

Liegenschaftspolitik als Instrument der Stadtentwicklung



Prof. Martin zur Nedden



Prof. Dr. Arno Bunzel

Steht die „Bodenfrage“ (wieder) auf der Tagesordnung? Nimmt man die Medien – seien es nun Print-Medien, Radio, sogar Fernsehen und erst recht die sogenannten Social-Media – als Maßstab, kann man zu dem Eindruck gelangen. Prüft man den Koalitionsvertrag von CDU und SPD, entstehen schon eher Fragezeichen. Zwar wird eine Enquête-Kommission zum Thema Bodenrecht in Aussicht gestellt, doch heißt es schon wenige Absätze später: „Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.“

Der Druck auf Bund, Länder und Kommunen, hier zu handeln, ist unübersehbar und nimmt weiter zu. Vor allem die sich zuspitzenden Probleme bei der sozialen Wohnraumversorgung in den wachsenden Regionen haben die Notwendigkeit einer vorausschauenden, am Gemeinwohl orientierten Bodenpolitik ins Bewusstsein einer breiteren Öffentlichkeit gerückt. Das Bild langer Schlangen Wohnungssuchender, die wachsende Zahl Wohnungsloser, die rekordträchtigen Steigerungsraten bei Immobilienpreisen und Mieten berühren am Ende auch diejenigen, die sich in ihrem Eigenheim oder auch in einem gesicherten Mietverhältnis eingerichtet haben. Dabei geht es aber längst nicht nur um die Baulandausweisung. Die Herausforderung besteht darin, ausreichend Grund und Boden auch für solche für das Gemeinwesen unverzichtbaren Nutzungen und Funktionen bereitzustellen, die keine attraktive Rendite auf das investierte Kapital versprechen. Es geht also auch um Standorte für Schulen und Kitas, für Senioreneinrichtungen, Parks, Sportplätze, für Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Eine Reihe von Städten, in denen die Entwicklung besonders dynamisch ist, versucht, das Ruder herumzureißen. Soziale Baulandmodelle, Milieuschutz, Vorkaufsrechte, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und andere Maßnahmen können die Spekulation am Immobilienmarkt und deren negative Auswirkungen am Ende allenfalls mindern. Die Entwicklungen

der letzten Jahre haben deutlich gezeigt, dass der Schlüssel einer nachhaltigen Entwicklung der Städte beim Zugriff auf den Boden liegt. Erkennt man das an, dann gilt es, über das Halten und den Erwerb von Flächen das Heft des Handelns wieder in die Hand zu nehmen. Eine ausreichende Flächenreserve im kommunalem Eigentum eröffnet Gestaltungsoptionen und schafft die Basis für die schnelle, kostengünstige Bereitstellung der für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung erforderlichen Flächen. Die Liegenschaftspolitik als Instrument der Stadtentwicklung aufzugeben war der Kardinalfehler der zurückliegenden Dekaden.

Die Umsetzung einer am Gemeinwohl orientierten Bodenpolitik ist nur durch ein Bündel von Maßnahmen erreichbar. Es bedarf der Verstärkung fachspezifischer Personalressourcen in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Bestehende bodenrechtliche Instrumente müssen angewendet werden. Ohne Unterstützung von Bund und Ländern wird es nicht gehen. Die öffentliche Hand muss auf allen Ebenen ihre eigenen Liegenschaften in den Dienst einer gemeinwohlorientierteren Stadtentwicklung stellen. Dies bedeutet sowohl die generelle Abkehr vom Höchstgebotsprinzip als auch den Vorrang der Kommunen beim Erwerb von Grundstücken des Bundes und der Länder. Der Aufbau von Bodenfonds sollte unterstützt werden. Zudem bedarf es einer Nachjustierung beim Bodenrecht. Die erleichterte Anwendung des Vorkaufsrechts, die Ausweitung des städtebaulichen Entwicklungsrechts, die Öffnung für Gemeinwohlbelange bei nach § 34 BauGB bestehenden Baurechten können wichtige Beiträge sein, die Städte zu einer nachhaltigen, d.h. sozial wie ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Entwicklung zu befähigen.

Um dies klarzustellen: Es geht nicht um die Schaffung einer neuen Eigentumsordnung. Das private Eigentum ist und bleibt garantiert. Unser Grundgesetz verlangt aber auch, dass der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen hat. Diese Ambivalenz erfordert einen Interessenausgleich, der angesichts der Marktdynamik aus dem Gleichgewicht geraten zu sein scheint.

Prof. Martin zur Nedden, Prof. Dr. Arno Bunzel
Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH, Berlin