



---

**Christiane Thalgott**

\*1942, Architektin und Stadtplanerin, ab 1987 Stadtbaurätin in Kassel, von 1992–2007 Stadtbaurätin in München. Lehraufträge in Kiel und München, 2003 Honorarprofessorin an der TU München, 2003–2007 Präsidentin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, seit 2013 Mitglied der Akademie der Künste Berlin

---

**Dass Boden nicht vermehrbar ist, wurde immer wieder diskutiert. Aber noch nie in der Schärfe wie heute.** Christiane Thalgott

Die Soziale Bodennutzung (SoBon) ist ein Instrument der Münchner Stadtplanung. Investoren müs-

sen 30 Prozent geförderten Wohnraum bauen und sich an der Finanzierung der Infrastruktur beteiligen.

# Wir haben eine Zeitenwende

Gespräch mit **Matthias Nagel, Rolf Novy-Huy, Iris Reuther und Christiane Thalgott**  
Die Fragen stellten **Frauke Burgdorff, Jochen Lang und Stefan Rettich**  
Fotos **Olaf Mahlstedt**

**Nach einer langen Phase der Privatisierung denken viele Städte über einen neuen Umgang mit ihren Liegenschaften nach. Das Erbbaurecht ruft dabei Begeisterung wie Skepsis hervor: Ist es ein wertkonservatives oder gar ein sozialistisches Instrument? Für diese Stadtbauwelt haben sich sieben Fachleute um einen Tisch versammelt, um praktische Erfahrungen auszutauschen: Wie arbeiten München, Bremen, Metzinger und Hannover mit dem Erbbaurecht? Eine besondere Rolle spielen dabei Stiftungen, die Grundstücke der Bodenspekulation entziehen. Könnte dieses Modell auch im großen Stil angewendet werden, für eine Bodenstiftung des Bundes?**

Frau Thalgott, das Konzept der **Sozialen Bodennutzung (SoBoN)**, das Sie Anfang der neunziger Jahre in München maßgeblich mitentwickelt haben, ist ein Erfolgsschlager in Deutschland. Alle wachsenden Städte haben dieses Instrument auf der Agenda. Wenn Sie zurückblicken: Was würden Sie heute anders machen? Würden Sie versuchen, den Grund und Boden im Eigentum der Kommunen zu halten, wie es heute angedacht ist?

**Christiane Thalgott** In München haben wir Städtebauliche Verträge auf Bahnflächen und auf Kasernenflächen des Bundes angewendet. Wir hatten gar nicht die Möglichkeit, etwas Anderes zu machen: Die Frage war eher, welche Flächen bekommen wir zur freien Verfügung und welche müssen wir nach den Regeln von Bahn und Bund entwickeln? Die Stadt München hat sehr wenig eigene Flächen. Selbst der Flughafen Riem war nicht vollständig städtisches Eigentum. Kein einziges der großen Entwicklungsquartiere ist ökonomisch ohne Teilverkäufe gelaufen. Und auch bei den Entwicklungen auf rein städtischem Grund hat die Stadt nur zur Hälfte geförderten Wohnungsbau gemacht und den Rest zur Finanzierung verkauft. Allein mit Städtebaulichen Verträgen kann man die Infrastrukturkosten



---

**Stefan Rettich**

\*1968, Architekt und Professor für Städtebau Universität Kassel. 2011–16 Professor für Theorie und Entwerfen Hochschule Bremen, zuvor Lehre am Bauhauskolleg Dessau. 1999 Gründer KARO\* mit Antje Heuer und Bert Hafermalz

---

---

**Rolf Novy-Huy**

\*1957, Bankkaufmann, 1973–1994 in deutschen Großbanken tätig, 1995–2006 Finanzierungsberatung GLS Gemeinschaftsbank Bochum, Mitgründer und seit 2006 Geschäftsführer der Stiftung Trias in Hattingen (Ruhr)

---



aber nicht finanzieren. Das haben wir gewusst. Aber es war besser als gar nichts.

**Es war immerhin der erste große Ansatz, Bauland sozialverträglich zu entwickeln.**

**Christiane Thalgott** Aus heutiger Sicht ist es richtig, keine Grundstücke ganz aus der Hand zu geben. 1994 war die Zeit aber noch nicht reif dafür und es ist unstrittig wie unbefriedigend das ganze Bodenrecht ist. Alles, was wir gemacht haben, waren immer nur Krücken. Immerhin hat die Stadt München heute Grundsatzbeschlüsse, dass sie nur noch im Erbbaurecht vergibt.

**Herr Nagel, verglichen damit arbeiten Sie in der Komfortzone. Was ist eigentlich die Klosterkammer?**

**Matthias Nagel** Die Klosterkammer ist keine kirchliche Institution, wie man vielleicht denken könnte, sondern eine niedersächsische Landesbehörde mit besonderer Konstruktion. Sie wurde 1818 gegründet, wir feiern dieses Jahr unser 200-jähriges Jubiläum. Sie ist das rechtlich handelnde Organ für vier historische öffentlich-rechtliche Stiftungen, die das Grundvermögen besitzen. Die Größte ist der Allgemeine Hannoverische Klosterfonds. Vieles davon sind Wald-

und Ackerlandflächen, aber wir vergeben und verwalten auch über 16.000 Erbbaurechte. Das ist die wesentliche Einnahmequelle der Stiftung.

**Mit welchen Instrumenten arbeiten Sie, wenn Sie Projekte entwickeln?**

**Matthias Nagel** Unser Bauland wird von der Gemeinde entwickelt und wir vergeben es dann im Erbbaurecht. Das sind meistens privat genutzte Erbbaurechte, aber es können auch gewerbliche Flächen sein. Die Firma Bahlsen etwa ist eine unserer größten Erbbaurechtsnehmerinnen.

**16.000 Erbbaurechte, was kommt da an Flächen zusammen? Kaufen Sie auch zu?**

**Matthias Nagel** Insgesamt verwaltet die Klosterkammer 37.000 Hektar Fläche, das entspricht etwa der Größe des Bundeslandes Bremen. Die größte Fläche ist mit 24.000 Hektar der Wald, gefolgt von Ackerland und etwa 1200 Hektar Bauland. Wir wachsen stetig. Wir investieren entweder in Ackerland, was zurzeit aufgrund der steigenden Preise schwierig ist, aber natürlich versuchen wir auch Immobilien und Bauland zu erwerben. Bei Ausschreibungen kommt es leider auch vor, dass wir nicht zum Zuge kommen, weil wir die Flächen, die wir erwerben, im Erbbau-

recht vergeben. Das wollen manche Kommunen nicht.

**Wie groß ist die Wirkung des Erbbaurechts auf die Bodenpreise?**

**Matthias Nagel** Ich möchte das an einem Beispiel erklären: An einem Ort, an dem die Klosterkammer sehr viel Eigentum und Erbbaurechte besitzt, haben wir ausnahmsweise einmal eine Baulandfläche an einen Investor verkauft. Der Investor hatte relativ hohe Erschließungskosten, mit der Folge, dass sich nun nicht alle dort ein eigenes Häuschen leisten können. Jetzt wird vielfach beklagt, dass man an dem Ort kaum Häuser mehr zu bezahlbaren Preisen bekommt. Über das Erbbaurecht hatte die Klosterkammer bisher preisdämpfend gewirkt, zudem gab es keine Bauträgerbindung. Die Gutachter bringt das regelmäßig in eine schwierige Situation (*lacht*): Wie lassen sich Bewertungen vornehmen, wenn es

[Die Wohnraumstiftung in Metzingen kauft Grundstücke und vergibt sie im Erbbaurecht. www.communia-metzingen.de](http://www.communia-metzingen.de)

---

**Matthias Nagel**

\*1969, Rechtswissenschaftler, seit 2000 Justitiar und seit 2007 Abteilungsleiter Liegenschaften in der Klosterkammer Hannover. Seit 2013 Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands e.V.

---

# Über das Erbbaurecht wirken wir dämpfend auf die Grundstückspreise. Matthias Nagel

auf relativ großen Gebieten, ich sage mal in einem Stadtteil von Osnabrück, keine Verkäufe gibt? Wir deckeln also die Grundstückspreise. Was wir nicht deckeln können, sind die Mieten. Dazu sind wir zu klein.

**Wir haben eine lange Phase der Privatisierung hinter uns. Kam die Politik nie auf die Idee, nach der Klosterkammer zu greifen?**

**Matthias Nagel** Wir haben den großen Vorteil, dass unsere Stiftungen verfassungsrechtlich im Bestand geschützt sind, als „überkommene heimatgebundene Einrichtungen“. Es gelten Veräußerungsverbote aus dem 19. Jahrhundert. Dabei sind von jeher alle Stiftungsvermögen getrennt vom Staatsvermögen zu verwalten, so dass ein direkter Zugriff rechtlich sehr schwierig ist.

**Herr Novy-Huy, gibt es eine Parallele zur Wohnraumstiftung in Metzingen, die Sie beraten?**

**Rolf Novy-Huy** Die [Wohnraumstiftung Metzingen](#) ist keine Stiftung öffentlichen Rechts, sondern eine gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts. Die Initiative ging von der Stadt aus. Die erste Bürgermeisterin Jacqueline Lohde hat sich gefragt: Wie kann ich in der Stadt sozialen Wohn-

raum schaffen? Sie hatte sich geärgert, weil der soziale Wohnraum alle 20 Jahre flöten geht, und nach Instrumenten gesucht, die Verträge länger laufen zu lassen. So kam sie auf die Kombination aus Stiftung und Erbbaurecht.

**Das war eine Entscheidung, die auf eine einzelne Person zurückgeht?**

**Rolf Novy-Huy** Ja, sie hat den Zündfunken gesetzt. Sie wollte ganz bewusst die Stiftung nicht komplett in städtischer Hand halten, sondern das mit der Stadtgesellschaft zusammen organisieren. Der Gedanke kam im Stadtrat ausgesprochen gut an, über alle Parteien hinweg. Der Stadt Metzingen geht es ja nicht so schlecht. Sie hat durch die Industrieansiedlung, vor allem von Boss, gute Einnahmen und hat die Gründung mit Geldern unterstützt – viele bringen sich mittlerweile ein. Da ist ein Stück hanseatischer Geist bei den Schwaben: Wir tun was für unsere Stadt. Wir sind hier groß geworden, haben Geld verdient und tragen jetzt ein Stück Stadtgesellschaft mit. So verzahnt sich Bürgergesellschaft und politisches Handeln.

**Welche Rolle spielt die Stiftung trias dabei?**

**Rolf Novy-Huy** Wir haben angeboten, das Ganze

als treuhänderische Stiftung zu führen. So konnte man direkt anfangen und musste nicht erst zwei Jahre warten, bis die Stiftung steht und die ersten Gelder da sind. Das gehört zu unserem Werkzeugkasten, mit dem wir in der Stiftung trias arbeiten. Wir konnten dann sofort das erste Grundstück kaufen.

**Und die Vergabe erfolgt im Erbbaurecht?**

**Rolf Novy-Huy** Das ist gesetzt. Für uns ist das Erbbaurecht nicht nur ein Mittel zur Erzielung von Einnahmen, sondern das Besondere ist, dass wir eine bestimmte Nutzung damit verknüpfen: Dieses Gebäude ist für den sozialen Wohnungsbau oder für Ateliers oder die Jugendarbeit. Etwas, das Stadtgesellschaft guttut.

**Welche rechtlichen Probleme sind bei der Gründung der Stiftung aufgetaucht?**

**Rolf Novy-Huy** Es gab keine (*allgemeines Lachen*). Man kann mit der Treuhandstiftung sehr gut arbeiten und sie dann in eine selbstständige Stiftung überführen. Das Dumme ist nur: Man kann sie nicht einfach umschreiben, sondern muss die alte Stiftung auflösen und eine neue gründen. Dann zahlt man Grunderwerbssteuer und das wird richtig teuer.

**Frau Reuther, wie sieht das aus Ihrer Perspektive als Senatsbaudirektorin von Bremen aus?**

**Iris Reuther** Wir erleben eine Debatte über unsere Bodenpolitik quer durch die verschiedenen



---

**Iris Reuther**

\*1959, Architektin und Stadtplanerin, seit 2013 Senatsbaudirektorin der Freien Hansestadt Bremen, 2004–2013 Professorin Stadt- und Regionalplanung Universität Kassel, zuvor Architektin mit dem Büro für urbane Projekte Leipzig

---



Zuständigkeitsbereiche und in der Politik. Es gibt das Bauressort, aber es gibt auch den Hafen- und Wirtschaftssenator, der große Flächen hat, die eine Stadtentwicklungsperspektive brauchen – und die Flächen der Sondervermögen, die bei den Behörden angesiedelt sind, die die Infrastruktur entwickeln, zum Beispiel Schulen und Kitas. Und dann noch die Flächen des Bundes. In Bezug auf das Thema ist wichtig, dass Bremen als „Nehmerland“ gemäß Haushaltsgesetz auch Grundstücke veräußert hat, um den Haushalt zu sanieren. Bremen ist nicht die einzige Kommune in Deutschland, die das getan hat und tut. Mit Blick nach München kann ich sagen: Es war eine politische Entscheidung, dass Bremen im Jahr 2012 mit dem Bündnis für Wohnen eine Quote für den geförderten Wohnungsbau eingeführt hat, die unmittelbar an die Vergabe von eigenen Flächen gekoppelt ist und auch dort greift, wo neues Planungsrecht geschaffen wird. Der Hebel ist der Städtebauliche Vertrag. In den letzten Jahren haben wir damit auf großen Flächen den geförderten Wohnungsbau wieder angeschoben.

**Können Sie uns ein Beispiel nennen?**

**Iris Reuther** Die Entwicklung von Wohnungsbaustandorten in der Überseestadt wird seither

auf diese Weise betrieben. Wir haben aber auch Stiftungen in Bremen. Die Bremer Heimstiftung zum Beispiel verfügt über ein neun Hektar großes Areal im Osten der Stadt, für das wir gerade unter dem Titel „Stiftungsdorf Ellener Hof“ einen Bebauungsplan für ein Quartier mit 500 Wohnungen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen entwickeln. Das Grundstück wurde der Stiftung von einem gemeinnützigen Verein gemacht, der sich seit 175 Jahren um schwierige Jungskümmert. Die Bremer Heimstiftung vergibt Teilflächen ihres Standortes im Erbbaurecht. Bei diesem Projekt wenden wir unser Planungsrecht und den Städtebaulichen Vertrag auch auf die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA an, die dort bauen will und sich dann ebenfalls mit dem Thema Erbbaurecht auseinandersetzen

muss. Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft lernen ja immer an konkreten Projekten.

**Wäre es nicht eine große Chance, auch die Überseestadt im Erbbaurecht zu entwickeln?**

**Iris Reuther** Für die Stadtentwicklung ist das ein interessantes Instrument. Eine Hafenstadt wie Bremen gibt strategische Teile ihres Sondervermögens nicht her. Die großen Schuppen an den Kaianlagen werden zum Beispiel im Erbbaurecht vergeben. Ehrlich gesagt: Seit drei bis fünf Monaten reden wir erst darüber, auch andere Landesflächen im Erbbaurecht zu vergeben.

**Herr Nagel, Sie haben ja viel Erfahrung mit dem Erbbaurecht. Wer sind Ihre Bauherren?**

**Matthias Nagel** Im Regelfall ist es so: Wer sich

# Wir brauchen große Projekte und einen neuen common sense. Iris Reuther

---

**Jochen Lang**

Politikwissenschaftler und seit 2014 beim Berliner Senat für Wohnungspolitik, Wohnungsneubau und Städtebauförderung verantwortlich

---

ein Eigenheim bauen möchte, nimmt bei uns ein Erbbaurecht zur privaten Nutzung. Aber auch für den Geschosswohnungsbau gibt es Erbbaurechte, die sogenannten Wohnungserbbaurechte. Im städtischen Bereich übernehmen auch Wohnungsbaugesellschaften oder -genossenschaften Erbbaurechte von uns, dann sind wir bei der Projektierung nicht dabei.

**Die Klosterkammer, die Heimstiftung, das sind ja bewahrende, im Wortsinne konservative Projekte. Warum tun sich die Banken trotzdem so schwer damit, Bauen mit Erbbaurecht zu finanzieren?**

**Rolf Novy-Huy** Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat ein Rundschreiben verfasst, das die Beleihung von Erbbaurechten erschwert. Daran müssen sich die Banken halten. Und die Banker, von Haus aus vorsichtig, glauben, dass das Erbbaurecht nicht marktgängig ist. Der deutsche Michel nimmt es nicht so gern, nach dem Motto: Die Erde, auf der er steht, muss ihm auch gehören.

**Matthias Nagel** Die Banken haben klare Kriterien, wonach das Erbbaurecht schlechter eingeschätzt wird. Auch die Restlaufzeiten führen zu unterschiedlichen Bewertungen. Wenn ein Erbbaurecht nicht mehr lange läuft, ist es schwerer zu beleihen, weil für die Bank das Risiko höher ist. Der Volleigentümer hat diese Thematik nicht.

**Bremen fängt gerade erst wieder an, über Erbbaurechte zu reden. Fehlt in Kommunen und Banken die Erbbaurechtspraxis?**

**Christiane Thalgott** Eigentlich ist die Erfahrung eher negativ, wenigstens in München. Wir hatten Erbbaurechte bei kleinen Siedlungen, die jetzt 100 Jahre alt werden. Zum Schrecken der Nutzer greift der Freistaat jetzt massiv in die vorhandenen Grundstücksverträge ein, erhöht den Zins, macht alles, was jeder anständige Kapitalist auch macht. Das hat eingeschlagen wie eine Bombe. Das neue Erbbaurecht muss sich damit auseinandersetzen. Heute vergibt die Stadt München nur noch im Erbbaurecht. Aber bei Otto und Ottolie Normalverbraucher ist im Kopf, dass Leute richtig abgezockt werden könnten.



**Wir propagieren das im Bundesverband Deutscher Stiftungen: Leute, legt Euer Vermögen sinnfällig an. Manchmal kann ich über die gemeinnützige Kapitalanlage mehr erreichen als über die Ausschüttung, die ich aus meinem Vermögen erziele.**

**Rolf Novy-Huy**



# Die Bodenpreise werden nicht über die Rendite bestimmt. Das ist reines Betongold.

Christiane Thalgott



**Rolf Novy-Huy** Die Mechanik des Erbbaurechts führt genau zu dieser Einschätzung, weil der Boden nach 99 Jahren neu bewertet wird. Daran müssen wir arbeiten. Wenn der Bodenwert von 20 Goldmark 1918 auf 600 Euro im Jahr 2018 steigt, dann kommt die BILD-Zeitung mit der Schlagzeile: „Erbbaurechtsausgeber erhöht den Erbbauzins um 2814 Prozent!“

**Matthias Nagel** Wir haben in den letzten Jahren über 800 abgelaufene Erbbaurechte erneuert. In kaum einem Fall ist das Erbbaurecht über die gesamte Vertragslaufzeit in einer Familie geblieben. Es wird immer wieder veräußert, so dass der Sprung am Ende gar nicht so extrem ist.

**Rolf Novy-Huy** Wir müssen auch bedenken, dass das Finanzamt unser bester Kapitalist ist: Man erwartet von uns als gemeinnützige Stiftung, dass wir maximale Erträge erwirtschaften. Ich muss auf den Tagesbodenwert hochgehen und diesen verzinsen, obwohl mein Erbbaurechtsnehmer, vielleicht eine sozial eingestellte, nach Kostenmiete arbeitende Genossenschaft, dadurch die Miete massiv anheben muss.

**Bei dem Projekt der Samtweberei in Krefeld gibt es einen Erbbaurechtsvertrag mit 0 Prozent Zins, dank der Bindung an einen gemeinnützigen Zweck.**

**Rolf Novy-Huy** Wir propagieren das im Bundesverband Deutscher Stiftungen: Leute, legt doch euer Vermögen sinnfällig an. Manchmal kann ich über die gemeinnützige Kapitalanlage mehr erreichen als über die Ausschüttung, die ich aus dem Vermögen erziele.

**Erbbaurechte kann ich nur vergeben, wenn ich überhaupt noch Vermögen habe. Geht das nicht auch anders?**

**Christiane Thalgott** Es geht anders. Die Grundstücke müssen zu Konditionen von der Stadt,

**Frauke Burgdorff**

\*1970, Raumplanerin. 2006–2016 Leiterin der Montag Stiftung Urbane Räume, 2014–2016 Geschäftsführerin Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH. Seit 2017 Inhaberin der Agentur für kooperative Stadtentwicklung BURGDORFF STADT in Bochum

von den Privaten, erworben werden, die es ermöglichen, Entwicklungsmaßnahmen zu finanzieren. Bei solchen Forderungen plakatiert dann aber die CSU: Der Kommunismus kommt zurück. Das ist aber nicht nur in München so. Der kurzfristige Ertrag wird überall höher bewertet als das Gemeinwohl.

**Iris Reuther** Wir bewegen uns ja als Kommunen auf einem sehr komplexen Markt. Eine rigorose Veränderung solcher Strategien ist nicht ganz einfach. Alleine die Erwähnung, dass man eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf ein Gebiet legen könnte, schreckt alle auf.

**Fachleute haben das Erbbaurecht als modernes Instrument der Stadtentwicklung längst wiederentdeckt. Nur in der Gesellschaft muss es noch populärer gemacht werden. Dafür müssen wir aus dem politischen Schwarz-Weiß-Denken heraus. Man kann marxistisch argumentieren, aber genauso gut wertkonservativ und sagen, die Bodenrente fließt wieder in Bürgerhand zurück.**

**Christiane Thalgott** Die wirkliche Bewegung hat nicht die Diskussion über das Gemeinwohl gebracht, sondern dieser irrsinnige Markt. Den Boden wie Schweinehälften und Roggensäcke zu behandeln, hat die Städte zerstört. Die Bodenpreise werden nicht durch konkrete Rendite bestimmt. Internationale Investoren investieren hier, weil sie den politischen Systemen in ihren eigenen Ländern nicht trauen. Sie investieren Geld, das sie bisher zusammengerollt auf irgendwelchen Inseln liegen hatten.

**Es geht um reine Kapitalanlage?**

**Christiane Thalgott** Reines Betongold. Unsere Instrumente sind auf eine solche Bodennutzung überhaupt nicht eingestellt. Es wurde im letzten Jahrhundert politisch immer mal diskutiert, dass

Die Alte Samtweberei in Krefeld ist ein Projekt der Montag Stiftung Urbane Räume (Stadtbauwelt 24.2016) [samtweberviertel.de](http://samtweberviertel.de)

Bei der Neuen Bodeninitiative stimmten 2016 67 Prozent der Basler für eine nachhaltige Liegenenschaftspolitik. [neue-bodeninitiative.ch](http://neue-bodeninitiative.ch)



## Mehr Boden für Wohnen. Vorschlag zur Gründung einer Bodenstiftung des Bundes als Fundament für dauerhaft bezahlbare Wohnungen

von Frauke Burgdorff, Jochen Lang und Stefan Rettich

In den Wachstumsregionen Deutschlands müssen viele neue Wohnungen gebaut werden, die auch für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar sind. Die Baukosten steigen jedoch bundesweit, der wichtigste Kostentreiber ist dabei der Boden. Das ist eine Herausforderung von nationaler Dimension. Kommunen, Länder und Bund müssen ihre Beiträge leisten. Neben der Förderung neuer Sozialwohnungen, der Senkung von Baukosten und einem fairen Mietrecht gehört dazu auch die Bekämpfung der Spekulation mit öffentlichem Boden. Der Bund setzt beim Verkauf seiner Flächen allerdings auf Höchstpreisvergaben und treibt damit die Bodenpreise weiter an, statt sein Bodenvermögen zu nutzen, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Doch ein anderer Umgang mit öffentlichem Grund ist möglich: Der Bund könnte eine Bodenstiftung gründen, seine für Wohnungsbau geeigneten Flächen darin einbringen und Erbbaurechte per Konzeptverfahren an gemeinwohlorientierte Bauherren vergeben. Über Erbbaurechte kann der Bund langfristige Belegungsbindungen, moderate Mietentwicklung, Nutzungsmischung, soziale Infrastruktur, Grünflächenanteile und weitere lokale Notwendigkeiten sichern. So bleiben die Grundstücke im öffentlichen Vermögen, werden der preissteigernden Verwertung entzogen und bilden die Basis für ein neues wohnungs- und bodenpolitisches Modell. Der Vorschlag richtet sich angesichts der neuen Legislaturperiode zunächst an den Bund. Er ist aber auf alle Gebietskörperschaften anwendbar, die Gemeinwohlanliegen wie bezahlbares Wohnen und nachhaltige Stadtentwicklung unterstützen und zugleich ihr Bodenvermögen dauerhaft sichern und entwickeln möchten.

Weitere Informationen unter [www.uni-kassel.de/go/staedtebau](http://www.uni-kassel.de/go/staedtebau)

der Boden nicht vermehrbar ist, aber noch nie in der Schärfe wie heute.

**Herr Nagel, wenn Sie die Möglichkeit hätten, die Liegenschaftspolitik von Hannover zu übernehmen: Würden Sie komplett auf Erbbaurecht umstellen?**

**Matthias Nagel** Viele Städte und Kommunen können sehr gut mit dem Erbbaurecht leben: Basel, Zürich, Amsterdam, Rotterdam. Über das Erbbaurecht können Kommunen bezahlbaren Wohnraum anbieten.

**Christiane Thalgott** Der Staat hat versagt!

**Viele Kommunen sind aber mehr oder weniger gezwungen, mit ihrem Boden Geld zu erwirtschaften. Wäre es nicht ein Hebel für die Kommunen, den Boden grundsätzlich als Sondervermögen zu behandeln?**

**Iris Reuther** Mal eben das Ruder rumreißen auf so einem Tanker, das ist ausgesprochen schwierig. Selbst wenn wir eine politische Entscheidung hätten, dass wir mit unserem Boden ab nächstem Jahr anders umgehen könnten, müsste man auch in den Verwaltungs- und Entwicklungsstrukturen mit diesem Instrument umgehen können.

**Rolf Novy-Huy** Das kann man ja auch Stück für Stück entwickeln. Wie bei der **Bodeninitiative Basel**. Wir fassen den Beschluss, kein Land mehr zu verkaufen, allenfalls noch zu tauschen oder kleine Flecken zu verkaufen. Es gibt auch bei Bodenreformern, insbesondere bei der „Freiwirtschaft“, Positionen, die sagen, wir bräuchten eine Deutsche Bodenbank, um Deutschland peu à peu zurückzukaufen.

**Steuern wir also auf eine neue Praxis zu? Welche Rolle spielt dabei der Bund? Kann er Rahmenbedingungen ändern, um den Kommunen die Praxis zu erleichtern?**

**Christiane Thalgott** Der Bund muss endlich andere Regeln bei der BImA einziehen. Das ist ein Skandal: Der Bund verkauft steuerlich schon einmal von den Bürgerinnen und Bürgern finanzierte Objekte und Grundstücke an Kommunen und wir müssen sie ein zweites Mal bezahlen. Außerdem müssen Share Deals besteuert und die Spekulationsfrist abgeschafft werden.

**Bei einem Bündnis für souveräne Bodenpolitik, wer müsste da der Motor sein? Die Kommunen oder die Zivilgesellschaft?**

**Matthias Nagel** Ich glaube, die Zivilgesellschaft

ist noch nicht so weit, dass sie eine neue Bodenpolitik unterstützen würde.

**Iris Reuther** Das sehe ich auch so. Wir sind in Sachen direkte Demokratie einfach nicht die Schweiz. Ich glaube, dass man sich mit den Marktakteuren verständigen muss, jedenfalls mit denen, die einen Bezug zum Ort haben.

**Christiane Thalgott** Wir haben eine Zeitenwende. Wobei ich glaube, dass es nicht der richtige Weg ist, mit dem Bund Bodenfonds aufzusetzen, sondern es müssen neue Institutionen vor Ort verankert werden. Wir müssen uns Verbündete holen wie die Gewerkschaften oder die Kirchen.

**Iris Reuther** Für die Kirchen wie die Kommunen war das immer klar. Ob der Nationalstaat verschwindet oder was auch immer passiert: Wir bleiben hier. Die politischen Debatten darüber sind trotzdem extrem schwierig. Wir brauchen gute, große Projekte als Vorbilder und einen neuen *common sense*.