

HOCHSCHULE TRIER

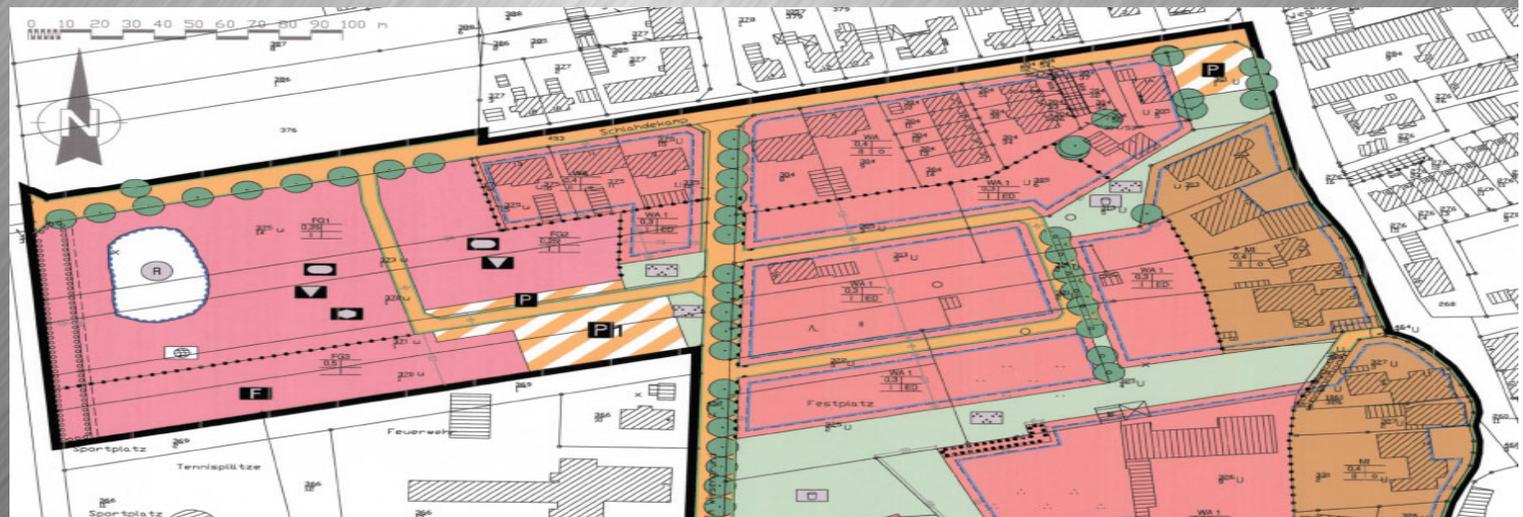
Umwelt-Campus Birkenfeld

Umwelt macht Karriere.

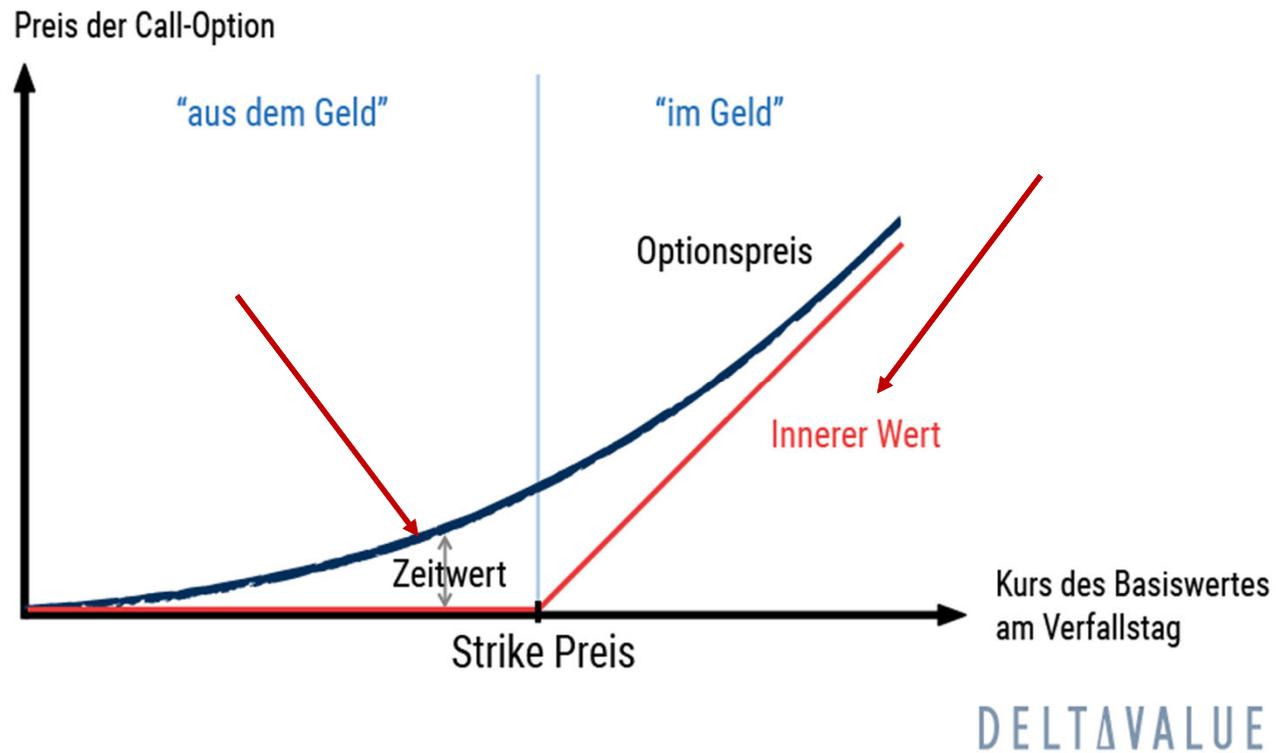
# Bodenpreisrallye stoppen – aber wie?

Enteignungskonferenz, Berlin 28.05.2022

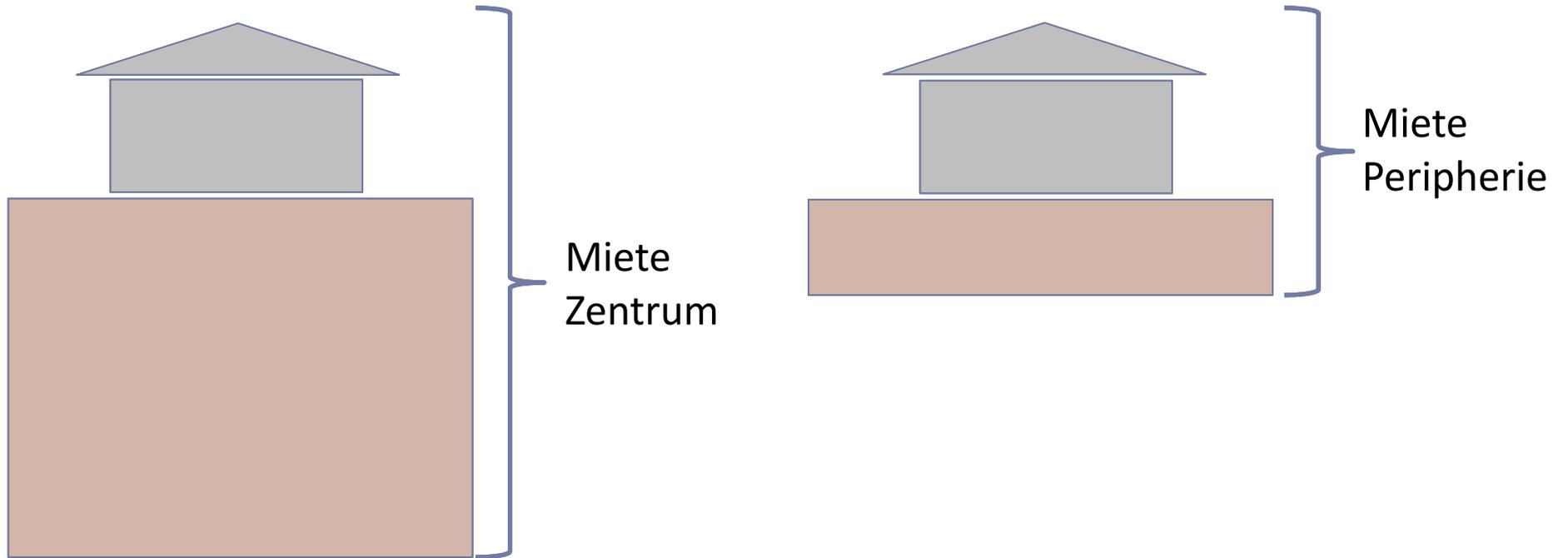
Prof. Dr. Dirk Lühr



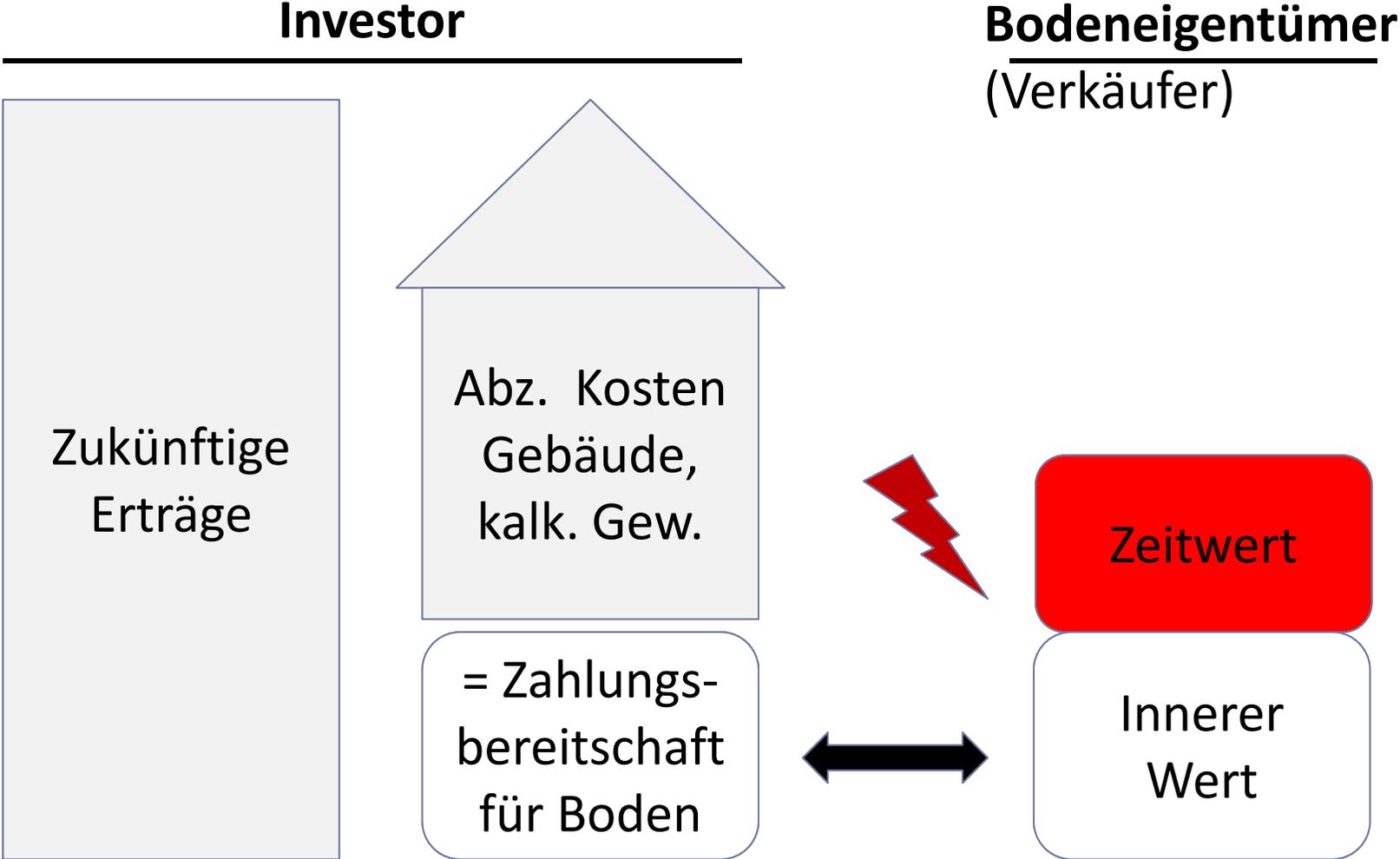
# Vorab: Boden – eine Realloption



# Innerer Wert: Unterschiede der Mieten im Raum



# Äußerer Wert: ... des "Warten Könnens"



# Unmittelbare Einwirkung auf den Preis

# Umdefinition des Verkehrswertes?

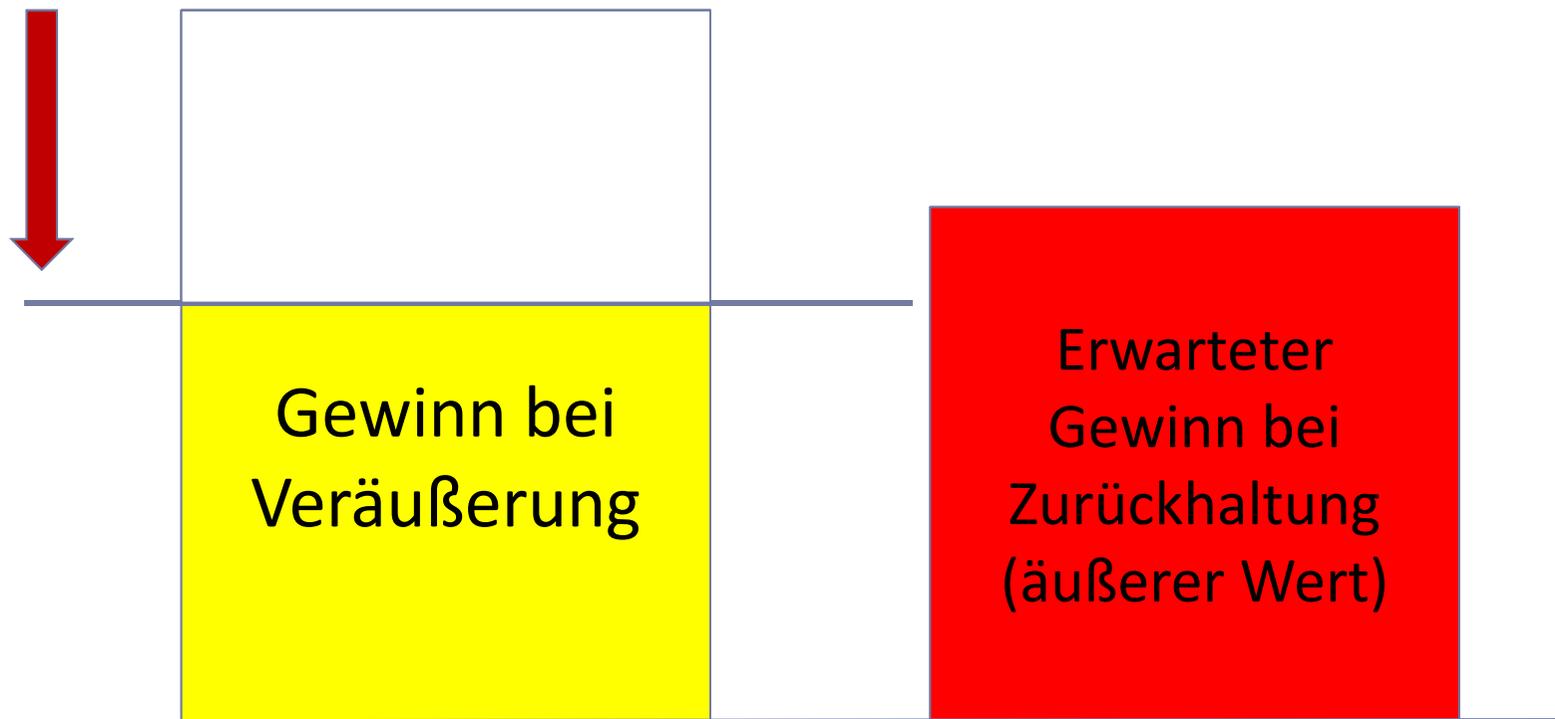


Aber:

- Definition eines tragfähigen Bodenwertes
- Vorkaufsrecht zum Verkehrswert oder unterhalb des Verkehrswertes (H.-J. Vogel: Kaufpreis zzgl. zwischenzeitige Verbraucherpreissteigerungen)

# Bodenpreisbremse?

S. Preisstoppverordnung (1936)



# Entkapitalisierung des Bodens

# Ansatzpunkt **innerer Wert**

## **Bodenwertsteuer!**

**Wirkung:** „Entkapitalisierung“ des Bodens

- Schöpft die Bodenerträge zugunsten der öffentlichen Hand / Gemeinschaft ab, senkt damit den inneren Wert
- Zugleich: Senkt den Wert des „Warten Könnens“

**Aber:** Chance wurde mit Grundsteuer reform 2019 vorerst vergeben



# Ansatzpunkt **äußerer Wert - Zeitwert**

## **Möglichkeiten der Bodenhortung schwächen!**

- Baugebote stärken
- Innenentwicklungsmaßnahme einführen
- Baurecht auf Zeit nutzen
- Grundsteuer C
- 10-Jahresfrist § 23 EStG abschaffen

# Boden in öffentliches Eigentum

# Warum Bodenvorratspolitik?

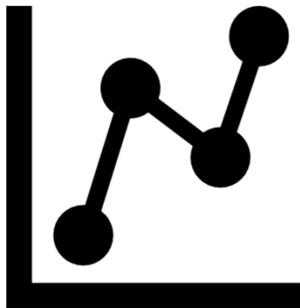
**Allgemein:**

Bodenvorrat

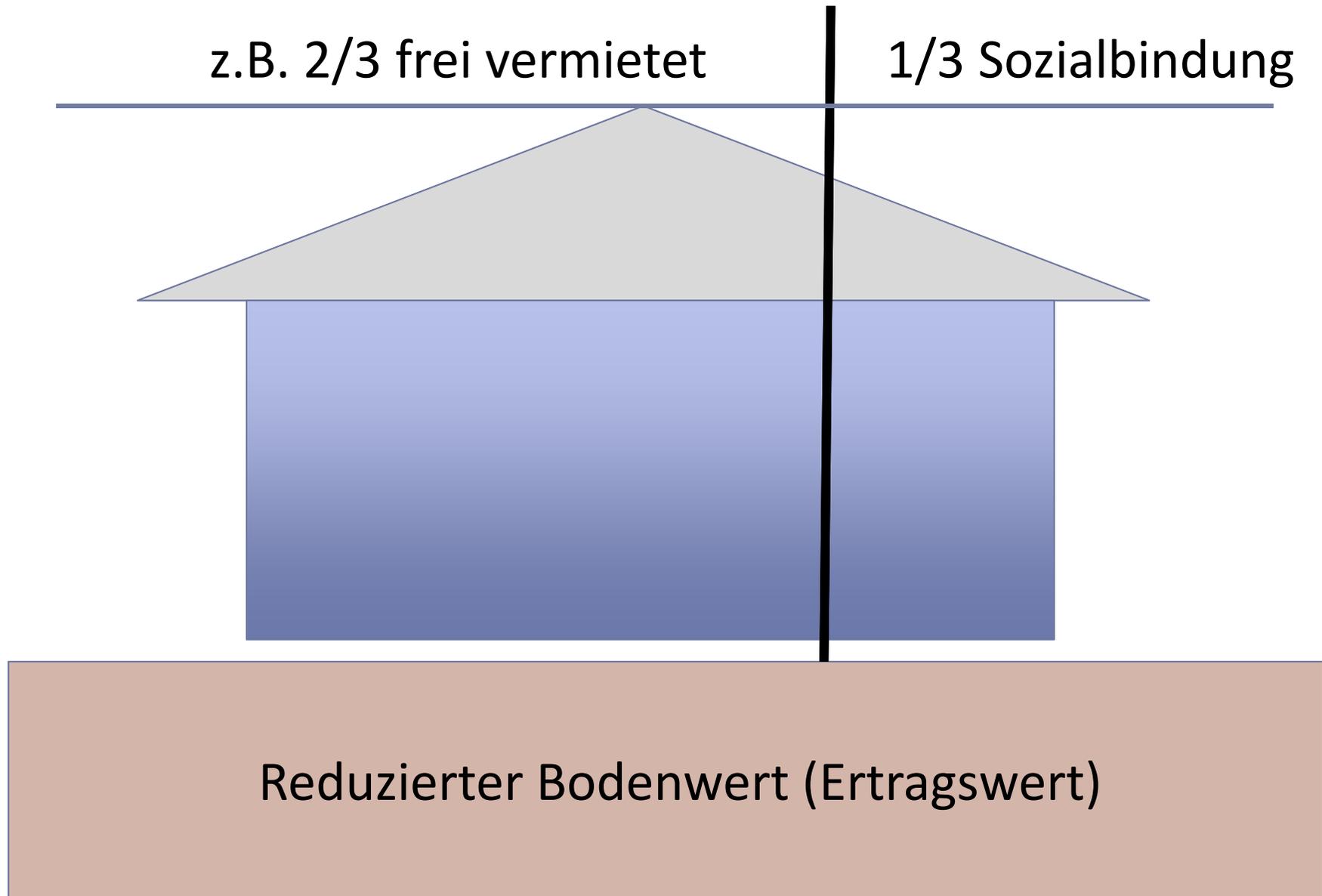
Generell: Steuerung  
der Bodennutzung

Langfristig: Pufferfunktion  
(Nachfragezyklen, geringe  
Elastizitäten)

Kurzfristig: Intervention  
z.B. über Sozialquoten  
(Marktanspannung)



# Sozialquoten: Schlüssel ist der Boden!



# Wie an das Bodeneigentum gelangen?

1. **Finanziell:** Bodenfonds Seitens des Bundes und der Länder (mit Zielvereinbarungen – s. Bunzel/Eltges/Löhr)
2. **Instrumentell:** Allgemeines Vorkaufsrecht
  - Auch und gerade für Bodenvorratspolitik ...
  - ... und bei Preisübertreibungen (zum Verkehrswert)
  - ... bei „ungesunder Struktur“ (?)



# Anleihen am landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrsrecht

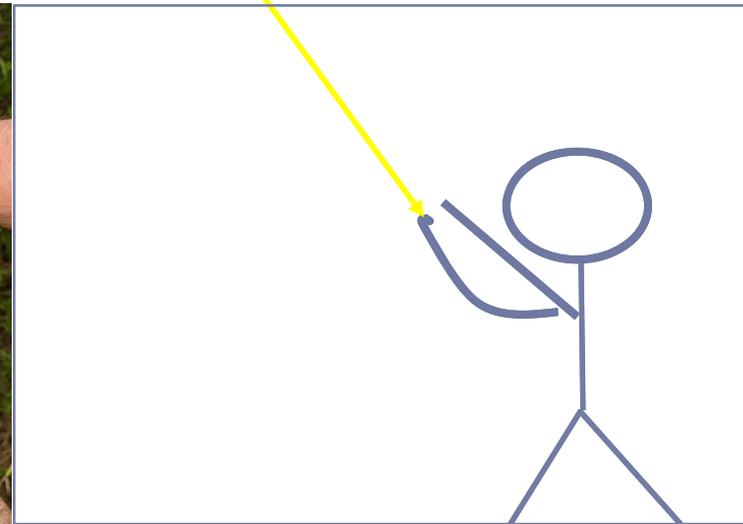
## **Grundstücksverkehrsgesetz: u.a. ...**

- Gemeinnützige Siedlungsunternehmen des Landes / Bodenfonds
- Genehmigungspflicht, oberhalb best. Größen, aber:
- Problematik der Share Deals ...
- EU-Recht und Art. 14 GG setzen Grenzen!

# Boden: Gemeingut!

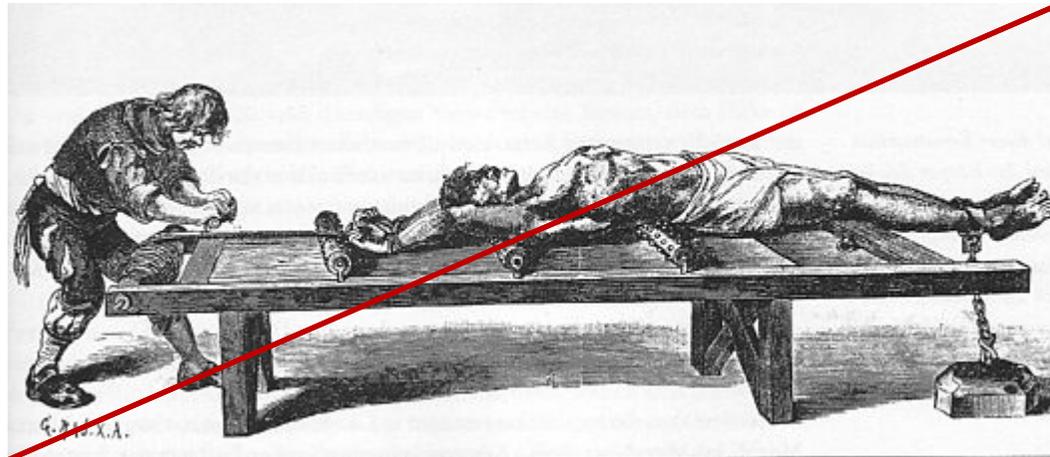
## Stärkere Rolle für kommunale Erbbaurechte!

Rechte	Vermögen	Nutzung
Bestand	<b>Recht am Wert</b> (Ius abutendi)	<b>Zweckentfremdungsrecht</b> (Abusus)
Fluss	<b>Fruchtziehungsrecht</b> (Usus fructus)	<b>Nutzungsrecht</b> (Usus)



# Kommunales Erbaurecht weiterentwickeln ...

- Kommunale Erbaurechte: Weit reichende Sozialbindungen möglich!
- Auch: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, Mietkaufmodelle
- Aber: Unter Kompensation der Mindererträge des Investors!
- Derzeit investorenunfreundliche kommunale Praxis, Akzeptanz im Markt fehlt!



# Bsp. Singapur – Vision Property State!



# Baulandbereitsstellung

## Baulandmodelle: Nur Neubauten!

- Angebotsplanung
- Städtebauliche Verträge: Ja, aber ... 
- Königsweg: Zwischenerwerb (mit Erbbaurechten)

## Komplementär:

Gründerwerbsteuerbefreiung beim kommunalen Zwischenerwerb!

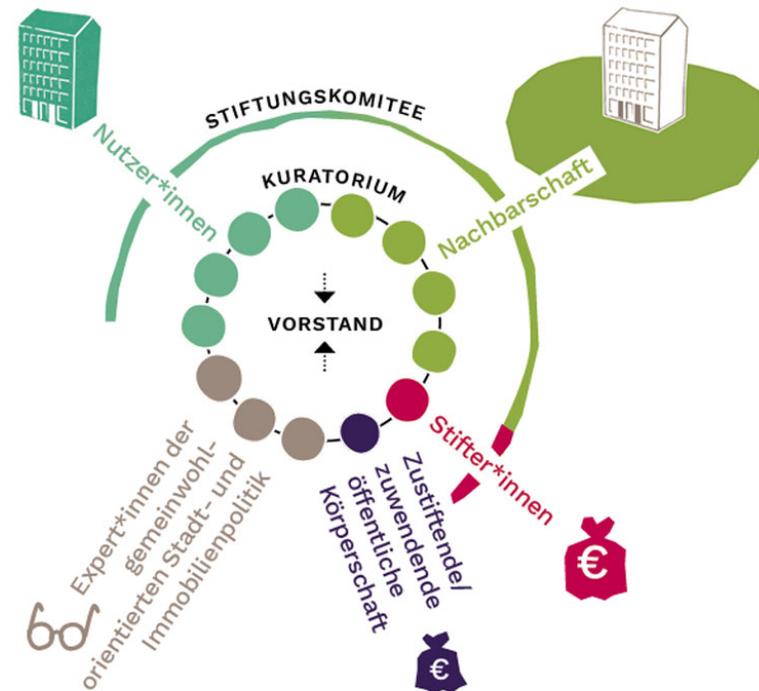
# Commons stärken

# Zivilgesellschaftliche Formen ...

## ... stärken!

- Bodengenossenschaften
- Community Land Trusts
- Zivilgesellschaftliche Stiftungen (Trias, Edith Maryon etc.)

**Aber:** Transformation zu „Clubgütern“ muss verhindert werden!

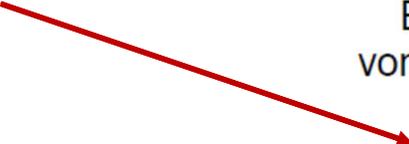


# Haushalts- und Vergaberecht

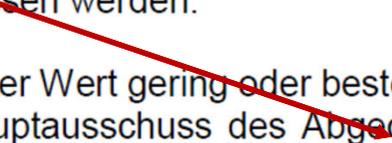
# Haushaltsordnungen der Länder

## § 63

### Erwerb und Veräußerung von Vermögensgegenständen



(3) Vermögensgegenstände dürfen nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen können im Haushaltsplan zugelassen werden.



(4) Ist der Wert gering oder besteht ein dringendes Interesse Berlins, so kann die Senatsverwaltung für Finanzen oder der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses Ausnahmen zulassen. Eine solche Ausnahme kann beispielsweise vorliegen bei der Veräußerung von Grundstücken im Rahmen eines konzeptorientierten Entwicklungsverfahrens oder etwa bei Direktvergaben nach einem vom Abgeordnetenhaus genehmigten Liegenschaftskonzept. Solche Geschäfte stellen stets ein dringendes Interesse Berlins dar.

**Ergo:**

Berlin ist hier schon vergleichsweise gut aufgestellt!

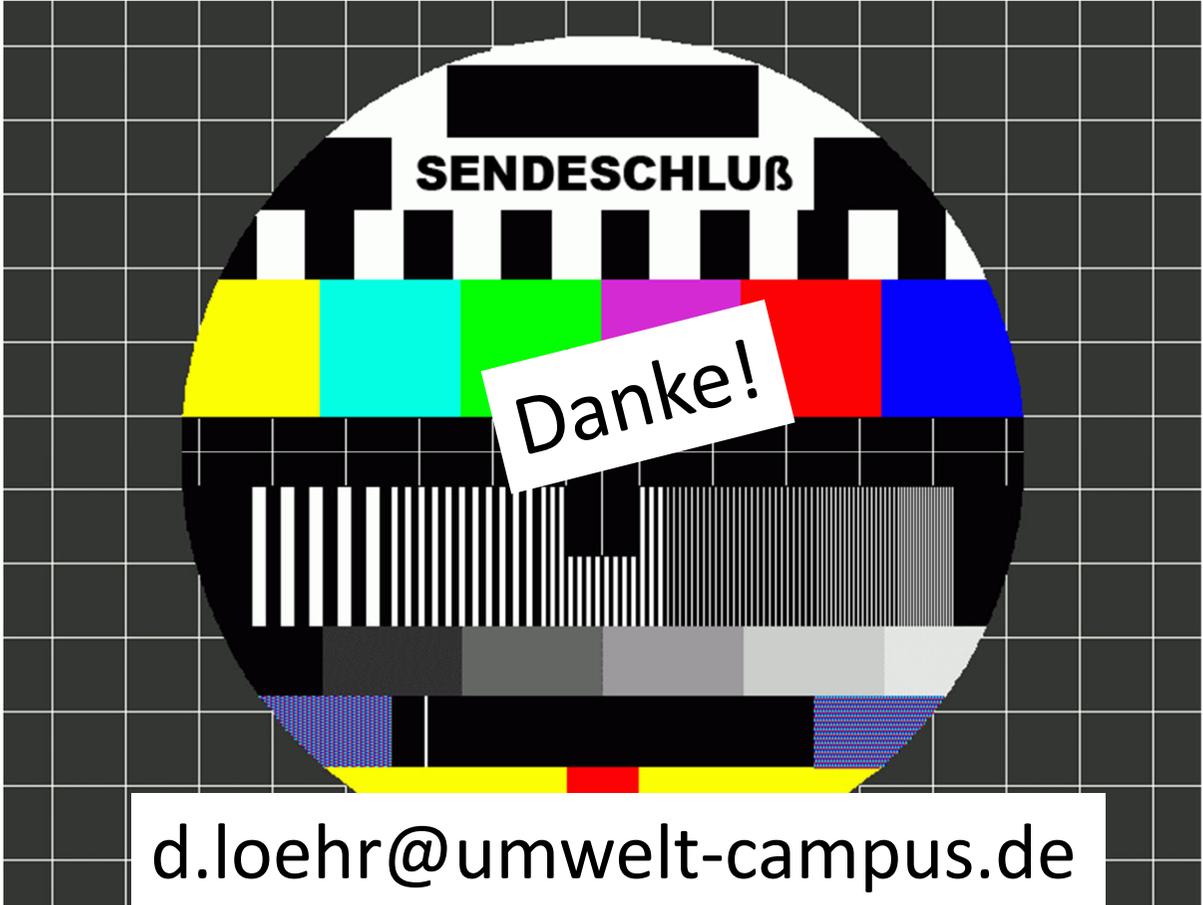
# Fehlanreize herausnehmen

## Kommunale Doppik:

- Oftmals Anreiz zur „Versilberung“, um stille Reserven zu heben
- Nachrichtlicher Ausweis oder Anleihen an IFRS (?)

## Ver- und Entschuldungsregelungen überprüfen:

- Z.T. Fehlorientierung bei Kommunalaufsicht
- Z.T. Fehlanreize durch Entschuldungsfonds
- Grs. Verbot der Veräußerung von Grundvermögen zur Haushaltskonsolidierung



[d.loehr@umwelt-campus.de](mailto:d.loehr@umwelt-campus.de)