



Jürgen Aring, Diana Coulmas, Fabian Rohland

Heute, morgen, übermorgen – Boden- und Wohnungspolitik im Aufbruch!?



Boden- und Wohnungspolitik sind drängende gesellschaftliche Themen, der öffentliche Diskurs darüber ist umfangreicher und fordernder geworden. Nach der Regierungsbildung auf Bundesebene und zusätzlich angetrieben durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts stehen wichtige boden- und wohnungspolitische Entscheidungen an. Die Autoren des Beitrags stecken zunächst den aktuellen Diskurs ab. Danach richten sie den Blick auf die anstehende Grundsteuerreform, die ein Element einer neuen Bodenpolitik werden könnte. Abschließend betten sie die bodenpolitischen Überlegungen in eine umfassendere Idee einer sozialen und resilienten Wohnungspolitik ein, wobei auch langfristig veränderte Kontexte wie Alterung und Digitalisierung bedeutsam sind.

Nach der langwierigen Regierungsbildung auf Bundesebene zeichnen sich neue Impulse für den wohnungspolitischen Diskurs und zur Überwindung der Wohnungsmarktengepässe in den deutschen Ballungsräumen ab. So sendet die neue Bundesregierung Signale, dass sie die Probleme auf den Wohnungsmärkten erkannt hat und in der bevorstehenden Legislaturperiode angehen möchte. Deutlich wird dies u.a. in der Gründung eines eigenständigen Bauausschusses im Bundestag und in den im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD aufgezeigten wohnungspolitischen Maßnahmen (Koalitionsvertrag 2018, S. 107 ff.). In der öffentlichen Debatte wird das gestiegene politische Engagement zur Beseitigung des Mangels an bezahlbaren Wohnungen begrüßt, allerdings gibt es auch Stimmen, die umfassendere wohnungspolitische Maßnahmen einfordern.

Ein weiterer weitreichender Impuls für notwendige bodenpolitische Neuerungen geht vom Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 aus, in dem die jetzige Einheitsbewertung bei der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt wurde (Bundesverfassungsgericht 2018). Intensiv diskutiert wird eine Grundsteuerreform bereits seit mindestens 20 Jahren. Allerdings hat im Laufe der Jahre kein Reformmodell eine politische Mehrheit gewinnen können, sodass bislang alle Reformbemühungen im Sande verliefen. Mit der Fristsetzung für eine Neuregelung bis zum 31.12.2019 und einer entsprechenden Umsetzung (bis spätestens 31.12.2024) hat das Bundesverfassungsgericht den Druck auf den Gesetzgeber jetzt erheblich erhöht. In die Landschaft wohnungs- und bodenpolitischer Impulse passt auch die geplante Grundgesetzänderung für den Sozialen Wohnungsbau. Mit der Schaffung eines

neuen Artikels 104d GG soll die Grundlage dafür geschaffen werden, dass der Bund auch über 2019 hinaus die Länder beim Sozialen Wohnungsbau unterstützen kann (Bundesregierung 2018).

Der öffentliche Diskurs rückt Bodenpolitik ins Zentrum

Wenn nun die politischen Verantwortlichen umfassender und sichtbarer auf die Wohnungsmarktengepässe reagieren, dann liegt dies vor allem darin begründet, dass der öffentliche Diskurs über Boden- und Wohnungspolitik wesentlich an gesellschaftlicher Bedeutung gewonnen hat. Diese Entwicklung findet deutlichen Ausdruck in einem höheren Engagement betroffener Akteure auf den Wohnungsmärkten und einer gestiegenen Präsenz dieser Debatte in den großen deutschen (Fach-)Medien. Wer den wohnungspolitischen Diskurs verfolgt, dem wird kaum entgehen, dass dem gemeinwohlorientierten Umgang mit dem knappen und nicht vermehrbaren Gut „Boden“ eine Schlüsselrolle zufällt.

Viele Experten sind sich einig: Fehlende Grundstücke, hohe Bodenpreise und die Spekulation mit Bauland sind die größten Hürden für allgemein bezahlbare neue Wohnungen in Deutschlands Großstädten. Exemplarisch für diesen Befund steht eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), wonach die mangelnde Verfügbarkeit von geeignetem und nicht spekulativ überbeuertem Bauland und fehlendes Baurecht für vorhandene Grundstücke die zentralen Engpassfaktoren für mehr bezahlbaren Wohnungsbau sind (Waltersbacher 2017, S. 2). Weniger das Gebäude als vielmehr der Boden ist damit ausschlaggebend für den rasanten Preisanstieg von Immobilien in den Ballungsräumen. Dass



die Städte heute unter dem „Druck des Kapitals“ stehen, hat der Soziologe Heinz Bude in seinem Essay über das Gefüge der Stadt festgestellt, um von dieser Beobachtung ausgehend seine Überlegungen zu Polarisierung, Fragmentierung und Festivalisierung zu entwickeln (vgl. Bude 2018, S. 58 ff.)

Angesichts der immer stärker greifbaren Fehlentwicklungen ist eine breite und engagierte Diskussion um Gegenmaßnahmen entbrannt. Hierbei wird die Frage der Stadtentwicklung immer mehr zu einer sozialen Frage, nämlich der Frage, wer darf in der inneren Stadt wohnen. Klar ist: Nicht alle können in attraktiven Innenstadtbereichen von Städten wohnen. Doch soll die finanzielle Leistungsfähigkeit auf Dauer das einzige Zugangskriterium sein? So mahnt der Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik: „Der Bodenmarkt entfaltet eine zersetzende Wirkung auf den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft. Ganze Stadtteile [...] unterliegen der ‚Aufwertung‘, die Verdrängungsprozesse der angestammten Wohnbevölkerung und des kleinteiligen Gewerbes zur Folge haben. [...] Angesichts des Wachstums der Städte mit all seinen Facetten und Herausforderungen wird die Bodenpolitik zum Dreh- und Angelpunkt einer sozial gerechten und nachhaltigen Stadtentwicklung.“ (Münchner Aufruf 2017, S. 1 f.)

Vor dem Hintergrund der sich zuspitzenden Situation auf den Bodenmärkten und dem hohen Handlungsbedarf auf politischer Ebene haben sich in jüngerer Vergangenheit eine Vielzahl an Initiativen gegründet, zumeist mit dem Ziel, Substanz für die öffentlichen und fachlichen Diskussionen im vorpolitischen Raum zu erzeugen. Zu den Initiativen und Verbänden, die sich für eine gemeinwohlorientierte Neuausrichtung der Bodenpolitik einsetzen, zählen neben dem Münchner Aufruf u.a. das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) und der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vgl. vhw/Difu 2017), der Deutsche Städtetag (vgl. Deutscher Städtetag 2017) sowie die Initiative Schwerter Erklärung: Eigentum verpflichtet – mehr Boden für das Gemeinwohl (vgl. Schwerter Erklärung 2017). Auch der bundesweite Aufruf Grundsteuer: Zeitgemäß! und das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (Horn et al. 2017, S. 10 f.) der Hans-Böckler-Stiftung sprechen sich für eine neue Bodenpolitik aus, indem sie für eine reine Bodenwertsteuer plädieren.

Dabei findet der bodenpolitische Diskurs mitnichten nur auf der Ebene organisierter wohnungsmarktaffiner Akteure statt. Er ist vielmehr merklich in der öffentlichen Wahrnehmung angekommen und damit in der Mitte der Gesellschaft.¹ Hierbei spiegelt sich seine wachsende Bedeutung nicht nur in den themennahen Fachmedien wider, sondern auch in den großen deutschen (Tages-)Zeitungen. Wie auch seitens der Initiativen und Verbände wird dabei vehement ein veränderter Umgang mit dem knappen Gut Fläche gefordert. Grund und Boden

dürfe nicht länger ungezügelt den Marktkräften überlassen werden (Maak 2018). Plakativ heißt es in einem Beitrag von Laura Weißmüller in der Süddeutschen Zeitung: „Es braucht einen Sinneswandel. Bislang ist es gesellschaftlich akzeptiert, mit dem Kauf und Verkauf von Boden Gewinne zu erzielen. Das dürfte es nicht. Denn Boden ist keine Ware wie jede andere, schon allein, weil er nicht vermehrbar und auch nicht verzichtbar ist. [...] Doch nicht einmal der Bund trägt dieser Bedeutung des Bodens Rechnung. Bundeseigene Grundstücke werden meistbietend verkauft. Auch viele Kommunen sind per Satzung dazu verpflichtet, ihren Boden jeweils zum Höchstpreis zu verkaufen, der Kämmerer wacht eifrig darüber. Ob darauf dann ein Stück tote Stadt entsteht, interessiert ihn nicht. Sollte es aber. Der Staat verscherbelt sein Fundament. Das muss aufhören. [...] Und die Grundsteuer [...] muss durch eine Bodensteuer ersetzt werden, die den leistungslosen Wertzuwachs erfasst. Keine Angst: Es geht hier nicht um den Umsturz der Eigentumsverhältnisse. Es geht um etwas Größeres: den sozialen Frieden in diesem Land.“ (Weißmüller 2017)

Die anstehende Grundsteuerreform ist bodenpolitisch von hoher Relevanz

In der Zeit, in der sich die Öffentlichkeit und Fachwelt mit der Bodenpolitik und damit auch mit der Grundsteuer beschäftigen, hat jetzt zudem das Bundesverfassungsgericht ein wegweisendes Urteil über die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer gefällt und damit einen konkreten Auftrag an den Bundesgesetzgeber erteilt. Schon seit Jahren ist klar, dass die Grundsteuer reformiert werden muss. Aus diesem Grund stehen auch seit geraumer Zeit zahlreiche Reformmodelle im Raum (Lehmbrock/Coulmas 2001; Färber/Salm/Hengstwerth 2014; Henger/Schaefer 2015), über die fachlich und politisch gestritten wird. Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.4.2018 zur Verfassungswidrigkeit der Bemessungsgrundlage ist der Gesetzgeber am Zug. Bis Ende 2019 muss er sich für ein neues Bewertungsmodell entscheiden, auf dessen Grundlage die Grundstücke und ggf. Gebäude künftig besteuert werden. Von diesem Bewertungsmodell wird abhängen, welche Grundsteuer derjenige zahlen muss, der wohnt – d.h. so ziemlich jeder. Denn nach geltendem Recht zahlt die Steuer nicht nur der Eigentümer, sie wird auch auf die Mieter umgelegt.²

Hinsichtlich der in Frage kommenden Reformmodelle findet sich im Koalitionsvertrag von Union und SPD keine Festlegung. Man darf damit rechnen, dass mit harten Bandagen gestritten werden wird. Denn – trotz Aufkommensneutralität – wird es durch Belastungsverschiebungen unweigerlich Gewinner und Verlierer geben. Schließlich liegt der Grund, warum das Verfassungsgericht die derzeitigen Regeln beanstandet hat, ja gerade darin, dass diese zu ungerechtfertigten Privilegierungen

¹ Hanno Rauterberg verweist darauf, „dank der Wohnkrise sind nun zum Glück viele aufgewacht“ (Rauterberg 2018).

² Diskutiert wird allerdings auch die Möglichkeit, die Regelung in der Betriebskosten- bzw. Mietnebenkostenverordnung so zu verändern, dass die Grundsteuer nicht oder nur teilweise umlagefähig ist.



	Kostenwert-Modell	Äquivalenz- bzw. flächenbezogenes Grundsteuermodell	Bodenwertmodell
Erhebungsmethode / Bemessungsgrundlage	Grundstücksfläche per Bodenrichtwert & Gebäudefläche per Kostenwert (Baukosten je qm Bruttogrundfläche pauschal nach Gebäudeart) abzügl. Alterswertminderung	Grundstücksfläche & Gebäudefläche	Bodenrichtwerte
Verwaltungsaufwand	sehr hoch (Gebäudekomponente)	Eher gering	Sehr gering (BRW liegen fast flächendeckend vor)
Lenkungswirkung (Mobilisierung)	-	-	Bodenmobilisierend, bodenpreisdämpfend
Sonstige Effekte	Neubauten ungleich höher besteuert („Strafsteuer“ für Investitionen)	Wertvolle Immobilien in Toplagen würden genauso hoch besteuert wie andere in minderwertigen Lagen	Investitionsfreundlich, Beteiligung der Eigentümer an Inwertsetzung ihrer Immobilie

Tab. 1: Eckpunkte von Grundsteuer-Reformmodellen

der einen und einer im Verhältnis zur Wertentwicklung zu hohen Besteuerung der anderen führen, weil jahrzehntelang auf völlig überholte Einheitswerte zurückgegriffen wurde.³

An einer Neuregelung der Grundsteuer innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Frist werde „mit Hochdruck“ gearbeitet, ließen Vertreter der Bundesregierung unlängst wissen.⁴ Eine Neuordnung des Bodenrechts ist zwar nicht die Hauptstoßrichtung des Karlsruher Urteils. Die Reformen, die jetzt umzusetzen sind, bieten jedoch die Gelegenheit – neben dem Auflösen von Bewertungsdisparitäten durch die veraltete Einheitsbewertung –, auch den Umgang mit den begehrten und dringend benötigten Flächen klug zu steuern (Prantl 2018). Die Reform der Grundsteuer ist mithin auch aus bodenpolitischer Sicht von nicht unerheblicher Relevanz (vhw/Difu 2017, S. 6 u. 20). Bei der anstehenden Reform steht der Gesetzgeber vor einer Richtungsentscheidung: Es ist der Moment für die Diskussion einer bodenpolitisch motivierten Reform der Grundsteuer!

Während sich die jahrelangen Reformüberlegungen der Finanzminister des Bundes und der Länder auf sog. „verbundene Bemessungsgrundlagen“, die zugleich Grund und Boden sowie das aufstehende Gebäude steuerlich erfassen, konzentrierten,⁵ sprechen sich immer mehr Stimmen für die Reform zu einer Bodenwertsteuer aus. Diese biete in planerischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht die meisten Vorteile, wie auch Dirk Löhrl in seinem Beitrag „Grundsteuerreform:

sozial und zeitgemäß?“ in diesem Heft ausführte.⁶ Vor allem folgende Argumente werden für eine Bodenwertsteuer ins Feld geführt: ihr reiner Fiskalcharakter, der deutlich überschaubare Verwaltungsaufwand, die Investitionsfreundlichkeit, der Anreiz, bestehende Baurechte auszunutzen, sowie die Beteiligung der Grundeigentümer an den Kosten der Inwertsetzung ihrer Grundstücke. Interessant ist, dass im Koalitionsvertrag eine neue Grundsteuer C ver-

einbart wurde, um „die Verfügbarmachung von bebaubaren Grundstücken für Wohnbauzwecke zu verbessern“.⁷ Genau das würde am ehesten die Bodenwertsteuer leisten. Wenn auf diese Weise zweifellos auch nicht alle drängenden bodenpolitischen Probleme gelöst werden können, sollte die mit der anstehenden Reform bestehende Chance für eine sozial gerechte Ausgestaltung der Grundsteuer unbedingt ergriffen werden.

Bodenpolitik ist weit mehr als eine Grundsteuerreform

Die Gründe für eine zu geringe Neubauaktivität im preisgünstigen Wohnsegment sind äußerst facettenreich. Nach allgemeiner Auffassung liegen sie in einer mangelnden Baulandbereitstellung, in einer unzureichenden Mobilisierung bestehender Baurechte, in geringen Umsetzungsmöglichkeiten von Gemeinwohlbelangen bei der Realisierung von Bauvorhaben und in Bodenspekulationen, bei denen investive Absichten für den Wohnungsbau keine Rolle spielen. Vor diesem Hintergrund kann die Grundsteuerreform zwar einen wichtigen Beitrag für eine am Gemeinwohl orientierte Neuausrichtung der Bodenpolitik leisten, angesichts der vielfältigen Herausforderungen jedoch nur an einzelnen Ursachen für die Angebotsengpässe beim bezahlbaren Wohnraum ansetzen. Um die Bodenfrage umfassender anzugehen und ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenpaket zu formulieren, haben vhw und das Difu einen Arbeitskreis von unabhängigen Experten initiiert, der im Herbst 2017 die Bodenpolitische Agenda 2020–2030 veröffentlicht hat (vgl. vhw/Difu 2017). Ziel und wesentliche Grundlinie der Arbeit des Expertenkreises war es,

3 Wesentlicher für die Frage, wie hoch die Steuerbelastung im Einzelfall ausfällt, ist allerdings die Höhe des Hebesatzes in der jeweiligen Gemeinde; die Hebesatzautonomie der Gemeinden wird durch die Reform der Grundsteuer nicht berührt.

4 Vgl. Hib (Newsletter „Heute im Bundestag“) Nr. 240 Ziff. 1 vom 18.4.2018.

5 Dies fand zuletzt seinen Niederschlag im „Bundesratsmodell“ (Bundesrat 2016a und 2016b), das im Herbst 2017 vom Bundesrat in den Gesetzgebungsprozess eingebracht, aufgrund des Widerstandes von Hamburg und Bayern jedoch nicht zum Abschluss gebracht wurde.

6 S. Beitrag von Dirk Löhrl in diesem Heft auf Seite 123 ff.

7 Zur Einführung einer Grundsteuer C wird allerdings eingewandt, dass sie sich im Zweifel gegen hohe und weiter steigende Baulandpreise ohnedies nicht durchsetzen können. Innerhalb des jetzigen, noch nicht reformierten Systems sei sie im Übrigen kaum umzusetzen.



einen Beitrag zu einer vertiefenden Fachdiskussion und Anstöße für die Politik auf allen staatlichen Ebenen zu leisten, um die verloren gegangene Steuerungskraft der Städte im Umgang mit öffentlichem Boden zurückzugewinnen (ebenda, S. 4.). Zum einen fordern die Experten Rückbesinnung darauf, dass der Boden ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsgrundvorsorge bildet. Zum anderen sehen sie die Aufgabe, die kommunale Handlungsfähigkeit dadurch zu stärken, dass planungsrechtliche Instrumente geschärft und die für ihre Anwendung notwendigen finanziellen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Bodenpolitische Reformen werden bereits seit Jahrzehnten intensiv diskutiert. Daher war ein wichtiges Anliegen des Arbeitskreises, mehrheitsfähige Ansätze zu erarbeiten, die nicht nur im wissenschaftlichen Diskurs bestehen können, sondern auch in der Anwendungspraxis umgesetzt werden können.

Im Ergebnis beinhaltet die Bodenpolitische Agenda 2020–2030 eine Roadmap mit neun Kernforderungen (s. Tab. 2). Sie zeigen den Weg für einen sozial verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden im Kontext einer nachhaltigen und wirksamen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Die Forderungen der Experten machen vor allem deutlich, dass eine funktionale, an den Wirkungen auf die Stadtplanung oder den Wohnungsmarkt orientierte „technische“ Debatte dem Gegenstand nicht gerecht wird. Zu führen ist auch eine Werte-Debatte! Denn es geht um Gerechtigkeit, Solidarität, Gemeinwohl und Nachhaltigkeit – Werte, die das Fundament einer demokratischen, offenen und zum rationalen Interessenausgleich fähigen Gesellschaft bilden. (Ebenda, S. 33)

<p>Verantwortungsvoller Umgang mit öffentlichem Boden – aktive Liegenschaftspolitik ermöglichen</p> <p>(1) Gemeinwohlorientierte Vergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand</p> <p>(2) Einrichtung von Boden- und Infrastrukturfonds</p> <p>(3) Vorfahrt für gezielte Bodenbevorratung und Zwischenerwerb: Kommunales Bodeneigentum als Schlüssel für eine gezielte Steuerung der Bodennutzung</p>
<p>Handlungsfähigkeit der Kommunen stärken – planungsrechtliche Instrumente schärfen</p> <p>(4) Weiterentwicklung des kommunalen Vorkaufsrechts</p> <p>(5) Stärkung der Gemeinwohlziele bei der Wohnungsbautätigkeit im Innenbereich auf der Grundlage von § 34 BauGB.</p> <p>(6) Zeitnahe Einführung der Innenentwicklungsmaßnahme</p>
<p>Steuerung der Bodenentwicklung zurückgewinnen – Bodenentwicklung besser (be)steuern</p> <p>(7) Einführung einer Bodenwertsteuer</p> <p>(8) Bundesweite Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes auf 3,5 %</p> <p>(9) Stärkung interkommunaler Zusammenarbeit durch Schärfung der Instrumente der Landes- und Regionalplanung</p>

Tab. 2: Roadmap Bodenpolitik von vhw und Difu – 9 Kernforderungen (Quelle: vhw/Difu 2017, S. 1 ff.)

Ausblick: konkrete Problemlösungen, große Linien und Zukunftsdiskurse verbinden

Im bodenpolitischen Diskurs treffen viele unterschiedliche Interessen aufeinander. Dementsprechend hart und zäh wird sich das politische Ringen um neue Lösungen ausgestalten. Zu welchen Entscheidungen die Politik in der kommenden Legislaturperiode finden wird, ist noch offen. An der Situation, dass in spätmodernen Gesellschaften Prozesse der Stadtentwicklung komplex und vielschichtig sind, lässt sich – allen Verfahrensbeschleunigungs- und Normenabbauinitiativen zum Trotz – wohl nichts Wesentliches ändern. Komplexe Einzelfälle, in denen immer wieder aufs Neue die Kämpfe zu Flächenmobilisierung, Flächenschutz, Anwohnerinteressen und zur gesellschaftlichen Verpflichtung des Immobilienbesitzes ausgefochten werden, bleiben normal. Dementsprechend zäh ist die Praxis von Stadtentwicklung und Wohnungsneubau.

Gerade deswegen kommt es aber auf die Rahmenbedingungen für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik an, die eben doch „im Großen“ gesetzt werden können. In diesem Sinne ist die Politik des Bundes in der kommenden Legislaturperiode gefordert. Hier kann etwas bewegt werden! Oder – wenn lediglich Symbolpolitik gemacht wird – auch nicht! Deswegen scheint es angebracht, zum Schluss dieses Beitrages den Blick über die aktuellen Herausforderungen hinaus zu richten. Sowohl die Vorstellung einer ganzheitlichen Idee von Wohnungspolitik als auch das frühzeitige Erkennen größerer zukünftiger Veränderungen kann Orientierung für die aktuelle Politik bieten. In der Wohnungspolitik ist das Heute mit dem Morgen und Übermorgen verflochten.

Was ist mit einer ganzheitlichen Wohnungspolitik gemeint? In dem Plädoyer von vhw und Difu (2017) haben die Autoren gefordert, Wohnungspolitik umfassend zu denken: „Die aktuelle Aufgabe besteht darin, eine resiliente, zukunftsgerichtete Wohnungspolitik zu formulieren, die unabhängig von zyklischen Entwicklungen am Wohnungsmarkt sowie gesellschaftlichen und politischen Veränderungen die soziale Wohnraumversorgung sicherstellt.“ (Ebenda, S. 2) Sie umfasst zunächst wohnungspolitische Kernelemente, zu denen Bodenpolitik, Mengenstrategien, Kostensenkung, Sozialorientierung, Kapitalmobilisierung, Bestandspolitik sowie Handlungsspielräume der öffentlichen Hand zählen. Gleichzeitig sind das Zusammenspiel von Öffentlich und Privat sowie der Mehrebenencharakter von Politik und Verwaltung zu berücksichtigen, um ein effizientes Miteinander zu ermöglichen. Schließlich ist auch eine integrierte und nachhaltige Perspektive gefordert, die den Wechselwirkungen zwischen Wohnungspolitik und Stadtentwicklung, Sozialpolitik, Mobilitätsplanung und Umweltpolitik Rechnung trägt – wahrlich eine schwierige Aufgabe, bei der Handlungsfähigkeit den Vorrang vor Perfektion haben muss. Das impliziert auch, von sektoralen Maximalforderungen abzurücken, selbst wenn sie für sich bestens begründet werden können.



Richtet man den Blick weiter nach vorn, so ist auch dem Wandel von Technologien, Ideen und Gesellschaft viel Aufmerksamkeit zu widmen, denn es sind tiefgreifende Veränderungen absehbar, die dann auf eine träge Wohnungsbestandsstruktur treffen. Dazu zwei Gedanken: Die Alterung der Gesellschaft beinhaltet auch eine „neue soziale Frage“. Alt werden bedeutet für alle, die von monatlichen Gehältern und nicht von Kapitaleinkünften oder Transfers leben, dass ihr verfügbares Einkommen mit dem Eintritt des Renten- oder Pensionsalters erheblich schrumpft. Einen Rückgang auf etwa 60% des Bruttoeinkommens kann man als Orientierungswert ansetzen, wenngleich die konkrete Situation je nach Lebensarbeitszeit, Beamten- oder Angestelltenstatus, ergänzenden Betriebsrenten oder individueller Zusatzrenten stark variieren kann. Und durch die Progression der Einkommenssteuer ist der Nettoeffekt weniger stark als der Bruttoeffekt. Dennoch: Der Übergang ins Renten- und Pensionsalter zwingt viele, ihre Ausgabenstruktur neu zu bedenken. Wenn dann Mietkosten bei 30 und mehr Prozent des Arbeitseinkommens liegen, ist für viele Neurentner Wohnen in der bisherigen Form nicht mehr bezahlbar. Der Wunsch nach kostengünstigeren Alternativen wird steigen. Ob das Problem dann durch Zusammenrücken bzw. Reduktion der Wohnfläche, Abwanderung an preisgünstigere Standorte nach außen oder staatliche Zuschüsse gelöst wird, sei dahingestellt. So oder so sind Verwerfungen und Konflikte absehbar.

Ein anderes Feld stellt die Digitalisierung dar, die rasch und weitreichend Alltags- und Arbeitswelten verändert. Noch wird im Kontext von Wohnen bei Digitalisierung vorrangig an Smart Homes gedacht, also vernetzte und responsive Mess- und Steuerungssysteme, mit denen sich Raumklima, Sicherheit, Beleuchtung und dergleichen mehr optimieren lassen. Im Kontext der Stadtentwicklung lautet der komplementäre Begriff Smart City. Auch dahinter steht zunächst eine von digitaler Mess- und Regeltechnik getriebene Form von Stadtentwicklung, wobei jedoch der entsprechende Diskurs zunehmend „sozial aufgeladen“ wird. Es ist jedoch angebracht, die digitale Transformation von Wohnen und Stadtentwicklung noch weiter zu denken. Was bewirkt die Digitalisierung der Arbeitswelt mit wegfallenden und neu entstehenden Arbeitsplätzen? Was bewirkt die Digitalisierung des Konsums, sprich: Online-Shopping? Was bewirken Plattformökonomien wie Airbnb? Die Auswirkungen auf Wohnen und Stadtentwicklung können tiefgreifend sein, wobei neben einfachen und offensichtlichen Ursache-Wirkungs-Zusammenhängen (z.B. mehr Online-Shopping = weniger Läden) auch komplexere Umwälzungen zu vermuten sind. So wird man der Frage nachspüren, wie sich mit der digitalen Transformation Zeitstrukturen, Flächenbedarfe, Standortsysteme und Raumnutzungen ändern.

Stadtanalytiker mögen die hier angedeuteten Veränderungen einfach als „spannend“ bezeichnen. So kann man es nennen, zumindest, wenn man sich auf der Gewinnerseite des Trans-

formationsprozesses wähnt. Forschung und Politik sind jedoch gefordert, weiter zu denken und den Wandel in die aktuellen boden- und wohnungspolitischen Strategieentscheidungen

Prof. Dr. Jürgen Aring, Vorstand vhw e.V., Berlin

Ass. iur. Dr.-Ing. Diana Coulmas,
Fortbildungsreferentin, vhw e.V., Berlin, Verlagsgeschäftsführerin vhw-Dienstleistung GmbH, Bonn

Fabian Rohland, Wissenschaftler vhw e.V., Berlin

einzu beziehen.

Quellen:

- Bude, H. (2018): Das Gefüge der Stadt, in: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung 2/2018, S. 58 ff.
- Bundesrat (2016a): Entwurf eines Gesetzes zur konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuer. Bundesratsdrucksache 514/16 vom 12.09.2016, Berlin.
- Bundesrat (2016b): Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes, 2016. Bundesratsdrucksache 515/16 vom 4.11.2016, Berlin.
- Bundesregierung (2018): Mehr Geld für Länder und Gemeinden. Finanzbeziehungen neu regeln.
- Bundesverfassungsgericht (2018): Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, Karlsruhe.
- Deutscher Städtetag (2017): Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik. Positionspapier des Deutschen Städtetages, Berlin.
- Färber, G./Salm, M./Hengstwerth, S. (2014): Grundsteuerreform in Deutschland: eine unendliche Geschichte?, in: Wirtschaftsdienst 2014 (10), S. 740 ff.
- Henger, R./Schaefer, T. (2015): Mehr Boden für die Grundsteuer – Eine Simulationsanalyse verschiedener Grundsteuermodelle, IW policy paper 32/2015.
- Horn, G. A./Behringer, J./Gechert, S./Rietzler, K./Stein, U. (2017): Was tun gegen die Ungleichheit? Wirtschaftspolitische Vorschläge für eine reduzierte Ungleichheit, IMK Report 129/2017.
- Koalitionsvertrag (2018): Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 19. Legislaturperiode, Berlin.
- Lehmbruck, M./Coulmas, D. (2001): Grundsteuerreform im Praxistest – Verwaltungsvereinfachung, Belastungsänderung, Baulandmobilisierung, Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.
- Maak, N. (2018): Leben im Aktenordner. Architektur in der Krise, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 16.04.2018.
- Münchener Aufruf (2017): Ein soziales Bodenrecht. Für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte. Münchener Aufruf für eine andere Bodenpolitik, München.
- Prantl, H. (2018): Reform der Grundsteuer – Eine Chance für mehr Gerechtigkeit, in: Süddeutsche Zeitung vom 10.4.2018.
- Rauterberg, H. (2018): Der letzte Grund, in: DIE ZEIT (2018), Nr. 3.
- Schwerter Erklärung (2017): Eigentum verpflichtet – mehr Boden für das Gemeinwohl.
- vhw/Difu (2017): Bodenpolitische Agenda 2020–2030, https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/06_forschung/Wohnungspolitik_und_Wohnungsmarkt/PDF/Roadmap_Bodenpolitik_10_2017.pdf (Letzter Zugriff: 16.05.2018).
- Waltersbacher, M. (2017): Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum. Analyse der Baulandpreise aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, Bonn.
- Weißmüller, L. (2017): Die Spekulation mit Grund und Boden schadet dem sozialen Frieden, in: Süddeutsche Zeitung vom 30.11.2017.