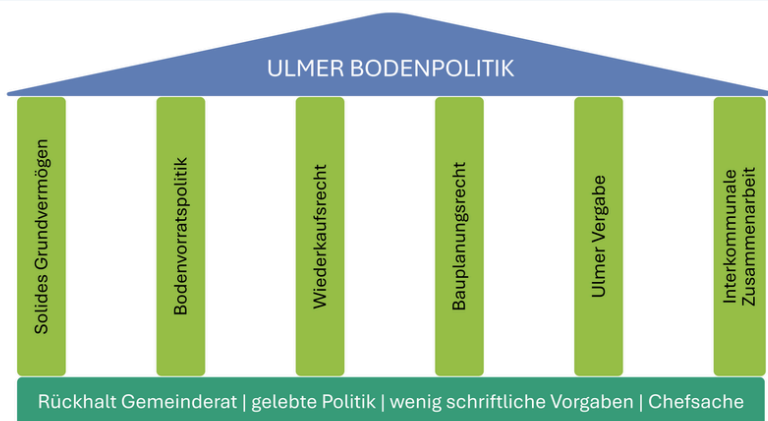


# ULMER BODENPOLITIK

## Hintergrund

Der Wohnungsmarkt ist geprägt von einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Steigende Bodenpreise und spekulative Grundstückshandel erschweren den Zugang zu angemessenem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Kommunen stehen vor der Herausforderung, ihre wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente zu stärken, um **soziale und nachhaltige Stadtentwicklung** zu sichern.

Die **Ulmer Bodenpolitik** ist historisch verankert. Seit über Jahren wird sie verstärkt als ein zentrales Instrument für soziale Gerechtigkeit und kommunale Handlungsfähigkeit genutzt. Unabhängig von wechselnden Mehrheiten entwickelte Ulm – mit Rückhalt des Gemeinderates und der Führungsspitzen – einen Ansatz, der Boden dem Zugriff rein marktwirtschaftlicher Interessen entzieht und ihn dauerhaft **im Sinne des Gemeinwohls** nutzt.



*“Die Wohnungsfrage  
ist vor allem eine  
Bodenfrage”*

T. Oelmaier // Abteilungsleiterin  
Liegenschaften und Wirtschaftsförderung,  
Stadt Ulm

Abb.: Säulengrafik nach T. Oelmaier (2023), „Die Ulmer Bodenpolitik – mehr als ein strategisches Liegenschaftsmanagementsystem“

## Säulen der Ulmer Bodenpolitik

- + Solides Grundvermögen**  
Die Stadt Ulm verfügt über einen großen Bestand an eigenen Grundstücken. Dieses Grundvermögen ermöglicht eine gemeinwohlorientierte Nutzung und verhindert spekulative Preisentwicklungen.
- + Bodenvorratspolitik**  
Mit kontinuierlichen Flächenankäufen ist die Stadt Ulm in der Lage, unterschiedlichste kommunale Aufgaben wie die Realisierung von Wohnbauprojekten umzusetzen.
- + Wiederkaufsrecht**  
Beim Verkauf kommunaler Grundstücke sind eine Baufertigstellungsfrist und Selbstnutzungsverpflichtung für den Kaufenden vertraglich festgelegt. Bei Missachtung greift das Wiederkaufsrecht der Kommune.
- + Bauplanungsrecht**  
Neues Baurecht schafft die Stadt Ulm nur auf Flächen, die sich vollständig in ihrem Eigentum befinden. Dies gilt in der Regel auch dann, wenn im Innenbereich höherrangiges Baurecht geschaffen wird.
- Ulmer Vergabe**  
Die Vergabe von Grundstücken für Geschosswohnungsbau erfolgt nicht an Höchstbietende, sondern an Bewerber:innen mit den überzeugendsten städtebaulichen, sozialen und ökologischen Konzepten.
- Interkommunale Zusammenarbeit**  
Der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm regelt eine grenzüberschreitende Wirtschaftsförderung. So stärkt der gemeinsame Wirtschaftsstandort die Wettbewerbsfähigkeit beider Städte.