

Kurzgutachten

Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

Auftraggeber: Der Paritätische Gesamtverband

Bearbeitung: Dr. Andrej Holm, Dr. Sabine Horlitz

Mitarbeit: Clara Mau

Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	6
2. Aktuelle Trends der Bodenpreisentwicklung	7
2.1 Steigende Umsätze und Preise von Liegenschaften und Immobilien.....	7
2.2 Grundbesitz und Ungleichheit	8
2.3. Zusammenfassung der aktuellen Trends der Bodenpreisentwicklung	9
3. Anforderungen an eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik.....	10
3.1 Renaissance der Gemeinwohlorientierung.....	10
3.2 Komplexität und Unbestimmtheit der Gemeinwohlorientierung	11
3.3 Ziele gemeinwohlorientierter Bodenpolitik	13
4. EXKURS: Rechtliche Rahmenbedingungen der Bodenpolitik	15
Bund	15
Länder.....	15
Kommunen/Gemeinden	16
Konkurrenzen und Reibungspunkte.....	16
5. Instrumente der Bodensicherung.....	17
5.1. Status quo der Bodensicherung.....	17
Bund.....	17
Länder	18
Kommunen.....	19
5.2. Hemmnisse für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik	19
Haushaltspolitische Auflagen.....	19
Institutionelle Überforderung.....	21
Defizit strategischer Konzepte	21
5.3. Reformoptionen für eine gemeinwohlorientierte Politik der Bodensicherung	22
Gesetzliches Veräußerungsverbot (Bodensicherungsgesetz)	22
Institutionelle Voraussetzungen der Bodensicherung.....	23
Haushaltspolitische Ermöglichung.....	24
Zusammenfassung.....	25
FALLSTUDIE: Stiftung trias.....	26
FALLSTUDIE: Neue Bodeninitiative Basel.....	27

6. Instrumente der aktiven Liegenschaftspolitik.....	28
6.1. <i>Status quo der aktiven Liegenschaftspolitik</i>	28
Bund	28
Länder	29
Kommunen.....	30
6.2. <i>Hemmnisse für eine aktive Liegenschaftspolitik</i>	31
Rechtliche Restriktionen	31
Haushaltspolitische Auflagen.....	33
Fehlende organisatorische Voraussetzungen und Mangel fachlicher Expertise	33
Überhöhte Bodenpreise.....	34
6.3. <i>Reformoptionen für eine aktive Liegenschaftspolitik</i>	34
Grundsatzbeschlüsse und strategische Konzepte.....	35
Aufbau von kommunalen und landeseigenen Trägern einer aktiven Liegenschaftspolitik	35
Reform von Haushaltsordnungen von Bund, Ländern und Gemeinden	36
<i>Zusammenfassung</i>	37
 FALLSTUDIE: Wiener Widmungskategorie „Gebiet für geförderten Wohnbau“	39
FALLSTUDIE: Bodenbevorratung Ulm	40
 7. Instrumente der Sicherung von Gemeinwohlzielen bei der Bodennutzung.....	41
7.1 <i>Status quo der Sicherung der Gemeinwohlziele</i>	41
Bund	41
Länder	43
Kommunen.....	44
7.2. <i>Hemmnisse der dauerhaften Sicherung von Gemeinwohlzielen</i>	46
Rechtliche Hemmnisse einer dauerhaften Gemeinwohlsicherung.....	46
Praktische Hemmnisse einer Sicherung von Gemeinwohlzielen	48
Gesellschaftlichen Hemmnisse der Gemeinwohlsicherung.....	49
7.3. <i>Reformoptionen für eine dauerhafte Sicherung der Gemeinwohlziele bei der Bodennutzung</i>	50
Grundgesetzlichen Verankerung von Gemeinwohlzielen	51
Institutionell-administrativen Voraussetzungen der Gemeinwohlsicherung	52
Stärkung von gemeinwohlorientierten Akteuren	54
<i>Zusammenfassung</i>	56
 FALLSTUDIE: Die sozialgerechte Bodennutzung München (SoBoN)	57
FALLSTUDIE: Mietpreisbegrenzung im Erbbaurecht (Köln)	58
 8. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	59

Quellen	63
Anhang 1: Daten zu Immobilienhandel und Vermögen	68
Anhang 2: Übersicht der liegenschaftspolitischen Zuständigkeiten der Länder	72
Anlage 3: Übersicht von parlamentarischen Anträgen und Gesetzen	76

1. Einleitung

Das Kurzgutachten zur Gestaltung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik gibt eine Übersicht zu den aktuellen Instrumenten der Bodenpolitik auf der Ebene des Bundes, der Länder und der Kommunen, stellt die Hemmnisse für eine gemeinwohlorientierte Bodennutzung heraus und skizziert Reformmöglichkeiten auf den drei Ebenen.

Basis des Kurzgutachtens sind neben der umfassenden Literaturrecherche zum Themenbereich eine systematische Auswertung von boden- und liegenschaftspolitischen Gesetzesinitiativen im Bundestag und den Parlamenten der Länder sowie Interviews mit insgesamt elf Expertinnen und Experten¹.

Nach einer kompakten Darstellung der aktuellen Trends im Bereich der Bodenpreisentwicklung (Kapitel 2) und der Darstellung von verschiedenen Anforderungen an eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik (Kapitel 3) werden die Zuständigkeiten der verschiedenen Verwaltungsebenen und die rechtlichen Rahmenbedingungen der Bodenpolitik vorgestellt (Kapitel 4). Im Anschluss werden jeweils der Status quo und die zurzeit diskutierten Reformoptionen für die Instrumente der Bodensicherung (Kapitel 5), die Instrumente der aktiven Liegenschaftspolitik (Kapitel 6) sowie für die Instrumente zur Sicherung von Gemeinwohlzielen (Kapitel 7) vorgestellt. In einem abschließenden Fazit (Kapitel 8) werden die Erkenntnisse der drei liegenschaftspolitischen Bereiche zusammengefasst.

¹ Wir haben insgesamt elf etwa einstündige Interviewgespräche mit *Daniela Brahm* (<https://danielabrahm.de/>), *Frauke Burgdorff* (https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/politik_verwaltung/dezernenten/dezernent_planung.html), *Dr. Ing. Egbert Dransfeld* (<https://www.iboma.de>), *Ulrich Kriese* (<https://maryon.ch/person/dr-ulrich-kriese/>), *Prof. Dr. Dirk Löhr* (<https://www.umwelt-campus.de/dloehr/page>), *Rolf Novy Huy* (<https://www.stiftung-trias.de/home/>), *Ricarda Pätzold* (<https://difu.de/institut/menschen-am-difu/ricarda-paetzold>), *Stephan Reiß-Schmidt* (ehemaliger Leiter der Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München und Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht, <http://initiative-bodenrecht.de/>), *Ulrich Soldner* (langjähriger Leiter des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung in Ulm), *Larisa Svetkova* (<https://www.gtas-braunschweig.de/introducing/detail/larisa-tsvetkova>) und *Prof. Dr. Fabian Thiel* (<https://www.frankfurt-university.de/de/hochschule/fachbereich-1/kontakte/professor-innen/geomatik/fabian-thiel/>) geführt. Überlegungen, Impulse und Anregungen aus diesen Gesprächen sind die Konzeption und Argumentation dieser Studie eingeflossen. Wir bedanken uns bei allen Gesprächspartner*innen für die offenen und informativen Gespräche!

2. Aktuelle Trends der Bodenpreisentwicklung

Anlass des Kurzgutachtens ist die praktische Bedeutung des Bodens für vielfältige Fragen der Stadtentwicklung, der klimapolitischen Nachhaltigkeit und der Sozialpolitik. Die Verteilung des Bodens und die Bodenpreise sind zentrale Voraussetzungen für die Art der Nutzung und somit für den gesellschaftlichen Mehrwert, der aus dem jeweiligen Gebrauch des Bodens generiert werden kann.

Obwohl sich der Boden als nicht beliebig vermehrbares Gut von vielen anderen Gütern und Dienstleistungen unterscheidet, unterliegt er den Kernprinzipien der kapitalistischen Marktwirtschaft: Die Verfügung des Bodens wird über Eigentumsrechte geregelt, die Preise werden über Marktmechanismen bestimmt und die Nutzung unterliegt der Konkurrenz verschiedener Interessent*innen (Brede/Dietrich/Kohaupt 1976: 26 ff.).

2.1 Steigende Umsätze und Preise von Liegenschaften und Immobilien

Weil Boden in der Gesellschaft als Ware organisiert ist, werden Liegenschaften intensiv gehandelt. Bundesweit wurden in der letzten Dekade pro Jahr über 1 Million Grundstücke verkauft. Der Umsatz dieser Transaktionen lag im Schnitt bei über 230 Milliarden Euro pro Jahr. In den Jahren 2019 und 2020 wurde sogar die 300-Milliarden-Euro-Marke überschritten.

Der Anteil der durchschnittlich 123.000 Verkäufe von unbebauten Baugrundstücken pro Jahr an der Gesamtheit der Verkaufsfälle liegt bei etwa 13 Prozent aller Immobilientransaktionen. Der Umsatz der Transaktionen von unbebauten Grundstücken beträgt mit durchschnittlich 22 Milliarden Euro knapp 10 Prozent des Geldumsatzes. Auch wenn der Schwerpunkt des Immobilienhandels auf bebauten Grundstücken liegt, wird die Bedeutung des Bodens deutlich. Allein zwischen 2011 und 2020 wurden insgesamt über 1,3 Millionen Baugrundstücke für insgesamt 219 Milliarden Euro verkauft. Das sind 219 Milliarden Euro, die über die künftige Nutzung mitfinanziert werden müssen (AK OGA 2013 bis 2021, siehe auch Abbildung 1 und 2 im Anhang 1).

Ein Blick auf die zeitliche Entwicklung des Handels mit Baulandgrundstücken verweist auf eine deutliche Preiseskalation. Während die Anzahl der Verkaufsfälle in der letzten Dekade sogar leicht rückläufig war, steigen die Umsatzzahlen der Transaktionen um über 50 Prozent (ibid, siehe auch Abbildung 3 im Anhang 1).

Ökonomisch betrachtet sind solche Immobilienverkäufe vor allem als Handel mit Eigentumstiteln zu verstehen, bei denen nicht nur die Verfügungsgewalt über die Grundstücke wechselt, sondern vor allem das Recht erkaufte wird, die künftigen Erträge der Nutzung einzunehmen (Löhr 2009: 8 ff.). Steigende Preise stehen in diesem Zusammenhang für eine gestiegene Ertragserwartung. Je teurer Grundstücke und Immobilien verkauft werden, desto höher ist der wirtschaftliche Druck, diesen Ertragserwartungen in den künftigen Nutzungen auch gerecht zu werden. Vor allem Nutzungen, die sich nicht an der

höchsten und besten Nutzung orientieren und deshalb nicht in der Lage sind, die hohen Kauf- und Mietpreise zu zahlen, werden unter der Bedingung steigender Preise erschwert.

Im mittleren Preissegment sind die Immobilienpreise zwischen 2013 und 2020 in allen Bereichen um über 50 Prozent gestiegen. Den stärksten Preisanstieg verzeichnen dabei die Verkäufe von Mehrfamilienhäusern (+87 Prozent). Auch die Grundstückspreise für Baugrundstücke sind gestiegen - für Einfamilienhäuser um 63 Prozent, für Mehrfamilienhäuser um 58 Prozent. Dies entspricht jährlichen Steigerungsraten zwischen 8 und 9 Prozent (AK OGA 2013 bis 2021, siehe auch Abbildung 4 im Anhang 1).

Noch größere Preissteigerungen werden für die Immobilientransaktionen im oberen Preissegment ausgewiesen. Das umfasst sowohl Vorzugslagen innerhalb der Städte als auch große Teile der Immobilienmärkte in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Hier haben sich die Preise für bereits bestehende Mehrfamilienhäuser (+ 103 Prozent) und für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (+200 Prozent) in der Zeit zwischen 2013 und 2020 mehr als verdoppelt. Die Preissteigerung von Baugrundstücken für Eigenheime (+97 Prozent) liegt nur knapp unter diesem Wert. Insgesamt entspricht dies einer Preissteigerung von 14 Prozent p.a. für die Baugrundstücke (ibid, siehe auch Abbildung 5 im Anhang 1).

2.2 Grundbesitz und Ungleichheit

Die steigenden Immobilienpreise haben nicht nur einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewirtschaftung der jeweiligen Grundstücke und Immobilien, sondern verschärfen auch die Polarisierung der vermögensbezogenen Ungleichheit in der Gesellschaft.

Obwohl mit 48 Prozent fast die Hälfte der Haushalte in Deutschland im Eigenheim oder in selbstgenutzten Eigentumswohnungen leben (Statistisches Bundesamt 2019), ist der Grundbesitz sehr ungleich verteilt. So verzeichnen die Steuerstatistiken lediglich für 5,5 Millionen der insgesamt 40,5 Millionen Haushalte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (13 Prozent) (Statistisches Bundesamt 2021: 11). In den Großstädten ist der Anteil der Haushalte mit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung mit 5,5 Prozent sogar noch geringer. Ein Blick auf die mittleren Einkommen der Haushalte zeigt, dass Grundbesitz und die daraus erzielbaren Einnahmen Gründe für die Einkommensungleichheit in unserer Gesellschaft sind.

Während die mittleren Einkommen der Großstadthaushalte im Jahr 2018 bei knapp 2.300 Euro lagen, erzielten Haushalte, die selbst vermieteten und verpachteten über 4.250 Euro und somit 86 Prozent über dem mittleren Einkommen.

Tabelle 1: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von Haushalten mit und ohne Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Großstädten

	Haushalte		Einkommen	
	Anzahl	Anteil	Median	Index
Haushalte mit Einkünften aus VuV*	638.544	5,5%	4.266 €	186
Haushalte ohne Einkünfte auf VuV*	11.026.701	94,5%	2.225 €	97
selbstgenutztes Eigentum	3.271.164	27,7%	3.390 €	148
zur Miete	8.549.007	72,3%	2.015 €	88
Gesamt		100%	2.291 €	100

* VuV =Vermietung und Verpachtung

(Quelle: Statistisches Bundesamt 2020: Mikrozensus 2018)

Eine Verteilung des Immobilienbesitzes nach Vermögensklassen bestätigt die ungleiche Verteilung. Während die 60 Prozent der Haushalte mit den geringsten Bruttovermögen nach Abzug der noch offenen Hypothekenschulden einen negativen Vermögenswert aufweisen, steigt das Bruttovermögen mit den Immobilienwerten. Die 10 Prozent der Haushalte mit den höchsten Bruttovermögen verfügen nach dem Abzug der immobilienbezogenen Schulden im Durchschnitt über einen Immobilienwert von über 580.000 Euro je Haushalt (Deutsche Bundesbank 2019: 35 ff., siehe auch Abbildung 6 im Anhang 1).

Die Zusammensetzung der Vermögen privater Haushalte bestätigt die große Bedeutung des Grund- und Immobilienbesitzes für die Vermögensungleichheiten in der Gesellschaft: Weit über 70 Prozent der Vermögenswerte der vermögenden Haushalte gehen auf Immobilienbesitz zurück. Selbst unter Berücksichtigung der Betriebsvermögen liegen die Anteile des Immobilienbesitzes an den privaten Vermögen zwischen 40 und 50 Prozent (Deutsche Bundesbank 2019: 35 ff., siehe auch Abbildung 7 im Anhang 1).

2.3. Zusammenfassung der aktuellen Trends der Bodenpreisentwicklung

Die aktuellen Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarktes sind in der letzten Dekade in allen Bereichen von steigenden Preisen geprägt und erhöhen so den Druck zu einer Bewirtschaftung, die möglichst hohe Erträge erzielt. Nutzungen, die sich nicht an den Höchsterträgen orientieren, können unter diesen Umständen immer schwerer realisiert werden. Zudem verstärken die mit den steigenden Preisen verbundenen Wertsteigerungen von Immobilien und Grundstücken die Vermögensungleichheit in Deutschland. Knapp die Hälfte der in Deutschland akkumulierten Vermögen von privaten Haushalten geht auf den Besitz von Immobilien und Grundstücken zurück.

3. Anforderungen an eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

Der Gebrauch von Eigentum zum „Wohle der Allgemeinheit“ ist eine grundgesetzlich verankerte Verpflichtung und gilt damit auch für Grundbesitz und Bodeneigentum (Art. 14 Grundgesetz).² Doch eine „gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“ ist keine Selbstverständlichkeit und wird in den letzten Jahren verstärkt eingefordert.

3.1 Renaissance der Gemeinwohlorientierung

Allein im Jahr 2017 – in Reaktion auf die von der Bundesregierung angekündigte Grundsteuerreform – veröffentlichten verschiedene Verbände, fachpolitische Netzwerke und zivilgesellschaftliche Initiativen Aufrufe und Appelle für eine Neuausrichtung der Bodenpolitik:

- Münchener Aufruf: „Ein soziales Bodenrecht. Für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte. Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik“ von verschiedenen Netzwerken, Bündnissen, Verbänden und Einzelpersonen (Münchener Aufruf)
- Schwerter Erklärung: „Eigentum verpflichtet – mehr Boden für das Gemeinwohl“ von der Stiftung trias, die von über 30 Einzelpersonen aus Stiftungen, Verbänden, Forschung und anderen Institutionen unterzeichnet wurde (Stiftung trias 2017)
- Positionspapier des Deutschen Städtetages: „Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik“ (Deutscher Städtetag 2017)
- Bodenpolitische Agenda: „Bodenpolitische Agenda 2020-2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen“ (vhw/Difu 2017)

In allen vier Veröffentlichungen wird die besondere Bedeutung des Bodens für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik hervorgehoben. Der Begriff „Gemeinwohl“ kann mit insgesamt über 50 Nennungen als inhaltliche und konzeptionelle Klammer der Positionierungen angesehen werden.

Der *Münchener Aufruf* fordert eine „gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“ und einen „gemeinwohlorientierten Einsatz von Grundstücken“ und sieht in einem gemeinwohlorientierten Bodenrecht „[die] Basis einer nachhaltigen und sozial gerechten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“ (Münchener Aufruf 2017: 1 ff.).

² Artikel 14 Grundgesetz: „(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Die *Schwerter Erklärung* setzt sich für eine Stärkung des „solidarisch-gemeinschaftlichen Grunderwerbs“ ein, um damit „soziale, ökologische und am Gemeinwohl orientierte Entwicklungen“ der Bodennutzung sicherzustellen. Boden wird dabei als „notwendiges Fundament für das Gemeinwohl“ angesehen (Stiftung trias 2017: 1 ff.).

Der *Deutsche Städtetag* fordert eine „dem Gemeinwohl verpflichtete Baulandpolitik“ eine „gemeinwohlorientierte Bodenvorrats- und Vergabepolitik“ und wünscht sich, dass das „Gemeinwohlprinzip stärker im Bodenrecht verankert“ wird (Deutscher Städtetag 2017: 23 ff.).

Ähnlich argumentiert die *Bodenpolitische Agenda von vhw und Difu*, die den „Boden (als) entscheidende[n] Schlüssel für eine das Gemeinwohl sichernde Zukunftsgestaltung“ ansieht und eine „gemeinwohlorientierte Vergabe von kommunalen Grundstücken“ einfordert (vhw/Difu 2017: 4 ff.).

Die Referenz auf das Gemeinwohl ist gleichermaßen omnipräsent wie unbestimmt. In einigen Texten sind mit der Gemeinwohlorientierung normative *Handlungsorientierungen und Verfahren* gemeint. Etwa, wenn zu einem „gemeinwohlorientierten Umgang mit dem knappen und nicht vermehrbaren Gut „Boden““ aufgerufen wird (Aring et. al. 2018: 114). In anderen Bezugnahmen wird die Gemeinwohlorientierung als Ziel der Bodenpolitik verstanden. So spricht die *Bodenpolitische Agenda* von Gemeinwohlzielen der Bodenpolitik und benennt unter anderem eine „gemeinwohlorientierte Versorgung mit Wohnraum“ (vhw/Difu 2017: 18). In der Forderung der Stiftung trias wiederum ist von „gemeinwohlorientierten Initiativen und Projekten“ (Stiftung trias 2017: 1) die Rede, so dass mit dem schillernden Begriff der Gemeinwohlorientierung auch eine spezifische Gruppe von *Akteur*innen* gemeint sein kann. Im Zirkelschluss der verschiedenen Bedeutungszuweisungen könnte demnach zusammengefasst werden, dass gemeinwohlorientierte Handlungsmaxime gemeinwohlorientierten Akteur*innen ermöglichen sollen, Gemeinwohlziele umzusetzen.

3.2 Komplexität und Unbestimmtheit der Gemeinwohlorientierung

Schon zur Jahrtausendwende entstand in gesellschaftspolitischen Debatten jenseits der Bodenfrage der „Eindruck einer positiven Korrelation zwischen der Häufigkeit des Rekurses auf den Gemeinwohlbegriff und der Vielfältigkeit seiner Bedeutungen und Verwendungsweisen“ (Buchstein 2002: 217). Hintergrund für diesen Befund ist die rechtliche Unbestimmtheit des Gemeinwohlbegriffs. In politikwissenschaftlichen Debatten werden drei verschiedenen Modalitäten unterschieden, in denen eine Gemeinwohlorientierung mit Inhalt gefüllt werden kann (siehe Buchstein 2002: 2017 f.) :

- *Substantialistische und objektive Modelle*, die durch normativ bestimmte Ziele und konkret angestrebte Ergebnisse gekennzeichnet sind und der praktischen Politik klare Handlungsorientierungen bieten. Gemeinwohl in diesem Verständnis setzt die Definition von möglichst konkreten Gemeinwohlzielen voraus. (Leitfrage des Modells: Was sind die Ziele einer gemeinwohlorientierten Politik?)

- *Schnittmengenmodelle*, bei denen das Gemeinwohl als Kompromiss zwischen verschiedenen Interessen verstanden wird und im Kern der liberalen Idee einer „Interessenallgemeinheit des generalisierten Egoismus“ folgt. Gemeinwohl in dieser Variante gilt als hergestellt, wenn es für das geplante Vorhaben aus der Perspektive verschiedener Interessenlagen keine grundlegenden Einwände mehr gibt. (Leitfrage des Modells: Wer entscheidet über das Gemeinwohl?)
- *Deliberative Modelle*, in denen die Prozesse der demokratischen Kommunikation im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit stehen, definieren das Gemeinwohl als Ergebnis einer argumentativen Auseinandersetzung, bei der nicht die personen- oder gruppenbezogenen Interessen, sondern die vorgebrachten Argumente selbst gegeneinander abgewogen werden (Leitfrage des Modells: Wie entsteht das Verständnis von Gemeinwohl?)

In den aktuellen bodenpolitischen Diskussionen sind die drei Modalitäten zur Bestimmung des Gemeinwohls in unterschiedlicher Gewichtung präsent. Die meisten Veröffentlichungen und Diskussionsbeiträge argumentieren aus einer *pragmatischen Perspektive* und begründen ihre Forderungen nach einer anderen Bodenpolitik im *Modus substanzieller Gemeinwohlbestimmung* mit mehr oder weniger konkreten Zielen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Die mit der bestehenden Eigentumsordnung und Marktorientierung einhergehenden Spekulationsgewinne, die über die Grundrenten erfolgende Abschöpfung von gesellschaftlich produzierten Mehrwerten und die Bedeutung des Grundbesitzes für die Ungleichverteilung von Vermögen in der Gesellschaft werden in den meisten bodenpolitischen Debatten nur am Rande thematisiert³. Doch auch ohne eine Systemkritik an der Eigentumsordnung zielen die vorgeschlagenen bodenpolitischen Reformen auf eine zumindest partielle Dekommodifizierung des Grundeigentums und die konsequente Ausweitung des öffentlichen oder gemeinschaftlichen Eigentums.

Exemplarisch für die Marktskepsis der bodenpolitischen Forderungen steht die Erkenntnis des Deutschen Städtetages, dass sich vor dem Hintergrund der „Erfahrungen aus den vergangenen Jahrzehnten“ das „alleinige Vertrauen auf die selbstregulierenden Kräfte des Marktes verbiete“. Ziel der Wohnungs- und Bodenpolitik sei ein dem „Verwertungsdruck entzogener Wohnungsbestand, der für Kommunen voll verfügbar ist.“ (Klöppel/von Lojewski 2021: 184). Auch die Stiftung trias thematisiert im Schwerter Aufruf die Eigentumsfrage grundsätzlich und fordert „Bodenbesitz (...) wieder stärker mit Blick auf das Wohl der Allgemeinheit und als ein den Eigentümer aktiv verpflichtendes Natur- und Sozialgut [zu] bemessen. (...) Boden ist das notwendige Fundament für das Gemeinwohl“ (Stiftung trias 2017: 1). Auch in der Studie von Werner Heinz und Bernd Belina wird der grundlegende Widerspruch von Gemeinwohl- und Privatinteressen klar benannt: „Die (...) Interessen der Allgemeinheit müssten (...) über private Profitinteressen gestellt werden. Ziele sollten eine

³ In den bodenpolitischen Schlüsseltexten (Deutscher Städtetag 2017, Stiftung trias 2017, vhw/Difu 2017, Münchener Aufruf 2017, Heinz/Belina 2019) wurden Schlagworte wie Ungleichheit, soziale Spaltung und Konzentration von Vermögen nur an sehr wenigen Stellen genutzt, um a) die *räumlich* ungleiche Konzentration von Vermögen (Heinz/Belina 2019: 10, 16, 40) und b) die durch die Konzentration von Eigentum verstärkte Tendenz zur Hortung von Grundstücken zu kritisieren.

schrittweise Zurückdrängung von Bodeneigentum sein, das nicht der privaten Nutzung, sondern allein der monopolistischen Verwertung dient, sowie ein sukzessiver Aufbau von Gemeinschaftseigentum“ (Heinz/Belina 2019: 42).

Die Frage, wie und durch wen eigentlich Gemeinwohlinteressen bestimmt werden, spielen in den Überlegungen der aktuellen bodenpolitischen Debatte nur eine untergeordnete Rolle. Der Modus der *Schnittmengenbestimmung von Gemeinwohlinteressen* entspricht letztendlich der gängigen Praxis in Planungsprozessen, in denen in mehrstufigen Verfahren sowohl die Öffentlichkeit, die Behörden als auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden (siehe §3 und §4 BauGB). Die Kritik an den aktuellen Stadtentwicklungsprozessen zeigt deutlich, dass die im Schnittmengenmodell entstandenen Planungen und Nutzungen weit hinter den normativen Gemeinwohlsetzungen zurückstehen, die in den bodenpolitischen Reformdiskussionen vorgeschlagen werden.

Die eher philosophische Betrachtung der Gemeinwohlbestimmung im *deliberativen Modell* spielt in den aktuellen bodenpolitischen Debatten bisher keine Rolle. Allenfalls könnten die veröffentlichten Aufrufe der letzten Jahre als Formen der Diskursintervention interpretiert werden, die eine gesellschaftliche Diskussion über das Für und Wider einer anderen Bodenpolitik eröffnet und erste gut begründete Angebote zur Bestimmung von Gemeinwohl im Bereich des Bodens vorgelegt haben. Ein deliberativer Diskurs im Sinne eines umfassenden und öffentlichen Austausches von Argumentationen und Begründungen kommt bisher nicht zustande. Zum einen, weil insbesondere die Kräfte des Beharrens die Prinzipien von Eigentum und Markt als unveränderbare Grundlage unserer Gesellschaft ansehen und sich mit dieser ideologischen Positionierung letztendlich einer argumentativen Auseinandersetzung über die Fragen des Gemeinwohls entziehen. Zum anderen, weil die aktuellen bodenpolitischen Diskussionen, trotz einer relativ breiten Akteurskonstellation (Stadtverwaltungen, Verbände, Initiativen, Wissenschaft), in der Öffentlichkeit vor allem als hochspezialisierte Fachdebatten wahrgenommen werden. Aus der politikwissenschaftlichen Perspektive setzen umfassende politische Veränderungen jedoch öffentliche Prozesse der Meinungsbildung voraus.

3.3 Ziele gemeinwohlorientierter Bodenpolitik

Wie bereits beschrieben, dominieren in den bodenpolitischen Suchbewegungen der letzten Jahre vor allem normative und substanzielle Versuche, das Gemeinwohl zu bestimmen. Die konkreten Ziele beziehen sich auf die Verfügbarkeit des Bodens für einen bezahlbaren Wohnungsbau, zur Sicherung einer klimagerechten Stadtentwicklung und zur Bereitstellung von öffentlichen Infrastrukturen.

- *Bezahlbares Wohnen:* In vielen Studien und Stellungnahmen wird die Notwendigkeit einer anderen Bodenpolitik mit der Krise der sozialen Wohnversorgung verbunden. So sieht der Deutsche Städtetag einen Bedarf für eine „Neuausrichtung, zumindest aber eine Nachjustierung der Wohnungs- und Bodenpolitik auf allen Handlungsebenen“ (Klöppel/ von Lojewski 2021: 186). Auch eine Studie von Werner

Heinz und Bernd Belina definiert „bezahlbaren Wohnraum als Gemeinwohl“ (Heinz/Belina 2019: 6). Auch der Münchner Aufruf begründet die Forderung nach einer bodenpolitischen Wende mit dem Ziel nach „bezahlbarem Wohnraum und lebenswerten Städten“ (Münchner Aufruf 2017: 1). Begründet wird der Zusammenhang von Bodenpolitik und Wohnversorgung a) über die Verfügbarkeit von Grundstücken für den dringend benötigten Wohnungsbau und b) über den Kostenfaktor Bodenpreis bei der Finanzierung von Wohnbauprojekten.

- *Klimagerechte Stadtentwicklung:* Ein weiteres konkretes Ziel, das mit einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik verbunden wird, sind Herausforderungen des Klimawandels. Insbesondere „flächen-, mobilitäts- und energiesparsame, kompakte Stadtstrukturen lassen sich ohne ein dem Gemeinwohl Vorrang einräumendes Bodenrecht nicht umsetzen“ (Münchener Appell 2017: 3). Begründet wird die Bedeutung des Bodens für die klimagerechte Stadtentwicklung mit dem Verweis auf die Tendenz einer profitgetriebenen Nutzung des städtischen Bodens zur „horizontalen wie auch vertikalen Versiegelung der Städte“ und die Verdrängung von Grünflächen und Kleingartenanlagen durch neue Bauprojekte (Heinz/Belina 2019: 8).
- *Bereitstellung öffentlicher Infrastrukturen:* Auch die dauerhaften Anforderungen zur Bereitstellung von technischen, logistischen und sozialen Infrastrukturen durch die Kommunen sind unmittelbar mit der Verfügbarkeit von Flächen verbunden. Jede Kläranlage, jede Straßenbahnlinie, aber auch jede Schule und jedes Schwimmbad sind zwingend auf verfügbare Grundstücke angewiesen. „[W]er attraktive, lebenswerte Städte mit einer ausreichenden öffentlichen Infrastruktur erhalten und dabei den Erfordernissen des Klimawandels und der Klimaanpassung gerecht werden will, der muss sich also heute mehr denn je der Bodenfrage stellen.“ (vhw/Difu 2017: 1)

Diese vielschichtigen inhaltlichen Bestimmungen für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik setzen in der Konsequenz vor allem den öffentlichen Zugriff auf und die öffentliche Kontrolle über den Boden voraus. Eine dem Gemeinwohl verpflichtete Bodenpolitik in öffentlicher Verantwortung steht dabei vor drei Aufgaben: a) den Boden im öffentlichen Besitz vor weiterer Privatisierung zu sichern, b) den Bestand des Bodens im öffentlichen Besitz auszuweiten und c) geeignete Strategien und Instrumente zu entwickeln und anzuwenden, um eine gemeinwohlorientierte Bodennutzung auch praktisch durchzusetzen. Für alle drei Aspekte werden in dieser Studie die Instrumente des Bundes, der Länder und der Kommunen beschreiben, Hemmnisse für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik identifiziert und Reformvorschläge zusammengefasst.

4. EXKURS: Rechtliche Rahmenbedingungen der Bodenpolitik

Die Bodenpolitik ist – anders als Justiz, Verkehr oder Umwelt – trotz der zentralen Stellung des Bodens als Bauland für bezahlbares Wohnen, aber auch in seinen vielfältigen Funktionen für die Nahrungsmittelsicherheit, für erneuerbare Energien oder den Klimaschutz kein eigenständiges Politikfeld. Es gibt in Deutschland keine dezidierte „Land Policy“ und damit kein Grundsatzdokument, wie mit Grund und Boden umzugehen sei. Vielmehr berührt die Bodenfrage eine Reihe von Rechtsgebieten, vom Bau- und Raumordnungsrecht über das Steuerrecht bis zum Naturschutzrecht und unterliegt entsprechend einer Vielzahl an Zuständigkeiten. Die folgende Systematik vermittelt einen Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen der Bodenpolitik.

Bund

Der Bund ist für die Regelung der grundsätzlichen Rechtstatbestände zuständig – für das Bauplanungsrecht und das Steuerrecht, aber auch für das Wertermittlungs- und das Verkehrsrecht.

Das **Bauplanungsrecht** befasst sich mit der rechtlichen Qualität des Bodens sowie seiner Nutzbarkeit und wird auch als **Städtebaurecht** bezeichnet. Es umfasst insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zum Bauplanungsrecht gehört die **Bauleitplanung**, also die Aufstellung von Flächennutzungsplänen für das gesamte Gemeindegebiet (§§ 5-7 BauGB) und die Aufstellung von Bebauungsplänen für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets (§§ 8-10 BauGB). Das Bauplanungsrecht regelt zudem das kommunale Vorkaufsrecht (§§ 24-28 BauGB) und die Frage der **Wertermittlung** (§§ 192-199 BauGB), aber auch die Möglichkeiten zur **Enteignung** (§§ 104-12 BauGB), Entschädigung (§§ 93-103 BauGB) und im Rahmen des besonderen Städtebaurechts die Vorschriften für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136-164 BauGB), städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165-171 BauGB) sowie für die Aufstellungen von **Erhaltungssatzungen** (§§ 172-174 BauGB).

Die Länder können von den Regelungen des BauGB nicht grundlegend abweichen. Bestimmte Regelungen können jedoch von den Kommunen nur dann angewendet werden, wenn es eine entsprechende **Rechtsverordnung des Landes** gibt. Das gilt zum Beispiel für Regelungen, die besonders in angespannten Wohnungsmärkten durch das Baulandmobilisierungsgesetz gelten, aber auch für erweiterte Befreiungsmöglichkeiten und für besondere Formen des Vorkaufsrechts. Auch beim **Steuerrecht** liegen die wesentlichen Kompetenzen beim Bund. Das **Einkommensteuerrecht**, das beispielsweise die Regelungen zur **Spekulationsfrist** bei der Versteuerung von Gewinnen aus Bodenveräußerungen enthält (§ 23 EStG), ist eine reine Bundeszuständigkeit. Auch die 2019 beschlossene Novellierung der **Grundsteuer**, die 2025 in Kraft treten wird, ist Bundesrecht – allerdings mit der Besonderheit, dass es auf Druck der Länder eine Länderöffnungsklausel gibt, die den Ländern Möglichkeiten zur Abweichung gewährt.

Auch das **Wertermittlungsrecht** ist auf Bundesebene geregelt. Anfang 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten. Mit der neuen Verordnung soll stärker als bislang sichergestellt werden, dass insbesondere die Ermittlung der Bodenrichtwerte nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt.

Länder

Bauordnungsrecht ist Landesrecht und wird insbesondere in den Landesbauordnungen geregelt. Der Zweck des Bauordnungsrechts ist in erster Linie die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit von Bauvorhaben. Es stellt Anforderungen an die **Beschaffenheit baulicher Anlagen**, beispielsweise hinsichtlich der Standsicherheit von Gebäuden, der **Abstandsregeln**, Belichtung und Belüftung sowie an die Beschaffenheit von Baumaterialien oder an den baulichen Brandschutz. Es hat, insbesondere hinsichtlich der Abstandsregelungen Auswirkungen auf die Bodenpolitik.

Gemeindeordnungen schaffen die gesetzlichen Grundlagen, nach denen die Kommunen die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung und freier Selbstverwaltung regeln. Die Kommunen sind staatsorganisationsrechtlich Teil der Länder und daher keine „dritte Ebene“ im föderalen Staatsaufbau. Bei den Gemeindeordnungen handelt sich um **Landesgesetze**, die jeweils vom Landesparlament eines Landes erlassen werden. Die gesetzlichen Regelungen können von Land zu Land sehr unterschiedlich sein. In vielen Gemeindeordnungen und Landeshaushaltsgesetzen gibt es die Regelung, dass Kommunen, die keinen ausgeglichenen Haushalt haben, keine nicht notwendigen Ausgaben tätigen dürfen und damit auch keine langfristig orientierte Bodenvorratspolitik betreiben können.

Die o.g. **Rechtsverordnungen** sind derzeit ein Hebel auf Landesebene, mit dem die Länder – beispielsweise über die Ausweisung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt – die Kommunen ermächtigen können, bestimmte Instrumente des BauGB einzusetzen.

Das **landwirtschaftliche Bodenrecht** obliegt der **Ländergesetzgebung**. Im ländlichen Raum sollen Bodengeschäfte nur genehmigt werden, wenn Boden an Landwirte verkauft wird. Zwar gibt es inzwischen viele Umgehungsmöglichkeiten, zum Beispiel durch Share Deals*, aber grundlegend gilt das Prinzip, dass Boden bestimmten Zwecken dienen muss.

Kommunen/Gemeinden

Die Kommunen sind diejenigen, die die Gesetze der Bundes- und Landesebene anwenden. Aufgrund des in Art. 28 des Grundgesetzes verfassungsrechtlich garantierten **Rechts auf kommunale Selbstverwaltung**, liegt die **Planungshoheit** bei den Gemeinden. Die Kommunen haben das Recht zur örtlichen Planung und sind die Instanzen, die mit Flächennutzungs- und Bebauungsplänen bestimmen, was wo gebaut wird. Sie haben zudem die Möglichkeit, das im BauGB festgeschriebene Vorkaufsrecht auszuüben sowie die dort definierten städtebaulichen Maßnahmen und Satzungen aufzustellen. Mithilfe vom Baulandmodellen können die Kommunen zudem im Fall der Aufstellung neuer Bebauungspläne bestimmte Auflagen an die Investoren machen und einen Teil der durch die Planung entstandenen Gewinne aus der Bodenwertsteigerung abschöpfen, beispielsweise für die Finanzierung der Bereitstellung sozialer Infrastruktur.

Konkurrenzen und Reibungspunkte

Insbesondere aufgrund der Regelung, dass bestimmte im BauGB verankerte Instrumente unter den Vorbehalt einer Landesverordnung gestellt sind, sowie durch die Länderöffnungsklausel im Grundsteuergesetz entsteht eine zum Teil starke Abhängigkeit der Kommunen von Entscheidungen auf Landesebene. Nicht immer entsprechen die politischen Mehrheiten und inhaltlichen Präferenzen auf Landesebene den lokalen Erfordernissen in den Kommunen. Beispielsweise fordert die Stadt München vom Land Bayern seit Ende der 1980er Jahre, eine Landesverordnung zu erlassen, so dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten genehmigungspflichtig werden kann. Diese Landesverordnung wurde erst 2013 verabschiedet. Es liegt also oftmals auch im Interesse der Kommunen, dass ein zentraler Bereich wie die Bodenpolitik in der Vollkompetenz des Bundes läge.

Für eine stringente Umsetzung einer dem Gemeinwohl verpflichtenden Bodenpolitik ist es somit zentral, dass die drei administrativen Ebenen sowohl hinsichtlich der Rechtslage als auch im Bereich des politischen Handelns an einem Strang ziehen. Die derzeitige Rechtslage mit ihren vielfältigen Möglichkeiten zur Blockade, zum Aussitzen drängender Themen und des Verschiebens von Verantwortlichkeiten ist für eine aktive am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik und einer auf diese ausgerichtete kommunale Selbstverwaltung nur bedingt förderlich.

* Beim Share Deal handelt es sich um eine Form des Unternehmenskaufs, die rechtlich nach § 453 I BGB abgewickelt wird. Der Käufer erwirbt hierbei vom Verkäufer Anteile an seiner Gesellschaft. Bei diesem Vorgang geht das Unternehmen quasi „als Ganzes“ an den Käufer über.

5. Instrumente der Bodensicherung

Fast alle Studien und Positionen sehen den Schlüssel für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik in einem öffentlichen Zugriff auf den Boden. Im Gegensatz zu den Grundstücksprivatisierungen der letzten Dekaden setzt eine soziale und an Nachhaltigkeit orientierte Bodenpolitik auf die Ausweitung von öffentlichen Beständen. Diese Strategien setzen Instrumente voraus, die **den öffentlichen Besitz an Liegenschaften sichern**.

5.1. Status quo der Bodensicherung

Öffentlichen Grundbesitz gibt es auf allen administrativen Ebenen und der Umgang mit den öffentlichen Liegenschaften wird entsprechend von den verschiedenen rechtlichen und verwaltungsseitigen Voraussetzungen auf den drei Ebenen des Bundes, der Länder und der Kommunen bestimmt.

Bund

Auf der Bundesebene werden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zurzeit etwa 19.000 Liegenschaften verwaltet. Das öffentliche Immobilienvermögen umfasst über 460.000 Hektar Grundstücksflächen und etwa 38.000 Wohnungen (Bundesfinanzministerium 2022). Die Arbeitsgrundlage der 2005 eingesetzten Bundesanstalt ist das „Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“ (BImAG) aus dem Jahr 2004 (zuletzt geändert im Jahr 2021). Der Zweck der Anstalt umfasst die Verwaltung der Liegenschaften und die Veräußerung des „nicht betriebsnotwendigen Vermögens“:

„Die Bundesanstalt hat das Ziel, eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern. Die Abführung an den Bundeshaushalt erfolgt auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes.“ (§1 Abs. 1 BImAG)

Das Liegenschaftsvermögen des Bundes wird im BImA-Gesetz in zwei Klassen unterteilt: a) Liegenschaften, die den Grundstücks- und Raumbedarfs für Bundeszwecke decken und für die Wohnungsfürsorge des Bundes benötigt werden, sowie b) Grundstücke, die nicht für Verwaltungszwecke des Bundes oder im Rahmen des Gemeingebrauchs im Aufgabenbereich des Bundes benötigt und als „Allgemeines Grundvermögen“ bezeichnet werden (siehe §2 Abs. 1 BImAG). Das Hauptgeschäft der BImA liegt in der Verwaltung der Bundesliegenschaften und im Jahr 2020 lagen die Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung in der Höhe von knapp 5 Milliarden Euro deutlich über den Einnahmen von knapp 250 Millionen Euro aus dem Verkauf von Grundstücken (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 2021: 32, 50).

Doch nach wie vor gehört auch der Verkauf von Grundstücken zu den gesetzlichen Aufgaben der BImA, ebenso wie die eingeforderte Orientierung an den „kaufmännischen

Grundsätzen“ (§1 Abs. 1 BImAG). Die Kalkulation von Verkaufspreisen erfolgt demnach grundsätzlich auf der Basis von Verkehrswerten.⁴ Eine Abkehr vom Prinzip des Höchstpreisverkaufes erfolgte in den letzten 10 Jahren in kleinen Schritten:

- 2012 ermöglicht ein Beschluss des Haushaltsausschusses bei der Veräußerung von Konversionsflächen einen Erstzugriff durch Gebietskörperschaften und öffentliche Unternehmen zum Verkehrswert (Haushaltsausschuss 2012: 1)
- 2015 eröffnet ein Haushaltsvermerk (60.3) im „Zweiten Nachtragshaushaltsgesetz (2015)“ die Gewährung von Preisabschlägen beim Verkauf von Grundstücken für den Sozialen Wohnungsbau (Deutscher Bundestag 2015: 13 f.). In einer Neufassung der „Verbilligungsrichtlinie (VerbL)“ vom 11. November 2015 wird unter anderem das Gesamtvolumen der Preisnachlässe auf 100 Millionen Euro (in sechs Jahren) festgelegt. Verkäufe von Grundstücken für den Sozialen Wohnungsbau sind davon ausgenommen (BImA 2018: 2).
- 2018 wird die Verbilligungsrichtlinie (VerbR) präzisiert und definiert die maximalen Kaufpreisabschläge auf 350.000 Euro pro Liegenschaft (bis zu max. 500.000 Euro bei der geplanten Nutzung zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden. Der Preis bei Projekten des Sozialen Wohnungsbaus beschränkt sich auf 25.000 Euro je Förderwohnung (BImA 2018: 7)

Trotz der mittlerweile eingeräumten Optionen für den Erstzugriff durch die Kommunen und nutzungsabhängige Preisabschläge ist die BImA nach wie vor verpflichtet, „entbehrliche Liegenschaften“ zu veräußern.

Länder

Die Liegenschaftsverwaltung der 16 Bundesländer ist unterschiedlich organisiert und wird in den meisten Ländern öffentlichen Unternehmen, Eigenbetrieben oder öffentlichen Anstalten übertragen. Der Aufgabenbereich ist nicht immer nur auf den Bereich des Immobilienmanagements beschränkt, sondern wird in der Mehrzahl der Länder mit Aufgaben des öffentlichen Baumanagements und der Bauplanung verbunden. Nur in Berlin, Hamburg, Bayern und Thüringen bleiben die Aufgaben der Einrichtungen überwiegend auf die Liegenschaftsverwaltung beschränkt (siehe Anhang 2). In fast allen Bundesländern besteht eine Aufgabe der öffentlichen Liegenschaftsverwaltung im Verkauf und der Vermarktung von „entbehrlichen Grundstücken“. Nur in Berlin ist der Verkauf von öffentlichen Liegenschaften zurzeit grundsätzlich ausgeschlossen und darf nur in Einzelfällen unter sehr eng definierten Voraussetzungen erfolgen. In Hamburg ist ein Verkauf nur

⁴ „Die Grundstücke zum Verkauf sind mit ihren auf den Zuführungstichtag ermittelten Verkehrswerten bewertet. Diese werden unter Berücksichtigung von Verkäufen bzw. unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte (§ 10 ImmoWertV) ermittelt. Die Bewertung erfolgt in der Regel auf Basis des Ertragswertverfahrens. Sofern dabei wertbeeinflussende Merkmale erkennbar sind, sind diese durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.“ (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 2021: 10)

möglich, wenn eine gemeinwohlorientierte Nutzung sichergestellt wird (Bürgerschaft Hamburg 2019; Abgeordnetenhaus Berlin 2019: 5).

In einigen Ländern gibt es institutionelle Ansätze von Bodenfonds, die mit der Aufgabe betraut sind, geeignete Liegenschaften und Grundstücke für eine gemeinwohlorientierte Nutzung bereitzuhalten und den Gemeinden zur Verfügung zu stellen. So hat das Land Baden-Württemberg die seit über 90 Jahren bestehende Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH explizit beauftragt, als öffentliches Unternehmen Grundstücke zu erwerben und zu verwalten, die später für eine gemeinwohlorientierte Bebauung an die Kommunen verkauft werden sollen. Die Gemeinden können im Rahmen des Planungsprozesses dabei Einfluss auf die Preisgestaltung nehmen (Landsiedlung Baden-Württemberg 2022).

Kommunen

Fast alle Kommunen haben eigene Liegenschaften und sind für ihre Entwicklung und Bewirtschaftung verantwortlich. Obwohl sich viele Kommunen am Leitbild einer gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Liegenschaftspolitik orientieren (Difu 2021a: 98 ff.), sehen sich die meisten Kommunen in der Praxis weiterhin gezwungen, Grundstücke aus dem öffentlichen Besitz zu veräußern. Neben den haushaltspolitischen Restriktionen, die von den Bundes- und Landeshaushaltsordnungen definiert werden, sind es zum Teil fehlende institutionelle Ressourcen für eine ressortübergreifende Kooperation, die die Umsetzung einer langfristig angelegten Liegenschaftspolitik einschränken (Difu 2021a: 37 ff.). Eine Vergleichsstudie des Deutschen Instituts für Urbanistik in 14 Städten der Bundesrepublik zeigt, dass die meisten Kommunen spätestens in der letzten Dekade Abstand von früheren Privatisierungspolitiken genommen haben und ihre Bodenpolitik neu justieren wollen (Difu 2021a: 21). Bei der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Grundstücken müssen sich die Kommunen jedoch an den allgemeinen Haushaltsgrundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit orientieren, so dass eine Bodenbevorratung bisher nur eingeschränkt möglich ist (Difu 2021a: 48 f.).

5.2. Hemmnisse für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

Die Hemmnisse einer konsequenten Sicherung von öffentlichen Liegenschaften gleichen sich auf den drei administrativen Ebenen (Bund, Länder Kommune) und bestehen in a) haushaltspolitischen Restriktionen, b) institutionellen Anforderungen und c) einem Defizit an strategischen Konzepten.

Haushaltspolitische Auflagen

Grundsätzlich muss sich die Liegenschaftspolitik an den haushaltspolitischen Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit orientieren. Dies ist sowohl in der Bundeshaushaltsordnung (BHO) als auch in den Landeshaushaltsordnungen (LHO)

festgelegt. In den fast identisch aufgebauten Allgemeinen Teilen der Haushaltsordnungen werden unter §7 BHO die Grundsätze der Haushaltsplanung formuliert, die auch für den Bereich der Liegenschaftspolitik maßgeblich sind:

„(1) Bei Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten. Diese Grundsätze verpflichten auch zur Prüfung, inwieweit staatliche Aufgaben oder öffentlichen Zwecken dienende wirtschaftliche Tätigkeiten durch Ausgliederung und Entstaatlichung oder Privatisierung erfüllt werden können.“ (§7 Abs. 1 BHO)

In der Praxis der Bodenpolitik wird vielfach auf einen Passus der Haushaltsordnungen Bezug genommen, der sich abstrakt auf Vermögensgegenstände bezieht und Maßstäbe der „Erforderlichkeit“ und „Entbehrlichkeit“ verankert. Auch Grundstücke sollen demnach nur erworben und gehalten werden, wenn sie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlich sind. Entsprechend können und sollten entbehrliche Grundstücke verkauft werden, um den allgemeinen kaufmännischen Haushaltsprinzipien zu entsprechen.

„(1) Vermögensgegenstände sollen nur erworben werden, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben des Bundes in absehbarer Zeit erforderlich sind. (2) Vermögensgegenstände dürfen nur veräußert werden, wenn sie zur Erfüllung der Aufgaben des Bundes in absehbarer Zeit nicht benötigt werden. (...). (3) Vermögensgegenstände dürfen nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. (...).“ (§63 Abs. 1 ff. BHO)

Fast gleichlautende Formulierungen sind in den meisten Landeshaushaltsordnungen zu finden⁵. Mit diesen finanzpolitischen Vorgaben besteht ein doppelter Privatisierungsanreiz, weil zum einen die Erforderlichkeit von nicht unmittelbar genutzten Grundstücken begründet und gerechtfertigt werden müsste und zum anderen die Preisvorgaben zusätzliche Einnahmen erwarten lassen.

Eine zweite haushaltspolitische Restriktion für eine konsequente Bodensicherungspolitik ist die in den Haushaltsordnungen vorgegebene Orientierung an der Kosten- und Leistungsrechnung (KLR):

„(3) In geeigneten Bereichen ist eine Kosten- und Leistungsrechnung einzuführen.“ (§6 Abs. 3 BHO)

Im Gegensatz zur Buchführungspraxis der öffentlichen Finanzverwaltung werden in der Kosten- und Leistungsrechnung auch kalkulatorische Kosten berücksichtigt, die z.B. aus dem Besitz von Vermögensgegenständen und Grundstücken abgeleitet werden können. Vor allem ungenutzte Vorhaltegrundstücke werden so budgetwirksam und können als Belastung für den Haushalt wahrgenommen werden. Abweichend zu der Bundesregelung hat etwa die

⁵ Exemplarisch dafür: *„(1) Vermögensgegenstände sollen nur erworben werden, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben Berlins in absehbarer Zeit erforderlich sind. (2) Vermögensgegenstände dürfen nur veräußert werden, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben Berlins in absehbarer Zeit nicht benötigt werden (...). (3) Vermögensgegenstände dürfen nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen können im Haushaltsplan zugelassen werden.“ (§63 Abs. 1 ff. LHO Berlin)*

Landeshaushaltsordnung Berlin den Abschnitt um den Zusatz einer betriebswirtschaftlichen Betrachtung ergänzt⁶, in der Immobilien als Vermögen berücksichtigt werden (und nicht nur als Kostenfaktor).

Institutionelle Überforderung

Ein zweites Hemmnis für eine nachhaltig ausgerichtete Liegenschaftspolitik kann in den oft fehlenden institutionellen Voraussetzungen für die Verwaltung und das Management der öffentlichen Liegenschaften gesehen werden. In vielen Kommunen werden Grundstücke, auch wenn sie nicht aktiv genutzt werden, den jeweiligen Fachvermögen verschiedener Verwaltungen zugeordnet. Diese Praxis führt zu einer Fragmentierung von Verantwortung und eine im Vergleich zu den Regelaufgaben der Verwaltung zurückgestellten Bedeutung von Bodenfragen. Vor allem in kleineren Verwaltungseinheiten mit wenig Personal kann eine Liegenschaftsverwaltung nicht effektiv organisiert werden, weil ohne Arbeitsteilungsprozesse keine Spezialisierungen entwickelt werden können. Hier ist die Bundesebene mit den über 4.000 Mitarbeiter*innen der BImA oder auch die Landesebenen (z.B. Berlin mit etwa 800 Mitarbeiter*innen in der BIM) gegenüber den Kommunen klar im Vorteil. Dabei ist die Personalausstattung für Mitarbeiter*innen, die im Bereich der Liegenschaften Aufgaben übernehmen könnten, in den Kommunen sehr unterschiedlich: „Manche haben nur zwei Mitarbeiter*innen, andere weit über hundert.“ (Difu 2021a: 12)

Zudem setzen die umfangreichen Aufgabenfelder einer Liegenschaftspolitik, die über das Verkaufen von Grundstücken hinaus gehen, die entsprechenden Kenntnisse und Kapazitäten voraus. Mit einer langfristigen und vorausschauenden Liegenschaftspolitik sind oft auch Aufgaben der Planung, Entwicklung, Konversion und der Altlastenbeseitigung verbunden, die entsprechende Personalressourcen, Verwaltungsstrukturen und Leitungsverantwortung voraussetzen.

Defizit strategischer Konzepte

Ein drittes Hemmnis für eine langfristig ausgerichtete Liegenschaftspolitik ist in vielen Bereichen das Fehlen von strategischen Konzepten für eine langfristig angelegte Liegenschaftspolitik. Insbesondere der Erwerb, die Entwicklung und die Vergabe von Grundstücken setzen klare Zielkoordinaten voraus, die den beteiligten Institutionen eine Handlungsorientierung und auch Rechtssicherheit geben. „Eine wirksame kommunale Bodenpolitik [erfordert] eine ressortübergreifend getragene kommunale Gesamtstrategie, welche an die Stelle von Einzelentscheidungen tritt und stattdessen stadtentwicklungs- und liegenschaftspolitische Strategien und Instrumente konsequent zusammenbindet“ (Difu

⁶ „(3) In der unmittelbaren Landesverwaltung wird die Haushaltsplanung und -wirtschaft durch eine Kosten- und Leistungsrechnung sowie ein standardisiertes Berichtswesen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ergänzt. Bei der Bemessung von Einnahmen und Ausgaben sind die betriebswirtschaftlichen Daten zu berücksichtigen.“ (§7 Abs. 3 LHO Berlin)

2021a: 96). Mit Konzepten einer „Sozial gerechte Bodennutzung (SoBoN)“ (München 2021), einer „„Sozial gerechte Bodenpolitik““ (Hamburg 2019) und einer „Bodenpolitischen Strategie“ (Berlin 2019) gibt es erste Ansätze für strategische Konzepte. Andere Städte, wie Dresden, Leipzig oder Oldenburg, versuchen ihre Liegenschaftspolitik in den Zielvorgaben ihrer „Integrierte[n] Stadtentwicklungskonzepte“ zu verankern (siehe Difu 2021a: 23).

Ohne solche übergreifenden Strategien für die Bodenpolitik ist es weder möglich, klare Zielvorstellungen zu erarbeiten, noch einen Umgang mit potenziellen Zielkonflikten zu finden oder eine handlungsfähige Kooperation verschiedener Ressorts und Verwaltungsebenen sicherzustellen.

5.3. Reformoptionen für eine gemeinwohlorientierte Politik der Bodensicherung

Die Forderungen und Vorschläge für eine langfristig ausgerichtete Bodensicherung im Interesse des Gemeinwohls umfassen a) gesetzliche, b) institutionelle und c) haushaltspolitische Voraussetzungen, die auf allen drei administrativen Ebenen (Bund, Länder, Kommunen) ineinandergreifen müssen.

Gesetzliches Veräußerungsverbot (Bodensicherungsgesetz)

Weil die Verfügung über Liegenschaften und Grundstücke eine zentrale Ressource für eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Regionalentwicklung ist, muss der weitere Ausverkauf öffentlichen Bodens ausgeschlossen werden. Auf den Ebenen des Bundes und der Länder könnten Bodensicherungsgesetze erlassen werden, die einen Verkauf von öffentlichen Grundstücken grundsätzlich ausschließen. In den bodenpolitischen Reformdiskussionen werden verschiedene Varianten einer gesetzlichen Bodensicherung bereits seit mehreren Jahren eingefordert.

- *Grundgesetzliche Verankerung:* Stephan Reiß-Schmidt von der „Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht“ schlägt eine Verankerung der Bodensicherung im Grundgesetz vor und hat Formulierungsvorschläge für einen ergänzenden Artikel erarbeitet, die als Artikel 15a oder 104a in das Grundgesetz aufgenommen werden könnten⁷. Kernziel des Vorschlages ist es, künftige Verkäufe von öffentlichen

⁷ „(1.) Grund und Boden im Eigentum des Bundes, der Länder, der Kommunen und deren Anstalten, Stiftungen und mehrheitlich beherrschten Unternehmen dient mit den darauf errichteten Gebäuden und Anlagen der Erfüllung staatlicher Aufgaben. Er ist auch nach deren Entfall vorrangig für Gemeinwohlzwecke wie geförderten Wohnungsbau, Gesundheitsvorsorge, Bildung und Betreuung, Kultur und Sport sowie Natur- und Klimaschutz nutzbar zu machen. (2) Der Bestand des staatlichen Liegenschaftsvermögens ist zu erhalten und nach Möglichkeit zu mehren. (3) Grund und Boden im Eigentum von Bund, Ländern, Kommunen und deren Anstalten, Stiftungen und mehrheitlich beherrschten Unternehmen darf nicht privatisiert werden. Er kann mit Gemeinwohlbindungen anderen staatlichen Ebenen zu angemessenen Konditionen dauerhaft oder befristet übereignet

Liegenschaften auszuschließen: „(2) Der Bestand des staatlichen Liegenschaftsvermögens ist zu erhalten und nach Möglichkeit zu mehren. (3) Grund und Boden im Eigentum von Bund, Ländern, Kommunen und deren Anstalten, Stiftungen und mehrheitlich beherrschten Unternehmen darf nicht privatisiert werden.“ (Reiß-Schmidt 2018)

- *Gesetzliches Veräußerungsverbot (Bund und Länder):* Auch die kommunalen Fachdiskussionen setzen auf ein gesetzliches Verkaufsverbot. In ihren Empfehlungen an Bund und Länder haben Vertreter*innen von 12 Großstädten zusammen mit dem DIFU vorgeschlagen, dass das bisherige „Prinzip der Vermarktung zum Höchstpreisgebot (...) in ein Veräußerungsverbot von öffentlichem Boden zu reinen Zwecken der Haushaltskonsolidierung umgewandelt werden“ solle (Difu 2021b: 3).
- *Bodensicherungsgesetz:* Ein konkreter Vorschlag für die Landesebene ist in einer liegenschaftspolitischen Positionierung der Linkspartei in Berlin zu finden. Der Vorschlag zielt darauf, „im Rahmen eines Bodensicherungsgesetzes den Verkauf von Grundstücken aus dem öffentlichen Eigentum grundsätzlich auszuschließen. Diese Regelung umfasst das gesamte Landesvermögen an Grundstücken, inklusive der Grundstücke von Landesbeteiligungen, Körperschaften und Stiftungen des Landes Berlin.“ (Fraktion DIE LINKE Berlin 2019: 2)

Institutionelle Voraussetzungen der Bodensicherung

Eine langfristig ausgerichtete öffentliche Bodenpolitik setzt die entsprechenden Einrichtungen und Ressourcen für die Verwaltung und Entwicklung öffentlicher Liegenschaften voraus.

- *Bodenfonds:* Als geeignetes Instrument der Bodenbevorratung bieten Bodenfonds die Möglichkeit, auch Grundstücke ohne unmittelbaren Fachbedarf als Flächenreserve und Entwicklungspotential in Form eines Sondervermögens zu halten und langfristig zu qualifizieren. Bodenfonds haben die grundsätzliche Funktion einer zweckgebundenen und langfristigen Verwaltung und Bewirtschaftung von grundstücksbezogenen Vermögensmitteln. Die Einnahmen aus den liegenschaftsbezogenen Verwertungen werden dabei ausschließlich zweckgebunden zum Ausbau des entsprechenden Liegenschaftsportfolios eingesetzt und nicht dem allgemeinen Haushalt zugeführt.
- *Ressortübergreifende und interkommunale Kooperation:* Je umfangreicher der Bestand an öffentlichen Liegenschaften, desto komplexer die Anforderungen an Verwaltung und Entwicklung der Bestände. Eine langfristig ausgerichtete Liegenschaftsentwicklung setzt dabei vielfältige fachliche Expertisen und Ressourcen voraus, die insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden nicht von

werden. Ein Verkauf gegen Höchstgebot ist ausgeschlossen. Privaten können befristete Nutzungsrechte mit Gemeinwohlbindungen im Wege des Erbbaurechts eingeräumt werden.“

einer abgeschlossenen Verwaltungseinheit bewältigt werden können. Hier bieten ressortübergreifende Kooperationen auf der Basis von bodenpolitischen Grundsätzen und die Zusammenarbeit mehrerer Kommunen, z. B. beim Aufbau von regionalen Bodenfonds, Möglichkeiten einer fachlich versierten Liegenschaftsverwaltung.

- *Transparenz & Beteiligung:* Eine langfristig orientierte Bodenpolitik im Interesse des Gemeinwohls setzt eine gesellschaftliche Beteiligung an den Zielbestimmungen voraus. Grundsätzlich sollten Informationen über die Nutzung und die Eigentumsverhältnisse von Grund und Boden öffentlich sein. Der Aufbau von allgemeinen Liegenschaftskatastern auf der Basis der digitalen Grundbuchdaten und ein öffentliches Register der öffentlichen Grundstücke sichert nicht nur Transparenz, sondern ermöglicht auch Impulse aus der Stadtgesellschaft bei der Mitgestaltung der Liegenschaftspolitik. Noch direkter kann eine breite gesellschaftliche Beteiligung durch die Einrichtung von paritätisch besetzten Beiräten⁸ der Bodenfonds gesichert werden.

Haushaltspolitische Ermöglichung

Eine dritte Voraussetzung einer langfristig ausgerichteten Bodensicherungspolitik betrifft die finanzpolitische Bewertung von öffentlichen Liegenschaften und die kontinuierliche Finanzierung einer aktiven Liegenschaftspolitik.

- *Reform der Haushaltsordnungen:* Auf allen administrativen Ebenen (Bund, Länder und Gemeinden) beschränken die aktuellen Fassungen der Bundes-, Landes- und Gemeindehaushaltsordnungen die Umsetzung einer effektiven Bodensicherung und der Bodenbevorratung, weil sie den Erwerb von Vermögensgegenstände an die „in absehbarer Zeit gegebene Erforderlichkeit zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben“ bindet. Strategien der Bodenbevorratung jedoch folgen dem Prinzip der vorausschauenden Langfristigkeit und nehmen auch Grundstücke in den Blick, die explizit nicht in absehbarer Zeit benötigt werden. Eine entsprechende Veränderung der jeweiligen Haushaltssatzungen wäre die Voraussetzung für den erfolgreichen Aufbau von Bodenfonds.
- *Finanzpolitische Ausgliederung des Bodenfonds:* Eine weitere haushaltspolitische Voraussetzung für den langfristigen Auf- und Ausbau eines öffentlichen Bodenvermögens ist die Entkopplung von den regulären Haushaltskreisläufen, z. B. in Form eines Sondervermögens. Auf diesem Weg kann sichergestellt werden, dass die liegenschaftsbezogenen Einnahmen zweckgebunden für die Bodenpolitik genutzt werden können und nicht mit den sonstigen Einnahmen und Ausgaben der öffentlichen Haushaltsaufstellungen verrechnet werden dürfen. Fiskalpolitisch ist

⁸ Denkbar wären Beiratsbesetzungen mit Vertreter*innen aus Verwaltung, Politik, Verbänden und Zivilgesellschaftlichen Initiativen, wie sie beispielsweise in den demokratischen Bodenfondsmodellen der Community Land Trusts (CLT) entwickelt wurden (Horlitz 2021: 112 ff.).

ein Sondervermögen als Ausnahme des Nonaffektationsprinzips anzusehen, das grundsätzlich vorsieht, sämtliche öffentlichen Einnahmen als Deckungsmittel für den gesamten Ausgabenbedarf bereitzuhalten (Difu 2021a: 73).

Zusammenfassung

Der langfristige Nutzen einer vorausschauenden Bodenpolitik ist weitgehend anerkannt und in den meisten stadt- und bodenpolitischen Debatten hat sich in den letzten Jahren die Überzeugung durchgesetzt, dass „Liegenschaftspolitik (...) dann besonders erfolgreich [ist], wenn Städte und Gemeinden über ein ausreichend großes Portfolio an Grundstücken verfügen, die früh strategisch angekauft, entwickelt und vergeben werden. (...) Bodenvorratspolitik ist ein sehr effektiver Weg (...), kommunale Planung auch tatsächlich umsetzen zu können“ (Dransfeld/Kiehle 2014: 6).

Die zentrale Voraussetzung für eine Bodenbevorratung ist die Abkehr von früheren und teilweise aktuell noch immer vorherrschenden Privatisierungsstrategien und die Umsetzung einer konsequenten Bodensicherungspolitik. Sowohl auf der Ebene des Bundes, der Länder als auch der Kommunen stehen haushaltspolitische, institutionelle und konzeptionelle Hemmnisse einer langfristig orientierten Bodenpolitik entgegen.

Der Aufbau von Bodenfonds, die als Sondervermögen aus den üblichen Kalkulationsroutinen der öffentlichen Haushalte herausgelöst werden sollten, setzt nicht nur eine Reihe von rechtlichen und haushaltspolitischen Entscheidungen voraus, sondern auch eine fachlich kompetente Ausstattung der meist neu aufzubauenden Institutionen. Ohne eine gesetzliche Bodensicherung und ohne die strukturellen Veränderungen zum Aufbau der entsprechenden Verwaltungsstrukturen werden sich die Ziele einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik nicht umsetzen lassen.

Neben den kommunalen Bodenfonds werden in den bodenpolitischen Reformdiskussionen auch Möglichkeiten der dauerhaften Sicherung von Grundstücken durch gemeinnützige Stiftungen erwogen, die sich per Satzung einer für eine Gemeinwohlorientierung verschrieben haben. Insbesondere der Ewigkeitscharakter von Stiftungen wird dabei als Garant für eine dauerhafte Bindung der entsprechenden Grundstücke angesehen.

FALLSTUDIE: Stiftung trias

was	gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts
seit wann	gegründet 2002
wo	deutschlandweit
Zielsetzung	dauerhafte Marktferne von Grundstücken; Vergabe im Erbbaurecht an gemeinschaftliche Projekte; Förderung von Ökologie, Wohnen, Sozialem

Die Bereiche Boden, Ökologie und Wohnen sind die drei Hauptthemen und wesentlichen Handlungsfelder der Stiftung trias. Die Stiftung wurde 2002 mit einem Grundstockvermögen von 75.000 Euro gegründet, um „Menschen und Projekte zu unterstützen und zu fördern, die Antworten auf die gesellschaftlichen Fragestellungen der Bodenspekulation, der ökologischen Verhaltensweisen und des sozialen Zusammenwohnens und -lebens [zu] suchen“. In den letzten 20 Jahren hat die Stiftung, deren Gesamtvermögen auf knapp 30 Millionen Euro angewachsen ist, zahlreiche Initiativen gefördert und etwa 45 eigene Projekte realisiert. Sie agiert dabei als gemeinwohlorientierte Bodenträgerin. Sie erwirbt Grundstücke (oder erhält Grundstücke als Schenkung bzw. Erbschaft) und vergibt diese mit den gegebenenfalls darauf befindlichen Gebäuden im Erbbaurecht an gemeinschaftliche Projekte. Die Unverkäuflichkeit der Grundstücke ist dabei in der Stiftungssatzung festgeschrieben. Die Stiftung trias entwickelt die Liegenschaften meist nicht selbst, sondern arbeitet mit Initiativen und Projekten zusammen, denen sie, wenn nötig, auch beratend zur Seite steht, etwa für die Projektentwicklung, die Erarbeitung alternativer Rechtsformen und Finanzierungsmodelle oder die Konzeption von Selbstverwaltungsstrukturen.

Stiftung als Garantin des Gemeinwohls

Auf den Grundstücken der Stiftung trias können Wohn- und Arbeitsprojekte, Gewerbeeinheiten oder auch soziale Einrichtungen realisiert werden. Die Nutzer*innen schließen zu diesem Zweck einen in der Regel auf 99 Jahre angelegten Erbbaurechtsvertrag mit der Stiftung ab und erhalten damit eigentumsgleiche Rechte in der Nutzung der Liegenschaft für die Dauer des Erbbaurechts. Sie zahlen dafür einen von der spekulativen Bodenpreisentwicklung abgekoppelten Erbbauzins. Im Erbbaurechtsvertrag werden die Zielsetzungen des Projekts – etwa die Zusammensetzung der Nutzungen und ihre soziale Ausrichtung – auch über die Lebenszeit der anfänglich Beteiligten hinweg festgeschrieben. Die Stiftung ist für die Kontrolle der vereinbarten Regelungen zuständig und agiert somit als Wächterin und dauerhafte Garantin der ideellen Ziele der Projekte.

www.stiftung-trias.de

FALLSTUDIE: Neue Bodeninitiative Basel

was	Volksentscheid zur Unverkäuflichkeit des kommunalen Bodenbesitzes in Basel
wann	2016
wo	Kanton Basel
Zielsetzung	dauerhaft höhere Erträge für den Kanton; Verhinderung weiterer Bodenspekulation mit öffentlichem Land sowie Förderung von umweltschonendem und bezahlbarem Wohnraum im Erbbaurecht

Die Basler Bodeninitiative hat 2016 unter dem Motto „Boden behalten, Basel gestalten“ per Volksentscheid eine Gesetzesänderung durchgesetzt, nach der Grundstücke, die sich im Eigentum des Kantons Basel-Stadt befinden, künftig nicht mehr veräußert werden dürfen. Ziel war, dass das kommunale Eigentum, das immerhin 40 Prozent der Gesamtfläche des Kantons ausmacht, auch zukünftig dauerhaft in öffentlicher Hand bleibt. 66,9 Prozent der Abstimmenden votierten für die Unverkäuflichkeit kommunaler Liegenschaften. Die Stimmbeteiligung am Volksentscheid lag bei 68,4 Prozent. Mit diesem Verkaufsstopp soll der Bodenspekulation Einhalt geboten und mit der ausschließlichen Vergabe der Liegenschaften im Baurecht – wie das Erbbaurecht in der Schweiz bezeichnet wird – die Schaffung leistbaren, umweltschonenden Wohnraums gefördert werden. Ein vollständiges Verkaufsverbot sah jedoch auch der Volksentscheid nicht vor. Verkäufe kommunaler Liegenschaften sind weiterhin möglich, wenn diese innerhalb von fünf Jahren durch Zukauf anderer Flächen kompensiert werden, so dass der Anteil öffentlichen Bodeneigentums konstant bleibt.

Das Volksbegehren wurde wesentlich von den Stiftungen Habitat und Edith Maryon, dem Dachverband der Wohngenossenschaften in der Nordwestschweiz sowie weiteren Organisationen wie Hausvereinen und dem Mieterverband angestoßen. Großen Anteil am Erfolg hatte die breite Unterstützung mit vielen Vertreter*innen auch aus bürgerlichen Parteien und dem Gewerbe sowie die den Volksentscheid begleitende Kampagne. Das sperrige Thema Boden wurde öffentlichkeitswirksam verpackt. Die Slogans „Unser Boden, unsere Zukunft“ und „Bebbi, gib s Land nit us dr Hand“ waren sehr präsent und nahmen der Bodenfrage die Komplexität und ließen sie zu einem lokal verankerten und so auch dargestellten Thema werden.

<http://neue-bodeninitiative.ch/>

6. Instrumente der aktiven Liegenschaftspolitik

Das Bestimmungsrecht über die Bodennutzung ist eine zentrale Voraussetzung für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Neben den bereits beschriebenen Strategien und Instrumenten der Bodensicherung gilt die **Ausweitung von öffentlichen Bodenbeständen** als Schlüssel für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik. Die Instrumente der Vermehrung des öffentlichen Bodens und der Ausweitung von öffentlich definierten Bestimmungsrechten werden in dieser Studie als aktive Liegenschaftspolitik⁹ zusammengefasst.

6.1. Status quo der aktiven Liegenschaftspolitik

Wie auch bei anderen bodenpolitischen Anforderungen ist die strategisch ausgerichtete Liegenschaftspolitik vor allem ein Handlungsfeld der Kommunen, die sowohl in der Verantwortung stehen, die Infrastrukturen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten, als auch die Planungshoheit über die meisten Bau- und Entwicklungsprojekte ausüben. Die anderen administrativen Ebenen (Bund, Länder) nehmen insbesondere durch die Gestaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und ihre haushaltspolitische Vorgaben Einfluss auf die Möglichkeiten und Ausgestaltungen einer aktiven Liegenschaftspolitik.

Bund

Die Aufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beschränken sich, wie beschrieben, vorrangig auf die „Verwaltung von Liegenschaften, die von Dienststellen der Bundesverwaltung zur Erfüllung ihrer Aufgaben genutzt werden (Dienstliegenschaften)“ (BImaG §1 Abs. 1). Darüber hinaus ist die Bundesanstalt angehalten, „nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern“ (ibid). Die Aufgabenstellung, die „Deckung des Grundstücks- und Raumbedarfs für Bundeszwecke und die Wohnungsfürsorge des Bundes“ (BImaG §2 Abs. 1) zu sichern, kann auch den Ankauf von Grundstücken umfassen. Eine aktive Liegenschaftspolitik im Sinne des Aufbaus einer strategischen Flächenreserve gehört nicht zu den Aufgaben. Bedeutung für eine aktive Liegenschaftspolitik (der Kommunen) hat der Bund vor allem in den Regeln zu Erstzugriffsrechten und preisreduzierten Abgaben von Bundesgrundstücken an die Kommunen und kommunale Unternehmen. Als „Erstzugriff“ wird dabei seit 2012 die Direktvergabe von entbehrlichen Grundstücken an die Kommunen ohne Bieterverfahren verstanden, die zunächst nur für vormals militärisch genutzte Konversionsflächen eingeräumt wurde (Haushaltsausschuss des Bundestages 2012: 1). Mit dem Zweiten Nachtragsgesetz zum Bundeshaushalt im Jahr 2015 wurde das Erstzugriffsrecht für Kommunen auf solche Konversionsgrundstücke zu verbilligten Preisen ermöglicht, wenn

⁹ In einigen fachpolitischen Diskussionen wird explizit zwischen kommunaler Bodenpolitik (Bereitstellung von konkreten Grundstücken für konkrete Nutzungen und Festlegung von Nutzungen auf Flächen der Gemeinden) und kommunaler Liegenschaftspolitik (Maßnahmen, Verfahren und Instrumente der Grundstücksmobilisierung) unterschieden (Dransfeld/Hemprich 2015: 8).

diese Grundstücke für „am Gemeinwohl orientierte Vorhaben“ genutzt werden sollten. Für den Zweck des sozialen Wohnungsbaus wurde die Möglichkeit der preisreduzierten Direktvergabe an Kommunen auf den „Erwerb von weiteren entbehrlichen Liegenschaften“ ausgeweitet (Deutscher Bundestag 2015: 13 f.). Diese in den Haushaltplänen des Bundes eingeräumten Möglichkeiten wurden später in der sogenannten Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018) präzisiert. Demnach hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben „die Möglichkeit erhalten, alle entbehrlichen Bundesimmobilien im Wege des Direktverkaufs an Kommunen und andere Erstzugriffsberechtigte (...) zu veräußern, wenn das Grundstück unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt [wird] (Erstzugriffsoption)“ (Deutscher Städtetag u.a. 2019: 2). Mit der Einschränkung auf die unmittelbare Erfüllung von Aufgaben bieten die veränderte Bundesregelungen zwar zusätzliche Optionen für die Kommunen, aber gerade keinen Ansatz für eine aktive Liegenschaftspolitik mit strategisch langfristiger Ausrichtung. Auch wenn diese Instrumente die Durchsetzung von kommunalen Planungszielen erleichtern, sind sie für den Aufbau einer strategischen Flächenreserve im Sinne einer aktiven Liegenschaftspolitik nur begrenzt geeignet.

Länder

Die Liegenschaftspolitiken der Länder sind, wie schon beschrieben, unterschiedlich organisiert und ausgerichtet (siehe Kapitel 5). Anders als der Bund interpretieren einige Länder ihre bodenpolitischen Aufgaben jedoch aktiver und verfolgen Strategien, die auch den Ankauf von Grundstücken zur späteren Entwicklung einschließen. Von den für die Liegenschaftsverwaltung zuständigen Einrichtungen der Länder verfolgen beispielsweise der „Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg“, die „Immobilien Freistaat Bayern“ und der „Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg“ ganz explizit die Aufgaben des Erwerbs und der Erschließung neuer Flächenpotentiale (siehe Anhang 2). Bei dem „Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Rheinland-Pfalz“ und dem „Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement / Zentrales Flächenmanagement (ZFM)“ ist der Ankauf nach Bedarf von Grundstücken für staatliche Aufgabe in der beschriebenen Einschränkung vorgesehen. In den meisten Bundesländern jedoch gehören der Erwerb und die Erweiterung des öffentlichen Liegenschaftsportfolios nicht zu den zentralen Aufgaben der Landeseinrichtungen. In einigen Bundesländern unterstützen Landeseinrichtungen wie die „Baulandoffensive Hessen“ oder der „Flächenpool NRW“ die Kommunen zumindest dabei, eigene Entwicklungsziele auf überwiegend privaten Flächen durchzusetzen (Deutscher Verband 2019: 49 ff.). Eine langfristig ausgerichtete aktive Liegenschaftspolitik im Verständnis eines strategischen Flächenerwerbs von Vorratsgrundstücken durch die Länder gibt es zurzeit aber nicht.

Kommunen

Mit ihrer Planungshoheit und der Verantwortung für die Daseinsvorsorge sind es vor allem die Kommunen, die im Bereich des Wohnens und der Stadtentwicklung kontinuierlich auf die Verfügbarkeit von Grundstücken angewiesen sind. Entsprechend setzen immer mehr Kommunen auf eine langfristig ausgerichtete Liegenschaftspolitik. Neben der Ausweitung öffentlicher Grundstücks- und Immobilienbestände und dem Aufbau von Flächenreserven setzen die Kommunen dabei auf vielfältige Strategien, mit denen ihre Planungsziele in Bau- und Stadtentwicklungsprojekten über Auflagen, Vorgaben und Vereinbarungen zur Nutzung der Grundstücke durchgesetzt werden sollen.

Die Instrumente der aktiven Bodenpolitik sind dabei relativ vielfältig: Einige Städte und Kommunen wie Ulm oder Bocholt setzen schon seit vielen Jahren auf den strategischen Ankauf von Flächen mit Entwicklungspotential. Im Kern werden dabei lange im Voraus Grundstücke aufgekauft, für die später eine Widmung als Bauland erfolgen soll. In Ulm wird seit über 130 Jahren Bauerwartungsland aufgekauft und die Baulandstrategie der Stadt sieht vor, dass Bebauungspläne ausschließlich auf Grundstücken im kommunalen Eigentum aufgestellt werden (Stadt Ulm o.J.). In Bocholt wurde 1995 ein Grundsatzbeschluss zur Einrichtung eines Bodenmanagements und einer sozial orientierten Bodennutzung beschlossen, nach dem städtebauliche Planungen nur erfolgen, wenn die Grundstücke in öffentliches Eigentum übergegangen sind oder sich die „Eigentümer und Vorhabenträger spürbar unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke infolge städtischer Planungen an den Folgekosten beteiligen“ (TEB 2010: 2 f.). Vergleichbare Strategien werden in vielen Städten und Kommunen verfolgt. Eine Studie im Auftrag des Arbeitskreises Baulandmanagement NRW wertete über 50 Baulandbeschlüsse aus und konnte schon Anfang der 2000er Jahre zeigen, dass eine große Zahl an Kommunen dieses Instrument zum Zwischenerwerb von Grundstücken nutzt (Dransfeld u.a. 2003: 55 ff.). So sichern sich die Kommunen nicht nur die Umsetzung der Planung und die Bestimmungsrechte über die Vergabe der Grundstücke, sondern können auch aktiv auf die Preisgestaltung der Flächen Einfluss nehmen. Zudem verbleiben die Planungswertgewinne – also die Steigerung der Grundstückswerte, die allein auf der Erteilung von Baurechten beruhen – vollständig bei der Kommune. Die Ausweitung des kommunalen Grundstücksfonds erfolgt in diesen Strategien formal als privatrechtlicher Erwerb von Grundstücken durch die Kommunen oder kommunale Träger.

Neben solchen strategischen Ankäufen nutzen vielen Kommunen städtebaurechtliche Instrumente für den Erwerb von Grundstücken. Dabei werden etwa Vorkaufsrechte nach §24 BauGB, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) nach §169 BauGB sowie die Umlegung von Bauland nach §45 BauGB genutzt. In diesen Instrumenten ist der Grundstückserwerb für die Kommunen an eng definierte Bedingungen geknüpft, die in der Regel mit einem unmittelbaren Bedarf für die Flächen begründet werden müssen. Während Vorkaufsrechte nur genutzt werden können, wenn Grundstücke verkauft werden, setzen insbesondere städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) und auch Baulandumlegungen aufwendige Aufstellungsbeschlüsse voraus. Die Übernahme von Grundstücken

durch die Kommunen im Rahmen von SEM-Planungen ist zudem als Zwischenerwerb konzipiert und eine spätere Veräußerung der Grundstücke ist gesetzlich verpflichtend¹⁰.

Wo der Ankauf nicht gelingt, setzen viele Städte auf das Instrument der städtebaulichen Verträge, um ihrer stadt- und wohnungspolitischen Ziele durchzusetzen und abzusichern. Im Rahmen solcher öffentlich-rechtlichen Verträge können Vorgaben zur Nutzung der Grundstücke vereinbart und eine Beteiligung an den Entwicklungskosten und an der Finanzierung der kommunalen Infrastrukturen festgesetzt werden. Auf den Auf- und Ausbau einer eigenen Flächenreserve haben städtebauliche Verträge keinen Einfluss.

6.2. Hemmnisse für eine aktive Liegenschaftspolitik

Die Hemmnisse für eine strategisch ausgerichtete Liegenschaftspolitik sind vielfältig und umfassen a) rechtliche Restriktionen, b) haushaltspolitische Auflagen, c) organisatorische Voraussetzungen und d) die fehlenden Instrumente zur Beschränkung von überhöhten Bodenpreisen.

Rechtliche Restriktionen

Die aktive Liegenschaftspolitik ist im Kern eine kommunale Aufgabe und insbesondere im Rahmen des Städtebaurechts gibt es mit den Vorkaufsrechten, städtebaulichen Satzungen wie den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM), den Verfahren zur Umlegung von Grundstücken und auch der Möglichkeit zu Enteignungen eine Reihe an rechtlichen Instrumenten, die einen Erwerb von Grundstücken durch die Kommunen grundsätzlich ermöglichen. Doch alle Instrumente sind mit hohen rechtlichen Hürden und sehr eng definierten Bedingungen verbunden.

So ist die Möglichkeit der Ausübung von *Vorkaufsrechten* auf die Gebiete mit Bebauungsplänen, festgelegten Umlegungsgebieten, mit Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungssatzungen beschränkt und setzt eine entsprechende Festsetzung oder Satzung voraus (§24 BauGB Abs. 1 Satz, 1-4). Darüber hinaus können Vorkaufsrechte auf Flächen im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (§24 BauGB Abs.1, Satz 5) und in Hochwasserschutzgebieten (§ 24 BauGB Abs. 1, Satz 7) geltend gemacht werden. Vorkaufsrechte können zudem für unbebaute Grundstücke zur Anwendung kommen, wenn diese „vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können“ (§24 Abs. 1 Satz 6 BauGB) oder wenn städtebauliche und bauliche Missstände vorliegen (§24 Abs. 1 Satz 8 BauGB). Ein

¹⁰ Das Baugesetzbuch regelt die Wiederveräußerungspflicht in Gebieten mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) im §169 Abs. 5 : „Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 6 bis 8 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.“

größeres Hindernis als diese komplexen Voraussetzungen für die Anwendung von Vorkaufsrechten ist jedoch die vage gehaltene und deshalb rechtlich anfechtbare Vorgabe, dass „das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden [darf], wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt“ (§24 Abs. 3). Die Ergänzung „dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen.“ (§24 Abs. 3) ist erst 2020 im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes im Rahmen einer Novelle des BauGB in das Gesetz aufgenommen worden (Deutscher Bundestag 2020a). Unverändert blieb jedoch die Pflicht zur Angabe eines konkreten Verwendungszwecks im Gesetz. Damit bleibt die Anwendung von Vorkaufsrechten faktisch auf die Erfüllung bereits feststehender Bedarfe beschränkt und schließt einen Vorkauf zur langfristigen Flächensicherung weitgehend aus. Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zur Nutzung von Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten aus dem Jahr 2021 schließt die Anwendung für Fälle aus, in denen das „Grundstück entsprechend deren Zielen und Zwecken bebaut ist und genutzt wird“. Maßgeblich zur Bewertung dafür seien „die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der (...) Ausübung des Vorkaufsrechts (...), während mögliche zukünftige Entwicklungen nicht von Bedeutung sind“ (BVerwG 4 C 1.20). Der Fokus auf rein städtebauliche Ziele steht dabei einer sozialen Präzisierung entgegen und schließt den Vorkauf als explizites Instrument zur Sicherung von kommunalen Planungszielen wie etwa der Sicherung einer sozialen Wohnversorgung aus. Die Anwendung des Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke ist deutlich einfacher zu begründen. Doch auch hier gilt, dass ein Vorkauf nur in Frage kommt, wenn Grundstücke verkauft werden – ein proaktiver Erwerb durch die Kommune ist nicht vorgesehen. Zudem wird der über Vorkaufsrechte zu aktivierende Flächenumfang als sehr begrenzt eingeschätzt und ist mit rechtlichen Unsicherheiten möglicher Klagen verbunden.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) nach §165 BauGB können genutzt werden, um Grundstücke zur Optimierung und Beschleunigung von Planungsprozessen im Zwischenerwerb zu übernehmen. Die Überführung an die Kommune kann im Zuge eines privatrechtlichen Verkaufs, eines Übernahmeverlangens durch die bisherigen Grundstückseigentümer*innen (§ 168 BauBG) oder durch eine Enteignung (§ 169 Abs. 3 BauGB) erfolgen. In letzterem Fall muss die Gemeinde nachweisen, dass sie sich „ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen“ (ibid) bemüht hat. Zudem ist die Eigentumsübertragung zugunsten der Kommunen als Zwischenerwerb konzipiert und mit einer Wiederveräußerungsverpflichtung (§ 169 Abs. 5 BauGB) verbunden. Die Grenzen des Instruments liegen jedoch weniger in der Anwendung als in der aufwendigen Aufstellung einer entsprechenden Satzung. Städtebauliche Entwicklungssatzungen (SEM) gelten bodenpolitisch als scharfes Schwert der Planung – sind aber zugleich ein Sonderinstrument, das bisher auf wenige Anwendungsfälle beschränkt bleibt. Viele Kommunen setzen daher auf einen privatrechtlichen Erwerb von Grundstücken und versuchen dabei ihre Kenntnisse der lokalen Immobilienmärkte zu nutzen.

Haushaltspolitische Auflagen

Wie auch bei der Bestandssicherung öffentlicher Liegenschaften unterliegt auch die aktive Bodenpolitik haushaltspolitischen Auflagen und Finanzbeschränkungen. So sehen die Haushaltsordnungen auf der Ebene des Bundes, der Länder und der Gemeinden zu einem ausgeglichenen Haushalt (§ 2 BHO) eine Orientierung an Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 7 BHO) sowie einen Grundsatz der Gesamtdeckung vor (§ 8 BHO). Diese grundsätzlich sinnvollen Grundsätze können für eine langfristig orientierte Bodenpolitik zur Barriere werden, weil in Finanzierungsentscheidungen die Kosten für den langfristigen Aufbau einer kommunalen Flächenreserve mit der Finanzierung von dringenden Aufgaben konkurrieren. Insbesondere Haushalte mit angespannten Haushalten haben so oft nur sehr begrenzte finanzielle Spielräume für eine aktive Liegenschaftspolitik, zumal der Erwerb von Grundstücken „die im Moment gar nicht gebraucht werden“ gegenüber Einschnitten in anderen Bereichen gerechtfertigt werden müsste. In einigen Gemeindeordnungen ist der Erwerb von Grundstücken und Vermögensgegenständen ganz explizit auf solche Fälle beschränkt, die zur „Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich“ sind (siehe Art. 74 Abs. 1 Bayrische Landesverordnung, zitiert nach Bayrischer Landtag 2020: 2). Der Erwerb von (noch) nicht benötigten Grundstücke wäre damit ausgeschlossen. Die Bayrische Landesregierung etwa stellt klar, dass sie dem Aufbau von kommunalen Bodenfonds eher skeptisch gegenübersteht und verweist begründend darauf, dass die „Errichtung von Bodenfonds ausschließlich zu Spekulationszwecken, zur Erwirtschaftung von Einnahmen und Überschüssen oder für gemeindefremde Aufgaben (...) unzulässig“ sei (ibid). Insbesondere in Kommunen mit angespanntem Haushalt fehlt es zudem schlicht an den finanziellen Ressourcen für eine kontinuierliche Ankaufstrategie.

Fehlende organisatorische Voraussetzungen und Mangel fachlicher Expertise

Eine strategisch orientierte Liegenschaftspolitik setzt immobilienwirtschaftliche und planungsrechtliche Expertise voraus, die über die übliche Ausstattung der kommunalen Ämter hinausgehen und oft auch mit zusätzlichen Personalressourcen verbunden sind. Kommunen, die langfristige ausgerichtete Liegenschaftsstrategien verfolgen, haben vielfach gesonderte Verwaltungseinheiten, Entwicklungsgesellschaften oder öffentliche Träger des Bodenmanagements ausgegliedert, um eine kontinuierliche Umsetzung einer aktiven Liegenschaftspolitik zu gewährleisten. Insbesondere kleinere Gemeinden haben diese Ressourcen nicht und auch in den Städten ist die Einrichtung solcher Strukturen von politischen Entscheidungen abhängig. Die Komplexität der bodenpolitischen Anforderungen erfordert ein „integriertes Verfahrensmanagement“ von „Planungs-, Abstimmungs-, Genehmigungs- und Realisierungsprozessen“ und die „Bündelung durch einen zentralen Ansprechpartner“ (DV 2019: 18), die zusätzliches und besser ausgebildetes Personal in den öffentlichen Verwaltungen auf allen Ebenen voraussetzen. Insbesondere die verstärkte Anwendung von neuen Instrumenten und die Umsetzung von neuen Strategien sind mit den Routineerfahrungen der Verwaltungsarbeit nicht zu bewältigen. In den Beratungen der Baulandkommission wird daher „dringend“ empfohlen, eine „Aus- und

Fortbildungsoffensive durchzuführen“, um die entsprechenden Personalkapazitäten aufzubauen (ibid).

Überhöhte Bodenpreise

Eine erhebliche Hürde für eine aktive Liegenschaftspolitik sind vor allem in den Städten und Regionen mit angespannten Immobilienmärkte die hohen und steigenden Preise für Grundstücke. Vor allem wenn der langfristig ausgerichtete Bodenerwerb für die Entwicklung von gemeinwohlorientierten Projekten und für eine soziale Wohnversorgung dienen sollen, sind hohe Grundstückspreise eine Bürde für die Umsetzung, da die hohen Grundstückskosten in den Refinanzierungsplänen berücksichtigt werden müssen. Hinzu kommen die Grunderwerbssteuern, die auch beim Erwerb durch die Kommune gezahlt werden müssen und in Konstellationen des Zwischenerwerbs sogar zweimal anfallen können. Je teurer die Grundstücke, desto schwieriger ist der Bau von kostengünstigen Wohnungen. Sowohl privatrechtliche Grundstückskäufe durch die Kommunen als auch der planungsrechtlich erwirkte Erwerb von Grundstücken erfolgt in der Regel zu den Verkehrswerten. Doch diese Verkehrswerte werden von spekulativen Werterwartungen bestimmt, da sie aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet werden, in denen auch all die überhöhten, spekulativen Werte mit enthalten sind. Insbesondere im Zusammenhang mit den Vorkaufsrechten wird ein „preislimitierter“ Erwerb durch die Kommune vielfach gefordert (Senat von Berlin 2019: 10; Deutscher Bundestag 2020b; Campact 2021; Städte- und Gemeindebund NRW 2021). Umgesetzt wurden die Vorschläge bisher nicht und selbst eine Überschreitung des Verkehrswertes ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Sowohl die Regeln zur Festlegung des Verfahrens und den Entschädigungen bei Vorkaufsfällen (§ 28 BauGB) als auch die Bestimmungen zur Verkehrswertermittlung (§196 BauGB, ImmoWertV) bieten bisher keinen Rahmen für Preislimitierungen beim kommunalen Erwerb von Grundstücken und Immobilien (Wissenschaftliche Dienste 2021).

6.3. Reformoptionen für eine aktive Liegenschaftspolitik

Die Notwendigkeit einer aktiven Liegenschaftspolitik wird inzwischen von vielen Akteur*innen der Stadt- und Wohnungspolitik anerkannt. So sieht etwa die Baulandkommission der letzten Legislaturperiode eine „aktive Boden- und Liegenschaftspolitik“ als „Garant für nachhaltige Entwicklung“ an (Baulandkommission 2019: 4). Doch allein die Anerkennung grundsätzlicher Ziele verändert noch keine Rahmenbedingungen der Liegenschaftspolitik. Dabei sind viele konkrete Forderungen seit langem bekannt. Neben a) Grundsatzbeschlüssen für eine aktive Liegenschaftspolitik werden insbesondere b) die Reform der Haushaltsordnungen, c) eine Stärkung von kommunalen Trägern einer aktiven Liegenschaftspolitik sowie der Aufbau von Bodenfonds als Voraussetzungen für den Aufbau und Ausbau von kommunalen Liegenschaftsportfolios angesehen. Darüber hinaus werden in Fachdiskussionen und auch von den Verbänden d)

eine Erweiterung von rechtlichen Optionen des kommunalen Bodenerwerbs und e) die Ermöglichung von preislimitierten Grundstückskäufen durch die Kommunen vorgeschlagen.

Grundsatzbeschlüsse und strategische Konzepte

Das allgemeine Bekenntnis zu einer aktiven Liegenschaftspolitik sollte insbesondere auf der Ebene der Kommunen verbindlich beschlossen werden. Das bereits von vielen Kommunen genutzte Instrument von „Baulandbeschlüssen“ gilt als Schlüsselinstrument für eine kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik, die auf den langfristigen Aufbau einer strategischen Flächenreserve setzt. Mit solchen Grundsatzbeschlüssen können nicht nur verbindliche Leitlinien der Liegenschaftspolitik festgelegt werden, sondern auch Voraussetzungen für die Einrichtung von entsprechenden Eigenbetrieben oder Eigengesellschaften zum Liegenschaftsmanagement geschaffen werden. Vorteil von solchen kommunalen Selbstverpflichtungen ist neben dem erhöhten Stellenwert der Liegenschaftspolitik vor allem die langfristige Bindungskraft, die eine aktive Liegenschaftspolitik über den kurzatmigen Zyklus von Wahlperioden hinaus sichert (siehe auch Dransfeld 2015: 2)

Aufbau von kommunalen und landeseigenen Trägern einer aktiven Liegenschaftspolitik

Eine langfristig orientierte und aktive Liegenschaftspolitik setzt die entsprechenden Strukturen und Ressourcen voraus. Der Aufbau von kommunalen und auch landeseigenen Trägergesellschaften ist eine zentrale Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung einer aktiven Liegenschaftspolitik. Die Gründung von eigenständigen Einrichtungen in öffentlicher Rechtsträgerschaft für die verschiedenen liegenschaftspolitischen Aufgaben sollte dabei neben der Sicherung von fachlicher Expertise vor allem die Unabhängigkeit der Liegenschaftspolitik vom regulären Haushalt sichern. Um die Logik der haushaltspolitischen Aktivierung von öffentlichen Liegenschaften zu durchbrechen, sollte der öffentliche Liegenschaftsbestand in Form eines Sondervermögens aus dem regulären Haushalt herausgelöst werden. Als eigenständige Einrichtungen verfügen diese kommunalen oder landeseigenen Einrichtungen zudem über eine unabhängige Kreditfähigkeit und können selbst in Kommunen, die der Haushaltssicherung unterliegen, eine aktive Liegenschaftspolitik gewährleisten (Dransfeld 2015: 2).

Für kleinere Gemeinden und Kommunen bietet sich der Aufbau von Trägerstrukturen einer aktiven Liegenschaftspolitik in Regionalverbünden an. In diesem Zusammenhang sind auch die Förderprogramme von Bund und Ländern gefordert, die Anreize für eine interkommunale Kooperation weiterzuentwickeln und auszubauen (DIFU 2021:3).

Reform von Haushaltsordnungen von Bund, Ländern und Gemeinden

Eine wesentliche Voraussetzung für eine aktive Liegenschaftspolitik, die auch auf den Erwerb von Vorratsgrundstücken setzt, ist die Veränderung von Haushaltsordnungen, die in ihren aktuellen Fassungen Ausgaben überwiegend auf den Erwerb von akut benötigten Grundstücken beschränken. Insbesondere die Wertbeständigkeit von Grundstücken sollte in der Bewertung von liegenschaftsbezogenen Finanzierungen berücksichtigt werden (DIFU 2021:2). Der Erwerb eines Grundstücks ist keine Ausgabe, sondern ein Wechsel der Vermögensform. In den Bundes-, Landes- und Gemeindehaushaltsordnungen sollte der öffentliche Grundbesitz als per se gemeinwohlorientiert klassifiziert werden, um eine aktive Liegenschaftspolitik zu ermöglichen. Das umfasst insbesondere a) Erweiterung von rechtlichen Optionen für den kommunalen Grundstückserwerb, b) die Ermöglichung zum Erwerb zu limitierten Preisen, c) die Erweiterung der rechtlichen Vorgaben zur Verkehrswertermittlung um Gemeinwohlaspekte sowie d) eine Entlastung von der Grunderwerbssteuer bei der Vergabe für gemeinwohlorientierte Nutzungen

- a) *Erweiterung von rechtlichen Optionen für den kommunalen Grundstückserwerb:* Die bestehenden planungsrechtlichen Instrumente, die einen Grundstückserwerb durch die Kommune ermöglichen, definieren relativ enge Voraussetzungen für die Überführung von Grundstücken ins öffentliche Eigentum. Ein Abbau der rechtlichen Hürden könnte hier eine aktive Liegenschaftspolitik erleichtern. So sollte in den gesetzlichen Festlegungen für die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) der Veräußerungszwang von durch die Kommunen übernommenen Grundstücken (§§ 169 Abs. 5 ff. BauGB) zugunsten einer Auflage für die gemeinwohlorientierte Entwicklung und Nutzung ersetzt werden. Das allgemeine Vorkaufsrecht (§24 BauGB) sollte ohne Einschränkung für bestimmte Gebietscharakteristika gelten, auch, weil gesetzlich formulierte Einschränkungen (z. B. auf „Gebiete, die (...) vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können“) nicht nur einen zusätzlichen Begründungsaufwand auslösen, sondern auch streitanfällig sind. Insbesondere Kommunen, die ein gemeinwohlorientiertes Konzept mit ihrer Liegenschaftspolitik verfolgen, sollten ein wirklich allgemeines – also uneingeschränktes – Vorkaufsrecht erhalten.
- b) *Ermöglichung zum Erwerb zu limitierten Preisen:* Eine erhebliche Erleichterung für eine gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik wären Instrumente, die einen Erwerb von Grundstücken zu limitierten Preisen ermöglichen. Gerade weil eine gemeinwohlorientierte Entwicklung und preisgünstiger Wohnungsbau keine Höchsterträge generieren, sind herabgesetzte Grundstückspreise gerechtfertigt. Im Rahmen der Verbilligungsrichtlinie beim Verkauf von Bundesgrundstücken an die Kommunen wird bereits ein Abschlag auf den Kaufpreis gewährt. Doch die pauschale Verrechnung von Preisnachlässen je geförderter Wohnung sind vor allem in den Städten und Regionen mit angespannten Immobilienwerten nicht sachgerecht, weil auch die herabgesetzten Höchstpreise für einen leistbaren Wohnungsbau zu teuer sind (DV 2019: 4). Zielführender wären hier Höchstpreise, die im Residualwertverfahren von den Zielmieten des geförderten Wohnungsbaus

zurückgerechnet werden. Eine entsprechende Regelung müsste parallel in Bundes- und Landeshaushaltsordnungen Berücksichtigung finden, um die preislimitierte Abgabe von Grundstücken als Regelfall und nicht als Ausnahme zu ermöglichen.

- c) *Erweiterung der rechtlichen Vorgaben zur Verkehrswertermittlung um Gemeinwohlaspekte*: Ganz grundsätzlich sollten für den Ankauf von privaten Grundstücken für gemeinwohlorientierte Zwecke entsprechende Preisabschläge rechtlich verankert werden¹¹. Dazu könnte die Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) um die Komponente der gemeinwohlorientierten Nutzung ergänzt werden. Statt der aktuellen Orientierung an Preisen die aus dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ gebildet werden, sollten aus den gemeinwohlorientierten Nutzungsbedingungen abgeleitete Abschläge auf den Verkehrswert ermöglicht werden (Difu 2021: 49). Auch Vorschläge für einen „sozialverträglichen Ertragswert“ (Deutscher Bundestag 2020b: 3) zielen in eine ähnliche Richtung. Gesetzlich verankerte Preisabschläge für Gemeinwohlnutzungen sollten im Grundbuch vermerkt werden, so dass eine dauerhafte Gemeinwohlbindung entsteht und spätere Spekulationen mit den Grundstücken ausgeschlossen werden.
- d) *Entlastung von der Grunderwerbssteuer bei der Vergabe für gemeinwohlorientierte Nutzungen*: Eine zusätzliche finanzielle Entlastung der Kommunen bei einer aktiven Ankaufstrategie könnte durch eine grundsätzliche Befreiung von der Grunderwerbssteuer für alle Flächenankäufe erreicht werden, die einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung dienen (DIFU 2021:2). Die Verbindlichkeit einer dauerhaften Gemeinwohlbindung könnte grundbuchrechtlich gesichert werden.

Zusammenfassung

Die Erweiterung des öffentlichen Flächenpools durch eine aktive Liegenschaftspolitik ist eine zentrale Voraussetzung für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Boden ist nicht nur die Voraussetzung, um eigene Planungsvorstellungen umzusetzen, sondern über die Nutzungsbestimmungen, die Preisgestaltung und die Vergabemodalitäten zugleich ein höchst effektives Steuerungselement der öffentlichen Hand. Die vom Privateigentum dominierten Strukturen der Immobilien- und Grundstücksmärkte stehen dieser öffentlichen Steuerung von Regional- und Stadtentwicklung entgegen. Strategien der aktiven Liegenschaftspolitik setzen daher auf die langfristige und strategische Ausweitung des öffentlichen Bodenbesitzes um die Umsetzung öffentlicher Planvorhaben zu gewährleisten, um Bodenspekulation auszuschließen, um planungsbedingte Bodenwertsteigerungen für die

¹¹ Um die Orientierungsfunktion der marktbasierten Preisbildung nicht zu verlieren wurde insbesondere in unseren Gesprächen mit den Expert*innen der Bodenpolitik davon abgeraten, die Verkehrswertberechnung selbst über eine Veränderung der Immobilienwertverordnung zu verändern. Stattdessen sei es sinnvoller, mit Preisabschlägen oder öffentlich gesetzten Höchstpreisen für gemeinwohlorientierte Nutzungen zu agieren.

öffentliche Hand zu sichern und Einfluss auf die allgemeine Bodenpreisentwicklung zu nehmen (Dransfeld 2015: 2)

Grundsätzlich werden von den Kommunen für eine aktive Liegenschaftspolitik sowohl privatrechtliche Ankäufe als auch planungsrechtlich gestaltete Erwerbsbedingungen genutzt. Da die Anwendung der planungsrechtlichen Instrumente zurzeit hohe Anforderungen an die Verwaltungen stellt und zudem von vielen Beschränkungen bestimmt wird, setzen viele Kommunen in der Praxis auf den privatrechtlichen Kauf von Grundstücken.

Vor allem in Regionen und Städten mit angespannten Immobilienmärkten hat das marktförmige Agieren der Kommunen seine Grenzen. Gefordert werden deshalb umfassende Veränderungen der rechtlichen, finanziellen und administrativen Rahmenbedingungen einer öffentlichen Liegenschaftspolitik. Insbesondere die Einrichtung von Bodenfonds und öffentlichen Sondervermögen außerhalb der regulären Haushaltsplanung, der Aufbau von öffentlichen Trägerstrukturen des Liegenschaftsmanagements und die Erweiterung von planungsrechtlichen Optionen für den öffentlichen Grundstückserwerb sowie die gesetzliche Verankerung von Bodenpreisreduzierungen für gemeinwohlorientierte Nutzungen würden die Voraussetzungen für eine vorausschauende und aktive Liegenschaftspolitik der Kommunen und Länder deutlich verbessern.

FALLSTUDIE: Wiener Widmungskategorie „Gebiet für geförderten Wohnbau“

was	Neue Planungskategorie für geförderten Wohnungsbau
seit wann	2018
wo	Wien
Zielsetzung	Sicherung von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau; preisdämpfende Wirkung auf den Grundstücksmarkt

Um das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus für die Zukunft zu sichern, hat die Stadt Wien in ihrer Bauordnungsnovelle 2018 die Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ eingeführt. Diese ersetzt die bisherige Widmung „Gebiete für förderbaren Wohnbau“, die vor allem Aspekte der Energieeffizienz und der damit verbundenen Technologie beim Bau von Gebäuden umfasste und in der Praxis wenig effizient war. Planungsrechtlich stellen die „Gebiete für geförderten Wohnbau“ keine eigenständige Widmungskategorie dar, sondern sind eine Möglichkeit zur Konkretisierung von Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Baulandwidmungen „Wohngebiet“ (W) und „Gemischtes Baugebiet“ (GB). Sie kommen immer dann zum Tragen, wenn diese Gebiete neu ausgewiesen werden, wenn es in bestehenden Gebieten zu einer Nachverdichtung und der Erhöhung der zu Wohnraum nutzbaren baulichen Dichte kommt sowie bei der Ausweisung von Hochhäusern.

Gemäß § 6 Abs. 6a der Wiener Bauordnung ist bei der Errichtung von Gebäuden in Gebieten für geförderten Wohnbau ein überwiegender Teil der baulichen Strukturen für geförderte Wohnungen bereitzustellen. In der Planungsgrundlage der Stadt Wien wurde zudem spezifiziert, dass dieser Anteil im Regelfall zwei Drittel an der gesamten Wohnnutzfläche betragen soll, um so ein signifikantes Volumen an neuen leistbaren Wohnungen zu ermöglichen. Die geförderten Wohnungen dürfen eine Anfangsnettokaltmiete von 4,97 €/m² nicht übersteigen mit an den Verbraucherpreisindex gekoppelter maximale Mieterhöhung für die Förderdauer von 40 Jahren.¹ Zudem gelten die Regelungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG) hinsichtlich maximaler Grundstückskosten in Höhe von derzeit 188 €/m² Nutzfläche. Diese müssen von den Eigentümer*innen nachgewiesen werden, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Um den spekulativen Verkauf von geförderten Grundstücken und Wohnungen zu verhindern, erfolgt eine entsprechende Eintragung im Grundbuch, dass eine Veräußerung der Liegenschaft während des Förderzeitraumes nur mit Zustimmung der Stadt Wien möglich ist.

www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/widmung-grundlagen.pdf

FALLSTUDIE: Bodenbevorratung Ulm

was	Kommunale Baulandentwicklung mittels Zwischenerwerb des Bodens
seit wann	etwa 1890
wo	Ulm
Zielsetzung	marktunabhängige kommunale Planungshoheit; Abschöpfung des Planungsmehrwerts durch Kommune;

Die Stadt Ulm ist ein Musterbeispiel für die selbstbewusste Ausübung des Rechts auf kommunale Selbstverwaltung. Als Inhaberin der kommunalen Planungshoheit bestimmt sie nicht nur, was wann geplant und gebaut wird, sondern betreibt seit über 100 Jahren eine vorausschauende Bodenbevorratung. Sie kauft kontinuierlich und oft auf Jahrzehnte im Voraus Flächen auf, um diese später für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie als mögliche Tauschflächen einzusetzen. Aufgrund dieser aktiven Vorratspolitik befindet sich etwa ein Drittel der Stadtfläche in kommunalem Eigentum und wird vom Liegenschaftsamt verwaltet. Zentrales Prinzip der Ulmer Baulandstrategie ist, dass die Stadt nur dann Bebauungsplanverfahren durchführt, wenn sie Eigentümerin der Grundstücke ist. So kann sie zum einen unter Zuhilfenahme übergeordneter Flächennutzungs- und quartiersbezogener Rahmenpläne die Siedlungsentwicklung steuern, zum anderen verbleibt ihr auch der monetäre Wertzuwachs durch die Schaffung von Baurecht.

Im Anschluss an die Planreife wird das Grundstück entweder von der kommunalen Wohnungsgesellschaft UWS bebaut oder zu einem vorab vom Gutachterausschuss festgelegten, vergleichsweise günstigen Preis veräußert. Voraussetzung für den Kauf ist das Vorhandensein eines von der Planungsbehörde abgenommenen Nutzungskonzepts, das anschließend Teil des Kaufvertrags wird. Für den Fall, dass das Bauvorhaben gar nicht oder nicht wie vereinbart realisiert wird, sichert sich die Kommune mittels Auflassungsvormerkung im Grundbuch ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis. Um die Spekulation mit unbebautem Bauland zu verhindern, wird das Wiederkaufsrecht erst gelöscht, wenn durch den privaten Grundstückserwerber der verfolgte Zweck verwirklicht ist, also z. B. ein Wohnhaus bezugsfertig errichtet und 10 Jahre selbst bewohnt worden ist, oder ein Gewerbeobjekt bezugsfertig errichtet ist.

www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-grundstück/grundstückspolitik

7. Instrumente der Sicherung von Gemeinwohlzielen bei der Bodennutzung

Öffentliches Eigentum an Grund und Boden gilt vielen als Garant, dass dieser dem allgemeinen Wohl und nicht dem größtmöglichen Profit privater Investor*innen dient. Dies ist Teil der Empfehlungen der Baulandkommission (Baulandkommission: 5) wie auch das Ziel zahlreicher zivilgesellschaftlicher Initiativen, Aufrufe und wohnungspolitischer Studien (Deutscher Städtetag 2017: 8-9; Difu 2021b:2; Bündnis Bodenwende 2021). Doch zur **langfristigen Sicherung der Gemeinwohlorientierung** öffentlichen Eigentums und insbesondere des durch die öffentliche Hand veräußerten Eigentums bedarf es verlässlicher Instrumente, die unabhängig von erneuten politischen Richtungswechseln funktionieren. Dies zeigten nicht zuletzt die Erfahrungen des Ausverkaufs öffentlicher Liegenschaften, insbesondere in den Nullerjahren, die eine maximale Verwertung der Immobilien zur Folge hatten.

7.1 Status quo der Sicherung der Gemeinwohlziele

In Kapitel 3 dieser Studie wurde die Unbestimmtheit des Gemeinwohlbegriffs dargelegt und die daraus folgende Schwierigkeit, diesen normativ zu fassen. Dennoch ist der Begriff eine viel verwendete Referenz in den derzeitigen bodenpolitischen Debatten und verweist auf eine politische und planerische Praxis, die darauf abzielt, die knappe Ressource Boden wie auch die sich darauf befindenden Nutzungen nicht entlang maximaler Gewinnerwartungen zu konzipieren, sondern in Bezug auf ihren Nutzen für das Wohl der Allgemeinheit – vom leistbaren Wohnraum über nachbarschaftliche, soziale und kulturelle Angebote bis hin zu lokalen Gewerberäumen. Im Folgenden soll dargelegt werden, ob und wie marktferne Gemeinwohlziele in der Bodennutzung dauerhaft auf den drei Ebenen Bund, Land und Kommune gesichert werden können.

Bund

Es gibt in Deutschland keine dezidierte „Land Policy“ und damit kein Grundsatzdokument zur Bodenpolitik, das darlegt, wie mit Boden umzugehen sei. Die in Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums – *„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“* – ist in erster Linie als Richtschnur für den Gesetzgeber zu verstehen, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten. In Bezug auf den Boden ist diese Richtschnur bisher nur unvollständig umgesetzt.

Das Bundesverfassungsgerecht hat sich in seinem in den Debatten zur Bodenpolitik häufig zitierten Urteil von 1967 grundsätzlich zum Inhalt der Eigentumsgarantie und ihrer Einschränkung in Bezug auf das Grundeigentum geäußert:

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden.“ (BVerfGE 21, 73; 12.01.1967)

Diese Rechtsauffassung hat das BVerfG seither mehrfach bestätigt und sowohl den Sozialbezug des Bodeneigentums betont als auch dargelegt, dass das „Wohl der Allgemeinheit“ bei der Planung zu berücksichtigen sei. So erklärte es im Jahr 2001:

„Die Verfassung erlaubt dem Gesetzgeber, die Interessen der Allgemeinheit bei Fragen der Bodenordnung in stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Das von den bauplanerischen Festsetzungen erfasste Grundstückseigentum weist einen gesteigerten Sozialbezug auf. Bei der Ausweisung von Bauland ist eine Vielzahl städtebaulicher Belange zu berücksichtigen. Die gemeindliche Bauleitplanung ist insbesondere einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung verpflichtet (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).“ (BVerfGE 104, 1; 22. Mai 2001)

Diese Rechtsauffassung findet sich auch im Baugesetzbuch wieder:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“ (§1 Abs. 5 BauGB)

Trotz dieser gesetzlichen Verankerung und ihrer Bestätigung durch das oberste Gericht, haben diese Rechtsnormen in der Praxis keine dauerhafte Sicherung von Gemeinwohlzielen zur Folge. Diese Diskrepanz zeigt sich auf Bundesebene beispielsweise in der in Kapitel 5 ausführlicher dargelegten Problematik des Umgangs der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit ihrem Liegenschaftsvermögen und der gesetzlichen Verpflichtung, dieses nach kaufmännischen Grundsätzen zu verwalten und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern (§1 Abs. 1 BImAG). Ein Rekurs auf das Gemeinwohl findet sich weder im hier zitierten Gesetz noch in der 2018 verabschiedeten Verbilligungsrichtlinie, die mögliche Kaufpreisabschläge für bestimmte Nutzungen ermöglicht (BImA 2018).

Länder

Den Ländern stehen eine Reihe von Möglichkeiten zur Sicherung von Gemeinwohlzielen in der Bodenpolitik zur Verfügung – von a) Regularien bezüglich des Umgangs mit landeseigenen Liegenschaften über b) die Verpflichtungen von Fördermittelempfängern bis zum c) Erlass von städtebaurechtlichen Verordnungen zur Verankerung von Gemeinnutzungen.

- a) *Umgang mit öffentlichem Eigentum an Boden:* In den meisten Fällen, in denen die Länder Eigentümerinnen von Boden und Immobilien sind, folgt ihr Handeln der Maxime des Verkaufs und der Vermarktung von „entbehrlichen Grundstücken“ – ohne strategische Sicherung möglicher Gemeinwohlziele. Lediglich die Stadtstaaten Berlin und Hamburg setzen sich als Länder mit den Fragen einer am Gemeinwohl orientierten Bodenpolitik auseinander. Berlin macht dies im Rahmen des Konzepts zur transparenten Liegenschaftspolitik und der diesbezüglichen Abkehr vom Vorrang des Verkaufs, Hamburg im Rahmen der Haushaltsbeschlüsse 2019/2020, unter anderem zur „Sozial gerechte[n] Bodenpolitik für Hamburg“ (Bürgerschaft Hamburg 2019). Beide Länder sprechen sich für eine Vergabe der Liegenschaften an kommunale Gesellschaften und gemeinwohlorientierte Träger vorrangig im Erbbaurecht aus, das zusammen mit der Vergabe per Konzeptverfahren auch als Steuerungsinstrument eingesetzt wird. (Mehr zum Erbbaurecht als Instrument siehe unten.)
- b) *Wohnungsbauförderung mit begrenzter Wirkung:* Jenseits dieser direkten Möglichkeit zur zielgerichteten Vergabe von Grundstücken haben die Länder vor allem mit der seit der Föderalismusreform 2006 in ihrer Zuständigkeit liegenden Wohnraumförderung ein Instrument, mit dem sich im Rahmen der Vergabe von Fördergeldern zeitlich begrenzt Gemeinwohlziele verbindlich sichern lassen. Die einzelnen Wohnraumförderprogramme der Länder unterscheiden sich untereinander sowie im Vergleich mit dem vormals auf Bundesebene einheitlich geregelten sozialen Wohnungsbau erheblich. Verallgemeinert kann jedoch gesagt werden, dass sie für den geförderten Wohnungsbestand eine Sicherung leistbarer Mieten und Belegungsbindungen für den Zeitraum der Förderung sowie einer daran anschließenden Nachwirkungsfrist – in der Regel insgesamt zwischen 15 und 25 Jahren – garantieren. Dann läuft die Sozialbindung der Wohnungen jedoch aus. Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen im Anschluss nicht mehr nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern, wie für andere freifinanzierte Wohnungen auch, nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Eine dauerhafte Sicherung von Gemeinwohlzielen, verstanden als Sicherung leistbarer Mieten und zielgruppenorientierter Vergabe, ist in dieser Förderlogik nicht vorgesehen.
- c) *Städtebaurechtliche Ansätze der Gemeinwohlsicherung:* Auch durch die Verabschiedung entsprechender Verordnungen – beispielsweise der Ausweisung von „Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ nach § 201a BauGB – ist es den

Ländern möglich, zumindest temporär im Sinne des Gemeinwohls in den Wohnungsmarkt einzugreifen und damit indirekt auch auf die Bodennutzung Einfluss zu nehmen. Eine Ausweisung von Quartieren oder auch ganzen Städten als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ hat beispielsweise zur Folge, dass die Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach dem WEG bei bereits bestehenden Wohngebäuden – also die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – genehmigungspflichtig wird und so verwehrt werden kann (vgl. § 250 BauGB). Auch findet dann die zur Begrenzung der Wiedervermietungen eingeführte sogenannte Mietpreisbremse Anwendung. Vermieter*innen dürfen, wenn sie ihre Wohnung erneut vermieten, nur eine Miete fordern oder vereinbaren, die höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Nach derzeitiger Rechtsprechung kann die o. g. Rechtsverordnung jedoch nur zeitlich befristet ausgewiesen werden und muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten (§ 201a Abs. 5 BauGB).

Kommunen

Die Kommune als Inhaberin der kommunalen Planungshoheit sowie (im Fall der Vergabe von Grundstücken) als Vertragspartnerin privater Vorhabenträger hat eine Reihe von Möglichkeiten, mit denen sie bodenpolitische Gemeinwohlziele durchsetzen und sichern kann. Hier muss unterschieden werden zwischen a) der Sicherung der Gemeinwohlziele mittels allgemeiner Gebietsausweisung durch das besondere Städtebaurecht auf der einen sowie b) konkreter Auflagen für spezifische Bauvorhaben mittels städtebaulicher Verträge oder c) der Vergabe von Liegenschaften im Erbbaurecht sowie d) weiterer vertraglicher Vereinbarungen auf der anderen Seite.

- a) *Besonderes Städtebaurecht (Ausweisung von Sanierungs- und Erhaltungsgebieten):* Das sog. besondere Städtebaurecht geht über die kommunale Bauleitplanung (als Teil des allgemeinen Städtebaurechts im BauGB) hinaus. Die dortigen Regelungen geben den Gemeinden die Möglichkeit, auf spezifische städtebauliche Herausforderungen zu reagieren. Die bekanntesten Instrumente sind dabei die Ausweisung von Sanierungs- und Erhaltungsgebieten (gemäß §§ 142 ff. bzw. §§ 172 ff. BauGB). Insbesondere mit der Ausweisung von Erhaltungsgebieten (umgangssprachlich auch Milieuschutzgebiete genannt) sind weitreichende Regulierungen des Immobilienmarkts in dem jeweiligen Gebiet möglich. Mit dem Ziel des „Erhalt[s] der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur“ (§ 172 (1) Nr. 2 BauGB) und ihrem Schutz vor Verdrängung darf beispielsweise die Umwandlung eines Grundstücks in Wohneigentum und/oder Teileigentum (v. a. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen) nicht ohne Genehmigung der Gemeinde erfolgen. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB der Gemeinde zudem grundsätzlich ein kommunales Vorkaufsrecht zu. Die bisher v. a. in Berlin gängige Praxis, bei Nichtzustandekommen einer sog. Abwendungsvereinbarung mit entsprechenden mietpreisbegrenzenden Regelungen durch den

Käufer das kommunale Vorkaufsrecht auszuüben, wurde vom Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 09.11.2021 jedoch als nicht rechtmäßig eingestuft.¹²

- b) *Kooperative Baulandmodelle und städtebauliche Verträge:* Kooperative Baulandmodelle kommen dort zur Anwendung, wo ein Vorhabenträger ein Bauprojekt auf einem eigenen Grundstück umsetzen möchte, für dieses Grundstück jedoch kein Baurecht existiert, eine Bebauung gemäß § 34 BauGB nicht zulässig ist und daher zur Realisierung des Vorhabens ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB gibt jedoch keinen Rechtsanspruch auf Schaffung von Baurecht durch die Kommune. Die Kommunen besitzen insofern ein gewisses Druckmittel, im Rahmen dieser kooperativen Baulandmodelle vom Vorhabenträger die Abgabe eines Teils des sogenannten Planungsmehrwerts zu verlangen. Dieser wird verstanden als Wertsteigerung eines Grundstücks oder Gebäudes infolge staatlicher Planungen – also in diesem Fall der Schaffung von Baurecht –, die von Eigentümer*innen in Form einer Erhöhung von Bodenpreisen, Mieten etc. realisiert werden kann. Die Abschöpfung eines Teils des Planungsmehrwerts durch die Kommune mittels städtebaulicher Verträge kann beispielsweise durch die Übernahme von Planungs-, Infrastruktur- und Erschließungskosten oder die Realisierung einer Quote an leistbarem, preisgebundenen Wohnraum erfolgen. Die städtebaulichen Verträge mit den Grundstückseigentümer*innen sind grundsätzlich vor der Schaffung des Baurechts abzuschließen. Ihre Geltungsdauer beträgt in der Regel 20 Jahre.
- c) *Vertragliche Vereinbarungen: Nutzungsvereinbarungen und Wiederkaufsrecht:* Neben diesen städtebaulichen Verträgen können Kommunen auch für Vorhaben mit bereits vorhandenem Baurecht vertragliche Vereinbarungen treffen, um die oft gemeinsam mit den Vorhabenträgern entwickelten Ziele abzusichern. Die Stadt Ulm beispielsweise verlangt von allen Grundstückskäufer*innen – in Ulm kann Bauland nur von der Kommune erworben werden – die Erstellung eines mit der Planungsbehörde abzustimmenden Nutzungskonzepts. Dieses abgestimmte Konzept wird anschließend Teil des Kaufvertrags. Für den Fall, dass das Grundstück nach Verkauf gar nicht oder nicht im vereinbarten Sinn entwickelt wird, sichert sich die Kommune mittels Auflassungsvormerkung im Grundbuch ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis, bis das Bauvorhaben wie geplant realisiert ist.
- d) *Grundstücksvergabe im Erbbaurecht:* Während die Kommune sich beim Abschluss städtebaulicher Verträge im öffentlich-rechtlichen Bereich bewegt, befindet sie sich bei der Bestellung von Erbbaurechten in einem zivilrechtlichen Verhältnis. Dort kann

¹² Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 09.11.2021, Az.: 4 C 1.20) hat nunmehr festgestellt, dass die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts mit dem bloßen Verweis auf die Lage in einem Erhaltungssatzungsgebiet ausgeschlossen ist, wenn das Kaufgrundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung bebaut ist und genutzt wird. Dabei kommt es lediglich auf die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der angedachten Ausübung des Vorkaufsrechts an. Befürchtete künftige Entwicklungen sind auszublenden. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung kann das Vorkaufsrecht daher mit Verweis auf die Erhaltungssatzung nur ausgeübt werden, soweit die zum Kauf stehende bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB aufweist.

sie jedoch im Rahmen der auch ihr zustehenden Privatautonomie und Vertragsfreiheit Auflagen vereinbaren, die für die Erbbaurechtsnehmer*innen Geltung haben. Anders als bei den städtebaulichen Verträgen gelten die im Erbbaurecht vereinbarten Regelungen für die gesamte Laufzeit des Vertrags – egal, ob dieser über 30 oder 99 Jahre abgeschlossen wird. Das Erbbaurecht ist insofern ein Instrument, mit dem sich – zumindest potenziell – Gemeinwohlziele dauerhaft sichern lassen. Es erlebt in der kommunalen Politik derzeit eine Renaissance und Städte wie Berlin, Hamburg oder München beginnen, ihre Liegenschaften nicht mehr meistbietend zu veräußern, sondern im Erbbaurecht – oft in Verbindung mit qualitativen Konzeptverfahren – zu vergeben. Einen Vorteil für die Kommune bietet nicht nur die Möglichkeit der langfristigen Auflagen für die Vorhabenträger*innen, sondern auch, dass das Grundstück im Eigentum der Stadt bleibt, so dass nach Ablauf des Erbbaurechts entweder ein neues Erbbaurecht bestellt oder das Grundstück verkauft oder anderweitig genutzt werden kann.

7.2. Hemmnisse der dauerhaften Sicherung von Gemeinwohlzielen

Die Hemmnisse für eine über den Status Quo hinausgehende dauerhafte Sicherung von Gemeinwohlzielen sind von den drei administrativen Ebenen des Bundes, der Länder und der Kommunen unabhängig. Es kann unterschieden werden zwischen den *rechtlichen Hemmnissen*, *praktischen Hemmnissen*, wie den fehlenden Trägern einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung sowie *gesellschaftlichen Hemmnissen* wie der Machtstellung privater Verwertungsinteressen und den kulturell tief verankerten Einstellungen, das Privateigentum als Garantin von Freiheitsrechten zu sehen.

Rechtliche Hemmnisse einer dauerhaften Gemeinwohlsicherung

Die rechtlichen Hemmnisse zur dauerhaften Sicherung von Gemeinwohlzielen gehen zum einen zurück auf konkrete Veränderungen von rechtlichen Tatbeständen, wie a) der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und werden zum anderen sichtbar in der Rechtsprechung, die etwa b) Bindungen gegenüber privaten Eigentümer*innen grundsätzlich befristet.

- a) *Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit*: Mit der Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1990 ging auch ein über Jahrzehnte bewährtes Mittel einer dauerhaft sozialen Ausrichtung und Profitlimitierung in der Wohnungswirtschaft verloren. Die zeitgleiche Neuausrichtung der Wohnungspolitik in den 1990er Jahren und insbesondere die Privatisierung ehemals kommunaler Wohnungsbestände erfolgte zwar unabhängig von der Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor, wurde jedoch mittelbar durch diese Entscheidung begünstigt. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen waren zu einer Begrenzung der ausschüttbaren Rendite auf 4 Prozent und der Auflage, das Firmenvermögen wieder für den Wohnungsbau einzusetzen, verpflichtet. Erst durch

die gesetzliche Aufhebung dieser Restriktionen konnten die öffentlichen Wohnungsbestände überhaupt in ein handelbares Marktgut verwandelt werden. Mit dem Wegfall der Verankerung der Wohnungsgemeinnützigkeit auf Ebene der Wohnungsunternehmen ging eines der zentralen Instrumente einer dauerhaften auf das Gemeinwohl verpflichteten Ausrichtung der Wohnungswirtschaft verloren.¹³

- b) *Rechtsprechung zur zeitlich begrenzten Dauer von Bindungen:* Mit Ausnahme des Erbbaurechts sind derzeit zeitlich unbefristeten Bindungen im Wohnungssektor nicht mehr rechtlich zulässig, selbst wenn sie von den Vertragspartner*innen – der Kommune (dem Land oder Bund) und dem Vorhabenträger – vereinbart und grundbuchlich gesichert wurden. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 08.02.2019 entschieden. Immobilienunternehmen können ganz grundsätzlich nicht daran gehindert werden, aus öffentlichen Mitteln geförderte Sozialwohnungen früher oder später auf dem Immobilienmarkt zu Marktpreisen anzubieten. Dies gilt auch dann, wenn die Kommune dem privaten Investor zur Errichtung von Sozialwohnungen kostengünstiges Bauland überlassen hat (Az. V ZR 176/17).

Der BGH bezieht dabei zum einen auf das Zweite Wohnungsbaugesetz (§ 88d II. WoBauG). Dieses rechtfertigt zwar für die erfolgte Bereitstellung von Bauland eine Bindung für einen „längeren Zeitraum“ als den nur durch die Zahlung von Fördermitteln begründeten Regelzeitraum von 15 Jahren, nicht jedoch eine unbefristete Bindung. Diese, so das BGH, sei vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Der BGH bezieht sich aber auch auf die allgemeinen subventionsrechtlichen Grundsätze der Verhältnismäßigkeit. Aus diesen folgt, dass der Staat Subventionsempfänger*innen zur Sicherung der Zweckbindung der Subvention keine beliebigen Beschränkungen auferlegen darf:

„Unbefristete Bindungen im Rahmen des dritten Förderwegs wären im Hinblick auf die Regelungen über den ersten und zweiten Förderweg auch systemwidrig. Denn selbst für diese Förderwege schreibt das Gesetz eine Befristung der Bindung des Eigentümers bis längstens zu dem Zeitpunkt vor, ab dem die durch die Subvention gewährten Vorteile aufgebraucht sind bzw. – im Falle vorzeitiger Rückzahlung der Mittel – aufgebraucht wären.“ (Az. V ZR 176/17)

¹³ Mit der vergangenen Wohnungsgemeinnützigkeit gemäß WGG ging jedoch, anders als oftmals in den Debatten suggeriert, keine direkte Mietpreis- und Belegungsbindung einher. Im Gegenteil wurde mit §5 des WGG festgeschrieben, dass die Wohnungsunternehmen, „die Überlassung der Wohnungen, insbesondere ihre Veräußerung und Vermietung, nicht auf bestimmte Personen oder eine bestimmte Zahl von Personen beschränken“ durften. Vielmehr richteten die damaligen GWU ihren Wohnbestand lediglich indirekt, durch den Bau sogenannter Kleinwohnungen (bis zu einer maximalen Größe von 120m²) auf eine bestimmte, eher vage definierte Zielgruppe aus. Nur Unternehmen, die Fördermittel für die Errichtung sozialen Wohnungsbaus erhielten, waren den im Rahmen der diesbezüglichen Förderbestimmungen festgeschriebenen Auflagen und Belegungsbindungen verpflichtet (Holm/Horlitz/Jensen 2017).

Nach Ansicht des BGH sei es mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit unvereinbar, Subventionsempfänger*innen solche Bindungen aufzuerlegen, die er ohne zeitliche Begrenzung einhalten muss, nachdem die mit der Subvention verbundenen Vorteile aufgebraucht sind. Aufgebraucht seien die Vorteile u. a. dann, wenn die vergünstigten Kreditkonditionen enden. „Dauerhafte Beschränkungen“, so der BGH, „lassen sich nur erreichen, wenn der öffentliche Zweck nicht mit dem Instrument des Grundstücksverkaufs, sondern mit dem dazu bestimmten Instrument der Ausgabe eines Erbbaurechts verfolgt wird“ (ibid).

Die Folgen dieser Rechtsauffassung und Förderlogik sind für die langfristige Sicherung von Gemeinwohlzielen entscheidend und dafür mitverantwortlich, dass die Zahl der Sozialwohnungen zwischen 1989 und 2016 durch den Wegfall der Bindungen in Verbindung mit einem geringen Volumen neu errichteten preislimitierten Wohnraums von 3,9 Millionen auf 1,27 Millionen zurückgegangen ist. Etwa 50.000 Sozialwohnungen verlieren im Jahr ihre Zweckbindung (WiWo 2019). Auch die Bindungen durch städtebauliche Verträge, die sich über die Abschöpfung des Planungsmehrwerts durch die Kommunen begründen, können in diesem Sinn nur zeitlich begrenzt rechtswirksam sein.

Praktische Hemmnisse einer Sicherung von Gemeinwohlzielen

Da insbesondere die Kommunen mit ihren meist beschränkten Ressourcen Stadtentwicklungsprojekte nur in Ausnahmefällen selbst umsetzen, ist eine gemeinwohlorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung auf die Kooperation mit Wohnbauträgern und Projektentwicklern angewiesen, die sich in ihren Aktivitäten selbst an Gemeinwohlzielen (und nicht an Maximalgewinnen) orientieren.

Mit der Privatisierung und Kommodifizierung der ehemals öffentlichen Wohnungsbestände des Bundes, der Länder und der Kommunen durch einen Verkauf von Wohnungen bzw. öffentlichen Anteilen der Unternehmen hat der gemeinwohlorientierte Wohnungssektor einige seiner stärksten Partner*innen und einen wesentlichen Teil seiner Wohnbestände verloren. Insgesamt wurden zwischen den Jahren 1995 und 2010 mehr als 1 Million Wohnungen privatisiert (Holm 2010). Die durch den Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit nunmehr unregulierten profitorientierten Bewirtschaftungsstrategien der Wohnungsunternehmen unterliegen einer Handlungslogik, die den Zielen einer am Gemeinwohl orientierten Bodenpolitik und der Begrenzung der wirtschaftlichen Verwertung diametral entgegensteht.

Aber auch die kommunalen Wohnungsunternehmen wurden oftmals verpflichtet, Mindestrenditen zu erwirtschaften, Sonderdividenden auszuschütten und so zur Haushaltskonsolidierung der Kommunen beizutragen. Sie waren auf diese Weise gezwungen, letztlich wie private Wohnungsunternehmen zu handeln. Als „privatwirtschaftliche Unternehmen in öffentlicher Hand“ muss sich die kommunale Wohnungswirtschaft „am Markt behaupten und mit den Angeboten privater Akteure

konkurrieren“ (Voigtländer 219: 7). Erst in den letzten Jahren hat ein Umdenken stattgefunden. So wurde beispielsweise in Berlin, als Ergebnis des Mietenvolksentscheids von 2015, eine stärkere soziale Orientierung und eine Demokratisierung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins landesgesetzlich verankert (Diesselhorst 2018).

Kleinere Wohnungsunternehmen wie Genossenschaften und Träger, die sich mit dem Ziel der Selbstversorgung zusammengeschlossen haben, werden oftmals von Seiten der Kommunen nicht als Partner*innen auf Augenhöhe wahrgenommen. Hier liegen die Schwierigkeiten weniger in unterschiedlichen Zielvorstellungen als vielmehr in unterschiedlichen Mentalitäten und Handlungspraxen. Allerdings lässt sich hier ein Umdenken ausmachen – so richten sich zumindest die qualitativen Konzeptvergaben vieler Kommunen – beispielsweise in Hamburg und Freiburg oder München – dezidiert an diese gemeinwohlorientierten Träger der Wohnungswirtschaft. Diese werden mehr und mehr als Partner*innen auf Augenhöhe wahrgenommen, beispielsweise im Beschluss der Hamburger Bürgerschaft zur „Sozial gerechte[n] Bodenpolitik“ (Hamburg 2019).

Gesellschaftlichen Hemmnisse der Gemeinwohlsicherung

Neben den rechtlichen und praktischen Hemmnissen wird eine konsequente Sicherung von Gemeinwohlzielen auch durch gesellschaftliche Strukturen wie a) den Machtungleichgewichten zu Gunsten privater Wirtschaftsinteressen und b) der kulturellen Hegemonie von Markt und Privateigentum erschwert.

- a) *Interessen der Immobilienlobby*: Die Immobilienwirtschaft ist ein mächtiger politischer Akteur. Das Anfang 2022 eingeführte Lobbyregister zeigt, mit welchen unterschiedlichen Ressourcen die Interessensvertreter*innen des Immobilienmarkts und die zivilgesellschaftlichen Akteur*innen ausgestattet sind. Laut einer Auswertung der Linkspartei lobbyieren für die Immobilienwirtschaft 142 Personen mit einem jährlichen Budget von über 8 Millionen Euro. Demgegenüber haben Mieterorganisationen nur elf Lobbyist*innen im Bundestag, finanziert mit 100.000 Euro jährlich (Joswig 2022).

Die Schieflage in der Repräsentation gesellschaftlicher Interessen und Realitäten bei der Debatte der Wohnungs-, und implizit damit der Bodenfrage, spiegelte sich beispielhaft in der Zusammensetzung des von der damaligen Bundesregierung im September 2018 veranstalteten Wohngipfels, dessen zentrales Thema die Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums war. Auf dem Gipfel waren neben Vertreter*innen von Bund, Ländern und Kommunen 14 Verbände der Immobilien- und Baubranche anwesend. Die Nutzer*innen und Beschäftigten wurde lediglich durch den Mieterbund und zwei Gewerkschaften repräsentiert. Sozialverbände, Wohnungslosenverbände und Umweltschützer*innen fehlten gänzlich (LobbyControl 2018).

Diese Bevorzugung der Perspektive der großen Wohnungskonzerne und Verbände der Immobilienwirtschaft zeigt sich letztlich auch in der politischen Gewichtung der wohnungs- und bodenpolitischen Themen und der entsprechenden Lösungsvorschläge. Obwohl mittlerweile eine Reihe zivilgesellschaftlicher Organisationen Teil des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum sind, kann die durch diese vertretene Nutzungsperspektive kaum mithalten mit den Interessen der finanzstarken und gut vernetzten Immobilienunternehmen und deren Verbänden. So verwundert es nicht, dass in den politischen Leitlinien die dauerhafte Sicherung von (marktfernen) Gemeinwohlzielen noch immer weniger Gewicht hat als die Forderung nach einer verstärkten Bautätigkeit.

- b) *Kulturelle Hegemonie von Privateigentum und Markt*: Aber es sind nicht nur die wirtschaftlichen Interessen der großen Wohnungskonzerne und Verbände der Immobilienwirtschaft, die einer dauerhaften Sicherung von Gemeinwohlzielen entgegenstehen. Es sind auch kulturelle Erklärungs- und Legitimierungsmuster, die dem Privateigentum an Grund und Boden und seiner Marktförmigkeit eine Notwendigkeit für das allgemeine Funktionieren von Gesellschaft zuschreiben, ja dieses gar zum Synonym einer freiheitlichen Gesellschaftsordnung erheben. Der französische Ökonom Thomas Piketty bezeichnet dieses gegenwärtig dominierende Eigentumsregime – verstanden als die Gesamtheit der Regeln, die über mögliche Eigentumsformen entscheiden, sowie der Rechtsmittel und Praktiken, die die Eigentumsverhältnisse zwischen den jeweiligen Gesellschaftsgruppen regeln und über die Einhaltung dieser Regeln wachen – als Proprietarismus. Piketty betont, dass gesellschaftliche Kräfteverhältnisse niemals nur materielle, sondern auch und vor allem intellektuelle und ideologische Kräfteverhältnisse sind. Politische Entscheidungen gehen zunächst und vor allem darauf zurück, was eine Gesellschaft unter sozialer Gerechtigkeit und gerechter Wirtschaft versteht, aber auch auf die politisch-ideologischen Kräfteverhältnisse zwischen den verschiedenen Gruppen und Diskursen in dieser Gesellschaft (Piketty: 2020).

7.3. Reformoptionen für eine dauerhafte Sicherung der Gemeinwohlziele bei der Bodennutzung

Analog zu den o. g. Hemmnissen bedarf es Reformbestrebungen für eine dauerhafte Gemeinwohlorientierung in der Bodennutzung, die sowohl Lösungsmöglichkeiten für konkrete Hindernisse wie unbegrenzte Bindungen bereithalten als auch unseren grundlegenden Umgang mit dem Gut Boden neu konzipieren. Die Reformoptionen zur dauerhaften Sicherung von Gemeinwohlzielen, die in den aktuellen Debatten zur Bodenpolitik vorgeschlagen werden, reichen von einer *grundgesetzlichen Verankerung von Gemeinwohlzielen* über eine Reihe von Vorschlägen zur *Schaffung von institutionell-administrativen Voraussetzungen* bis hin zu konkreten Ideen zur *Stärkung von gemeinwohlorientierten Akteuren*.

Grundgesetzlichen Verankerung von Gemeinwohlzielen

Die derzeitigen bodenpolitischen Steuerungsinstrumente versuchen, den marktwirtschaftlichen und profitorientierten Umgang mit Grund und Boden zu begrenzen. Sie sind nicht entstanden, um eine Gemeinwohlorientierung aktiv zu fördern und zu managen, sondern sind dem Primat des Privateigentums – letztlich dem, was Piketty unter Proprietarismus versteht – grundsätzlich untergeordnet. Die zeitliche Befristung von Bindungen, die Argumentation mittels der Verhältnismäßigkeit von Subventionen, die Begrenzung der Spekulationsfrist mit Grund und Boden – all das orientiert sich am letztlich unhinterfragten Maßstab des Bodens als frei und ohne Einschränkung handelbare Ware.

Eine im Kern gemeinwohlorientierte Bodenpolitik müsste von einer anderen Verfasstheit des Boden – beispielsweise als Gemeingut – ausgehen und diese rechtlich festschreiben. Ansätze dazu finden sich in der Anfangs dargelegten, im Grundgesetz verankerten Sozialpflichtigkeit des Eigentums wie auch in den Urteilen des Bundesverfassungsgerichts und der dortigen Aussage, Grund und Boden sei weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen sie und könne nicht wie eine mobile Ware behandelt werden. Es bräuchte eine Gemeinwohlverankerung im Bodenrecht, wie sie auch der Deutsche Städtetag fordert (Deutscher Städtetag 2017: 23 ff.).

Eine grundlegende Gemeinwohlorientierung des Bodens könnte sich am rechtlichen Umgang mit dem Gut Wasser im Wasserhaushaltsgesetz orientieren. Zweck des Wasserhaushaltsgesetz ist es, „die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“ (§1 WHG). Ein vergleichbares Ziel könnte auch für den Boden formuliert werden. Anders als der Boden, mit dem ohne wesentliche Beschränkungen spekuliert werden kann, hat der Gesetzgeber bei fließenden Gewässern und Grundwasser festgeschrieben, dass diese nicht eigentumsfähig sind (§4 Abs. 3 WHG). Es ist möglich, von staatlicher Seite Grundwassernutzungsrechte bewilligt zu bekommen, es ist aber nicht möglich, Eigentümer*in von Grundwasser zu werden.

Eine derart umfassende Marktferne von Grund und Boden scheint derzeit kaum vorstellbar. Stefan Reiß-Schmidt, der „Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht“ schlägt diesbezüglich eine Regelung für die Unverkäuflichkeit des Bodens als mögliche verfassungsrechtliche Ergänzung des Artikel 15a oder 104 a vor (Reiß-Schmid 2018). Dort heißt es:

„(1) Grund und Boden im Eigentum des Bundes, der Länder, der Kommunen und deren Anstalten, Stiftungen und mehrheitlich beherrschten Unternehmen dient mit den darauf errichteten Gebäuden und Anlagen der Erfüllung staatlicher Aufgaben. Er ist auch nach deren Entfall vorrangig für Gemeinwohlzwecke wie geförderten Wohnungsbau, Gesundheitsvorsorge, Bildung und Betreuung, Kultur und Sport sowie Natur- und Klimaschutz nutzbar zu machen.“

(2) Der Bestand des staatlichen Liegenschaftsvermögens ist zu erhalten und nach Möglichkeit zu mehren.

(3) Grund und Boden im Eigentum von Bund, Ländern, Kommunen und deren Anstalten, Stiftungen und mehrheitlich beherrschten Unternehmen darf nicht privatisiert werden. Er kann mit Gemeinwohlbindungen anderen staatlichen Ebenen zu angemessenen Konditionen dauerhaft oder befristet übereignet werden. Ein Verkauf gegen Höchstgebot ist ausgeschlossen. Privaten können befristete Nutzungsrechte mit Gemeinwohlbindungen im Wege des Erbbaurechts eingeräumt werden.“

Eine solche verfassungsrechtliche oder vergleichbare Verankerung der Unverkäuflichkeit und Gemeinwohlorientierung im Grundgesetz würde dem Bund wie den anderen Verwaltungsebenen der Länder und Kommunen eine Handlungsmaxime auftragen, mit der sie Boden dauerhaft sichern und für das Wohl der Allgemeinheit nutzen könnten. Private Organisationen könnten im Rahmen von Erbbaurechten Nutzungsrechte am Boden erhalten und auf diese Weise ähnlich wie heute bereits tätig werden. Die Handelbarkeit von Grundstücken und die Spekulation mit Immobilien mit den Folgeerscheinungen permanenter Mietsteigerungen wäre jedoch, so sich die öffentliche Hand ein Ankaufsrecht des Erbbaurechts sichert, dauerhaft ausgeschlossen.

Eine derart grundlegende Auseinandersetzung mit der Verfasstheit von Boden, die in einer verfassungsrechtlichen Verankerung oder einem vergleichbaren Kerngesetz resultiert, bedarf einer zentraleren Stellung bodenpolitischer Themen. Diese könnte erreicht werden, wenn die Bodenpolitik als eigenes Politikfeld etabliert würde, ähnlich wie es in den 1970er Jahre für Umweltthemen durchgesetzt werden konnte. Dies würde eine grundlegende Neukonzeption und gesetzliche Verankerung bodenpolitischer Fragen legitimieren und gäbe dem Thema Boden eine herausgehobene Bedeutung mit eigenen administrativen Zuständigkeiten, einem entsprechenden Ministerium auf Bundesebene (isw 2022).

Institutionell-administrativen Voraussetzungen der Gemeinwohlsicherung

Neben den Überlegungen zu einer grundlegenden Neubestimmung der gesellschaftlichen Perspektiven auf den Boden werden in den aktuellen bodenpolitischen Suchbewegungen auch eine Reihe von konkreten Anforderungen an die politische Handlungsebene adressiert. Wie bereits bei den Reformvorschlägen zur Bodensicherung und zur aktiven Liegenschaftspolitik ist auch eine dauerhafte Sicherung von Gemeinwohlzielen auf a) eine *Reform der Haushaltsordnungen* angewiesen. Darüber hinaus wird vor allem in der b) *Anpassung der Förderlandschaft*, in der c) *verstärkten Nutzung von Erbbaurechten* und in einer d) *Konzeptvergabe* ein Potential für die dauerhafte Gewährleistung der Gemeinwohlorientierung gesehen.

- a) *Reform der Haushaltsordnungen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene:* Zur Stärkung einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik bedarf es einer maßgeblichen Reform der Haushaltsordnungen auf allen drei administrativen Ebenen. Diese müsste dahingehend reformiert werden, dass eine preislimitierte

Abgabe von Grundstücken für Gemeinwohlnutzungen – vorzugsweise im Erbbaurecht – grundlegend ermöglicht wird. Hier könnte beispielsweise die Praxis der Stadt München Vorbild sein. Der dortige Stadtrat beschloss 2017, kommunale Grundstück nicht mehr zu veräußern, sondern nur noch im Erbbaurecht zu vergeben. Dabei stehen keine Grundstücke mehr für Bauträger und Eigentumsbildung zur Verfügung. Die Grundstückspreise werden im Residualwertverfahren ermittelt. Dazu werden die Liegenschaften zunächst gewidmet, d.h. es wird zum einen bestimmt, welche Akteursgruppe sich auf die Konzeptvergabe bewerben darf und zum anderen, welche Preissegmente von Wohnungsbau geschaffen werden sollen. Die Grundstückspreise werden anschließend von den späteren Miethöhen abgeleitet, je nachdem, ob dort Sozialwohnungen, genossenschaftlicher Wohnraum oder solcher für mittlere bis höhere Einkommen entstehen soll. Diese Koppelung einer stufenweisen Preisreduzierung an die Definition spezifischer Träger, Zielgruppen und Miethöhen würde, verankert in den Haushaltsordnungen von Bund, Ländern und Kommunen, geeignet, die gemeinwohlorientierte Vergabe und Nutzung des kommunalen Bodens dauerhaft sicherzustellen.

- b) *Anpassung der Förderlandschaft zur Ermöglichung unbegrenzter Bindung:* Der bereits erwähnte Grundsatz der Verhältnismäßigkeit von Subventionen, gemäß dem Subventionsempfänger*innen nur für den Zeitraum Bindungen – also die Verpflichtung zur Sicherung von Gemeinwohlzielen – auferlegt werden können, so lange der geldwerte Vorteil der Subventionen nicht aufgebraucht ist. Diese ganz in der Logik der Unantastbarkeit des Privateigentums befindliche Argumentation kann innerhalb dieser Logik eine dauerhafte Orientierung am Gemeinwohl nur durch weitere Fördermittel erkaufen. Dazu wäre eine ergänzende Förderlandschaft für eben jene Anschlussförderungen zu konzipieren, damit längere vertragliche Bindungen beispielsweise im geförderten Wohnungsbau oder städtebaulichen Verträgen, aber auch im Erbbaurecht verankerte langfristige Auflagen auf mehr Akzeptanz bei den Vorhabenträgern stießen und rechtssicher durchführbar wären.
- c) *Stärkung des Erbbaurechts und der Konzeptvergabe:* Im Erbbaurecht lassen sich gemeinwohlorientierte Ziele der Vertragspartner*innen für die Dauer des Erbbaurechts festschreiben, egal, ob dieses über 30 Jahre oder zeitlich unbefristet läuft. Die Vergabe von Erbbaurechten mit festgelegten Nutzungsbindungen an die entsprechenden Akteur*innen, ist ein vielfach erprobtes Instrument, um nicht gewinnorientierte, gemeinnützige, soziale und kulturelle Ziele langfristig zu sichern. Dabei sind die Erbbauverträge handhabbar und für Bankenfinanzierung und Eigenkapitalminimierung förderlich zu gestalten, auch, um das Erbbaurecht vom Vorurteil der Zweitklassigkeit und Kompliziertheit zu befreien. Der Erbbauzins sollte sich am Bodenwerte im Residualwertverfahren auf Basis der mit der gewünschten gemeinwohlorientierten Nutzung möglichen Erträge – statt auf Basis der am freien Markt erzielbaren Erträge – ermitteln.

- d) *Konzeptvergaben zur Sicherung von Gemeinwohlzielen*: Kommunale Grundstücke sollten zudem überwiegend mittels Konzeptverfahren vergeben werden. Dabei dürfen jedoch, wie es oftmals noch der Fall ist, der finanzielle und organisatorische Aufwand der Verfahren keine unüberwindbare Hürde darstellen. Kostenfreie Anhandgaben und die Möglichkeit erster Verfahrensstufen ohne Planungsleistungen sind zu nutzen. Die Option auf Direktvergaben an untypische, innovative Nutzungen sollte jedoch bestehen, da sich gezeigt hat, dass insbesondere lokale, nachbarschaftliche Akteur*innen bei aufwendigen Verfahren und künstliche Konkurrenz wenig Aussichten auf eine Realisierung ihrer Vorhaben haben.

Stärkung von gemeinwohlorientierten Akteuren

Ein dritter Aspekt der zurzeit diskutierten Reformvorschläge für die dauerhafte Sicherung von Gemeinwohlzielen bei der Vergabe und Nutzung des Bodens stellt die Stärkung gemeinwohlorientierter Akteur*innen ins Zentrum. Konkrete Vorschläge beziehen dabei vor allem a) auf verstärkte *Kooperationen mit gemeinwirtschaftlich agierenden Initiativen* und Projekten der Zivilgesellschaft und b) die *Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit*.

- a) Stabile Kooperation mit gemeinwohlorientierten Akteur*innen der Zivilgesellschaft: Eine am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik benötigt ebensolche Partner*innen – als Käufer*innen, Erbbaurechtsnehmer*innen wie auch als beratende Expert*innen in den entsprechenden Beiräten und Gremien. Gemeinwohl in der lokalen Stadtentwicklung kann letztlich nur mit gemeinwohlorientierten Akteur*innen als professionellen Partner*innen in – mehr oder weniger – kooperativen Prozessen gelingen. Zu diesen Partner*innen können die kommunalen Wohnungsunternehmen ebenso gehören wie die vielfältigen zivilgesellschaftlichen Akteur*innen, von den alten und neuen Genossenschaften über soziale Träger bis zu Hausvereinen und Gruppen des Mietshäuser Syndikats. Insbesondere die Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft haben durch die Realisierung zahlreicher Projekte gezeigt, dass sie über sehr viel Expertise in der Umsetzung von Gemeinwohlzielen verfügen. Sie sind zudem diejenigen, die auch die Forderung nach mehr Gemeinwohl beim Boden auf die politische Agenda gebracht haben – vom „Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik“ über den „Runden Tisch zur Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik“ bis hin zum Volksentscheid in Basel.

Derzeit müssen sich zivilgesellschaftliche Akteur*innen noch gegenüber denen aus der Immobilienwirtschaft, aber oftmals auch gegenüber der Politik und Verwaltung und den dort vorherrschenden Handlungslogiken durchsetzen, um lokal handeln und ihre Vorhaben realisieren zu können. Mit diesen Akteur*innen als legitimen Partner*innen auf Augenhöhe zu agieren, ihre Forderungen ernst zu nehmen und ihr Handeln zu stärken, muss zentraler Bestandteil einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik werden. Letztlich sind es diese Akteur*innen, die befähigt durch die Kommunen, die politischen Ziele einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik in die Praxis umsetzen und konzeptionell voranbringen.

b) *Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit:* Während es die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich und vergleichbare Modelle beispielsweise in den Niederlanden und der Schweiz gibt, wurde in der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen des Steuerformgesetz 1990 das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz abgeschafft. Seit einigen Jahren wird die Einführung der sogenannten Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland diskutiert. Diese wäre im Rahmen einer neuen Bundesgesetzgebung zu verankern. Der Status der Gemeinnützigkeit steht dabei grundsätzlich allen Unternehmen der Wohnungswirtschaft offen, so sie sich verpflichten, die folgenden fünf Prinzipien dauerhaft zu erfüllen:

- Gewinnbeschränkung auf maximal 4 Prozent und eine Orientierung der Miethöhen an den Aufwendungskosten;
- vorrangige und dauerhafte Vermietung an Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen und besondere Bedarfsgruppen, die sich am Markt nicht selbst mit Wohnungen versorgen können;
- dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindung auf der Basis von unternehmensbezogen Aufwandserträgen und einkommensabhängigen Miethöhen;
- Zweckbindung der erwirtschafteten Überschüsse an die Ziele der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit;
- Erweiterung von Mitbestimmungsmöglichkeiten für Mieter/innen und die Einrichtung von Mieteräten.

Die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) basiert auf dem Ansatz, die Verantwortung für eine soziale Wohnungsversorgung auf der Ebene der Unternehmen selbst festzuschreiben und durch steuerliche Entlastungen den gesellschaftlich gewünschten und notwendigen – also den gemeinnützigen – Zweck einer dauerhaften sozialen Wohnungsversorgung zu fördern. Belegungsbindungen und leistbare Mieten müssen in diesem Modell nicht länger gegen die profitorientierten Bewirtschaftungsstrategien der Wohnungsunternehmen mühsam und zeitlich befristet durchgesetzt werden. Stattdessen wären diese dauerhaft in der Unternehmensausrichtung selbst verankert, unabhängig von einer eventuellen zeitlichen Befristung spezifischer Förderprogramme. Die Wohnungsgemeinnützigkeit wäre damit ein probates rechtliches Instrument, mit dem es möglich wäre, bundeseinheitlich Unternehmen auf eine dauerhafte Gemeinwohlorientierung zu verpflichten (vgl. Holm/Horlitz/Jensen: 2017; Kuhnert/Leps: 2017).

Zusammenfassung

Die derzeitigen bodenpolitischen Steuerungsinstrumente versuchen primär, der Marktförmigkeit von Grund und Boden Grenzen zu setzen. Sie sind jedoch nicht entstanden, um eine Gemeinwohlorientierung aktiv zu fördern und zu managen, sondern sind dem Primat des Privateigentums und der freien Handelbarkeit grundsätzlich untergeordnet. Dies zeigt sich beispielsweise darin, dass die Instrumente der Sicherung von Gemeinwohlbindungen bei der Bodennutzung mit Ausnahme des Erbbaurechts nur rechtlich zulässig sind, wenn sie zeitlich begrenzt sind.

Ein grundlegend anderer, am Wohle der Allgemeinheit orientierter Umgang mit Grund und Boden bedarf neuer gesetzlicher Voraussetzungen. Diese könnten beispielsweise erreicht werden, wenn die Bodenpolitik ein eigenes Politikfeld würde – ähnlich wie es in den 1970er Jahre mit der Einrichtung eigenständiger Ministerien und Verwaltungen Umweltfragen durchgesetzt werden konnte. Eine solche zentrale Stellung bodenpolitischer Themen könnte die gesetzliche Verankerung einer neuen „Land Policy“ legitimieren, die entsprechend Bund, Ländern und Kommunen neue Spielräume für einen dauerhaft am Gemeinwohl orientierten Umgang mit Liegenschaften eröffnen würde.

FALLSTUDIE: Die sozialgerechte Bodennutzung München (SoBoN)

was	Kooperatives Baulandmodell
seit wann	1994, mit regelmäßigen Novellierungen
wo	München
Zielsetzung	Abschöpfung des Planungsmehrwerts; Beteiligung von Privaten an Herstellung und Erhalt bezahlbaren Wohnraums sowie Kosten der Infrastruktur

Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) wird von der Stadt München seit 1994 bei allen Bebauungsplänen angewendet, die zu einer deutlichen Bodenwertsteigerung führen. Inhaltlich begründet sich die SoBoN über den Artikel 161 der Bayrischen Verfassung, wonach „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitaleaufwand des Eigentümers entstehen, (...) für die Allgemeinheit nutzbar zu machen [sind].“ Zentrales Instrument der SoBoN sind der Abschluss städtebaulicher Verträge der Stadt München mit den durch die Schaffung von Planungsrecht begünstigten – in der Regel privaten Investor*innen. Diese werden auf diese Weise zum einen verpflichtet, sich an den Folgekosten der Baulandentwicklung (Erschließung, soziale Infrastruktur, öffentliche Grünflächen) finanziell zu beteiligen, sowie zum anderen dazu, einen Anteil der Wohnungen im geförderten und preisgebundenen Segment zu errichten.

2021 wurde die SoBoN grundlegend reformiert. Ein wesentliches Ziel war es, die private Immobilienwirtschaft zur Herstellung eines höheren Anteils langfristig preisgebundenen Mietwohnungsbaus zu verpflichten. Dazu wurde ein flexibles Baukastenmodell entwickelt, bei dem für die beantragten Bauvorhaben Punkte nach dem Prinzip „je härter die Regulierung, desto mehr Punkte“ vergeben werden. Insgesamt muss das Vorhaben 100 Punkte erreichen, nur dann ist die Stadt bereit, Baurecht zu schaffen. Das Grundmodell der neuen SoBoN sieht vor, dass künftig 60 Prozent preisregulierter Wohnraum entstehen muss (bisher 40 Prozent), dass die Bindung 40 Jahre gilt (bisher 25) und – was neu ist –, dass 80 Prozent der Wohnungen als Mietwohnungen realisiert werden müssen. Der zu leistende Infrastrukturbeitrag steigt von 100 auf 175 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche. Abweichungen sind möglich, wenn diese an anderer Stelle ausgeglichen werden. So können Investor*innen etwa mehr Eigentumswohnungen bauen, wenn sie einen Teil des Grundstücks unter Marktwert an die Stadt verkaufen.

www.stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html

FALLSTUDIE: Mietpreisbegrenzung im Erbbaurecht (Köln)

was	vergünstigte Erbbauzinsen bei langfristiger Mietpreisbindung
seit wann	März 2022
wo	Köln
Zielsetzung	Abfederung der steigenden Miet- und Bodenpreisentwicklung

Zur Sicherung langfristig günstigen Wohnraums auf kommunalen Flächen hat die Stadt Köln im März 2022 beschlossen, Grundstücke für den Geschosswohnungsbau zukünftig vorrangig im Erbbaurecht mittels Konzeptausschreibungen zu vergeben. Im Gegensatz zu anderen Kommunen will sie dabei die vertraglichen, zivilrechtlichen Möglichkeiten des Erbbaurechts sehr weitgehend ausschöpfen. Wenn sich die Bauherr*innen verpflichten, auf den Grundstücken mind. 30 Prozent geförderten und mind. 20 Prozent preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren und während der ersten 60 Jahre des auf 80 Jahre angelegten Erbbaurechts die entsprechenden Mieten nur moderat zu erhöhen, berechnet die Kommune im Gegenzug einen günstigen Erbbauzins in Höhe von jährlich 1,5 Prozent des nutzungsorientierten Verkehrswerts.

Die Kommune geht mit ihren im Erbbaurecht verankerten Auflagen weit über die Bindungsfrist der Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus hinaus und verlängert für die entsprechenden Wohnungen die dortigen Vorgaben zur Mietpreisbindung (von derzeit max. 1,5 Prozent jährlich) auf den Zeitraum von 60 Jahren. Für den preisgedämpften Wohnungsbau sind Mieterhöhungen in diesem Zeitraum nur gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex zulässig. Erst ab dem 61. Jahr sind Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften möglich. Dann gilt ein Erbbauzinssatz von 4 Prozent. Mit dem Verhältnis von 60 zu 20 Jahren wird ein angemessener Ausgleich zwischen dem stadtentwicklungspolitischen Interesse an einer möglichst langen Bindung und den ökonomischen Interessen der Erbbaurechtsnehmer ermöglicht werden. Die Höhe des Erbbauzinses berechnet sich nach dem nutzungsorientierten Verkehrswert. Dieser berücksichtigt die verkehrswertrelevanten Faktoren, zu denen auch die grundbuchlich abgesicherten Auflagen zur Miethöhe zählen, und gilt als voller Wert im Sinne des § 90 Abs. III Gemeindeordnung NRW.

https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0050.asp?__kvonr=95095

8. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ist die zentrale Voraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung und einen Wohnungsbau mit vorrangig sozialen Versorgungsaufgaben. Als nicht vermehrbare und damit knappe Ressource stehen gemeinwohlorientierte Nutzungen in einer permanenten Konkurrenz zu privatwirtschaftlichen Verwertungsstrategien. Da jedes Grundstück immer nur einmal bebaut, gestaltet und genutzt werden kann, sind öffentlich definierte und durchgesetzte Bestimmungsrechte über die Entwicklung und Nutzung des Bodens der Schlüssel für eine nachhaltige und soziale Stadtentwicklung. Wegen der auch grundgesetzlich verankerten Gewährung des Eigentums und den daraus abgeleiteten Vermögens- und Gebrauchsrechten sind einer Durchsetzung von Gemeinwohlinteressen auf Grundstücken im Eigentum Dritter enge Grenzen gesetzt. Planungsrechtliche Auflagen müssen aufwendig begründet und legitimiert werden, öffentlich-rechtliche Nutzungsvereinbarungen haben meist begrenzte Laufzeiten und Anpassungen an veränderte Rahmenbedarfe und Ausgangsbedingungen sind kaum durchsetzbar. Die beste Voraussetzung für eine langfristige und gegenüber künftigen Anforderungen flexible Nutzung des Bodens zum Wohle der Allgemeinheit bieten Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand oder im Besitz von Trägern, die dem Gemeinwohl dauerhaft verpflichtet sind.

Eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik hat dabei drei zentrale Aufgaben:

- die Sicherung von Boden im öffentlichen oder gemeinwirtschaftlichen Eigentum und der Ausschluss weiterer Privatisierungen (siehe Kapitel 5)
- die Ausweitung des öffentlichen und gemeinwirtschaftlichen Bodeneigentums (siehe Kapitel 6)
- die Gewährleistung einer gemeinwohlorientierten Nutzung des öffentlichen und gemeinwirtschaftlichen Bodens. (siehe Kapitel 7)

Die Verantwortung für die Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik liegt hauptsächlich in der Hand der Kommunen, die sowohl für die Sicherung der Daseinsvorsorge als auch für die Bereitstellung von Wohnungen Sorge tragen müssen und über die Planungshoheit der Stadt- und Regionalentwicklung verfügen. Doch im administrativen System der Bundesrepublik setzen der Bund und die Länder die gesetzlichen, haushaltspolitischen und finanziellen Rahmenbedingungen für das kommunale Handeln. Eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik setzt deshalb das Zusammenwirken von allen drei Verwaltungs- und Politikebenen voraus.

Der **Bund** ist gefordert, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine aktive Liegenschaftspolitik und die haushaltspolitischen Spielräume für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik zu erweitern. Folgende konkrete Reformvorschläge liegen vor:

- Grundgesetzliche Verankerung der Bodensicherung und Gemeinwohlorientierung des Bodens als Artikel 15a oder 104a des Grundgesetzes
- Gesetzliche Verankerung von Verkaufs- und Privatisierungsverboten öffentlicher Liegenschaften des Bundes
- Reformierung der Bundeshaushaltsordnung (BHO) um den Ankauf und die Bestandsverwaltung von Vorratsflächen sowie die preislimitierte Abgabe von Grundstücken für Gemeinwohlnutzungen zu ermöglichen
- Gesetzliche Verankerung einer gemeinwohlorientierten Nutzungsverpflichtung statt Veräußerungszwang bei kommunalisierten Grundstücken in städtebaulichen Entwicklungsgebieten nach § 169 BauGB
- Ausweitung des allgemeinen Vorkaufsrecht nach §24 BauGB für alle Verkaufsfälle ohne Einschränkungen und gesetzliche Verankerung von limitierten Vorkaufspreisen für gemeinwohlorientierte Nutzungen
- Überarbeitung der Verbilligungsrichtlinie zur Einführung von residualwertbestimmten Höchstpreisen statt der pauschalen Abschläge für geförderte Wohnungen beim Verkauf von Grundstücken aus dem Bundeseigentum an die Kommunen
- Gesetzliche Erweiterung der Verkehrswertbestimmung nach § 194 BauGB zur Berücksichtigung von gemeinwohlorientierten Nutzungen bei Preisbestimmung („sozialorientierter Ertragswert“)
- Vollständige Befreiung von der Grunderwerbssteuer bei kommunalen Ankäufen für gemeinwohlorientierte Nutzungen
- Neugestaltung von Förderprogrammen zur Überwindung von Befristungen und zur Sicherung dauerhafter Bindungen
- Einführung der Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) zur verbindlichen und dauerhaften Sicherung von Gemeinwohlorientierungen durch gemeinnützige Träger

Die **Länder** sind gefordert, die Kommunen bei der Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik finanziell, administrativ und logistisch zu unterstützen. Folgende konkrete Reformvorschläge liegen bereits vor:

- Gesetzliche Verankerung von Verkaufs- und Privatisierungsverboten öffentlicher Liegenschaften der Länder
- Einrichtung von landeseigenen Bodenfonds (zur Unterstützung der Kommunen)
- Aufbau eines allgemeinen und öffentlichen Liegenschaftskatasters als Voraussetzung für eine transparente Liegenschaftspolitik
- Reformierung der Landeshaushaltsordnungen (LHO) um den Ankauf und die Bestandsverwaltung von Vorratsflächen sowie die preislimitierte Abgabe von Grundstücken für Gemeinwohlnutzungen zu ermöglichen
- Einrichtung von landeseigenen Einrichtungen mit Expertise und Fachpersonal zur Unterstützung der Kommunen
- Neugestaltung von Förderrichtlinien zur Überwindung von Befristungen und zur Sicherung dauerhafter Bindungen

Die **Kommunen** sind gefordert, die Möglichkeiten der kommunalen Selbstverwaltung konsequent für eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung der Bodenpolitik zu nutzen, die vorhandenen rechtlichen Instrumente zielgerichtet einzusetzen, die institutionellen Rahmenbedingungen zu schaffen und die notwendigen finanziellen Ressourcen bereitzustellen. Folgende Handlungsempfehlungen werden gegeben:

- Kommunale Beschlüsse zum grundsätzlichen Ausschluss der Privatisierung von kommunalen Grundstücken mit klaren Regeln für eine gemeinwohlorientierte Vergabe („Bodensicherungsbeschluss“)
- Einrichtung von Bodenfonds als kommunales Sondervermögen
- Reformierung der Gemeindehaushaltsordnungen (GHO) um den Ankauf und die Bestandsverwaltung von Vorratsflächen sowie die preislimitierte Abgabe von Grundstücken für Gemeinwohlnutzungen zu ermöglichen
- Kommunale Beschlüsse von Leitlinien für eine langfristige Verpflichtung zur aktiven Liegenschaftspolitik („Baulandbeschlüsse“)
- Einrichtung einer kommunalen Trägerstruktur für eine aktive Liegenschaftspolitik
- Nutzung von Erbbaurechten für die langfristige Sicherung von Gemeinwohlzielen
- Einrichtung von kommunalen Bodenbeiräten zur demokratischen Beteiligung der Stadtgesellschaft an der Bestimmung von Gemeinwohlzielen

Eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik setzt vielfältige Veränderungen der politischen Rahmenbedingungen und den Aufbau von nachhaltigen Strukturen einer aktiven Liegenschaftspolitik voraus. Insbesondere kommunale Versuche für eine nachhaltig ausgerichtet Bodenpolitik stoßen regelmäßig an die Grenzen der landes- und bundespolitischen Rahmensetzungen. Hier sind Veränderungen auf allen politischen und administrativen Ebenen gefordert.

Wesentliche Impulse und Vorschläge für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik kommen neben den Kommunen vor allem aus den vielfältigen Initiativen, Stiftungen und Projekten, die sich einer gemeinwirtschaftlichen Stadtentwicklung verschrieben haben und Vorschläge jenseits einer rein staatlichen Verwaltung von Grund und Boden entwickelt haben. Bei der künftigen Ausgestaltung und Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik sollten diese Erfahrungen einer demokratischen und nachhaltigen Bodennutzung aktiv aufgegriffen und die bestehenden Netzwerke beteiligt werden.

Quellen

Abgeordnetenhaus Berlin 2019: Konzept zur Bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerks für die Liegenschaftspolitik. Beschluss des Senats. Drucksache 18/1702

Adrian, Luise; Bunzel, Arno; Michalski, Daniela; Pätzold, Ricarda 2021: Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis. Berlin: Difu

AK OGA 2013 bis 2021: Immobilienmarktbericht Deutschland. Herausgegeben vom Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA). Bonn: BBR

Altermann, Manfred; Kindler, Rita 2009: Den Flächenverbrauch eindämmen. In: Jahrestagung der (Deutschen Bodenkundlichen Gesellschaft) DBG 2009: Böden - eine endliche Ressource, September 2009, Bonn.

Baulandkommission 2019: Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission)

Bayrischer Landtag 2020: Einrichtung kommunaler (revolvierender) Bodenfonds. Antwort auf Schriftliche Anfrage am 03.04.2020. Bayrischer Landtag DS 18/6718

Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum Grundstücksverkehrsgesetz vom 12.1.1967, Az. 1 BvR 169/63: BVerfGE 21, 73

Brede, Helmut; Dietrich, Barbara; Kohaupt, Bernhard 1976: Politische Ökonomie des Bodens und der Wohnungsfrage. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag

Buchstein, Hubertus 2002: Gretchenfrage' ohne klare Antwort - Ernst Fraenkels politikwissenschaftliche Gemeinwohlkonzeption. In: Münkler, Herfried, Bluhm, Harald (Hrsg.): Gemeinwohl und Gemeinsinn. Zwischen Normativität und Faktizität. Berlin: Akademie Verlag, 217-240

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 2018: Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018), Stand 29.08.2018. Bonn: BImA

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 2021: Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2020. Bonn: BImA

Bundesfinanzministerium 2022: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Bundesvermoegen/bundesanstalt-fuer-immobilienaufgaben.html> abgerufen am 18.07.2022)

Bündnis Bodenwende 2021: Bodenwende jetzt! Bodenpolitische Forderungen zur Bundestagswahl 2021. (https://dasl.de/wp-content/uploads/2018/11/Bodenwende-jetzt_Forderungen.pdf abgerufen am 20.07.2022)

Bürgerschaft Hamburg 2019: Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung für die Haushaltsjahre 2019/2020 „Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg“. Mitteilung des Senats. Drucksache: 21/18514

Campact 2021: Für faire Mieten: Das kommunale Vorkaufsrecht jetzt stärken!. Petition von „23 Häuser sagen Nein“ (https://weact.campact.de/petitions/fur-faire-mieten-das-kommunale-vorkaufsrecht-jetzt-starken?just_launched=true abgerufen am 19.07.2022)

Deutsche Bundesbank 2019: Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2017. In: Monatsbericht 04/2019, 13-44

Deutscher Bundestag 2015: Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2015, Einzelplan 60, Haushaltsvermerk 60.3, BT-Drs. 18/6090

Deutscher Bundestag 2020a: Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz). Gesetzentwurf der Bundesregierung. 10.11.2020. Bundestag-Drucksache 19/24838

Deutscher Bundestag 2020b: Ausverkauf der Städte stoppen – Vorkaufsrecht stärken, Umwandlungen verbieten. Antrag der Abgeordneten Caren Lay u.a. am 16.09.2020. Bundestag Drucksache 19/22594

Deutscher Städtetag 2017: Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik. Positionspapier des Deutschen Städtetages, Berlin.

Deutscher Verband 2019: Dokumentation der Beratungen der Baulandkommission. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. für das für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI). Berlin: Deutscher Verband

Deutscher Städtetag u.a. 2019: Gemeinsame Information zu Verfahrens- und Wertermittlungsgrundsätzen. Information des Deutschen Städtetages, des Deutschen Landkreistages, des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Mobilisierung bundeseigener Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus. Bonn/Berlin: DST, DLT, DStGB und BImA

Diesselhorst, Jonathan 2018: Wenn stadtpolitische Bewegungen das Terrain des Staats betreten: Zwischen Berliner Mietenvolksentscheid und „Wohnraumversorgungsgesetz“. In: PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft, 48(191), 265-282

Difu 2021a: Adrian, Luise; Bunzel, Arno; Michalski, Daniela; Pätzold, Ricarda 2021: Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

Difu 2021b: Nachhaltige kommunale Bodenpolitik ermöglichen! Empfehlungen an Bund und Länder. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

Dransfeld, Egbert, Freckmann, Jennifer; Joeres, Barbara; Pfeiffer, Petra 2003: Bausteine zum Baulandbeschluss. Studie im Auftrag des Arbeitskreises Baulandmanagement NRW und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen. Dortmund: ILS

Dransfeld, Egbert, Kiehle, Wolfgang 2014: Stadtentwicklungspolitische kommunale Bodenpolitik im Überblick. Diskussionspapier. Bonn: BBSR

Dransfeld, Egbert, Hemprich, Christian 2017: Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik. Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand. Dortmund: Forum Baulandmanagement NRW

Fraktion DIE LINKE Berlin 2019: Liegenschaftspolitische Positionierung. Beschluss der Fraktion am 15.03.2019. Berlin: Fraktion DIE LINKE

Gerke, Jörg 2019: Der Boden als Kohlenstoffspeicher. In: Ostdeutsche Bodenpolitik am 09.07.2019 (<http://ostdeutsche-bodenpolitik.de/2019/07/09/der-boden-als-kohlenstoffspeicher> abgerufen am 18.07.2022)

Haushaltsausschuss 2012: Beschluss des Haushaltsausschusses zu TOP 18: Vorlage des Bundesministeriums der Finanzen. Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Ausschussdrucksache 17(8)4356

Holm, Andrej 2010: Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten – neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: Informationen zur Raumbewertung, Heft 5/6.2010, 391-402.

Holm, Andrej; Horlitz, Sabine und Inga Jensen 2017: Neue Gemeinnützigkeit. Voraussetzung, Modelle und erwartete Effekte. Zweiter Teil der Arbeitsstudie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Horlitz, Sabine 2021: Strategien der Dekommodifizierung. Zum transformativen Potential lokaler marktferner Eigentumsmodelle. In: Holm, Andrej; Laimer, Christoph (Hrsg.): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. Wien: TU Wien Academic Press, 111-122

isw – Institut für Städtebau und Wohnungswesen München 2022: #13 Der rosa Elefant im Raum: Wie kann eine gemeinwohlorientierte Bodenwende gelingen? Podcast. (<https://www.isw-isb.de/podcast> abgerufen am 20.07.2022)

Joswig, Gareth 2022: Immo-Lobby überrepräsentiert. Die Ampelregierung trifft sich doppelt so oft mit der Immo-Lobby wie mit Mieterorganisationen. in: taz, 01.06.2022

Klöppel, Sebastian, von Lojewski, Hilmar 2021: Lösungsansätze zwischen incentivierender und regulativer Wohnungs- und Bodenpolitik aus kommunaler Sicht. In: Egner, Björn;

Grohs, Stephan; Robischon, Tobias (Hrsg.): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Wiesbaden: Springer VS, 175-197

Kuhnert Jan; Leps, Olof 2017: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum, Springer VS, Wiesbaden.

Landsiedlung Baden-Württemberg 2022: Grundstücksfonds.

(<https://www.wohnraumoffensive-bw.de/grundstuecksfonds> abgerufen am 18.07.2022)

LobbyControl 2018: Wohnungspolitik mit Schlagseite – Wohngipfel steht an.

(<https://www.lobbycontrol.de/2018/09/lobbycontrol-wohnungspolitik-mit-schlagseite-wohngipfel-steht-an/> abgerufen am 20.07.2022)

Löhr, Dirk 2009: Ein Bodenfonds für die Ausgabe von Erbbaurechten als Instrument der Bodenpolitik. Working Paper No. 6 des Zentrums für Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik am Umwelt-Campus Birkenfeld. Bielefeld: ZBF-UCB

Münchner Aufruf 2017: Ein soziales Bodenrecht. Für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte. Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik, München.

Piketty, Thomas 2020: Die Ideologie der Ungleichheit. Elemente eines partizipativen Sozialismus für das 21. Jahrhundert. In: Blätter für deutsche und internationale Politik. Nr. 4, S. 45–52.

Reiß-Schmidt, Stefan 2018: Vorschlag zu einem neuen Art. 15a (bzw. 104e) des Grundgesetzes, unveröffentlichtes Dokument.

Schwerter Erklärung 2017: Eigentum verpflichtet – mehr Boden für das Gemeinwohl.

Senat von Berlin 2019: Konzept zur „Bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerks für die Liegenschaftspolitik“. Senatsbeschluss am 19.02.2019. Vorlage zur Kenntnisnahme im Hauptausschuss (1702)

Städte- und Gemeindebund NRW 2021: Kommunales Vorkaufsrecht: Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes zur "Preislimitierung". StGB NRW-Mitteilung 182/2021 vom 15.03.2021

(<https://www.kommunen.nrw/informationen/mitteilungen/datenbank/detailansicht/dokument/kommunales-vorkaufsrecht-gutachten-des-wissenschaftlichen-dienstes-zur-preislimitierung.html> abgerufen am 18.07.2022)

Stadt Ulm o. J.: Grundstückspolitik. Über 125 Jahre Ulmer Bodenpolitik.

(<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-grundst%C3%BCck/grundst%C3%BCckspolitik> abgerufen am 18.07.2022)

Statistisches Bundesamt 2019: Eigentümerquote in Deutschland im Zeitraum von 1998 bis 2018 nach Bundesländern. Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebungen.

(<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/> abgerufen am 18.07.2021)

Statistisches Bundesamt 2020: Mikrozensus 2018. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt

Statistisches Bundesamt 2021: Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2017. Fachserie 14, Reihe 7.1, 2017. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt

Stiftung trias 2017: Schwerter Erklärung. Eigentum verpflichtet – mehr Boden für das Gemeinwohl. Hattingen (Ruhr): Stiftung trias

TEB (Treuhänderische Entwicklungsgesellschaft Bocholt mbH) 2010: Bezahlbares Bauland in Bocholt durch kommunales Bodenmanagement.

(https://www.bocholt.de/fileadmin/DAM/Fachbereich_31/bocholt_rathaus_planen_und_bauen_bezahlbares_bauland_TEB_bericht.pdf abgerufen am 18.07.2022)

Thiel, Fabian; Erdenberger, Judith 2012: Landmanagement, Bodenpolitik und Grundstückswertermittlung im Zeichen der Energiewende. In: Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv) 135/3, 135-142

vhw/Difu 2017: Bodenpolitische Agenda 2020–2030, Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. Berlin: vhw/Difu

Voigtländer, Michael 2018: Argumente für den Verkauf kommunaler Wohnungen, IW-Policy Paper, No. 8/2018, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

Wissenschaftliche Dienste 2021: Rechtliche Einzelfragen zur näheren Ausgestaltung gemeindlicher Vorkaufsrechte. Sachstandsbericht am 19.02.2021. Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 013/21

WiWo – Wirtschaftswoche 2019: Dauerhafte Sozialbindung von Wohnungen wohl unzulässig. (<https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/bundesgerichtshof-dauerhafte-sozialbindung-von-wohnungen-wohl-unzulaessig/23855792.html> abgerufen am 20.07.2022)

Anhang 1: Daten zu Immobilienhandel und Vermögen

Abbildung 1: Verkaufsfälle von Immobilien, bundesweit 2011 bis 2020

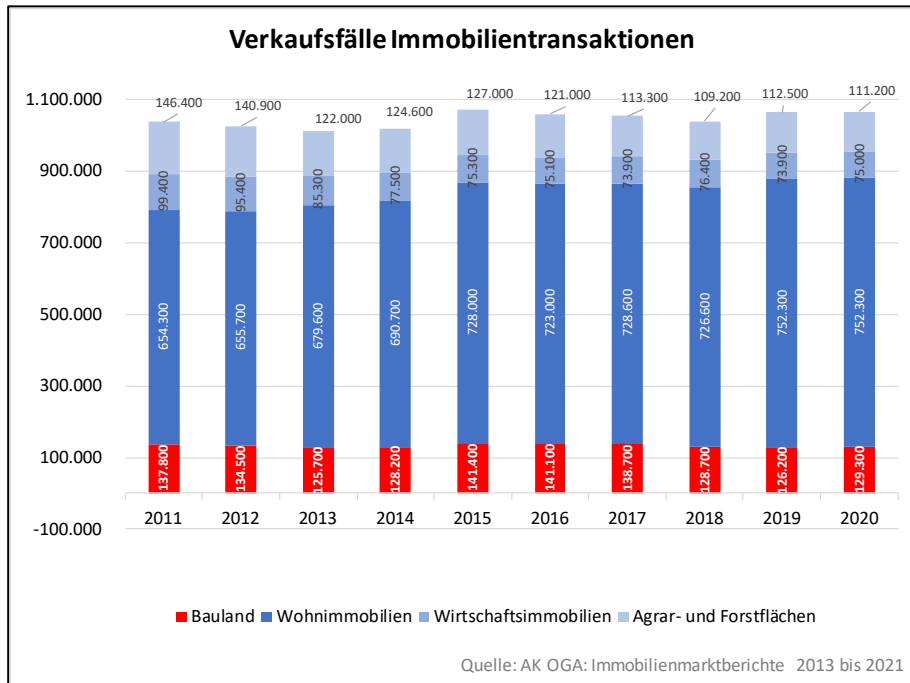


Abbildung 2: Umsatz von Immobilientransaktionen, bundesweit 2011 bis 2020

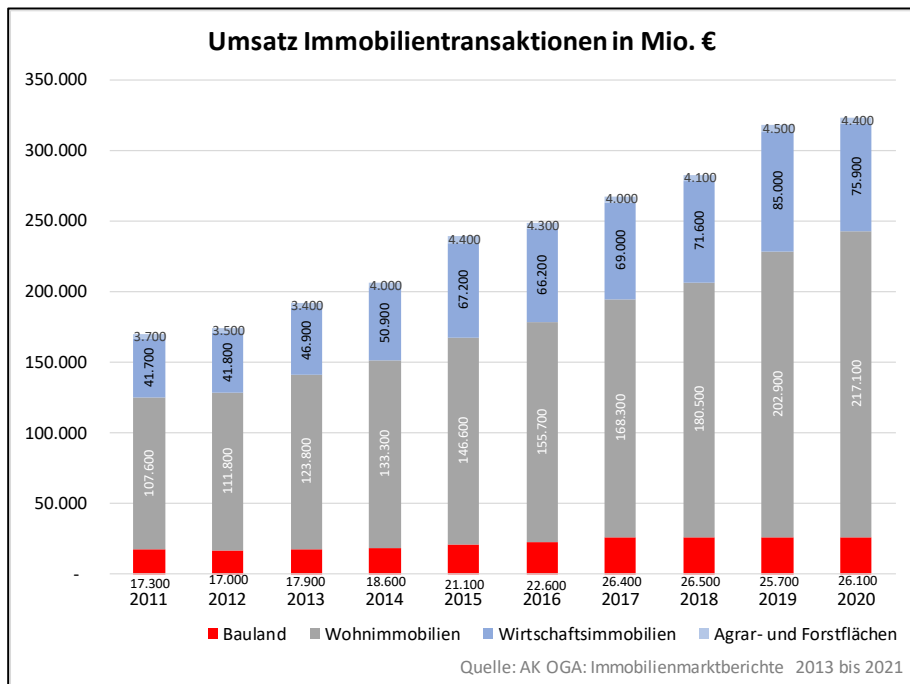


Abbildung 3: Verkaufsfälle und Umsatz von Bauland (Index), bundesweit 2011 bis 2020

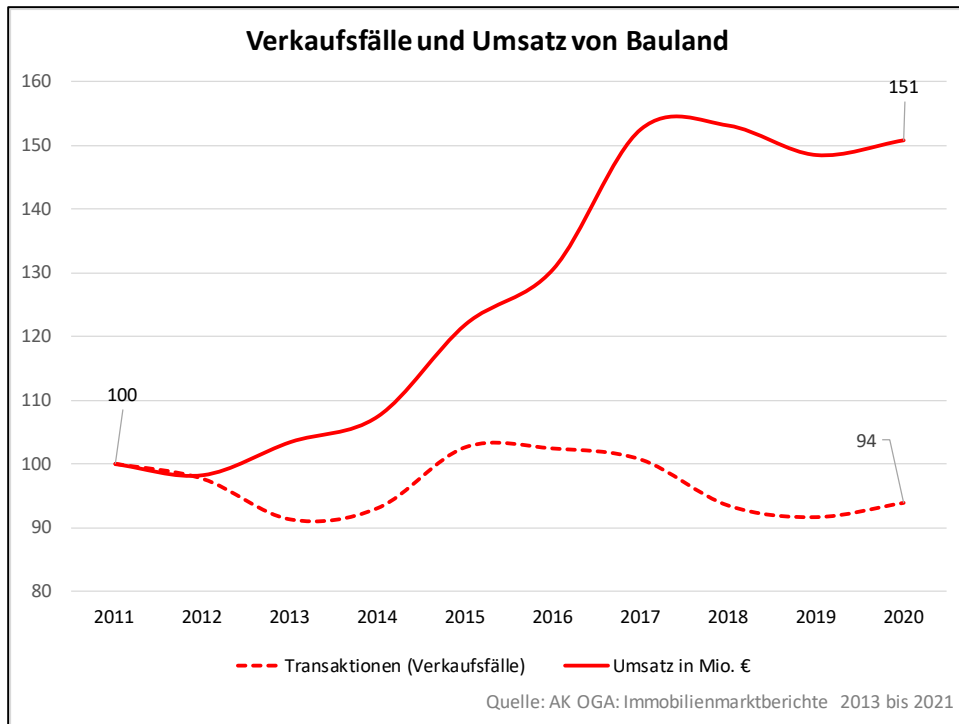


Abbildung 4: Entwicklung der Grundstückspreise im mittleren Preissegment (Index), bundesweit 2011 bis 2020

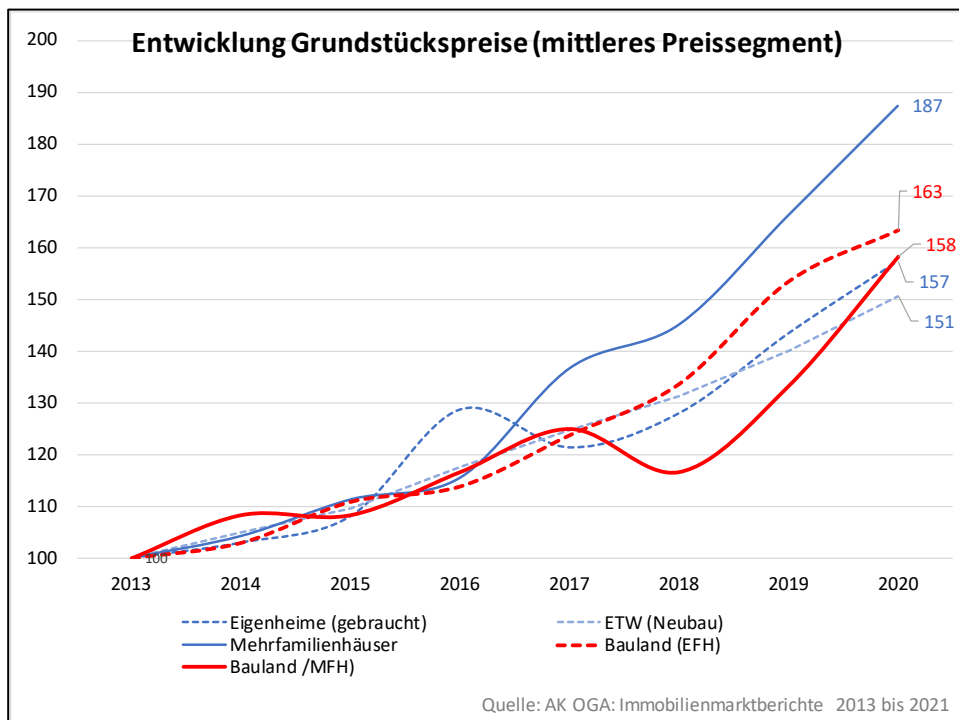


Abbildung 5: Entwicklung der Grundstückspreise im oberen Preissegment (Index), bundesweit 2011 bis 2020

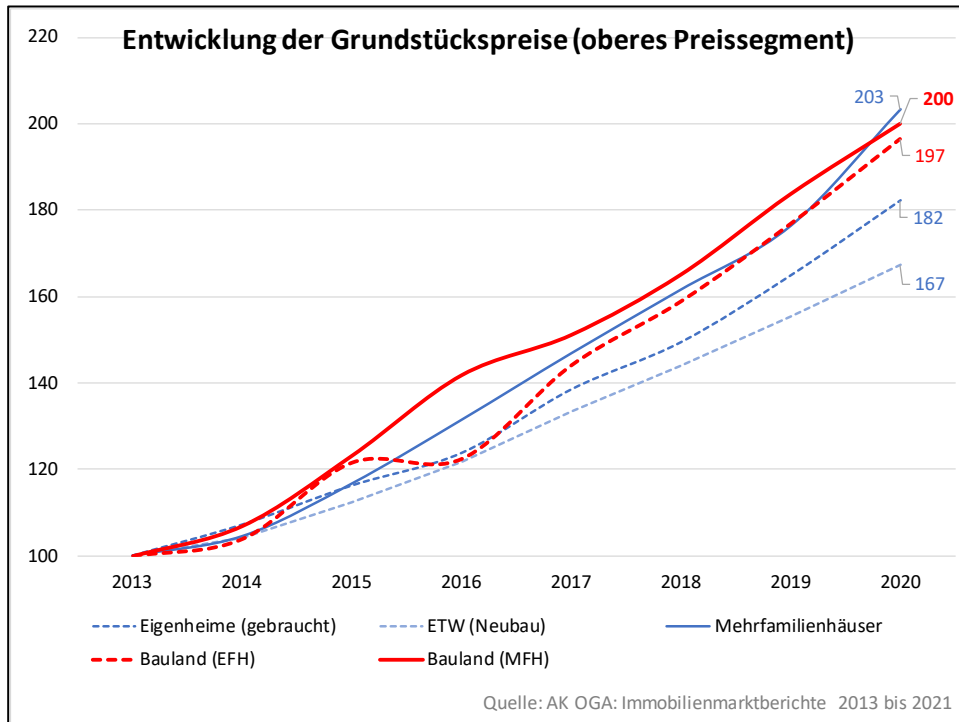


Abbildung 6: Immobilienvermögen privater Haushalte nach Einkommenssegmenten 2017, bundesweit

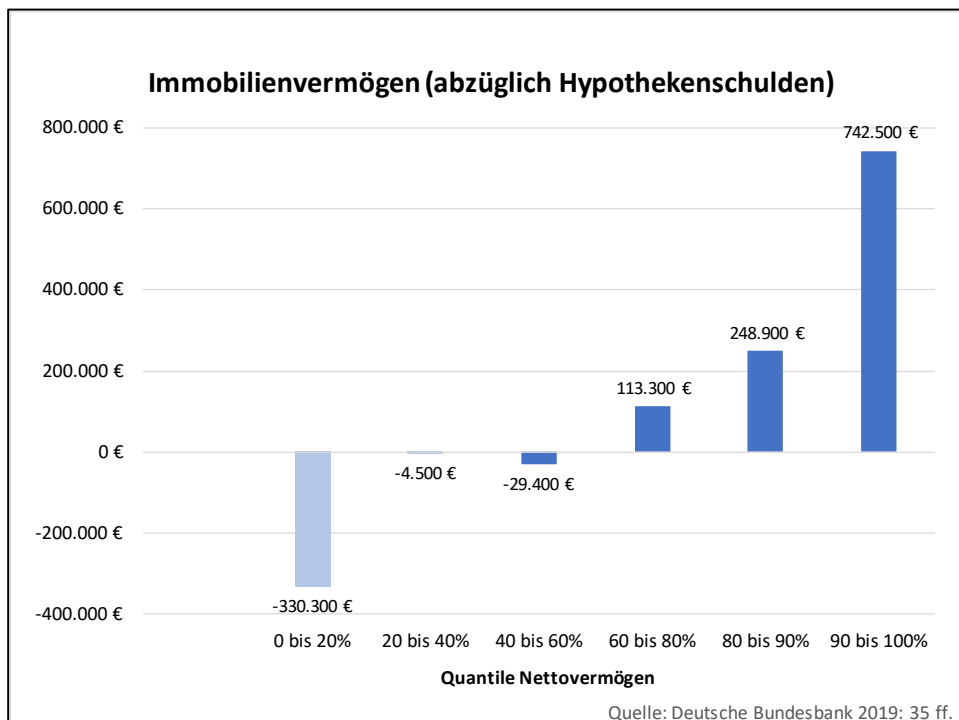
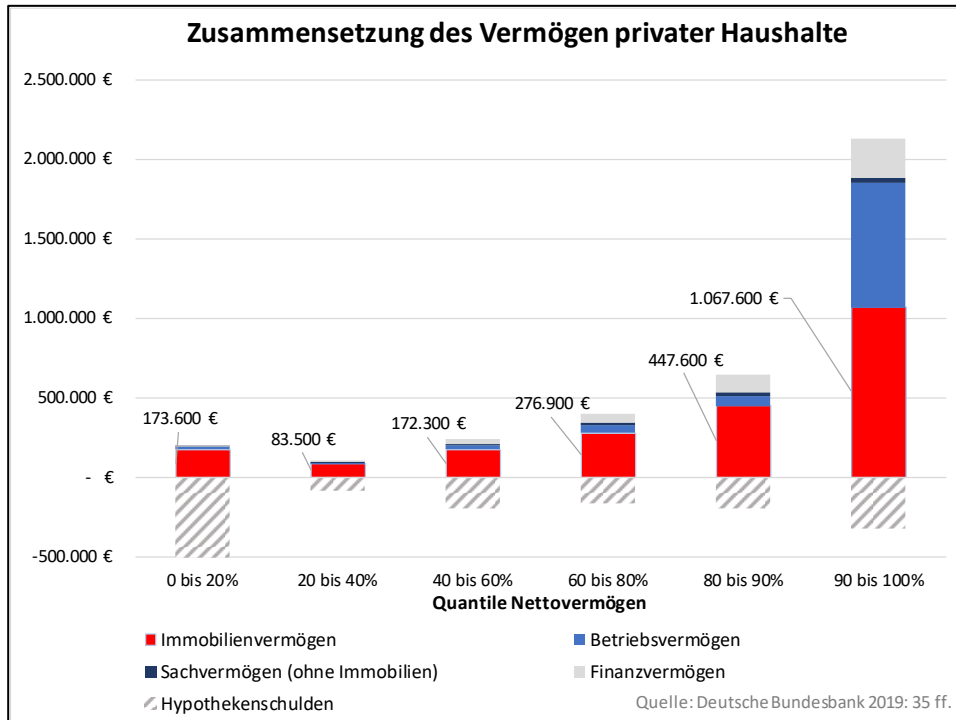


Abbildung 7: Zusammensetzung der Vermögen privater Haushalte nach Einkommenssegmenten 2017, bundesweit



Anhang 2: Übersicht der liegenschaftspolitischen Zuständigkeiten der Länder

Bundesland	Verantwortliche Institution	Organisationsform	Aufgabenbereich	Verkauf von Grundstücken möglich?
Baden-Württemberg	Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Bayern	Immobilien Freistaat Bayern	Staatsbetrieb	Liegenschaftsverwaltung	ja
Berlin	Berliner Immobilienmanagement GmbH	GmbH	Liegenschaftsverwaltung	nein (vorrangige Vergabe in Erbbaurechten)
Brandenburg	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Bremen	Immobilien Bremen	AöR	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Hamburg	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg	Landesbetrieb	Liegenschaftsverwaltung	nein (an gemeinwohlorientierte Vergabe gebunden)
Hessen	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Mecklenburg-Vorpommern	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern	Verwaltung / landeseigener Betrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Niedersachsen	Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften	Verwaltung	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
NRW	Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Rheinland-Pfalz	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Rheinland-Pfalz	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Saarland	Saarland, Abteilung im Ministerium für Inneres, Bauen und Sport	Verwaltung	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Sachsen	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement	Staatsbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Sachsen-Anhalt	Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Schleswig-Holstein	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein	AöR	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja

Thüringen	Thüringer Liegenschaftsmanagement	Verwaltung	Liegenschaftsverwaltung	ja
Bundesland	Verantwortliche Institution	Aufgaben	Quelle	
Baden-Württemberg	Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Zur Erfüllung dieses Auftrags erwirbt Vermögen und Bau Baden-Württemberg bestehende Gebäude, mietet an, saniert und entwickelt landeseigene Gebäude und Fiskalerbschaft	https://www.vermoegenundbau-bw.de/aufgaben https://www.vermoegenundbau-bw.de/fiskalerbschaften	
Bayern	Immobilien Freistaat Bayern	der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken, der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen und das Flächenmanagement im staatlichen Immobilienbestand.	https://www.immobilien.bayern.de/ueberuns/index.html	
Berlin	Berliner Immobilienmanagement GmbH	Vermietung, Bewirtschaftung, Optimierung und Sanierung von Immobilie	https://www.bim-berlin.de/	
Brandenburg	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	kompetente Dienstleister des Landes Brandenburg bei den Themen Liegenschafts-, Gebäude- und Baumanagement Verwaltung, Bewirtschaftung und Verwertung	https://blb.brandenburg.de/blb/de/ https://mdfe.brandenburg.de/mdfe/de/ministerium/nachgeordnete-einrichtungen/blb/	
Bremen	Immobilien Bremen	zentrale Dienstleisterin für die meisten öffentlich genutzten Grundstücke und Gebäude	https://www.immobilien.bremen.de/ueberuns/unsere-aufgaben-16058	
Hamburg	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg	Steuerung städtischen Immobilienvermögens, erschließen von Flächenpotenzialen, Entwicklung von Immobilienprojekten	https://immobilien-lig.hamburg.de/ueberuns/	
Hessen	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	Aufgaben im Hochbau und des Immobilienmanagements, Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften und Mietverhältnissen, Unterbringung von Landesdienststellen, Erarbeitung regionaler Standortmanagement-Konzeptionen, Grundstücksverkehr, Grundstücksentwicklung, Verwertung von Immobilien, Datenpflege und -auswertung des Hessischen Liegenschaftsinformationssystems (HeLIS) und die Führung des Landesgrundbesitzverzeichnisses	https://lbih.hessen.de/wer-wir-sind/aufgaben-und-leistungen	

Bundesland	Verantwortliche Institution	Aufgaben	Quelle
Mecklenburg-Vorpommern	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern	Baumanagement, Facilitymanagement, Portfoliomanagement und sonstige Aufgaben Wertschöpfung aus dem Immobilienportfolio zu optimieren - halten, entwickeln bzw. verwerten von Liegenschaften	https://www.sbl-mv.de/ https://www.sbl-mv.de/portfoliomanagement+2400+1001433?env=cj1TQkxW
Niedersachsen	Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften / Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen" (LFN)	Planung und Realisierung von Baumaßnahmen, Liegenschafts- und Unterbringungsmanagement sowie Fiskuserbschaften.	https://www.nlbl.niedersachsen.de/startseite/uber_uns/ https://www.nlbl.niedersachsen.de/startseite/liegenschaften/liegenschaftsmanagement-188272.html
NRW	Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen	Bewirtschaftet, Planung, Bebauung und Verwertung von Immobilien Erwerb von Liegenschaften bei Bedarf	https://www.blb.nrw.de/blb-nrw/profile-und-aufgaben
Rheinland-Pfalz	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Rheinland-Pfalz	Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften und Immobilien, An- und Verkauf nach Bedarf	https://lbb.rlp.de/de/lbb/geschaeftsfelder/immobilienmanagement/
Saarland	Saarland, Abteilung im Ministerium für Inneres, Bauen und Sport	Verkauf gegen Meistgebot	https://www.saarland.de/mibs/DE/portale/bauenundwohnen/informationen/immobilien/Immobilien_node.html
Sachsen	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Zentrales Flächenmanagement (ZFM)	Immobilien- und Baumanagement, Beschaffung und Ankauf von Grundstücken für staatliche Aufgaben, Veräußerung des entbehrlichen staatlichen Grundvermögen, Verpachtung von landeseigenen Flächen, Bereitstellung und Überlassung von Flächen für Landesaufgaben und an Dritte, Ansprechpartner für Fiskalerbschaften und Aneignungsrechte, Bereitstellung von Kompensationsflächen	https://www.sib.sachsen.de/index.html https://www.zfm.sachsen.de/organisation-und-aufgaben-3936.html

Bundesland	Verantwortliche Institution	Aufgaben	Quelle
Sachsen-Anhalt	Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt	Grundstücksverkehr, Grundstücksentwicklung, Verwertung von Immobilien, Führung des Landesgrundstücksverzeichnisses, Verwalten und Bewirtschaften der Liegenschaften sowie Gebäudemanagement, Einführung und Pflege des Mieter-Vermieter-Modells, Bedarfsplanung und -deckung bei der Behördenunterbringung, Standortmanagement, Portfoliomanagement, Optimierung des Immobilienbestandes eine wesentliche Aufgabe der Vermögensverwaltung	https://blsa.sachsen-anhalt.de/unternehmen/aufgaben-ziele/ https://blsa.sachsen-anhalt.de/liegenschaften/
Schleswig-Holstein	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein	Zentrale Dienstleister für öffentliches Bauen, Bewirtschaften und Beschaffen und nimmt die Bauherren- und Planungsaufgaben	https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/planen-bauen-wohnen/gebaeudemanagement/gebaeude-management_node.html

Anlage 3: Übersicht von parlamentarischen Anträgen und Gesetzen

Übersicht der liegenschaftspolitischen Zuständigkeiten der Länder

Bundesland	Verantwortliche Institution	Organisationsform	Aufgabenbereich	Verkauf von Grundstücken möglich?
Baden-Württemberg	Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Bayern	Immobilien Freistaat Bayern	Staatsbetrieb	Liegenschaftsverwaltung	ja
Berlin	Berliner Immobilienmanagement GmbH	GmbH	Liegenschaftsverwaltung	nein (vorrangige Vergabe in Erbbaurechten)
Brandenburg	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Bremen	Immobilien Bremen	AöR	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Hamburg	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg	Landesbetrieb	Liegenschaftsverwaltung	nein (an gemeinwohlorientierte Vergabe gebunden)
Hessen	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Mecklenburg-Vorpommern	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern	Verwaltung / landeseigener Betrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Niedersachsen	Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften	Verwaltung	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
NRW	Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Rheinland-Pfalz	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Rheinland-Pfalz	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Saarland	Saarland, Abteilung im Ministerium für Inneres, Bauen und Sport	Verwaltung	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Sachsen	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement	Staatsbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Sachsen-Anhalt	Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt	Landesbetrieb	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Schleswig-Holstein	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein	AöR	Bau / Planung / Liegenschaftsverwaltung	ja
Thüringen	Thüringer Liegenschaftsmanagement	Verwaltung	Liegenschaftsverwaltung	ja

Bundesland	Verantwortliche Institution	Aufgaben	Quelle
Baden-Württemberg	Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Zur Erfüllung dieses Auftrags erwirbt Vermögen und Bau Baden-Württemberg bestehende Gebäude, mietet an, saniert und entwickelt landeseigene Gebäude Fiskalerbschaft	https://www.vermoegenundbau-bw.de/aufgaben https://www.vermoegenundbau-bw.de/fiskalerbschaften
Bayern	Immobilien Freistaat Bayern	der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken, der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen und das Flächenmanagement im staatlichen Immobilienbestand.	https://www.immobilien.bayern.de/ueberuns/index.html
Berlin	Berliner Immobilienmanagement GmbH	Vermietung, Bewirtschaftung, Optimierung und Sanierung von Immobilie	https://www.bim-berlin.de/
Brandenburg	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	kompetente Dienstleister des Landes Brandenburg bei den Themen Liegenschafts-, Gebäude- und Baumanagement Verwaltung, Bewirtschaftung und Verwertung	https://blb.brandenburg.de/blb/de/ https://mdfe.brandenburg.de/mdfe/de/ministerium/nachgeordnete-einrichtungen/blb/
Bremen	Immobilien Bremen	zentrale Dienstleisterin ist Immobilien Bremen (Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen) für die meisten öffentlich genutzten Grundstücke und Gebäude	https://www.immobilien.bremen.de/ueber-uns/unsere-aufgaben-16058
Hamburg	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg	steuern dafür nicht nur das städtische Immobilienvermögen, sondern erschließen kontinuierlich Flächenpotenziale und sind kompetenter Problemlöser für herausfordernde Immobilienprojekte.	https://immobilien-lig.hamburg.de/ueber-uns/
Hessen	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	operativen Aufgaben in den Bereichen des Staatlichen Hochbaus und des Immobilienmanagements verwaltet und bewirtschaftet er die Liegenschaften Verwaltung von Mietverhältnissen, Unterbringung von Landesdienststellen, Erarbeitung regionaler Standortmanagement-Konzeptionen, Grundstücksverkehr, Grundstücksentwicklung, Verwertung von Immobilien, Datenpflege und -auswertung des Hessischen Liegenschaftsinformationssystems (HeLIS) und die Führung des Landesgrundbesitzverzeichnisses	https://lbih.hessen.de/wer-wir-sind/aufgaben-und-leistungen
Mecklenburg-Vorpommern	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern	Baumanagement, Facilitymanagement, Portfoliomanagement und sonstige Aufgaben Wertschöpfung aus dem Immobilienportfolio zu optimieren - halten, entwickeln bzw. verwerten von Liegenschaften	https://www.sbl-mv.de/ https://www.sbl-mv.de/portfoliomanagement+2400+1001433?env=cj1TQkxW

Niedersachsen	Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften / Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen" (LFN)	plant und realisiert Baumaßnahmen des Landes und des Bundes, verantwortlich für das Liegenschaftsmanagement, das Unterbringungsmanagement und Fiskuserbschaften.	https://www.nlbl.niedersachsen.de/startseite/uberuns/ https://www.nlbl.niedersachsen.de/startseite/liegenschaften/liegenschaftsmanagement-188272.html
NRW	Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen	bewirtschaftet, plant, baut und verwertet Immobilien bei Bedarf neu erworbene Liegenschaften	https://www.blb.nrw.de/blb-nrw/profile-und-aufgaben
Rheinland-Pfalz	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Rheinland-Pfalz	verwalten und bewirtschaften von öffentlichen Liegenschaften und Immobilien An- und Verkäufe nach Bedarf	https://lbb.rlp.de/de/lbb/geschaeftsfelder/immobilienmanagement/
Saarland	Saarland, Abteilung im Ministerium für Inneres, Bauen und Sport	Verkauf gegen Meistgebot	https://www.saarland.de/mibs/DE/portale/bauenundwohnen/informationen/immobilien/Immobilien_node.html
Sachsen	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Zentrales Flächenmanagement (ZFM)	professionelles und nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ausgerichtetes Immobilien- und Baumanagement. Beschaffung und Ankauf von Grundstücken für staatliche Aufgaben, Veräußerung des entbehrlichen staatlichen Grundvermögen, Verpachtung von landeseigenen Flächen Bereitstellung und Überlassung von Flächen für Landesaufgaben und an Dritte, Ansprechpartner für Fiskalerbschaften und Aneignungsrechte, Bereitstellung von Kompensationsflächen	https://www.sib.sachsen.de/index.html https://www.zfm.sachsen.de/organisation-und-aufgaben-3936.html
Sachsen-Anhalt	Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt	Grundstücksverkehr, Grundstücksentwicklung, Verwertung von Immobilien, Führung des Landesgrundstücksverzeichnisses, Verwalten und Bewirtschaften der Liegenschaften sowie Gebäudemanagement, Einführung und Pflege des Mieter-Vermieter-Modells, Bedarfsplanung und -deckung bei der Behördenunterbringung, Standortmanagement, Portfoliomanagement, Optimierung des Immobilienbestandes eine wesentliche Aufgabe der Vermögensverwaltung	https://blsa.sachsen-anhalt.de/unternehmen/aufgaben-ziele/ https://blsa.sachsen-anhalt.de/liegenschaften/
Schleswig-Holstein	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein	zentrale Dienstleister für öffentliches Bauen, Bewirtschaften und Beschaffen und nimmt die Bauherren- und Planungsaufgaben	https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/planen-bauen-wohnen/gebaeudemanagement/gebaeudemanagement_node.html
Thüringen	Thüringer Liegenschaftsmanagement	Verwaltung landeseigenen und angemieteten verwaltungsgenutzten Grundvermögen; Objektverwaltung, Fiskalerbschaften (Verkauf)	https://bau-verkehr.thueringen.de/bau/liegenschaften/liegenschaftsverwaltung

Parlamentarische Anträge und Gesetze

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Bund	-	Bayern	02.02.22	BR-Drucksache 43/22		Entschließung des Bundesrates zur Mobilisierung von Grundstücksflächen zum Wohnungsbau und für Infrastrukturprojekte	Grundstück; Bauland; Infrastruktur; Landwirtschaftsfläche; Netzinfrastuktur; Steuervergünstigung; Wohnungsbau	Vergrößerung des Wohnungsangebots, Verfügbarkeit von Grundstücksflächen, Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von betrieblichem Grund und Boden, Überarbeitung steuerbegünstigter Reinvestitionsmöglichkeiten, Veräußerung von Kleinflächen, Steuerbefreiung von Stromtrassen-Entschädigungen, Einführung eines Freibetrags bei der Grundsteuer für den Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie	
Bund	-	Berlin, Bremen, Hamburg	24.03.22	BR-Drucksache 133/22		Entschließung des Bundesrates zur Änderung der Vorschriften zu den Vorkaufsrechten im Baugesetzbuch zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	Baurecht; Bundesverwaltungsgericht; Gemeinde; Gerichtsentscheidung; Immobilien; Rechtssicherheit; Soziale Wohnraumförderung; Vorkaufsrecht Baugesetzbuch	Wiederermöglichung eines kommunalen Vorkaufsrechts, Prüfung und ggf. Änderung der Regelungen im Baugesetzbuch hinsichtlich des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten, Genehmigungsvorbehalt als nicht ausreichend, Forderung nach Gesetzesvorlage der Bundesregierung, rechtssichere Anknüpfung der Verpflichtungen der Käufer an die Ziele der sozialen Erhaltungssatzung	Angenommen
Bund	-	Fraktion DIE LINKE	09.12.21	BT-Drucksache 20/236; BT-Drucksache 20/2393		Kommunales Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten sofort wiederherstellen	Vorkaufsrecht; Gemeinde; Gesetzgebung; Rechtssicherheit; Soziale Wohnraumförderung; Wohngebiet; Baugesetzbuch	Novellierung und Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts	Überwiesen
Bund	-	Fraktion DIE LINKE	17.12.19	BT-Drucksache 19/16043; BT-Drucksache 19/29396		Bauland in Gemeinschaftshand - Bodenpreissteigerungen bekämpfen	Bauland; Baurecht; Bodenpreis; Bundesimmobilien; Gemeinwohl; Gesetzgebung; Liegenschaftsverwaltung; Privatisierung; Regulierung; Soziale Wohnraumförderung; Vorkaufsrecht; Wohnungsbau; Wohnungsbauförderung; Wohnungspolitik; Wohnungsversorgung; Öffentliche Immobilien Baugesetzbuch	Privatisierungsstopp bundeseigener Grundstücke, vorrangige Vergabe an landeseigene, kommunale und gemeinwohlorientierte Träger bei bundeseigenen Grundstücken, verbilligte / kostenfreie Abgabe an eben genannte, Vergabe an Private nur im Erbbaurecht, Erbbauzinsen nach sozialerträglichem Ertragswertverfahren - Bundesbodenfonds, der auch Erbbaurecht-Grundstücke verwaltet, Abkehr von Höchstpreisverfahren bei Vergabe von Grundstücken zur Erfüllung öffentl. Aufgaben / gemeinwohlorientiertem u. sozialem Wohnungsbau - Bodenankaufsprogramm Bundeshaushalt jhrl. 1 Milliarde Euro, Bodensicherungsfonds in Höhe von 1 Miilliarde Euro - Verlängerung Vorkaufsrecht-Frist auf 6 Monate, Ausweitung Vorkaufsrecht, Preislimitierung Vorkaufsrecht, Baugebot im ges. Stadtgebiet, Planungswertausgleich - Erarbeitung von konzepten f. sozialverträgliche Regulierung von Bodenpreisen, soziale Widmungspreise für Baugrundtücke, öffentlich einsehbares Bodenkataster - Abschöpfung leistungsloder Bodengewinne (Bodenwertzuwachssteuer), Abschaffung Steuerfreiheit nach 10 Jahren bei priv. Verkäufen, Grundsteuer C, Grundsteuer nicht mehr als NK-Umlage, Besteuerung von Share Deals	Abgelehnt

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Bund	-	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	09.06.21	BT-Drucksache 19/30535		Entschließungsantrag zum Gesetz zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften (Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz - GrStRefUG)	Bodenrecht, Grundsteuer, Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz, Bauland, Bodenpreis, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Flächennutzung, Liegenschaftsverwaltung, Spekulation, Verfassungskonformität, Öffentliche Immobilien, Ertragswert, Wertermittlung, Vorkaufsrecht, Konzeptvergabe, Bodenfonds, Bundesbodenfond	"Hinwirken auf rechtssichere und grundgesetzkonforme Umsetzung der Grundsteuer in allen Bundesländern, Ausstattung von Städten und Gemeinden um eine aktive Bodenpolitik zu ermöglichen, Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz, „Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (§ 176a – neu) in ein „Innenentwicklungs-Maßnahmengebiet“ weiterentwickeln, brachliegendes Bauland in Gebieten des „Innenentwicklungs-Maßnahmengebiets“ in Erbbaurecht oder nach dem besten Konzept in Konzeptvergabe für die Bebauung zu vergeben ist und gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und kommunale Gesellschaften zu privilegieren Anwendbarkeit kommunaler Vorkaufsrechte auf Zwangsversteigerungen, Teile von Wohneigentumsgemeinschaften, Share Deals, Erbbau- rechte und Bodenbevorratung ausgeweitet, die Anwendung kommunaler Vorkaufsrechte zum niedrigeren Preis des Ertragswertverfahrens gemäß dem nachhaltig erzielbaren Ertrag einer bestehenden oder künftigen Nutzung ermöglicht werden und mehr Zeit (vier Monate) für die rechtliche Prüfung kommunaler Vorkaufsrecht zur Verfügung gestellt wird; BImA in Bundesbodenfonds umwandeln"	Abgelehnt
Bund	-	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	17.12.19	BT-Drucksache 19/16047; BT-Drucksache 19/29396		Spekulation den Boden entziehen, soziale Mischung erhalten und Baurecht nachhaltig ausrichten	Baugebot, Bauland, Baurecht, Bodenpreis, Flächennutzung, Soziale Wohnraumförderung, Spekulation, Stadtentwicklung, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Vorkaufsrecht, Wohnungsbau; Wohnungspolitik, Wohnungsversorgung, Innenentwicklungs-Maßnahmengebiet, Konzeptvergabe, sektorale Bebauungspläne, Erhaltungssatzungsgebiet	Neues Instrument „Innenentwicklungs-Maßnahmengebiet“, das anteilige Bebauung für öffentliche Zwecke wie Sozialwohnungen, Kitas, Schulen und anderen Sozialeinrichtungen oder Grünflächen ermöglicht und Anwendung von Baugeboten erleichtert; Aussprechen von Baugeboten erleichtern; Ankauf mithilfe städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen zur Konzeptvergabe im Erbbaurecht erleichtern; Dachaufstockung erleichtern (Abweichungen); Gebietstyp "urbanes Gebiet" in BauNVO nachbessern, reines Wohngebiet für neue Gebietsausweisungen abschaffen; sektorale Bebauungspläne für Wohnungsbau einführen ; Erhaltungssatzungsgebiete stärken, Ausnahmen von Umwandlungsschutz streichen, Anwendung Vorkaufsrecht ausweiten, Vorkaufsrecht unter Verkehrswert ermöglichen, Prüfzeit Vorkaufsrecht erhöhen, Prüfung von baurechtl. Regelung v. möblierten Wohnungen / Mikroapartments	Abgelehnt
Bund	-	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	08.05.19	BT-Drucksache 19/9950		Städtebauförderung nachhaltig ausrichten	Städtebau, Baukosten, Baugebot, Bauland, Baurecht, Bodenbevorratung Bodenpreis, Bundesmittel, Soziale Wohnraumförderung, Spekulation, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Stadtentwicklung, Stadtsanierung, Strukturschwaches Gebiet, Verwaltungsabkommen, Verkehrswert, Vorkaufsrecht, Wohnkosten, Wohnungsbau	Anwendung städtebaul. Entwicklungsmaßnahme erleichtern, Aussprechen von Baugeboten erleichtern, Vorkaufsrecht unter Verkehrswert ermöglichen, Vorkaufsrecht zur Bodenbevorratung ermöglichen	Abgelehnt
Bund	-	Fraktion DIE LINKE	21.02.19	BT-Drucksache 19/7980; BT-Drucksache 19/14141		Sozial gerechte Grundsteuer-Reform für billigere Mieten und starke Kommunen	Bauland, Hebesatz, Gemeindesteuer, Gemeinwohl, Kommunale Gebietskörperschaft, Grundsteuer, Grundsteuerbefreiung, Grundsteuerreform, Mietnebenkosten, Soziale Gerechtigkeit, Steuerbefreiung, Steuerbemessungsgrundlage, Steuererhebung, Steuerreform, Verkehrswert, Wohnungsbaugenossenschaft, Wohnungswirtschaft, Betriebskostenverordnung	Vorlage eines Gesetzentwurfs: Erhalt der Grundsteuer als Einnahmequelle der Kommunen mit eigenem Hebesatzrecht, Verkehrswert als Bemessungsgrundlage mit Nachlassmöglichkeit bei niedrigen Mieten, Aufhebung der Umlagefähigkeit in der Betriebskostenverordnung, Grundsteuerbefreiung für gemeinwohlorientiere und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen und -träger, eigenes kommunales Hebesatzrecht für unbebaute, baureife Grundstücke, Einführung bundeseinheitlicher Grundsteuermesszahlen	Abgelehnt

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Bund	-	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	20.11.18	BT-Drucksache 19/5887; BT-Drucksache 19/6516		Bodenmarkt transparent gestalten und regulieren - Eine breite Eigentumsstreuung erhalten - Bäuerlichen Betrieben eine Zukunft geben	Landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr Agrarstatistik; Bodenrecht; Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH; Existenzgründungspolitik; Genehmigung; Grundeigentum; Grunderwerbsteuer; Landwirt; Landwirtschaftsbetrieb; Landwirtschaftsfläche; Moratorium; Pacht; Programm der Bundesregierung; Regulierung; Transparenz; Unternehmensgründung; Unternehmensübernahme; Vorkaufsrecht; Ökologische Landwirtschaft Grunderwerbsteuergesetz	Überarbeitung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrsrechts: u.a. Genehmigungspflicht für Erwerb und Verpachtung, gesunde Grund- und Bodenverteilung, Konzentrationsobergrenze und –vorbehalt, Vorkaufsrecht für Betriebsneugründungen, Junglandwirte und Erwerb oder Erhalt ökologisch bewirtschafteter Flächen, Preisbremsenmechanismus für Pacht- und Kaufpreise; Regulierung von Anteilsverkäufen (Share-Deals) und Änderung des Grunderwerbssteuergesetzes, Förderung von Junglandwirten, Neueinsteigern und Neugründungen (Bundesprogramm "Zugang zu Land"), BVVG-Flächenmoratorium, Transparenz auf dem Bodenmarkt durch Erweiterung der agrarstatistischen Erfassung	Erledigt durch Ablauf der Wahlperiode
Bund	-	Fraktion der CDU/CSU, Fraktion der SPD	25.06.19	BT-Drucksache 19/11086; BT-Drucksache 19/14139; BT-Drucksache 19/14159		Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung	Bauland, Baulandmobilisierung, Grundsteuer, Grundsteuer C, Grundsteuergesetz, Grundsteuerreform, Hebesatz, Kommunalrecht, Spekulation, Steuererhöhung	Schaffung finanzieller Anreize zur Bebauung von Grundstücken und Verringerung rein finanzieller Nutzung als Spekulationsobjekte durch Optionsmöglichkeit für Gemeinden zur Einführung eines eigenständigen Hebesatzrechtes für baureife Grundstücke (sogen. Grundsteuer C); Änderung §§ 25 und 37 Grundsteuergesetz	Gesetz vom 30.11.2019 - BGBl. I 2019, Nr. 44 05.12.2019 , S. 1875 Inkrafttreten: 01.01.2025
Bund	-	Sachsen-Anhalt	21.06.19	BR-Drucksache 293/19		Entschließung des Bundesrates für Verbesserungen in der Bodenmarktpolitik	Bodenrecht, Grundeigentum, Grunderwerbsteuer, Landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr, Steuersenkung	Abschaffung von Grunderwerbsteuerzahlungen für von Landwirten erworbene Flächen, Steuersenkung beim Verkauf von Anteilen an Gesellschaften mit Liegenschaftsvermögen, Zusammenarbeit mit den Ländern im Bereich der Bodenmarktpolitik, statistische Erfassung von landwirtschaftlichen Kauf- und Pachtverträgen	In der Beratung
Bund	-	Fraktion DIE LINKE	14.03.19	BT-Drucksache 19/8358; BT-Drucksache 19/14118		Grundsteuer nicht länger auf Mieterinnen und Mieter umlegen	Grundsteuer, Mietnebenkosten, Miete, Mieter, Mietrecht, Betriebskostenverordnung, Umlagefähigkeit	Streichung der Grundsteuerumlagefähigkeit in der Betriebskostenverordnung	Abgelehnt
Bund	-	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	05.06.19	BT-Drucksache 19/10635		Für unsere Städte und Gemeinden - Grundsteuergesetz jetzt einbringen	Gemeindefinanzen, Grundsteuer, Grundsteuergesetz, Grundsteuerreform, Kommunale Selbstverwaltung	dem Bundestag unverzüglich, und damit noch vor der parlamentarischen Sommerpause, den ausgearbeiteten Entwurf eines neuen Grundsteuergesetzes zur Beratung vorzulegen.	Abgelehnt
Bund	-	Bundesregierung, Bundesministerium der Finanzen (federführend)	09.08.19	BR-Drucksache 354/19; BT-Drucksache 19/13453; BT-Drucksache 19/14138; BT-Drucksache 19/14158		Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG)	Grundsteuer, Grundsteuer-Reformgesetz, Bewertung von Wirtschaftsgütern, Abgabenordnung, Bewertungsgesetz, Bodenschätzungsgesetz, Einführungsgesetz zur Abgabenordnung, Einkommensteuergesetz, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung, Finanzausgleichsgesetz, Grundsteuergesetz, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlung	"Fortentwicklung des Bewertungs- und Grundsteuerrechts bei Erhalt seiner Grundstruktur als kommunale Einnahmequelle, Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts und weitgehender Nutzbarmachung automationstechnischer Möglichkeiten sowie beabsichtigter Aufkommensneutralität; Änderung von 11 Gesetzen und 3 Rechtsverordnungen"	Für erledigt erklärt
Land	Baden-Württemberg	Peter Hofelich (SPD)	09.08.16	16/416	V-109880	Gibt es eine geheime Vereinbarung zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer?	Grunderwerbsteuer, Haushaltskonsolidierung, Steuererhöhung	"Sachstand zu Überlegungen der Landesregierung zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer für die Konsolidierung des Landeshaushalts, insbesondere geheimen Vereinbarungen dazu im Rahmen der Koalitionsverhandlungen unter Beteiligung von Mitgliedern der Landesregierung"	
Land	Baden-Württemberg	Ministerium für Finanzen	18.11.20	16/9311	V-142064	Freiburg – Verkauf von landeseigenen Flächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach	städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Landesimmobilien, Grundstücksverkauf	städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Veräußerung von landeseigenen Flächen an die Stadt	
Land	Baden-Württemberg	Gabriele Reich-Gutjahr (FDP/DVP) u. a.	02.10.20	16/7828	V-135322	Vereinfachte Abgabe von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau	Grundstücksverkauf, Landesimmobilien, Soziale Wohnraumförderung	vergünstigte Abgabe von landeseigenen Flächen	
Land	Baden-Württemberg	Ministerium für Finanzen	06.02.20	16/7542	V-134172	Reichenau, Verkauf des landeseigenen Flurstücks-Nr. 6828		Veräußerung von landeseigenen Flächen an die Gemeinde	
Land	Baden-Württemberg	Daniel Born (SPD) u. a.	14.05.18	16/4061 (37 S.)	V-120588	Landes- und bundeseigene Flächen in Baden-Württemberg	Landesimmobilien, Wohnungsbau		
Land	Baden-Württemberg	Fraktion SPD	10.04.18	16/3858	V-119729	Ehrliche Debatte über eine gerechte Grundsteuerreform ermöglichen	Grundsteuer, Grundsteuerreform		
Land	Baden-Württemberg	Landesregierung	04.11.20	16/8907 (104 S.)	V-139166	Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG)	Grundsteuer, Grundsteuergesetz, Landesgrundsteuergesetz		

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Baden-Württemberg	Daniel Born (SPD) u. a.	13.02.18	16/3520	V-119060	Grundsteuerreform und Wohnungsmarkt	Grundsteuer, Wohnkosten, Wohnungswirtschaft	Grundsteuerberechnung, verschiedene Modelle	
Land	Baden-Württemberg	Nicolas Fink (SPD) u. a.	30.08.21	17/771 (26 S.)	V-213615	Mehr bezahlbare Wohnungen auf landeseigenen Grundstücken schaffen	Grundstücksverkauf,. Kommunale Gebietskörperschaft, Landesimmobilien, Soziale Wohnraumförderung, Sozialwohnung, Vorkaufsrecht	verbilligte Abgabe von landeseigenen Grundstücken zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Regeln für die Verbilligung	
Land	Baden-Württemberg	Ministerium für Finanzen	25.06.21	17/338	V-212513	Stutensee - Verkauf einer Teilfläche des landeseigenen Grundstücks Flst.-Nr. 1606/9, Gemarkung Friedrichstal, an die Stadt Stutensee	Grundstücksverkauf, Landesimmobilien, soziale Wohnraumförderung	Verkauf v. Land an Stadt für Schaffen v. bezahlbarem Wohnraum	

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Bayern	SPD	07.07.21	18/18440 PL 18/17071		Weil die Ressource "Boden" unermesslich wertvoll ist - gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik in die Bayerische Verfassung!	gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik, Landesverfassung, soziale Bodennutzung	gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik in Landesverfassung, Prinzip der sozialen Bodennutzung	Ablehnung
Land	Bayern	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	07.07.21	18/19475 PL 18/17061		Staatliche Liegenschaftspolitik reformieren · Bezahlbaren Wohnraum schaffen!	· Verbilligte Grundstücksabgabe, Grundstücksverkauf, Staatliche Liegenschaften, Gemeinwohl, Verbilligungsrichtlinie, Zweckbindung	"Möglichkeit zur ermäßigten Abgabe staatseigener Grundstücke zum Zwecke der sozialen Wohnraumförderung im Haushaltsgesetz; Erlass einer Verbilligungsrichtlinie: Zweckbindung, Erstzugriffsrecht"	Ablehnung
Land	Bayern	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	27.05.21	18/19429 PL 18/16017		Kommunale Finanzen sichern - Gerechte Grundsteuer in Bayern verwirklichen	Grundsteuer C, soziale Wohnraumförderung	Grundsteuer C, Vergünstigung Grundsteuer für sozialen Wohnraum	Ablehnung
Land	Bayern	Bayerische Staatsregierung	23.12.20	18/8547		Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus	Baurecht, soziale Wohnraumförderung, Wohnungsbau		Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 31 Seite 663-673
Land	Bayern	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	23.10.19	18/4394 PL 18/4340		Fair in die eigenen vier Wände!	Grundsteuerreform, Grundsteuer	Reform der Grunderwerbsteuer	Ablehnung
Land	Bayern	SPD	11.11.21	18/21779 PL 18/18929		Gesetzentwurf zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls	Landeseigene Liegenschaften, verbilligter Grundstücksverkauf, Gemeinwohl	"Gesetz zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls galt im Freistaat Bayern bereits zwischen den Jahren 1996 und 2004. Dieses Gesetz soll nun (entsprechend angepasst) neu aufgelegt werden." (abgelehnt)	Ablehnung
Land	Bayern	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	02.12.21	18/22393 PL 18/19346		Mieterschutz gewährleisten - Vorkaufsrecht rechtssicher machen!	Vorkaufsrecht	Rechtssichere Anwendung des Vorkaufsrechts ermöglichen	Ablehnung
Land	Bayern	Bayerische Staatsregierung	10.12.21	18/15755		Gesetzentwurf der Staatsregierung - Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)	Grundsteuergesetz, Landesgrundsteuergesetz		Annahme mit Änderung
Land	Bayern	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	11.11.21	18/20600 PL 18/18939		Kommunale Bodenbevorratung unterstützen - Grundstücksfonds einrichten	Kommunale Bodenfonds, Flächenreserve, Bodenbevorratung, Grundstücksfonds	Grundstücksfonds für kommunale gemeinwohlorientierte Bebauung, Konzept zum Aufbau von Flächenreserven für den Wohnungsbau	Ablehnung
Land	Bayern	SPD	07.07.21	18/22170 PL 18/17073		Auch über Parkplätzen können Wohnungen entstehen: Erstellung eines "modernen" staatlichen Flächenkatasters	Flächenkataster	Erstellung eines staatlichen Flächenkatasters	Zustimmung in geänderter Fassung
Land	Bayern	SPD	08.06.21	18/18036 PL 18/16185		Schluss mit den Querschüssen gegen die Kommunen: Baulandmobilisierungsgesetz in Bayern ohne Verzögerung umsetzen	Vorkaufsrecht, sektorale Bebauungspläne, Baugebot	Umsetzung der Novelle des BauGB	Ablehnung
Land	Bayern	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	08.12.20	18/15898 PL 18/11918		Pilotprojekt: Konzeptvergabe des staatlichen Grundstücks Calmbergstraße 2a in Augsburg statt Vergabe zum Höchstgebot	Konzeptvergabe, Pilotprojekt, Verkehrswert	Die Staatsregierung wird aufgefordert, die Immobilien Freistaat Bayern anzuweisen, die staatseigene Immobilie in der Calmbergstraße 2a (ehemalige Gemeinschaftsunterkunft Calmbergstraße) nicht zum Höchstgebot zu vergeben, sondern im Rahmen eines Pilot- projekts als Konzeptvergabe zum Verkehrswert an das für die Örtlichkeit am besten geeignete Konzept.	Ablehnung
Land	Bayern	SPD	01.12.20	18/11823 PL 18/11689		Städte und Gemeinden bei der Baulandmobilisierung stärken: Einführung einer Grundsteuer C auch in Bayern!	Grundsteuer, Grundsteuer C, Grundsteuerreform, Baulandmobilisierung	Die Staatsregierung wird aufgefordert, im Freistaat Bayern mit der Reform der Grundsteuer zum 1. Januar 2025 eine Grundsteuer C einzuführen.	Ablehnung
Land	Bayern	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	07.11.19	18/6498 PL 18/4593		Gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen fördern I - Staatseigene Grundstücke für alternatives Wohnen	Alternative Wohnformen, Veräußerung landeseigener Liegenschaften, Konzeptvergabe	"Die Staatsregierung wird aufgefordert zu prüfen, ob bei der Ausschreibung zu veräußernder staatseigener Grundstücke ein bestimmter verpflichtender Anteil auch für ge- nossenschaftliches, experimentelles und gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen werden kann."	Ablehnung
Land	Bayern	SPD	16.09.19	18/4747 PL 18/3627		Die Ressource Boden gehört allen IX - Durchsetzung von Gemeinwohlzielen im Innenbereich	Innenentwicklungsmaßnahme, städtebauliche Verträge	Einführung des Instruments der Innenentwicklungsmaßnahme ins Baugesetzbuch; Möglichkeit städtebaulicher Verträge im unbeplanten Innenbereich	Ablehnung
Land	Bayern	SPD	16.09.19	18/4722 PL 18/3619		Die Ressource Boden gehört allen I: Öffentlichen Grund bewahren und perspektivisch vermehren	Erbbaurecht, Erweiterung Vorkaufsrecht, Veräußerung öffentlicher Grundstücke	gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik; Prüfung: Rechtsgrundlage zur Privilegierung des Erbbaurechts gegenüber dem Verkauf öffentlicher Grundstücke; Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts	Ablehnung
Land	Bayern	SPD	13.02.19	18/2718 PL 18/315		So schafft man Wohnraum: Staat muss endlich ein Flächenkataster erstellen	Flächenkataster	Umfassendes Flächenkataster der Flächen in öffentlichem Besitz in Bayern , das systematisch erfasst, welche Flächen zum Wohnungsbau zur Verfügung stehen	Ablehnung

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Bayern	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	17.10.19	18/5355 PL 18/4229		Potenzialanalyse für die Immobilien Freistaat Bayern	landeseigene Liegenschaften	mündlicher und schriftlicher Bericht im Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen sowie im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr: Nutzung staatlicher Liegenschaften zum Wohnungsbau	Ablehnung
Land	Bayern	SPD	09.05.19	18/3158 PL 18/1912		Eigentum verpflichtet: Verwaltung und Verwertung von Nachlassimmobilien endlich klar regeln!	Überarbeitung Nachlassrichtlinien	Nachlassrichtlinien umgehend entsprechend der Empfehlungen des Obersten Rechnungshofs (ORH – Jahresbericht 2019) zu über- arbeiten, die Zuständigkeiten eindeutig und abgrenzbar zu regeln und dafür Sorge zu tragen, dass Nachlasserlöse ausschließlich dem Grundstock zugeführt werden.	Ablehnung

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Berlin	Senat von Berlin	22.03.22	19/0274		Entschließungsantrag im Bundesrat zur Änderung der Vorschriften zu den Vorkaufsrechten im Baugesetzbuch zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	Baugesetzbuch, Bundesrat, Eigentum, Mietwohnung, Sozialstruktur, Vorkaufsrecht, Wohnungsbaugesellschaft	Anpassung §§ 26 ff. BGB	
Land	Berlin	SenStadtWohn	23.11.21	19/0043		Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von § 26 Nummer 4 des Baugesetzbuchs	Baugesetzbuch, Bundesrat, Bundesrecht, Vorkaufsrecht, Erhaltungsgebiete	"Damit die Städte und Gemeinden zu ihrer bisherigen Vorkaufsrechtspraxis zurückkehren können, ist eine Änderung von § 26 Nummer 4 des Baugesetzbuchs nötig, die deutlich macht, dass es in den Erhaltungsgebieten auf zukünftige Nutzungen des Grundstücks ankommt"	
Land	Berlin	Senat von Berlin	24.08.21	18/401 18/4130		Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb des Gebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5-123 „Siemensstadt 2.0“ im Bezirk Spandau von Berlin	Vorkaufsrecht, städtebauliche Maßnahme		Datum des Inkrafttretens 25.08.2021
Land	Berlin	Senat von Berlin	17.08.21	18/396		Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb des Gebietes „Dreieck Späthsfelde“ im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Baumschulenweg und Johannisthal	Grundstück, Städtebau, Vorkaufsrecht	Verordnung Vorkaufsrecht für spezifische Grundstücke	Datum des Inkrafttretens 11.09.2021
Land	Berlin	Senat von Berlin	04.05.21	18/361 18/3752		Verordnung über die Aufhebung der Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb des Gebietes des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick im Bezirk-Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick	Grundstück, Städtebau, Vorkaufsrecht	Aufhebung von Vorkaufsrecht für spezifische Grundstücke	Datum des Inkrafttretens 22.05.2021
Land	Berlin	SenStadtWohn	09.02.21	18/3434		Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach den§§ 24 ff. des Baugesetzbuchs (Vorkaufsrechtsstärkungsgesetz)	Baugesetzbuch, Grundstück, Vorkaufsrecht, Share Deals	Ermöglichen von Vorkaufsrechten bei Share Deals, Mitteliungspflicht bei Verkäufen ersetzen durch Anzeigeplicht, Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechtes auf 4 Monate	Vorlage zur Kenntnisnahme 9.2.21
Land	Berlin	SenFin (Vorlage Beschlussfassung)	09.06.20	18/2802		Kreditermächtigung der Berliner Bodenfonds GmbH (Beschlussvorlage)	Finanzpolitik, Grundstück, Kreditaufnahme, Öffentlicher Haushalt, Bodenfonds	Gründung der Berliner Bodenfonds GmbH für den Zweck der kreditfinanzierten Grundstücksankäufe als Tochtergesellschaft der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH.	Angenommen
Land	Berlin	SenStadtWohn	05.05.20	18/232 18/2889		Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb des Gebietes vorbereitender Untersuchungen Stadteingang West - Autobahndreieck Funkturm im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	Grundstück, Städtebau, Vorkaufsrecht	Verordnung Vorkaufsrecht für spezifische Grundstücke	Datum des Inkrafttretens 11.07.2020
Land	Berlin	SenStadtWohn	24.09.19	18/175 18/2255		Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb der Gebiete Böttgerstraßenviertel im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, und Langhansstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee	Grundstück, Städtebau, Vorkaufsrecht	Verordnung Vorkaufsrecht für spezifische Grundstücke	Datum des Inkrafttretens 17.10.2019
Land	Berlin	SPD, Die Linke, Grüne	25.01.19	18/1626		Aktive Ankaufspolitik zum Aufbau einer strategischen Grundstücksreserve	strategische Grundstücksreserven, Ankaufspolitik, Daseinsvorsorge, Grundstück, Liegenschaftsverwaltung, Öffentlicher Haushalt, Städtebau	Verordnung Vorkaufsrecht für spezifische Grundstücke	angenommen, Mitteilung zur Kenntnisnahme (Folgedokument) 6.7.21
Land	Berlin	SenStadtWohn	15.08.17	18/0494		Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin (Vorlage zur Kenntnisnahme)	Baugesetzbuch, Bezirk (Gebietskörperschaft), Grundstück, Städtebau, Vorkaufsrecht	Verordnung Vorkaufsrecht für spezifische Grundstücke	zur Kenntnis genommen

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Berlin	SenStadtWohn	27.06.17	18/056		Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Blankenburger Pflasterweg/Heinersdorfer Straße sowie daran anschließender Flächen der Ortsteile Blankenburg, Heinersdorf und Französisch Buchholz im Bezirk Pankow	Grundstück, Städtebau, Vorkaufsrecht	Verordnung Vorkaufsrecht für spezifische Grundstücke	Datum des Inkrafttretens 12.07.2017
Land	Berlin	SenStadtWohn	30.05.17	18/051 18/0383		Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an den Grundstücken innerhalb des Gebietes der ehemaligen Kasernenstandorte Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne und Train-Kaserne (einschließlich Munitionslager) sowie den anschließenden Flächen zwischen Seeburger Straße / Seeburger Weg, Wilhelmstraße und ...	Grundstück, Städtebau, Vorkaufsrecht	Verordnung Vorkaufsrecht für spezifische Grundstücke	Datum des Inkrafttretens 29.06.2017
Land	Berlin	SPD, Die Linke, Grüne	09.05.17	18/0334		Sportvereinen Perspektiven geben - Rechtssichere Vergabe von Grundstücken durch Erbbaurecht	Erbbaurecht, Grundstück, Liegenschaftsverwaltung, Sportstätte. Sportverein	Regelung von Erbbaurechtsvergaben an Sportvereine, Sicherung von laufenden Erbbaurechtsverträgen / -verlängerung	Angenommen
Land	Berlin	SenFin (Vorlage zur Kenntnisanahme)	04.07.17	18/0470		Bundsratsinitiative zur Neuregelung der Liegenschaftspolitik des Bundes	Liegenschaftspolitik, Bieterverfahren, Wertermittlung, Ertragswert, Liegenschaftsverwaltung, Bundesvermögen, Gesetzgebung, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, soziale Wohnraumförderung	Änderung Bundeshaushaltsordnung und des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: dauerhafte Möglichkeit schaffen, von normierter Wirtschaftlichkeitsbindung bei Veräußerung von nicht bundesnotwendigen Liegenschaften abzuweichen, "sofern Liegenschaften von Ländern, Kommunen und privatrechtlichen Gesellschaften sowie Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen Länder oder Kommunen mehrheitlich beteiligt sind, zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken - insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus -, benötigt werden." Berücksichtigung der geplanten Nutzung bei der Wertermittlung	
Land	Berlin	SPD, Die Linke, Grüne	22.03.17	18/0237		Verkaufsstopp bei der BImA zum Höchstpreis erwirken - Vorkaufsrecht und Erstzugriffsrecht für Kommunen zum Verkehrswert oder darunter stärken	Vorkaufsrecht, Höchstpreisverkäufe, Liegenschaftsverwaltung, Bundesvermögen, Preisreduzierung, soziale Wohnraumförderung, Ertragswert, Wertermittlung	Liegenschaftspolitik des Bundes an sozialer Wohnversorgung ausrichten, grundsätzliches Vorkaufsrecht für Kommunen, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Verkauf zum Ertragswert, Preisreduzierung beim Verkauf von Liegenschaften mit gefördertem Wohnraum an Kommunen	Angenommen

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Brandenburg	DIE LINKE	14.06.22	7/5684		Chancen einer vorausschauenden Wohnungspolitik nutzen: Wohnungspolitische Modellregion im Tesla-Umfeld etablieren	Landeseigene Wohnungsgesellschaft, landeseigene Grundstücke, Verkaufsstopp	kein Verkauf landeseigener Grundstücke, Gründung landeseigener Wohnungsgesellschaft prüfen	
Land	Brandenburg	SPD, CDU, B90/GRÜNE	14.06.22	7/5688		Den Landesentwicklungsplan mit Leben füllen	strategische Baulandentwicklung	"ministerielle Koordinierungsrunde einrichten mit dem Ziel, gemeinsam für konkrete, besonders komplexe kommunale Planungen mit herausgehobener oder exemplarischer Bedeutung Lösungen zu finden"; "stärkere Beratung und Unterstützung der Kommunen bei der Ausschöpfung ihrer Planungsspielräume im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung"; Überprüfung Landesplanung, laufende Beobachtung von Raumentwicklungstrends, Ergänzung der Beobachtung um Auswirkung der Raumentwicklung auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung; "Einführung eines qualitativen Monitorings des Zusammenspiels des Planungsgeschehens von Stadt und Land"	
Land	Brandenburg	Die Linke	17.08.21	7/4046		Wohnraum ist kein Luxusgut - Wohnraumförderung sozial und ökologisch weiterentwickeln	Sozialer Wohnungsbau, Erbbaurecht, vergünstigte Abgabe von Grundstücken für sozialen Wohnungsbau, Preisbindung, Sozialbindung, Soziale Wohnraumförderung	Förderung von Grunderwerb zum Mietwohnungsbau für kommunale, genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Bauherinnen; vergünstigte Abgabe von landeseigenen Grundstücken in Erbbaupacht für sozialen Wohnungsbau; Unterstützung des Ankauf von Bestandswohnun-gen, und Mietpreis- und Belegungsbindungen in Bestandswohnungen; Förderung von Wohneigentum ausschließlich für gemeinwohlorientierte Träger und Projekte	
Land	Brandenburg	DIE LINKE	28.04.20	7/1113		Öffentlicher Boden gehört in öffentliche Hand	Bodensicherung, Verkaufsstopp, Erbpacht, gemeinwohlorientierte Nutzung	Verkaufsstopp für landeseigene Grundstücke, Erarbeitung einer Bodensicherungsstrategie, Ausschluss der Privatisierung von landeseigenen Flächen, Überlassung nur noch in Erbpacht mit sozialen und ökologischen Kriterien, Flächenerwerb für gemeinwohlorientierte Nutzung durch das Land	
Land	Brandenburg		12.10.17	BR-Drs-Nr. 557/17		Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung der Liegenschaftspolitik des Bundes (BR-Drs-Nr. 557/17)	Liegenschaftspolitik, Bundesliegenschaften		
Land	Brandenburg	Gesetzesentwurf (LReg)	04.03.15	6/782 6/1424		Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer	Grunderwerbsteuer, Grundsteuerreform, Grundsteuergesetz, Landesgrundsteuergesetz	Gesetz vom 24.06.2015 GVBl Teil I 2015 Nr. 16 24.06.2015 (1 S.)	
Land	Brandenburg	Die Linke	13.01.15			Bodenspekulation begrenzen und regionale Landwirtschaft fördern		Anm.: bezogen auf landwirtschaftliche Flächen	
Land	Brandenburg	Andreas Gliese (CDU)	04.12.14			Gewährleistung eines einheitlichen Verwaltungshandelns bei der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	Vorkaufsrecht		

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Bremen	Bündnis 90/Die Grünen, SPD, DIE LINKE	14.01.20	20/235 20/7		Bürgerfreundliche Umsetzung der Grundsteuerreform	Grundsteuer, Finanzausgleich, Steuerreform, Steuervereinfachung, Grundsteuerreform	"Aufforderung an den Senat zur aufkommensneutralen, effizienten, transparenten und ressourcenschonenden Umsetzung der Grundsteuerreform zur Eindämmung von Bürokratie, Grundstücksspekulationen und Auswirkungen auf den Länderfinanzausgleich zu Lasten Bremens"	beschlossen
Land	Bremen	Gesetzesentwurf	03.12.19	20/94 S 20/7 S		Vorkaufsortsgesetz "Könecke - Coca-Cola, Hemelingen"	Stadtplanung, Baugesetzbuch, Bauleitplanung, Grundstück, Vorkaufsrecht	"Sicherung bestehender Planungsabsichten und weiterer städtebaulicher Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Industrieflächen von Könecke und Coca-Cola in Bremen-Hemelingen durch Schaffung der Voraussetzungen für einen kommunalen Grunderwerb"	beschlossen
Land	Bremen	SPD, Bündnis 90/Die Grünen	11.12.18	19/1955		Share-Deal-Bremse einführen – Steuerprivilegien beseitigen)	Grunderwerbsteuer, Besteuerungsverfahren, Grundeigentum, Grundstücksverkauf, Grundstücksverkehr, Immobilienwirtschaft, Steuerrecht, Steuerumgehung, Share Deals	"Befürwortung steuerrechtlicher Änderungen bei der Besteuerung von Immobiliengeschäften über Mehrheitsbeteiligungen an grundbesitzenden Gesellschaften und Aufforderung an den Senat zur Evaluation der bundesrechtlichen Neuregelungen"	beschlossen
Land	Bremen	SPD, Bündnis 90/Die Grünen	06.02.18	19/1513 19/58		Beschleunigung der Planung und Erstellung von öffentlichen Bauten; Paradigmenwechsel bei der Beschaffung und Verwertung öffentlicher Flächen; Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Anstalt für Immobilienaufgaben	Öffentliche Immobilien, Anstalt für Immobilienaufgaben, Bauplanungsrecht, Bauverwaltung, Grundstück, Grundstücksverkehr, Immobilien Bremen, Landesimmobilien, Öffentliches Bauvorhaben, öffentliches Gebäude, Vorkaufsrecht	"Aufforderung an den Senat zur Konkretisierung des Programms für den Neubau von Schulen und Kintertagesstätten mit ressortübergreifenden Arbeitsgruppen, beschleunigtem Bauverfahren und externer Durchführung von Planungs-, Vergabe und Bauleistungen; Prüfung von Änderungsbedarf an Rechtsvorschriften; Entwicklung eines Konzepts zur verstärkten Nutzung von Vorkaufsrechten in der Stadtplanung und Grundstücksverwaltung"	beschlossen

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Hamburg	Senat	19.04.22	22/8019 22/30 22/8425	22/8019	Entwurf eines Gesetzes über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern für das Kalenderjahr 2022 sowie die Änderung des Hamburgischen Grundsteuergesetzes	Grundsteuer, Grundsteuergesetz, Hebesatz, Landesgrundsteuergesetz	Art. 1: Gesetz über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern für das Kalenderjahr 2022; Art. 2: Erste Änderung des Hamburgischen Grundsteuergesetzes vom 24. August 2021 (HmbGVBl. S. 600), redaktionelle Änderungen und Klarstellungen diverser Paragraphen	Annahme; am 15.06.2022 in 1. und 2. Lesung einstimmig bei Enthaltung der LINKEN und AfD
Land	Hamburg	SPD, Grüne	01.03.22	22/7554 22/42 22/8142	22/7554	Die Informationskampagne zur Einführung der reformierten Grundsteuer ausweiten	Grundsteuer, Grundsteuerreform		Annahme; einstimmig bei Enthaltung der CDU
Land	Hamburg	Gesetzesentwurf	04.01.22	22/6847 22/7414 22/42 Gesetzblatt 22/16	22/6847	Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer	Grundsteuer, Grundsteuergesetz, Hebesatz, Landesgrundsteuergesetz	Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer; § 1: Anhebung des Steuersatzes auf 5,5 Prozent; § 2: Inkrafttreten am 1. Januar 2023	Verkündung im GVBl; Gesetz vom 08.03.2022
Land	Hamburg	Die Linke	01.12.21	22/6451 22/37	22/6451	Mieter:innen schützen – Vorkaufsrecht in Gebieten mit einer „Sozialen Erhaltungsverordnung“ rechtlich sichern und Kaufpreis begrenzen	Vorkaufrecht, Preislimitierung, Baugesetzbuch, Wertermittlung	Unterstützung des vom Land Berlin im Bundesrat eingebrachten Gesetzesvorschlags zur Änderung des § 26 Nummer 4 Baugesetzbuch; Schaffung zusätzlicher Regelungen im Baugesetzbuch zur Ermöglichung der Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem Preis deutlich unterhalb des Marktpreises	Ablehnung; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN, CDU und AfD gegen die Stimmen der LINKEN
Land	Hamburg	SPD, Grüne	17.11.21	22/6448 22/37	22/6448	Novelle Baugesetzbuch: Vorkaufsrecht im Milieuschutz präzisieren und stärken	Vorkaufsrecht, Baugesetzbuch, Milieuschutz, Soziale Erhaltungsverordnung	Prüfung des Gerichtsurteils des Bundesverwaltungsgerichts hinsichtlich der Relevanz für die Hamburger Praxis zur Nutzung des Vorkaufsrechts nach § 24 Baugesetzbuch; Einsatz im Bundesrat sowie anderweitig auf Bundesebene für eine rechtssichere Ausübung des Vorkaufsrechts in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung mit Blick auf die nachhaltige Sicherung der Erhaltung und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	Annahme; Ziffern 1 und 3: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN und CDU gegen die Stimmen der AfD bei Enthaltung der LINKEN; Ziffer 2: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN und LINKEN gegen die Stimmen der CDU und AfD
Land	Hamburg	Gesetzesentwurf	21.09.21	22/5819 22/24 22/6108 22/35 Gesetzesblatt 22/74	22/5819	Entwurf eines Gesetzes über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern für das Kalenderjahr 2021	Grundsteuer, Grundsteuergesetz, Hebesätze	Gesetz über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern für das Kalenderjahr 2021	Verkündung im GVBl; Gesetz vom 10.11.2021
Land	Hamburg	SPD, Grüne, CDU	17.08.21	22/5460 22/30	22/5460	Änderungen am Entwurf eines Hamburgischen Grundsteuergesetzes	Grundsteuer, Grundsteuerreform, Grundsteuergesetz, Landesgrundsteuergesetz	Regelmäßige Unterrichtung über die weitere Umsetzung der Grundsteuerreform; Darlegung eventueller erheblicher Mehrbelastungen in Folge der Neuregelung des Grundsteuerrechts nach Durchführung der „Schattenberechnung“; Zustimmung zu den Änderungen im Haushaltsplan 2021/2022; Änderungen am Entwurf des Hamburgischen Grundsteuergesetzes (HmbGrStG) zur Neuausrichtung der Ermittlung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer hinsichtlich der Besteuerung der Grundstücke des Grundvermögens nach Fläche und Wohnlage (Drs. 22/3583)	Annahme; Ziffer 1: einstimmig; Ziffer 2: in 1. und 2. Lesung; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN, CDU und AfD gegen die Stimmen der LINKEN; Ziffer 3: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN, CDU und AfD gegen die Stimmen der
Land	Hamburg	Die Linke	21.07.21	22/5243 22/30	22/5243	Ernsthaftigkeit der SPD-Wahlversprechen beweisen: Kein Verkauf städtischer Wohnbauflächen mehr und Grundstücksvergabe nur noch im Erbbaurecht	Bodensicherung, Erbpacht	städtische Wohnbauflächen nicht veräußern, Flächen zurückerwerben und städtisches Bauland nur auf dem Weg der Erbpacht für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen	Ablehnung; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN, CDU und AfD gegen die Stimmen der LINKEN
Land	Hamburg	Die Linke	16.06.21	22/4963 22/29	22/4963	Baulandmobilisierungsgesetz: § 250 Baugesetzbuch für Hamburg nutzen – Umwandlungen ab drei Wohnungen erschweren!	Baulandmobilisierung, Baugesetzbuch, Umwandlung		Ablehnung; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN, CDU und AfD gegen die Stimmen der LINKEN abgelehnt
Land	Hamburg	SPD, Grüne	02.06.21	22/4790 22/29	22/4790	Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes: Den erfolgreichen Hamburger Weg zum Mieter-/innenschutz, Wohnungsneubau und gegen Grundstücksspekulation weiter vorangehen	Baulandmobilisierungsgesetz, Spekuation	"Erlass der notwendigen Rechtsverordnungen zur Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes in Hamburg; erste Berichterstattung zu den Umsetzungserfahrungen 2023"	• Annahme; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN und LINKEN gegen die Stimmen der AfD bei Enthaltung der CDU

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Hamburg	Die Linke	20.05.21	22/4608 22/28	22/4608	Haushaltsplan-Entwurf 2021/2022, Einzelplan 9.1 Finanzbehörde, Produktgruppe 280.01 LB Immobilienmanagement und Grundvermögen - Städtische Grundstücke nur noch im Erbbaurecht vergeben	Erbbaurecht, städtische Grundstücke, Grundstücksvergabe	"Städtische Grundstücke nur noch im Erbbaurecht vergeben"	Ablehnung; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN, CDU und AfD gegen die Stimmen der LINKEN
Land	Hamburg	Gesetzesentwurf	16.03.21	22/3583 22/19 22/21 22/5004 22/30	22/3583	Entwurf eines Hamburgischen Grundsteuergesetzes sowie Ergänzung des Haushaltsplan-Entwurfs 2021/2022 nach §34 Landeshaushaltsordnung: Einzelplan 9.1, Finanzbehörde	Grundsteuer, Grundsteuergesetz, Landesgrundsteuergesetz	"Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG); Neuausrichtung der Ermittlung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer hinsichtlich der Besteuerung der Grundstücke des Grundvermögens nach Fläche und Wohnlage (sog. Wohnlagemodell); Anlage: Änderungen von Ansätzen im Haushaltsplan 2021/2022, Einzelplan 9.1"	Verkündung im GVBl; Gesetz vom 24.08.2021
Land	Hamburg	Gesetzesentwurf	15.12.20	22/2583 22/16 22/9 22/3324 22/21	22/2583	Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Durchführung des Enteignungsverfahrens und des Bodenordnungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch	Enteignung, Bodenordnung		Verkündung im GVBl; Gesetz vom 31.03.2021
Land	Hamburg	SPD, Grüne	16.09.20	22/1430 22/11	22/1430	Konsequent gegen Spekulation mit Grund und Boden: Baulandstrategie für Hamburg und Entwicklung eines kooperativen Hamburger Baulandmodells	Grundsteuer C, Spekulation, strategisches Flächenmanagement, Baugesetzbuch, Vorkaufsrecht	"Entwicklung von Positionen gegen Grundstücksspekulation im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ gemeinsam mit der Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie den Mieterorganisationen; Entwicklung eines einheitlichen strategischen Flächenmanagements; Einsatz auf Bundesebene im Rahmen der BauGB-Novelle zur Weiterentwicklung des besonderen Vorkaufsrechts; Vorbereitungen für die Einführung einer „Grundsteuer C“; Prüfung eines Kaufrechts für ungenutzte Grundstücke in Entwicklungsgebieten; Bericht an die Bürgerschaft bis zum 31.12.2021"	Annahme; Ziffern 1, 3, 5b, 5c, 7, 9: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN, LINKEN und AfD gegen die Stimmen der CDU Ziffern 2, 4, 8: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN und LINKEN gegen die Stimmen der CDU bei Enthaltung der AfD Ziffern 5a, 6: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN und LINKEN gegen die Stimmen der CDU und AfD
Land	Hamburg	Die Linke	15.01.20	22/19706 22/112	22/19706	Dekade des leistbaren Wohnungsbaus starten – Fehler der Vergangenheit nicht wiederholen	Erbbaurecht, Gemeinwohl, Konzeptvergabe, vergünstigte Abgabe von städtischen Grundstücken, soziale Wohnraumförderung	"Der Senat wird aufgefordert, 1. in Vorbereitung des Haushalts 2021/2022 und für die Folgejahre die Wohnraumförderprogramme so auszustatten, dass künftig mindestens 50 Prozent des Wohnungsneubaus im 1. Förderweg finanziert werden kann. Gleichzeitig ist der Anteil des 2. Förderwegs aufzustocken. 2. gemeinnützigen und gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und Woh- nungsbaugenossenschaften städtische Grundstücke im Erbbaurecht zu besonderen Konditionen zu überlassen, die eine langfristig günstige Miete (angelehnt an den geförderten Wohnungsbau) ermöglichen und entsprechend Verpflichtungen vorsehen. 3. die Bürgerschaft bis zum 30. Juni 2020 über den Sachstand zu unterrichten."	Ablehnung; Ziffer 1: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, CDU, GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der LINKEN; Ziffer 2: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, CDU, GRÜNEN und FDP gegen die Stimmen der LINKEN und AfD; Ziffer 3: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, CDU und GRÜNEN gegen die Stimmen der LINKEN, FDP und AfD
Land	Hamburg	Die Linke	13.01.20	21/19663 21/111	21/19663	Science City Bahrenfeld: Demokratische Beteiligungsstrukturen entwickeln – leistbare Wohnungen bauen	Erbpacht, Erbbaurecht, städtebaulicher Vertrag, Gemeinwohl, soziale Wohnraumförderung, Preisbindung, Belegungsbindung	"sicherstellen, dass eine Vergabe der Grundstücke ausschließlich in Erbpacht erfolgt und die städtebaulichen, (...) Belange mit städtebaulichen Verträgen gesichert werden. Folgende Aspekte sollen beim Wohnungsbau angestrebt werden: a. für einen gemeinwohlorientierten Wohnungsbau werden die Neubauwohnungen zu 100 Prozent im 1. Förderweg oder zu vergleichbaren Mieten mit einer dauerhaften Bindung erstellt. Dabei soll geprüft werden, wie stiftungsorientierter, genossenschaftlicher und städtischer Wohnungsbau realisiert werden kann.	Ablehnung; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, CDU, GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der LINKEN

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Hamburg	Präsident:in der Bürgerschaft (Bericht)	08.01.20	21/19575 21/112	21/19575	Bürgerschaftliches Ersuchen vom 8. Mai 2019: „Für ein gerechtes Hamburg – Share Deals erschweren und Vorkaufsrechte stärken“	Share Deals, Vorkaufsrecht	"Umgehungen der Grunderwerbsteuer durch Share Deals und damit Grundstücksspekulationen durch effektive und rechtssichere Maßnahmen auszuschließen", gemeindliches Vorkaufsrecht stärken, Umgehungen durch Share Deals unterbinden	Kenntnisnahme
Land	Hamburg	Die Linke	02.10.19	21/18546 21/106	21/18546	Das „Gesetz zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz)“ im Bundesrat unterstützen	Grundsteuer, Umlagefähigkeit		Ablehnung; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, CDU, GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der LINKEN
Land	Hamburg	Die Linke	07.05.19	21/17093 21/98	21/17093	Grunderwerbsteuerpflicht in Deutschland, Hier: Umgehungstatbestand zur Heranziehung durch Share Deals	Share Deals, Grundsteuer	"Der Senat möge sich im Bundesrat dafür einsetzen: 1.) Einführung eines quotalen Besteuerungssystems für unmittelbare und mittelbare Anteilsänderungen an immobilienbesitzenden Gesellschaften ab einer Mindestbeteiligung von über 50 Prozent und mit den weiteren Beteiligungsschwellen von 60, 70, 80, 90 und 100 Prozent. 2.) Dieses quotale Besteuerungssystem soll ebenso für Share Deals gelten, die von Personengruppen durchgeführt werden."	Ablehnung; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, CDU, GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der LINKEN
Land	Hamburg	SPD, Grüne	24.04.19	21/16978 21/98	21/16978	Für ein gerechtes Hamburg – Share Deals erschweren und Vorkaufsrechte stärken	Grundsteuer, Share Deals, Vorkaufsrecht, Spekulation, Milieuschutz	"Der Senat wird ersucht, 1. sich auf Bundesebene weiter dafür einzusetzen, im Rahmen der verfassungs- rechtlichen Möglichkeiten Umgehungen der Grunderwerbsteuer durch Share Deals und damit Grundstücksspekulationen durch effektive und rechtssichere Maßnahmen auszuschließen; 2. im Rahmen der Verhandlungen eine stärker als bislang vorgesehene Absenkung der Anteilsgrenze anzustreben, ohne dabei das gesamte Verfahren zu gefährden; 3. sich im Rahmen der Bauministerkonferenz dafür einzusetzen, das gemeindliche Vorkaufsrecht nach BauGB im Sinne des Antrags zu stärken und Umgehungen des Milieuschutzes durch Share Deals zu unterbinden"	Annahme; Ziffern 1, 3 und 4: einstimmig bei Enthaltung der FDP; Ziffer 2: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN und LINKEN gegen die Stimmen der CDU und AfD bei Enthaltung der FDP • Ersuchen an Senat • Antwort auf Ersuchen
Land	Hamburg	Die Linke	08.01.19	21/15715 21/91	21/15715	Neuausrichtung der Bodenpolitik. Hier: Erbbaurecht sofort nutzen	Erbbaurecht, Grundstücksvergabe, Bodenpolitik	"Bevorzugung der Grundstücksvergabe nach Erbbaurecht, sofortige Anwendung der Leitlinie"	Ablehnung; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, CDU, GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der LINKEN
Land	Hamburg	SPD, Grüne	02.01.19	21/15595 21/91	21/15595	Neuausrichtung der Bodenpolitik für die Hamburgerinnen und Hamburger: Erbbaurechte nutzen und stärken sowie Liegenschaften des Bundes für bezahlbares Wohnen nutzen	Erbbaurecht, Bodenpolitik, Grundstücksankauf, Grundstücksvergabe, Preisbindung, Sozialbindung	"Darstellung der bestehenden Erbbaurechtsgrundstücke; Ermittlung des Potenzials für den Wohnungsbau; Vorlage eines bodenpolitischen Grundsatzkonzepts, Bevorzugung der Grundstücksvergabe nach Erbbaurecht; Rückgewinnung von Bundesflächen; Vergabe von Grundstücken nach Erbbaurecht mit festgelegter Miethöhe und Bindungsfrist; Berichterstattung"	Annahme; Ziffern 1, 2, 4, 5 und 8: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN, LINKEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der CDU; Ziffern 3, 6 und 7: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN und LINKEN gegen die Stimmen der CDU, FDP und AfD • Ersuchen an Senat • Antwort auf Ersuchen
Land	Hamburg	Die Linke	30.11.18	21/15221 21/90	21/15221	Haushaltsplan-Entwurf 2019/2020, Einzelplan 9.2 Aufgabenbereich 282 Produktgruppe 282.01 - Erhöhung der Grunderwerbssteuer auf das Niveau von Schleswig-Holstein (6,5 Prozent)	Grundsteuer, Grundsteuergesetz	"Gesetz zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer; Art. 1: Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes bei der Grunderwerbssteuer; Änderung § 1: Anhebung des Steuersatzes auf 6,5 vom Hundert; Art. 2: Inkrafttreten am 01.01.2019"	Ablehnung; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, CDU, GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der LINKEN

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Hamburg	Die Linke	22.11.18	21/15110 21/87	21/15110	Städtisches Eigentum nutzen und Wiederkaufsrechte der Stadt ausüben	Wiederkaufsrecht, Preislimitierung, städtisches Grundeigentum, Eigenbedarfskündigung	"Der Senat wird ersucht, 2. a. zu prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, den Preis für die Verlängerung des Wiederkaufsrechts zu senken, wenn sich die jeweiligen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und die SAGA verpflichten, die betroffenen Wohnungen gemeinnützig zu bewirtschaften und die Mieten nur geringstmöglich zu erhöhen. b. zu prüfen, mit welchen Kriterien (zum Beispiel Unterschreitung von Einkommens- und/oder Vermögensgrenzen, Behinderung, ...) Härten vermieden werden können für die Betroffenen, die zur Vermeidung einer Eigenbedarfskündigung ihre ehemalige Mietwohnung gekauft haben und heute noch selbst nutzen.	Ablehnung; Ziffer 2.a: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, CDU, GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der LINKEN; Ziffer 2.b: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, CDU, GRÜNEN und AfD gegen die Stimmen der LINKEN und FDP
Land	Hamburg	SPD, Grüne	14.11.18	21/15024 21/87 21/18514 21/45	21/15024	Städtisches Eigentum nutzen und Wiederkaufsrechte der Stadt ausüben	Wiederkaufsrecht, Preislimitierung, städtisches Grundeigentum, städtische Wohnungsgesellschaft	Anzahl Wiederkaufsrechte darstellen, sicherstellen, dass bei Wiederkauf min. 50 % geförderter Wohnraum entsteht, Modell für Übernahme durch städtische Wohnungsgesellschaft prüfen	Annahme; Ziffer 1, 2 und 6: einstimmig bei Enthaltung der CDU und AfD; Ziffer 3 und 4: mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, GRÜNEN und LINKEN gegen die Stimmen der FDP und AfD bei Enthaltung der CDU; Ziffer 5: einstimmig bei Enthaltung der CDU und FDP • nachträgliche Überweisung an Stadtentwicklungsaussch uss; (auf Antrag der LINKEN) (...)
Land	Hamburg	Die Linke	17.10.18	21/14660 21/85 21/45	21/14660	Gemeinwohlorientierte Grundstücks- und Bodenpolitik für Hamburg – Erbbaurecht statt Ausverkauf städtischer Grundstücke	Erbbaurecht, Zweckbindung, Gewinnbeschränkung, Vergabe städtischer Grundstücke, Sozialbindung	städtische Grundstücke nur noch im Erbbaurecht vergeben, langfristige Zweckbindung, Gewinnbeschränkung der Wohnungsmarktakeure, dauerhafte Bindung	erledigt durch Ablauf der Wahlperiode
Land	Hamburg	Die Linke	13.06.17	21/9432 21/60	21/9432	Erbbaurecht und Nachverdichtungspotenziale nutzen	Erbbaurecht	Neuvergabe im Erbbaurecht bei Ablauf von Erbbaurechtsverträgen, Verlängerung von Erbbauverträgen unterstützen	Ablehnung; mehrheitlich mit den Stimmen der SPD, CDU, GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der LINKEN
Land	Hamburg	Senat	07.02.17	21/7870 21/54 21/20 21/29 21/9118	21/7870	Verkauf von 12 mit Erbbaurechten belasteten Wohnungsbaugrundstücken an Baugenossenschaften	Erbbaurecht, Vergabe an Genossenschaften	Verkauf spezifischer mit Erbbaurecht belasteter Grundstücke an Baugenossenschaften	Annahme; in 1. und 2. Lesung einstimmig bei Enthaltung der LINKEN, FDP und AfD

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Hessen	Fraktion der CDU; Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	13.07.16	19/3602 19/79		Reformen der Erbschaftsteuer und der Grundsteuer auf dem Weg - vermögensbezogene Steuern sind im Zusammenhang zu betrachten	Grundsteuer, Grundsteuergesetz, Landesgrundsteuergesetz, Grundsteuerreform, Erbschaftsteuer	Feststellungen: Einbringung eines Gesetzesentwurfes von Niedersachsen und Hessen im Bundesrat zur Reform der Grundsteuer, laufendes Gesetzgebungsverfahren zur Reform der Erbschaftsteuer, Ablehnung einer zum jetzigen Zeitpunkt geforderten Anhörung zur Wiedererhebung einer Vermögensteuer	Annahme
Land	Hessen	SPD	12.05.17	19/4894 19/127 19/130 19/6041		Kommunen beim Wohnungsbau unterstützen - für eine aktive Bodenpolitik und Bewirtschaftung	Landesbodenfonds, Höchstgebot, vergünstigte Abgabe von landeseigenen Grundstücken, Sozialbindung, BImA	vergünstigste Abgabe von Grundstücken des Landes in Gebieten m. angespanntem Wohnungsmarkt, Landesfonds f. sozialen Wohnungsbau, BImA von Höchstgebot-Verkaufspflicht entbinden, Sozialbindung verlängern, etc.	Ablehnung
Land	Hessen	SPD	23.01.18	19/5960 19/127 19/130 19/6042		Endlich Politik für bezahlbares Wohnen umsetzen - Alarmsignale ernst nehmen	Soziale Wohnraumförderung, Wohnraumförderungsgesetz, Grunderwerbsteuer, vergünstige Abgabe von Grundstücken	Kritik an der sinkenden Anzahl an Sozialwohnungen, Forderung nach einer Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau sowie nach einer Novellierung des Wohnraumförderungsgesetzes und einer Reduzierung der Grunderwerbsteuer, Forderung nach vergünstigten Angeboten beim Verkauf oder der Vergabe landeseigener Grundstücke, Forderung nach einer Begrenzung der Mieterhöhungen nach Modernisierung u.a.m.	Ablehnung
Land	Hessen	Fraktion der CDU; Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	21.03.18	19/6194 19/134 19/142 19/6518 19/6519		Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz setzt positiven Kurs für mehr bezahlbaren Wohnraum zielgerichtet fort	Erbpacht	Begrüßung der Fördermittel aus dem Kommunalinvestitionsprogrammgesetz zur Schaffung und Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum und von Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen, zusätzliche Darlehensmittel mit langen Laufzeiten durch das Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz , Bereitstellung von Mitteln aus dem Verkaufserlös für das alte Polizeipräsidium Frankfurt sowie von Grundstücksverkäufen zur Erbpacht an Wohnungsunternehmen	Annahme
Land	Hessen	Landesregierung (Gesetz)	13.03.18	19/6157 19/6535 19/134 19/141 19/143		Gesetz zur Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein Wohnrauminvestitionsprogramm (Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz - WIPG)		Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und von Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen in den Kommunen, Darlehensprogramm der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WiBank), Darlehensvolumen, Befristung des Gesetzes bis 31. Dezember 2060	Gesetz vom 23.06.2018 GVBl. Nr. 13 03.07.2018 S.332-333
Land	Hessen	Fraktion DIE LINKE	24.09.19	20/1269 20/22		Unterstützung der Bundesratsinitiative zur Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter	Grundsteuer, Umlagefähigkeit	Forderung nach Aufhebung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Miete	Ablehnung
Land	Hessen	Landesregierung (Gesetz)	14.09.21	20/6379 20/83 20/90 20/92 20/6871 20/6931 20/6944		Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)	Grundsteuer, Grundsteuer C, Grundsteuergesetz, Grundsteuerreform	"Neuregelung der Grundsteuer B (Bewertung des Grundvermögens) nach dem Flächen-Faktor-Verfahren sowie der Grundsteuer C für baureife Grundstücke in Anlehnung an Bundesvorschriften mit erweitertem Entscheidungsspielraum für Kommunen "	Annahme, Gesetz vom 15.12.2021 GVBl. Nr. 55 23.12.2021
Land	Mecklenburg-Vorpommern	keine							

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Niedersachsen	Gesetzesentwurf (SPD, CDU)	14.04.21	18/8995 18/114		Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)	Grundsteuer, Bewertungsgesetz, Wertermittlung	"Schaffung einer rechtssicheren, zeitgemäßen und verwaltungsökonomischen Bemessungsgrundlage für Zwecke der Grundsteuer zur Gewährleistung des Erhalts der Grundsteuer als verlässliche kommunale Einnahmequelle, Ermittlung der Grundsteuer, Feststellungsverfahren nach dem Bewertungsgesetz"	Gesetz vom 07.07.2021 Gesetz- und Verordnungsblatt Nr 2021/27 13.07.2021
Land	Niedersachsen	AfD	11.06.19	18/3925 18/59		Niedersächsische Offensive für bezahlbares Wohnen	landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, Förderung sozialer Wohnungsbau, Widmungsgebiete, Baurecht	Erhalt Milieuschutzgebiete, Gründung einer eigenen Landeswohnungsbaugesellschaft, Unterstützung der Gemeinden und Landkreise durch die NBank bei der Gründung eigener Wohnungsbaugesellschaften, Erhöhung der Förderhöhe pro Quadratmeter für sozialen Wohnungsbau, Vornahme einer Vergünstigung der Förderkonditionen zur Wohnraumqualifizierung für alters- und behindertengerechtes Wohnen, Überprüfung von Vorschriften des Bauplanungs- und Ordnungsrechts insbesondere beim Brand-, Schall- und Dämmschutz auf ihre Notwendigkeit und ggf. Deregulierung, Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren auf eine maximale Bearbeitungsdauer von 90 Tagen, Vornahme diverser Bundesratsinitiativen (Widmung "Gebiete für geförderten Wohnbau" in der BauNVO, Abbau bürokratischer Hürden bei Ausweisung von Bauland, Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten für Gebäude, Abschaffung der Grundsteuer)	abgelehnt
Land	Niedersachsen	Bündnis 90/Die Grünen	31.05.19	18/3845 18/114		Grundsteuer erhalten - Gerechtigkeit wahren - Kommunen unterstützen	Grundsteuer, Grundsteuerreform, Hebesatz	Reaktion auf einen drohenden Steuerausfall für die Kommunen im Fall der nicht möglichen Einigung der Bundesländer auf eine verfassungskonforme Reform der Grundsteuer; Sicherung der den Kommunen zustehenden Grundsteuer in Höhe von ca. 14 Milliarden Euro mit kommunalem Hebesatzrecht und der Höhe nach, Einsatz für einen gerechten, aktuellen und werteorientierten Maßstab entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts	abgelehnt

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Nordrhein-Westfalen	GRÜNE	05.04.22	17/10625 17/168		Länderöffnungsklausel für eine zukunftsfähige Grundsteuer in NRW nutzen – Bodenwertmodell! jetzt umsetzen	Grundsteuer, Bodenwert, Landesgrundsteuergesetz, Steuerreform, Steuerrecht	"Forderung eines zeitnahen Beschlusses zur Nutzung der Länderöffnungsklausel, Erarbeitung eines Grundsteuergesetzes, Entwicklung eines modifizierten Bodenwertmodells für NRW nach dem Vorbild Baden-Württembergs, Nutzung von Synergien durch die Kooperation mit dem Land Baden-Württemberg"	Ablehnung mit den Stimmen von CDU, SPD, FDP und AfD gegen die Stimmen der GRÜNEN
Land	Nordrhein-Westfalen	GRÜNE	15.03.22	17/16753 17/167		Recht auf Wohnen	Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Grundstücksverkehr, Landesentwicklungsplan, Erbbaurecht, Wohnungsbau, Bodenwert, Bodenwertsteuer, Grundsteuer, Landesimmobilien, Flächennutzung, Wohnungsversorgung	"finanzielle Ausstattung der Kommunen zur Befähigung einer aktiven Wohnungsbau- und Flächenpolitik", "Orientierung des Grundstücksverkehrs und der Bodennutzung an den Zielen der Nachhaltigkeit", "Verwendbarkeit der ohne Aufwand des Eigentümers entstehenden Steigerungen des Bodenwerts für die Allgemeinheit", "Bodenwertsteuer", "kommunaler Altschuldenfonds, Aufbau kommunaler Flächenfonds, Konzeptvergaben, Vergabe landeseigener Liegenschaften an gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften, Leerstands- und Baulückenkataster" (...)	nach Beratung in direkter Abstimmung mit den Stimmen der Fraktionen von CDU, FDP und AfD gegen die Stimmen der Fraktion der GRÜNEN bei Enthaltung der Fraktion der SPD abgelehnt
Land	Nordrhein-Westfalen	SPD	15.03.22	17/16764 17/165		Gutes und bezahlbares Wohnen im NRW von Morgen ermöglichen!	Wohnungsversorgung, soziale Wohraumförderung, Mietpreisbindung, Gemeindefinanzen, Vorkaufsrecht, Wohnraumstärkungsgesetz, gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Gemeinwohl	"Bedarf eines Neustarts in der Wohnungsbaupolitik für NRW: Bündnis für Wohnen in NRW mit dem Ziel der Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in allen Regionen, Verbesserung der öffentlichen Wohnraumförderung, finanzielle und rechtliche Stärkung der Kommunen als Akteure in der Wohnungsbaupolitik, Bereitstellung von Grundstücken des Landes und Unterstützung bei der Gründung von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen, Ausweitung der Mieterschutzregeln, Änderung der Eigentumsförderung, Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden, Investitionsprogramm "familienfreundliche und lebenswerte Kommune"''	nach Beratung in direkter Abstimmung mit den Stimmen der Fraktionen von CDU, FDP und AfD gegen die Stimmen der Fraktionen von SPD und GRÜNEN abgelehnt.
Land	Nordrhein-Westfalen	SPD	26.01.22	17/14279 17/157		Ein Neustart in der Wohnungspolitik: Nordrhein-Westfalen braucht gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen!	Wohnungsbedarf, Wohnungspolitik, soziale Wohnraumförderung, Mietpreisbindung, Wohneigentum, Bodenpreis, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Wohnraumstärkungsgesetz, Wohnungsgenossenschaft, Grundstück, Grunderwerbsteuer, Baulandmobilisierungsgesetz, Gemeinwohl, Spekulation	u. A: Start der Offensive "Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik", Bekämpfung der Entwicklung der Grundstückspreise, Einführung einer Grundsteuer C zur Verhinderung von Bodenspekulationen, Landesprogramme zur Kompensation der Grunderwerbsteuer, zielgerichtete landesseitige Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes	Mit den Stimmen von CDU, FDP und AfD gegen die Stimmen von SPD und GRÜNEN abgelehnt
Land	Nordrhein-Westfalen	GRÜNE	08.09.21	17/13391 17/140		Spekulationen und Fehlentwicklungen im Wohnungsbau verhindern Antrag GRÜNE	Wohnimmobilien, Spekulation, Grundstücksverkehr, Grunderwerbsteuer, Baugenehmigung, Steuerumgehung, Wohneigentum, Wohnungsbau	"Grundstücksspekulation in Großstädten und Ballungsräumen, Steuerlücke beim anteiligen Erwerb von Immobilien über eine GmbH (Share Deal), Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen; Initiative(n) auf Bundesebene zur Verhinderung von Share Deals im Wohnungswesen, Absenkung der Beteiligungsschwelle und anteiligen Erhebung der Grunderwerbsteuer; Festlegung der Geltungsdauer von Baugenehmigungen, Einschränkung der Möglichkeiten zur Weiterveräußerung von Grundstücken mit Baurecht und zur Verlängerung von Baugenehmigungen; Wiedereinführung der Verordnung zur Verhinderung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen"	Abgelehnt mit den Stimmen von CDU, FDP und AfD gegen die Stimmen von SPD und GRÜNE

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Nordrhein-Westfalen	SPD	04.02.20	17/8591 17/105		Wohnraumförderung der Landesregierung – Gestern noch am Abgrund, heute schon einen Schritt weiter? Der Niedergang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen muss aufgehalten werden!	Soziale Wohnraumförderung, Sozialbindung, Wohnungsbauförderung, Wohnungsbedarf, Wohnungsbaugesellschaft, Gemeinnütziger Wohnungsbau, Bodenpreis, Mieterschutz	"Feststellung eines kontinuierlichen Rückgangs des Mietpreis gebundenen Wohnungsbaus vor dem Hintergrund steigender hoher Mietpreise und zunehmenden Wohnraummangels, Bedeutung des sozialen Mietwohnungsbaus als Förderinstrument der Wohnraumförderung und Kritik an seiner Absenkung auf 700 Mio. Euro im Jahr 2020; Herbeiführung einer Trendwende im Jahr 2020, Priorisierung des Mietpreis gebundenen Wohnungsbaus, deutliche Anhebung der Fördermittel, Modernisierung der Förderrichtlinien und Fördersystematik, Bewerbung von Förderangeboten der NRW.Bank, Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft für sozialen Wohnungsbau mit den Kommunen, gemeinwohlorientierte Wohnraumförderung mit unbegrenzter Mietpreisbindung auf öffentlichen Erbpachtgrundstücken, Einrichtung eines Bodenfonds zur Bekämpfung der Bodenpreissteigerungen, Erhalt und Fortentwicklung eines starken Mieterschutzes"	Abgelehnt mit den Stimmen von CDU, FDP und AfD gegen die Stimmen von SPD und GRÜNE
Land	Nordrhein-Westfalen	SPD	18.12.19	17/5627 17/76		Schluss mit der verfehlten Wohnraumförderpolitik der CDU/FDP-Landesregierung: Nordrhein-Westfalen braucht endlich eine zeitgemäße Soziale Wohnraumförderung!	Wohnungspolitik, Soziale Wohraumförderung, Wohnungsnachfrage, Mietpreisbindung, Wohnungsversorgung, Wohnkosten, Wohnungsbauförderung, Wohneigentum, Wohnflächenkataster	"Ausgehend vom Grundrecht auf Wohnen und einer Skizzierung der Situation auf dem Wohnungsmarkt - Nachfrageentwicklung, Wohnraummangel, Mietpreisentwicklung - Feststellung massiver Kritikpunkte an der Wohnraumförderpolitik der Landesregierung ("Bilanz des Scheiterns"); Forderungen: Aufgabe der Fehlausrichtung bisheriger Politik und Orientierung am Mietpreis gebundenen Wohnungsbau, Anpassung der Förderrichtlinien der Sozialen Wohnraumförderung, Flexibilisierung der Förderbudgets, Flexibilisierung der Geschosshöhen, Ersetzung der Systematik der Gebietskulissen durch zeitgemäße Bedarfskriterien, Vorlage und Nutzung eines Wohnflächenkatasters, Rückführung der Eigentumsförderung auf ein bedarfsgerechtes, sozial orientiertes Maß, Umschichtung dadurch frei werdender Mittel"	Abgelehnt mit den Stimmen von CDU, FDP und AfD gegen die Stimmen von SPD und GRÜNEN
Land	Nordrhein-Westfalen	GRÜNE	18.09.20	17/5381 17/65		Bezahlbaren Wohnraum in NRW schaffen	Wohnungspolitik, Soziale Wohnraumförderung, Wohnkosten, Wohnungsbedarf, Wohneigentum, Wohnungsbauförderung, Wohnungsbaugenossenschaft, Bauleitplanung, Sozialwohnung, Mietpreisbindung, Mieterschutz, Baukosten	u.A.: Vorkaufsrecht, Flächenbevorratung, Konzeptvergaben	Abgelehnt mit den Stimmen von CDU, FDP und AfD gegen die Stimmen von SPD und GRÜNEN
Land	Nordrhein-Westfalen	SPD	26.06.19	17/4457 17/60		Frohe Weihnachten! – In der Herberge war kein Platz: Die Landesregierung muss endlich ihre sozialpolitische Verantwortung für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung wahrnehmen	Wohnungsversorgung, Wohnungspolitik, soziale Wohnraumförderung, Wohnungsbauförderung, Daseinsvorsorge, Wohnraummangel, Sozialer Wohnungsbau, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, Kataster, Bauland, Mieterschutz, Wohnungsaufsichtsgesetz, Zweckentfremdung von Wohnraum	u. A.: soziale Bauflächenpolitik, Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft, Wohnflächenkataster, Stärkung der Möglichkeit von Zweckentfremdungsverboten	Ablehnung Drs 17/4457 Nummern III.1 und 2 sowie 4.-13. mit den Stimmen der Fraktionen von CDU, FDP und AfD gegen die Stimmen der Fraktionen von SPD und GRÜNEN
Land	Nordrhein-Westfalen	Düker, Monika; Klocke, Arndt u.a. GRÜNE	13.07.18	17/3033 17/33		Grundsteuer schnell und verfassungskonform reformieren	Grundsteuer, Gemeindefinanzen, Gemeidesteuer, Steuereinnahmen, Besteuerungsverfahren	Reformbedarf; Bedeutung als Einnahmequelle für die Kommunen; Mitwirkung an der Erarbeitung eines Reformvorschlags, Initiative für eine zeitnahe und verfassungskonforme Reform, Einforderung eines konkreten Zeitplans, Garantie einer Kompensation der Grundsteuereinnahmen im Falle eines Wegfalls	nach Beratung in direkter Abstimmung abgelehnt
Land	Rheinland-Pfalz	Gesetzentwurf SPD, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	04.11.20	17/13548 17/116		Landesgesetz zur Änderung des Landesgesetzes über lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAPG)	Wertermittlung, Grundstückswert	Praxisgerechte Fortentwicklung des LEAPG, Änderungen in §§ 2, 4 bis 10, u.a. redaktionelle Änderungen und Klarstellungen, Abänderung und Erweiterung der zulässigen Verteilungsmaßstäbe der Abgabenerhebung sowie Neuregelung der Möglichkeit der Abgabenbefreiung, Entkoppelung der Abgabenberechnung vom Einheitswert des Grundstücks, Wegfall § 11, Streichung der Pflicht zur	Annahme (einstimmig), GVBl 2021 Nr 6 S. 64-65 (LG vom 03.02.2021)

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Rheinland-Pfalz	AfD	21.05.19	17/4837 17/5346 17/26		Konzeptvergabe und sozialer Wohnungsbau	Konzeptvergabe, landeseigene Liegenschaften	Anwendung des Verfahrens der Konzeptvergabe im Hinblick auf die Vergabe öffentlicher Grundstücke, vergaberechtliche und beihilferechtliche Grundsätze, Lösungsansätze für die Kommunen, Bewertung ungeklärter beihilferechtlicher Fragen, Nutzung des Modells durch die Kommunen; Berichterstattung Landesregierung im Sozialpolitischen Ausschuss	erledigt
Land	Rheinland-Pfalz	SPD, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	04.02.19	17/4357 17/56		Reform der Grundsteuer	Grundsteuer, Grundsteuerreform, Bodenrichtwert	"Einigung von Bund und Ländern auf Eckpunkte für eine Reform der Grundsteuer, Bodenrichtwert, Alter des Gebäudes und Mietkosten als Kriterien für die Neuberechnung der Grundsteuer; Berichterstattung der Landesregierung im Haushalts- und Finanzausschuss"	

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Saarland	Landesregierung	09.04.21	17/1653 16/1789		Gesetz zur Einführung einer Landesgrundsteuer (Saarländisches Grundsteuergesetz, GrStG-Saar) - Gesetzentwurf	Grundsteuer		erledigt (abgelehnt?)
Land	Sachsen	keine							
Land	Sachsen-Anhalt	Antrag Die Linke, Alternativantrag AfD, Beschlussempfehlung Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	20.02.19	7/7451		Bodenspekulationen stoppen - Agrarstruktur im Land Sachsen-Anhalt sichern Sicherstellen eines funktionierenden Bodenmarktes in Sachsen-Anhalt	landwirtschaftlicher Boden, Verkaufsverbot	Preisgrenze für ein Verbot des Verkaufs bzw. der Verpachtung landwirtschaftlicher Fläche zur Vermeidung einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden oder einem groben Missverhältnis zwischen dem Gegenwert und dem Wert des Grundstückes; Verhinderung einer Verdrängungstendenz regionaler Landwirte zugunsten von nichtlandwirtschaftlichen Investoren mit Landwerber zu Spekulationszwecken o.ä.; Sicherstellung des einheitlichen Vollzugs bei der Anwendung des Grundstücksverkehrsgesetzes, des Landpachtverkehrsgesetzes und Reichssiedlungsgesetzes	Annahme mit Änderungen in der Fassung der Beschlussempfehlung Drucksache 7/7354

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Schleswig-Holstein	Finanzausschuss (Beschlussempfehlung)	11.02.21	19/2779		Vereinbarung von Mehrerlösklauseln bei Grundstücksgeschäften	Mehrerlösklausel, Fiskalerbschaften	"Vereinbarung einer Mehrerlösklausel bei nicht die Verwertung von Fiskalerbschaften betreffenden Grundstücksgeschäften, Unterrichtung des Finanzausschusses über Abweichungen"	Annahme (einstimmig)
Land	Schleswig-Holstein	Özlem Ünsal (SPD)	13.08.21	19/3210 19/58		Soziale Bodenpolitik für Schleswig-Holstein: Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes voranbringen	Baulandmobilisierung, Wohnungsversorgung, Baugebot, Umwandlungsstopp, Vorkaufsrecht, Bauleitplanung	"Erlass von Verordnungen für die Ermöglichung des Einsatzes neuer Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes bei Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsstopp, Satzungsermächtigung zur Erweiterung von Vorkaufsrechten, erleichterte Befreiungen von Bauleitplänen und leichtere Anwendung des Baugebots)"	Für erledigt erklärt (einstimmig)
Land	Schleswig-Holstein	Bericht MILI	12.03.19	19/1342		Alternative Instrumente zur Sicherung stabiler Mietpreise prüfen	Grunderwerbsteuer, Mietpreisverordnung Schleswig-Holstein, Schleswig-Holsteinische Kappungsgrenzenverordnung, Städtebau, Wohngeld, Wohnungsbau, Flächennutzung, Bauordnungsrecht, interkommunale Flächenpools, Grundsteuer C, Enteignung, soziale Wohnraumförderung	Instrumente zum Ersatz von Mietpreisbremse und Kappungsgrenze: Neufassung von § 5 WiStrG, Förderung von Wohneigentum durch Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer und Förderprogramme, Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Aufstockung und Umnutzung von Gebäuden und Veränderung des Bauordnungsrechts zur effizienteren Flächennutzung, vermehrte Ausweisung von Bauland durch interkommunale Flächenpools, Grundsteuer C und Enteignung von Brachflächen, Verminderung der Mietbelastung durch Dynamisierung des Wohngeldes; Weiterentwicklung der Wohnraum- und Städtebauförderung	Kenntnisnahme
Land	Schleswig-Holstein	Ole-Christopher Plambeck (CDU), Beate Raudies (SPD), Annabell Krämer (FDP), Lasse Petersdotter (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Lars Harms (SSW)	11.12.18	19/1131		Die Grundsteuer auf eine feste Basis stellen	Grundsteuer, Grundsteuerreform, Grundsteuergesetz	Zu Antrag Drucksache 19/693; Notwendigkeit der Grundsteuer, Aufforderung der LRg zum Einsatz für eine Neuordnung auf Bundesebene	Annahme (einstimmig)
Land	Schleswig-Holstein	Ole-Christopher Plambeck (CDU), Beate Raudies (SPD), Annabell Krämer (FDP), Lasse Petersdotter (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Lars Harms (SSW)	25.04.18	19/706 19/45		Die Grundsteuer auf eine feste Basis stellen	Grundsteuer, Grundsteuerreform, Grundsteuergesetz	Zu Antrag Drucksache 19/693; Aufforderung der LRg zur Initiative auf Bundesebene für eine dem BVerfG-Urteil vom 10.04.2018 entsprechende Neuordnung der Grundsteuer	Für erledigt erklärt
Land	Schleswig-Holstein	Peter Lehnert (CDU), Dr. Andreas Tietze (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Jan Marcus Rossa (FDP)	23.01.18	19/478		Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum weiter verbessern	Landesbauordnung, Landesentwicklungsplan, vergünstigte Abgabe von BImA-Liegenschaften an Kommunen, interkommunale Kooperation, Landesbauordnung, soziale Wohnraumförderung	Zu Antrag Drucksache 19/462; Anpassung der Grenzen der wohnbaulichen Entwicklung in Regionen mit erhöhter Nachfrage im Landesentwicklungsplan, Stärkung der interkommunalen Kooperation zur Fortentwicklung von Städten und Gemeinden, flexible Regelungen in der Landesbauordnung zu Gebäudehöhen, Baugrenzlinien und Abstandsflächen, Förderung des studentischen, altersgerechten und behindertengeeigneten Wohnungsbaus, Beteiligung des Bundes am sozialen Wohnungsbau, preisgünstige Zurverfügungstellung von BIMA-Liegenschaften für die Kommunen	Annahme (einstimmig)
Land	Schleswig-Holstein	Özlem Ünsal (SPD)	12.01.18	19/462		Kommunalen Wohnungsbau stärken - innovative Wohnkonzepte fördern	Bundesimmobilien, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Landesimmobilien, BImA, Konzeptvergabe	Unterstützung der Kommunen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Bereitstellung von nicht mehr benötigten Liegenschaften von Land, Bund, BImA und Deutscher Bahn für Wohnungsbauzwecke der Kommunen, Förderung der Gründung und des Erhalts kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, Landesmittel für die kommunale Planung neuer, innovativer und inklusiver Wohnkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe	Ablehnung (mehrheitlich)

Ebene	Bundesland	Antragsteller*in	Datum	Drucksache	Vorgang	Titel	Schlagworte	Kurzbeschreibung / Inhalt	Status
Land	Schleswig-Holstein	Bericht der Ministerin für Inneres, ländliche Räume und Integration sowie des Ministers für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung	08.09.21	19/6163		Aktueller Stand des geplanten Bodenfonds	Bodenfonds, Landesbodenfonds		
Land	Thüringen	DIE LINKE, SPD, BÜNDNIS90/DIEGRÜNE	20.03.19	6/7010 6/159	6/7010Dr	Eigentum, Nutzung und Spekulation mit Grundvermögen in Thüringen	Grundeigentum, Grundsteuer, Share Deals, Spekulation, Grundstücksnutzung, Flurneuordnung, Landesgesetzgebung	Bebaute Grundstücke, Revitalisierung von ungenutzten bebauten Grundstücken, Möglichkeiten der Flurneuordnung, Share Deals/Anteilverkäufe, Grunderwerbsteuer in Thüringen, Möglichkeiten der Gesetzgebung und Leitbild	abgeschlossen/Kenntnisaufnahme; Die Beratung wird durchgeführt.