

## „Der Boden gehört allen“

Stand: 02.06.2018 | Lesedauer: 5 Minuten

Von Peter Issig



In München explodieren die Immobilienpreise. Zu sehen ist hier eine Fassade eines Hochhauses im Münchner Stadtteil Hasenberg!

Quelle: pa/dpa/Matthias Schrader

Die Bodenpreise stiegen in München in den vergangenen zehn Jahren um 300 Prozent. Eine Experten-Bewegung fordert, Boden nicht mehr dem freien Markt zu überlassen - und findet deutschlandweit Nachahmer.

**S**elbstverständlich werde es zu Prozessen kommen. Aber die Stadt München geht dieses Risiko bewusst ein. „Wir werden alles ausreizen, was geht“, sagt Axel Markwardt, Kommunalreferent, zuständig für die Immobilienwirtschaft der Landeshauptstadt. Die Juristen der Stadt haben ihm dafür grünes Licht gegeben. Ihn besorgt aber vor allem der Zulauf am rechten Rand der Gesellschaft, weil immer mehr Menschen sich das Wohnen in Ballungsgebieten nicht mehr leisten können.

Markwardts Referat hat ein ganzes Bündel von baurechtlichen Maßnahmen ausgearbeitet, mit denen zumindest in Innenstadt-Quartieren die angestammte Milieu-Struktur erhalten werden soll: [Luxussanierungen \(/finanzen/immobilien/article166678318/Dieser-Mann-weiss-die-Loesung-gegen-aggressives-Sanieren.html\)](/finanzen/immobilien/article166678318/Dieser-Mann-weiss-die-Loesung-gegen-aggressives-Sanieren.html) und preistreibende Umwandlungen

werden erschwert. Das berührt auch Eigentumsrechte. Eigenbedarfskündigungen sind in bestimmten Gebieten untersagt. Mitte Juni will der Stadtrat – auch mit Stimmen der CSU – den Entwurf absegnen, dann könnten die Regelungen schon im Herbst in Kraft treten.

In der Stadt mit den teuersten Wohnungspreisen (</finanzen/immobilien/>) und höchsten Mieten formiert sich – auf behördlicher und bürgerschaftlicher Ebene – Widerstand gegen die Boden- und Immobilien-Spekulation. München (<https://www.welt.de/themen/muenchen/>) beansprucht dabei eine Vorreiterrolle für Deutschland. Noch in diesem Monat soll ein bundesweites Städtebündnis entstehen, um mehr Druck auf die Parlamente auszuüben, die notwendigen Gesetzesänderungen auf den Weg zu bringen.

WERBUNG

The advertisement is split into two vertical panels. The left panel features a dark background with a modern house at night, illuminated from within, and solar panels on the roof. A circular icon with a left-pointing arrow is overlaid on the house. Text in the top left reads 'IBM Services' and 'den Haushalte', followed by 'n, das Stromnetz' and 'abilisieren.' The right panel is solid black with the slogan 'Let's put smart to work.™' in white. Below it, 'Erfahren Sie mehr →' is written. The IBM logo is in the bottom right corner.

inRead invented by Teads

Während sich der Vorschlag der Stadtverwaltung auf den baulichen Bestand konzentriert, hat sich eine prominent und mit vielen Fachleuten besetzte Initiative die Entwicklung in den Außenbezirken von Immobilien-Hotspots wie München vorgenommen. Sie fordern ein neues, soziales Bodenrecht.

Zu den treibenden Kräften der überparteilich, aber sozialdemokratisch (</debatte/kommentare/article172538534/SPD-im-Tief-Das-ist-die-Lebensluege-der-Sozialdemokraten.html>) geprägten Initiative, gehören ehemalige Spitzenbeamte aus dem Bundesbauministerium, Vertreter des Genossenschaftswesens, Stadtplaner und soziale Organisationen – Mentor ist der Ex-Bundesbauminister Hans-Jochen Vogel.

Ziel der Initiative ist, Grund und Boden der Spekulation zu entziehen und Gewinne aus Wertsteigerungen, die durch neues Baurecht entstehen, steuerlich abzuschöpfen. „Der Boden gehört allen“, sagt Christiane Thalgott, frühere Stadtbaurätin und seit 15 Jahren Honorarprofessorin an der Technischen Universität München. Da Boden nicht vermehrbar ist „verbietet es sich, Boden dem freien Markt zu überlassen“.

Vergleichbare Pläne sind in der Vergangenheit immer wieder gescheitert. „Ich habe 50 Jahre Erfahrung mit der Bodenreform, die nicht stattfand“, sagt Münchens Alt-Oberbürgermeister Christian Ude (SPD). Angesichts der rasanten Urbanisierung der Gesellschaft sei die Neuordnung des Bodenrechts aber ein „Jahrhundert-Thema“. Weil die Immobilien-Situation inzwischen „fast alle mittleren und großen Städte an den Rand der Verzweiflung treibt“, ist Christiane Thalgott zum ersten Mal zuversichtlich, dass eine Boden-Reform mehrheitsfähig wird.

Bei der Münchner Stadtverwaltung häufen sich jedenfalls die Anfragen von anderen Kommunen. Sie wollen wissen, wie die neue sogenannte Erhaltungssatzung funktioniert. Die „Initiative für ein soziales Bodenrecht“ hat Vertreter von Städten und Ländern zu einer Konferenz eingeladen, um die passenden Instrumente für eine Bodenrechtsreform zu finden.

Dabei wird vor allem auf Steuerung durch Steuern gesetzt, selbst wenn das auf den ersten Blick unpopulär erscheint. Erträge aus Bodenwertsteigerungen würden gegenwärtig überhaupt nicht oder nur in geringem Umfang besteuert. Bodenwertsteigerungen aber beruhen meistens auf Leistungen der Allgemeinheit, nicht des Eigentümers. Eine Reform der Bodenbesteuerung soll „leistungslose“ Steigerungen des Bodenwerts abschöpfen und für Aufgaben der kommunalen und regionalen Daseinsvorsorge zur Verfügung stellen. Für Ude ist nach wie vor nicht einsichtig, „dass ein zufälliger Erbe einer sauren Wiese Millionen einkassiert, nur weil die Gemeinschaft in der Nachbarschaft viel Geld investiert hat für den Straßen-, den U-Bahn-Anschluss, die erforderlichen Schulen und Kindergärten“.

Das betrifft vor allem Neubaugelände

(/regionales/hamburg/article169375601/Wohnungsverband-warnt-vor-Donut-Doerfern.html).

Die schärferen innerstädtischen Regelungen sollen die Vorschläge ergänzen. Sie sind ein kompliziertes Geflecht von Rechten und Pflichten. Sie sollen hohe Eingangsmieten und Möglichkeiten für Mieterhöhungen, wie die Umlage von Modernisierungskosten erschweren, weil das zunehmend zur Verdrängung alteingesessener Mieter führt.

In Gebieten, die über die sogenannte Erhaltungssatzung einen gewissen Milieu-Schutz haben, hatte die Stadt schon bisher ein Vorkaufsrecht, wenn ein Wohnhaus veräußert wird. Der Käufer kann dies verhindern, wenn er eine Abwendungserklärung unterzeichnet. Dabei verpflichtet er sich, die angestammte Mieterschaft vor einer Verdrängung zu schützen.

## **München will härtere Regeln**

Weil diese Verpflichtung aber nur zehn Jahre bindend war, hatte sie sich oft als „stumpfes Schwert“ erwiesen, sagt Kommunalreferent Markwardt. Deshalb kommen nun neue Regeln. Zum Beispiel: Neuvermietungen werden nur noch an Mieter (/themen/miete/) erlaubt, die unter eine bestimmte Einkommensgrenze fallen, die Eingangsmiete wird auf 11,50 Euro pro Quadratmeter gedeckelt, der Abbruch von Bestandsgebäuden wird verboten, die Modernisierungsumlage wird auf acht Prozent pro Jahr innerhalb von acht Jahren begrenzt, Eigenbedarfskündigungen sind ausgeschlossen. Die Stadtverwaltung ist überzeugt, dass sich dies kommunal über das Baurecht regeln lässt und keinen unzulässigen Eingriff in Eigentumsrechte bedeute.

Auch die Bodenrechts-Reformer wollen auf keinen Fall am Schutz des Eigentums, das das Grundgesetz garantiert, rütteln. „Es geht nicht um die Besitzer einer Eigentumswohnung oder eines Hauses“, sagt Ude. Sie sollen nicht verunsichert werden. Es gehe vielmehr um die „vagabundierenden Milliarden“ institutioneller Anleger, die bei der Entwicklung der Bodenpreise „eine gigantische Rolle“ spielten.

Die Bodenpreise stiegen in München in den vergangenen zehn Jahren um 300 Prozent – Wohneigentum wird damit nur für Spitzenverdiener bezahlbar. Angetrieben durch das wirtschaftliche Wachstum von Ballungszentren wie München und das damit verbundene Bevölkerungswachstum verknappt und verteuert sich Wohnraum und Bauland zunehmend. In den vergangenen fünf Jahre zogen mehr als 500.000 Menschen nach Bayern. Münchens Bevölkerung soll nach Prognosen des Innenministeriums bis 2030 um 12 Prozent wachsen, das Umland um 15,5 Prozent.

Auch Thalgott betont die politische Brisanz dieser Entwicklung: „Das destabilisiert die Gesellschaft“, sagt sie. Gerade für die 30- und 40-Jährigen gebe es keine Chance auf Wohneigentum. SPD-Mitglied Ude findet es deshalb „höchste Zeit“, dass die Bodenrechts-

Initiative nicht nur von Fachleuten, sondern auch von den politischen Parteien unterstützt werden sollte.

© Axel Springer SE. Alle Rechte vorbehalten.

© Axel Springer SE

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: <http://epaper.welt.de>

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: <https://www.welt.de/176872852>