

**DJD**

**info 2'74**

**Programm zur  
Kommunal-  
politik**

**Beschlüsse der LDK 1974**

**Jungdemokraten nrw**





# DEUTSCHE JUNGDEMOKRATEN

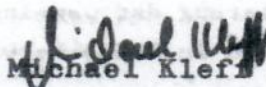
LANDESVERBAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Liebe Freunde!

Die nachfolgend abgedruckten Beschlüsse der Landesdelegiertenkonferenz 1974 und die im Anhang zu findenden auf unserem kommunalpolitischen Kongreß im Oktober letzten Jahres in Mülheim beschlossenen Resolutionen zur Kommunalpolitik sind Zeugnis dafür, daß die Jungdemokraten einen Schwerpunkt ihrer Arbeit auf die Kommunalpolitik legen.

Es bleibt zu hoffen, daß die Projektgruppe und der Arbeitskreis Kommunalpolitik auch zu den Bereichen Nahverkehr, Sanierung, und Regionalplanung beschlußfähige Programme erarbeiten können.

Um dies erreichen zu können, müssen sich jedoch auch die Untergliederungen verstärkt an der kommunalpolitischen Arbeit auf Landesebene beteiligen.

  
Michael Kleff

(Landesvorsitzender)

---

Herausgeber: Deutsche Jungdemokraten, Landesverband NRW,  
Landesvorstand

Zusammenstellung dieses Heftes: Michael Kleff

Anschrift von Herausgeber und Redaktion:

jetzige Anschrift:  
4 Düsseldorf 30  
Sternstr. 44  
0211/491927

ab 1.4.1974  
4 Düsseldorf 1  
Worringer Str. 82-84  
0211/360845/46

1. Auflage, März 1974

## **INHALT:**

<b>Editorial</b>	1
<b>Inhalt</b>	2
<b>Vorschläge für ein soziales Bodenrecht</b>	3
<b>Obdachlose</b>	24
<b>Vorschläge zur Verbesserung der Situation der ausländischen Arbeitnehmer in der BRD</b>	29
<b>Jugendzentrum</b>	33
<b>Anhang</b>	36
<b>Resolution zum Nahverkehr</b>	36
<b>Resolution zur Mietermitbestimmung</b>	40
<b>Resolution zur Demokratie in der Gemeinde</b>	41
<b>Bestellcoupon</b>	44

---

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, daß weitere kommunalpolitische Broschüren zu den Themen -Sanierung, -Ökonomische Situation der Gemeinden, - Bodenrecht, -Demokratisierung der Gemeinden, - Kommunale Wohnungsvermittlung, -Jugendzentren in Selbstverwaltung und -Nahverkehr erhältlich sind.

All diese Broschüren können auf der Landesgeschäftsstelle bezogen werden.



Die Landesdelegiertenkonferenz beschloß:

Vorschläge für ein soziales Bodenrecht

Vorwort	2
Inhalt	3
1- <u>Zielsetzung</u>	4
2. <u>Analyse</u> der Bodenordnung im Wirtschaftssystem der BRD	4
2. 1. Historische Entwicklung	4
2. 2. Auswirkungen der Privilegierung von Grund und Boden in der BRD	6
2. 3. Marktmechanismus und Bodenspekulation	9
2. 4. "Soziale Marktwirtschaft" und Städtebau	9
2. 5. "Soziale Marktwirtschaft" und Bodenkonzentration	11
2. 6. Das Städtebauförderungsgesetz - eine gelungene Reform?	11
3. <u>Verwirklichung eines sozialen Bodenrechtes</u>	13
3. 1. Vorbemerkung	13
3. 2. Kurzfristige Maßnahmen	14
3. 2. 1. Steuerrecht	14
3. 2. 2. Planungsrecht	17
3. 2. 3. Enteignungs- und Bodenrecht	19
3. 2. 4. Abschluß der kurzfristigen Maßnahmen	19
3. 3. Mittelfristige Maßnahmen	20
3. 4. Langfristige Maßnahmen	22



## 1. ZIELSETZUNG

Ziel liberaler Bodenpolitik ist, die Voraussetzung dafür zu schaffen, daß der nicht vermehrbare, aber unentbehrliche Grund und Boden im Interesse der Bevölkerungsmehrheit genutzt wird.

Dieses ist aber nur möglich,

- wenn die Kommunen eine langfristige humane Stadtentwicklungsplanung betreiben,
- wenn die Kommunen einen hinreichenden Einfluß auf die Nutzung von Grund und Boden haben,
- wenn die Kommunen die Verwirklichung ihrer Planentscheidungen erzwingen können,
- wenn die steuerliche Bevorzugung von Grund und Boden als Anlagegut und damit die nutzungsbedingte Nachfrage abgebaut wird,
- wenn die erforderlichen Flächen für öffentliche Versorgungseinrichtungen an gesellschaftlich sinnvollen Orten in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

## 2. ANALYSE DER BODENORDNUNG IM WIRTSCHAFTSSYSTEM DER BRD

### 2.1. Historische Entwicklung

Interessierte Kreise in der Bundesrepublik verbreiten blankes Entsetzen, wenn die Reform des Eigentums an Grund und Boden gefordert wird. Der Angriff auf das private Eigentum an Grund und Boden, so heißt es, soll eine uralte und in der Tradition bewährte Einrichtung zerstören. "Privates Bodeneigentum dient dem Gemeinwohl", so Dr. H. D. Schoen, vom Zentralverband der deutschen Haus- und Grundeigentümer. In einem kurzen geschichtlichen Rückblick soll untersucht werden, ob das Privateigentum an Grund und Boden wirklich so alt und so bewährt ist, wie seine Verteidiger behaupten.

Historisch gesehen ist privates Eigentum am Boden eine neue Erscheinung. In der Feudalzeit galt der Grundsatz, daß Grund und Boden seinem Wesen nach Gemeineigentum ist; privates Eigentum an Gebäuden war dagegen möglich. Bauboden wurde nur im Wege des Lehens durch den Landesherrn oder die freie Stadt als Vertreter des Volksganzen zur Nutzung vergeben.

Da die Hortung von Bauland unzulässig war, und leere, unausgenutzte Baustellen an den Lehensherren zurückgegeben werden mußten, ließensich in den Städten so Baulücken schnell schließen; ein Hochtreiben der Preise war kaum möglich.

Auch in der nachfeudalen Zeit stellte Privateigentum an Grund und Boden eher die Ausnahme dar, Gemeineigentum war die Regel. Erst mit der Übernahme von Elementen des römischen Rechts seit Beginn des 19. Jahrhunderts verkehrte sich das



Verhältnis; Grund und Boden stand von nun an in der Regel in privatem Eigentum. Er wurde den Gesetzen des Marktes unterworfen und so zur Ware, deren Preis durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird. Dabei wurde nicht berücksichtigt, daß sich Grund und Boden von anderen Gütern dadurch unterscheidet, daß er kaum vermehrbar oder ersetzbar ist.

Entsprechend dem Eigentumsbegriff des 19. Jahrhunderts konnte jeder Bodeneigentümer grundsätzlich frei nach seinem Belieben mit seinem Eigentum verfahren. Die dadurch gegebene Befreiung aus persönlichen Abhängigkeiten von früheren "Obereigentümern" (= Lehensherren) brachte zwar für das Besitzbürgertum und die Landwirte zunächst Vorteile, hatte aber auch große gesellschaftliche Nachteile, wie sich später zeigte.

Die Veräußerungsfreiheit und das Erbrecht führten dort, wo Realteilung herrschte (besonders in Süddeutschland), zu einer starken Zersplitterung des Bodens. Im Laufe der Jahrzehnte wurden so mit jedem Erbfall die landwirtschaftlichen Betriebe unrentabler. Die Entstehung der Elendsviertel am Rande der Industriestädte des Frühkapitalismus ist nicht zuletzt auf das private Bodeneigentum zurückzuführen. Nach Beseitigung des Gemeineigentums bestand nämlich noch im vergangenen Jahrhundert eine fast schrankenlose Baufreiheit, in der es keine Rücksichtnahme auf das Allgemeinwohl gab. Zwecks optimaler Gewinnerzielung für die Bodeneigentümer wurden die Grundstücke innerhalb der Städte und an Stadtrandgebieten zu fast 90 % überbaut; 4 - 8 geschossige Mietskasernen entstanden auf engstem Gebiet mit oft 3 - 5 Hinterhöfen, die meist nur so groß waren, daß die Feuerwehr bequem ein Sprungtuch aufspannen konnte. Ende des 19. Jahrhunderts wurde die Bodenreform zur sozialen Frage schlechthin.

Den bodenreformerischen Strömungen des beginnenden 20. Jahrhunderts folgend unterwarf die Weimarer Verfassung das Grundeigentum starken sozialen Bindungen. Die Verfassungswirklichkeit freilich sah anders aus, weder der Gesetzgeber noch die sich selbst überlassenen Gerichte waren zu einer Ausgestaltung des Verfassungsauftrages bereit; es blieb alles beim alten.

Nach dem 2. Weltkrieg lebten erneut politische Bestrebungen auf, die Sozialpflichtigkeit von Bodeneigentum stärker auszugestalten, oder gar das Privateigentum an Grund und Boden ganz aufzuheben, da man seine sozialschädlichen Auswirkungen erkannt hatte.

Nachdem allerdings mit dem Wiederaufbau der kapitalistischen Wirtschaftsordnung in der BRD die alten Herrschaftsverhältnisse wieder stabilisiert wurden und nachdem das Grundgesetz in Kraft getreten war, konnte man von den vorherigen Bestrebungen nicht mehr viel verspüren. Gemäß Artikel 15 des Grundgesetzes können



Grund und Boden zum Zweck der Vergesellschaftung durch einfaches Gesetz, das auch Art und Umfang der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum überführt werden. Es sind dabei keine Voraussetzungen genannt, bei deren Vorliegen eine Vergesellschaftung erfolgen muß.

Während die Weimarer Verfassung in Artikel 155 das Ziel setzte, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung zu sichern, die Nutzung des Bodens zur Pflicht gegenüber der Gesellschaft erhob und die unverdienten Wertsteigerungen des Bodens der Gesamtheit nutzbar machen wollte, enthält das Grundgesetz entsprechend seinem Kompromißcharakter keine inhaltlichen Ausgestaltungen - sie werden vielmehr dem Gesetzgeber überlassen -, sondern nur eine Institutsgarantie des Eigentums. Dadurch werden nicht nur alle inhaltlichen Bestimmungen des Eigentums allgemein offengelassen, sondern es ist auch im Rahmen des Grundgesetzes eine Umgehung der Privatnützigkeit des Bodeneigentums.

Dadurch werden alle inhaltlichen Bestimmungen des Eigentums allgemein offengelassen. Allerdings ist im Rahmen des Grundgesetzes auch eine Umgehung der Privatnützigkeit des Bodeneigentums im Wege der Vergesellschaftung durch einfaches Gesetz theoretisch jederzeit möglich.

## 2. 2. Auswirkungen der Privilegierung von Grund und Boden in der BRD

### 2. 2. 1.

Nach der derzeit geltenden Bodenverfassung wird Grund und Boden im Prinzip wie jede andere Ware behandelt. Der Preis bestimmt sich nach Marktgrundsätzen entsprechend dem Angebot und der Nachfrage.

Aufgrund der Knappheit und dem sich nur langsam steigernden Angebot von baureifem und Bauerwartungsland, dem eine sehr viel schneller wachsende Nachfrage gegenübersteht, sind die Bodenwertsteigerungen bei dieser Art der Nutzung ohnehin schon unverhältnismäßig hoch. Zu dem fallen aber auf Grund von steuerlichen und anderen Privilegierungen des Bodeneigentums die Wertsteigerungen und die Bodenrente auch noch fast ungeschmälert an den jeweiligen Bodeneigentümer. Es ist daher nicht verwunderlich, daß Grund und Boden zu einem besonders begehrten, weil rentierlichen Anlageobjekt wird. Rentierlich allerdings nur für eine kleine Schicht von Bodeneigentümern, die den Boden nicht zur eigenen Nutzung, sondern zur Spekulation erwerben.

### 2. 2. 2.

Die Privilegierung des Bodeneigentums als Anlagegut ist vielfache r Art: bei der Berechnung von allen Steuern, die im Zusammenhang mit dem Bodeneigentum relevant werden können,



wird der sogenannte Einheitswert zugrunde gelegt. Grundsteuer, Vermögenssteuer, Erbschaftssteuer, Grunderwerbssteuer usw. werden auf seiner Basis berechnet. Der Einheitswert kommt durch ein Bewertungsgesetz für einen bestimmten Stichtag zustande. Bis Ende 1973 galten die Einheitswerte aus dem Jahre 1935. Die Lobby der Grundstückseigentümer konnte im Bundestag das Inkrafttreten neuer Einheitswerte bisher erfolgreich verhindern, obwohl die meisten Parlamentarier die Notwendigkeit einer Neufestsetzung durchaus einsahen. Erst am 1. Jan. 1974 wurden "neue" Einheitswerte, die auf Berechnungen aus dem Jahre 1964 beruhen, in Kraft gesetzt. Sie waren bereits mit ihrem Inkrafttreten wieder veraltet.

Die daraus entstehende Ungerechtigkeit wird an einem Zahlenbeispiel deutlich:

Der steuerliche Einheitswert eines Bauernhofes im Münchner Stadtumland betrug 1970 12.000,- DM. Beim Verkauf im gleichen Jahr bezahlte die Neue Heimat für das Gelände 20. Millionen DM und kaufte für den Bauern außerdem einen neuen Hof im Werte von 15. Millionen DM. Der Einheitswert dieses Hofes, auf dessen Basis die öffentliche Hand ihre Steuern erhält, war natürlich wieder um ein Vielfaches geringer. Auf der anderen Seite hat die öffentliche Hand von den niedrigeren Einheitswerten, die ihr steuerliche Nachteile einbringen, im Fall der Enteignung aus für die Allgemeinheit notwendigen Gründen keinen Nutzen.

Die Höhe der Enteignungsentschädigung bemißt sich entsprechend § 95 Bundesbaugesetz nach dem hohen Verkehrswert, obwohl Artikel 14 III Grundgesetz auch eine geringere Entschädigungshöhe zuläßt.



2. 2. 3

Das im Jahre 1960 in Kraft getretene Bundesbaugesetz hat damit die Rechtsprechung des Bundesgerichtshof in Zivilsachen, nach der jede Enteignung als ein Sonderopfer betrachtet wird, das zur Herstellung der Gleichheit voll entschädigt werden müsse, zum Gesetz erhoben. Daß dies nicht richtig sein kann, folgt schon aus Artikel 14 III 2 GG, nachdem die Entschädigung unter gerichter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Betroffenen zu bestimmen ist. Diese Regelung hat keinen Sinn, wenn voll nach dem Verkehrswert zu entschädigen ist und die Höhe nur noch ausgerechnet werden muß. Hier bleibt für eine Abwägung kein Raum mehr.

Demgegenüber hat das Bundesverfassungsgericht im sogenannten Hamburger Deichurteil entschieden: " Das Abwägungsgebot des Artikels 14 III 2 GG ermöglicht es dem Gesetzgeber - zwingt ihn aber unter Umständen auch - auf situationsbedingte Besonderheiten des Sachverhalts und die Zeitumstände Rücksicht zu nehmen. . . . . und damit zu einer im Zeitpunkt der Enteignung gerechten Entscheidung zu kommen. Eine starre, allein am Marktwert orientierte Entschädigung ist somit dem GG fremd. " Das Problem der Enteignungsentschädigung dürfte auch innerhalb der kapitalistischen Wirtschaftsordnung sinnvoll nur zu lösen sein, wenn man von der im Bundesbaugesetz vorgesehenen starren Entschädigung zum Verkehrswert abkommt und diese durch eine dem Gesichtspunkt der Interessenabwägung gerecht werdende Lösung ersetzt.

2. 2. 4

Ein weiterer Gesichtspunkt macht den Grund und Boden als Anlagegut besonders attraktiv. Bodenwertsteigerungen entstehen nur zu einem geringen Teil aus eigenen Aufwendungen der Eigentümer. Hauptsächlich werden sie durch Planung, Erschließung und Aufwendung der Kommunen, der Länder und des Bundes erbracht. Eine funktionsgerechte private Nutzung des Bodeneigentums ist nämlich nur möglich, wenn gleichzeitig genügend Flächen für öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Nur in Baugebieten, die ausreichend erschlossen sind, in deren Umgebung, bzw. in denen selbst der tägliche Bedarf an Gütern und Dienstleistungen gedeckt werden kann, wo Kindergärten, Schulen und Krankenhäuser vorhanden sind und wo Freiflächen für die Erholung zu Verfügung stehen, ist zeitgemäßes Wohnen möglich. Der Wert eines Grundstücks bemißt sich also nach diesen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, die von den Steuergeldern der Allgemeinheit finanziert werden.

Steigt der Bodenwert, weil die öffentliche Hand Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur vorgenommen hat, so fließen die Wertsteigerungen ungeschmälert und ohne Verringerung durch Ausgleichssteuern in die Tasche der privaten Bodeneigentümer. Bereits bei Bekanntwerden von öffentlichen Planungen in Form eines Entwurfes des Flächennutzungsplanes steigen die Bodenpreise steil an.



Nutzen davon hat vornehmlich eine kleine Minderheit von Bodeneigentümern, die auf die Maßnahmen der öffentlichen Hand spekulieren und Bauerwartungsland ho rten, um es nach erfolgter Wertsteigerung mit großem Gewinn - - unversteuert natürlich - weiter zu veräußern. Die Masse der Kleineigentümer, die ihr Grundstück selbst nutzen, haben von diesen Wertsteigerungen keinen direkten Gewinn; realisieren können sie ihn erst, wenn sie ihre Nutzung aufgeben. Um ein Beispiel für den Umfang der Bodenwertsteigerung zu geben: Der Flächennutzungsplan einer Großstadt wie Stuttgart hat die Wirkung, daß in den 10 - 15 Jahren seines Vollzugs 6.000 - 7.000 Eigentümern ohne Gegenleistung Werte von mehr als einer Milliarde DM zufließen - ein Betrag, der dreimal höher ist als der, den die Stadt Stuttgart seit der Währungsreform für Schulbauten ausgeben konnte.

#### 2. 2. 5

Der Flächennutzungsplan und die darauf aufbauenden Bebauungspläne dienen also den Grundstückseigentümern als Verbriefung von Planungsgewinnen. Die planenden Kommunen und damit das Steueraufkommen der Allgemeinheit werden zugunsten der Privateigentümer dagegen in zweifacher Hinsicht benachteiligt: Ohne die unverdienten Planungsgewinne zur Kostentragung der Durchführung der Planung heranziehen zu können, müssen die Kommunen alle Planungsnachteile- und -schäden den Betroffenen ersetzen. Wird auf baureifem Land eine Verkehrsfläche geplant, so führt es zu Entschädigungen zum Baulandpreis. Durch diese Relation zum Bodenwert wird die Stadtplanung belastet. Sie steht unter dem Druck, Festsetzungen treffen zu sollen, die bestimmte positive Auswirkungen, Wertsteigerungen zur Folge haben werden. Andererseits kann sie es sich wegen der sich ergebenden Entschädigungspflicht kaum erlauben, die Durchsetzung öffentlicher Interessen auf Grundstücken vorzusehen, für die bereits eine private Nutzung festgesetzt ist. Der Wert des Bodens ist also abhängig von der Stadtplanung; diese wird durch die erwarteten individuellen Gewinne insoweit negativ beeinflusst, als dadurch die Ansprüche der Allgemeinheit zurückgedrängt werden. Solange dieser Rechtszustand fort-dauert, hilft selbst das Aufbringen noch größerer öffentlicher Mittel nicht durchschlagend, weil sie in ein Faß ohne Boden geschüttet werden müssen.

#### 2. 2. 6

Die Verteilung der Wertzuwächse ist aber auch unter den Bodeneigentümern nicht gerecht: Während der zufällige Bodenbesitz am Stadtrand den einen Bauern zum vielfachen Millionär macht und dieser wo möglichoch Ersatzland bekommt, erwirtschaftet sein etwas entfernter Nachbar bei größter Anstrengung kaum mehr als das Existenzminimum. Ein weiteres Beispiel: Ist einem Grundstück, das bisher nicht Bauland war, neu die volle Baulandqualität verliehen, so kann sie grundsätzlich nicht ohne Entschädigung wieder entzogen werden, und zwar auch dann nicht, wenn von dieser Befugnis gar kein Gebrauch gemacht wurde ( § 44 I Bundesbaugesetz ). Wird hingegen ein Stadtrandgrundstück, das noch kein Bauland war, durch die Aufnahme in ein Grünflächenverzeichnis davon ausgeschlossen, künftig Bauland zu werden, so entfällt die Entschädigung, weil die bisherige Nutzung erhalten bleibt; entsprechendes gilt für die Aufnahme in ein Landschaftsschutz gebiet, sofern nur die bisherige Ausnutzung erhalten bleibt.



## 2.2.7

Zusammenfassend läßt sich sagen: Das geltende Bodenrecht ist von inneren Widersprüchen durchzogen. Bodeneigentum wird durch viele Vorteile attraktiv; Planungsgewinne gehen an den Eigentümer, werden also privatisiert, Planungskosten- und -schäden werden von der Allgemeinheit getragen, werden also sozialisiert. Durch die veralteten Einheitswerte ist Bodenvermögen im Verhältnis zu seinem wirklichen Wert fast steuerfrei. Bei Enteignung werden nicht nur der wirkliche Rechtsverlust, die verlorene Nutzung und die tatsächlichen Aufwendungen des Eigentümers entschädigt, sondern auch die Gewinnerwartungschancen ohne eigenes Zutun. Der Marktwert, nach dem entschädigt wird, stellt sich auf die zukünftigen Wertzuwächse schon im Vorab ein.

## 2.3. Marktmechanismus und Bodenspekulation

Die Bodenspekulation hat verschiedene Ursachen: Dem ständig wachsenden gesellschaftlichen Bedarf an Bauland steht ein relativ konstantes Angebot gegenüber. Zwar ist es richtig, daß die Menge des Baubodens im Gegensatz zum unvermehrten Grund und Boden noch gesteigert werden kann, allerdings ist aber auch Bauland nicht beliebig vermehrbar, da sonst eine größere Zersiedelung des Stadtuandes eintritt. Ein Zuwachs von Bauboden ist mit riesigen Bodenwertsteigerungen verbunden. Darauf zielen die Spekulanten. Bauland muß erschlossen, die nötigen Infrastrukturmaßnahmen müssen getätigt werden. Da die öffentlichen Planungen nicht geheim verlaufen, nimmt die Bodenspekulation jeden Wertzuwachs vorweg. Diese sind beträchtlich: Der Wertzuwachs allein durch Umwidmungen von Grundstücken, z. B. die Heraufstufungen von Ackerland zum Bauerwartungsland beträgt für die Jahre 1960 - 1969 in der BRD rund 50 Milliarden DM. Zum Vergleich: Die Aufwendungen von öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau umfaßten im gleichen Zeitraum ca. 42 Milliarden DM. Nimmt man den gesamten Wertzuwachs für Bauland, von dem durch Umwidmungen nur ein kleiner Teil entsteht, so kommt man auf wahrhaft astronomische Zahlen: Ausgehend von 1950 (=100%) stiegen die Baulandpreise durchschnittlich bis 1960 auf 310%, bis 1965 auf 939 und bis 1970 auf 1201%. Für die Ballungsgebiete liegt die durchschnittliche Steigerungsrate allein von 1959 - 1969 bei über 2 000 % ! Bei solchen Steigerungsraten ist es nicht verwunderlich, wenn ein Quadratmeter Boden heute in der Kölner Innenstadt im Durchschnitt 10.000 DM und in München über 12.000 DM kostet.

## 2.4. Soziale Marktwirtschaft und Städtebau

Die durch die Bodenspekulation verursachten hohen Bodenpreise haben Auswirkungen auf die Ausgestaltung der Städte und damit auf die Lebensbedingungen des größten Teils der Bevölkerung der BRD. Die gravierendsten Folgen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### 2.4.1

Es ist den ohnehin stark verschuldeten Kommunen und Ländern nicht mehr möglich, den ständig wachsenden Bodenbedarf für Kollektivzwecke ( Schulen, Kindergärten, Straßen, Altenheime, Krankenhäuser usw. ) rechtzeitig und ausreichend zu decken. Eine vernünftige Bodenvorratspolitik, die es den Kommunen ermöglichen würde, Boden für Kollektivzwecke flann zu erwerben, wenn er noch billiger ist und ihm erst später zu verwenden, ist ihnen durch die komplizierte und schwerfällige verfahrensmäßige Ausgestaltung durch das Bundesbaugesetz verwehrt.



Nach Scharnberg, der auf dem 49. Juristentag ein Gutachten abgab, sind Rechtsinstrumente des Bundesbaugesetzes wie Vorverkaufsrecht und Enteignung außerhalb des sofortigen und unmittelbaren Gemeinbedarfs unbrauchbar. Dabei ist der Anteil der Kosten für den Boden bei öffentlichen Vorhaben nicht unbeträchtlich: In einzelnen Verdichtungsgebieten betrug 1971 der Anteil des Bodenpreises an den Gesamtkosten bei Schulen bis zu 50%, bei Straßen sogar 80%. Vor sechs Jahren lauteten die Vergleichswerte noch 30% bzw. 65%. Wen wundert es da noch, daß die Gemeinden oft städtebaulich zweitrangige Lösungen verwirklichen müssen!

#### 2. 4. 2.

Bei Nutzungskonflikten setzt sich für das einzelne Grundstück in der Regelung diejenige Nutzung durch, die aus dem Grundstück für den Eigentümer den höchsten Gewinn herauszieht. Das heißt: In den Stadtkernen, in denen der Boden besonders teuer ist, müssen Cafés, Kleingewerbe, Jugendzentren, Parks und andere unprofitable Nutzungen, die für die Lebensqualität in den Innenstädten dringend erforderlich sind, den Bürohochhäusern, Einkaufszentren und Wohnsilos weichen.

Greift die Gemeinde kraft ihrer Planungshoheit ein, so muß sie den Verkehrswert entschädigen, selbst wenn der Eigentümer von seinem Baurecht noch überhaupt keinen Gebrauch gemacht hat. Die Folge: Die Innenstädte entvölkern sich und veröden. Handwerksbetriebe, kleine Mietshäuser und schutzwürdige alte Bausubstanzen bleiben auf der Strecke. Die Vielfalt der gewachsenen, von Leben erfüllten alten Stadtviertel, die noch ein Miteinander aller Schichten der arbeitenden Menschen kannte, ist der Einteilung in Gettos, der isolierten Unterbringung nach Einkommensklassen, nach Kinderreichtum. Alter, Firmenzugehörigkeit und Nationalität gewichen.

#### 2. 4. 3.

Es gibt keine stadtnahen Wohnungen zu tragbaren Mieten mehr. Der soziale Wohnungsbau mußte zwangsläufig in das städtische Umland ausweichen. Im Stadtumland werden dadurch die Erholungsgebiete zersiedelt, die Fahrten zur Arbeitsstätte werden länger und noch nervenfressender und es werden neue soziale und kommunikative Folgeprobleme hervorgerufen. Manchmal können neue Siedlungen nur in bedenklicher Nähe zu umweltgefährdender Industrie geschaffen werden, wo die Baupreise für verfügbare Freiflächen dies gerade noch erlauben. In den Innenstädten können nur noch gehobene Sozialgruppen wohnen; Die Innenstädte werden in Zukunft ein Refugium für die Reichen sein.

Ergebnis: Nicht die menschliche, sondern die profitable Stadt wird gefördert!!

#### 2. 5. "Soziale Marktwirtschaft" und Bodenkonzentration

Die rasch ansteigenden Bodenwertzuwächse konzentrieren sich in wenigen Händen. Zwar gibt es in der Bundesrepublik insgesamt fast 10 Millionen Grundstückseigentümer, davon sind jedoch ca. 6 Millionen Eigentümer von eigengenutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Weitere 2,5 Millionen sind Landwirte. Scheidet man noch die sonstigen Klein-



eigentümer sowie die Flächen der öffentlichen Hand (Bundesbahn, Bundespost, Kommunen) aus, so bleibt eine Zahl von höchstens 800.000 Bodeneigentümern.

Diese kleine Gruppe, die etwas mehr als 1 % der Gesamtbevölkerung ausmacht, hat den größten Teil der seit 1945 auf insgesamt über 100 Milliarden DM geschätzten Bodenwertsteigerungen bekommen. Die Bodenkonzentration bei den wirtschaftlich Mächtigen setzt sich immer mehr durch. Nur 2,2 % aller Bodeneigentümer (das sind 0,01 % der Gesamtbevölkerung) besitzen mehr als 1/3 der Wirtschaftsfläche der BRD und fast 3/4 der Forstfläche.

Der Boden in den Großstädten der Bundesrepublik ist Eigentum von ca. 4 % der Bevölkerung, einschließlich der Eigenheimbesitzer. An die Stelle des Wettbewerbs und der Konkurrenz ist auch auf dem Bodensektor die Konzentration in den Händen weniger getreten. Der Bundesbaubericht 1970 stellt fest "... eine Konkurrenz auf dem Grundstücksmarkt existiert im wesentlichen nur von der Nachfrageseite her ..."

## 2.6. Das Städtebauförderungsgesetz - eine gelungene Reform?

### 2.6.1.

Auf den ersten Blick scheint das Gesetz eine Anzahl von Verbesserungen zu enthalten, die als eine echte Reform verstanden werden können. Die Wirkung des Gesetzes ist örtlich auf förmlich festgelegte Sanierungs- und Entwicklungsgebiete und zeitlich für die Dauer der Maßnahme begrenzt. In ihm ist eine stärkere Sozialplanung festgelegt, die es ermöglicht, die Belange aller von der Sanierung bzw. Entwicklung Betroffenen zu berücksichtigen, d. h. auch die Belange der Mieter und Pächter und nicht wie bisher der Grundstückseigentümer. Den Gemeinden steht ein Grunderwerbsrecht zu, bei dem für die Wertberechnung des Grundstücks neue Spekulationsgewinne nicht berücksichtigt werden. Notwendige Enteignungsverfahren können nach dem Gesetz von Entschädigungsverfahren abgetrennt werden, wodurch öffentliche Einrichtungen zügiger geplant und gebaut werden können. Die Entschädigung kann auch in anderen Formen als in Geld oder in Verschaffung von Alleineigentum durch Ersatzland erfolgen. Wird aber in Geld entschädigt, so werden die durch die Aussicht auf Sanierung hochgetriebenen Spekulationsgewinne nicht berücksichtigt.

Um auf die Gestaltung der Sanierungsgebiete einzuwirken, steht den Gemeinden durch das Abbruchrecht, Baugebot und Modernisierungsgebot gegenüber dem Eigentümer ein erweitertes planerisches Instrumentarium zur Verfügung. Der Grundstückseigentümer muß nach Abschluß der Maßnahmen in Form eines Sanierungsausgleiches bzw. Entwicklungsausgleiches an die Kommunen für die Wertsteigerung, die ihm durch die Investition der Allgemeinheit zugeflossen sind, bezahlen.

### 2.6.2.

Nach Durchführung der Maßnahmen tritt das Städtebauförderungsgesetz für die betroffenen Gebiete wieder außer Kraft. Grundstücke, die im Zuge der Maßnahmen in das Eigentum der Gemeinde gelangt sind, müssen, sofern sie nicht für den Gemeindebedarf bestimmt sind, wieder veräußert werden, in Sanierungsgebieten vorrangig an den früheren Eigentümer (Reprivatisierungspflicht). Der Veräußerungspreis soll dann dem ge-



stiegenen Verkehrswert entsprechen, der sich durch die Neuordnung des Gebietes ergibt.

Als Folge werden bei Neuvermietung die Mietpreise ansteigen; dagegen schützt auch die neue Mieterschutzgesetzgebung nicht. Neue und höhere ortsübliche Vergleichsmieten werden sich herausbilden, die sich auch auf die benachbarten Grundstücke des Sanierungsgebietes erstrecken werden. Überhaupt wird der Wert des sanierten Grundstückes zur Grundlage für den Wert der benachbarten Grundstücke. Diese werden nun zum nächsten Objekt der Spekulation. Überhaupt kämpft das Städtebauförderungsgesetz nicht gegen die Ursachen der Spekulation an, sondern setzt sie nur zeitlich außer Kraft, da die Bodenpreise für die Dauer der Maßnahme festgeschrieben werden. Hinterher kann die Spekulation weiter betrieben werden.

### 2.6.3.

Das Städtebauförderungsgesetz verstärkt den Trend zur Bodenkonzentration: Viele der früheren Kleineigentümer können beim Rückkauf infolge des weit höheren Verkehrswertes nicht mehr den gleichen Grundstücksanteil, den sie vor der Sanierung besaßen, erwerben. Kapitalkräftige Gesellschaften, Warenhaus-Versicherungs- und Wohnungskonzerne werden an ihre Stelle treten.

Ähnliche Auswirkungen können auch das Bau- und Modernisierungsgebot haben, denn viele Kleineigentümer werden nicht in der Lage sein, die finanziellen Mittel dafür aufzubringen.

### 2.6.4.

Zusammenfassend läßt sich sagen: Das Städtebauförderungsgesetz stoppt die Bodenpreisentwicklung nur für einen Zeitabschnitt.

Danach setzt die Spekulation sich fort, begünstigt durch die Reprivatisierungspflicht.

Positiv ist zu bewerten, daß das Gesetz den Kommunen größere Planungsbefugnisse als bisher einräumt. Allerdings löst auch dieses Gesetz nicht die Probleme, die sich den Kommunen bei der Sanierung und Entwicklung neuer Stadtteile stellen.

## 3. VERWIRKLICHUNG EINES SOZIALEN BODENRECHTES

### 3.1. Vorbemerkung

Bei der Verwirklichung eines sozialen Bodenrechts ist von der mangelnden Marktfähigkeit des Bodens auszugehen. Die Gründe für die mangelnde Marktfähigkeit lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Einerseits ist Bauland nicht beliebig vermehrbar.
- Andererseits steht in den Ballungsgebieten eine immer größere Nachfrage nach Bauland einem immer kleineren Angebot gegenüber.

Knappes Angebot und hohe Nachfrage führen zu hohen Preisen.

Wer hohe Preise für Grundstücke bezahlt, erwartet von diesen hohe Gewinne. Für die Nutzung des Bodens bedeutet daher die Steuerung über den Markt, daß sich in aller Regel diejenige Nutzung durchsetzt, die aus dem Grundstück den höchsten Ertrag für den Eigentümer abwirft. Ob diese Nutzung auch dem Interesse der Gemeinschaft entspricht oder auch nur die der Gemeinschaft entstandenen Folgekosten deckt, hat auf den Marktpreis keinen Einfluß und spielt infolgedessen



Solange allein der erwartete Profit über die Nutzung des Grundstücks entscheidet, verdrängt die teure Eigentumswohnung die Sozialbauwohnung, die Bank den Kindergarten, das Warenhaus das Straßencafé, und das Bürohaus das Jugendzentrum.

Versucht die Stadt ihre Planung durch Enteignung durchzusetzen, so muß sie nach dem geltenden Recht den Verkehrswert entschädigen. Der wiederum bestimmt sich nach der Marktlage, also nach der Nutzung mit dem höchsten Ertrag und zwar selbst dann, wenn der Eigentümer das Grundstück noch gar nicht in dieser Weise genutzt hat. Die Folgen:

- veröfletete Innenstädte,
- Verdrängung der Wohnbevölkerung aus zentrumsnahen Wohngebieten,
- mangelnde Befriedigung gesellschaftlicher Bedürfnisse,
- Zerstörung schutzwürdiger alter Bausubstanz.

Da Grund und Boden bei Berücksichtigung gesamtgesellschaftlicher Interessen nicht marktfähig ist, muß er ebenso wie beispielsweise das Wasser langfristig dem Markt entzogen werden und nach gesamtgesellschaftlichen Gesichtspunkten genutzt werden. Dies kann nur durch ein neues Bodenrecht erreicht werden.

Ein soziales Bodenrecht wird jedoch nur dann Wirklichkeit, wenn es gelingt, die Mehrheit der Bevölkerung von dessen Notwendigkeit zu überzeugen. Daher ist es eine vorrangige Aufgabe der Jungdemokraten, die Bevölkerung an Hand von konkreten Beispielen über die Auswirkungen des geltenden Bodenrechts zu informieren und Wege zu einer gerechteren Bodenordnung aufzuzeigen.

Ein soziales Bodenrecht wird sich nur schrittweise verwirklichen lassen. Daher müssen die Jungdemokraten kurz- und mittelfristige Forderungen formulieren, die unter äußerster Ausnutzung der jeweils bestehenden politischen Möglichkeiten verwirklicht werden können und Schritte auf dem Weg zum sozialen Bodenrecht darstellen. Dabei werden auch diese Reformen ihrerseits wieder zur Weiterentwicklung des öffentlichen Bewußtseins beitragen.

### 3. 2. Kurzfristige Maßnahmen

Die kurzfristigen Maßnahmen haben zum Ziel:

- Abbau der steuerlichen Bevorzugung von Grund und Boden als Anlagegut und damit Verringerung der nicht nutzungsbedingten Nachfrage.
- Bessere Bereitstellung von Grund und Boden für öffentliche Zwecke.
- Ermöglichung einer gemeindlichen Bodenvorratspolitik zu tragbaren Preisen
- Erweiterung der gemeindlichen Nutzungsfestsetzungsmöglichkeiten und Verstärkung des kommunalen Einflusses auf die Verwirklichung der Planungsentscheidungen.

Dieses Ziel kann nur erreicht werden durch einen Katalog gleichgerichteter Maßnahmen in Steuer-, Planungs-, Enteignungs- und Bodenrecht.

#### 3. 2. 1 Steuerrecht

Das Ziel aller steuerrechtlichen Maßnahmen muß der Abbau der steuerlichen Privilegierung des Bodens als risikoloses Anlagegut sein.



Kann die steuerliche Privilegierung ausgeschaltet werden, dann wird die nicht nutzbedingte, d. h. spekulative Nachfrage reduziert. Ferner müssen die Kommunen durch Steuern oder Ausgleichszahlungen stärker als bisher an der durch die Allgemeinheit geschaffenen Bodenrente teilhaben. Aus diesen Forderungen ergeben sich zwei Konsequenzen, die unabhängig von allen anderen steuerrechtlichen Reformmaßnahmen zu ziehen sind:

a. Besteuerung des Grund und Bodens nach dem tatsächlichen Verkehrswert, d. h. Marktpreis

b. getrennte Bewertung und Besteuerung von Boden und Gebäuden. Bauliche Anlagen sind als Eigenleistung der Eigentümer geringer zu versteuern als Grund und Boden.

### 3. 2. 1. 1 Planungswertausgleich ( PWA )

Der Planungswertausgleich soll diejenigen Werterhöhungen eines Grundstücks erfassen, die innerhalb des Planungsgebietes und in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Planungsentscheidung ~~sich~~ <sup>stehen</sup>.

Diese Gewinne aufgrund der gemeindlichen Planungsentscheidungen fließen bisher ungeschmälert den Eigentümern zu. Dieser Privatisierung der Planungsgewinne steht nach der geltenden Rechtslage die Sozialisierung der Planungsschäden gegenüber. Wird nämlich im Bebauungsplan ein Acker- oder Wiesengrundstück zum Bauland erklärt, so kann diese Baulandqualität grundsätzlich nicht mehr entzogen oder geschmälert werden, ohnedas eine entsprechende Entschädigung seitens der Kommunen erfolgt. Diese Entschädigung muß selbst dann gezahlt werden, wenn gar nicht gebaut wurde, die durch die Gemeinde verliehene Baulandqualität also völlig ungenutzt bleibt.

Bedenken gegen diesen Planungswertausgleich ergeben sich aus zwei Gesichtspunkten :

Der Planungswertausgleich bemißt sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert vor und nach der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung. Unüberwindbare Schwierigkeiten werden sich nach unserer Meinung bei der Bestimmung dieses Differenzbetrages ergeben, da x) (s. u.)

Anfangswertes sehr schwer, da schon vor Verabschiedung des Bauleitplanes die Bodenpreise beeinflußt werden durch die erwartete Verabschiedung. Auch wird die Festsetzung der Anfangswerte von einer Rechtsmittelflut begleitet sein. Schließlich können die Wertsteigerungen aufgrund der Planungsentscheidungen nur sehr schwer unterschieden werden von Werterhöhung<sup>en</sup>, die auf andere Faktoren zurückgehen.

Bei schon bebauten Grundstücken kann der Eigentümer oft die höher mögliche Nutzung des Grundstückes nicht verwerten. In diesen Fällen profitiert der Eigentümer nicht von dem Wertzuwachs seines Grundstücks, der aufgrund der höher möglichen Nutzung entstanden ist. Die volle Abschöpfung des Wertzuwachses würde hier die schon vorhandene Tendenz, daß die hochrentierliche Nutzung die weniger rentierliche Nutzung verdrängt, nur noch verstärken.

---

x) einzufügen: ... die Bestimmung des neuen Bodenwerts nach dem Vergleichswertverfahren kaum möglich ist. Im übrigen fällt selbst die Bestimmung des ...



### 3. 2. 1. 2 Infrastrukturbeitrag

Bei Anwendung eines Infrastrukturbeitrages wird von einem durchschnittlichen Infrastrukturaufwand einer städtebaulichen Einheit ausgegangen und dieser dann auf die Nutzungselemente verteilt, z. B. qm-Wohnfläche, Geschoßfläche. Die Erhebung eines solchen Infrastrukturbeitrages verstärkt die ohnehin schon bestehende Tendenz, daß das Wohnen in Siedlungseinheiten mit hochwertigen Infrastruktureinrichtungen nur für begüterte Schichten möglich ist. Diese Auswirkung widerspricht dem Ziel der Jungdemokraten, verstärkt Infrastruktureinrichtungen zur Verwirklichung der Chancengleichheit zu errichten. Führt man noch eine Beteiligung der Bürger an der Planung ein, so können diese mit dem Hinweis auf die auf sie zukommenden Kosten von überhöhten Anforderungen an die Infrastruktur zurückgehalten werden.

Außerdem dürfte die Erhebung eines Infrastrukturbeitrages auf erhebliche technische Schwierigkeiten stoßen. Die Abgrenzung der Einzugsgebiete von Infrastruktureinrichtungen ist auf jeden Fall äußerst schwierig und kaum gerecht zu verwirklichen.

### 3. 2. 1. 3 Bodenwertzuwachssteuer (BWZSt)

Nach den bisherigen Modellen soll die Bodenwertzuwachssteuer die Bodenwertsteigerungen erfassen, die nicht im Zusammenhang mit Planfestsetzungen entstehen (Abgrenzung zum Planungswertausgleich). Es sollen nur außergewöhnliche, "unverdiente" Wertsteigerungen besteuert werden, d. h. dem Bodeneigentümer ~~verbleibt~~ "verdienter", also normaler Wertzuwachs. Zur Bestimmung des zu versteuernden Wertzuwachses muß getrennt werden zwischen dem Ausgangspreis und einer normalen Wertsteigerungsrate einerseits und dem "unverdienten" Wertzuwachs andererseits. (Bei den Modellen, die auch einen Planungswertausgleich neben einer Bodenwertzuwachssteuer vorsehen, muß auch noch eine Verrechnung mit einem geleisteten Planungswertausgleich vorgenommen werden.) Diese Aufgabe scheint bewertungstechnisch kaum lösbar.

Ungeachtet dieser bewertungstechnischen Probleme ergeben sich auch aus anderen Gründen Bedenken gegen eine BWZSt :

- Wird eine bestimmte Wertsteigerungsrate zugestanden, so werden sich alle Kaufpreise an dieser Marke orientieren bzw. sie wird sogar überschritten werden, wenn die Möglichkeit des Überwälzens der Steuer besteht.
- Die BWZSt übt auf die Eigentümer, die diese Wertzuwächse nicht in Form von höheren Erträgen realisieren können, einen Vertreibungseffekt aus. Sie verstärkt die ohnehin schon bestehende Tendenz der Bodenkonzentration in den Händen weniger. Werden, um dies zu vermeiden, großzügige Freigrenzen und Freibeträge eingeräumt, so können unverhältnismäßig hohe Kosten für die Einziehung der Steuern im Verhältnis zum Steueraufkommen entstehen (siehe Dänemark). Diese Bedenken gelten sowohl für das Modell der Besteuerung nur der realisierten Wertzuwächse wie auch für das Modell der Besteuerung auch des nicht realisierten Wertzuwachses. Gegen die Besteuerung auch des realisierten Wertzuwachses (Realisierung=Verkauf) spricht noch ein zusätzliches Argument: Eine solche steuerliche Belastung, die erst im Verkaufszeitpunkt fällig wird, kann sehr leicht überwältigt werden, wirkt preistreibend und kann eine weitere Verknappung des Bodenangebots bewirken.



Alle drei Maßnahmen, nämlich PWA, Infrastrukturbeitrag und BW ZSt, sind also Maßnahmen, die lediglich den Wertzuwachs abzuschöpfen versuchen. Sie weisen zwar den Gemeinden einen Teil der in der Bodenwertsteigerung liegenden Gewinne zu, beseitigen die Bodenspekulation jedoch nicht, da sich die Bodenpreisentwicklung auf einem höheren Niveau fortsetzt.

### 3. 2. 1. 4 Forderung: Einführung einer Bodenwertsteuer

Das Modell einer Bodenwertsteuer stützt sich auf folgende Grundsätze:

1. Rückführung der durch die Gemeinschaft geschaffenen <sup>-zuwächse/</sup> Bodenwert in den Besitz der Allgemeinheit durch Besteuerung.
2. Ausschließliche Besteuerung des Bodenwertes von unbebauten und bebauten Grundstücken. Bauliche Anlagen bleiben steuerfrei.
3. Verbleib eines Teils der Bodenrente beim Eigentümer.

Die bisherige Grundsteuer, eine Bodenwertzuwachssteuer und ein Planungswertausgleich werden in dieser Bodenwertsteuer zusammengefaßt. Die Grunderwerbsteuer entfällt, da diese Steuer allein vom Käufer aufgebracht werden muß und dabei preistreibend wirkt. Von sämtlichen, nicht für derzeit grundsteuerfreie Zwecke genutzten Grundstücken wird eine Bodenwertsteuer erhoben.

Bewertungsgrundlage der Bodenwertsteuer ist der Verkehrswert (Bodenpreis) des Grund und Bodens ohne bauliche Anlagen. Die erstmalige Festsetzung des Bodenpreises erfolgt unter Berücksichtigung der Infrastrukturlage und der nach dem Bebauungsplan möglichen Nutzung des jeweiligen Grundstücks. Dieser versteuerte Verkehrswert ist laufend bei kontrollierter Selbsteinschätzung an die auf dem Grundstücksmarkt erzielten Bodenpreise anzupassen.

Die Bodenwertsteuer ist progressiv auszugestalten. Über die Höhe der Hebesätze kann eine Steuerung des Bodenmarktes versucht werden. Unterhalb der Progressionszonen scheint ein Hebesatz von ca. 3-5% vom Verkehrswert angemessen zu sein. Bei der Bemessung der Progression ist die Progressionsstufe zu berücksichtigen, die der jeweilige Steuerzahler in der Einkommens- bzw. Körperschaftsteuer erreicht hat. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und für eigengenutzte Grundstücke sind Sonderregelungen vorzusehen, so daß auf diese Eigentümer kein Verkaufsdruck ausgeübt wird, durch den eine Grundstückskonzentration in den Händen weniger noch verstärkt wird.

Durch Einführung einer Bodenwertsteuer werden die Gemeinden Teilhaber an den durch die Gemeinschaft geschaffenen Bodenwertzuwächse<sup>n</sup> und nicht nur an den "unverdienten" Wertzuwächsen. Eine Belastung des Grund und Bodens darf nicht nur im Zusammenhang mit Planungsentscheidungen und scheinbar unerklärlichen Schwankungen des Bodenmarktes auftreten. Sie muß kontinuierlich wirken, damit überhaupt eine Chance besteht, dem Boden die privilegierte Funktion als Anlagegut mit risikolosen Gewinnchancen zu nehmen. Da bauliche Anlagen steuerfrei bleiben, entsteht ein Anreiz zum Bauen und Renovieren von Gebäuden. Werden die versteuerten Bodenwerte laufend an die Verkehrswerte angepaßt, so erfaßt eine Bodenwertsteuer alle Wertsteigerungen, die eine Bodenwertzuwachssteuer oder



ein Planungswertausgleich abzuschöpfen versuchen. Im Gegensatz zur BWZSt und zum PWA fällt eine Bodenwertsteuer ständig an und wirkt daher wie eine Hypothek, die der Erwerber zu dem gezahlten Kaufpreis addieren muß. Die Gefahr einer Überwälzung beim Verkauf ist verringert, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, solange Grund und Boden trotz mangelnder Marktfähigkeit an einem Bodenmarkt gehandelt wird. Als flankierende Maßnahmen müssen mietrechtliche Absicherungen vorgesehen werden, die eine Überwälzung des Bodenwertsteueraufwandes auf die Mieten zu verhindern versuchen.

Das Beispiel Dänemark zeigt die Notwendigkeit der Einführung einer Bodenwertsteuer. Dort sind nach den Klagen der bürgerlichen Opposition innerhalb von zwei Jahren Gewinne der Bodeneigentümer in Höhe von 2,8 Mrd. Kronen verhindert worden.

Gründe der Praktikabilität sprechen zusätzlich für eine Bodenwertsteuer. Der Verwaltungsaufwand ist wesentlich geringer als bei allen anderen Reformvorschlägen und beschränkt sich auf die Kontrolle des von dem Eigentümer selbst geschätzten Bodenwertes. Nur in einer geringen Zahl von Fällen wird eine amtliche Bewertung zur Kontrolle der Selbsteinschätzung nötig sein.

Eine Bodenwertsteuer scheint die geeignetste, kurzfristig realisierbare Maßnahme zu sein, die im Zusammenwirken mit anderen Maßnahmen die explosive Entwicklung der Bodenpreise verhindern kann, die steuerliche Privilegierung des Bodens als Anlagegut abbaut, unbebaute, baureife Grundstücke einer Bebauung zuführt, und das Zurückhalten des Grund und Bodens in Hoffnung auf höheren Gewinn verhindert.

### 3. 2. 2 Planungsrecht

Die städtebauliche Planung nach dem Bundesbaugesetz stellt eine Auffangplanung dar. Auffangplanung bedeutet, daß die gemeindlichen Bauleitpläne (Flächennutzungspläne - §§ 1 Abs. 2, 5 und Bebauungspläne - §§ 1 Abs. 2, 8 Bundesbaugesetz) einen gewissen Rahmen für die Art der Grundstücksnutzung und die Höhe, Breite, Tiefe, Geschößzahl usw. des zu errichtenden Gebäudes schaffen. Die im Bebauungsplan möglichen Festsetzungen sind im § 9 Bundesbaugesetz abschließend aufgezählt; andere Festsetzungen sind nicht zulässig.

Die Gemeinden haben also keine rechtlichen Instrumente, um

- auch gegen den Willen der Eigentümer eine zügige Bebauung der Grundstücke durchzusetzen,
- unerwünschte Nutzungsänderungen und Verdrängungsprozesse zu unterbinden
- bestimmte Nutzungen zu erhalten oder bei Neubebauung verbindlich anordnen zu können.

Eine aktive Stadtplanung setzt aber zwingend voraus, daß die Gemeinden sowohl auf die konkrete Nutzung der Grundstücke innerhalb eines Bauobjektes als auch auf die Planungsverwirklichung erheblichen Einfluß ausüben können.



Deshalb schlagen wir die Einführung folgender Instrumente vor:

### 3. 2. 2. 1 Nutzungsfestsetzungsrecht

Die Gemeinden erhalten die Befugnis, die Nutzung eines Grundstückes im Bebauungsplan wesentlich genauer als bisher festzusetzen. (Beispielsweise eine Festsetzung, daß auf einem bestimmten Grundstück nur sozialer Wohnungsbau zulässig ist, Festsetzungen über Mischnutzungen von Gebäuden.)

### 3. 2. 2. 2 Übernahme der Planungsinstrumente aus dem Städtebauförderungsgesetz

#### 1) Baugebot:

Die Gemeinde kann die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegenden Grundstücke mit einem Baugebot belegen, um die rasche Verwirklichung des Bebauungsplanes durchzusetzen. Kann der Grundstückseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist dem Baugebot nicht nachkommen, so ist die Gemeinde verpflichtet, wenn er keinen anderen Käufer findet, das Grundstück zum Enteignungswert zu erwerben.

#### 2) Modernisierungsgebot:

Die Gemeinde kann für Bauten, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, ein Modernisierungsgebot erlassen, um die Durchführung des Bebauungsplans zu sichern. Dieses Modernisierungsgebot ist geeignet, die mutwillige Herbeiführung eines abbruchreifen Gebäudezustandes zu verhindern. Falls ein Eigentümer die Modernisierung nicht sofort bezahlen kann, so ist ihm ein preisgünstiger Kredit der öffentlichen Hand einzuräumen.

#### 3) Abbruchgebot:

Das Abbruchgebot zur Durchsetzung eines Bebauungsplans kann erlassen werden,

- wenn bauliche Anlagen dem Mindeststandard für gesundes Wohnen nicht entsprechen und eine Modernisierung nicht mehr möglich ist,
- wenn bauliche Anlagen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen.

#### 4) Erhaltungsgebot:

Die Grenzen der gemeindlichen Planungsbefugnisse ergeben sich aus der Regionalplanung für mehrere Gemeinden.

### 3. 2. 3 ENTEIGNUNGS- UND BODENRECHT

Die kurzfristigen Maßnahmen im Enteignungs- und Bodenrecht haben zum Ziel, daß die Belange der Allgemeinheit und die Sozialstaatlichkeit in größerem Maße als bisher Verwirklichung finden.

Deshalb fordern wir:

- Vorverlegung der Einleitung des Enteignungsverfahrens.



Das Enteignungsverfahren kann eingeleitet werden nach öffentlicher Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs, der Festsetzungen über Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen sowie über die überbaubaren Flächen enthält.

- Zusätzliche Möglichkeit der Enteignung, wenn ein Grundstück mit einem Baugebot belegt wurde und die Ausführungsfrist verstrichen ist.
- Trennung der Entscheidung über die Zulässigkeit der Enteignung von der Entscheidung über die Höhe der Entschädigung. Dadurch wird eine zügige Abwicklung von Enteignungsverfahren sichergestellt.
- Verkürzung des Instanzenweges in Enteignungsverfahren.
- Möglichkeit der Verbindung von Enteignungsverfahren für mehrere Grundstücke.
- Bemessung der Enteignungsentschädigung nach der ausgeübten und nicht nach der zulässigen Nutzung.  
Entschädigt wird der Preis, der aufgrund der aktuellen Nutzung entsteht, ohne Berücksichtigung von planungs- oder erschließungsbedingten Entwicklungsmöglichkeiten. Hierbei ist sicherzustellen, daß keine Wucherrendite entschädigt wird.
- Festsetzung der Enteignungsentschädigung in Geld. Die Entschädigung kann jedoch auch gewährt werden in Form von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten oder Immobilienfondsanteilen. Wenn zur Sicherstellung der Berufstätigkeit Entschädigung in Ersatzland gefordert wird, so kann statt Ersatzland auch in grundstücksgleichen Rechten entschädigt werden.
- Zusätzliche Forderungen zur Verbesserung der gemeindlichen Bodenvorratspolitik:
  - Der Grund und Boden der öffentlichen Hand ist in Karteien zu erfassen.
  - Für Grund und Boden im Eigentum der öffentlichen Hand wird ein Verkaufsverbot festgelegt; für private Nutzung dieses Bodens werden Nutzungsrechte vergeben.
  - Die Gemeinden erhalten ein preislimitiertes Vorkaufsrecht. Dieses Recht kann für alle Grundstücke geltend gemacht werden. An die Stelle des vereinbarten Kaufpreises tritt der Bodenpreis, der im Rahmen der einzuführenden Bodenwertsteuer versteuert worden ist. Für alle verkaufswilligen Bodeneigentümer besteht Angebotspflicht gegenüber der Gemeinde.

#### 3. 2. 4 ABSCHLUSS DER KURZFRISTIGEN MASSNAHMEN

Diese kurzfristigen Maßnahmen werden die Mißstände der geltenden Bodenordnung sicherlich mildern. Sie werden aber nicht grundsätzlich verhindern, daß weiter unverdiente und risikolose Wertzuwächse in die Hände von Privateigentümern fließen. Sie werden auch grundsätzlich nicht verhindern, daß die steuerlichen Belastungen überwältigt werden. Sie werden auch nicht



erreichen, daß der Konflikt zwischen der gesellschaftlich sinnvollen und der für den jeweiligen Eigentümer profitablen Nutzung des Grundstücks grundsätzlich zugunsten des Allgemeininteresses entschieden wird.

### 3.3 MITTELFRISTIGE MASSNAHMEN

#### 3.3.1

In der zweiten Phase der Reform muß daher versucht werden, diese Mißstände weiter zu beseitigen. Diesem Ziel dient die Einführung eines Bodenfonds. Mit dem Bodenfonds wird der An- und Verkauf von Grundstücken abgeschafft und das Nutzungsrecht an einem Grundstück vom Eigentum am Grundstück getrennt. Alle kurzfristigen Maßnahmen, die durch die Einführung des Bodenfonds nicht überflüssig werden, bleiben erhalten ( z. B. besonders im Planungsrecht. ).

#### 3.3.2 BODENFONDS

Die bisherigen Eigentümer von bebautem Land, Bauland und Bauerwartungsland bringen ihr Bodeneigentum in regionale Bodenfonds ein. Sie erhalten dafür Fondsanteile im Wert der eingebrachten Grundstücke. Dabei bemißt sich der Wert der Grundstücke am zuletzt vom Bodeneigentümer versteuerten Bodenwert( siehe kurzfristige Maßnahmen: Einführung der Bodenwertsteuer ).

Werden nach Einrichtung des Bodenfonds land- oder forstwirtschaftliche Flächen umgewidmet und daraufhin in den Bodenfonds eingebracht, so werden Anteile in Höhe des Wertes vor Umwidmung ausgegeben. Die Anteilsscheine sind handelbar und werden verzinst. x) (s. u.)

Mit der Einführung des Bodenfonds ist der Übergang vom Einzeleigentum an bebautem Land, Bauland und Bauerwartungsland in ein Miteigentum an einem kollektiven Bodenfonds vollzogen. Das Einzeleigentum an baulichen Anlagen bleibt erhalten.

Die Zuweisung der Nutzungsrechte an den Grundstücken geschieht folgendermaßen: für nicht gesellschaftlich genutzte Flächen werden die Nutzungsrechte auf einem Pachtmarkt gehandelt ; die Zuweisung erfolgt nach dem Höchstgebot. In der Bauleitplanung ausgewiesene Flächen für den Gemeinbedarf und den sozialen Wohnungsbau werden vom Bodenfonds zu einer Rechtspacht vergeben. Werden diese Flächen von der öffentlichen Hand genutzt, so entfällt jeglicher Pachtzins.

Wird ein bebautes Grundstück in den Bodenfonds überführt, so wird dem Eigentümer des auf diesem Grundstück befindlichen Gebäudes ein Vorverpachtrecht für die Nutzung des betreffenden Grundstückes eingeräumt. Die Höhe des Pachtzinses wird vom Bodenfonds festgelegt <sup>darf</sup> und die Belastung des Eigentümers vor Einführung des Bodenfonds nicht überschreiten.

In allen Fällen, in denen das Grundstück für den Eigentümer lediglich Anlagegut war, besteht für den bisherigen Eigentümer kein Vorpachtrecht.

X) einzufügen: Die Höhe des Zinssatzes ist variabel und wird durch Gesetz festgelegt. Die Anteile für diejenigen Grundstücke, die die öffentliche Hand eingebracht hat, sind nicht handelbar und werden nicht verzinst.



Da die Nutzungsrechte nur zeitlich begrenzt und unabhängig vom Anteilseigentum vergeben werden und der Nutzungsberechtigte nur im Rahmen der gemeindlichen Nutzungsfestsetzung nutzen kann, wird der Pachtzins nicht spekulativ sein. Die Höhe des auf dem Pachtmarkt gebotenen Pachtzinses wird von der Qualität des Grundstückes, Art und Maß der baulichen Nutzung und vom erwarteten Ertrag abhängen.

An die Stelle des bisherigen Enteignungsrechtes tritt ein Entpachtungsrecht. Mit Hilfe dieses Entpachtungsrechtes kann die öffentliche Hand während der Laufzeit des Pachtvertrages die private Nutzung aufheben. Entschädigt wird der Gebäudewert. Bleibt nach einer Nutzungsumwidmung (z. B. Heraufzonung) während der Laufzeit eines Pachtvertrages die private Nutzung erhalten und wird dadurch Art und Maß der baulichen Nutzung verändert, so hat der Nutzungsberechtigte einen Pachtzins zu zahlen, der den Ertragsveränderungen angepaßt wird (z. B. durch Vergleichspachtzins). Gebäudeeigentum wird nach Ablauf des Nutzungsrechts entschädigt.

Wird während der Laufzeit der Pachtverträge Gebäudeeigentum verkauft, so muß der Rechtsnachfolger in das Nutzungsrecht mit seinen konkreten Festsetzungen eintreten. Es besteht die Gefahr, daß beim Verkauf von Gebäuden in die Höhe des Kaufpreises die Übernahme des Nutzungsrechtes einfließt, d. h. daß ein grauer Pachtmarkt durch überhöhte Verkaufspreise für Gebäude entsteht. Um dies zu verhindern, müssen Kammern eingerichtet werden, die Richtwerte für Kurzbewertungen von Gebäuden erstellen. Erzielte Kaufpreise sind durch die Kammern zu überprüfen und eventuell zu korrigieren. Auf diese Weise soll zu verhindern versucht werden, daß beim Verkauf von Gebäuden auch Nutzungsrechte verkauft werden.

Die regionalen Bodenfonds sind öffentlich rechtlich verfaßte Institutionen. In den Organen sind Anteilseigner und die betroffenen Bürger, also Mieter, Verbraucher, Arbeitgeber usw. vertreten. Die Zusammensetzung ist an die der Aufsichtsgremien der Rundfunk- und Fernsehanstalten anzulehnen.

Der Bodenfonds verwendet die Einnahmen in Form von Pachtzinsen zur Deckung der Verwaltungskosten und zur Verrentung der Anteilscheine. Überschüsse sind an eine innerhalb des Bodenfonds einzurichtende Ankaufkommission abzuführen. Diese wird zusätzlich mit öffentlichen Mitteln ausgestattet und hat die Aufgabe,

- die Anteilscheine der öffentlichen Hand am Bodenfonds zu verwalten und
- von verkaufswilligen Anteilseignern mit Hilfe eines auf den Ausgabewert limitierten Vorkaufsrechts Anteilsscheine zu erwerben.

### 3.4 LANGFRISTIGE MASSNAHMEN

#### 3.4.1

Die Einführung eines Bodenfonds wird sicherlich ein entscheidender Schritt zur Verwirklichung eines sozialen Bodenrechts sein. Langfristig muß jedoch erreicht werden, daß die Nutzungszuweisung nicht mehr über den Pachtmarkt, sondern durch die Kommunen erfolgt. Den Kommunen ist deshalb die Verfügungsgewalt über bebauten Land, Bauland und Bauerwartungsland zu übertragen. Das Zusammentreffen von Planungshoheit und Verfügungsgewalt bei den Kommunen gibt ihnen eine ganz erhebliche Macht.

X) ... das Grundstück ...



Eine weitgehende demokratische Kontrolle der Gemeinderäte und der Gemeindeverwaltungen ist daher unbedingt erforderlich, wenn mit der Kommunalisierung nicht eine "Herrschaft der Bürokratie" einhergehen soll. Eine solche demokratische Kontrolle ist jedoch erst dann möglich, wenn die Struktur der Verwaltung demokratisiert, das demokratische Bewußtsein der Bevölkerung mobilisiert, und eine wesentlich stärkere Bürgermitsprache institutionalisiert ist. Es wird daher sehr lange dauern, bis die Kommunalisierung von Grund und Boden verwirklicht werden kann.

### 3.4.2

Der Übergang zur Kommunalisierung kann durch eine weitere Zwischenstufe erreicht werden. Hierbei ist die Arbeit der Ankaufkommission im Bodenfonds von entscheidender Bedeutung. Der Verkauf von Anteilen ist anzeigepflichtig. Die Ankaufkommission des Bodenfonds ist mit einem Vorkaufsrecht auf den Erwerb von Anteilen ausgestattet. Mit diesem Instrument kann die Kommission, der finanziellen Ausstattung entsprechend, Anteile ankaufen und damit einfrieren. Diese angekauften Anteile und die der öffentlichen Hand gehörenden Anteile sind nicht mehr handelbar und werden nicht verrentet. Bei konsequenter Handhabung kann auf diese Weise der überwiegende Teil der Anteilscheine von der Ankaufkommission erworben werden. Die Laufzeit der noch im Handel verbliebenen Anteilscheine ist gesetzlich zu begrenzen. Gleichzeitig ist eine Rückkaufpflicht der Ankaufkommission einzuführen. Nach Ablauf der Laufzeit der Anteilscheine werden auch diese von der Ankaufkommission zum Nominalwert übernommen.

Hiermit ist aller Grund und Boden, der bebautes Land Bauland und Bauerwartungsland umfasst, auf den Rechtsträger Bodenfonds übergegangen. Nun wird der Bodenfonds aufgelöst und den Gemeinden das jeweils in ihrem Gebiet liegende bebaute Land, Bauland und Bauerwartungsland als Rechtsträger zugewiesen. Hiermit ist die Kommunalisierung vollzogen.



Die Landesdelegiertenkonferenz beschloß:

## OBDACHLOSE

### I Zielsetzung

Ziel der politischen Vorstellungen der Deutschen Jungdemokraten ist die Erweiterung des Freiheitsraumes des Einzelnen. Unter dieser Freiheit wird die bestmögliche Befriedigung der Bedürfnisse verstanden. Dabei geht es nicht um formell bestehende Möglichkeiten, die der Einzelne "schuldhaft" nicht ausnutzt, sondern um die Summe der ihm tatsächlich vorhandenen Möglichkeiten. Der Obdachlose in unserer Gesellschaft - formell mit denselben Möglichkeiten ausgestattet wie jeder andere Bürger - ist in seinen tatsächlichen Freiräumen äußerst eingeengt. Geht man davon aus, daß die Gründe dafür nicht in der "schlechten Qualität" des einzelnen Menschen liegen, so muß es für diese Tatsache gesellschaftliche Ursachen geben. Die Politik der Jungdemokraten für Obdachlose, mit Obdachlosen, muß daher in ihrem Ziel auf den Abbau dieser gesellschaftlichen Ursachen gerichtet sein. Das Abstellen aktueller Mißstände muß kurzfristig vorangetrieben werden, um die individuelle Situation der Betroffenen zu verbessern.

### II Analyse

#### 1. Situation der Obdachlosen in unserer Gesellschaft

- es gibt über 800.000 Obdachlose in der Bundesrepublik,
- in den Großstädten sind ca. 2% der Wohnbevölkerung obdachlos,
- der Sozialstaat BRD gesteht Hundem mehr Platz zu als Menschen, (Hessen: Grundfläche für mittelgroßen Hund mind. 6 qm, Frankfurt: Wohnfläche für Obdachlose 3,5 qm),
- in den meisten deutschen Großstädten werden die sozial schwachen Viertel verkehrsmäßig unterbedient,



- in NRW z.B. sind 76% der Obdachlosen aufgrund von Zwangs-  
räumungen oder Räumungsvergleichen eingewiesen worden,
- 60 - 80% der Obdachlosenkinder besuchen Sonderschulen,
- jeder 4. schulentlassene Obdachlose beginnt eine Lehre, die  
jedoch in den meisten Fällen vorzeitig abgebrochen wird.
- Heimerziehung und Staffälligkeit sind erheblich häufiger als  
in den entsprechenden Altersgruppen der Gesamtbevölkerung.

## 2. Ursachen der Obdachlosigkeit

Die Hauptursachen liegen auf drei Gebieten:

### a) wirtschaftliche Gründe

Entsprechend der Einschätzung des Wertes eines Menschen nach seiner wirtschaftlichen Verwertbarkeit wird der nicht-hochleistungsfähige Mensch (z.B. Alte, Kranke, Kinder) an den Rand der Gesellschaft abgedrängt. Diese Aussagen für den Menschen als Produzierenden gelten ebenso für ihn als konsumierenden. Auf die Bedürfnisse der Gruppe, die im wirtschaftlichen Bereich wegen ihrer zahlenmäßig geringen Größe oder ihrer geringen Kaufkraft auf kein Interesse stoßen, wird daher nicht eingegangen.

Diese Aussonderung findet darin ihren praktischen Ausdruck, daß man diese Menschen auch örtlich verbannt (Alte ins Altersheim, Kranke in die Pflegestationen, Obdachlose an den Stadtrand). Dabei nimmt die Gesellschaft auf die Ursachen der Leistungsschwäche keine Rücksicht. Häufig sind dies bei Obdachlosen:

- geringe Löhne (geringe Widerstandskraft gegen die Konsumentenindustrie)
- hohe Lebenshaltungskosten (durch Kinderreichtum)
- allgemein hohe Mieten (Trend in der Bauindustrie zur teuren Kleinstwohnung).

### b) soziale Gründe

Die formale Chancengleichheit im Bildungsbereich bringt in Wirklichkeit für Kinder besonders der unteren Schichten erhebliche Schwierigkeiten mit sich:

- Sprachbarrieren (unverschuldetes Versagen des Elternhauses in der Erziehungsphase)
- fehlende Leistungsanreize (durch seelische und körperliche Überlastung der Eltern erfährt das Kind keine Unterstützung zur Lösung seiner eigenen Probleme)



- deswegen schlechte Berufsausbildung (1. Eltern können den Wert der Bildung nicht erkennen, 2. das Argument des schnellen Geldverdienens, 3. das vorurteilsgeladene Verhalten der Umwelt.

Daraus folgten berufliche Fehlschläge und wirtschaftliche Not. Aus dem uniformierten Verhältnis zur Sexualität und dem Versagen der möglicherweise helfenden Institutionen (wie Schule) folgt häufig Kinderreichtum und totale Überlastung der Frau.

Da der Obdachlose Ursachen und Zusammenhänge seiner Situation nicht begreift und er sich als Versager empfinden muß (da er in der Wertschale der Gesellschaft - die er für sich als geltend übernimmt - ganz unten steht) flüchtet er häufig in die Aggressivität und Alkohol.

#### g) Die "erhebliche Obdachlosigkeit"

Aufgrund der schlechten sozialen Lage, der unvollständigen oder gar nicht vorhandenen Ausbildung, der Vorurteile der Gesellschaft und des Fehlens von geeignetem Wohnraum sind nur die wenigsten Kinder Obdachloser später in der Lage, aus ihrem Getto auszubrechen.

Die erzwungene Isolation durch das zurückweisende Verhalten der Gleichaltrigen und das Unterlegenheitsgefühl gegenüber Jugendlichen anderer Schichten bewirken, daß die Kinder der Obdachlosen untereinander heiraten und für die neue Familie die denkbar schlechtesten Startbedingungen gegeben sind.

#### 3. Einstellung der Öffentlichkeit gegenüber den Obdachlosen

In den Augen der meisten Bundesbürger sind Obdachlose "...asoziale Menschen, die durch minderwertige, meist krankhafte Anlagen unfähig sind, sich in der Menschlichen Gesellschaft einzuordnen." (Knaurs Lexikon). In der Behördensprache sind Obdachlose "...Menschen, die ohne eine Wohnung zu haben in der öffentlichen Hand gehörenden, nur der vorübergehenden Unterbringung dienenden (Not)-unterkünften untergebracht sind." (Min.Bl. NRW 1970 106). Ihre Stellung und Situation wird also durch Hochmut, Unkenntnis der Ursachen der Obdachlosigkeit und Unterdrückung durch die Bevölkerung gekennzeichnet. Die Obdachlosen haben also schon aufgrund der Vorurteile in der Gesellschaft gegen sie nur geringe Möglichkeiten, ihre Lage zu verbessern.



### III Maßnahmen zur Behebung der Obdachlosigkeit bzw. kurzfristige Hilfe bei akuten Mißständen

Aus der Analyse ergibt sich, daß die soziale Erscheinungsform "Obdachlosigkeit" erst beseitigt werden kann, wenn ihre gesellschaftlichen Ursachen überwunden worden sind. Da es jedoch vom Obdachlosen nicht erwartet werden kann, daß er sich bis zum Zeitpunkt einer völligen Umgestaltung unserer Gesellschaft verträsten läßt, muß schon jetzt seine akute Notlage verbessert werden.

Die Jungdemokraten erheben daher folgende kurzfristige Forderungen:

1. um Einweisungen in Obdachlosenunterkünfte zu verhindern, sollen die Mietschulden durch die Kommunen übernommen werden (soweit es im Einzelfall möglich ist, soll eine Rückzahlung an die Kommunen erfolgen.).
2. Das Sonderrecht, dem Obdachlose heute unterliegen, ist abzuschaffen.
  - a) Die einseitig erlassenen Benutzungsverordnungen sind aufzuheben. Stattdessen sind Hausordnungen von den Obdachlosen auszuarbeiten.
  - b) Das öffentlich-rechtliche Nutzungsverhältnis, das es den zuständigen Behörden erlaubt, willkürlich Obdachlose "umzusetzen", ist abzuschaffen. Stattdessen sind mit den "Obdachlosen Mietverträge abzuschließen, auf deren Inhalt sie selber Einfluß haben.
  - c) Das in Art. 13 Abs. 1 GG garantierte Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung hat auch für Obdachlose zu gelten.
3. Zur sofortigen Verbesserung der Situation der Obdachlosen sind:
  - a) Gemeinschaftseinrichtungen in Obdachlosengebieten zu schaffen, über deren Benutzung die Obdachlosen selbst entscheiden,
  - b) folgende Kommunale Einrichtungen für die Kinder in Obdachlosengebieten zu schaffen:
    - Aktionsspielplätze, Spielstuben mit Fachkräften,
    - Jugendzentren,
    - Schulaufgabenhilfe und Angebot von Bildungseinrichtungen (z.B. durch Volkshochschulen). (Die bestehenden Einrichtungen der freien Träger sind einer stärkeren Kontrolle durch die Kommunen zu unterwerfen.)



- c) rechtskundige "Sozialanwälte" zu bestellen, die Obdachlose und solche, die es zu werden drohen, gegenüber den Behörden vertreten.
4. Das Entstehen neuer Obdachlosenghettos ist zu verhindern,
    - a) indem keine neuen Notunterkünfte und Übergangswohnungen mehr gebaut werden,
    - b) indem die öffentliche Hand bei öffentlich geförderten Wohnungen einen bestimmten Prozentsatz mit Obdachlosen belegen kann.
  5. Der Drei-Stufen-Plan zur Eingliederung der Obdachlosen ist abzuschaffen (dieser Plan sieht eine "Resozialisierung" vor über den Weg "Notunterkunft - bei Besserung / Übergangswohnung - bei weiterer Besserung / Sozialwohnung. So werden Obdachlose in ständiger Unsicherheit gehalten und bleiben immer unter sich).
  6. Alle Obdachlosenghettos sind schrittweise aufzulösen.
  7. Die Kommunen werden verpflichtet, jährlich einen "Obdachlosenbericht" vorzulegen. In dem Bericht sollen festgehalten werden die "Wohnverhältnisse" der Obdachlosen und die Tätigkeit der Obdachlosen und die Tätigkeit der verschiedenen Wohlfahrtseinrichtungen.



Die Landesdelegiertenkonferenz beschloß:

### JUGENDZENTRUM

Eine demokratische Gesellschaft erfordert Menschen, die sich demokratisch verhalten können. Dazu ist erforderlich, daß die Werte und Grundlagen der realen Demokratie vermittelt und eingeübt werden.

Die Vermittlung von Werten und Verhaltensweisen erfolgt im Elternhaus, Kindergarten, Schule, Betrieb. In unserer jetzigen Gesellschaft sind diese Werte nicht demokratisch. Vielmehr herrschen autoritäre, passiv hinnehmende Normen vor.

Will man erreichen, daß die prägenden Institutionen andere Werte vermitteln, so ist das Bewußtsein der in ihnen lebenden und arbeitenden Menschen schrittweise zu verändern, bis an die Stelle der jetzigen Wertmuster

- Selbstbewußtsein
- aktives Mitgestalten
- Gemeinschaftsgefühl (Solidarität)
- Wunsch nach Selbstbestimmung

treten. Diese Veränderung ist nur gegen den Widerstand wichtiger gesellschaftlicher Gruppen, die von den jetzigen Verhaltensmustern profitieren, zu erreichen. Die Bevölkerung des real demokratischen Staates kann ihre selbstgestaltende Funktion nur ausfüllen, wenn sie sich von der Gleichgültigkeit befreit, in die sie sich durch eine aggressive Freizeit-"gestaltende" Konsumindustrie gedrängt und in der sie im Interesse derer gehalten und verplant wird, die ihre Mitwirkung und Kontrolle zu fürchten haben.

Dabei war und ist das Streben der Jungdemokraten die Ausweitung der Bereiche, in denen demokratisches Verhalten weitergegeben und eingeübt werden kann. Ein solcher Bereich und Ansatzpunkt ist die Jugendfreizeitpolitik. In der Jugendfreizeitpolitik ist das Jugendzentrum als Kommunikationsort der Menschen wichtigstes Mittel, um die obigen Ziele ansatzweise zu erreichen. Auf diesem Gebiet liegen Chancen und Gefahren für den Jugendlichen. Gefahren nämlich, daß diejenigen, die ihn in allen anderen Bereichen so auch dort unmündig halten, die Chance für uns aber auch, einen weiteren Bereich für den Jugendlichen und seine Entwicklung zum mündigen, aktiven Bürger freizukämpfen.



Dabei sollte man verhindern, daß die Jugendlichen wieder verplant werden, d. h. die Aktivitäten und Initiativen müssen bei ihnen und nicht beim Planer liegen.

Die Analyse der heutigen Verhältnisse auf dem Gebiet der Jugendfreizeitpolitik ergibt eine negative Bilanz:

- 90% der Jugendheime stehen unter Leitung der Kirchen, d. h., einer Institution, die selber ein äußerst gespanntes Verhältnis zur Demokratie hat (siehe grundsätzliche Struktur, aber auch aktuelle Vorgänge um katholische Studentengemeinden, Publik u. ä.),
- diese Heime zielen auf ein solches Verhalten der Jugendlichen, das er in allen anderen gesellschaftlichen Bereichen ausüben soll (rezeptives Konsumieren, Gettosituation ohne Gesellschaftsbindung, scheindemokratische Mitwirkung statt Selbstbestimmung),
- diese Heime wirken nicht schichtenüberschreitend,
- diese Heime wirken einseitig ideologiefestigend.

Aus dem folgt, daß die Jugendheime die ihnen zugewiesene Rolle voll im Sinne der herrschenden Gesellschaftsordnung erfüllen:

- psychische Regeneration (seelischer Ausgleich) vom Arbeitsprozeß,
- physische Regeneration (Austoben),
- dennoch stets Spiegelbild der Außenwelt sein, d. h. Rollenzwang und Rollenverhalten werden beibehalten, nicht aufgehoben.

Die bestehenden Jugendheime ohne Selbstverwaltung und rechtliche und tatsächliche Möglichkeit zur Selbstverwirklichung sind keine Freiräume, sondern eine Form der Unterdrückung und Anpassung mit anderen Mitteln.

Die Anforderungen der Jugendlichen an das Instrument Jugendheim münden in einen detaillierten Forderungskatalog ein:

Das Jugendzentrum in kommunaler Hand soll sein:

demokratisch:

d. h., Organisation und Verfahren müssen Freiräume zulassen, in denen die Selbstbestimmung der Jugendlichen entwickelt und erprobt werden kann. Der einzelne soll erkennen, daß der größte Teil seiner Probleme nicht individuell (verschuldet), sondern rückführbar auf gesellschaftliche Vorgänge ist. Ihm muß der unzertrennbare Zusammenhang klar werden zwischen individueller und gesamtgesellschaftlicher Selbstbestimmung.

pädagogisch

d. h., die Gemeinschaft der Jugendlichen des Zentrums muß einen Erfahrungsaustausch frei von Angst und Zwang ermöglichen. Gruppenexperimente und Freiräume, die keinem Leistungsdruck unterstehen, begünstigen einen Umgang untereinander, in dem der Einzelne in die Gemeinschaft eingebettet seinen Selbstwert findet.



sozial :

d. h., die Erfahrung des gemeinsamen Ziels, der gemeinsamen Interessen und Probleme, kurz der Solidarität führt zur Stärkung aller und des Selbstbewußtseins des Einzelnen. Die Gemeinschaft hat in sich die Chance, so dem "kaputten" Jugendlichen, der durch die Gesellschaft zerstört worden ist, Hilfe und Perspektive zu sein.

politisch:

d. h., das Jugendzentrum muß die Ursachen für den Zustand der Gesellschaft und den Einzelnen durchschaubar machen. Es muß Strategien aufzeigen und einüben lassen, es muß so auf einer überschaubaren Ebene die Erfahrung der eigenen Möglichkeit in einer Gemeinschaft vermitteln.

Diese Grundforderungen an ein Jugendzentrum sind nur zu erfüllen, wenn Träger von Jugendzentren und Änderung des Jugendwohlfahrtsgesetzes ausschließlich Institutionen sind, die:

- demokratisch kontrollierbar sind,
- Garantie für weltanschauliche, religiöse Neutralität bieten (z. B. die Kommunen, Jugendparlamente usw.),
- die Jugendzentren nach dem Grundsatz der Selbstverwaltung durch die Jugendlichen organisiert sind. Das Schließt das Entscheidungsrecht bei der Einstellung von pädagogischen und jugendpflegerischen Kräften ein,
- den Jugendzentren aus städtischen und Landesmitteln ein Budget zugewiesen wird.

Die Jugendzentren müssen zielgruppenmäßig mit Vorrang gruppenungebundene, nicht organisierte Jugendliche ansprechen und ihnen die Möglichkeit gemeinschaftlicher Freizeitgestaltung bieten. Jugendorganisationen, einschließlich den parteipolitisch orientierten, sind Räume zu kontinuierlichen Zusammenkünften zur Verfügung zu stellen. Der Kontakt zwischen beiden Gruppen sollte gesichert sein.

Jugendpflegerische Maßnahmen wie Drogenberatung und Alkoholikerhilfe sollen in das Jugendzentrum integriert werden.

Die Ausgestaltung der Jugendheime sollte dem jeweils gewählten Gremium der Jugendlichen vorbehalten bleiben, muß aber nach Ansicht der DJD mindestens enthalten:

- Möglichkeiten sportlicher Betätigung (z. B. Tischtennis),
  - einen Mehrzweckraum für Film- und Theatervorführungen, Vorträge und Diskussionsveranstaltungen,
  - Gruppenräume für vielfache Aktivitäten (z. B. eine Bibliothek, die u. a. politische und kulturelle Informationen bietet),
  - die Möglichkeit zur Erstellung einer eigenen unabhängigen Jugendzentrumszeitung,
  - einen Hobby- und Bastelraum,
  - ein Musikzimmer, einen Fernsehraum und ein Lesezimmer.
- Ein Teil der Räume soll organisierten Jugendlichen im Wechsel zur Verfügung gestellt werden.



# Anhang

Die nachfolgend abgedruckten Resolutionen wurden auf dem Kommunalpolitischen Kongreß der Deutschen Jungdemokraten am 26./27. Oktober in Mülheim beschlossen.

## **nahverkehr** in ballungsgebieten

**Politik im städtischen Bereich soll nicht Verkehrspolitik, sondern Politik für den Gebrauch und die Nutzung des knappen Raumes sein. Es geht nicht um ökonomische Bedürfnisse ("In welcher Zeit sind wieviel Arbeiter zu welcher Fabrik zu schaffen?"), sondern**



um die Ausgestaltung des Lebensraumes im Sinne der optimalen Bedürfnisbefriedigung.

Obwohl die Jungdemokraten diesen Mißbrauch des "Massenverkehrs" für allein ökonomische Interessen sehen, gibt es bei den derzeitigen Verantwortlichen und unserem herrschenden Investitionsmechanismen z. Zt. keine machbare Alternative.

Es gilt im Gegenteil, den drohenden Schaden von den verplanten Menschen abzuwenden und unsere Prinzipien weitgehend in der Diskussion zu halten.

### Die Situation

Die Verkehrssituation in unseren Städten, insbesondere in den Ballungsräumen, ist für die gesamte Bevölkerung unerträglich. Sie ist jedem aus eigener Erfahrung hinreichend bekannt. Es genügen Stichpunkte und Daten für die wichtigsten Probleme:

- Rückgang der Beförderungsfälle aller öffentlichen Nahverkehrsunternehmen in der Bundesrepublik zwischen 1960 und 1970 um mehr als 1 Milliarde (1972 ca. 4 Milliarden Beförderungsfälle).
- Umfrage der ÖTV: 79 % der Bevölkerung halten die Nahverkehrstarife für zu hoch.
- Ca. 19000 Verkehrstote im Jahr 1972, dabei 67 % (der tödlichen Unfälle) in den Innenstädten.
- Ca. 500000 Verkehrsverletzte im Jahr 1972.
- Ein Drittel aller Krankheiten, die er zu behandeln habe, so bekundet ein Münchener Nervenarzt, habe unmittelbar ihren Ursprung im Verkehrslärm. Die gültige Regel, wonach nächtliches Teppichklopfen notfalls durch die Polizei unterbunden werden kann, wird verhöhnt, wenn jeder Autobesitzer das Recht hat, mitten in der Nacht durch Anlassen des Motors im stillsten Wohngebiet ein paar Dutzend Menschen aus dem Schlaf zu reißen.
- 7000 Tonnen Blei, 6 Millionen Tonnen Kohlenmonoxyd, 1,2 Millionen Tonnen Kohlenwasserstoff, 12000 Tonnen Schwefel - das ist die Jahresleistung deutscher Autos, ca. ein Drittel der gesamten Luftverschmutzung.
- Die Bundesbürger verlieren im Jahresdurchschnitt 1,1 Milliarden Stunden Wartezeit durch Verkehrsstauungen.

### - 37 - Zerstörung des städtischen Lebens:

Unsere Gesellschaft ist mit Eifer dabei, die elementarsten, natürlichsten Lebensvoraussetzungen zu zerstören. In den Städten ist diese Entwicklung sichtbar in der ständig fortschreitenden Vernichtung der Stadtsubstanz, in einer immer weiteren Verdrängung des Menschen in schmale Fußgängerreservate und in Kellertunnel zugunsten einer immer weiteren Ausdehnung der Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

- Sozialisationschäden durch Lebensraumbeengung durch ruhenden und fließenden Verkehr.

Durch Fahrpreiserhöhungen wird die "Attraktivität" des PKWs (Statussymbol, geschickte Werbung der Autoindustrie) weiter gesteigert. Dadurch wird der Umstieg vom öffentlichen auf den Individualverkehr beschleunigt, die Folgen sind bekannt: Umweltzerstörung durch Lärm und Abgase, Zeitverlust durch Warten, Unfälle, Gesundheitsschäden, Verkehrstote.

Dabei ist es keinesfalls so, daß sich der Komfort der öffentlichen Nahverkehrsmittel durch Fahrpreiserhöhungen verbessert, sondern das Gegenteil ist der Fall, wie die Praxis beweist: Stilllegungen von bestimmten Linien, längere Wartezeiten an den Haltestellen durch Fahrplanreduzierung, usw. Dazu kommt noch, daß Tarifierhöhungen, die ja die Zerstörung des städtischen Lebens beschleunigen, noch nicht einmal einen kurzfristigen Ausweg aus der Misere des Nahverkehrs bieten.

Das beweisen die zahlreichen Tarifierhöhungen in unserem Land ständig. Bewiesen ist auch, daß 1 % Preiserhöhung zu einem Rückgang der Beförderungsfälle von 0,3 % führt. Obwohl der motorisierte Individualverkehr eine schwere Belastung unserer Gesellschaft darstellt, kommt ihm die Verkehrspolitik durch den Ausbau des Straßennetzes und die Vermehrung von Parkflächen bislang immer noch entgegen (So stehen noch in den Bundeshaushalten 1967 bis 1970 23 % weniger Mittel für den öffentlichen Nahverkehr als für den Straßenbau zur Verfügung).

Auch in der Steuerpolitik wird der PKW durch die Gewährung der Kilometerpauschale bevorzugt. Lauritzens neues Konzept "der Mensch hat Vorfahrt" stellt zwar schon einen Fortschritt dar. Aber selbst diese bescheidenen Pläne drohen an dem Widerstand der Automobilindustrie zu scheitern bevor ihre Realisierung begonnen hat.



## Forderungen zur Behebung des Nahverkehrsnotstands

Die Maßnahmen zur Behebung des Nahverkehrsnotstands lassen sich unterscheiden in qualitätspolitische und preispolitische Maßnahmen, die wiederum einteilbar sind in kurzfristige, mittelfristige und langfristige.

Zum einen ist die Qualität des Angebots an öffentlichen Nahverkehrsmitteln zu erhöhen: Nahverkehrsmittel müssen für den Benutzer attraktiv sein. Wesentliche Kriterien dafür müssen sein:

Bequemlichkeit - dies kann erreicht werden durch ein größeres Angebot an Sitzplätzen, durch eine verbesserte Ausstattung der Fahrzeuge, durch Einbeziehung von Stellplätzen für Koffer, Kinderwagen und Fahrräder durch die Entwicklung von Verkehrsmitteln mit ruhigem Lauf.

Allgemeine Zugänglichkeit - die öffentlichen Verkehrsmittel müssen für alle Mitglieder der Gesellschaft, auch für Behinderte oder Personen mit Kinderwagen, zugänglich sein (Einstieg zu ebener Erde). Auch die Benutzbarkeit ist darauf einzurichten (z.B. Haltewunschknöpfe niedrig anbringen etc.).

Schnelligkeit - hierzu genügt es nicht die Antriebsleistungen zu erhöhen, sondern im Oberflächenverkehr müssen den öffentlichen Verkehrsmittel auch Vorrechte im Straßenverkehr verschafft werden. Dabei ist an eigene Fahrspuren zu denken, die weder durch uhrhenden noch durch zählflüssigen Verkehr blockiert werden dürfen, und an Ampelonderschaltungen.

Verkehrsnetzdicke - die öffentlichen Nahverkehrsmittel müssen von allen Bewohnern der Ballungsräume in zumutbarer Zeit erreichbar sein. Dazu muß der Ausbau der bisherigen Netze durch Vergabe von Regionalkonzessionen vorrangig betrieben werden. Das Erfordernis eines dichten Verkehrsnetzes hat auch Folgen für den Städtebau: die Ausuferung der Städte und die Zersiedelung der Landschaft durch die Eigenheimideologie muß gestoppt werden!

Im innerstädtischen Bereich bietet sich die Anlage neuartiger Verkehrssysteme - wie etwa Rollsteige für Fußgänger - als Möglichkeit an.

Fahrplandichte - die Wartezeiten auf die Verkehrsmittel wären zu verkürzen durch eine höhere Fahrplandichte, die durch den vermehrten Einsatz

von Fahrzeugen (in schwachen Zeiten ggfs. kleinere Fahrzeuge) zu erreichen wäre, eine bessere Fahrplanabstimmung und die Anpassung der Gesamtstreckenfahrtdauer an die Verkehrs- und Benutzungsdichte.

Emotional - psychologische Verbesserungen - nach Möglichkeit sollten öffentliche Nahverkehrsmittel überirdisch fahren. Interessante Streckergestaltung mit unverwechselbaren, markanten Punkten soll die Orientierung erleichtern und ästhetische Bedürfnisse erfüllen. Generell muß die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel "aufgewertet" werden. Automobilwerbung sollte per Gesetz auf die Angabe von technischen Daten reduziert werden. Eine Untersuchung des Instituts für angewandte Sozialwissenschaften (INFAS) hat ergeben, daß die Benutzer öffentlicher Verkehrsmittel für sparsam, bescheiden, aber ängstlich, schwach, unbeweglich und alt gehalten werden. Sie gelten als unterprivilegiert und passiv. Hingegen halten sich Autolenker für fortschrittlich, beweglich, männlich, mutig, jung, stark und aktiv.

Diese Forderungen wollen bewirken, daß der öffentliche Nahverkehr eine schnelle, pünktliche, sichere und bequeme Bedienung (bzw. Beförderung) anbietet. Dazu bedarf es eines integrierten Verkehrssystems, durch das allein entscheidende Qualitätsverbesserungen erreicht werden können. Auf jeden Fall müssen zunächst die vorhandenen Verkehrssysteme ausgebaut werden und miteinander verbunden werden. Es ist jedoch unvermeidlich, daß auch im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs technisch neue Wege beschritten werden. Zum Beispiel Kabinenbahnen, Rollsteige und dgl.. Auch der PKW, der in Bezug auf Lärm und Abgase zu entschärfen ist, hat bestimmte Funktionen in einem integrierten Nahverkehrssystem, beispielsweise in ländlichen oder Stadtrandgebieten. Möglichkeiten des Park and ride Systems (Parken an den Stadträndern, Weiterfahrt mit U- oder S-Bahn) sind auszubauen. In den Innenstädten sind reine Fußgängerzonen einzurichten, die dazu führen sollen, daß wieder mehr städtisches Leben, mehr Menschlichkeit in unsere Städte kommt. Sobald wie möglich sollen Gebiete vollkommen frei von PKW gehalten werden (Ausnahmen z. B. Krankenwagen, Feuerwehr).

Der Katalog von qualitätspolitischen Maßnahmen zur Steigerung der Attrak-



tivität des öffentlichen Nahverkehrs<sup>39</sup> - ist jedoch in engem Zusammenhang mit Preispolitischen Maßnahmen zu sehen.

Als weitestgehende Forderung einer preispolitischen Maßnahme, die einen Sog zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln auszuüben in der Lage ist, kann die Forderung eines unentgeltlichen Angebots öffentlicher Nahverkehrsleistungen angesehen werden: die Forderung nach dem

-----NULLTARIF-----

Daß der Nulltarif auch wirklich einen Sog zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln erzeugen kann, ist zu belegen mit einem 1970 erstellten Gutachten des Instituts für Verkehrswirtschaft und öffentliche Wirtschaft (Universität München), daß im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums erarbeitet wurde. Danach würden über 40 % der Autofahrer in Ballungsgebieten auf dem Weg zur Arbeitsstelle ein öffentliches Nahverkehrsmittel nach Einführung des Nulltarifs benutzen. Natürlich müßte dies mit qualitätspolitischen Maßnahmen gekoppelt sein. Experimente wie in Rom haben keinen großen Aussagewert, da dort keine qualitätspolitischen Maßnahmen den sowieso nur auf kurze Zeit angelegten Nulltarif begleiteten.

Die Behauptung, der Nulltarif stehe zu den vorhandenen bzw. angestrebten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Leitbildern, insbesondere zu einer marktwirtschaftlichen Ordnung des Verkehrs, im Widerspruch, läßt sich nicht halten.

Angesichts der gegenwärtigen umfangreichen Subventionierung des öffentlichen weniger als des privaten Verkehrs hält die Behauptung einer näheren Betrachtung nicht stand.

Voraussetzung einer marktwirtschaftlichen Verkehrsordnung wäre die Herstellung gleicher Wettbewerbsbedingungen unter den Verkehrszweigen. Das ist jedoch wegen der mangelnden Bestimmbarkeit und Zurechenbarkeit der vollen Kosten und des vollen Nutzens in Verkehr auf der Grundlage objektiver Daten nicht möglich. Aus Steuermitteln auch der Nichtautofahrer werden getragen: Folgelasten des Autoverkehrs wie Kosten für die Verkehrspolizei, Rettungsdienst, Straßenpflege, anteilige Kosten von Krankenhäusern und Gerichten, Kosten zur Beseitigung von Autowracks, Kosten zur Reinerhaltung des Grundwassers vor ausgelaufenen Treibstoffen. Diese Tatsachen und die enormen Investitionen des Staates zugunsten des PKWs (Fahrplan 70/80, Bundesver-

kehrsministerium: "... bis 1985 müssen wir 28000 km Fernstraßen bauen, davon 15000 km vier- und mehrspurig. Das kostet viel Geld. Nach heutigem Preisstand rund 150 Mrd. DM. Nur etwa die Hälfte aber wird nach jetzigen Berechnungen an Finanzierungsmitteln aus der Mineralölsteuer zur Verfügung stehen.") und die vergleichsweise lächerlich niedrigen Investitionen (Die 170 im Verband Öffentlicher Verkehrsbetriebe organisierten Unternehmen weisen 1972 bei einem Umsatz von 2,3 Mrd. DM Verluste in Höhe von 1 Mrd. DM aus, die von den Kommunen zugeschossen werden) für den öffentlichen Nahverkehr lassen so etwas ähnliches wie echten Wettbewerb erst garnicht entstehen.

Die Behauptung, die Wachstumsraten der Automobilindustrie würden durch die Verwirklichung des Nulltarifs gefährdet und zu Arbeitslosen führen, sticht nur bedingt. Der PKW wird durch den Nulltarif nicht abgeschafft sondern nur seltener gebraucht. Der Zweitwagen erscheint fraglicher. Zudem müßten sicherlich Produktionsverlagerungen stattfinden, ähnlich wie eine militärische Abrüstung auch für andere Bereiche Produktionskräfte freisetzen würde.

Als Sofortmaßnahme sind die Nahverkehrstarife einzufrieren.

Kurz- und mittelfristig sind Einheitstarife anzusteuern.

Auf diese Weise wird die finanzielle Belastung für die einzelnen Benutzer in Grenzen gehalten, bzw. der finanzielle Vorteil für den Benutzer öffentlicher Verkehrsmittel deutlich. Zur Schaffung eines wirksamen Nahverkehrssystems in den Ballungsgebieten der BRD werden in den nächsten Jahren Milliardenbeträge notwendig werden, die sicher nur zu einem Teil durch Einsparungen im Straßenbau aufgebracht werden können. Die zum Ausbau der Nahverkehrssysteme notwendigen Mittel übersteigen mit Sicherheit die Leistungsfähigkeit der Benutzer. Deshalb muß endlich begriffen werden, daß der Personennahverkehr eine öffentliche Aufgabe, wie das Schul- oder Gesundheitswesen ist und demnach auch öffentlich finanziert werden muß.

Nur so wird der Weg frei zu einer Bewältigung der Verkehrsprobleme in den Ballungsgebieten. In unmittelbarer Zukunft liegt die Aufgabe der Nahverkehrspolitik darin, neben einer Steigerung und Verbesserung der Verkehrsleistungen, den Individualverkehr zum Umsteigen auf den Massentransport zu bewegen.



## **mietermitbestimmung** /mietrecht

Im Rahmen ihrer Zielsetzung der Demokratisierung aller gesellschaftlichen Bereiche setzen sich die Deutschen Jungdemokraten entschieden für die Beseitigung der nicht mehr vertretbaren Abhängigkeiten des Mieters von den Vermietern ein.

Langfristig sind deshalb allen Mietern Mitbestimmungs- und Mitverwaltungsrechte einzuräumen, so z. B. Vetorechte bei Kündigungen, Einsichtnahme in die Unterlagen des Vermieters, Kontrollrechte der Betriebskosten und dergleichen mehr.

Als eine wesentliche Möglichkeit zur Erreichung dieser Ziele sehen die Jungdemokraten die Errichtung von modellhaften Mieterbeiräte an. Die verschiedenen Möglichkeiten dieser Mietermitbestimmung sind im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erproben", die Förderung von Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln ist von der Bereitschaft der Vermieter abhängig zu machen, bei derartigen Erprobungen mitzuwirken.

Die Jungdemokraten fordern die Kommunalpolitiker der F.D.P. auf, in den Gemeinderäten Anträge auf Einführung solcher Mieterbeiräte zu stellen.

Im Rahmen des Mietrechtes fordern die Jungdemokraten weiterhin kurzfristig:

1. Das 1974 auslaufende Kündigungsschutzgesetz muß Dauerrecht werden.
2. Der für Leerwohnungen geltende Kündigungsschutz im Rahmen dieses Gesetzes muß auf möblierte Zimmer /Wohnungen und Untermietverhältnisse ausgedehnt werden.
3. Alle für die Vermietung von Wohnraum geltenden Vorschriften sind wegen der besseren Übersichtlichkeit für den Laien in ein Wohnungsgesetzbuch zusammenzufassen.
4. Es ist ein bundeseinheitlich geltender zwingender Mustermietvertrag zu erstellen, der die Rechte der Mieter und Vermieter umfassend und gleich garantiert.
5. In allen Gemeinden sind bei den Verwaltungen Rechtsberatungsstellen einzurichten, die eine kostenlose Beratung der Mieter in allen Angelegenheiten durchführen.