



Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e. V.

## „Wir brauchen eine Grundsteuer C“

**Problemfelder** Zweckentfremdete Wohnungsbauförderungs-mittel, langfristig unbebaute Grundstücke, mangelnde Transparenz: Die Herausforderungen auf vielen Ebenen erfordern ein offenes Denken. DV-Präsident Michael Groschek will neue Strukturen schaffen. Ein Interview.

[www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org)



Präsident Michael Groschek will den Deutschen Verband auch zu einer Denkfabrik für junge Leute machen.

**Herr Groschek, Sie waren für ein Jahr Vorsitzender der nordrhein-westfälischen SPD. Muss sich die Partei neu erfinden?** Nein, sie muss sich nur ihrer eigenen Kraft bewusst werden, da gibt es Parallelen zum Deutschen Verband.

**Ist der sich seiner Kraft nicht ausreichend bewusst?** Der Deutsche Verband hat in den letzten anderthalb Jahren lange Strategie-Diskussionen geführt. Inzwischen ist klar, dass er nicht Verband der Verbände sein kann, sondern ein Kompetenzzentrum in der Schnittstelle von Wohnungsbau, Städtebau und Raumordnung, wo Wissenschaft, Praktiker und wirtschaftlich erfahrene Menschen zusammenwirken.

**Bekommen das genügend Menschen mit?** Hier müssen wir uns noch verbessern, auch in Richtung Politik, für die wir eine Beratungsfunktion übernehmen. Der Verband muss seine Qualitäten verstärkt nach außen vermarkten, aber nicht markt-schreierisch, sondern in einer gemessenen Art und Weise, die deutlich macht, dass wir dort, wo sich Populismus rechts und links immer breiter macht, die Stimme der Vernunft sein wollen.

**Der Deutsche Verband hat eine beachtliche Altersstruktur. Wie könnte er attraktiver für jüngere Leute werden?** Der Deutsche Verband ist im Grunde eine Ältestenversammlung. Ein Teil von Mitgliedern, die die Arbeit in den Arbeitsgruppen tragen, sind ehemalige Spitzenfunktionäre, die sehr wichtig sind, aufgrund ihrer Expertise. Wir haben aber soeben in der Vorstandssitzung beschlossen, einen Juniorverband zu gründen, wo junge Leute aus den Bereichen Wohnungsbau, Städtebau, Raumordnung aus den unterschiedlichen Positionen zusammengeführt werden mit einem Höchstmaß an intellektueller Freiheit. Es soll praktisch eine Denkfabrik der Jungen entstehen.

**Was sollen die Mitglieder tun?** Sie können Netzwerke im Deutschen Verband selber bilden, aber sie können genauso auch in andere gesellschaftliche Bereiche gehen, sie sollen sich per Social Media vernetzen. Das ist bei uns alles noch ein bisschen schwerfällig ... spätestens in einem halben Jahr können wir über die neue Organisation sprechen.

**Sie wollen Ihre politischen Netzwerke weiter ausbauen?** Wir haben begriffen, dass wir uns breiter vernetzen müssen, um politisch die Relevanz zu haben, die wir brauchen, um unsere Arbeitsergebnisse in die Politik einzubringen. Wir haben ein halbes Dutzend hochwertiger Arbeitsgruppen, deren Ergebnisse sich jedem Qualitätstest unterziehen können. Deren Ergebnisse müssen noch relevanter werden für das Entscheiden von politischen Weichenstellungen. Daran arbeiten wir, wir haben neue Salonformate entwickelt, wo Politiker und Mitglieder sich auch über Fraktionsgrenzen hinweg entspannt begegnen können.

**Was ist dabei für Sie besonders wichtig?** Wir müssen uns natürlich vergegenwärtigen, dass Baupolitik nicht nur im Bauausschuss gemacht wird, sondern zunehmend auch im Umweltausschuss. Dass Wirtschafts- und Finanzpolitik mit Abschreibungsmöglichkeiten eine wichtige Rolle spielt.

**Es gab einen Wohnbaugipfel auf Bundesebene. Was hat der gebracht?** Da wurden Verabredungen getroffen, das war ein Ort, wo Verantwortung übernommen wurde. Schwarze Schafe wurden separiert. Und jetzt darf es nicht sein, dass wieder die alten Seilschaften entstehen. Vielmehr müssen diejenigen, die sich ihrer Verantwortung bewusst sind, diese auch wahrnehmen.

**Sie sagen, Bund, Land und Kommunen hätten in den letzten Jahrzehnten in der Wohnungspolitik versagt. Inwiefern?** Der Bund hat mit einem Federstrich vier Millionen Wohnungen durch das Streichen der Gemeinnützigkeit aus der ewigen Sozialbindung entlassen. Die Länder haben bis auf drei rühmliche Ausnahmen Schindluder getrieben mit den Wohnungsbauförderungsmitteln, sie haben keinen sozialen Wohnungsbau betrieben, sondern das Geld sonstwo eingesetzt. Viele Kommunen haben nicht verantwortungsbewusst ihre Wohnungsbaugesellschaften gepflegt, sondern ihren Bestand voreilig privatisiert und die Bauabteilungen so ausgedünnt, dass heute Baugenehmigungen dreimal so lange dauern wie das Bauen selbst ...

**Ich habe nie verstanden, dass die Länder dem Bund nicht rechenschaftspflichtig sind für die Verwendung der vom Bund zur Verfügung gestellten Gelder ...** Diese Ausprägung von Föderalismus ist, meiner Meinung nach, ein Missverständnis. Ich glaube, bei solchen sozialen Verpflichtungen ist durchaus so etwas wie ein Leistungsnachweis zu erbringen. Der Steuerzahler hat ein Recht darauf, zu wissen, wo seine Mittel eingesetzt werden, dass sie zweckentsprechend eingesetzt werden.

**Sie fordern einen sachlichen Gesamtplan, was die Wohnungsbaupolitik betrifft. Was wäre wichtig?** Das fängt damit an, dass die Ergebnisse des Wohnbaupipfels nicht konsequent auf Länder- und Kommunalebene umgesetzt werden. Es sollte transparent nachgewiesen werden, mit welchem Aufwand welche Anstrengungen unternommen werden und welche Erfolge und Misserfolge zu bilanzieren sind. Deshalb bin ich sehr dafür, dass regelmäßig auf allen Ebenen Bilanz gezogen wird. Das müssen Werkstattgespräche

sein, bei denen jeder seinen Teil an Verantwortung wahrnimmt.

**Hat der Tübinger OB Boris Palmer mit seinen verschiedenen Aktionen, die Menschen zum Bauen zu bewegen, Recht?** Boris Palmer ist ein Trommler vor dem Herrn. Aber in der Sache hat er meiner Meinung nach Recht. Wir brauchen so etwas wie die Grundsteuer C, die diejenigen belastet, die Baugrund blockieren. Denn es kann nicht sein, dass knapp gewordener Baugrund reines Spekulationsobjekt wird. Das ist ein Einstieg, wo Menschen sehen, dass sich die Politik kümmert, dass nicht einseitig zu ihren Lasten agiert wird.

**Hier unterscheiden Sie sich sehr stark von der Meinung des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA.** Wir sind keine Geschwister, sondern wir versuchen laut Satzung möglichst gemeinwohlorientiert rationale Vorschläge zur Problemlösung zu machen. Der ZIA hat eine ganz bestimmte Klientel zu vertreten und sieht deshalb manche Maßnahmen anders als wir, weil er einen engeren Blick hat.

**Welche Rolle muss die Baulandkommission spielen?** Sie muss tragfähige Hinweise geben, denn sonst wäre sie überflüssig gewesen. Kommunen müssen unterstützt werden bei einer Politik, die Boden wieder verfügbar macht und Boden und Bauland zu wirklich bebaubarem Land macht; dadurch, dass Flächen durch verschiedene Instrumente mobilisiert werden.

**Welche Rolle hat der Bund?** Mittel für den sozialen Wohnungsbau stellt er ja bereit. Aber er sollte auch selbst wieder in den Werkwohnungsbau einsteigen, die BIMA-Grundstücke mobilisieren und das Thema Wohnungsnot und Städtebauförderung miteinander verknüpfen.

„Dass die Länder nicht rechenschaftspflichtig sind für die Verwendung der vom Bund zur Verfügung gestellten Gelder, halte ich für ein Missverständnis.“

#### Wie müssen sich Quartiere verändern?

Sie müssen mit niederschweligen sozialen und kulturellen Angeboten versorgt werden. Es muss eine Durchmischung geben von Jung und Alt. Außerdem brauchen wir multifunktionale Mobilität mit vielen Infrastruktureinrichtungen für Elektromobilität. Aber auch planerische Dinge sind wichtig: Frischluftschneisen müssen städtebaulich so genutzt werden, dass sie integraler Bestandteil von Stadtentwicklung werden. Wenn man an die oberitalienischen Städte denkt, sieht man, wie geschickt hier mit Sonne und Schatten gearbeitet wurde und wie Quartiere sich selbst ein Binnenklima geschaffen haben, wo es sich auch im Sommer gut aushalten lässt.

**Was ist mit dem ländlichen Raum?** Wir müssen uns die Republik vorstellen wie ein Netz. Dieses Netz hat Knotenpunkte, und die müssen so gewählt werden, dass die entwicklungsfähigen Provinzstädte Infrastrukturträger werden und ein Umfeld um sich herum schaffen, das eine starke Bindungskraft hat, sodass Menschen vor Ort bleiben. Wir brauchen dort daneben ein anderes Konzept der Mobilität. Wir müssen wieder mehr in eine bessere Schieneninfrastruktur investieren. «

Dirk Labusch, Freiburg