

18. Mai 2018, 21:43 München

Zum Wohle der Allgemeinheit

Eine Münchner Initiative erhebt ihre Stimme für eine Reform des Bodenrechts. Sie fordert angesichts explodierender Grundstückspreise ein Modell, das nicht die Investoren-Interessen zur Richtschnur hat

Von Ulrike Steinbacher

Davongaloppierende Immobilienpreise, unbezahlbare Mieten - für die Münchner ist das längst bitterer Alltag. Genau wie die beschränkte Betreuungszeit in der Kinderkrippe, die keine Erzieherinnen findet, weil die wiederum keine bezahlbaren Wohnungen bekommen. Genau wie die öffentlichen Hilferufe von Mietern, die auf die eine oder andere Weise aus ihren Häusern vertrieben werden. Solche Missstände will die Initiative "Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik" nicht mehr hinnehmen.

Weil es die explodierenden Grundstückspreise sind, die Häuser und Wohnungen immer weiter verteuern, fordert sie eine Reform des Bodenrechts. Das klingt sperrig, ist aber in Wirklichkeit revolutionär. Denn eine Gesellschaft, die den Boden nicht mehr nach kapitalistischen Kriterien behandelt, muss erst einmal radikal umdenken: Den Zuschlag für ein Grundstück bekommt dann nicht mehr der mit der dicksten Brieftasche, sondern der mit der besten Idee für eine Nutzung zu Gunsten der Allgemeinheit.

Dabei sind die Initiatoren dieser Bewegung eher altgediente Praktiker als Sozialutopisten und Revoluzzer. Zu ihnen gehören das Bündnis Bezahlbares Wohnen und die Urbanauten, die Evangelische Stadtakademie und die Stattbau München GmbH, die zukunftsfähige Wohnprojekte konzipiert, Ex-Stadtbaurätin Christiane Thalgott, Ex-Sozialreferent Frieder Graffe und Alt-OB Christian Ude (SPD). Seit Anfang 2017 arbeiten die Mitglieder an Modellen, die anstelle von Investoren-Interessen das Allgemeinwohl zur Richtschnur für den Umgang mit dem Boden erheben. Sie versuchen auch, die seit den Siebzigerjahren eingeschlafene öffentliche Boden-Debatte wieder in Gang zu bringen. Dass das Interesse groß ist, war jetzt an gut 100 Besuchern zu sehen, die sich in der Evangelischen Stadtakademie die Ideen der Initiative anhörten.

Moderator Christian Stupka von Stattbau steckte den Rahmen ab: Wer heute ein Mietshaus errichte, investiere 70 Prozent seiner Ausgaben allein in den Grundstückskauf. Entsprechend kostete es inzwischen um die 8000 Euro, einen

Quadratmeter Wohnfläche zu bauen. Und das schlage sich in Mieten von 20 Euro pro Quadratmeter nieder. In der Folge klaffe die Schere zwischen Arm und Reich immer weiter auf. Stupka sagte, 2010 habe es in München 10 600 Vormerkungen für Sozialwohnungen gegeben, 2017 seien es schon 17 500 gewesen.

SZ-Redakteurin Laura Weißmüller fügte hinzu, die hohen Mieten wirkten wie ein "Korsett" für die Stadtgesellschaft: Wer einmal eine Wohnung ergattert habe, ziehe nicht mehr aus, auch wenn sie längst zu klein oder zu groß sei. Andererseits stünden Wohnungen leer, ergänzte Rechtsanwalt Kurt Gustav Neumeister, "weil eine vermietete Wohnung automatisch an Wert verliert". Dann könne man nicht mehr mit dem Erstbezug werben und müsse die Mieteinnahmen versteuern. München werde zum "Anlageobjekt".

Grundstücksverkäufer sind die Profiteure des Systems. Sie verdienen Geld, ohne groß eigene Anstrengungen unternehmen zu müssen. Dieser leistungslose Gewinn ist es, den die Initiative Bodenrecht im Visier hat. Dabei geht es ihren Vertretern nicht um das sprichwörtliche Häuschen der kleinen Leute, wie sie betonen, sondern um die großen Fische: Um Immobilienvermögen, die gewerbsmäßig betrieben und gehandelt werden und vor allem auf die Erzielung von Maximalrenditen aus Bodenwertsteigerungen abzielen.

Was die Initiative Bodenrecht an Lösungen vorschlägt, wird mit so mancher Vorstellung von privatem Grundeigentum kollidieren. Stephan Reiß-Schmidt, der ehemalige Leiter der Münchner Stadtentwicklungsplanung, formulierte einen differenzierten Eigentumsbegriff: Nur Gebäude könnten privates Eigentum sein, der Boden, auf dem sie stehen, dagegen sei privates Nutzungseigentum. Die Initiative fordert eine Steuer, die die leistungslosen Gewinne aus Bodenwertsteigerungen abschöpft. Das Geld soll für "Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge" verwendet werden, für öffentliche Wohnbauprogramme etwa. Mehrere Redner des Abends zitierten Münchens Alt-OB Hans-Jochen Vogel (SPD), der mit einer Novellierung des Bundesbaugesetzes 1974 am Bundesrat gescheitert war. Sie hätte ein ähnliches Steuerungsinstrument vorgesehen: eine Planungsgewinnabgabe.

Außerdem regt die Initiative an, dass Kommunen, Bund und Länder ihren Grund nicht mehr meistbietend verkaufen, sondern nur noch befristet im Erbbaurecht vergeben. Sie fordert auch, das Instrument der sozial gerechten Bodennutzung zu schärfen und auf alle Bauprojekte verpflichtend anzuwenden.

Langfristig, sagte Rechtsanwalt Neumeister, müsse die Gesetzesgrundlage für ein preislimitiertes Vorkaufsrecht geschaffen werden, das es den Städten ermögliche, Schritt für Schritt alle Wohnungen zu übernehmen und in Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften neu zu organisieren. Aus

Mietern würden Miteigentümer. "Das mag jetzt noch utopisch klingen", räumte Neumeister ein. Doch gegenwärtig schütze die Politik nur die Interessen der Immobilienwirtschaft, und das sei "eigentlich nicht einleuchtend".

URL: <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-zum-wohle-der-allgemeinheit-1.3985460>

Copyright: Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH

Quelle: SZ vom 19.05.2018

Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über Süddeutsche Zeitung Content. Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an syndication@sueddeutsche.de.