie Vergünstigungen auch auf Erbbaurechtsverträge gewähren. Die Baulandkommission hat zudem darauf hingewiesen, dass die inhaltliche Ausgestaltung der Verträge und das berechtigte Vertrauen der Erbbaurechtsnehmer auf langfristige Sicherheit für den Erfolg entscheidend ist. Sie empfiehlt die Entwicklung neuer, an die geänderten wirtschaftlichen Zielstellungen und Perspektiven angepassten sowie vom Nachhaltigkeitsgedanken geprägten gemeinsamer Musterverträge für Erbbaurechtsverhältnisse. Wir teilen diese Empfehlungen, die sich auf das Handeln der Marktakteure und nicht auf rechtliche Änderungen beziehen.

Die Linke

Wir betrachten das Erbbaurecht als zentrales Instrument zur Förderung des Baus bezahlbarer Wohnungen, um auf diese Weise Bodenspekulation zu bekämpfen, Mietpreise zu begrenzen, langfristige Sozialbindungen abzusichern und den Zugriff der öffentlichen Hand auf die Entwicklung der Grundstücke zu wahren. Deshalb fordert DIE LINKE, öffentliche Grundstücke grundsätzlich nur in Erbpacht und bevorzugt an gemeinnützige Träger abzugeben. Die Höhe des Erbpacht-Zinses sollte in einem angemessenen Verhältnis zum Niveau der Hypothekenzinsen stehen und nicht über das Maß des Verbraucherpreisindex steigen.

FDP

Für uns Freie Demokraten sind Flächenveräußerungen und die Bestellung von Erbbaurechten wesentliche Instrumente im kommunalen Bodenmanagement. Je nach Einzelfall sollte geprüft werden, welches der beiden Instrumente zur Anwendung kommen sollte. Insbesondere für junge Familien können Erbbaurechte bei der Wohneigentumsbildung eine interessante Möglichkeit darstellen, um den Kapitalbedarf zu reduzieren und sich den Traum vom Eigenheim einfacher zu erfüllen. Angesichts der steigenden Grundstückswerte in den Metropolen sind wir gegenüber einem fundierten Vorschlag hinsichtlich einer anderen Indexierung der Erbbaupachtzinsen aufgeschlossen.

SPD

Das Erbbaurecht sollte stärker im Mehrfamilienhaus-Segment genutzt werden. Auch die Potenziale für sozialen Wohnungsbau sollten erschlossen werden.

- 12.** Wie stehen Sie zu der Idee, dass es einer „Bildungsoffensive Erbbaurecht“ bedarf, um die Möglichkeiten des Instruments stärker in den Fokus von Kommunen, aber auch von nicht renditeorientierten institutionellen oder privaten Bodeneigentümern zu rücken?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Ja, das Erbbaurecht sollte stärker in den Fokus der Kommunen und Eigentümer gerückt werden. Im Erbbaurecht behält der Eigentümer, d.h. die öffentliche Hand, den Boden und kann ihn bei Bedarf dauerhaft an gemeinwohlorientierte Nutzungen binden. Zudem fließen Erträge aus der Bodenbewirtschaftung an die öffentliche Hand zurück und stabilisieren die öffentlichen Haushalte, sie können wieder für das Gemeinwohl eingesetzt werden. Daher ist das Erbbaurecht eine gute und passende Möglichkeit für eine aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand und am Gemeinwohl orientierte Träger. Möglichkeiten, dessen Anwendung zu stärken und weiter zu entwickeln, sind in der Antwort auf Frage 1 enthalten.

CDU/CSU (siehe Frage 11)

Die Linke

Das Potenzial des Erbbaurechts für eine soziale und ökologische Stadtentwicklung ist längst nicht ausgeschöpft. DIE LINKE unterstützt alle Initiativen, die insbesondere aus der Zivilgesellschaft heraus das Instrument des Erbbaurechts wiederbelebt und auf die wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Agenda gesetzt haben. Es muss auch Aufgabe des Bundes sein, die Vorteile des Erbbaurechts unter öffentlichen und gemeinwohlorientierten Bodeneigentümer:innen bekannter zu machen.

FDP

In den zurückliegenden Jahren hat die Bedeutung von Erbbaurechten kontinuierlich zugenommen. Wir Freie Demokraten begrüßen diese Entwicklung und wollen, dass Bund, Länder und Kommunen die Möglichkeiten des Erbbaurechts weiter diskutieren und dadurch den Bekanntheitsgrad erhöhen. Zudem bieten zielgruppenorientierte Veröffentlichungen, Beratungen oder auch Schulungen für Behördenmitarbeiter die Chance, das Instrument des Erbbaurechts weiter in den Fokus der Öffentlichkeit zu rücken und die Akzeptanz zu erhöhen.

SPD

Die Idee unterstützen wir. Das Erbbaurecht sollte bei Kommunen wie auch privaten Eigentümern als Instrument zur Baulandaktivierung und zur langfristigen Sicherung von Grundstücken stärker bekannt gemacht werden.

13. Wie muss die Beleihungsfähigkeit des Erbbaurechts geändert werden, um dem Argument „nicht marktfähig“ fundiert entgegen treten zu können?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Wir GRÜNE wollen das Erbbaurecht in Deutschland stärken. Es muss mittelfristig an "Marktfähigkeit" gewinnen, bei Kreditgebern üblicher werden und so auch die Beleihung einfacher und mit weniger Abschlägen möglich werden. Um dies zu erreichen, sollte im Dialog mit Bankenverbänden, Erbbaurechtsgebern sowie der Wissenschaft nach Möglichkeiten gesucht werden, ungerechtfertigte Nachteile des Erbbaurechts zu minimieren und seine Verbreitung zu stärken. Die derzeit pauschal genutzten Abschläge in den

Bewertungsverfahren müssen überprüft werden. Auch brauchen wir Veränderungen in der Ausgestaltung der Erbbaurechte, um bessere Bewertungen zu erzielen, ohne dass die Zwecke der Erbbaurechtsgeber konterkariert werden.

CDU/CSU (siehe Frage 11)

Die Linke

Die erschwerte Beleihungsfähigkeit von Erbbaurechten insbesondere durch die gängigen Abschläge bei der Wertbemessung lässt vor allem Wohnungsunternehmen oft vor dem Instrument Erbbaurecht zurückschrecken. Wir streben hier eine weitgehende Gleichstellung des Erbbaurechts mit dem Volleigentum an, um die Akzeptanz zu erhöhen und die Vorteile des Erbbaurechts nutzen zu können.

FDP

Die Beleihungswerte von Erbbaurechtsgrundstücken unterliegen zwar mehreren Einschränkungen, aber dem steht der deutliche Vorteil des geringeren Kapitalbedarfs durch den nicht erforderlichen Grundstückerwerb gegenüber. Letztendlich obliegt es dem Interessenten, die Vor- und Nachteile von Erbbaurechten für sich abzuwägen und auf dieser Basis eine fundierte Entscheidung zu treffen.

SPD

Um die Anwendung des Erbbaurechts attraktiver zu machen, sollten bestehende Hemmnisse analysiert und entsprechende Lösungen entwickelt werden. Dabei gehören Fragen zur Beleihung, aber auch weitere Fragen auf den Prüfstand.

3.3 . Erhöhung der Transparenz des Bodenmarktes und Verhinderung von Geldwäsche

14./15. Wie stellen Sie sich den Umgang mit Share Deals und der Umgehung von Grunderwerbsteuer und Vorkaufsrechten vor und inwieweit (ggf. mit welcher Flankierung auf EU-Ebene) halten Sie es darüber hinaus für die notwendig, die Kapitalverkehrsfreiheit speziell für den Bodenmarkt zu beschränken?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Siehe auch Antwort auf Frage 3. Außerdem wollen wir Vorkaufsrechte im Rahmen des Milieuschutzes auf Share Deals ausweiten und zum günstigeren Ertragswert einer sozialen Nutzung ermöglichen. Die Fristen für die Vorkaufsrechte wollen wir GRÜNE verlängern und die Verfahren so für die Kommunen vereinfachen. Veränderungen bei der Kapitalverkehrsfreiheit können nur in einem langwierigen Prozess in der EU vereinbart werden. Wir wollen zunächst Transparenz über die Käufer knappen Bodens schaffen. Auch wollen wir einen zunehmenden Anteil des Wohnungsbestandes in die Gemeinnützigkeit überführen und sie so sowohl in- als auch ausländischen spekulativen Kapitalflüssen entziehen. Hierzu setzen wir GRÜNE im Bund auf unser Programm zur neuen Wohngemeinnützigkeit und unterstützen Kommunen, Städte und Länder wenn sie Vorkaufsrechte, Baugebote und Entwicklungsmaßnahmen für dieses Ziel nutzen.

CDU/CSU

Wir haben die Grunderwerbsteuer in dieser Legislaturperiode wesentlich verschärft, um missbräuchliche Steuergestaltungen mittels Share Deals zu erschweren. Dazu haben wir die steuerauslösende Grenze von 95 auf 90 Prozent gesenkt, die Fünfjahresfrist auf zehn Jahre ausgedehnt und den steuerauslösenden Tatbestand für Kapitalgesellschaften an den Tatbestand für Personengesellschaften angeglichen und damit verschärft. In der kommenden Legislaturperiode werden wir evaluieren, inwieweit Share Deals zurückgegangen sind. Die Freiheiten des EU-Binnenmarktes sind indes ein hohes Gut. Um sie zu beschränken, bedarf es triftiger Gründe. Eine Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit speziell für den Bodenmarkt erscheint nicht verhältnismäßig.

Die Linke

Im Rahmen der Grunderwerbsteuer ist das primäre Anliegen der LINKEN, Steuervermeidung durch Share Deals zu bekämpfen. Wir haben dazu ein Konzept vorgelegt (https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/Positionspapiere/2019/190514_Positionspapier_Fraktion_Share_Deals.pdf). Darin fordern wir u.a. die Einführung eines quotalen Besteuerungssystems ab einer Mindestbeteiligung von über 50 Prozent und mit weiteren Beteiligungsschwellen in 10er-Schritten (60%, 70% etc.). Der Wechsel zum sog. quotalen Besteuerungssystem wird ergänzt durch zwei weitere Forderungen, die zum einen die Grunderwerbsteuerlichen Fristen verschärfen (Ausdehnung auf 15 Jahre) und zum anderen die Rücknahme einer speziellen Steuerbefreiung für Konzerne (sog. Konzernklausel) vorsehen. Share Deals dürfen nicht länger beliebtes Mittel von Finanzinvestor*innen und großen Wohnungskonzernen bleiben, um neben der Grunderwerbsteuer auch andere eigentumsrechtliche und stadtplanerische Regulierungen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen zu umgehen, z.B. kommunale Vorkaufsrechte.

FDP

Für mehr Steuergerechtigkeit wollen wir Freie Demokraten die missbräuchliche Umgehung der Grunderwerbsteuer durch Immobilieninvestoren mittels sogenannter Share Deals mit einer Gesetzesänderung verhindern. Einschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit oder andere protektionistische Maßnahmen widersprechen unseren Vorstellungen von Sozialer Marktwirtschaft und wirtschaftlicher Prosperität, die bisher Garant für Wachstum und Wohlstand waren.

SPD

Wir haben Share Deals bereits in diese Legislaturperiode erschwert, indem wir die Beteiligungsschwelle auf 90% abgesenkt haben – dies war ein erster Schritt. Wir werden die Umgehung der Grunderwerbsteuer (Share Deals) beenden. Auch kommunale Vorkaufsrechte dürfen durch Share Deals nicht ins Leere laufen.

16./17.. Wie kann der Immobilienmarkt aus Ihrer Sicht transparenter gestaltet werden und was schlagen Sie vor, um immobilienbezogene Wirtschaftskriminalität (insbesondere Geldwäsche) einzudämmen?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Wir GRÜNE wollen, dass jedes Unternehmen, das eine Immobilie kaufen will oder besitzt, seine "Hintermänner" offenlegt und in das Transparenzregister einträgt. Notare müssen Angaben zu den Eigentümerstrukturen und zur Herkunft der Mittel künftig sorgfältig prüfen, sonst darf der Kauf nicht zustande kommen. Anonyme Barzahlungen bei Immobiliengeschäften wollen wir nicht mehr zulassen. Mieter*innen müssen an Informationen über die Eigentümer*innen ihrer Wohnungen kommen können. Dazu schaffen wir ein Immobilienregister über das Grundbuchportal, das bei berechtigtem Interesse einfach und kostenfrei zugänglich ist. Dort sollen sich auch die Eigentümer*innen von Immobilien mittels Identifikationsnummer über das Transparenzregister nachvollziehen und auffinden lassen. Mit Mindeststandards für Personal und Kontrollen wollen wir GRÜNE eine effektive Geldwäscheaufsicht der Länder im Immobilienbereich und die verbesserte Abgabe von Geldwäsche-Verdachtsmeldungen sicherstellen.

CDU/CSU

Wir haben den Tatbestand der Geldwäsche bereits mehrfach – zuletzt in laufenden Legislaturperiode – verschärft und das Einziehen kriminell erlangter Vermögen erleichtert. Wir folgen dem Prinzip „Follow the money“ und setzen genau dort an, wo es den Kriminellen am meisten weh tut: beim Geld. Wir wollen Geldwäsche noch konsequenter bekämpfen und verfassungskonform regeln, dass bei Vermögen unklarer Herkunft künftig eine vollständige Beweislastumkehr gilt. Grundstücke durch Barzahlung zu erwerben, soll nur mittels Banken möglich sein, die zuvor die Identität des Käufers und die Herkunft des Geldes im Rahmen einer bestehenden Geschäftsbeziehung zu prüfen haben.

Die Linke

Um die Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen und damit insbesondere Geldwäsche in diesem Segment effektiver zu bekämpfen, fordert DIE LINKE u.a. erweiterte Mitteilungs- und Anzeigepflichten, speziell bezüglich Beteiligungsänderungen in (Immobilien)Gesellschaften; des Weiteren fordern wir die Einführung eines zentralen, umfassenden und weitgehend öffentlichen Immobilienregisters sowie eines Transparenzregisters zu den tatsächlichen Eigentümer*innen von Unternehmen, Stiftungen und sonstigen Rechtskonstrukten. Schließlich stehen wir für die Wiedereinführung der Pflicht zur Abwicklung von Immobilienkäufen über Konten beim Notar (Notaranderkonten) zur Erweiterung geldwäscherechtlicher Sorgfaltspflichten der Notare durch Analyse der Zahlungsströme.

FDP (*keine Antwort*)

SPD

Wir brauchen mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Mit dem neuen Geldwäschegesetz haben wir 2020 im Immobilienbereich bereits mehr Transparenz bei Kapitalgebern, Maklern und Rechtsanwälten eingeführt. Um die Spekulation mit Wohnraum einzudämmen, werden wir die Eigentümerstrukturen über ein zentrales Immobilienregister transparent machen. Darüber hinaus setzt sich die SPD dafür ein, dass die BaFin mehr Kompetenzen bei der

Geldwäscheaufsicht auch für große Unternehmen über ihre bisherige Aufsichtszuständigkeit hinaus erhält. Ein starker Zoll wird ebenso für den effektiven Kampf gegen Geldwäsche gebraucht.

4. Boden – Nutzen und Lasten gerechter verteilen

4.1 Gerechte Besteuerung des Bodens

18. Wie könnte aus Ihrer Sicht die Besteuerung von Grund und Boden der Eindämmung der Bodenspekulation, der Abschöpfung leistungsloser Wertsteigerung und der Bereitstellung von Boden für die Bebauung dienen?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Am besten würde eine Bodenwertsteuer leistungslose Wertsteigerungen abschöpfen. Ob sie der Eindämmung der Bodenspekulation dienen kann, hängt von ihrer Höhe ab, ebenso ob sie dazu führt, dass mehr Boden für die Wohnbebauung zur Verfügung steht. Die Höhe einer Bodenwertsteuer ist in unserem derzeitigen Steuersystem aber begrenzt. Wir GRÜNE befürchten, dass eine Bodenwertsteuer derzeit vor allem in den Großstädten zu einer weiteren Verteuerung von Wohnen und zu einer Verteuerung von Bauen führen würde, da die Bodenwerte stark steigen, die Steuer also quasi automatisch immer höher ausfallen würde. Allerdings gibt es durch die mit der Grundsteuer verabschiedete Länderöffnungsklausel nun verschiedene Modelle, die von den Ländern gerade eingeführt werden. Wir setzen darauf, dass wir in einigen Jahren wissenschaftlich untersuchen können, welches Modell zu welchen Ergebnissen führt und so für die Zukunft lernen können.

CDU/CSU

Wir haben die Grunderwerbsteuer in dieser Legislaturperiode wesentlich verschärft, um missbräuchliche Steuergestaltungen mittels Share Deals zu erschweren. Dazu haben wir die steuerauslösende Grenze von 95 auf 90 Prozent gesenkt, die Fünfjahresfrist auf zehn Jahre ausgedehnt wird und den steuerauslösenden Tatbestand für Kapitalgesellschaften an den Tatbestand für Personengesellschaften angeglichen und damit verschärft. In der kommenden Legislaturperiode werden wir evaluieren, inwieweit Share Deals zurückgegangen sind. Wir haben zudem die Grundsteuer modernisiert und an die verfassungsrechtlichen Vorgaben angepasst. U. a. wird es Gemeinden ermöglicht, aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen. Hierdurch können Anreize gesetzt werden, baureife Grundstücke zu aktivieren und Bodenspekulation zu verhindern.

Die Linke

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 Shared Deals muss verhindert werden.

FDP

Kommunen haben schon heute zahlreiche Instrumente, planungsbedingte kommunale Investitionen dem Grundstückseigentümer kostenorientiert anzulasten. Gerade in größeren Kommunen werden zudem im Rahmen städtebaulicher Verträge weitere Kosten, beispielsweise für die Errichtung von Schulen und anderen sozialen Einrichtungen, an die Grundstückseigentümer weitergereicht. Zudem obliegt es den Kommunen, weitere Instrumente, wie den kommunalen Zwischenerwerb oder Umlegungsverfahren anzuwenden, um dadurch die Baulandentwicklung voranzutreiben. Eine Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen, ohne dafür ursächliche kommunale Investitionen, sehen wir kritisch.

SPD (steht noch aus)

19. Wie bewerten Sie die Modelle „Bodenwertsteuer“ und „wertunabhängige Flächensteuer“ und welches Modell für die Grundsteuer befürworten Sie?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Wir haben uns bei der Verabschiedung der neuen Grundsteuer im Bundestag für das sogenannte "Scholz-Modell" ausgesprochen. Viele GRÜNE treten aber auch für die Bodenwertsteuer ein. Da das Gesetz eine Länderöffnungsklausel enthält, haben sich die Grünen in Baden-Württemberg beispielsweise für eine Bodenwertsteuer entschieden. Eine wertunabhängige Flächensteuer, wie sie nun Bayern plant, lehnen wir grundsätzlich ab und halten sie für verfassungswidrig, da sie teure Immobilien in guter Lage gegenüber weniger guten Immobilien in weniger guter Lage bevorzugt.

CDU/CSU

Die Grundsteuer soll möglichst einfach ausgestaltet sein und damit auch unnötige Bürokratie vermeiden. Mit einer Öffnungsklausel haben wir dafür gesorgt, dass die Grundsteuer in den Ländern eigenverantwortlich gestaltet werden kann. Wir sprechen uns dafür aus, dass die Länder einfache Modelle der Grundsteuer, bei denen sich die Bewertung der Gebäude und Grundstücke insbesondere an der Fläche der Objekte orientiert, umsetzen.

Die Linke

DIE LINKE favorisiert auf alle Fälle wertabhängige Modelle. Eine wertunabhängige Flächensteuer lehnen wir u. a. aus Gerechtigkeitsgründen ab. Wir haben ein eigenes Modell zur Grundsteuer-Reform vorgelegt, mit dem Mieter:innen entlastet, Kommunen vor Steuerausfällen geschützt und Grundstücks- bzw. Bodenspekulation bekämpft werden soll (Positionspapier: https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/Positionspapiere/2018/180910_Positionspapier_zur_Reform_der_Grundsteuer_Fraktion_DIE_LINKE_im_....pdf). Darin haben wir uns u.a.

für das Verkehrswertmodell ausgesprochen. Dieses enthält eine starke Bodenwertkomponente, geht durch die Einbeziehung des Gebäudewerts aber noch darüber hinaus, ist aus unserer Sicht noch genauer und gerechter.

FDP

Wir Freie Demokraten setzen uns für eine Besteuerung des Grundvermögens ein, welche die bürokratischen Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger minimal ausfallen lässt. Dabei wollen wir, dass sich das Aufkommen der Grundsteuer durch die Reform nicht erhöht. Wir wollen ein rein flächenbasiertes wertunabhängiges Modell für die Grundsteuer, da ein auf zu erhebenden Werten basiertes Modell nicht vernünftig umsetzbar ist. Wir wollen Bürokratie nicht aufbauen, sondern abbauen, das heißt baukostenbezogene beziehungsweise mit komplizierten Bewertungsfragen verbundene Modelle lehnen wir ab.

SPD (steht noch aus)

20. Inwieweit halten Sie eine bundeseinheitliche Senkung der Grunderwerbssteuer für sinnvoll und sollten dabei bestimmte Erwerbsfälle (z.B. selbstgenutztes Eigentum, gemeinwohlorientierte Nutzung) begünstigt werden?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Die Umgehung der Grunderwerbsteuer mit Share-Deals muss endlich unterbunden werden. Das gilt sowohl für Anteilskäufe an Unternehmen die landwirtschaftlichen Boden als auch sonstige Immobilien besitzen, sofern die Mehrheit der Anteile erworben wird. Außerdem wollen wir GRÜNE die Kaufnebenkosten weiter senken, indem wir es den Ländern ermöglichen, den Steuersatz der Grunderwerbsteuer beispielsweise für große Wohnungsunternehmen zu erhöhen und für private Käufer*innen zu senken. Mit einem Gesetz und einem Förderprogramm Neue Wohngemeinnützigkeit wollen wir den Erwerb von Boden oder Wohnungen zum Zwecke wohngemeinnütziger Nutzung von der Grunderwerbsteuer, Grundsteuer und Ertragsteuern freistellen.

CDU/CSU

Wir wollen den Ländern ermöglichen, einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohnraums von 250.000 Euro pro Erwachsenen plus 100.000 Euro pro Kind zu gewähren.

Die Linke

Die Grunderwerbsteuer ist eine Ländersteuer, weswegen die ländereigenen Steuersätze nicht bundeseinheitlich geregelt und so z.B. gesenkt werden können. Im Rahmen der Grunderwerbsteuer ist das primäre Anliegen der LINKEN, Steuervermeidung durch Share Deals zu bekämpfen. Wir haben dazu auch ein Konzept vorgelegt (https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/Positionspapiere/2019/190514_Positionspapier_Fraktion_Share_Deals.pdf). Darin fordern wir u.a. die Einführung eines quotalen Besteuerungssystems ab einer Mindestbeteiligung von über 50 Prozent und mit weiteren Beteiligungsschwellen in 10er-Schritten (60%, 70% etc.). Wenn steuervermeidende Share Deals im Rahmen der Grunderwerbsteuer bekämpft und deutlich ausgebremst wurden, stehen

wir einer Grunderwerbsteuersenkung gerade im Bereich der Gemeinwohlorientierung offen gegenüber.

FDP

Wir Freie Demokraten wollen die Bürgerinnen und Bürger beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum entlasten. Eine bundeseinheitliche Senkung der Grunderwerbsteuer ist allerdings nach der Föderalismusreform I nicht zulässig, da die Höhe des Steuersatzes durch die Länder bestimmt wird. Um dennoch die Wohneigentumsbildung zu erleichtern, wollen wir bei der Grunderwerbsteuer einen Freibetrag von bis zu 500.000 Euro für natürliche Personen einführen. Der Freibetrag soll wiederauffüllbar sein, damit er bei einem Verkauf für einen neuen Erwerb wieder zur Verfügung steht. Dadurch erleichtern wir es den Menschen, ihren Traum vom eigenen Haus oder der eigenen Wohnung zu verwirklichen und zugleich für das Alter vorzusorgen. Für mehr Steuergerechtigkeit wollen wir zudem die missbräuchliche Umgehung der Grunderwerbsteuer durch Immobilieninvestoren mittels sogenannter Share Deals mit einer Gesetzesänderung verhindern.

SPD (*steht noch aus*)

4.2 Bodenwertsteigerungen für das Gemeinwohl nutzbar machen

21. Wie schätzen Sie die Notwendigkeit ein, das Thema der leistungslosen Bodenwertsteigerungen systematisch anzugehen und diese für das Gemeinwohl nutzbar zu machen?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Das ist unbedingt notwendig und wir GRÜNE wollen das durch ein Maßnahmenbündel erreichen: durch die Überführung der nicht benötigten Bundesliegenschaften in einen gemeinnützigen Bundesbodenfonds, eine Neue Wohngemeinnützigkeit, die Möglichkeit einer Planungs-Ausgleichsabgabe zugunsten der Kommunen im Baugesetzbuch und durch vereinfachte Vorkaufsrechte der Kommunen, auch zugunsten am Gemeinwohl ausgerichteter Träger für öffentliche Zwecke und zum Ertragswert. Außerdem sehen wir GRÜNE eine stärkere Begrenzung der Mietpreise in Gebieten mit Wohnraum- oder Gewerberaummangel vor. Mit rechtlichen Vorgaben und Anreizen realisieren wir den Vorrang der Innenentwicklung und flächensparendes Bauen, nicht mehr benötigte versiegelte Flächen werden der Natur zurückgegeben.

CSU (*Antwort auf die Fragen 21 und 22*)

Als CSU bekennen wir uns zum verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsbegriff und lehnen Enteignungen ab. Wir wollen dringend benötigte Flächen – insbesondere im innerstädtischen Bereich – mithilfe von einer attraktiven, bürokratiearmen Anreizpolitik mobilisieren. Wir haben deswegen die Grundsteuer modernisiert und an die verfassungsrechtlichen Vorgaben angepasst. U. a. wird es Gemeinden ermöglicht, aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen.

Hierdurch können Anreize gesetzt werden, baureife Grundstücke zu aktivieren und Bodenspekulation zu verhindern.

Die Linke

Boden ist ein besonderes Gut. Er ist knapp und nicht vermehrbar. Die Nachfrage nach Bauland, Profitinteressen und massive Spekulation mit Boden führen zu erheblichen Preissteigerungen. Für die Eigentümer*innen sind die Wertsteigerungen leistungslos. Zur Abschöpfung der daraus realisierten Gewinne plant DIE LINKE eine umfassende Steuerreform. Neben einer Vermögenssteuer wollen wir eine Bodenwertzuwachssteuer einführen. Damit greifen wir die Debatte der 1970er Jahre wieder auf. In jedem Fall fordern wir, dass Immobilien nach zehn Jahren nicht länger steuerfrei verkauft werden dürfen. Nötig ist weiterhin die Grundsteuer C auf unbebaute Grundstücke, die Abschaffung der Grundsteuer-Umlage auf die Mieten sowie die weitgehende Steuerbefreiung für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Grundstücksverkäufe als Share-Deals wollen wir verhindern. Zusätzlich fordern wir einen Planungswertausgleich, also Ausgleichszahlungen für kommunale Planungsleistungen.

FDP

Wir Freie Demokraten sehen in dem aktuellen Rechtsrahmen ausreichend Möglichkeiten, planungsbedingte Bodenwertsteigerungen abzuschöpfen. So haben Kommunen schon heute zahlreiche Instrumente an der Hand, planungsbedingte kommunale Investitionen dem Grundstückseigentümer kostenorientiert anzulasten. Gerade in größeren Kommunen werden zudem im Rahmen städtebaulicher Verträge weitere Kosten, beispielsweise für die Errichtung von Schulen und anderen sozialen Einrichtungen, an die Grundstückseigentümer weitergegeben. Zudem obliegt es den Kommunen, weitere Instrumente, wie den kommunalen Zwischenerwerb oder Umlegungsverfahren anzuwenden, um die Baulandentwicklung voranzutreiben und private Bodenwertsteigerungen zu minimieren.

SPD (Stellungnahme zu Fragen 21 und 22)

Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik im Sinne einer sozial gerechten Bodennutzung ist unverzichtbar für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Die Bodenbesteuerung in Deutschland entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine gemeinwohlorientierte und nachhaltige Bodenpolitik. Deshalb werden wir die Bodenbesteuerung verbessern. Denkbar sind hier verschiedene Instrumente: Für nicht selbst genutzte Immobilien bzw. Grundstücke (§ 23 EStG) wollen wir die Steuerfreiheit bei der Veräußerung (10-Jahres-Frist) abschaffen, beziehungsweise nur dann in Aussicht stellen, wenn Grundstücke und Immobilien durch die Veräußerung einer gemeinwohlorientierten Verwendung zugeführt werden. Wichtig ist: Kapitalgewinne dürfen steuerlich niemals bessergestellt sein als Arbeit. Die zusätzlichen Steuereinnahmen können kommunalen Bodenfonds zugutekommen.

Um Spekulation mit Grund und Boden einzudämmen, müssen unverdiente Wertsteigerungen, die durch Leistungen der Allgemeinheit und der Steuerzahler*innen entstanden sind, der Gesellschaft wieder zugeführt werden. Daher befürworten wir die Verankerung eines Planungswertausgleichs im BauGB, der die Planungsbegünstigten verpflichtet, sich an den Kosten, die der Allgemeinheit entstehen, zu beteiligen. Dies würde sowohl die Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand stärken als auch eine gleichmäßige

Abschöpfung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung ermöglichen. Anders als bei der Vereinbarung städtebaulicher Verträge, wäre diese unabhängig von einer für ein konkretes Grundstück erforderlichen Infrastruktur und damit für die Gemeinde flexibler einsetzbar. Mit der Einführung des sektoralen Bebauungsplans im Baulandmobilisierungsgesetz haben wir bereits die Grundlage dafür gelegt, dass Kommunen auch im unbeplanten Innenbereich aktiv mitbestimmen können. Mit der Einführung der Grundsteuer C haben wir den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, den Druck auf unbebaute Grundstücke zu erhöhen. Mit dem verbesserten preislimitierten Vorkaufsrecht ist ein erster Schritt getan, um das Gemeinwohl gegenüber den Privatinteressen mehr Geltung zu verschaffen. Dieser Weg muss allerdings weiter beschritten werden.

22. Wie ließen sich leistungslose Bodenwertsteigerungen auch dann zugunsten der Allgemeinheit abschöpfen, wenn sie nicht durch einen Bebauungsplan, sondern durch die Ausschöpfung von Baurechtsreserven im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) verursacht sind?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Wir GRÜNE wollen den Kommunen ermöglichen, innerstädtische Grundstücke, für die momentan § 34 BauGB Anwendung findet, leichter einer Bebauung zuführen und dazu ein neues Instrument „Innentwicklungs-Maßnahmengebiet“ einführen, das die anteilige Bebauung für öffentliche Zwecke wie Sozialwohnungen, Kitas, Schulen und anderen Sozialeinrichtungen oder Grünflächen ermöglicht und die Anwendung von Baugeboten erleichtert.

CDU/CSU (siehe Frage 21)

Die Linke

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 Vorgaben bei der Bebauung von Baulücken gemacht werden können. Mittelfristig wollen wir den Kommunen eine vollständige Überplanung des Innenbereichs erleichtern, auch mit Hilfe der neuen sektoralen Bebauungspläne, die wir entfristen wollen, sowie durch Einführung der "Innentwicklungsmaßnahme" (IEM). Die steuerliche Abschöpfung leistungsloser Bodenwertsteigerungen soll jedoch unabhängig davon auch im unbeplanten Innenbereich greifen.

FDP

Wir Freie Demokraten sind davon überzeugt, dass die derzeit bestehenden Möglichkeiten ausreichen, um eine adäquate Stadtentwicklungs- und Bodenmanagementpolitik zu ermöglichen und Grundstückseigentümer an den entstehenden Kosten fair zu beteiligen.

SPD (siehe Frage 21)

5. Boden – bessere Daseinsvorsorge durch mehr Steuerungsfähigkeit

5.1 Kommunale Steuerungsfähigkeit in der Bauland- und Bodenpolitik

23./24. Wie können Anwendbarkeit und Wirksamkeit des kommunalen Vorkaufsrechts verbessert werden und auf welcher Grundlage und nach welchen Kriterien könnten die Preise für kommunale Vorkäufe effektiv limitiert werden?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen (siehe Frage 34)

CDU/CSU (Gemeinsame Antwort auf Fragen 23/24 und 34)

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz haben wir insbesondere das Vorkaufsrecht durch die Kommunen gerade erst gestärkt. Dies gilt auch für die Bestimmung des Kaufpreises, den die Gemeinde zahlen muss. Grundstücke und Immobilien im Eigentum des Bundes, die nicht für Bundeszwecke benötigt werden, werden in enger Partnerschaft mit den Kommunen bereits verstärkt zu günstigen Bedingungen nutzbar gemacht, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Linke

Die Bodenpreissteigerungen und die Schwierigkeiten der Kommunen, Flächen für den sozialen Wohnungsbau und für Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu finden, sind auch eine Folge des geringen öffentlichen Bodenbesitzes. Für eine aktive Bodenpolitik sollte das Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke im gesamten Gemeindegebiet sowie auf Share Deals ausgeweitet werden. Für die komplexe Anwendung ist außerdem mehr Zeit nötig als drei Monate. Wirklich anwendbar für die kommunale Daseinsvorsorge wird das Vorkaufsrecht aber erst, wenn die Kommunen es auf Grundlage eines sozialverträglichen Ertragswerts ausüben können, der eine Bewirtschaftung zu günstigen Mieten und ohne Mieterhöhungen ermöglicht. Die Preislimitierung auf den Verkehrswert reicht dafür nicht aus. Wenn Kommunen ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben, sollen das Hausgemeinschaften tun können, wenn sie sich zu Genossenschaften oder anderen gemeinwohlorientierten Trägern zusammenschließen und eine soziale Bewirtschaftung garantieren.

FDP

Wir Freie Demokraten setzen uns dafür ein, zukünftig schneller, ausreichend neues Bauland auszuweisen. Hierfür wollen wir die Schaffung von zusätzlichem Bauland forcieren und die Erteilung von Baugenehmigungen beschleunigen.

SPD

Durch die Planungsrechtsnovelle mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurden die Möglichkeiten kommunale Vorkaufsrechte auszuüben befristet erweitert. Die Frist, ein Vorkaufsrecht wahrzunehmen wurde von zwei auf drei Monate verlängert und die Höhe des Preises auf den Verkehrswert limitiert, sobald der Kaufpreis diesen überschreitet. Eine weitere Limitierung der Preise beim kommunalen Vorkaufsrecht dürfte nur in Kombination mit eindeutigen planungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. ausschließliche Zulässigkeit von sozialem Wohnungsbau), die eine maximale Verwertung der Grundstücke einschränken,

vorstellbar sein, da dieses bei der Bestimmung des Verkehrswertes dann zu berücksichtigen wäre.

25. Welche bestehenden und ggf. neuen planungs- oder steuerrechtlichen Instrumente halten Sie für geeignet, um die Innenentwicklung zu fördern und eine (spekulative) Hortung von Bauland zu verhindern?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Mit rechtlichen Vorgaben im Baurecht und finanziellen Anreizen wie dem „100.000-Dächer- und-Häuser-Programm“ realisieren wir GRÜNE den Vorrang der Innenentwicklung und flächensparendes Bauen und fördern die Wiederbelebung leerstehender Gebäude, von Ortskernen und den Ausbau von Dachgeschossen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen wollen wir der Natur zurückgegeben, als Einstieg in eine Flächenkreislaufwirtschaft. Künftig wird mehr hoch als breit gebaut, Verkehrsflächen werden reduziert, und der Paragraph 13b des Baugesetzbuches wird nicht über das Jahr 2022 hinaus verlängert. Wir wollen eine aktive Bodenpolitik der Kommunen mit Konzeptvergaben sowie leichteren und günstigeren Vorkaufsrechten, die auch bei Share Deals, Zwangsversteigerungen und für Genossenschaften sowie zur Bodenbevorratung ausgeübt werden können. Baugebote müssen gesetzlich vereinfacht werden.

CDU/CSU (Gemeinsame Antwort auf Fragen 25 und 26)

Wir haben die Grundsteuer modernisiert und an die verfassungsrechtlichen Vorgaben angepasst. U. a. wird es Gemeinden ermöglicht, aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen. Hierdurch können Anreize gesetzt werden, baureife Grundstücke zu aktivieren und Bodenspekulation zu verhindern. Darüber hinaus haben die Kommunen mit der im Baulandmobilisierungsgesetz beschlossenen Erweiterung von § 176 BauGB mehr Möglichkeiten, Grundstückseigentümer zur Bebauung ihrer Grundstücke zu verpflichten. Damit ist es für Kommunen einfacher geworden, Bauland aus-zuweisen und auch innerörtliche Flächen zu mobilisieren. Wir wollen ihre Möglichkeiten – unter Beachtung des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung – noch weiter vergrößern und ihnen noch mehr Flexibilität einräumen.

Die Linke

Die Spekulation auf steigende Boden- und Immobilienpreise, noch einmal verstärkt durch weltweit anlagesuchendes Kapital seit der Finanzkrise 2008, hat entscheidenden Anteil an der Knappheit von Flächen für den bezahlbaren Wohnungsbau, für Freiflächen und kommunale Infrastruktur. Deshalb wollen wir die Spekulation mit Grundstücken und Wohnungen mit einem Antispekulationsgesetz unterbinden. Wir wollen missbräuchliche Share Deals zur Umgehung der Grunderwerbssteuer verbieten, Gewinne aus Bodenpreissteigerungen und Immobilienverkäufen stärker besteuern und die Steuerbefreiung für Immobilienverkäufe durch Privateigentümer*innen nach zehn Jahren Haltefrist streichen. Durch ein öffentlich einsehbares Immobilienregister, das alle wirtschaftlich Berechtigten einschließt, wollen wir zudem Transparenz schaffen, um auch Geldwäsche besser bekämpfen zu können. Den Kommunen wollen wir stärkere Eingriffsrechte einräumen, durch ein besseres Vorkaufsrecht, schärfere

Baugebote und einen besseren Zugriff auf Baulücken.

FDP

Wir Freie Demokraten wollen ein Baulücken- und Potentialflächenkataster einführen. Auf dessen Grundlage können die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten konkrete Zeit- und Maßnahmenpläne zur Bebauung dieser Flächen entwickeln. Hindernisse bei der Wiederverwertung von Brachflächen sind konsequent zu beseitigen. Der Bund muss die Länder im Rahmen der Bauministerkonferenz außerdem zu einer Entbürokratisierung des Dachausbaus und der Dachaufstockung, etwa bei der Stellplatz- und Aufzugspflicht, anhalten und mittels der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ein entsprechendes Förderprogramm auflegen.

SPD

Das Instrument der „Innenentwicklungsmaßnahme“ sollte als Regelinstrument zur Steuerung der Innenentwicklung in das besondere Städtebaurecht aufgenommen werden. Mit der jetzigen Novelle des Baulandmobilisierungsgesetzes konnte mit der Einführung des „städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Innenbereich“ nur ein erster Schritt in diese Richtung vorgenommen werden, die mit der nächsten Planungsrechtsnovelle weiterverfolgt werden sollte. Um spekulativen Hortungen von Bauland entgegenzutreten, könnte eine Grundsteuer C auf unbebautes Wohnbauland dienen. Darüber hinaus werden wir die Einführung eines allgemeinen Planungswertausgleiches oder eine Bodenwertzuwachssteuer prüfen.

26. Wäre die erfolgreich in Planspielen mit Kommunen erprobte

„Innenentwicklungsmaßnahme“ aus Ihrer Sicht ein geeignetes Instrument, um verstreute Baulücken und un- bzw. untergenutzte Grundstücke zusammenhängend in einer Stadt zu mobilisieren?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Ja. Wir GRÜNE wollen den Kommunen ermöglichen, innerstädtische Grundstücke, für die momentan § 34 BauGB Anwendung findet, leichter einer Bebauung zuzuführen. Dazu wollen wir ein neues Instrument „Innenentwicklungs-Maßnahmengebiet“ einführen, das die anteilige Bebauung für öffentliche Zwecke wie Sozialwohnungen, Kitas, Schulen und anderen Sozialeinrichtungen oder Grünflächen ermöglicht und die Anwendung von Baugeboten erleichtert. Wir wollen Kommunen den Ankauf von Flächen mit Hilfe der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erleichtern, damit spekulative Preissteigerungen von Bauland einfacher vermieden und die Gebiete sowohl nach dem besten Konzept in der Konzeptvergabe als auch im Erbbaurecht für die Bebauung vergeben werden können.

CDU/CSU (Siehe Frage 25)

Die Linke

Die Hälfte aller Neubauten wird nach § 34 BauGB auf unbeplanten Grundstücken errichtet - ohne jede Mitbestimmungsmöglichkeit der Kommunen. Werden solche Baulücken von den

Eigentümer*innen brachliegen gelassen, etwa um auf den Wiederverkauf zu höheren Preisen zu spekulieren, kann die öffentliche Hand kaum einschreiten. Wir wollen den § 34 BauGB so ändern, dass kurzfristig soziale Vorgaben bei der Bebauung von Baulücken gemacht werden können. Mittelfristig wollen wir den Kommunen eine vollständige Überplanung des Innenbereichs erleichtern. Die Einführung der "Innenentwicklungsmaßnahme" (IEM) wäre dafür ein gutes Instrument, insbesondere, wenn es mit schärferen Baugeboten, mit der Möglichkeit sozialer Vorgaben für den Bau von Wohnungen und kommunaler Infrastruktur sowie mit einem Planungswertausgleich für die Leistungen der Kommune kombiniert wird. Leider hat die Große Koalition in der jüngsten Baugesetzbuch-Novelle nur eine "IEM-light" eingeführt, die den Kommunen kaum helfen wird.

FDP

Wir Freie Demokraten begrüßen die grundlegende Idee der Innenentwicklungsmaßnahmen und die damit einhergehenden Potentiale einer zügigen Aktivierung von Bauflächen innerhalb bebauter Ortsteile. Gerade die damit einhergehende strategische Erhebung der Potentialflächen und die vorgesehene Information der Grundstückseigentümer über diese Verdichtungspotentiale entsprechen unserem Ansatz der Baulücken- und Potentialflächenkataster für angespannte Wohnungsmärkte. Jedoch sehen wir die weitergehenden Eingriffsmöglichkeiten in die Eigentumsrechte kritisch und lehnen deshalb Baugebote und Enteignungen entschieden ab.

SPD:

Ja! (Siehe auch Antwort Frage 25)

27. Welche weiteren Möglichkeiten bestehen für die Mobilisierung von Bauland und für die zügige Umsetzung von genehmigten Wohnungsbauvorhaben, insbesondere für den bezahlbaren Wohnungsbau?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Wir GRÜNE wollen das Bundesrecht ändern, um Bodenspekulation zu unterbinden und soziale und am Gemeinwohl ausgerichtete Bodenpolitik zu stärken und um den Flächenverbrauch einzudämmen. Im Baugesetzbuch wollen wir es Kommunen erleichtern, brachliegende Bauflächen zu aktivieren, durch einfachere Baugebote, durch das Innenentwicklungs-Maßnahmegebiet und durch die Streichung des erleichterten Bauens im Außenbereich. Kommunen sollen Vorkaufsrechte auch bei Share Deals, Zwangsversteigerungen Wohneigentumsgemeinschaften oder Schrottimmobilien anwenden können. Wir wollen den günstigeren Erwerb zu Ertragswert ermöglichen und das Verfahren vereinfachen. Mit einem „100.000-Dächer-und-Häuser“-Förderprogramm - einer Bauflächenoffensive ohne Flächenneuinspruchnahme - investieren wir in den Dachausbau und die Modernisierung leerstehender Gebäude. So aktivieren wir brachliegende Bauflächen.

CDU/CSU

Ergänzend zur vorherigen Antwort wollen wir vor allem das große Potenzial von Nachverdichtung, Aufstockung von Gebäuden, An- und Ausbauten, Überbauung von

Parkplätzen und Supermärkten und der Brachflächenentwicklung ausschöpfen. Deshalb werden wir die Brachlandentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung verstärken und die Nachverdichtung fördern. Auch wollen wir mehr Flächen für den Wohnungsbau mobilisieren. Dazu werden wir prüfen, wie Grundbesitzer, die landwirtschaftliche Flächen für Bauland zur Verfügung stellen, die dabei erzielten Einnahmen steuerbegünstigt in den Mietwohnungsbau reinvestieren können. So entlasten wir Städte und Ballungsräume. Damit noch schneller bezahlbare Wohnungen gebaut werden können, wollen wir Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen und gemeinsam mit den Ländern Umsetzungs hemmnisse abbauen so-wie die Anzahl der Bauvorschriften signifikant verringern.

Die Linke

Die Kommunen brauchen überall im Gemeindegebiet die Möglichkeit, soziale Vorgaben für den Wohnungsbau zu machen, z.B. für einen festen Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der entstehenden Wohnfläche. Dafür wollen wir die neuen sektoralen Bebauungspläne entfristen, aber auch den § 34 BauGB reformieren. Das größte Hindernis für den bezahlbaren Wohnungsbau sind jedoch die hohen Grundstückspreise. Deshalb müssen die Bodenpreise gedeckelt werden, denn nur mit bezahlbarem Boden sind auch bezahlbare Mieten möglich. Kommunale Vorkaufsrechte und das Ankaufsrecht nach Baugeboten können dafür Instrumente sein, wenn sie preislimitiert zum sozialverträglichen Ertragswert ausgeübt werden können. Soziale Widmungspreise nach Wiener Vorbild, die bei Neuausweisung von Bauflächen den Bodenpreis auf ein für den sozialen Wohnungsbau geeignetes Niveau begrenzen, sind ein weiteres. Mittelfristig setzen wir uns für einen Bodenpreisdeckel ein, der die Bodenpreisentwicklung generell stärker reguliert.

FDP

Die Knappheit an Bauland hat in zahlreichen Regionen die Lage auf den Wohnungsmärkten verschärft. Lange Planungs- und Genehmigungsverfahren erschweren es den Kommunen, mit einer aktiven Bodenpolitik diesen Nachfrageüberhang zu beseitigen. Wir Freie Demokraten wollen deshalb die Ausweisung von Bauland erleichtern und durch eine stärkere Zusammenarbeit der Länder mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zusätzliche Bauflächen aktivieren. Dabei setzen wir auf die Vergabe der Flächen nach Konzeptqualität, sodass der Preis nur ein Kriterium bei der Vergabe der Flächen ist.

SPD

Die Kommunen sind gehalten eine konsequente Bodenvorratspolitik zu betreiben, hierzu können kommunale Bodenfonds ein geeignetes Instrument sein. Für kleinere Kommunen können hier auch Bodenfonds auf Kreis- oder Regierungsbezirks- oder Landesebene sinnvoll sein. Dort wo dringend zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum erforderlich ist, gilt es die öffentlichen Flächen für sozialen Wohnungsbau zu mobilisieren. Das muss Priorität haben.

5.2 Öffentliches Immobilienvermögen unterstützt die Daseinsvorsorge

28. Wie stehen Sie zur Privatisierung von öffentlichem Immobilieneigentum, insbesondere gegen Höchstgebot und ist dies aus Ihrer Sicht mit dem Gemeinwohl vereinbar?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Die öffentliche Hand soll eine vorbildliche Bodenpolitik betreiben, nicht mit Immobilien spekulieren, sondern Boden bevorraten und für das Gemeinwohl nutzen. Wir GRÜNE wollen dazu die Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben überführen und diese dann in einen „Gemeinnützigen Bundesbodenfonds“ umwandeln. Er soll Erträge teilweise reinvestieren, neue Grundstücke erwerben und nach dem besten Konzept vergeben. Nicht gebrauchte Liegenschaften sollen an gemeinnützige und öffentliche Wohnungsgesellschaften oder Träger im Erbbaurecht vergeben oder günstig verkauft werden. Den Verkauf nach Höchstgebot lehnen wir ab. Die massenhafte Privatisierung gemeinnütziger Wohnungen nach der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit 1990 kommt uns mit stark gestiegenen Mieten teuer zu stehen. Wir wollen mit einem Gesetz und Bundesprogramm Neue Wohngemeinnützigkeit daher in den nächsten zehn Jahren eine Million günstige Mietwohnungen schaffen und auf Dauer sichern.

CDU/CSU

Ob öffentliches Immobilieneigentum privatisiert werden sollte, hängt insbesondere von seiner Zweckbestimmung sowie gesamtgesellschaftlichen Zielen in der Wohnungs- oder Städtebaupolitik ab. Der Bund kann diese Entscheidung zwar nur für Gebäude und Flächen im Bundeseigentum treffen, gleichwohl kann er städtebauliche Ziele der Kommunen durch Überlassung unterstützen oder den Verkauf an Private an Ziele der sozialen Wohnraumförderung knüpfen. Davon macht er bereits regen Gebrauch, indem eine Veräußerung nicht gegen Höchstgebot, sondern mit entsprechenden Auflagen für den Erwerber auch zu günstigeren Preisen möglich ist.

Wir unterstützen zudem alle, die sich ein Eigenheim wünschen. Wohneigentum sollen sich auch Menschen mit normalem Einkommen und Familien leisten können. Attraktive Mietkaufmodelle sollen es vor allem jungen Menschen mit geringerer Kapitalausstattung ermöglichen, Wohneigentum zu erwerben.

Die Linke

Die massive, anhaltende Privatisierung öffentlicher Grundstücke und Immobilien seit den 1990er Jahren war und ist ein großer Fehler. Sie hat dazu beigetragen, dass die öffentliche Hand angesichts vollkommen überhitzter Bodenpreise entscheidend an Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten verloren hat. DIE LINKE will die Privatisierung mit einem Bodensicherungsgesetz stoppen. Bundeseigene Grundstücke sollen nur noch verbilligt oder kostenlos an landeseigene, kommunale oder gemeinnützige Wohnungsgesellschaften oder im Erbbaurecht abgegeben werden. Für die öffentliche Bodenbevorratung wollen wir ein Ankaufprogramm in Höhe von zwei Milliarden Euro im Jahr auflegen, aus dem Bund, Länder und Kommunen Mittel für den Bodenerwerb erhalten. Außerdem wollen wir das kommunale Vorkaufsrecht stärken. Es soll flächendeckend, innerhalb einer Frist von sechs Monaten und

zu einem sozialverträglichen Ertragswert ausgeübt werden können, um Grundstücke und Wohnungen für die öffentliche Hand zurückzugewinnen.

FDP (steht noch aus)

SPD

Unsere Bodenpolitik ist am Gemeinwohl orientiert. Bund, Länder und Kommunen sollen öffentliches Eigentum an Grundstücken sichern und vermehren, um die Spekulation mit Grund und Boden zu stoppen.

Die Veräußerung von öffentlichem Immobilieneigentum nur gegen Höchstgebot lehnen wir ab. Wir werden dazu beitragen, dass öffentliche Wohnbauflächen nicht veräußert, Flächen zurückerworben werden und öffentliches Bauland nur auf dem Weg der Erbpacht für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird.

Sollte eine Bebauung durch die öffentliche Hand oder Erbpachtmodelle nicht möglich sein, können Kooperationsmodelle mit privaten Investoren ein weiterer Weg sein. Dies können eine Verpachtung, Vermietung oder Verkauf an Investoren unter bestimmten Auflagen sein. Hierzu gibt es eine Reihe positiver Erfahrung, die die öffentliche Hand mit privaten Investoren gemacht hat. Die „Partnerschaft Deutschland“ (PD) kann bei der Entwicklung ein Partner sein.

29. Was spricht aus Ihrer Sicht dafür, bei der Vergabe von Nutzungsrechten (z.B. Erbbaurecht) oder beim Verkauf staatlicher oder kommunaler Grundstücke in der Regel Konzeptausschreibungen anzuwenden?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Es spricht vieles für Vergaben im Erbbaurecht oder über Konzeptvergaben. Im Erbbaurecht behält der Eigentümer öffentliche Hand den Boden und kann ihn bei Bedarf dauerhaft an gemeinwohlorientierte Nutzungen binden. Zudem fließen Erträge aus der Bodenbewirtschaftung an die öffentliche Hand zurück und stabilisieren die öffentlichen Haushalte, sie können wieder für das Gemeinwohl eingesetzt werden. Über günstigere Vergaben oder auch über inhaltlich an das Gemeinwohl gebundene Vergaben können am Gemeinwohl orientierte Nutzungen wiederum unterstützt werden.

Konzeptvergaben belohnen das inhaltlich beste und nicht das billigste Konzept. Dazu legt die zuständige Stelle entsprechende inhaltliche Vergabekriterien jenseits des Preises fest. Der Wettbewerb bei der Vergabe orientiert sich also an inhaltlichen Kriterien. Das können Klimastandards sein, gemischte Nutzungen oder weitere Gemeinwohlkriterien. Die öffentliche Hand kann die Bodennutzung über Konzeptvergaben leichter inhaltlich steuern als nur über Bebauungspläne.

CDU/CSU (Gemeinsame Antwort auf Frage 29 und 30)

Das Erbbaurecht oder Konzeptvergabeverfahren können Städten und Gemeinden als Steuerungsinstrumente zur sozialen und am Gemeinwohl orientierten Bodenpolitik dienen. Bereits heute erleichtert die finanzielle Förderung von Wettbewerbsverfahren oder Konzeptvergabeverfahren durch die Städtebauförderung den Städten und Gemeinden deren Einsatz. Insbesondere kleine Kommunen, die bislang kaum Erfahrungen mit Wettbewerben

oder Konzeptvergaben haben, haben so die Möglichkeit, durch eine finanziell unterstützte Beauftragung externer Dienstleister zur Verfahrensdurchführung für eine hohe Baukultur und qualitätsvolle Bestandsentwicklung in Städtebauförderungsgebieten zu sorgen. Im BBSR-Forschungsprojekt „Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe“ wurde das Spektrum der Konzeptvergaben in Deutschland untersucht. Aus der Analyse von elf Verfahren wurden erste Empfehlungen für Kommunen zur Durchführung von Konzeptverfahren entwickelt.

Die Linke

Eine gemeinwohlorientierte, soziale und ökologische Stadtentwicklung darf bei der Grundstücksvergabe nicht auf die Höhe des Verkaufspreises oder Erbbauzinses setzen. Konzeptverfahren, mit denen Kommunen Kriterien für die Entwicklung von Grundstücken aufstellen, sind eine in vielen Städten erprobte Alternative. Mit ihrer Hilfe können Kommunen ihre städtebaulichen Ziele effektiv umsetzen, die Bodenpreise dämpfen, und die besonderen Bedürfnisse beispielsweise von Genossenschaften oder gemeinwohlorientierten Trägern und Initiativen besser berücksichtigen. Deshalb setzt sich DIE LINKE dafür ein, dass öffentliche Grundstücke grundsätzlich im Erbbaurecht und mit Konzeptausschreibungen vergeben werden.

FDP (steht noch aus)

SPD

Wir werden dazu beitragen, dass öffentliche Wohnbauflächen nicht veräußert, Flächen zurückerworben werden und öffentliches Bauland nur auf dem Weg der Erbpacht für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird.

Die SPD hat in der Bundesregierung eine 180-Grad-Wende in der Liegenschaftspolitik des Bundes durchgesetzt. Bei der Vergabe von Grundstücken hat die BImA nun die Möglichkeit, sich an gemeinwohlorientierten Zielen zu orientieren. Die Liegenschaftspolitik des Bundes wird sich auch in Zukunft an städtebaulichen Prioritäten ausrichten und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Kommunen unterstützen. Das Prinzip der Konzeptausschreibungen ist ein gutes und praktikables Instrument, um bei der Vergabe bestimmte Ziele zu verfolgen. Um die Realisierung von kostengünstigem Wohnraum zu erreichen, bietet es sich deshalb auch gerade für Kommunen an, öffentliche Grundstücke nicht zum Höchstgebot, sondern auf der Grundlage von Konzeptionsausschreibungen zu vergeben. Damit können wichtige Zielsetzungen, insbesondere bezahlbarer Wohnraum, aber auch Themen wie Nachhaltigkeit, Mobilität, soziale Mischung und örtliche Besonderheiten langfristig berücksichtigt werden.

30. Mit welchen bestehenden oder neuen Instrumenten könnte der Bund solche Verfahren (z. B. Konzeptausschreibungen) und die Leistungsfähigkeit gemeinwohlorientierter Akteure besser unterstützen?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Der gemeinnützige Bundesbodenfonds ist dazu eine geeignete Möglichkeit. Ebenso kann der

Bund die Kommunen dabei unterstützen, eigene Bodenfonds aufzulegen, etwa durch Sacheinlagen von Grundstücken. Auch über Wettbewerbe, Studien und Beratung kann der Bund die Kommunen dabei unterstützen. Der Bund sollte Kommunen auch dabei unterstützen, ihre Altschulden abzutragen, damit sie Spielräume dazu haben.

CDU/CSU (siehe Frage 29)

Die Linke

Zukünftig müssen Gemeinwohl- und Nachhaltigkeitsziele im Zentrum der Liegenschaftspolitik von Bund, Ländern und Kommunen stehen, und nicht wie bisher die Erzielung hoher Erlöse zu Zwecken der Haushaltskonsolidierung. Durch eine Reform der Bundeshaushaltsordnung sowie des BImA-Gesetzes wollen wir das auf Bundesebene sicherstellen. Konzeptverfahren und allgemein eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung können administrativ aufwändiger und mit beihilfe- und vergaberechtlichen Hürden konfrontiert sein. Um sowohl die Kommunen als auch Genossenschaften, gemeinnützige Träger und Initiativen beim damit verbundenen Aufwand zu unterstützen, sollen sie Mittel aus der Städtebauförderung bekommen können.

FDP (steht noch aus)

SPD

Die Kommunen brauchen planungsrechtliche Instrumentarien ihre Konzeptausschreibung-en zielgenau und leichter anzuwenden. Im Baulandmobilisierungsgesetz hat die SPD durchgesetzt, dass die Kommunen bei der Ausübung ihres Vorkaufsrechtes gestärkt werden. Wir wollen das Vorkaufsrecht auch in Zukunft weiter stärken und Ertragswertverfahren etablieren.

Auch der Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen muss noch stärker angeregt werden. Auf kommunale Ebene gibt es bereits verschiedene Modelle zur Vergabe von öffentlichem Bauraum. Hier ist z.B. das Hamburger Modell zu nennen, bei dem in die Bewertung sowohl der Preis als auch die Konzeption fließt.

Wir wollen den Bekanntheitsgrad des Erbbaurechts sowohl bei kommunaler als auch privater Eigentümerschaft als Instrument zur Baulandaktivierung und langfristigen Sicherung von Grundstücken und vereinbarten Nutzungen erhöhen. Gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure werden wir durch die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit stärken. Wir werden in angespannten Wohnlagen den Erwerb von Genossenschaftsanteilen erleichtern.

31. Wie stehen Sie zu dem Vorschlag, dass der Bund für staatliche Zwecke nicht mehr benötigte Grundstücke unentgeltlich in (inter)kommunale Bodenfonds für gemeinwohlorientierte Nutzungen einlegt?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Wir GRÜNE wollen den Aufbau von gemeinnützigen oder kommunalen Bodenfonds unterstützen, etwa über Mittel aus der Wohnungs- bzw. Städtebauförderung oder mit bundeseigenen Grundstücken. Dazu kann er Mittel über die Wohnraum- bzw. Städtebauförderung bereitstellen oder Sacheinlagen in Form von bundeseigenen

Grundstücken leisten und diese entsprechend günstiger für öffentliche Zwecke abgeben.

CDU/CSU

Länder und Kommunen können bereits auf alle entbehrlichen BImA-Liegenschaften zugreifen und diese auch an private Dritte für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus weiterveräußern. Darüber hinaus sind die Kappungsgrenzen weggefallen und die Anspruchsvoraussetzungen wurden vereinfacht. Dadurch ist die Inanspruchnahme der Verbilligung im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegen und insbesondere für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus wird nun in hohem Maße von der Verbilligung Gebrauch gemacht.

Auch das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) hat die nach seinem gesetzlichen Auftrag geforderte Verwertung seiner Liegenschaften stärker auf den sozialen Wohnungsbau ausgerichtet. Die Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von entbehrlichen Grundstücken ist mit Wirkung zum 1. Januar 2020 in entsprechender Anwendung auf das BEV übertragen worden, soweit der Grundstückserwerb Zwecken des sozialen Wohnungsbaus dient.

Die Linke

DIE LINKE will die Bundesliegenschaftspolitik grundsätzlich neu ausrichten und dafür die Immobilien der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), des Bundeseisenbahnvermögens sowie anderer Bundesbehörden und -unternehmen in einem Bundesbodenfonds zusammenführen. Der Bundesbodenfonds soll nicht benötigte Grundstücke verbilligt oder kostenfrei an Länder, Kommunen oder gemeinwohlorientierte Träger abgeben. Zur Frage, ob ein zusätzlicher (inter)kommunaler Bodenfonds ein geeignetes Instrument dafür ist, haben wir uns noch keine abschließende Meinung gebildet.

FDP (steht noch aus)

SPD

Eine nachhaltige und sozial gerechte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist ein entscheidendes Thema unserer Zeit. Grund und Boden muss wieder verstärkt in öffentliche Hand gelangen und erhalten bleiben. Die Liegenschaftspolitik des Bundes wird sich deshalb auch in Zukunft an städtebaulichen Prioritäten ausrichten und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Kommunen unterstützen. Angesichts der aktuellen bodenpolitischen Herausforderungen hat die SPD in ihrem Wahlprogramm konkrete Forderungen gestellt. Dazu gehört auch die Schaffung von Bodenfonds unter Einbeziehung bundeseigener Grundstücke. Eine unentgeltliche Abgabe der bundeseigenen Grundstücke kann dabei eine Möglichkeit sein, die wir unterstützen.

5.3 Bodenpolitik für bezahlbares Wohnen und lebenswerte Quartiere

32. Welche bestehenden oder neuen Instrumente der Bodenpolitik und des Planungsrechts könnten aus Ihrer Sicht dazu beitragen, den Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen dauerhaft zu sichern und zu vergrößern?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Die öffentliche Hand soll eine vorbildliche Bodenpolitik betreiben und umsetzen und damit auch die Bodenbevorratung für öffentliche und gemeinnützige Aufgaben unterstützen. Wir GRÜNE wollen dazu die bundeseigenen Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben überführen und diese dann in einen „Gemeinnützigen Bundesbodenfonds“ umwandeln. Er soll teilweise revolvieren und dazu Erträge wieder reinvestieren. Nicht für Bundeszwecke notwendige bundeseigene Liegenschaften sollen nur noch an gemeinnützige, kommunale und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften oder Träger für öffentliche Aufgaben, wie insbesondere sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau, in Erbpacht vergeben oder zu günstigen Konditionen verkauft werden dürfen. Wir wollen den Aufbau von gemeinnützigen oder kommunalen Bodenfonds unterstützen, etwa über Mittel aus der Wohnungs- bzw. Städtebauförderung oder mit bundeseigenen Grundstücken.

CDU/CSU (Gemeinsame Antwort auf die Frage 32, 33 und 35)

Damit Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können, wurde der Artikel 104d in das Grundgesetz eingefügt. Im Zeitraum von 2020 bis 2024 sind insgesamt fünf Milliarden Euro als Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen, die auch der Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen dienen. Darüber hinaus wird die unionsgeführte Bundesregierung zur klimagerechten Ausgestaltung des sozialen Wohnungsbaus weitere Mittel zur Verfügung stellen. Die Einführung von sogenannten „sektoralen Bebauungsplänen“ ermöglicht es Gemeinden, Flächen für Wohnbebauung festzulegen. Zusätzlich können die Gemeinden vorschreiben, dass geplante Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen müssen. Baugenehmigungen können auch davon abhängig gemacht werden, ob die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung – insbesondere die Miet- und Belegungsbindung – eingehalten werden. Zudem werden die Kommunen in die Lage versetzt, mehr Flächen in eigener Regie und somit gezielt zur Schaffung preisgebundenen Wohnraums zu entwickeln.

Die Linke

Neben den bereits genannten Instrumenten halten wir den öffentlichen Bodenbesitz für entscheidend. Mit einem Bodensicherungsgesetz wollen wir die Privatisierung öffentlichen Immobilieneigentums stoppen und eine Trendwende einleiten, hin zu mehr statt weniger Bauland in Gemeinschaftshand. Bund, Länder und besonders die Kommunen sollen durch ein Bodenankaufprogramm im Umfang von zwei Milliarden Euro im Jahr unterstützt werden. Denn erst der Bodenbesitz gibt ihnen wichtige Steuerungsmöglichkeiten für eine sozial

Wohnungspolitik und die kommunale Daseinsvorsorge an die Hand. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und das Bundeseisenbahnvermögen wollen wir in einem Bundesbodenfonds vereinigen. Dieser soll von der Verwertungspflicht befreit und stattdessen auf soziale und ökologische Ziele verpflichtet werden. Öffentliche Liegenschaften dürfen nicht mehr privatisiert, sondern dürfen höchstens per Erbbaurecht und vorwiegend an kommunale und gemeinnützige Träger vergeben werden.

FDP

Steigende Wohnkosten sind eine der sozialen Fragen unserer Zeit. In unserer Offensive für bezahlbaren Wohnraum setzen wir uns deshalb dafür ein, dass endlich mehr, schneller und günstiger gebaut werden kann.

Wir Freie Demokraten wollen Bauen günstiger machen. Durch die Vielzahl von Vorschriften entstehen massive Kosten. Daher wollen wir einen Baukosten-TÜV einführen, der neue Regelungen auf ihre Kosten für Bauen und Wohnen ermittelt. Unser Ziel ist es, kostenverursachende Normen zu vermeiden und den Entscheiderinnen und Entscheidern eine transparente Grundlage für ihr Handeln zur Verfügung zu stellen. Insbesondere EU-Richtlinien dürfen nicht über das erforderliche Maß hinaus umgesetzt werden. Die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission erfordern eine konsequente Umsetzung. Ebenso wollen wir auch bestehende kostensteigernde Regelungen kritisch überprüfen und gegebenenfalls anpassen.

Ein zweiter großer Kostenfaktor ist das teure und knappe Bauland. Wir Freie Demokraten wollen daher ein Baulücken- und Potentialflächenkataster einführen. Auf dessen Grundlage können die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten konkrete Zeit- und Maßnahmenpläne zur Bebauung dieser Flächen entwickeln. Hindernisse bei der Wiederverwertung von Brachflächen sind konsequent zu beseitigen. Der Bund muss die Länder im Rahmen der Bauministerkonferenz außerdem zu einer Entbürokratisierung des Dachausbaus und der Dachaufstockung, etwa bei der Stellplatz- und Aufzugspflicht, anhalten und mittels der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ein entsprechendes Förderprogramm auflegen. Alle Grundstücke und Liegenschaften des Bundes, die nicht für Staatszwecke benötigt werden, müssen schnellstmöglich identifiziert, bereitgestellt und bevorzugt über beschleunigte Konzeptvergaben veräußert werden.

Wir wollen zudem für Menschen mit niedrigem Einkommen einen echten Zugang zu günstigem Wohnraum schaffen. Dazu muss sich die soziale Wohnraumversorgung an der potentiellen Mieterin beziehungsweise am potentiellen Mieter und nicht nur am Bau von neuen Sozialwohnungen orientieren. Wir wollen zahlungsschwachen Wohnungssuchenden den Zugang zum freien Wohnungsmarkt mithilfe des Wohngeldes erleichtern. Erst wenn dort die Wohnungssuche erfolglos bleibt, soll die Berechtigung auf Bezug einer Sozialwohnung erteilt werden.

SPD

Hier gilt es über eine neue Form der sozialen Bindung von Wohnungseigentümern, z.B. im Rahmen einer neuen „Gemeinnützigkeit“, die Zahl belegungsgebundener Wohnungen zu erhöhen. Darüber hinaus gilt es, das Engagement öffentlicher Wohnungsunternehmen zu erhöhen. Zudem können Förderkonditionen so angepasst werden, dass längerfristige

Bindungen erreicht werden. Im Rahmen der Vergabe öffentlicher Grundstücke sollte der Einsatz des Erbbaurechtes verstärkt genutzt werden

33. Was sind die Vor- bzw. Nachteile der befristeten Belegungs- und Mietpreisbindung von geförderten Wohnungen und sollte diese Bindung ggf. erhalten, erweitert oder aufgegeben werden?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Die massenhafte Privatisierung gemeinnütziger Wohnungen nach der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit 1990 kommt uns mit stark gestiegenen Mieten teuer zu stehen. Von ehemals vier Millionen sozial und gemeinnützig gebundenen Wohnungen sind nur noch rund eine Million übrig. Jeden Tag verlieren wir 100 Sozialwohnungen, weil die befristete Bindung endet. So werden gleichzeitig viele Milliarden für sozialen Wohnungsbau und Subjektförderung ausgegeben - und das günstige Mietsegment in wachsenden Städten verschwindet. Daher brauchen wir wieder einen dauerhaft sozial gebundenen sicheren Wohnungsbestand. Wir GRÜNE wollen mit einem Gesetz und Bundesprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ in den nächsten zehn Jahren eine Million günstige Mietwohnungen schaffen und auf Dauer sichern. Für sozialen Zusammenhalt soll wieder günstiger Wohnraum in attraktiven Wohnlagen geschaffen werden, damit breite Schichten der Bevölkerung und Menschen mit besonderen Bedarfen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum finden

CDU/CSU (Siehe Frage 32)

Die Linke

Wir sehen im aktuellen System der "sozialen Zwischennutzung" von öffentlich gefördertem Wohnungsbau keine Vorteile. Die in der Vergangenheit oft nur für zehn, fünfzehn oder zwanzig Jahre abgeschlossenen Mietpreis- und Belegungsbindungen haben dazu geführt, dass der soziale Wohnungsbau heute mit nur noch weniger als 1,1 Millionen Sozialwohnungen bundesweit auf einem historischen Tiefstand angelangt ist. Weil rechnerisch alle zwölf Minuten eine Sozialwohnung verloren geht, müssten jährlich rund 50.000 Sozialwohnungen gebaut werden, nur um den Bestand zu halten. Die aus der Bindung gefallenen Wohnungen können derweil zu Marktpreisen vermietet werden, obwohl sie zum erheblichen Teil von der öffentlichen Hand finanziert wurden. Deshalb setzen wir uns für einen Systemwechsel im sozialen Wohnungsbau ein. Wir wollen im Jahr mindestens 250 000 zusätzliche bezahlbare Wohnungen und 130 000 im kommunalen Bestand schaffen. Mit der Einführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit soll zukünftig gelten: einmal Sozialwohnung, immer Sozialwohnung.

FDP

Wir Freie Demokraten wollen für Menschen mit niedrigem Einkommen einen echten Zugang zu günstigem Wohnraum schaffen. Dazu muss sich die soziale Wohnraumversorgung an der potentiellen Mieterin beziehungsweise am potentiellen Mieter und nicht nur am Bau von neuen Sozialwohnungen orientieren. Wir wollen zahlungsschwachen Wohnungssuchenden den Zugang zum freien Wohnungsmarkt mithilfe des Wohngeldes erleichtern. Erst wenn dort die

Wohnungssuche erfolglos bleibt, soll die Berechtigung auf Bezug einer Sozialwohnung erteilt werden.

SPD (siehe Frage 32)

34. Inwieweit würden Sie den Kommunen zweckgebunden zusätzliche Möglichkeiten zum preislimitierten Erwerb unbebauter Grundstücke für Wohnungsbau und soziale Infrastruktur einräumen?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Kommunen sollen Vorkaufsrechte auch bei Share Deals, Zwangsversteigerungen Wohneigentumsgemeinschaften oder Schrottimmobilien anwenden können. Wir GRÜNE wollen den günstigeren Erwerb zu Ertragswert ermöglichen und das Verfahren vereinfachen, z.B. durch längere Fristen.

CDU/CSU (Siehe Frage 23)

Die Linke:

Das kommunale Vorkaufsrecht ist ein Schlüsselinstrument, um Flächen für den bedarfsgerechten Wohnungsbau sowie für die nötigen Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge zu mobilisieren. Wir wollen das kommunale Vorkaufsrecht auf das gesamte Gemeindegebiet ausdehnen und die Frist zur Ausübung auf sechs Monate verlängern. Außerdem wollen wir die Preislimitierung zu einem sozialverträglichen Ertragswert gesetzlich festschreiben, die eine Bewirtschaftung zu günstigen Mieten und ohne Mieterhöhungen ermöglicht.

FDP

Wir haben uns bereits im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes gegen die Einführung eines preislimitierten Vorkaufsrechts ausgesprochen, da es der im Grundgesetz verbrieften Eigentumsgarantie entgegensteht. Bereits der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages hatte in einem Gutachten zu solchen Regelungen bereits festgestellt, dass sie "verfassungsrechtlich voraussichtlich als zweifelhaft zu bewerten" sind (vgl. WD 7-3000-013/21 vom 19. Februar 2021). Eine Ausweitung dieses Instruments lehnen wir deshalb ab. Vielmehr sollte der Bund nicht mehr für Staatszwecke benötigte Grundstücke vergünstigt für eine zügige Entwicklung von neuen Bauflächen zur Verfügung stellen.

SPD (Siehe Antwort zum Vorkaufsrecht)

35. Wie können die Baurechtschaffung (B-Pläne), die kommunale Liegenschaftspolitik und Wohnungsbauförderung wirksamer verknüpft werden, so dass die dafür benötigten Grundstücke zu einem nachhaltig erzielbaren Ertragswert unter Berücksichtigung sozialer Bindungen zur Verfügung gestellt werden können?

Antworten der Parteien:

Bündnis 90/Die Grünen

Zum Beispiel neben den oben genannten planrechtlichen und finanziellen Instrumenten mit Hilfe der Unterstützung aktiver Bodenpolitik durch den Bund. Die öffentliche Hand soll eine vorbildliche Bodenpolitik betreiben. Sie soll nicht mehr mit Immobilien spekulieren, sondern Boden bevorraten und für das Gemeinwohl nutzen. Wir GRÜNE wollen dazu die Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben überführen und diese dann in einen „Gemeinnützigen Bundesbodenfonds“ umwandeln. Er soll Erträge teilweise reinvestieren, neue Grundstücke erwerben und nach dem besten Konzept vergeben. Nicht gebrauchte Liegenschaften sollen an gemeinnützige und öffentliche Wohnungsgesellschaften oder Träger im Erbbaurecht vergeben oder günstig verkauft werden. Den Verkauf nach Höchstgebot lehnen wir ab.

CDU/CSU (Siehe Frage 32)

Die Linke

Kommunen sollten möglichst nur auf den Grundstücken neues Baurecht schaffen, die sie selbst besitzen. Eine aktive Bodenbevorratungspolitik, die wir durch Mittel aus einem Bodenankaufprogramm sowie durch zusätzliche kommunale Ankaufsrechte fördern wollen, wird damit zur Voraussetzung einer sozialverträglichen Stadtentwicklung. Die Vergabe der öffentlichen Baugrundstücke im Erbbaurecht bietet die Möglichkeit, Flächen für den sozialen Wohnungsbau festzuschreiben, langfristige Sozialbindungen abzusichern und den langfristigen Zugriff der öffentlichen Hand auf die Entwicklung der Grundstücke zu wahren. Ein sozialer Widmungspreis nach Wiener Vorbild, der bei Neuausweisung von Bauflächen den Bodenpreis auf ein für den sozialen Wohnungsbau geeignetes Niveau begrenzt, kann die Effizienz der Wohnungsbauförderung zusätzlich erhöhen.

FDP

Eine Ausweitung des Regelwerks des Bauplanungsrechts mit dem Ziel einer Verknüpfung zur kommunale Liegenschaftspolitik und Wohnungsbauförderung sehen wir kritisch. Das Bauplanungsrecht sollte weiterhin den Fokus auf der Raumnutzung und Raumgestaltung innerhalb einer Gemeinde nach städtebaulichen Gesichtspunkten setzen.

SPD

Am Anfang steht ein klares Bekenntnis zu einer kommunalen Bodenvorratspolitik, bzw. den zusätzlichen Erwerb von Baugrundstücken durch die öffentliche Hand. (Bodenfonds). Danach gilt es öffentlich verfügbare Flächen insbesondere für belegungsgebundenen Wohnungsbau zu mobilisieren. Bei der Entwicklung privater Flächen bedarf es klarer konzeptueller städtebaulicher Vorgaben, die z.B. durch städtebauliche Verträge abgesichert werden können.

Darüber hinaus gilt es vorhandene Bindungen zu erhalten, zu verlängern und neue zu schaffen (Neue Wohnungsgemeinnützigkeit) und dabei die Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Formen des Wohnens im Quartier im Blick zu behalten.