



# **Stadtentwicklung und Wohnen - ein Kernthema der SPD**

Die Gestaltung und Sicherung einer sozialen Stadt, die Wohnungen mit bezahlbaren Mieten für alle Bevölkerungsgruppen schafft und erhält, ist ein Kernthema der SPD. Der Arbeitskreis Stadtentwicklung und Wohnen der ASJ Berlin befasst sich seit vielen Jahren mit den drängenden Problemen auf dem Wohnungsmarkt und den Konflikten beim Städtebau. Angesichts der auf dem Wohnungsmarkt bestehenden Probleme und der Komplexität des Themas Bauen und Wohnen, das alle Ebenen (Bund, Länder, Kommunen) und verschiedenste Rechtsgebiete berührt, ist die Zusammenarbeit von Juristinnen und Juristen aus verschiedenen Bereichen in der ASJ Berlin besonders wichtig. Dabei geht es nicht nur um das Miet- und Bauplanungsrecht, sondern auch um übergreifende Rechtsfragen wie z.B. um die Sicherung einer gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum als Planungsziel im BauGB, ein Privatisierungsverbot von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in der Landesverfassung und um die Finanzverfassung (Wohnungsbauförderung!).

Anstatt nur an einzelnen Vorschriften zu arbeiten, sollte man ein Maßnahmenbündel in einem Gesamtkonzept auf den Ebenen von Bund, Ländern und Gemeinden zusammenfassen, um die Voraussetzungen für einen sozialgerechten Wohnungsbau für alle Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Dazu gehören:

- Eine ausschließlich am Gemeinwohl orientierte Liegenschaftspolitik des Bundes, der Länder und Gemeinden;
- Eine am „Wiener Modell“ orientierte Liegenschaftspolitik;
- Die Nutzung der Bebauungsplanung als das Instrument der Inhaltsbestimmung des Eigentums für die Sicherung einer sozialgerechten Bodennutzung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB bzw. auf Ebene des Bundesgesetzgebers die Stärkung des BauGB in diesem Sinne, Ausbau des Instrumentes der Erhaltungssatzung als Instrument zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung;
- Im Bereich des Finanzverfassungsrechts eine Wiederbelebung des Wohnungsbauförderung des Bundes durch Änderung des GG;
- Im Bereich des Steuerrechts die Wiedereinführung der Steuerbefreiung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften;
- Im Bereich der Landesverfassungen Aufnahme eines Privatisierungsverbotes für die kommunalen Wohnungsbauunternehmen. (so auch das aktuelle Wahlprogramm der SPD Berlin!).

So taucht z.B. im Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften durch die öffentliche Hand, etwa dem Verkauf des Dragonerareals in Berlin durch den Bund, immer wieder die Frage auf, inwieweit der Staat Grundstücke aus haushaltsrechtlichen Gründen, nämlich auf Grund des

Wirtschaftlichkeitsgebotes, an den Meistbietenden verkaufen kann oder inwieweit er dem Gemeinwohl verpflichtet ist.

Der Verkauf von staatlichen Liegenschaften ist nicht aus Wirtschaftlichkeitsgründen geboten, selbst wenn diese derzeit nicht dringend benötigt werden. Ein solcher Verkauf verletzt vielmehr das für jedes Handeln der öffentlichen Hand geltende Wirtschaftlichkeitsgebot aus Art. 114 Abs. 2 GG. Für diesen Wirtschaftlichkeitsbegriff ist nicht die Erwirtschaftung eines materiellen Gewinns, nicht die Höhe des finanziellen Ertrages im Verhältnis zu dem veräußerten Gut, entscheidend. Maßgeblich ist der Nutzen, den die Allgemeinheit im Rahmen der Erfüllung staatlicher Aufgaben erlangt. Der gemeinwohlorientierte Wirtschaftlichkeitsbegriff ist der Liegenschaftspolitik des Bundes und der Länder zugrunde zu legen.

Wegen der großen Bedeutung der Liegenschaften für die Erfüllung von staatlichen Aufgaben, wegen ihrer Funktion als Steuerungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung und ihrer vorgeschriebenen Nutzung im Interesse des Gemeinwohls ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Vorhaltung von staatlichem Grundeigentum eher im öffentlichen Interesse liegt als deren Verkauf. Ohnehin ist die Erzielung von Einnahmen kein Grund für einen Verkauf von staatlichen Liegenschaften, selbst wenn diese nicht mehr dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen sind; denn der Staat hat seine Aufgaben aus Steuereinnahmen zu finanzieren.

Daher ist im Zweifel von der Unwirtschaftlichkeit des Verkaufs von öffentlichem Grundeigentum auszugehen, da dieses endgültig dem staatlichen Einfluss entzogen wird und als Mittel zur Realisierung des Gemeinwohls entfällt. Beim Liegenschaftsverkauf ist das von besonderer Tragweite, da diese Grundstücke nur begrenzt vorhanden sind und für wichtige Aufgaben der Daseinsvorsorge, wie öffentlicher Wohnungsbau, Verkehrs- und Erholungsflächen, Verwaltungs- und Kulturbauten, benötigt werden und vorzuhalten sind.

*Der gemeinwohlorientierte Wirtschaftlichkeitsbegriff gilt auch auf Bundesebene* und steht nicht nur bei dem Verwaltungsvermögen zuzurechnenden Liegenschaften, sondern auch bei dem Finanzvermögen zuzurechnenden Liegenschaften einer Veräußerung mit dem Ziel der maximalen Gewinnerzielung entgegen: So können Grundstücke, die auf Bundesebene für öffentliche Zwecke nicht mehr benötigt werden, auf Ebene des Landes oder der Kommunen für öffentliche Zwecke dringend gebraucht werden. Es kann nicht im Gemeinwohl liegen, wenn diese Liegenschaften vom Bund zur Gewinnerzielung verkauft werden; denn das Gemeinwohl ist nicht teilbar. Liegenschaften in Staatseigentum sind oftmals mithilfe von Enteignung in dieses Eigentum gelangt. Ihnen haftet dann seit dem Entzug des Privateigentums zugunsten vordringlicher Gemeinwohlintressen eine besondere Gemeinwohlverantwortung an, die das öffentliche Eigentum dauerhaft prägt und berücksichtigt werden muss.