

Bodenpolitische Agenda 2020-2030

Prof. Dr. Jürgen Aring
Vorstand vhw

Stuttgart 22.11.2018

Oktober 2017

lifu
Deutsches Institut
für Urbanistik

vhw
Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Roadmap Bodenpolitik

Bodenpolitische Agenda 2020-2030

Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen

www.difu.de www.vhw.de

vhw
Interview mit Prof. Dr. Jürgen Aring zur Bodenpolitik

„Nichts zu tun, wäre sozial und ökologisch verantwortungslos“

Ein Interview zu den bodenpolitischen Herausforderungen mit Prof. Dr. Jürgen Aring



Der vhw hat gemeinsam mit dem Difu im vergangenen Jahr mit Hilfe eines externen Expertenkreises eine bodenpolitische Roadmap erarbeiten lassen (FWS 5/2017, S. 269 ff.) und am 13. Juni 2018 eine Diskussionsveranstaltung dazu durchgeführt. Forum Wohnen und Stadtentwicklung (FWS) hat mit dem Vorstand des vhw, Prof. Dr. Jürgen Aring, über die nächsten Schritte gesprochen.

FWS: Herr Prof. Aring, im Herbst 2018 soll im Kanzleramt ein Wohnpakt stattfinden. Welchen Stellenwert muss dann Bodenpolitik haben?

Jürgen Aring: Die Boden-, Immobilien- und Mietpreise ziehen seit Jahren kontinuierlich an. Bei aller Zyklotät, die charakteristisch für den Wohnungsmarkt ist, kann man nicht einfach auf ein Abflauen der Entwicklung hoffen. Nichts zu tun, wäre sozial und ökologisch verantwortungslos. Politiker nutzen gern den Begriff Gestaltungsmandat. „Nehmt Sie beim Wort!“, möchte man rufen. Bodenpolitik muss als Politikfeld wieder aktiv besetzt und instrumentell neugestaltet werden.

FWS: Nun wird seit Jahrzehnten immer wieder gefordert, die Bodenpolitik müsse geändert werden...

Jede langgediente Stadtplanerin, jeder Wohnungsexperte hat im Berufsleben schon mehrere Wellen dieses Diskurses mitbekommen. Und in deren Studium wurde schon auf die Papiere der 1920er und 1950er Jahre hingewiesen, in denen die Bedeutung eines bodenpolitischen Instrumentariums thematisiert wurde. Immer wieder wurde betont: Kommunale Gestaltungsfähigkeit und eine sozial temperierte Stadtentwicklung benötigen eine aktive Bodenpolitik mit geeigneten Instrumenten, finanziellen Ressourcen und Gestaltungswillen.

FWS: Wenn das so klar ist, warum ist in der Vergangenheit nichts passiert?

„Nichts passiert“ ist die falsche Formulierung. Unser Grundgesetz garantiert in Artikel 14 eine Balance, in dem sowohl das Eigentumsrecht garantiert und eine Sozialpflichtigkeit des Eigentums eingefordert wird. Jede Generation muss diese bei-

den Seiten des Umgangs mit Boden neu abwägen, in ihrem jeweiligen zeitlichen Kontext Bodenpolitik ausformulieren und das Instrumentarium anpassen. Es geht nicht um absolute Wahrheiten, sondern um eine zeitgemäße Ausgestaltung von Bodenpolitik und ihren Instrumentarien.

FWS: Was ist das Neue, das die heutige Politikergeneration zu Entscheidungen bringen sollte, zu denen sich ihre Vorgänger nicht durchgerungen haben?

Dazu habe ich drei Antworten. Erstens: Wohnen wurde in der Hochindustrialisierung als die soziale Frage bezeichnet. Sie erinnern sich: „Stadtvielen im Westend, überfüllte Mietskasernen im Osten der Großstädte“. Die soziale Spaltung der Gesellschaft jener Zeit, die sich dann im Links-Rechts-Parteenspektrum abbildete, hatte eine enorme soziale und politische Sprengkraft. Sie wurde erst in den 1950er, 1960er Jahren überwunden, als die soziale Mitte immer mehr wuchs und schließlich allgegenwärtig wurde. Zugleich war soziale Mischung ein stadtplanerisches und gesellschaftspolitisches Credo. Das hat bis in die Nuller-Jahre ganz gut funktioniert. Doch seitdem entwickeln sich die Dinge wieder anders. Trotz gesellschaftlichen Reichtums und Vollbeschäftigung erleben wir in den großen Städten mehr räumliche Segregation – Wohnen wird wieder zur sozialen Frage.

Zweitens: Der Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen 30 Jahren professionalisiert und teilweise auch internationalisiert oder globalisiert. Gleichzeitig sind Immobilien, also Grundstücke oder Gebäude, zu einer Anlagekategorie am globalen Finanzmarkt geworden. Dort müssen sie eine Rendite einbringen, und zwar möglichst mehr, als sich aus Anleihen oder Aktienportfolios erwirtschaften lässt, d.h., 3 bis 5% Ertrag müssen im Jahr schon herauskommen, gerne auch mehr. Dann bekommen Sie den gleichen Effekt wie an den Aktienmärkten. Da reichen auch die Dividenden nicht aus, um die Ertragsanforderungen zu bedienen. Vielmehr muss ständig der Wert der Aktien steigen, um die Erwartungen zu erfüllen. D.h., es geht auch am Immobilienmarkt in vielen Situationen nicht mehr um das Bereitstellen von Gebäuden für bestimmte Zwecke, sondern um das Schaffen von Anlagemöglichkeiten für anlagewilliges globales Kapital. Land banking nennt man das, wenn Immobilien wie ein Aktienportfolio bewirtschaftet werden. Für Stadtentwicklung ist das ein Desaster.

Drittens geht es um die Frage, ob Kommunen wesentliche Akteure bei der Gestaltung lokaler Lebensräume und bei der Bewältigung des Klimawandels sein sollen. Mit der neoliberalen

vhw FWS 4 / Juli – September 2018 221

vhw
Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.



Handlungsfeld 1: „Eine aktive Liegenschaftspolitik“

- Gemeinwohlorientierte Vergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand
- Boden- und Infrastrukturfonds einrichten
- Vorfahrt für gezielte Bodenbevorratung und Zwischenerwerb

Handlungsfeld 2: Handlungsfähigkeit der Kommunen stärken – planungsrechtliche Instrumente schärfen

- Kommunales Vorkaufsrecht weiterentwickeln
- Stärkung der Gemeinwohlziele in der Innenentwicklung – Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Schärfung von §34 BauGB
- Einführung der Innenentwicklungsmaßnahme (IEM)

Handlungsfeld 3: Steuern durch Steuern

- Einführung einer Bodenwertsteuer
- Weiterentwicklung bzw. Absenkung der Grunderwerbssteuer

„Nichts zu tun, wäre sozial und ökologisch verantwortungslos“

Ein Interview zu den bodenpolitischen Herausforderungen mit Prof. Dr. Jürgen Aring



Prof. Dr. Jürgen Aring

Der vhw hat gemeinsam mit dem Difu im vergangenen Jahr mit Hilfe eines externen Expertenkreises eine bodenpolitische Roadmap erarbeiten lassen (FWS 5/2017, S. 269 ff.) und am 13. Juni 2018 eine Diskussionsveranstaltung dazu durchgeführt. Forum Wohnen und Stadtentwicklung (FWS) hat mit dem Vorstand des vhw, Prof. Dr. Jürgen Aring, über die nächsten Schritte gesprochen.

FWS: Herr Prof. Aring, im Herbst 2018 soll im Karlsruhe ein Wohnpfeil stattfinden. Welchen Stellenwert muss darin Bodenpolitik haben?

Jürgen Aring: Die Boden-, Immobilien- und Mietpreise ziehen seit Jahren kontinuierlich an. Bei aller Zyklicität, die charakteristisch für den Wohnungsmarkt ist, kann man nicht einfach auf ein Abflauen der Entwicklung hoffen. Nichts zu tun, wäre sozial und ökologisch verantwortungslos. Politiker nutzen gern den Begriff Gestaltungsmandat. „Nehmt Sie beim Wort!“, möchte man rufen. Bodenpolitik muss als Politikfeld wieder aktiv besetzt und instrumentell neugestaltet werden.

FWS: Nun wird seit Jahrzehnten immer wieder gefordert, die Bodenpolitik müsse geändert werden...

Jede langgediente Stadtplanerin, jeder Wohnungsexperte hat im Berufsleben schon mehrere Wellen dieses Diskurses miterlebt. Und in deren Stadium wurde schon auf die Papiere der 1920er und 1930er Jahre hingewiesen, in denen die Bedeutung eines bodenpolitischen Instrumentariums thematisiert wurde. Immer wieder wurde betont: Kommunale Gestaltungsfähigkeit und eine sozial temperierte Stadtentwicklung benötigen eine aktive Bodenpolitik mit geeigneten Instrumenten, finanziellen Ressourcen und Gestaltungswillen.

FWS: Wenn das so klar ist, warum ist in der Vergangenheit nichts passiert?

„Nichts passiert“ ist die falsche Formulierung. Unser Grundgesetz garantiert in Artikel 14 eine Balance, in dem sowohl das Eigentumsrecht garantiert und eine Sozialpflichtigkeit des Eigentums eingefordert wird. Jede Generation muss diese bei-

den Seiten des Umgangs mit Boden neu abwägen, in ihrem jeweiligen zeitlichen Kontext Bodenpolitik ausformulieren und das Instrumentarium anpassen. Es geht nicht um absolute Wahrheiten, sondern um eine zeitgemäße Ausgestaltung von Bodenpolitik und ihren Instrumentarien.

FWS: Was ist das Neue, das die heutige Politikergeneration zu Entscheidungen bringen sollte, zu denen sich ihre Vorgänger nicht durchgerungen haben?

Dazu habe ich drei Antworten. Erstens: Wohnen wurde in der Hochindustrialisierung als die soziale Frage bezeichnet. Sie erinnern sich: „Stadthallen im Westen, überfüllte Mietskasernen im Osten der Großstädte“. Die soziale Spaltung der Gesellschaft jener Zeit, die sich dann im Links-Rechts-Parteiespektrum abbildete, hatte eine enorme soziale und politische Sprengkraft. Sie wurde erst in den 1950er, 1960er Jahren überwunden, als die soziale Mitte immer mehr wuchs und schließlich allgegenwärtig wurde. Zugleich war soziale Mischung ein stadtplanerisches und gesellschaftspolitisches Credo. Das hat bis in die 1980er Jahre ganz gut funktioniert. Doch seitdem entwickeln sich die Dinge wieder anders. Trotz gesellschaftlichen Reichtums und Völlbeschäftigung erleben wir in den großen Städten mehr räumliche Segregation – Wohnen wird wieder zur sozialen Frage.

Zweitens: Der Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen 30 Jahren professionalisiert und teilweise auch internationalisiert oder globalisiert. Gleichzeitig sind Immobilien, also Grundstücke oder Gebäude, zu einer Anlagekategorie am globalen Finanzmarkt geworden. Dort müssen sie eine Rendite einbringen, und zwar möglichst mehr, als sich aus Anleihen oder Aktienportfolios erwirtschaften lässt, d.h., 3 bis 5% Ertrag müssen im Jahr schon herauskommen, gerne auch mehr. Dann bekommen Sie den gleichen Effekt wie an den Aktienmärkten. Da reichen auch die Dividenden nicht aus, um die Ertrags Erwartungen zu bedienen. Vielmehr muss ständig der Wert der Aktien steigen, um die Erwartungen zu erfüllen. D.h., es geht auch am Immobilienmarkt in vielen Situationen nicht mehr um das Bereitstellen von Gebäuden für bestimmte Zwecke, sondern um das Schaffen von Anlagemöglichkeiten für anlagewilliges globales Kapital. Land banking nennt man das, wenn Immobilien wie ein Aktienportfolio bewirtschaftet werden. Für Stadtentwicklung ist das ein Desaster.

Drittens geht es um die Frage, ob Kommunen wesentliche Akteure bei der Gestaltung lokaler Lebensräume und bei der Bewältigung des Klimawandels sein sollen. Mit der neoliberalen

Was ist das Neue, das heutige Politikergenerationen zu Entscheidungen bringen sollte, zu denen sich ihre Vorgänger nicht durchgerungen haben?

- Wohnen wird wieder zur sozialen Frage
- Es geht am Immobilienmarkt in vielen Situationen nicht mehr um das Bereitstellen von Gebäuden für bestimmte Zwecke, sondern um das Schaffen von Anlagemöglichkeiten für renditesuchendes ortloses Kapital. Für Stadtentwicklung ist das ein Desaster.
- Kommunen können Horte des Übersichtlichen, Lokalen, Demokratischen, Zukunftsgewandten sein.... Das ist nicht wenig. Dann müssen diese Kommunen aber auch politisch, finanziell und personell stark sein – und bodenpolitisch mächtig sein.

Bodenpolitische Agenda 2020-2030

Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen

www.difu.de

www.vhw.de



Quelle: BBSR / Studiographo

PRESSEMITTEILUNG - 04.09.2018

Baulandkommission gestartet: Bauland darf kein Engpass für Wohnen sein

Expertenkommission "Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" hat ihre Arbeit aufgenommen



www.vhw.de

