

Standpunkte

Online-Magazin 12.2017/1.2018

**MÜNCHNER
FORUM**
Diskussionsforum für
Entwicklungsfragen e.V.



FOTO: © DETLEV STRÄTER

Liebe Leserin, lieber Leser, warum Grund und Boden und das Bodenrecht in der öffentlichen Diskussion ein Schattendasein führt, ist eigentlich unverständlich. Als physische Grundlage unseres Daseins müsste das Thema eigentlich im Mittelpunkt der gesellschaftlichen Debatte über den Umgang mit den Naturressourcen und das soziale Miteinander stehen. Aber das Handeln mit dem Boden scheut das grelle Licht der Öffentlichkeit, auch in München. Das hat seinen Grund: Der Bodenmarkt verschafft riesige leistungslose Gewinne bei Wenigen und vertieft die soziale Kluft – der Reibach lässt sich umso leichter einstreichen, je weniger darüber geredet wird. Wer das ändern will, muss eine Bodenrechtsreform wollen. Zarte Initiativen dazu sprießen republikweit. – Dieses STANDPUNKTE-Doppelheft will das Thema mit vorantreiben. Im Mittelpunkt steht ein Beitrag von Alt-OB Hans-Jochen Vogel, worin er die jahrzehntelang verdrängte Frage einer Bodenreform und deren verpassten Chancen aufgreift und für einen Neustart der Bodenreformdebatte appelliert. Drei Beiträge, von Mitgliedern des Münchner Forums auf dem „Klimaherbst“ vorgetragen, schließen sich an: vom irrigen Verständnis des Bodens als Ware, von leistungslosen Wertsteigerungen und vom schachernden Umgang der „öffentlichen Hände“ mit Grund und Boden in München. Das Beispiel einer bodenpreisgetriebenen Gefährdung einer Schwabinger Mietergemeinschaft und Ungeheimheiten in der steuerlichen Behandlung von Hausbesitz durch Finanzbehörden runden das Schwerpunktthema ab.

Dies ist die letzte Ausgabe der STANDPUNKTE in diesem Jahr. Die Redaktion wünscht allen Leserinnen und Lesern entspannende Feiertage, einen geruhsamen Jahresausklang und freut sich auf eine belebte, kritische Debatte um alle Fragen der Münchner Stadtentwicklung im kommenden Jahr 2018, in dem das Münchner Forum seinen 50. Geburtstag feiern wird.

DETLEV STRÄTER

1. VORSITZENDER DES PROGRAMMAUSSCHUSSES DES MÜNCHNER FORUMS

DORIS RUDOLF, MARTINA SCHNEIDER
Freiham – ein neuer Stadtteil wird inklusiv

2

Bodenrechtsreform jetzt!

HANS-JOCHEN VOGEL

Bedarf es wirklich keiner Bodenrechtsreform?
Eine verdrängte Herausforderung

4

BERNADETTE-JULIA FELSCH

Warum Boden keine Ware ist und warum unsere
Bodenpolitik die Ungleichheit fördert

11

CHRISTIAN STUPKA

Leistungslose Bodenwertzuwächse – und wie wir damit
umgehen sollten

15

DETLEV STRÄTER

In Grund und Boden. Basis und städtischer Überbau

18

Bodenlose Haushaltlöcher?

22

SUSANN POKORNY

Wohnungsneubau – um jeden Preis?

24

GEORG KRONAWITTER

Der Staat als Mietpreistreiber?

26

KLAUS BÄUMLER

Münchner Stadtbaugeschichte vom
Mittelalter bis zur Gegenwart.

30

NAZIFE AYAYDIN

Unser Quartier von morgen – Visionen für eine
nachhaltige Entwicklung

33

KLAUS BÄUMLER

Von der Wehrhaftigkeit einer Wehranlage:
Updates für den Finanzgarten 2.0

35

Leserbrief – Sattlerplatz

37

Denkmalgeschützte Gebäude in München: Meldungen
zum kriminellen Abriss

38

Ankündigungen:

Arbeitskreise im Dezember

32

„München weiterdenken – 125 Jahre Stadtentwicklung“

39

Radio Lora

39

Praktikumsangebot

39

Impressum

37

Freiham – ein neuer Stadtteil wird inklusiv

DORIS RUDOLF, MARTINA SCHNEIDER

Die UN-Behindertenrechtskonvention, die im Dezember 2006 von den Vereinten Nationen verabschiedet wurde, beinhaltet die Verpflichtung, unsere Gesellschaft so zu gestalten, dass Menschen mit und ohne Behinderungen gleichberechtigt teilhaben können. Die inklusive Ausbildung unserer Gesellschaft wird somit auch zu einer zentralen Aufgabe von Städten und Kommunen.

FOTO: © CHRISTOPH MUKHERJEE



Informationsveranstaltung Freiham Inklusiv im April 2016

In München-Freiham wird ein neuer Stadtteil für zirka 25.000 Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. Der Bau von mehr als 10.000 Wohnungen „auf der grünen Wiese“ einschließlich aller erforderlichen Einrichtungen, wie Schulen, Arbeitsplätzen, Sportflächen, sozialen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr, stellt eine große Herausforderung dar. Gleichzeitig bietet sich jedoch die Chance, den Standort auf aktuelle Anforderungen einer modernen Stadtgesellschaft auszurichten. Im neuen Stadtteil Freiham sollen auch die Belange von Menschen mit Behinderungen in besonderer Weise berücksichtigt werden. Die Möglichkeiten zur Umsetzung der Ziele der UN-Behindertenrechtskonvention sollen im Rahmen der Planung geprüft werden.

Um allen zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein selbstbestimmtes Leben und ein selbstverständliches Miteinander zu ermöglichen, müssen planerische sowie bauliche Voraussetzungen geschaffen werden. Inklusive Planung ist jedoch weit mehr als die Herstellung einer barrierefreien Umwelt. Es geht auf sehr praktischer Ebene darum, dass allen Menschen eine gleichberechtigte Teilhabe ermöglicht wird, und zwar auch und vor allem dann, wenn aufgrund einer Behinderung die für Menschen ohne Einschränkungen „normalen“ Strukturen nicht oder

nicht mehr greifen. Dies beinhaltet alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens. Neben Kindergärten, Schulen und Ausbildungsstätten sowie Arbeitsplätzen müssen auch Einkaufs- und Freizeitbereiche auf die Belange von Menschen mit Behinderungen und somit auf eine Vielfalt an Ansprüchen, ausgerichtet werden. Wie dies in Freiham erfolgen kann, sollte im Rahmen einer Fachuntersuchung erarbeitet werden, die vom Stadtrat der Landeshauptstadt im Jahr 2014 beschlossen wurde. Als Grundlage dienen die bis zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Planungen, wie der städtebauliche Rahmenplan für

den ersten Realisierungsabschnitt von Freiham-Nord sowie der darauf aufbauende Bebauungsplan.

In Anbetracht der unterschiedlichen zu berücksichtigenden Belange sowie der Vielzahl unterschiedlicher Akteure, die in der Planung, Umsetzung und später „im laufenden Betrieb“ beteiligt sein werden, ist klar, dass eine Fachuntersuchung zum Thema Inklusion nicht als theoretische Überlegung am Schreibtisch entstehen kann. Von Anfang an wurde deshalb eine Zusammenarbeit der Fachreferate als Grundlage für die Untersuchung angestrebt. Zusätzlich wurden auch Akteure zum Beispiel aus den Bereichen Wohnungsbau, Gemeinbedarf und Planung sowie der Behindertenbeirat der Stadt eingebunden. In Experteninterviews, fachübergreifenden Arbeitsgesprächen und Workshops wurden Erfahrungen, vorhandene Standards sowie Best-Practice-Beispiele ausgetauscht und Strategien einer möglichen Vorgehensweise formuliert.

In dieser Auseinandersetzung mit dem Thema zeigte sich, dass der durchaus fordernde Anspruch der UN-Behindertenrechtskonvention vor allem im Hinblick auf Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit mitunter unterschiedlich diskutiert wurde. Ziel der Zusammenarbeit musste demnach auch sein, ein gemeinsames Verständnis darüber zu gewinnen,

was Inklusion sein kann und was dies für die Praxis bedeutet. Hier zeigte sich die Qualität von kooperativen Planungsprozessen. Im laufenden Gespräch wurden Prioritäten für die Planung geschärft, und in der fachübergreifenden Auseinandersetzung konnten Herangehensweisen entwickelt werden, die aus dem Blickwinkel eines einzelnen Fachbereiches nur bedingt umsetzbar gewesen wären.

Die Ausrichtung des „Bildungscampus Freiham“ war bereits vor Beginn der gemeinsamen Planung beschlossen. Die Gebäude werden so gestaltet, dass sie vielen unterschiedlichen Bedürfnissen entsprechen und weisen beispielsweise ein Leitsystem für Menschen mit Sehbehinderungen und Induktionssysteme für Hörgeräteträger auf. Die Gestaltung der Schulen nach dem System des „Münchner Lernhauskonzeptes“ fördert mit einem flexiblen Raumkonzept und zusätzlichen Flächen die Umsetzung inklusiver Unterrichtsmethoden und ermöglicht Differenzierung. Im Anschluss wurde auch der angrenzende Sportcampus auf die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen ausgerichtet. Dazu gehören beispielsweise eine durchgängige Barrierefreiheit, die Ausstattung einer Halle für den Rollstuhlsport oder Einstiegshilfen für das geplante Schulsportbecken. Flankiert wird dies von Schulungs- und Fördermaßnahmen, um Sportvereine dabei zu unterstützen, sich „inklusiv“ weiterzuentwickeln.

Um den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein entsprechend der unterschiedlichen Bedürfnisse passendes Wohnangebot zur Verfügung zu stellen, wurden von der Stadt München Anforderungen für die barrierefreie Ausgestaltung der neu zu errichtenden Wohnanlagen erarbeitet. Das Merkblatt soll den Planenden und Bauverantwortlichen als Hilfestellung zur Gestaltung ihrer Projekte unter inklusiven Gesichtspunkten dienen. Auf dieser Grundlage entwickelte die Stadt für die Ausschreibung und Vergabe von Grundstücken in Freiham verbindliche Vorgaben zu Barrierefreiheit, Grundrissgestaltung und Funktion von Gemeinschaftsflächen.

Mit Fertigstellung der Fachuntersuchung „Freiham – Ein inklusiver Stadtteil“ steht der Landeshauptstadt München eine Zusammenstellung zur Verfügung, die eine Vielzahl möglicher Handlungsansätze zum inklusiven Ausbau von Stadträumen beschreibt. Neben diesem Arbeitsergebnis, das voraussichtlich ab Januar 2018 als Broschüre der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird, waren es vor allem die fachübergreifenden Gespräche, die dazu geführt haben, dass das Thema Inklusion in Zukunft als wichtiger Belang in der Stadtplanung verankert wird. Herangehensweisen und Standards wurden nicht nur für den neuen Stadtteil geprüft und entwickelt, sondern sollen auch als Grundlage für alle

folgenden Planungen dienen. Dabei wurde deutlich, dass in einer Stadt wie München mit einer entsprechend großen Verwaltung und einem komplexen Planungsprozess die Abstimmung der verschiedenen Planungsbereiche und Ebenen eine große Herausforderung darstellt. Damit das Vorhaben der Stadt zur inklusiven Ausrichtung des neuen Stadtteils Freiham langfristig weiterverfolgt werden kann, müssen die gemeinsam erarbeiteten Ziele und Standards gesichert und laufend weiterentwickelt werden. Erst mit der Erfahrung wird sich zeigen, welche Vorgehensweisen tragfähig und erfolgversprechend sind. In Form eines „lernenden Systems“ muss der Stadtteil flexibel weiterentwickelt werden können, um auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können. Für Freiham wurde dafür unter anderem das Prinzip der „weißen Flecken“ formuliert. Dabei handelt es sich um Bereiche der Stadt, die nicht von Anfang an durchgängig überplant werden, um auch später noch freie Räume für neue Entwicklungen zu ermöglichen.

Ob die heute in der Fachuntersuchung „Freiham – Ein inklusiver Stadtteil“ formulierten Aussagen und Ziele den Ansprüchen des neuen Stadtteils gerecht werden, wird sich in der Umsetzung zeigen. Letztendlich wird es Aufgabe aller Akteure sein, im Dialog miteinander bei allen planerischen und praktischen Arbeitsschritten in Freiham dafür zu sorgen, dass das Gesamtziel für ein „inklusives Freiham“ weiterverfolgt wird.

Doris Rudolf, Diplom-Geografin, ist Mitarbeiterin im Büro AfA Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung, München, www.stadt-raum-planung.de

Martina Schneider, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin ByAK. Sie ist Inhaberin des Büro STADT RAUM PLANUNG, München, www.stadt-raum-planung.de

Beide waren betraut mit der Projektbearbeitung und Durchführung des Beteiligungsprozesses im Rahmen der Untersuchung „Freiham - Ein inklusiver Stadtteil“.

Zum Weiterlesen

*Fachuntersuchung „Freiham – Ein inklusiver Stadtteil“, Veröffentlichung voraussichtlich ab Januar 2018
Herausgeberin Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
gefördert durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
Erarbeitung der Fachuntersuchung und Durchführung des Beteiligungsprozesses:*

Planungsbüro Skorka, Neuried, www.planungsbuero-skorka.de

AfA Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung, München, www.afa-sozialplanung.de

STADT RAUM PLANUNG, Stadtplanung Landschaftsarchitektur Beteiligungen, München, www.stadt-raum-planung.de

Hans-Jochen Vogel, ehemals Oberbürgermeister Münchens, Regierender Bürgermeister Berlins, Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie Bundesminister für Justiz, hat Bernadette Felsch, der Leiterin des Arbeitskreises „Wer beherrscht die Stadt?“ des Münchner Forums, den folgenden Text vor einigen Wochen zukommen lassen. Für ihre Diplomarbeit mit dem Titel „Wege zu einer gerechten Bodenordnung“, hatte sie ihn um Informationen gebeten. Hans-Jochen Vogel hatte dies „zum Anlass genommen, in Berlin nachzufragen, wie der Vorstand meiner Partei die in Rede stehende Problematik gegenwärtig beurteilt“ (so Alt-OB Vogel im Schreiben an Bernadette Felsch 2010). Die Antwort des damaligen SPD-Parteivorsitzenden ist im gelben Kasten auszugsweise nachzulesen (die Schreiben von Alt-OB Vogel und das Antwortschreiben des damaligen SPD-Parteivorsitzenden Sigmar Gabriel sind in der Anlage der Diplomarbeit abgedruckt http://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2016/09/Felsch_Wege-zu-einer-gerechten-Bodenordnung.pdf). Die Bitte um Erlaubnis zur Verwendung seines Textes in den Standpunkten beschied Hans-Jochen Vogel positiv: „Von meinem Text können Sie persönlich, aber auch für das „Münchner Forum“ in der Ihnen geeignet erscheinenden Weise Gebrauch machen. Meinerseits begrüße ich jedenfalls jede Aktivität, die dazu führt, dass das Thema wieder auf die politische Tagesordnung kommt.“ Die nachfolgenden Seiten enthalten den vollständigen Text von Hans-Jochen Vogel; er kann auch auf der Webseite des Münchner Forums aufgerufen und heruntergeladen werden (http://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2017/12/HJV_Brief_19Okt17_.pdf). Eine leicht gekürzte Textversion erschien zwischenzeitlich in der Süddeutschen Zeitung vom 11./12. Oktober 2017.

Bedarf es wirklich keiner Bodenrechtsreform? Eine verdrängte Herausforderung

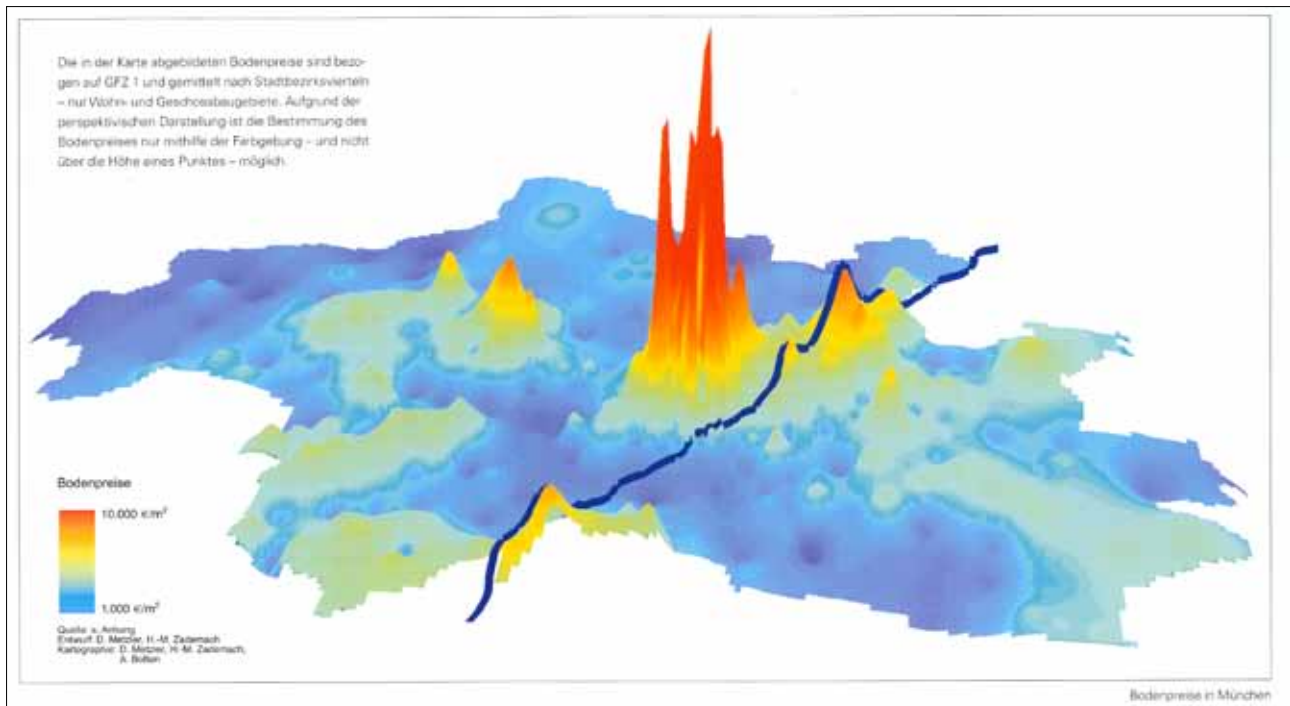
HANS-JOCHEN VOGEL

Aufgabe jeder verantwortungsvollen Politik ist es, den Menschen, mit denen man in einem Gemeinwesen verbunden ist, ein erträgliches Leben zu ermöglichen und darüber hinaus ihre Lebensverhältnisse zu verbessern. Für die Beurteilung der Frage, ob dies gelingt, gilt die Wertordnung, auf die man sich verständigt hat. Eine solche Politik muss Gefahren rechtzeitig erkennen und sich bemühen, sie zu überwinden. Zugleich muss sie positive Entwicklungsmöglichkeiten erforschen und in die Tat umsetzen.

A. Dementsprechend setzen wir uns gegenwärtig lebhaft mit aktuellen Herausforderungen auseinander. So etwa dem Klimawandel, dem Ausstieg aus der Kernenergie und den fossilen Energien, der Diesellaffäre, der durch zerfallende Staaten und dem Missbrauch religiöser Sätze verursachten Zunahme der Gewalt und der dadurch und eine wachsende soziale Kluft ausgelösten Flüchtlingsströme. Oder mit nationalen Abschottungen, die wieder mit dem Begriff „völkisch“ arbeiten und mit einem Populismus, der mehr auf Emotionen als auf Fakten setzt. Da sehe ich Gefahren für die europäische Einheit und sogar für unsere Demokratie, die die jüngeren Generationen über lange Zeit hin für selbstverständ-

lich und deshalb keines besonderen Engagements bedürftig gehalten haben. Alle diese Themen stehen auf unserer politischen Tagesordnung. Und bei allen Irrtümern und Säumnissen, an denen es durchaus nicht mangelte, gab und gibt es hier auch Fortschritte im Sinne einer Politik, die der Menschheit in der eingangs beschriebenen Weise dient.

Eine Herausforderung allerdings – und sie gibt mir den Anlass für diese Äußerung – ist von der politischen Tagesordnung seit langem verschwunden, nämlich der seit Jahrzehnten andauernde Anstieg der Baulandpreise, der sich gerade in den letzten Jahren noch verstärkt hat. Er ist auch eine wesentliche Ursache dafür, dass sich die Mieten ebenso kontinuierlich erhöht haben. Dem versucht die Politik mit einer



Bodenpreisgebirge in München im Jahr 2000 – heute sind die Spitzen deutlich höher

Quelle: Der München Atlas. Eine Metropole im Spiegel faszinierender Karten, Hrsg. Günter Heinritz, Claus-C. Wiegand, Dorothea Wiktorin, Köln 2003, Datengrundlage: Bodenrichtwerte 2000 – Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Bearbeiter der Karte: D. Metzler/ H.-M. Zadernach (mit Dank an die Bearbeiter)

sogenannten Mietpreisbremse entgegenzuwirken, die allerdings wenig erfolgreich war. Deshalb spielte dieses Thema auch im jüngsten Bundestagswahlkampf eine Rolle. Aber über die wesentliche Veranlasserin dieser Entwicklung, nämlich die Baulandpreissteigerung, wurde nicht gesprochen. Sie wird offenbar als unabänderlich hingenommen.

Manche werden meinen, diese Herausforderung bliebe an Gewicht und Bedeutung hinter den von mir soeben genannten Herausforderungen zurück und sei deshalb nicht vergleichbar. Dem widerspreche ich. Denn Grund und Boden ist keine beliebige, je nach Bedarf produzierbare oder auch verzichtbare Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Er ist unvermehrbar und unverzichtbar. Jeder braucht ihn in jedem Augenblick seines Lebens wie das Wasser oder die Luft.

Das ist keine neuere Erkenntnis. Denn schon im Jahre 1967 hat das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss vom 12. Januar 1967 (BVerfGE 21, 73/86) ausgeführt:

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.“

Und weiter:

„Das Gebot sozial gerechter Nutzung ist aber nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie eine Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten. Es liegt hierin die Absage an eine Eigentumsordnung, in der das Individualinteresse den unbedingten Vorrang vor den Interessen der Gemeinschaft hat.“

Wie ich noch dartzun werde, gab es vor fünfzig Jahren einen ernsthaften Versuch, diesen Regeln durch eine Reform des Bodenrechtes Geltung zu verschaffen und dadurch auch der Ausweitung der sozialen Kluft in unserem Land einen Riegel vorzuschieben. Doch er ist gescheitert. Seitdem schweigt die Politik. Dafür habe ich keine einleuchtende Erklärung. Aber ich halte es für meine Pflicht, darauf aufmerksam zu machen. Und an Fakten zu erinnern, die jedermann zugänglich sind. Übrigens hat dieses Thema nicht nur nationale Bedeutung. Denn die Bodeneigentumsverhältnisse und die Bodenpreisentwicklung spielen auch global – so etwa in Afrika und in Südamerika – eine relevante und zwar negative Rolle.

B.

Wie haben sich nun die Baulandpreise seit Ende des Zweiten Weltkriegs konkret entwickelt? Die Beantwortung dieser Frage gliedere ich in mehrere Abschnitte. Zunächst beschreibe ich die Steigerung in der Zeit von 1962 bis 1975. Sie löste seinerzeit

eine breite Diskussion aus und führte zu konkreten Reformvorschlägen, die ich ausführlicher schildere, weil sie offenbar völlig in Vergessenheit geraten sind (1.). Dann gehe ich der Frage nach, ob der Teil der Reformvorschläge, der 1976 in das Bundesbaugesetz Eingang fand, die Preisentwicklung beeinflusst hat und ob und wie die Diskussion über das Thema fortgesetzt wurde (2.). Daran schließt sich die Erörterung der Phase an, in der es 1993 noch einmal einen Versuch gab, wenigstens Teile der Gewinne für die Allgemeinheit in Anspruch zu nehmen (3.). Der letzte Abschnitt befasst sich dann mit der aktuellen Situation (4.).

Unter Bauland ist im folgenden „baureifes Land“ zu verstehen; also Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Diese sind für die jeweils angegebenen Zeiträume sowohl in der Bundesstatistik als auch in der Münchner Statistik erfasst.

In allen Abschnitten werde ich auch auf die spezielle Münchner Entwicklung eingehen, die ich unmittelbar miterlebt habe. Sie ist zwar schon wegen des kontinuierlichen starken Wachstums der Stadt besonderer Art. Aber die allgemeine Entwicklung ist der in München bislang in einem gewissen Abstand stets gefolgt.

I.

In den Jahren von 1962 bis 1975 ist der Baulandpreis in der alten Bundesrepublik um 197 Prozent gestiegen; das heißt ein Quadratmeter Bauland kostete 1962 durchschnittlich 14,89 D-Mark, 1975 hingegen 44,08 D-Mark. Das Jahr 1962 ist hier als Ausgangsjahr gewählt, weil die Bundesstatistik diese Entwicklung erst seit diesem Zeitpunkt bundesweit erfasst hat. Für München sind sie bereits seit 1950 dokumentiert. Die entsprechenden Zahlen lauten deshalb hier für die Zeit von 1950 bis 1975 2.866 Prozent. Das heißt, ein Quadratmeter baureifes Land kostete in München 1950 durchschnittlich rd. 6,00 D-Mark, 1975 hingegen bereits rund 170,00 D-Mark. Der allgemeine Verbraucherpreisindex stieg indes bundesweit von 1962 bis 1975 nur um 65,2 Prozent.

Als Folge der Baulandpreis-Steigerung stiegen auch die Mieten im Zeitraum 1962 bis 1975 um 113,9 Prozent. Für die Stadt München betrug diese Steigerung für den gleichen Zeitraum 233 Prozent. Ebenso wuchsen die Summen, die die öffentlichen Hände für den Erwerb von Grundstücken aufbringen mussten, die sie für den Ausbau der Infrastruktur benötigten. Konkrete Zahlen lassen sich dafür bundesweit im Nachhinein kaum mehr ermitteln. Die Summen dürften aber bundesweit zumindest im oberen dreistelligen Milliardenbereich liegen.

Diese Entwicklung wurde zunächst in München

Das sagt die Bayerische Verfassung

Art. 161

- (1) Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Mißbräuche sind abzustellen.
- (2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

Quelle: Verfassung des Freistaats Bayern von 1946

Das sagt das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland

Artikel 14

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Artikel 15

Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.

Quelle: Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland von 1949

und in einigen anderen Großstädten immer lebhafter diskutiert und beschäftigte ab 1970 auch den Münchner Stadtrat. Dieser setzte auf meinen Vorschlag hin im November 1970 eine Kommission mit dem Auftrag ein, eine Initiative der Stadt für eine Reform des Bodenrechts vorzubereiten. Gestützt auf die von der Kommission erarbeiteten Vorschläge, zu denen als Sachverständiger neben anderen auch der Sozialtheologe Oswald von Nell-Breuning angehört worden war, forderte der Stadtrat im März 1972 vom Bundesgesetzgeber eine Neuordnung des Bodenrechts durch die Ausweitung des gemeindlichen Vorkaufsrechts, die Einführung eines Baugebots, die Abschöpfung der Planungsgewinne und die Einführung einer Bodengewinnsteuer. Für die Abschöpfung der Planungsgewinne wurde insbesondere geltend gemacht, es sei eine grobe Ungerechtigkeit, dass durch Planungsentscheidungen – also beispielsweise durch die Aufhebung oder Einschränkung von Bau-

rechten – verursachte Wertminderungen entschädigt werden müssten, durch entsprechende Baurechtsverleihungen bewirkte Wertsteigerungen aber dem Eigentümer verblieben.

Das Thema wurde inzwischen auch bundesweit intensiv diskutiert. Das war angesichts der oben bereits angegebenen bundesweiten Baulandpreissteigerungen nicht überraschend. Unter anderem äußerten sich im Sinne der Notwendigkeit von Reformmaßnahmen der Deutsche Industrie- und Handelstag, der Zentralverband des deutschen Handwerks, der DGB, der Deutsche Mieterbund und der Deutsche Juristentag, aber auch die Kirchen. Besonders nachdrücklich forderte der Deutsche Städtetag ein Tätigwerden des Gesetzgebers zur Umsetzung von Vorschlägen, die weitgehend mit denen des Münchner Stadtrats übereinstimmten.

Auf der politischen Ebene engagierte sich vor allem die SPD. Sie bildete 1970 beim Parteivorstand eine Kommission für Bodenrechtsreformen, der ich zunächst als Münchner Oberbürgermeister und dann ab Dezember 1972 als Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angehörte. Die von ihr erarbeiteten Vorschläge nahm der Bundesparteitag in Hannover im April 1973 an. Demgemäß wurden – wiederum in Übereinstimmung mit den Münchner Vorschlägen und denen des Deutschen Städtetags – insbesondere die Einführung

- eines Bau-, eines Modernisierungs- und eines Abbruchgebots,
- eines Planungswertausgleichs und
- einer Bodenwertzuwachssteuer

gefordert und damit Maßnahmen angekündigt, die auch im oben bereits erwähnten Beschluss des Münchner Stadtrats schon genannt worden waren.

Der Parteitag ging auf Empfehlung der Kommission jedoch noch einen erheblichen Schritt weiter und entwickelte Grundgedanken für ein Rechtsinstitut, das die Aufspaltung des Bodeneigentums in ein Verfügungs- und ein Nutzungseigentum vorsah. Das Verfügungseigentum, also das Recht, den Nutzer und die Art der Nutzung zu bestimmen, sollte den Kommunen zustehen, das davon getrennte Eigentum an Gebäuden oder anderen Nutzungseinrichtungen deren Besitzern, die darüber auch verfügen konnten. Vergeben sollten die Kommunen das Nutzungseigentum an Private im Wege öffentlicher Ausschreibungen. Realisiert werden sollte die Aufspaltung vor allem in Zonen raschen Wandels, in Kernbereichen mit hoher Investitionsintensität und in den Entwicklungsgebieten von Ballungszonen oder für stadtnahe Erholungsflächen durch Umwidmung des Eigentums an Grundstücken, die sich bereits in der Hand von Kommunen befanden oder durch Übernahme des Verfügungseigentums an Grund und Boden gegen

gerechte Entschädigung. Nicht eingesetzt werden sollte das neue Rechtsinstitut bei eigengenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen und bei landwirtschaftlich genutzten und in dieser Nutzung verbleibenden Flächen. Aus diesen Grundgedanken sollte die Kommission ein abschließendes Konzept entwickeln und dieses dem nächsten Parteitag vorlegen.

Auch die anderen Parteien beschäftigten sich mit diesem Thema. So die CSU auf ihrem Parteitag im September 1973. Den Vorschlägen einer zu diesem Zweck gebildeten Kommission folgend sprach sich dieser Parteitag unter anderem für einen Planungswertausgleich, für Bau-, Modernisierungs- und Abbruchgebote und für die Einkommensbesteuerung von Gewinnen aus Grundstücksveräußerungen aus. Das stimmte in einer erstaunlichen Weise mit den bereits erwähnten Beschlüssen überein, die der SPD-Parteitag ein halbes Jahr vorher gefasst hatte.

Auch die CDU verabschiedete auf ihrem Parteitag vom Oktober 1973 entsprechende Beschlüsse, lehnte dort aber einen Planungswertausgleich, den der Vorstand noch befürwortet hatte, mit Mehrheit ab. Das Konzept eines geteilten Verfügungs- und Nutzungseigentums kritisierten beide Parteien scharf. Hier handele es sich um die Auflösung der bestehenden Eigentumsordnung und eine „nackte Sozialisierung“, hieß es in entsprechenden Kommentaren.

Schon vorher hatte die FDP in ihren Freiburger Thesen vom Oktober 1971 dem Bodeneigentum einen eigenen Abschnitt gewidmet. Darin wird die Besteuerung von Verkaufsgewinnen und bei baureifen Grundstücken auch die des jährlichen Wertzuwachses gefordert. Weitere konkrete Vorschläge fehlten jedoch.

Das war die faktische und die politische Situation, in der ich nach Übernahme des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Dezember 1972 eine Novelle zum Bundesbaugesetz auszuarbeiten und in den Gesetzgebungsprozess einzubringen hatte. Der entsprechende Referentenentwurf lag im Frühjahr 1974 kurz vor meinem Übergang in das Bundesjustizministerium vor. Er enthielt die auch von der Opposition befürworteten Erweiterungen des Vorkaufsrechts und die von ihr ebenfalls unterstützten neuen Bau-, Nutzungs-, Abbruchs- und Erhaltungsgebote und außerdem eine Planungsgewinnabgabe in voller Höhe. Die FDP als Koalitionspartner war aber nur bereit, einer Abgabe in Höhe von 50 Prozent der durch die Planungsentscheidung herbeigeführten Wertsteigerung zuzustimmen. Der von der Bundesregierung im August 1974 auf den Weg gebrachte Gesetzentwurf enthielt deshalb lediglich eine Abgabe in dieser Höhe. Im Verlauf zäher Beratungen – sie nahmen fast zwei

Schreiben des Vorsitzenden der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands, Sigmar Gabriel, an Dr. Hans-Jochen Vogel vom 16. April 2010 (Auszug)

(...)

Deine kritische Haltung gegenüber leistungslosem Wertzuwachs von Grund und Boden teile ich. Die entscheidende Frage ist, wie wir dafür Sorge tragen können, dass solche unverdienten Zuwächse an wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit einen angemessenen Beitrag zur Finanzierung unserer dringend notwendigen öffentlichen Aufgaben leisten.

Eine bereits bestehende Möglichkeit ist die im Rahmen des BauGB festgeschriebene Pflicht des Eigentümers in Sanierungsgebieten, zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen monetären Ausgleichsbetrag zu entrichten, so dass die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks abgeschöpft wird.

Wie Du weißt, hat unser Parteitag in Dresden im November letzten Jahres beschlossen, die Vermögenssteuer wieder einzuführen. Dies geht nur, wenn eine Gleichbehandlung von Geld- und Immobilienvermögen auf der Bewertungsebene erfolgt. Bodenwertsteigerungen werden bei einer realitätsnahen Bewertung (Verkehrswert) erfasst und können der Besteuerung unterworfen werden.

Nach wie vor steht eine verfassungskonforme Reform der Grundsteuer aus. Bisher wird die Grundsteuer auf Basis der Einheitswerte von 1964 berechnet. In den neuen Ländern sogar auf der Basis von 1935. Trotz Fortschreibung der Werte gibt es starke, auf unterschiedlichen Entwicklungen regionaler Märkte beruhende Verzerrungen, die durch unterschiedliche Basisjahre in West und Ost noch verstärkt werden.

Die jüngere Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gibt Anlass, die Bemessungsgrundlage so nah wie möglich auf die realen Werte der Grundstücke zu beziehen (s. Bundesverfassungsgericht – Entscheidung vom 7. November 2006 zur Erbschaftsteuer, in der der Gesetzgeber dazu aufgefordert wurde, die Grundstücksbewertung so zu gestalten, dass sie die Werte der Grundstücke „in ihrer Relation realitätsgerecht abbildet“).

Dies wollen wir in unsere Eckpunkte für ein Steuer- und Abgabekonzept aufnehmen, das auf dem diesjährigen außerordentlichen Parteitag im September diskutiert und beschlossen werden soll. (...)

Sigmar Gabriel

Jahre in Anspruch – brachte die Opposition die Planungsgewinnabgabe aber mit Hilfe des Bundesrats gänzlich zu Fall. Sie war deshalb in dem im August 1976 verkündeten Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes nicht mehr enthalten.

Die zur Zurückdrängung der privaten Gewinninteressen zugunsten des Gemeinwohls insbesondere von der SPD, aber auch von den anderen Parteien vorgeschlagenen Änderungen von Steuergesetzen

und des Bewertungsrechts lagen in der Zuständigkeit des Bundesfinanzministeriums. Sie stießen dort aber auf wenig Gegenliebe. Sie würden zu einer weiteren Steigerung des Bodenpreises führen, verlautete man dort. Deshalb kam es auch zu keiner Gesetzesinitiative.

Die Novelle zum Bundesbaugesetz hat die Einwirkungsmöglichkeiten der Gemeinden durch die ihnen neu eingeräumten Befugnisse im Bau- und Planungsbereich verstärkt. Die weitere Preisentwicklung hat sie jedoch nicht beeinflusst. Denn die Baulandpreise stiegen weiterhin deutlich stärker als der Preisindex. Nämlich von 1976 bis 1992 im alten Bundesgebiet um 135 Prozent, der Preisindex hingegen nur um 62,9 Prozent. München lag dabei mit einer Baulandpreissteigerung von 406 Prozent wieder weit vorne.

Meine eigene Partei hat sich zwar auf ihrem Mannheimer Parteitag 1975 mit der Vorlage beschäftigt, die die vom vorhergehenden Parteitag eingesetzte Kommission auftragsgemäß erarbeitet hatte und die sich erneut für das Modell „Verfügungs- und Nutzungseigentum“ aussprach, daneben aber auch ein erweitertes städtebauliches Erbbaurecht als mögliche Lösung bezeichnete. Der Parteitag begnügte sich indes mit einem Beschluss, in dem es hieß, ob das Ziel durch eine Aufspaltung in ein Verfügungs- und Nutzungseigentum oder durch die Schaffung eines neuen, ausgeweiteten und flexibleren Erbbaurechts besser erreicht werde, sei eine Frage der Praktikabilität und der politischen Durchsetzbarkeit. Der Hamburger Parteitag 1977 sprach sich dann für ein städtebauliches Erbbaurecht aus. Auch im Berliner Grundsatzprogramm von 1989 wurde dem Thema noch ein eigener Abschnitt gewidmet. In diesem wird unter anderem die bisher nicht realisierte Forderung nach einem Planungswertausgleich und einer Bodenwertzuwachssteuer wiederholt, die nach Einführung eines neuen Rechtsinstituts, das zwischen Verfügungs- und Nutzungseigentum unterscheidet, aber dahin abgeschwächt, dass dem Erbbaurecht bei Grundstücksverfügungen Vorrang eingeräumt werden soll. Aber gefruchtet hat das nichts.

Die anderen Parteien schwiegen ohnehin und kamen zu keiner Zeit mehr auf ihre reformorientierten Beschlüsse aus den frühen siebziger Jahren zurück. Auch wir haben übrigens im Hamburger Programm von 2007 – abgesehen von dem einen Satz „Wohnraum darf nicht zum Spekulationsobjekt werden“ – dazu nichts mehr gesagt.

3.

1993 wurde in das Baurecht eine Bestimmung eingefügt, die die Gemeinden zum Abschluss städtebaulicher Verträge ermächtigte, mit deren Hilfe eine „sozial gerechte Bodenordnung“ herbeigeführt

werden sollte. Sie konnten Investoren jetzt Verträge anbieten, die ihnen eine gewisse Sicherheit hinsichtlich des Ablaufs der Genehmigungsverfahren und hinsichtlich der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen verschaffte. Als Gegenleistung mussten sich die Investoren als Planungsbegünstigte verpflichten, sich mit mindestens einem Drittel, höchstens aber zwei Drittel ihres Planungsgewinns an den Kosten der von ihnen veranlassten Infrastrukturmaßnahmen zu beteiligen.

Die Stadt München hat von diesen neuen Möglichkeiten inzwischen intensiv Gebrauch gemacht und auf diesem Wege in der Zeit von 1994 bis 2015 einen Teil der Planungsgewinne in Höhe von 628 Mio. Euro abgeschöpft.

Das ist zu begrüßen. Das Problem der leistungslosen Gewinne ist damit aber nicht generell gelöst. Denn dem Münchner Beispiel sind bisher bei weitem nicht alle, sondern im wesentlichen nur die Städte gefolgt, die wegen ihres Wachstums Bauinvestoren anziehen. Und zwar Bauinvestoren, die zur teilweisen Abführung ihrer Planungsgewinne deshalb bereit sind, weil sie mit einem künftigen Preisanstieg rechnen, der ihre Leistungen ausgleicht, ja auf Dauer wesentlich übertrifft. Auch geht es immer nur um einen Teil dieser Gewinne. Außerdem hängt das Zustandekommen solcher Verträge in jedem Fall von der freien Entscheidung der Beteiligten ab.

Auch auf steuerlichem Gebiet ist weiterhin nichts geschehen. Bei der Grundsteuer beispielsweise müssen die zuständigen Behörden in West-Deutschland noch immer mit Immobilienbewertungen aus dem Jahre 1964 und in Ost-Deutschland sogar aus dem Jahr 1935 arbeiten. Außerdem ist inzwischen unstrittig, dass die Grunderwerbsteuer die Bodenpreise steigert. Dennoch haben einige Bundesländer sie erst kürzlich erhöht oder ihre Erhöhung in Aussicht genommen. Erörtert wird indes unter Sachverständigen seit einiger Zeit ein Vorschlag zur Einführung einer Steuer auf Werterhöhungen bebaubarer Grundstücke, die in Erwartung weiterer Preissteigerungen nicht verkauft werden und deshalb nicht bebaut werden können.

Die Baulandpreise stiegen deshalb weiter deutlich stärker an als der Preisindex, nämlich von 1993 bis 2015 bundesweit um 194 Prozent, der Preisindex hingegen nur um 38,7 Prozent. In München stiegen die Baulandpreise nur um 124 Prozent, also erstaunlicherweise diesmal weniger stark als auf der Bundesebene. Die Gründe dafür vermag ich nicht zu präzisieren. Offenbar hat dabei eine Rolle gespielt, dass Mitte der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts in München mehrere große Kasernenareale frei wurden und von der Stadt zu stabileren Preisen übernommen werden konnten. Jedenfalls lag der Anstieg zwischen

Grundsteuer: Zeitgemäß!

*Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform
Ein wirtschaftlicher Umgang mit dem knappen Gut Fläche, die innerörtliche Aktivierung von Flächen für Wohnen und Gewerbe und die Ertüchtigung des Gebäudebestands sind dauerhafte Herausforderungen in und für die Städte und Gemeinden überall in Deutschland. Der Grundsteuer könnte hierbei eine Schlüsselrolle zukommen, wenn sie hilft, diese Herausforderungen zu bewältigen. Für die Kommunen bundesweit wäre eine zeitgemäße, weil investitionsfreundliche, sozial ausgewogene und zukunftsgerichtete Grundsteuer von großer Bedeutung.*

Wir, die Unterzeichnenden, appellieren daher an den Bund und die Länder, die „reine Bodenwertsteuer“ und die „kombinierte Bodenwert- und Bodenflächensteuer“ in ihre Überlegungen zur Reform der Grundsteuer einzubeziehen. Beide Varianten haben sich sowohl in einer Simulationsanalyse als auch einem kommunalen Praxistest als vorzuzugwürdig herausgestellt. Eine Entscheidung über die Reform der Grundsteuer darf erst getroffen werden, nachdem auch diese beiden Varianten vertieft untersucht und bewertet sowie mit den anderen zur Diskussion stehenden Varianten verglichen wurden. Wir appellieren außerdem an die kommunalen Spitzenverbände, sich gemeinsam mit uns für eine umfassende Prüfung und Bewertung der zwei erwähnten Varianten einzusetzen.

Zur Webseite, um den Aufruf zur Grundsteuerreform mitzuzeichnen:

<http://www.grundsteuerreform.net/aktuelles/#.Whwt-kzSDPkq>

2010 und 2015 in München mit 55 Prozent wieder über dem bundesweiten Anstieg in der gleichen Zeit.

4.

Ich sagte eingangs, dass es sich bei dem Problem der Bodenpreissteigerung um eine Herausforderung handelt, die durchaus in einem Atemzug mit den Herausforderungen genannt werden kann, die uns gegenwärtig beschäftigen. Die folgenden Zahlen, in denen ich die Gesamtentwicklung zusammenfasse, machen das noch einmal deutlich. Es stiegen nämlich von 1962 bis 2015 bundesweit die Baulandpreise um 1.800 Prozent und die Mieten um 495 Prozent, der Preisindex hingegen nur um 302 Prozent.

Für München ergibt sich für die Zeit von 1950 bis 2015 eine Steigerung um – sage und schreibe – 34.283 Prozent. Enorme Auswirkungen hatte diese Entwicklung weiterhin insbesondere auf die Mieten und auch auf den Bau oder Erwerb eines Eigenheims, aber auch auf die Gemeindehaushalte und auf die Vermögensbildung und die Vermögensverteilung

insgesamt.

Die Frage, welche Gesamtsumme die leistungslosen Bodengewinne inzwischen erreicht haben und wem sie vor allem zugeflossen sind, wäre eine eigene Untersuchung wert. Meine Vermutung, dass sie sich auf mehrere Billionen Euro beläuft und nicht bei Vermögenslosen, sondern zu einem wesentlichen Teil bei schon Vermögenden angekommen sind, erscheint immerhin nicht abwegig.

C.

Wir stehen also noch immer vor der gleichen Situation wie Anfang der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts, im Gegensatz zu damals gibt es heute aber noch nicht einmal eine öffentliche Diskussion darüber, wie dieser Herausforderung begegnet werden könnte. Ja, es ist im Laufe der Zeit der Eindruck entstanden, dass man damit eben leben müsse. Warum das so ist, vermag ich zwei Jahrzehnte nach meinem Ausscheiden aus der aktiven Politik nicht hinreichend zu beurteilen. Aber ich sträube mich dagegen, dass das Gemeinwohl auf diesem Gebiet vor der Macht des Marktes kapituliert.

Das widerspräche zudem sowohl dem Grundgesetz wie der Bayerischen Verfassung. Sagt doch das Grundgesetz in seinem Art. 14 Abs. 2:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

In der Bayerischen Verfassung heißt es in dem Art. 158 ebenso:

„Eigentum verpflichtet gegenüber der Gesamtheit.“

Und zu dem hier behandelten Thema heißt es dort in Art. 161 Abs. 2 sogar:

„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Konkreter lässt sich ein Verfassungsauftrag kaum formulieren. Und er verdient Beachtung, obwohl er durch das Grundgesetz formal außer Kraft getreten ist. Jedenfalls die Organe des Freistaats Bayern – so etwa die bayerischen Bundesratsmitglieder – sollten ihn stets vor Augen haben, wenn es um Regelungen auf diesem Gebiet geht.

Deshalb fordere ich nicht nur die Politik, sondern alle, die in diesem Bereich Verantwortung tragen, und

auch die Medien auf, das Thema wieder auf die Tagesordnung zu setzen! Ich tue das nicht im Ton des Vorwurfs, den ich jedenfalls für die Zeit von 1976 bis 1994 ja wohl auch an mich selbst zu richten hätte. Ich tue das aus Sorge davor, dass wir die Dinge weiter treiben lassen und damit die soziale Kluft in unserem Lande noch weiter verbreitern. Ein erster Anfang wäre es schon, wenn der neue Bundestag eine Enquête-Kommission einsetzen würde, die sich mit den Fakten beschäftigt und alle bisher bekannt gewordenen Lösungsansätze und -versuche zusammenstellt. Meine sozialdemokratischen Freundinnen und Freunde sollten sich dabei auch an eine Aufforderung Willy Brandts aus dem Jahre 1974 erinnern. Sie findet sich in seinem in diesem Jahr erschienenen Buch „Über den Tag hinaus“ und lautet:

„Es wäre gut, wenn unser Parlament über Parteigrenzen hinweg von Zeit zu Zeit die Courage zur einmütigen Feststellung über gemeinsame Erfolge, aber auch über gemeinsame Versäumnisse deutscher Politik fände. So mit Notwendigkeit beim Bodenrecht. Denn es gibt keinen Zweifel, dass hier eine der fundamentalen Reformen zur Erleichterung und Humanisierung unseres Zusammenlebens lange überschlittig ist.“

Dr. Hans-Jochen Vogel war von 1960 bis 1972 Oberbürgermeister von München, von 1972 bis 1974 Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, danach Bundesminister der Justiz bis 1981. Im selben Jahr wechselte er ins Amt des Regierenden Bürgermeisters von Berlin. Bei der Bundestagswahl 1983 trat er als Kanzlerkandidat der SPD an. Von 1987 bis 1991 war er Parteivorsitzender der SPD (Nachfolger von Willy Brandt) und von 1983 bis 1991 Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion (in der Nachfolge von Herbert Wehner). Als Münchner Oberbürgermeister hat er das „Münchner Forum – Diskussionsforum für Stadtentwicklungsfragen e.V.“ mitgegründet. Hans-Jochen Vogel lebt hochbetagt in München.



Hans-Jochen Vogel (rechts) im Gespräch mit Karl Klühspies und Gerhard Meighörner

FOTO: BERNADETTE FELSCH

Warum Boden keine Ware ist und warum unsere Bodenpolitik die Ungleichheit fördert

BERNADETTE-JULIA FELSCH

Boden ist besonderes Gut: Als Kohlenstoffsenke ist er sehr wichtig für das Klima, und als Grundlage für die Landwirtschaft und die Grundwasserversorgung ist er elementar für die Befriedigung unserer Grundbedürfnisse: Er ist Lebensraum für Natur und Menschen, und wir alle nutzen den Boden als Wohn- und Arbeitsraum, als sozialen Begegnungsraum, zur Erholung und in Form von Verkehrsflächen. Kurz: Boden ist ein wichtiges Gut, das wir sprichwörtlich auf Schritt und Tritt benötigen. Zugleich ist Boden ein begrenztes Gut, denn die Erdoberfläche und der Boden sind nicht vermehrbar. Im Gegenteil nimmt der nutzbare Boden durch Erosion, Überschwemmungen, Dürre und aufgrund seiner Überbauung stark ab. Weil Boden so wichtig für so viele unserer Bedürfnisse und zugleich nicht vermehrbar ist, ist er keine Ware wie jede andere.



Er wird jedoch wie eine beliebige Ware behandelt und gehandelt. Und wo Mangel herrscht, wird er bisweilen sehr teuer. In wachsenden Städten wie München kennen die Bodenpreise seit langem nur eine Richtung: nach oben. Nach 10 Jahren Haltdauer durch den Eigentümer ist der Wertgewinn beim Privatverkauf von Immobilien (im Gegensatz zu allen anderen Gewinnen) zudem zu 100 Prozent steuerfrei. Diese Kombination macht die Spekulation mit Immobilien und Grundstücken überall dort, wo man auf steigende Bodenpreise hoffen kann, unglaublich lukrativ. Wenn Wohnungen, Häuser und Grundstücke aber nicht mehr gekauft werden, um sie für eine lange Dauer selbst zu nutzen, sondern um sie nach einiger Zeit mit hohen Gewinnen wieder zu verkaufen, setzt schon allein dies eine Preisspirale in Gang, die in Ballungsräumen zu immer höheren Kaufpreisen, Mieten und zur Verdrängung von Altmietern führt.

Angeheizt wird diese Entwicklung durch die aktu-

elle Niedrigzinspolitik, die den Kauf von Immobilien auf Kredit als Kapitalanlage besonders attraktiv macht. Eine aktuelle Studie des arbeitgebernahen Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln hat ergeben, dass von den niedrigen Zinsen jedoch nicht diejenigen profitieren, die Wohnraum besonders dringend benötigen (wie z.B. junge Familien), sondern dass der durchschnittliche Immobilienkäufer zumeist bereits Immobilieneigentümer, alt und männlich ist. Er legt sich also Betongold zu, um vor allem Rendite zu erzielen. Und die Studie zeigt auch: Die Zahl der Immobilienerwerber/innen mit Kindern ist in den letzten Jahren

drastisch zurückgegangen – besonders in Großstädten und deren Umland. Immer weniger Mieter/innen gelingt der Studie zufolge der Wechsel in die eigenen vier Wände.

Die Datenlage zu Immobilieneigentum in Deutschland ist zwar irritierend wenig untersucht, vieles spricht aber dafür, dass Immobilieneigentum in einem engen Zusammenhang mit der immer weiteren Spreizung der Arm-Reich-Schere zusammenhängt. Eine Studie der Bundesbank aus dem letzten Jahr stellt beispielsweise fest, dass es offenbar einen starken Zusammenhang zwischen Immobilienbesitz und Vermögen gibt, denn „vor allem wer Häuser, Wohnungen und Aktien besitzt, konnte sein Vermögen in den vergangenen Jahren mehren“ (Manager Magazin 2016).

Tatsache ist: Den reichsten 10 Prozent der Deutschen gehören aktuell 60 Prozent des Nettovermögens, während sich die untere, einkommensärmere Hälfte der deutschen Haushalte mit mageren 2,5 Pro-

zent des gesamten Nettovermögens begnügen muss.

Das deckt sich mit der Verteilung von Immobilienvermögen. Über die Hälfte der Haushalte verfügt über keinerlei Immobilienbesitz. Die Mehrheit der privaten Haushalte mit Grundbesitz bewohnt die eigene Immobilie, die in der Regel deutlich unter einer halben Million Euro wert ist. 1,7 Prozent derjenigen, die über Immobilieneigentum verfügen, gaben hingegen von sich an, zu den Immobilienmillionären, mit geschätzten Verkehrswerten des Haus- und Grundbesitzes von einer Million Euro und mehr zu gehören (destatis). Wer den Immobilienmarkt in München aufmerksam beobachtet, wird jedenfalls feststellen, dass die bekannten großen Münchner Immobilienfirmen und -familien ihr Grundvermögen in den vergangenen Jahrzehnten stetig ausgebaut haben.

Schon längst hat man nicht mehr den Eindruck, die Stadt gehöre der Bürgerschaft sondern Großeigentümern und finanzstarken Investoren und Kapitalgesellschaften, die bestimmen, was wo gebaut, saniert und wie es genutzt wird.

Was lokal gilt, gilt auch international und nicht nur bei Wohn- und Gewerbeimmobilien: Die Landnahme, englisch: Landgrabbing, also der Kauf von Land in großem Stil, ist perfiderweise ausgerechnet dort besonders stark zu beobachten, wo Eigentumsrechte an Grund und Boden bislang unüblich waren, z.B. in Afrika. Internationale Unternehmen kaufen dort im großen Stil Land für Plantagen und Rohstoffabbau. Die angestammte Bevölkerung wird in der Regel – oft auf brutale Art und Weise – vertrieben. Mittlerweile hat die Landnahme und die Spekulation mit Agrarflächen aber auch Osteuropa und Ostdeutschland erreicht.

Es verwundert, dass das bei zwei ähnlichen Grundbedürfnis-Elementen, nämlich bei Wasser und Luft, den meisten Menschen bewusst ist, dass diese besser nicht als Waren gehandelt werden. Beim Boden ist das hingegen nicht so: Der Kauf und Verkauf und das Horten von Boden scheinen völlig selbstverständlich zu sein.

Das war jedoch nicht immer so: In der politischen und politökonomischen Theorie haben viele große Denker immer wieder festgestellt, dass Boden ein Gut ist, das den Menschen gemeinsam gehören und nicht privatisiert werden sollte, darunter unter anderem Platon und Aristoteles, Thomas von Aquin und Thomas Morus, Hugo Grotius, John Locke und Jean-Jacques Rousseau, die Physiokraten François Quesnay und Anne-Robert Turgot, klassische Ökonomen wie John Stuart Mill oder Adam Smith und Frühsozialisten wie Pierre-Joseph Proudhon bis hin zu Karl Marx. Das diesbezüglich meistverwendete Zitat stammt von Rousseau, der sagte: „Der erste, der ein Stück Land eingezäunt hatte und es sich



einfallen ließ zu sagen: dies ist mein und der Leute fand, die einfältig genug waren, ihm zu glauben, war der wahre Gründer der bürgerlichen Gesellschaft. Wie viele Verbrechen, Kriege, Morde, wie viel Not und Elend und wie viele Schrecken hätte derjenige dem Menschengeschlecht erspart, der die Pfähle herausgerissen oder den Graben zugeschüttet und seinen Mitmenschen zugerufen hätte: ‚Hütet euch, auf diesen Betrüger zu hören; ihr seid verloren, wenn ihr vergesst, dass die Früchte allen gehören und die Erde niemandem‘ (Rousseau 1754).

Im 19. und 20. Jahrhundert setzten sich vor allem Silvio Gesell, Henry George und Adolf Damaschke für Bodenreformen ein.

Nach der Freilandtheorie von Silvio Gesell wird Privateigentum von Grund und Boden über mehrere Generationen und gegen Entschädigung an die Allgemeinheit zurückgeführt. Statt unendlich geltender Eigentumsrechte werden langfristige Nutzungsrechte (wie Erbpacht) vergeben. Laut Gesell finanzieren sich die Entschädigungen durch die Nutzungsentgelte quasi von selbst.

Henry George war überzeugt, dass man sämtliche Steuern abschaffen könnte, wenn man den Bodenertrag angemessen besteuern, d.h. komplett abschöpfen würde. Damit würde man zugleich der Bodenspekulation ihre Grundlage entziehen.



Hirmer Parkhaus



Hofstatt

FOTOS: © BERNADETTE FELSCH

Adolf Damaschke zitierte aus der Bibel (3. Buch Mose, Kapitel 25), dass Boden nur eine göttliche Leihgabe sei. Menschen hätten folglich nur Anspruch auf ihren Arbeitsertrag wie die Ernte, nicht aber auf den Geldwert des Bodens, den sogenannten Bodenertragszuwachs. Dieser müsse steuerlich abgeschöpft und für den Wohnungsbau und die Linderung sozialer Not eingesetzt werden.

Auch ein Blick in unsere Verfassung zeigt, dass man sich früher offenbar noch bewusst war, wie wichtig Boden für das Gemeinwohl ist:

Das Eigentums- und das Erbrecht werden gewährleistet, so Art. 14 Grundgesetz (GG). Eigentum verpflichtet jedoch auch, und sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Auch ermöglicht Art. 14 GG ausdrücklich die Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit gegen Entschädigung.

Weiter noch geht Art. 15 GG. Darin heißt es: „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung und gegen Entschädigung in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.“

Art. 161 der Bayerischen Verfassung wird besonders deutlich: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche


sind abzustellen. Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Entgegen der genannten Verfassungsnormen finden Enteignungen in Deutschland nur im Ausnahmefall und gegen großzügige Entschädigung statt. Die Normen zum Gemeinwohl werden hingegen so gut wie nie angewendet. Artikel 15 GG wird gelegentlich sogar als „Verfassungsfossil“ bezeichnet, weil er noch nie genutzt wurde.

Der Staat gewährleistet also penibel den Eigentumsschutz, begrenzt das Eigentum aber in keinsten Weise. Jeder darf so viel Grund und Boden erwerben, wie er möchte, und kann ihn auch unbeschränkt vererben, was im Hinblick auf die Chancengleichheit und Chancengerechtigkeit zu einem unübersehbaren Problem wird.

Anfang der 1970er Jahre stieß Hans-Jochen Vogel noch als Münchner Oberbürgermeister und späterer Bundesbauminister eine Debatte über leistungslose Gewinne aus Bodenspekulation an, die jedoch verebbte und seither kaum mehr Beachtung in der Politik fand, obwohl das Problem der Bodenpreissteigerungen für die angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung in vielen deutschen Städten ein immer drängenderes und nicht mehr ignorierbares Problem wird. Übrigens betrifft das auch die Kommunen selbst, die für die Bereitstellung der nötigen Infrastruktur ebenfalls immer höhere Grundstückspreise zahlen und nicht selten mit diversen Sozialleistungen Mieten bezuschussen müssen.

Was ebenfalls irritiert, ist, dass die Bodenverteilung in Deutschland völlig intransparent ist. Während z.B. in Dänemark und Schweden – wie in allen Verwaltungsangelegenheiten – das Öffentlichkeitsprinzip gilt und jedermann über jedes Grundstück erfahren kann, wem es gehört und was es wert ist, ist dies hierzulande nur äußerst schwer zu erfahren. Bei uns ist die Einsichtnahme ins Grundbuch nur gegen Gebühr und nur bei einem sehr eng ausgelegten „berechtigten Interesse“ möglich. Im Regelfall hat das ein Eigentümer, auf dessen Nachbargrundstück gebaut wird. Journalistinnen und Journalisten haben dagegen – trotz proklamierter Pressefreiheit – kein Einsichtsrecht. Auch wissenschaftliches Interesse gilt nicht als „berechtigt“.

In Dänemark und Schweden dagegen ist die Einsicht ins Grundbuch jederzeit kostenlos und unbeschränkt möglich – sogar online (siehe z.B. <https://www.ois.dk/> ). Man fragt sich, warum ein und dieselbe Sache bei uns ein großes Geheimnis ist und in einigen unserer europäischen Nachbarländer nicht. Eine bodenpolitische Debatte, an der sich die Gesellschaft beteiligen kann, ist in völliger Unkenntnis der



Sattlerplatz



FOTOS: © BERNADETTE FELSCH

Eigentumsverhältnisse jedenfalls kaum möglich.

Um die Akkumulation von Immobilienvermögen in den Händen Weniger zu vermeiden, könnte Bodeneigentum zeitlich oder mengenmäßig begrenzt werden: zeitlich, indem man z.B. Nutzungsrechte anstelle von ewig geltenden Eigentumsrechten vergibt und/oder die Möglichkeit des Vererbens von Immobilienvermögens einschränkt; mengenmäßig, indem man ein Maximum an Immobilieneigentum je Person festsetzt. Auch das wird in Dänemark so gehandhabt: Aus der Sorge heraus, eine Ferienhauskolonie der Deutschen zu werden, dürfen nur Menschen mit Hauptwohnsitz in Dänemark dänische Immobilien erwerben. Pro Person darf man zudem nur ein Haus sowie ein Sommerhaus besitzen.

Nicht nur in München entscheiden Investoren nahezu allein, wo welche Nutzungen stattfinden.

Natürlich sind dies meist die für sie lukrativsten – kaum reguliert durch öffentliche, am Gemeinwohl orientierte Planung. Die Stadtgesellschaft kann so bei Stadtentwicklungsfragen kaum mehr mitbestimmen und mitgestalten. Folglich wäre es wichtig, auch für Immobilienfirmen und Investoren Regeln aufzustellen, die Gemeinwohl- vor Profitinteressen stellen. Wie solche Regeln zu gestalten und umsetzbar wären, ist zu diskutieren.

Wenn wir den sozialen und planerischen Problemen, die aus unserer Bodenpolitik und der Praxis im Umgang mit Grund und Boden resultieren, nicht länger hilflos zusehen wollen, werden wir nicht umhin kommen, das Thema endlich auf die politische Agenda zu setzen.

Bernadette-Julia Felsch ist Diplom-Politologin und arbeitet bei der Landeshauptstadt München. Im Münchner Forum ist sie Programmausschuss-Mitglied und leitet den Arbeitskreis „Wer beherrscht die Stadt?“. Ihre Studienabschlussarbeit zum Thema „Wege zu einer gerechten Bodenordnung“ kann auf der Webseite des Münchner Forums heruntergeladen werden.

Zum Weiterlesen:

Bernadette Felsch: Wege zu einer gerechten Bodenordnung. Diplomarbeit an der Hochschule für Politik, München 2011 http://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2016/09/Felsch_Wege-zu-einer-gerechten-Bodenordnung.pdf

Jean-Jacques Rousseau: Abhandlung über den Ursprung der Ungleichheit unter den Menschen, 1754
Philipp Deschermeier / Ralph Henger / Björn Seipelt / Michael Voigtländer: Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land, IW-Kurzbericht, 19. Juni 2017

Destatis: Geld- und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte, Fachserie 15 Heft 2 https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Ueberschuldung/EVS_GeldImmobilienvermoegenSchulden.html;jsessionid=4C58E8A4615DEAAC73DA5FA60D1AF68C.InternetLive

Manager Magazin 2016: Hilft das Billiggeld nur den Reichen?: Manager Magazin vom 21.03.2016: <http://www.manager-magazin.de/finanzen/artikel/deutsche-bundesbank-studie-durchschnittsvermoegen-bei-200-000-euro-a-1083419.html> und https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Themen/2016/2016_03_21_monatsbericht_phf.html
Süddeutsche Zeitung 2017: Süddeutsche Zeitung vom 12.07.2017: <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/immobilie-alt-reich-und-kinderlos-1.3582726> und <https://www.iwkoeln.de/studien>

Leistungslose Bodenwertzuwächse – und wie wir damit umgehen sollten

CHRISTIAN STUPKA

Wir haben 1993 die Genossenschaft Wogeno gegründet. Das hat insofern mit dem Thema Bodenrecht zu tun, weil Genossenschaften, und so steht es ausdrücklich in der Satzung der Wogeno, sich zum Ziel setzen, Grund und Boden der spekulativen Verwertung zu entziehen. Das ist bei Genossenschaften ganz einfach, weil allen Mitgliedern alles gehört. Das Ziel einer Wohnungsgenossenschaft ist es, die Mitglieder der Genossenschaft mit dauerhaft preisgünstigem Wohnraum zu versorgen, hat also eine Nutzenorientierung und keine Verwertungsorientierung, keine Renditeorientierung. Deshalb verlangen die Wohnungsgenossenschaften in München, die zusammen ungefähr 40.000 Wohnungen besitzen, eine Durchschnittsmiete von unter 7 Euro pro qm. Das ist darin begründet, dass die realen Kosten und der Nutzen der Mitglieder der Genossenschaft konstituierend sind. Und so bin ich zu diesem Bodenthema gekommen. Dies bewegt mich total, weil der Umgang mit Boden und die private Profitmacherei in den Ballungsräumen das soziale Gefüge der Städte sprengt. Ich möchte dies an ein paar Beispielen verdeutlichen und aufzeigen, wie dem gegenzusteuern ist.

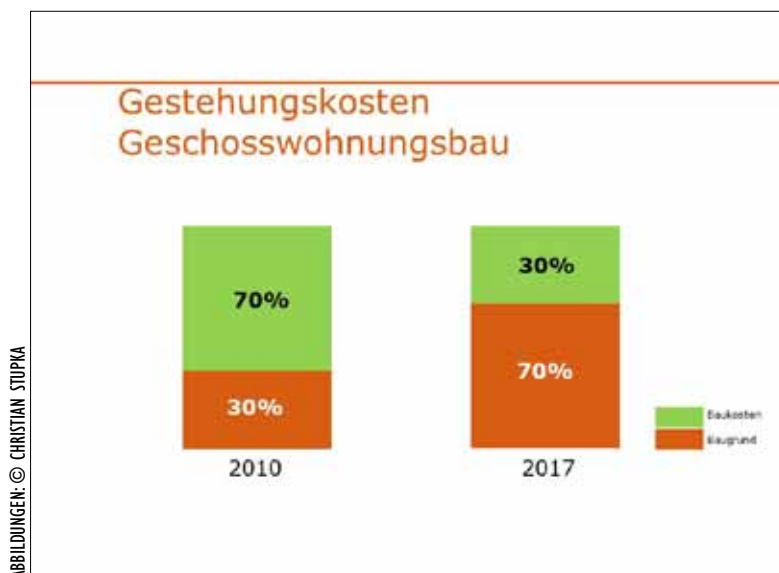


Abb. 1: Gestehungskosten von Geschosswohnungen

Ackerland und Bauland kann man optisch voneinander nicht unterscheiden, sie sehen völlig gleich aus. Wertmäßig wird ein qm Ackerland in Oberbayern gegenwärtig mit 8,50 Euro veranschlagt, in Mecklenburg-Vorpommern zum Beispiel mit 2,50 Euro. Aber in dem Moment, wo das Ackerland als Bauland ausgewiesen wird, wo man Wohnungen draufstellen kann, springt der Bodenwert von 8,50 Euro auf 6.000 Euro pro qm. So hoch liegt im Moment etwa der Wert bei einer Bebaubarkeit mit einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,6.

Welche Leistung steckt dahinter, wenn ein Landwirt ein Stück Land und das Glück hat, wenn dies in einer nachgefragten Gegend, etwa mitten in der Stadt oder in einer interessanten Stadtrandlage liegt, dieses plötzlich für 6.000 Euro pro qm verkaufen zu

können? Antwort: Keine.

Die Leistung, die dahinter steckt, ist die Leistung der Allgemeinheit, von Dritten. Das sind diejenigen, die diese Lage attraktiv gemacht haben, die eine Infrastruktur und in der Nähe Arbeitsplätze geschaffen haben. Dazu trägt der Verkäufer überhaupt nichts bei. Und das ist das Eigentümliche am Boden, der knapp ist, dass leistungslose Wertsteigerung erfolgt. Die Frage ist: Ist es gut für die Gesellschaft? Und wie geht die Gesellschaft, wie gehen die Kommunen damit um?

Wir bauen ja als Genossenschaften und müssen für Grund und Boden auch Marktpreise zahlen: da galt noch im Jahre 2010, dass für 1 qm Wohnbaufläche Kosten anfielen, die zu 30 Prozent dem

Bauland zuzuordnen waren und zu 70 Prozent auf die Baukosten entfielen, also für die Planerleistungen und für die Baufirmen zu zahlen waren. Das hat sich innerhalb der letzten sieben Jahre vollständig umgekehrt, so dass heute beim Kauf einer Eigentumswohnung 70 Prozent des Preises aufs Bauland entfallen und nur noch 30 Prozent auf die gesamten Gestehungskosten (Abb. 1).

Sie haben lesen können, dass Paulaner gerade seinen Nockherberg versilbert und 9.000 bis 12.000 Euro pro qm Wohnfläche verlangt. Das ist die Entwicklung, und dieser Bodenwertzuwachs ist – wie gesagt – völlig leistungslos.

Das führt dazu, dass man im Jahr 2015 in den Regionen mit hoher Wohnungsnachfrage wie München beim Kauf einer Eigentumswohnung ein Einkommen

nachweisen musste, das das 2,3-Fache des Durchschnittseinkommens eines Familienhaushalts betrug. Nur dann kann man in München eine Immobilie solide finanzieren. Das konnten damals – ich habe beim Statistischen Amt nachgefragt – nur zwei Prozent der Münchner Haushalte, die in dieser Einkommenskategorie liegen. In Wunsiedel ist das anders, dort braucht ein Haushalt 25 Prozent des Durchschnittsverdienstes zur Finanzierung eines Eigenheims.

Daran sieht man, dass die Lage des Grundstücks und die Infrastruktur entscheidend sind und wie begehrt der Wohnraum ist. Und danach richtet sich, wer sich am Boden- und Immobilienmarkt bedienen kann. Das klickt sowohl bei der Miete als auch bei den Kaufpreisen einen beträchtlichen Teil der Bevölkerung hinaus; die wird dann an den Stadtrand oder noch weiter hinausgedrängt.

Hinsichtlich ihres Volumens sind die gesellschaftlichen Vermögenswerte ‚Geldvermögen‘ und ‚Immobilienvermögen‘ mit jeweils etwa 5 Billionen Euro vergleichbar umfangreich (Abb. 3). Dann muss man weiter unterscheiden zwischen selbstgenutztem Eigentum und den 1,8 Billionen Euro an anderen Immobilien in Privatvermögen. Wenn aber Boden und damit die leistungslosen Wertsteigerungen sich in den Händen von immer weniger Eigentümern konzentrieren, dann führt dies zu einer gigantischen Umverteilung des gesellschaftlichen Vermögens. Das heißt, dass Immobilien in viel höherem Maße für die immer ungleicher und ungerechter werdende Vermögensverteilung verantwortlich sind als gegenwärtig andere Anlageformen.

Jetzt besagt der Artikel 161 der Bayerischen Verfassung, dass leistungslose Gewinne aus Bodenwertsteigerungen, die nicht auf besonderer Leitung des Eigentümers beruhen, für die Allgemeinheit abzuschöpfen sind. Eigentlich logisch. Die Stadt baut die Infrastruktur, dadurch steigt der Wert des Bodens, weil es attraktiver wird, dort zu leben und zu arbeiten. Jetzt verkauft dort ein Privater seine Immobilie, macht damit einen Reibach: Jetzt müssten die Gewinne doch eigentlich abgeschöpft werden?

Jetzt ein Beispiel, wie das bei uns tatsächlich geht: Im Dreimühlenviertel gibt es ein Gebäude mit zehn Wohnungen und 1.000 qm Wohnfläche, das im Jahr 2004 für zwei Millionen Euro erworben wurde. Dieses wurde 2016 für sechs Millionen Euro verkauft;

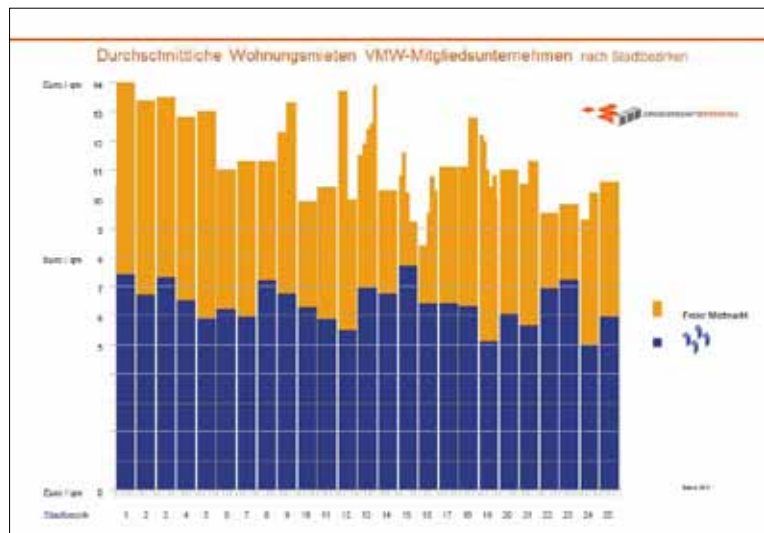


Abb. 2: Durchschnittliche Wohnungsmieten, VMW-Mitgliedsunternehmen (blau), freier Mietmarkt (orange)

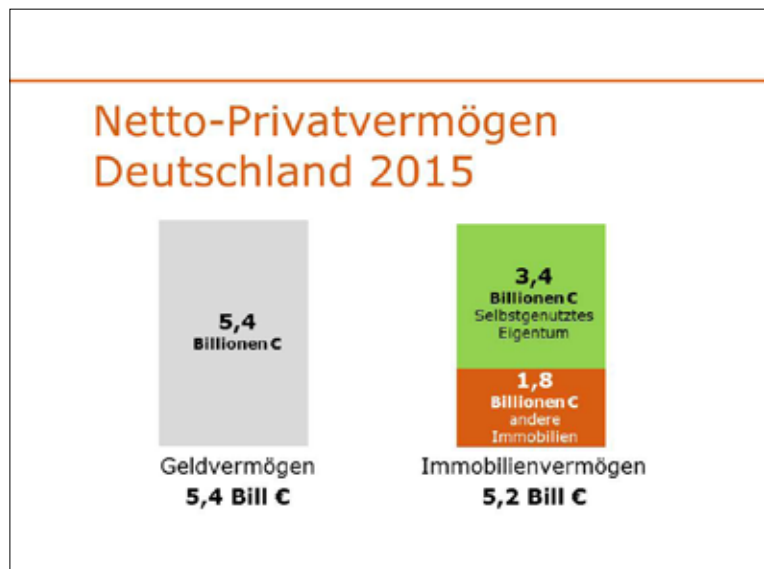


Abb. 3: Nettoprivatvermögen 2015

ABBILDUNGEN: © CHRISTIAN STUPKA

das geht nur auf die Bodenwertsteigerung zurück, weil der Erwerber an der Immobilie nichts geändert hat. Nach 11 Jahren verkauft er die Immobilie mit vier Millionen Euro Gewinn. Der Gewinn liegt sogar noch höher. Gehen wir dazu kurz ins Steuerrecht, zum Paragraphen 23 des Einkommenssteuergesetzes. Der Erwerber kaufte die Immobilie 2004 mit 1.000 qm Wohnfläche für zwei Millionen Euro, dann spaltet man das Objekt zum damaligen Zeitpunkt auf in einen Grundstückswert von 1 Million Euro und das darauf stehende Gebäude auch von 1 Million Euro. Dann schreibt der Investor gebäudebezogen jedes Jahr 2,5 Prozent der Kaufsumme als Denkmalschutz-Aufwendungen, also in diesen Jahren insgesamt 300.000 Euro ab, das mindert seine Steuerlast.

Jetzt verkauft er das Objekt im Jahre 2016 für sechs Millionen Euro, macht also 4,3 Millionen Euro Gewinn. Und was zahlt er jetzt an Steuern für diese 4,3 Millionen Euro, die völlig leistungsfrei sind? Keinen Cent. Er zahlt keinen Cent Steuern, weil die

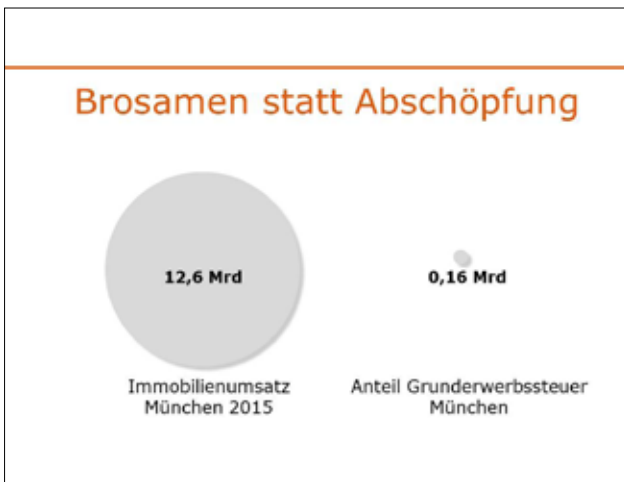


Abb. 4: Immobilienumsatz und Grunderwerbssteuer

Spekulationsfrist laut Paragraph 23 des Einkommenssteuergesetzes verstrichen ist, die beträgt 10 Jahre. Das ganze darf er innerhalb von fünf Jahren dreimal machen, erst dann gerät er in den Geruch des gewerblichen Immobilienhandels.

Und wenn Sie jetzt die Zeitung aufschlagen und lesen, dass jemand ein Mietshaus erworben hat und die Mieter verdrängt werden, dann ist dies Folge genau jener Mechanismen. Nun will auch derjenige, der die Immobilie für sechs Millionen Euro gekauft hat, nicht den Schaden haben, wenn die Mieter, die noch Mieten von 7 bis 8 Euro pro qm zahlen, dort wohnen bleiben. Er möchte auch irgendwie auf seine Rendite kommen. Also drängt er die Mieter hinaus. Darüber liest man ständig in den Zeitungen; das ist der Alltag. Und das sind die Mechanismen, die in Gang gesetzt werden. Denn der nächste Erwerber versucht, sich ebenfalls schadlos zu halten, und drängt die Mieter raus. Und diese stellen sich dann beim Wohnungsamt an und sagen, sie hätten vorher in günstigen Wohnungen gelebt, bis sie hinausgedrängt wurden, und wollen nun einen Wohnschein, damit sie für geförderte Wohnungen berechtigt sind. Das ist die Entwicklung zwischen 2005 und 2016.

Dies alles geht zu Lasten der Allgemeinheit. Die Abbildung 4 zeigt den Immobilienumsatz im Jahr 2015 in München: 12,6 Milliarden Euro. Und 156 Millionen beträgt die Summe, die die Stadt an Grunderwerbssteuer aus diesen Verkäufen erhalten hat.

Bei der Besteuerung der Wertzuwächse beim Boden muss man aufpassen, dass man nicht diejenigen trifft, die Wohneigentum zur eigenen Wohnsicherheit oder zur persönlichen Daseinsvorsorge erworben haben. Hier kann man mit Freibeträgen arbeiten.

Als zweites Thema noch kurz: Wir haben ein völlig unsinniges System der Grundsteuer. Notwendig wäre

eigentlich eine reine Bodensteuer, mit ihr könnte man die leistungslosen Wertzuwächse für die Allgemeinheit abschöpfen. Aber wir haben ein Mischsystem mit der Grundsteuer, die sowohl den Wert des Bodens als auch den des darauf stehenden Gebäudes bemisst, was eigentlich ein Unfug ist, weil im Boden keine Leistung steckt, aber im Gebäude natürlich schon. Also müsste man eigentlich von der Immobilienbesteuerung zu einer eindeutigen Bodensteuer kommen. Dazu gibt es mittlerweile entsprechende Vorschläge. Und schließlich müssen wir ein Instrument ausbauen, das es in München bereits gibt und von der SPD entwickelt wurde, und das mittlerweile bundesweit Schule macht, nämlich die SoBoN (sozialgerechte Bodennutzung). Die müssen wir ausbauen. Und dies muss ich noch kurz erklären.

Wenn die Stadt München befördern möchte, dass auf einer landwirtschaftlichen Fläche eine Wohnbebauung mit entsprechender Infrastruktur entstehen soll und sie dafür Bebauungspläne erstellt, dann setzt folgendes ein: Wenn der Bodenwert plötzlich planungsbedingt von 10 Euro auf 6.000 Euro pro qm ansteigt, ist die Stadt berechtigt, zwei Drittel des Gewinnes abzuschöpfen und für folgende finanzielle Lasten einzusetzen: Infrastruktur, Kindergärten, Schulen, Grünflächen für die Allgemeinheit und mittlerweile 40 Prozent für preisgebundene Mietwohnungen. So funktioniert die, sozialgerechte Bodennutzung. Man kann also tatsächlich mit diesen Instrumenten etwas dagegen machen, dass die Gewinne dem Privatier allein zufallen. Dieses Instrument, das im Moment nur funktioniert, wenn Bebauungspläne geschaffen werden, müsste eigentlich auf alle Baugrundstücke und erweiterte Baurechte in der Stadt ausweitete werden. Denn für den überwiegenden Teil der Münchner Siedlungsfläche bestehen keine Bebauungspläne. Das wäre dann ein weiterer Schritt, die leistungslosen Gewinne für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

Im Kern geht es also darum, durch Steuerpolitik und kommunales Handeln die privaten Wertzuwächse tatsächlich dem Gemeinwohl zuzuführen, wie es Artikel 14 des Grundgesetzes oder wie es die Bayerische Verfassung verlangt.

Christian Stupka ist Geschäftsführer der stadt bau münchen GmbH und Vorstand der Genossenschaftlichen Immobilienagentur München (gima). Er ist Mitglied im Programmausschuss des Münchner Forums.

In Grund und Boden.

Basis und städtischer Überbau

DETLEV STRÄTER

Am Bodenmarkt stehen sich hauptsächlich zwei widerstreitende Interessenlagen gegenüber und konfliktieren miteinander: das ist einmal das Nutzungsinteresse und zum anderen das Verwertungsinteresse. Das *Nutzungsinteresse* ist das Interesse derjenigen, die mit dem Boden oder auf einem bestimmten Bodenareal etwas tun, damit etwas leisten wollen: das ist der landwirtschaftliche, der gärtnerische Anbau, das ist die gewerbliche Produktion und Dienstleistung, die auf einem bestimmten Areal erfolgt, und das ist vor allem auch das Interesse der Menschen am Wohnen. Ein Dach über dem Kopf zu haben, einen Ort, wo man leben kann, wo man beheimatet ist, ist eines der menschlichen Grundbedürfnisse; dies ist nicht durch ein anderes ersetzbar. Das Wohninteresse hat man als Mieter, hat man als Wohneigentümer, darin drückt sich das Nutzungsbedürfnis des Wohnens aus. Das kann unterschiedliche Formen annehmen: Wohnen im Eigentum, Wohnen zur Miete, genossenschaftliches Wohnen, gemeinschaftliches Bauen und Wohnen.



FOTO: © DETLEV STRÄTER

Das ehemalige Frauengefängnis in der Au, jetzt ‚Haus Mühlbach‘

Dem steht das *Verwertungsinteresse* an Grund und Boden gegenüber. Das meint die Tatsache, dass Grund und Boden eine hochverzinsliche Anlage-sphäre für Geldkapital darstellt. Das Eigentum an Grund und Boden ist weit älter als das kapitalistische Wirtschaften, aber erst im Kapitalismus unserer Zeit ist der Boden so richtig zum Gegenstand der Kapitalverwertung geworden. Schon früh hat es institutionelle Anleger gegeben, die in den Bodenmarkt investiert haben. Dazu gehörten vor allem Banken und Versicherungen. Für sie bot der Boden- und Immobilienmarkt eine Sphäre, in der man riesige Anlagevolumina parken und Renditen erzielen konnte, um Teile der Kredit- und Versicherungsgeschäfte zu finanzieren. Banken und (Lebens-) Versicherungen haben sich dann unter den neoliberalen Heilsversprechungen, dass auf den internationalen Finanzmärkten weit höhere Renditen zu erzielen seien, ab den 1980er und 90er Jahren bemerkenswert schnell aus der Anlagesphäre Bodenmarkt zurückgezogen und

sich von ihren großen Wohnungsbeständen (nicht zu vergessen: ihren Industriebeteiligungen) verabschiedet. Die sich aufbauenden virtuellen Finanzmärkte versprachen weit höhere Renditen, als am Boden- und Immobilienmarkt zu realisieren waren. Das hatte dazu geführt, dass in jener Zeit plötzlich größere Wohnungsbestände zu haben waren und spekulativ tätige Wohnungsmittler am Immobilienmarkt auftraten, die Wohnungsaltbestände Mietern oder Privatanlegern zum Kauf als Eigentumswohnungen anboten. Der massiv wachsende Anteil von Wohneigentum setzte erst in jener Zeit ein. Nach der globalen

spekulativen Finanzkrise 2007 ff. ist nun die umgekehrte Entwicklung zu beobachten: dass nunmehr wiederum diejenigen, die auf den unsicherer gewordenen Finanzmärkten schlechtere oder instabile Renditen befürchten und realisieren, wieder auf den Bodenmarkt und ins „Betongold“ drängen – was die Preisexplosionen am Boden- und Immobilienmarkt der letzten Jahre zu wesentlichen Teilen auslöste. Verwertungsinteresse am Boden besteht, solange er hohe und höhere Renditen abwirft, als sie anderswo zu erzielen sind.

Und natürlich ist der Boden- und Immobilienmarkt auch eine wunderbare Sphäre für Geldwäsche. Wem es gelingt, illegal Erworbenes oder legales Einkommen an der Besteuerung vorbei in Boden- und Immobilienbesitz zu transformieren, kann ziemlich sicher sein, dass ein solcher Nachweis rückwirkend meist nicht mehr möglich ist. Und je teurer die Immobilie, umso besser: umso mehr „Bimbos“ lässt sich unterbringen. Man schaue sich daraufhin an,

was in München in den letzten Jahren so alles errichtet worden ist.

Das Nutzungsinteresse besteht an der Nutzbarkeit des Bodens für Tätigkeiten auf und mit ihm, das Verwertungsinteresse ist hingegen auf den Wertzuwachs des Bodens, die Rendite aus der Differenz zwischen Erwerb und Weiterveräußerung, gerichtet – dies steht im Fokus des kapitalistischen Boden- und Immobilienmarktes. Bodenwertzuwachs entsteht – zugespitzt – aber ausschließlich durch Entscheidungen und Handeln der „öffentlichen Hand“ – durch öffentliche Investitionen der Städte und Gemeinden, von Land und Bund: in den Freiraum, in Parks und Grünanlagen, in öffentlich geförderten Wohnungsbau, in das Wohnumfeld, in die Infrastruktur: in Straßen, den ÖPNV, in Krankenhäuser, Schulen, in öffentliche Dienstleistungen und vieles mehr. Der Ertrag daraus landet aber fast ausschließlich auf privaten Konten, in Form von höheren Mieten, höheren Boden- und Immobilienkaufs- und -verkaufspreisen.

Nun ist die öffentliche Hand – Quelle privater Bodenwertzuwächse – in ihrer Funktion als Bastion des Gemeinwohls und Gegenpol gegen die Privatisierung von Lebens- und Arbeitsbedingungen in den letzten Jahren ziemlich müde gemacht worden. Die machtvolle, auf fast allen gesellschaftlichen Feldern dominante Ideologie des Neoliberalismus mit ihren Matra-ähnlich vorgebrachten Glaubenssatz-Varianten von „privat ist besser als öffentlich“ hat Wirkung gezeitigt: Die Politik hat sich selbst Fesseln angelegt und sich dem neoliberalen Denken unterworfen. So sind eine Vielzahl von Regelungen ins Regelwerk öffentlichen Handelns eingefügt worden, die den öffentlichen Institutionen ein unternehmerisches Selbstverständnis aufzwingen.

Das hat zum einen dazu geführt, dass Teile der öffentlichen Verwaltung zu eigenständigen Einheiten gemacht worden sind: zu kommunalen Unternehmen nach privatem Unternehmens- und Gesellschaftsrecht. Allein dieses verlangt von ihren Aufsichtsräten und Gesellschaftervertretern – entsendete Stadträte – Unternehmensinteressen statt Gemeinwohlintereessen im Auge zu haben. So wurden in München die Stadtwerke zu einer kommunalen Aktiengesellschaft gemacht, die kommunalen Wohnungsunternehmen GWG und Gewofag und die Münchner Verkehrsbetriebe zu städtischen GmbHs etc. – das städtische Beteiligungsmanagement weist insgesamt über 90 Tochterunternehmen und Beteiligungen aus. Ein Großteil von ihnen erhielt als Mitgift einen Teil der ihrer Tätigkeit zugeordneten städtischen Areale und Grundstücke übertragen, die seitdem als unternehmerische Handlungsmasse bei diesen städtischen „Töchtern“ und „Enkeln“ ressortieren und womit gehandelt wird – ohne dass kommunale Politikent-



Klinikum Innenstadt an der Pettenkoferstraße



Architekturfakultät der Hochschule München an der Karlstraße

FOTOS: © DETLEV STRÄTER

scheidungen darauf einen relevanten Einfluss haben.

Die bei der „Mutter“, der Stadt München verbliebenen Grundstücke werden vom Kommunalreferat verwaltet und gehandelt. Aber auch hier haben nicht Gemeinwohlintereessen oberste Priorität. Denn die Gemeindeordnung in Bayern (wie auch in anderen Bundesländern) schreibt vor, dass Vermögensgegenstände, also auch Grundstücke, in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen (Art. 75 Bayer. GO). Das führt dazu, dass Städte und Gemeinden, aber auch Bund und Freistaat, in ihrem immobilienwirtschaftlichen Verhalten inzwischen genauso schachern wie private Grundstücksanbieter und sich vielfach selber als Treiber der Bodenspekulation mit Hoch- und Höchstpreisen am Bodenmarkt erweisen.

Dazu ein paar Beispiele, was von Bund, Freistaat und Stadt München in den letzten Jahren an Grundstücken und Immobilien versilbert wurde, zum Teil auch zwischen ihnen.

Der Bund hat über seine Immobiliengesellschaften in München vor allem ehemaliges Bundesbahngelände zwischen Hauptbahnhof und Pasing sowie verschiedene Kasernengelände verkauft. Auch Freistaat und Stadt kamen nicht günstiger dabei weg als private Käufer. – Das denkmalgeschützte ehemalige Landesarbeitsamt Südbayern an der Thalkirchnerstraße, früher im Eigentum der Arbeitsverwaltung



FOTO: © DETLEV STRÄTER

Das ehemalige Heizkraftwerk an der Müllerstraße

des Bundes, wurde verkauft und darin Designermodellerte Eigentumswohnungen der Luxusklasse gestaltet – ein Treiber der Gentrifizierung im ehemaligen Arbeiterviertel Isarvorstadt.

Als besonders Investoren-freundlich und als Gentrifizierungs-Beschleuniger hat sich auch der Freistaat Bayern in den letzten Jahren betätigt. Über das Finanzministerium und seine Tochter ImmoBayern werden die meisten freistaatlichen Grundstücks- und Immobilientransaktionen abgewickelt. Einer der größten Skandale stellt der Verkauf des landeseigenen Wohnungsunternehmens GWB an die Augsburger Patrizia dar. Es hatte u.a. ein Konsortium aus den Städten München, Nürnberg und Augsburg mitgeboten, um den Sozialwohnungsbestand der GWB zu erhalten. Die Patrizia, bekannt als aggressiver Player am Immobilienmarkt, aber hat die öffentlichen Wohnungsbestände der GWB entgegen ursprünglicher Zusagen als privatisiertes Wohnungseigentum weiterveräußert – mit entsprechenden Folgen für die Mieter: Mietpreissteigerungen, Eigenbedarfskündigungen etc.

Ein weiterer Fall im Zuständigkeitsbereich des Freistaats sind die sog. Lenbach-Gärten in unmittelbarer Nachbarschaft des Alten Botanischen Gartens in der Nähe des Münchner Hauptbahnhofs. Auf dem Gelände der nach Großhadern und Martinsried aus-

gelagerten Alten Chemie der LMU wurde ein Wohnquartier und Hotel der Luxusklasse errichtet. Dem Besucher bietet sich das teuer errichtete Wohnareal, soweit er es betreten kann, dem Eindruck nach als eine Art Gated Community mitten in der Stadt. Die mindestens zur Hälfte mit herabgelassenen Rolläden stets verdunkelten Wohnungen lassen vermuten, dass hier kaum regulär gewohnt wird, sondern ein mit öffentlichen Verkehrsmitteln besterschlossenes Wohnareal aus sog. Opernwohnungen vor sich hin dümpelt, das sich Bestverdiener für ihren München-Trip zugelegt haben.

Dass der Freistaat bei seinen Immobiliengeschäften keine sozialen Überlegungen verschwendet, zeigt sich auch beim ehemaligen Frauengefängnis Neudeck in der Au. Hier hatten Aktivisten um die Obdachlosenzeitschrift BISS (Bürger in Sozialen Schwierigkeiten) die Idee, aus dem aufgelassenen Knast ein Hotel als sozialwirtschaftlichen Betrieb mit einem entsprechenden Ausbildungsangebot für Jugendliche und junge Erwachsene zu gestalten. Der Freistaat zeigte sich aber diesen Gedanken unzugänglich und verkaufte an einen jener Immobilienverwerter, die in München immer wieder zum Zuge kommen. Derzeit wird der denkmalgeschützte Gebäudekomplex vom Developer für den steuerbegünstigten Wohneigentumserwerb (Afa) zugerichtet (Abb. S.18).

Nicht viel besser ergeht es der Alten Akademie an der Fußgängerzone mitten in der Altstadt. Früher Sitz des Statistischen Landesamtes und eines Kaufhauses der Textilkette Hettlage, wurde die ursprüngliche Bildungsstätte aus dem Mittelalter 2015 für 65 Jahre an den österreichischen Immobilieninvestor Signa AG in Erbpacht vergeben. Hier geht zur Zeit der Streit u. a. darum, wie weit der Investor die denkmalgeschützte Immobilie zu einem Ort des Handels, für Bürodienstleistungen und gehobenes Wohnen umbauen kann. Wohl Ausdruck von Desinteresse ist es, dass der Freistaat es nicht hinbekommen hat, dem Gebäude eine seiner ursprünglichen Funktion entsprechenden Nutzung zuzueignen. Stattdessen soll der denkmalgeschützte Gebäudekomplex, im 2. Weltkrieg stark zerstört und danach wieder rekonstruiert, entkernt und den neuen Nutzungsvorstellungen entsprechend hinter der alten Fassade neu errichtet werden – eine München-adäquate Camouflage allenthalben. Skandalös wäre es, wenn der Münchner Stadtrat die Arkadenflächen der Alten Akademie, die seit 1957 als öffentlicher Raum planungsrechtlich ausgewiesen sind, dem Investor zur Teil-Schließung und kommerziellen Nutzung überlassen würde. Ein Beschluss darüber steht in 2018 an, er sollte im Gemeinwohlinteresse entschieden werden.

Wie der Freistaat mit dem Gelände an der Karlstra-

ße in der Nähe zum grünen Maximiliansplatz, das derzeit die Fakultät für Architektur der Hochschule München beherbergt, umgehen will, ist nicht bekannt. Pläne des Wissenschaftsministeriums zu ihrer Verlagerung lassen befürchten, dass der Freistaat auch hier Veräußerungsabsichten hegt und rendite-trächtigere private Nutzungen im Auge hat (Abb. S. 19).

Das gilt wohl auch für das riesige innerstädtische Areal des Klinikums der LMU in der Innenstadt zwischen Lindwurm-, Pettenkofer- und Goethestraße. Auch hier gibt es Verlagerungspläne von zumindest Teilen der Klinik aus dem Innenstadtrand hinter dem Sendlinger Tor an den Stadtrand nach Großhadern. Welche Nutzungen dann in den offengelassenen, z.T. denkmalgeschützten Gebäuden und auf den freien Arealen entstehen, ist derzeit offen. Aber Begehrlichkeiten sind schon deutlich bemerkbar (Abb. S. 19).

Aber auch die Landeshauptstadt München ist, trotz vielfach anderslautender Beteuerungen, ein aktiver Player am Immobilienmarkt und Gentrifizierungstreiber. So zum Beispiel mit dem ehemaligen Heizkraftwerk an der Müllerstraße 7. Die Stadtwerke haben es vor einigen Jahren an einen privaten Immobilienentwickler verkauft, der daraus ein privates Luxus-Anlageobjekt gestaltete und etagenweise bzw. in Teilen davon an private Anleger und in diesem Falle auch Eigennutzer verscherbelte. Die obersten beiden Etagen bilden eine zusammenhängende Wohnung, die – so wird kolportiert – für 28 Mio. Euro über den Tisch des Hauses ging. Das dritte Stockwerk war dann eher ein Schnäppchen und soll für 5 Mio. Euro weggegangen sein. Delikat am Verkauf durch die Stadtwerke war unter anderem, dass nach Planungen der Stadtverwaltung ein Kindergarten in einem der Nebengebäude des Heizkraftwerks untergebracht werden sollte. Die Stadt musste dann, um ihre Planungen umzusetzen, vom Investor Flächen und Räume zu überhöhten Preisen wieder zurückkaufen – eine Folge davon, dass innerhalb der Verwaltung nicht kommuniziert wird.

Letztes Beispiel: Das sog. Hirmer-Parkhaus zwischen Färbergraben und Fürstenrieder Straße mitten in der Altstadt. Als Parkhaus ist es untergenutzt, wird nicht mehr benötigt. Das Grundstück gehört der Stadt München. Es liegen von Architekturstudenten der TU München und der Universität Innsbruck, beim Münchner Forum (s. [Standpunkte 6.2017](#)) und von anderen Überlegungen vor und werden seit langem diskutiert, an dieser Stelle ein Bürgerbegegnungszentrum mit vielerlei kulturellen oder sonstigen Nutzungen vorzusehen oder Gewerbetreibenden, die anderswo hinausgedrängt wurden, Betriebsflächen zu günstigen Konditionen zu bieten oder bezahlbares Wohnen in der Innenstadt beispielhaft

zu demonstrieren. Die Stadt jedoch, von ihrem erst kürzlich getroffenen Grundsatzbeschluss, städtischen Grund nur noch in Erbpacht zu vergeben, hat auch hier einen Deal mit einem durchaus nicht notleidenden Immobilienverwerter geschlossen, der auch eine Textileinzelhandelssparte im Portfolio hat (s. [Standpunkte 11.2017](#)). Damit ist nun auch dieses letzte, relativ große innerstädtische Filetgrundstück auf Jahrzehnte zur privatisierten Nutzung vergeben worden. Die Stadtratsvollversammlung wird am 13. Dezember die Beschlüsse des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Kommunalausschusses wohl bestätigen – eine Gegenwehr der Bürgerschaft zugunsten alternativer Nutzungen ist nicht in Sicht.

Was sollte, was könnte Ziel einer kommunalen Bodenpolitik sein? Zugespitzt: Wir brauchen eine aktive und nachhaltige Liegenschaftspolitik. Oberste Prämisse dieser Liegenschaftspolitik sollte sein, dass die Grundstücke, die sich in öffentlicher Hand (nicht nur der Stadt, sondern auch von Land und Buch) befinden, nicht mehr an Private verkauft werden. Wenn öffentliche Grundstücke, die sich also im Eigentum der Allgemeinheit befinden, von Privaten genutzt werden sollen, dann nur im Rahmen der Vergabe von Erbbaurecht – aus Verantwortung für die zukünftigen Generationen. Der Behalt von Flächen in öffentlicher Hand ist unabdingbar, weil heute nicht bekannt ist, was zukünftig in der Stadt benötigt wird. Die Verfügbarkeit dieser Grundstücke muss in öffentlicher Hand bleiben – als Voraussetzung für eine aktive Liegenschaftspolitik, die immer auch Bodenvorratspolitik ist.

Ungeachtet der prinzipiellen Untersagung des Verkaufs von Grund und Boden aus öffentlicher Hand sollte geprüft und umgesetzt werden:

Erbbaurecht wird nur in Verbindung mit Nutzungszielen vergeben, die wirtschaftlich und sozial, stadtplanerisch unterfüttert und letztlich auch nachhaltig sein müssen. Und natürlich mit Auflagen versehen, etwa mit Baugeboten innerhalb gesetzter Fristen (um das heute durchaus übliche Horten von Grund und Boden zur Zwecke spekulativer Gewinnerzielung zu unterbinden). So wären etwa auch Vergabefristen im Erbbaurecht mit den Abschreibefristen gewerblicher Gebäude zu harmonisieren.

Es sollten bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke im Kauf- bzw. Erbbaurecht auch Rückkaufs- bzw. Rückübertragungsrechte vereinbart und ausgeübt werden. Auch das Instrument der Enteignung und der Überführung in Gemeineigentum (Art. 15 GG) ließe sich konsequenter anwenden, wenn private Grundstückseigner ihre Areale zur Blockade von Bauinvestitionen im Allgemeininteresse und zur Verkaufspreissteigerung der Grundstücke einsetzen.

Auch das Vorkaufsrecht sollte ausweitert werden.

Heute besteht in den Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht für die Kommune, das anzuwenden aber auch nur unter bestimmten Bedingungen gelingt – und vielfach nicht angewendet wird, wenn der Nutzungszweck auch über Abwendungsverträge erzielt wird und weil vielen Kommunen der finanzielle Aufwand zu hoch erscheint. Im Prinzip sollte das Vorkaufsrecht der Stadtplanung und Stadtpolitik in der gesamten Stadt zustehen, wenn private Eigentümer Verkaufsabsichten haben und begründete planerische Ziele vorliegen. Heute wird das kommunale Vorkaufsrecht zumeist deshalb nicht angewendet, weil die Gemeinden den Grundstückspreis zum Verkehrswert des Areals berappen müssen und überdies klamm sind. Ziel einer aktiven Liegenschaftspolitik muss es daher sein, einen kommunalen

Grundstücksfonds aufzubauen, aus dem das Vorkaufsrecht bedient und eine öffentliche Bodenbevorzugung betrieben werden kann – nicht zuletzt um dem Bodenmarkt Spekulationsmasse zu entziehen. Dies wird allerdings nur im Zusammenspiel mit weiteren bodenpreisdämpfenden Maßnahmen (Bodenwertsteuer, Bodenwertzuwachssteuer u.a.) funktionieren.

All dies bedarf einer Verankerung im Baugesetzbuch (BauGB). Hier sollte der Bundesgesetzgeber dafür sorgen, dass ein Spielraum zur Gestaltung eines sozialen und kommunalen Bodenrechts gewährt wird, der eine Anpassung an die jeweilige besondere kommunale Situation zulässt.

Dr. Detlev Sträter ist 1. Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums.

Bodenlose Haushaltslöcher?

Es ist schon ein bemerkenswerter Vorgang für eine wachsende Stadt, dass die Stadtpolitik die Entscheidung über den langfristigen Verbleib und den für die Stadtentwicklung strategischen Behalt städtischen Grund und Bodens für das eher kurzfristige Stopfen von Löchern im Stadthaushalt einsetzt. So geschehen durch einen Stadtratsbeschluss vom 2. Juli 1997 („Veräußerung von Vermögenswerten zur Gewinnung von Finanzmitteln“). Darin wird der Verkauf von städtischem Vermögen, das schließt unbebaute und bebaute städtische Grundstücke ungeachtet ihrer administrativen Zuordnung mit ein, empfohlen.

Vorgesehen war, dem Vermögenshaushalt ab 1998 jährlich rd. 60 Mio. (damals DM) aus Grundstücksverkäufen zuzuführen. Im Einzelnen sah der Beschluss vor:

„1. Zur Finanzierung des Vermögenshaushaltes sind im Finanzplanungszeitraum verstärkt Erlöse aus Grundstücksverkäufen einzusetzen. Diese Veräußerungen sollen planmäßig und in Anpassung an die jeweilige Marktlage erfolgen.

2. Vorrangig sind dazu Wertsteigerungspotentiale der Grundstücke zu entwickeln, die bisher für Gemeinbedarfszwecke oder für betriebliche Zwecke gebunden waren, dafür aber nicht mehr benötigt werden. Zur Umsetzung wird eine Projektgruppe „Grundstücksmanagement“ gebildet (Federführung: Kommunalreferat; Mitglieder: Stadtkämmerei, Planungsreferat, Direktorium; fallweise bisherige Nutzerreferate).

3. Die finanzielle Abwicklung erfolgt über das Grundstücksabwicklungsvermögen. Ziel ist es dabei, im Finanzplanungszeitraum ab 1998 jährlich 60 Mio. DM als Konsolidierungsbeiträge an den Vermögenshaushalt abzuführen.“ (S. 27)

Ferner waren aus dem Stadtwerken „alle nicht zwingend betrieblich erforderlichen Vermögensgüter“, dazu gehören auch Grundstücke, „abzuspalten und in das Vermögen des Hoheitsbetriebs“, also des städtischen Haushalts, zurückzuführen (ebd.). Und von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollte eine „angemessene Gewinnausschüttung“ an den Haushalt der Stadt erfolgen. – Der Stadtrat beschloss die Vorlage der Kämmerei gegen die Stimmen der CSU-Fraktion und mit einem Änderungsantrag der SPD-Fraktion.

Dieser Stadtratsbeschluss aus 1997 war dann tatsächlich handlungsleitend für die nächsten Jahre. Nun war aber unlängst zu vernehmen, dass man bei der Stadt diesem Stadtratsbeschluss faktisch nicht mehr folge, wenngleich er formal nicht aufgehoben worden ist – ob es die veränderte Haushaltslage oder die Einsicht war, dass sich mit dem städtischen Tafelsilber zwar Haushaltstaler überbrücken lassen, aber mit seinem Verkauf auch Zukunftsentwicklungen verbaut werden – oder beides –, lässt sich im Nachhinein nur schwer feststellen.

Als Münchner Forum interessiert uns, wie an-

gesichts des stark anschwellenden Zuzugs nach München und der öffentlichen Klage über knappe Bauflächen und ihre Mobilisierbarkeit, um hinreichend und rasch bezahlbaren Wohnraum in München schaffen zu können, sich die Grundstückspolitik der öffentlichen Hand – also von Stadt und Freistaat – im Hinblick auf eine aktive Liegenschaftspolitik vor dem Hintergrund jenes Stadtratsbeschlusses („Veräußerung von Vermögenswerten zur Gewinnung von Finanzierungsmitteln“ vom 2. Juli 1997) über nahezu zwei Jahrzehnte hinweg entwickelt hat. Um Schlüsse aus der veränderten Haltung der Stadt zum Stadtratsbeschluss, womöglich als Ausdruck einer veränderten Bodenpolitik der Landeshauptstadt, ziehen zu können, haben wir in einem Schreiben an Oberbürgermeister Dieter Reiter vom 25. August 2016 folgende Fragen gestellt und um Beantwortung gebeten:

1. Wie wurde der Beschluss vom 2. Juli 1997 hinsichtlich des Verkaufs von städtischen Grundstücken im Detail mit welchen Ergebnissen vollzogen?

2. Welche städtischen Flächen (in Quadratmeter) wurden in welchem Jahr veräußert und welcher Zufluss ergab sich daraus für den städtischen Haushalt?

3. Gibt es Kriterien, durch die bestimmte Erwerber wie z.B. Baugemeinschaften oder Genossenschaften, bevorzugt werden?

4. Welche Grundstücksflächen (in Quadratmeter) innerhalb der Stadtgrenzen befinden sich derzeit noch im städtischen Eigentum, Straßen und Grünanlagen ausgenommen? Welchen Anteil haben dabei bebaubare Flächen oder die zu Bauland umwidbaren Flächen?

5. Wieviel städtische Grundstücke in welcher Größenordnung wurden durch Einräumung von Erbbau-rechten oder dergleichen an Dritte überlassen?

6. Welche Grundstücke in welcher Größenordnung hat die Landeshauptstadt München seit 1997 mit welchem finanziellen Gesamtaufwand erworben?

7. Welches Konzept zur Rückführung von Grundstücken aus dem Eigenbetrieb „Stadtwerke München“ wurde entsprechend dem Stadtratsauftrag vom 2. Juli 1997 entwickelt? Welche Grundstücke des Eigenbetriebs wurden zurückgeführt und in welcher Form durch die Projektgruppe „Grundstücksmanagement“ verwertet? Welche weiteren Grundstücke des Eigenbetriebs stehen aktuell noch zur Rückführung in den Vermögenshaushalt an?

Das Antwortschreiben des Kommunalreferats stammt vom 10. August 2017. Es geht ausführlich auf die gestellten Fragen ein, so dass es aufgrund seines Umfangs an dieser Stelle nicht abgedruckt werden kann. Es ist aber für all jene interessant, die

sich mit der städtischen Boden- und Immobilienpolitik befassen, so dass wir es gemeinsam mit der Anfrage des Münchner Forums an OB Reiter (<http://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2017/12/Brief-OB-25.8.16-Veräußerung-städt.-Grundstücke.pdf>) auf der Webseite des Münchner Forums dokumentieren. Beide Schreiben können dort nachgelesen werden (<http://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2017/12/Antw-KommRef-10.08.2017.pdf>).

Wir danken OB Reiter, dem Kommunalreferat und den hinzugezogenen Referaten für die ausführliche Beantwortung unserer Fragen. (DS)

Handreichung

Sozialgerechte Bodennutzung in Kommunen des Wirtschaftsraums München des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München

Steigende Wohnungs- und Mietpreise und der wachsende Wohnraumbedarf im gesamten Wirtschaftsraum München haben das Thema „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“ auf die politische Agenda vieler Städte und Gemeinden gehoben. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) unterstützt und berät seine Mitglieder bei diesem Thema.

Das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung ist eine Möglichkeit von vielen weiteren, vergünstigten Wohnraum zu schaffen. Auch kleinere Kommunen können das Modell anwenden. Welche Voraussetzungen dafür gegeben sein müssen und was Kommunen rechtlich beachten sollten, stellen die Autoren ausführlich dar. Neben Veranstaltungen zum Thema und der ersten Broschüre „Bezahlbarer Wohnraum in der Region München – Informationen für Kommunen“ hat sich eine interne Arbeitsgruppe im PV München intensiv mit dem Thema „Sozialgerechte Bodennutzung“ auseinandergesetzt. Das Ergebnis der Arbeitsgruppe ist diese Handreichung, die der PV München zusammen mit dem Bayerischen Gemeindetag und der Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte erstellt haben.

Zu beziehen bei

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Geschäftsstelle -
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Telefon +49 (0)89 53 98 02-0
pvm@pv-muenchen.de

im Internet: <http://www.pv-muenchen.de/index.php?id=1887,348&suche=>

Wohnungsneubau – um jeden Preis?

SUSANN POKORNY

Die Wohnungsnot in München ist groß. Der rege Zuzug und das stetige Wachstum stellen die Münchner Stadtentwicklungspolitik vor große Herausforderungen. Den Neubau von Wohnungen zu fordern und gutzuheißen, liegt auf der Hand. Dies tut die Stadt München mit ihrem jüngst beschlossenen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“. Ziel ist unter anderem der Neubau von insgesamt 8.500 Wohnungen pro Jahr, gleichzeitig aber auch der Erhalt der „Münchner Mischung“ und die Bestandssicherung und Förderung von bezahlbarem Wohnraum. Die Realität, vor allem aber auch das subjektive Empfinden von Münchner Bürgern, sieht allerdings oft anders aus.



FOTOGRAFIE: © SUSANN POKORNY

Die Häuser in der Bauerstraße 10 und 12 mit insgesamt 49 Wohneinheiten wurden im Juli 2017 an einen Großinvestor verkauft

Die Bewohner der Miethäuser in der Bauerstraße 10 und 12 in München-Schwabing können aus eigener Erfahrung davon berichten. Seit die Mieter kurz vor Weihnachten 2016 vom geplanten Verkauf ihrer Häuser an einen Großinvestor erfahren haben, leben viele in großer Sorge, wie lange und unter welchen Bedingungen sie in ihrem lieb gewonnenen Viertel noch bleiben können. Diese Unsicherheit, aber auch das Gefühl, etwas dagegen tun zu müssen und tun zu können, hatte jedoch auch positive Effekte. Es schweißte die Mietergemeinschaft enger zusammen, und bald bildete sich eine kleine Arbeitsgruppe, später dann eine Mietergemeinschaft, der fast alle Bewohner angehören.

Die Mietergemeinschaft hat durch verschiedene Aktionen wie Presseartikel und einen persönlichen Brief an Oberbürgermeister Reiter auf ihre Situation aufmerksam gemacht sowie durch viele Unterstützer, unter anderem der Bezirksausschuss und das Amt für Wohnen und Migration ein wichtiges Etappenziel erreicht: Die Stadt beschloss, für die Häuser, welche

sich in einem Erhaltungssatzungsgebiet befinden, das Vorkaufrecht wahrzunehmen. Da sich der Käufer jedoch mit einer sogenannten „Abwendungserklärung“ einverstanden erklärte, wurden die Anwesen letztendlich doch Mitte des Jahres 2017 an den Großinvestor verkauft.

Trotz dieser Abwendungserklärung, welche unter anderem die Umwandlung in Eigentumswohnungen und eine unverhältnismäßige Modernisierung ausschließt, bleiben bei den Mietern eine gewisse Sorge und Ungewissheit zurück. Gerüchte über den neuen Eigentümer machen die Runde, mindestens acht Wohnungen, fünf davon im neu ausgebauten

Dachgeschoss, stehen seit dem Verkauf leer. Mietinteressenten – auch aus dem eigenem Haus – werden abgewiesen oder erhalten ausweichende Antworten.

Es zeigt sich nun, dass die Sorgen nicht ganz unbegründet waren. Über den Bezirksausschuss erfährt die Mietergemeinschaft von den Neubauplänen des Investors. Im Rahmen einer Bauvoranfrage möchte der neue Eigentümer das maximale Baurecht auf dem Grundstück der Bauerstraße 10 ausloten. Im bereits jetzt schon sehr beengten Hinterhof sollen durch den Neubau eines sechsgeschossigen und eines drei- bis viergeschossigen Riegels sowie eine weitere Aufstockung des Bestandsgebäudes sieben großzügige neue Wohnungen entstehen. Hinzu kommt eine Tiefgarage mit Flurparker für 20 Pkws mit Übergabebereich im Innenhof.

Auf den ersten Blick klingt dies für den überhitzten Münchner Wohnungsmarkt natürlich wie ein Schritt in die richtige Richtung. Der Effekt schmälert sich jedoch, wenn man bedenkt, dass dadurch die vorhandenen Wohnungen im EG und Souterrain deutlich an

Qualität verlieren, vielleicht sogar unbe-
wohnbar werden und die sieben Bestands-
garagen dem Neubau weichen müssen.

Zudem bleibt zu bezweifeln, ob die
großzügig geschnittenen Neubauwoh-
nungen, welche sich natürlich nicht am
Mietspiegel orientieren müssen, zum Er-
halt der eingangs erwähnten und von der
Stadt propagierten „Münchner Mischung“
beitragen werden. Schon jetzt sind viele
Wohnungen der in den letzten Jahren im
unmittelbaren Umkreis entstandenen Neu-
bauten nachweislich leerstehend oder nur
wenige Monate im Jahr bewohnt.

Bei den derzeit leerstehenden Wohnun-
gen in der Bauerstraße 10 und 12 erwägt der Investor
außerdem eine Vermietung von möblierten Wohnun-
gen. Solche Wohnungen sind nicht mietpreisgebun-
den und sicher keine Entlastung für den „normalen“
Wohnungsmarkt. Da sich dadurch deutlich höhere
Mieten erzielen lassen, steht zu befürchten, dass jede
freiwerdende Wohnung nach und nach dahingehend
umgewandelt werden soll.

Was der Neubau für die Mieter der Bauerstraße
10 und 12, für die umliegenden Anwohner sowie
für das ganze Viertel bedeuten würde, zeigt, dass
Stadtentwicklung von allen Seiten betrachtet werden
muss und der Umgang mit Eigentum nicht allein auf
Gewinnmaximierung reduziert werden darf.

So bedeutet die geplante Nachverdichtung in



Gemeinsames Sommerfest der Bewohner Bauerstraße 10 und 12

FOTONACHWEIS: © LARISSA MARITSCHNEGG

diesem Ausmaß einen massiven Eingriff sowohl in
städtebauliche, gestalterische und ökologische als
auch psychohygienische und soziale Aspekte:

1. Städtebaulich-architektonisch

Der nach § 34 BauGB zu bewertende Neubau soll
sich nach Art und Maß der Nutzung in die nähere
Umgebung einfügen. Eine Bewertung hierzu ist für
den Laien schwierig, doch ist es offensichtlich, dass
die Nachverdichtung im engeren Umfeld ein vertret-
bares Maß bereits längst erreicht hat. Auf den um-
liegenden Grundstücken wurden in den letzten vier
Jahren bereits drei Nachverdichtungen von zwei- bis
viergeschossigen Rückgebäuden durchgeführt. Der
geplante bis zu sechsgeschossige Riegel, der sich
senkrecht zur Bauerstraße bis in den Hinterhof
erstreckt, würde dieses Maß der bisherigen Nachver-
dichtung eindeutig überragen.

2. Naturschutz

Durch den Neubau würden auch die letzten vier
großen Laubbäume im Innenhof verschwinden
und somit unter anderem den Lebensraum für wild
lebende Vogelarten und Insekten weiter minimieren.
Eine gleichwertige Neubepflanzung wird auf dem
beengten Raum und der darunterliegenden Tiefgara-
ge wohl kaum möglich sein.

3. Beeinträchtigung der Wohn- und Lebens- qualität

Durch die dichte Bebauung ist zu befürchten, dass
sich Belichtung und Belüftung der Wohnungen
deutlich verschlechtern werden. Auch unangenehme
Schallreflexionen an den eng gegenüberstehenden
Gebäuden sind absehbar. Die Tiefgarageneinfahrt,
die nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern
mitten im Innenhof liegt, führt zu erhöhter Luftver-
schmutzung und weiterer Lärmbelästigung. Nicht
zuletzt ist durch die Baumfällungen eine Verschlech-
terung des Mikroklimas zu erwarten.



Der gesamte alte Baumbestand soll dem Neubau weichen

FOTONACHWEIS: © SUSANN POKORNY

4. Gesellschaftliche Aspekte

Auch wenn dies ein sehr subjektiver Grund sein mag, so liegt den Anwohnern der jetzige Innenhof sehr am Herzen. Er wird lebhaft genutzt, u.a. als Spielfläche für Kinder, Begegnungs- und Veranstaltungsfläche für selbstorganisierte Mieterfeste oder als Fläche für den beliebten jährlichen Hofflohmarkt. All dies wäre mit dem Neubau nicht mehr möglich. Ein adäquater Ersatz scheint auf der verbleibenden Restfläche äußerst unrealistisch, so dass somit ein wichtiger Raum für die inzwischen sehr gut vernetzte Hausgemeinschaft für immer verloren wäre.

5. Soziales Gefüge – Wirkungslosigkeit Erhaltungssatzung

Mit dem Neubau von nicht mietpreisgebundenen Wohnungen steht zu befürchten, dass bei der regelmäßigen Überprüfung des gebäudebezogenen Mietspiegels das gesamte Anwesen aus dem Erhaltungssatzungsgebiet herausgenommen werden muss. Somit würde für die Mieter der Schutz vor Eigentumsumwandlung und Luxussanierung entfallen, und

der eigentliche Gedanke der Erhaltungssatzung wäre ad absurdum geführt.

Die planungsrechtlichen bzw. städtebaulichen Instrumente und der hier anzuwendende § 34 BauGB können – anders als bei der Bauleitplanung – all diese Aspekte nur unzureichend würdigen. Eine Regulierung der städtebaulichen Entwicklung in bereits überlasteten Vierteln wird nicht mehr auf planungsrechtlicher, sondern allein auf wirtschaftlicher Ebene entschieden. In Art. 158 der Bayerischen Verfassung steht: „*Eigentum verpflichtet gegenüber der Gesamtheit*“. Die Bebauung wird hier jedoch allein dem Gewinnstreben von Spekulanten überlassen. Die Lebensqualität für die Bewohner und eine nachhaltige Quartiersentwicklung spielen dabei längst keine Rolle mehr.

Susann Pokorny ist Architektin und Mitbegründerin der Mietergemeinschaft Bauerstraße 10 und 12. Sie möchte sich nicht nur dafür einsetzen, dass das eigene Wohnumfeld lebenswert bleibt, sondern auch, dass die Entwicklung des Münchner Wohnungsmarktes wieder in die richtigen Bahnen gelenkt wird.

Der Staat als Mietpreistreiber?

Anmerkungen zur Bewertungspraxis bei Erb- und Schenkungssteuer, ihre Auswirkung auf das Mietniveau und ein Lösungsvorschlag

GEORG KRONAWITTER

Vorsicht – dieser Beitrag ist eine Provokation. Keine gewollte – aber in der aktuellen Diskussion werden die meisten Leser (m/w) ihn als solche auffassen – zumindest prima vista. Als Autor bitte ich darum, erstmal zwei Tage zu warten, bevor eine wütende Leser-eMail in Richtung STANDPUNKTE-Redaktion gefeuert wird. Und worin soll nun die Provokation bestehen? Dieser Artikel bricht eine Lanze für den privaten Münchner Hausbesitzer, dem die Erbschaftssteuerreform von 2009 es schwer macht, sozial erträgliche Mieten zu verlangen und dennoch den Familienbesitz gut an die nächste Generation weiterzugeben. Ein Luxusproblem? Dann lesen Sie bitte weiter ...

Die Situation aus Sicht der Statistik

Die größten Player auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt sind die beiden städtischen Wohnungsgesellschaften GWG und GEWOFAG mit insgesamt über 64.000 Wohnungen. Weitere 40.000 Wohnungen gehören zum Bestand von 40 Wohnungsgenossenschaften. München hat insgesamt aber 800.000 Wohnungen. Und da wird eine Zahl relevant, die der Homepage von Haus + Grund München

zu entnehmen ist: Demnach repräsentieren die ca. 30.000 Mitglieder des Vereins etwa 420.000 Wohneinheiten (WE) – in „München und Umgebung“.

Diese Zahlen machen deutlich, dass der private Mietwohnungsbesitz keine quantité négligable in München darstellt und dass – bei einer Quote von durchschnittlich 14 WE pro Mitglied – dem Verein wohl überwiegend die klassischen Münchner Miethausbesitzer angehören.



Beim viergeschossigen Haus (links) unterstellt das Finanzamt ein hohe Baurechtsreserve, weil das jüngere Nachbarhaus fünfgeschossig ist.

Wie wird man Münchner Mietshausesitzer? „Früher“ war es das Ziel vieler Handwerksmeister, Gastwirte und sonstiger Selbständiger, sich einen „Hausstock“ zu erarbeiten, um damit fürs Alter versorgt zu sein, nachdem das Rentensystem bis ca. 1980 dieser Personengruppe nicht offenstand. Natürlich kamen und kommen seither viele Erben und Erbengemeinschaften als Nachfolger in die Hausbesitzerrolle.

Und natürlich gibt es seit längerem auch andere gutverdienende Berufsgruppen, v.a. Freiberufler, Unternehmer, Manager, Medienstars, Profifußballer u.a.m., die gerade an einem gefragten Standort wie München ihr Geld in Immobilien anlegen und „einen Hausstock“ kaufen – sicher ist sicher. Jeder kennt aber auch Normalos, die eine Eigentumswohnanlage als Geldanlage besitzen und diese vermieten.

Gerade die Generationen, die die Geldentwertungen nach dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg mitgemacht oder erfahren haben, betrachteten den Besitz von Haus&Grund als Schutz gegen derartige staatlichen Wertvernichtungen. Allerdings stimmte das zumindest nach dem Zweiten Weltkrieg nicht ganz, weil angesichts der Aufnahme von zehn Millionen Vertriebenen, die alles zurücklassen mussten, der Staat allen hiesigen Immobilienbesitzern 1952 über das Lastenausgleichsgesetz (LAG) nach finnischem (!) Vorbild eine Zwangshypothek in Höhe von 50 Prozent des berechneten Vermögenswertes auferlegte, die in 30 Jahren zu tilgen war.

2008 und die Folgen

Tempi passati? – Na ja. Bekanntlich steigen die Boden- und die Immobilienpreise seit 2009 nahezu

konstant an – ohne absehbares Ende. Dafür gibt es zwei Gründe: die Finanzmarktkrise 2008 und die daraus resultierende internationale Flucht ins „Betongold“. Ein weiterer Grund ist aber die dauernde Niedrigzins-Politik der führenden Notenbanken, vor allem der EZB.

Aber eines ist auch richtig: Steigende Bodenpreise sind kein flächendeckendes Phänomen in Deutschland und anderswo, sondern eher Indikatoren für die wirtschaftliche Prosperität und Attraktivität einer Region.

„Sozialer Vermieter? Das interessiert uns hier nicht!“

Wer nun glaubt, dass man sich als Vermieter von Bestandswohnungen über diese Bodenpreissteigerungen keine Gedanken machen müsse, der wird sein blaues Wunder erleben, wenn er z.B. im Zuge einer lebzeitigen Schenkung sein Eigentum an die nächste Generation weitergeben will.

Dann muss eine Schenkungssteuererklärung ausgefüllt werden, klar, und dort ist der Wert der Immobilie anzugeben.

Handelt es sich um ein immer noch typisches Münchner Mietshaus, dann wird es ein Spektrum beim Mietniveau geben, je nachdem, wie lange die jeweilige Mietpartei schon ihre Wohnung besitzt. Altmietler, die jede Fremdmodernisierung erfolgreich über Jahrzehnte abgeblockt haben, werden deutlich weniger zahlen als das junge Paar, das in eine frisch renovierte gleichartige Wohnung zieht und daher Marktpreise bezahlt (und meist auch besser verdient als das Rentnerhepaar).

Na ja, denkt sich der Schenkende, dann ist halt der Ertragswert geringer und auch die Schenkungssteuer entsprechend. Da hat man die Rechnung ohne das Finanzamt für Körperschaften gemacht, das im Auftrag der Erbschaftsfinanzämter die Wertermittlung vornimmt. Es schaut sich die Ertragswertermittlung an und macht eine Gegenrechnung auf: Denn nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes kann der Wert einer Immobilie nie unter dem reinen Bodenwert liegen.

Dabei werden dann auch Baurechtsreserven preistreibend in Ansatz gebracht: Die Abbildung zeigt eine scheinbar harmlose Szenerie in Schwabing. Ein Nachkriegshaus mit fünf Vollgeschossen (5) steht neben einem Vorkriegshaus mit deren vier (4). Die Traufhöhe beider Häuser ist etwa gleich, weil die Zimmerhöhe im Nachkriegshaus zeittypisch deutlich geringer als beim Nachbarhaus ist.

Und was sagt das Finanzamt dazu? Das Vorkriegs-

haus hat eine Baurechtsreserve von 20 Prozent, weil es ja baurechtlich von 4 auf 5 Vollgeschosse aufgestockt werden könnte. Dass so eine Aufstockung extrem teuer würde – wen juckt es? Das Finanzamt auf jeden Fall nicht!

Und jetzt wird es tragisch. Bodenwerte von 10.000 Euro pro Quadratmeter sind laut Gutachterausschuss der LHM vom Mai 2017 in innerstädtischen Lagen keine Seltenheit mehr. Grundstücksgrößen von 1.000 qm auch nicht. Macht also einen Bodenwert von 10 Millionen Euro, der zu versteuern ist. Ein alleinerbender Ehegatte oder ein Kind hat einen Freibetrag von 400.000 Euro. D. h. es sind immer noch 9,6 Mio. Euro zu versteuern, was bei der vorteilhaftesten Steuerklasse 1 einen Satz von 19 Prozent mit sich bringt. Also werden immerhin 1,824 Mio. Erbschaftssteuer fällig – und zwar sofort.

Wenn man nun beim Finanzamt darauf hinweist, dass aufgrund des sozialverträglichen und lebenslagen-orientierten Mietniveaus der Immobilie der Ertragswert haushoch unter dem aktuell überhitzten Bodenwert liege, dann wird man zwar menschliches Verständnis ernten, aber auch den Hinweis bekommen, dass das hier nicht interessiere. Das Bewertungsgesetz lasse keine andere Wahl. Hierzu nochmals später.

Natürlich kann der Erbe hierfür einen Kredit aufnehmen, aber auch der will verzinst und getilgt werden.

Schauen wir daher wieder zurück zur Einnahmequelle: bei 1.000 qm Grund kann man von 2.500 qm Brutto-Geschoßfläche ausgehen, wovon aber nur 2.000 qm kommerziell vermietbar sind, der Rest sind Verkehrsflächen.

Setzt man nun an, dass die Erbschaftssteuer abgezinst auf 10 Jahre insgesamt 2 Mio. Euro an Belastungen bringt, und legt man diese Belastung auf die Wohnimmobilie um, dann ergibt sich, dass der Mietpreis um mindestens 8 Euro pro Monat und Quadratmeter steigen müsste, um allein diese Steuerlast zu refinanzieren.

Eine derart drastische Mieterhöhung ist aber bei Bestandsmieten aufgrund der 15-Prozent-Deckelung vollkommen unrealistisch. D.h. die Belastung durch die Erbschaftssteuer wird einen großen Teil des Mietertrags aufzehren – und das über Jahre hinweg.

Was tun?

Klar können die Erben auf Jahrzehnte hinaus zusehen, wie die Erbschaftssteuerlast jeden Monat das Mietkonto plündert und wenig Mittel für fällige Modernisierungen und Reparaturen übrig lässt.

Sie können aber auch anders, nämlich die Immobilie für besagte 10 Millionen plus X an ein so genanntes Family Office verkaufen und dann die

Erbschaftssteuer quasi mit der linken Hand bezahlen. Mag der Opa, der stolz auf die Immobilie war, auch noch so im Grab rotieren ...

Staatlich geförderte Gentrifizierung

Jedem dürfte klar sein, was dann kommen wird. Dem neuen Besitzer – oft einer Projekt-GmbH – ist die Fortsetzung der Mietverhältnisse „aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr zumutbar“. Und er hat gute Chancen, die Immobilie entsprechend zu modernisieren, ggfs. in begehrtes Wohneigentum zu überführen – oder ganz tabula rasa zu machen und einen schicken Neubau mit allen Schikanen hinzustellen.

Bekanntlich heißt das dann „Gentrifizierung“ und ist hier eine klare Folge einer Steuergesetzgebung, die nicht auf die Lage in den Wohnungsbrennpunkten eingeht.

„Konzeptionelle Sozialbindung 2.0“

Welche Lösung gäbe es, um diesen staatlichen Druck auf die Mieten zu unterbinden, ohne dass Mitnahmeeffekte auftreten oder Erben das Finanzamt austricksen?

Keine flächendeckende Lösung ist das, was der Stadtrat mit knapper Mehrheit in einigen Fällen im Gärtnerplatzviertel praktiziert hat, nämlich das Ausüben des Vorkaufsrechts, egal was es kostet. Dann werden schon mal über 10.000 Euro pro Quadratmeter Geschoßfläche für ein biederes Sechziger-Jahre-Mietshaus an Steuergeldern in die Hand genommen, um es dem Sozialwohnungssegment der GEWOFAG zuzuführen. Kritiker bemängeln, dass man mit dem gleichen Geld an anderer Stelle viel mehr geförderter Wohnraum hätte schaffen können.

Gut möglich, dass angesichts magerer Jahre beim städtischen Haushalt diese Ankaufpraxis erst einmal auf Eis gelegt wird.

Aber es gibt andere systemische Ansätze: Der Bemessungswert für die Erbschaftssteuer orientiert sich bei Mehrfamilienmietshäusern nicht am Verkehrswert sondern am aktuellen Ertragswert nach den „anerkannten Regeln der Technik“. D.h. man würde – vereinfacht gesagt – die Jahreskaltmiete multipliziert mit einem gutachterlich empfohlenen Vielfachen hernehmen, um den Ertragswert zu ermitteln. Eine Variante davon könnte sein, dass bei einem Mietniveau unter dem städtischen Mietspiegel eine fiktive Jahreskaltmiete auf Mietspiegelniveau angesetzt wird, damit der Fiskus bei der Erbschaftssteuer nicht zu kurz kommt.

Für eine derartige „Verschonensregelung“ muss natürlich eine Bindefrist gelten, die nicht unter zehn Jahren liegen sollte. D.h. bei einem Verkauf der Immobilie zu Marktpreisen innerhalb der Bindefrist wird die Erbschaftssteuer rückwirkend in voller

Höhe fällig.

Kommt Ihnen das irgendwie bekannt vor? Genau, für die Erben von Unternehmen hat der Gesetzgeber genau diese Art von Verschonensregel eingeführt. Kein Wunder, dass eine Expertin wie die Münchner Rechtsanwältin Agnes Fischl die provokante Frage stellt: „Sind [der Politik; Anm. des Verf.] Arbeitsplätze wichtiger als bezahlbare Mietwohnungen?“

Dass eine derartige Regelung nach München „passen“ würde, zeigt der Vergleich mit dem „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ (KMB), wie er in München seit 2013 von der Stadt propagiert wird. Der Clou beim KMB besteht darin, dass städtische Grundstücke nur noch an jene Bewerber abgegeben werden, die sich vor allem verpflichten, über Jahrzehnte das Mietniveau an den Mietspiegel zu koppeln. Es gibt dazu noch weitere dauerhafte oder langfristige Bindungen.

Was spricht dem Grunde nach dagegen, auch bei der Bemessung der Erbschaftssteuer ähnliche, sozial ausgewogene Mechanismen in Ansatz zu bringen? Dies liegt originär nicht in der Kompetenz der Stadt, sondern hier sind der Bundestag und Bundesrat die Entscheider. Aber wie in anderen Fällen auch, könnte die Stadt München über den Städtetag den politischen Diskurs eröffnen.

Fazit

Die seit 2009 eingeführten Bewertungskriterien für Mietshäuser bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer führen in Zeiten explodierender Bodenpreise wie in München tendenziell zu stark steigenden Mieten auch im Bestand oder zur Vernichtung preisgünstigen Wohnraums. Ein weiteres Ergebnis ist eine Konzentration bei der heute noch vielfältigen Eigentümer-Landschaft hin zu so genannten Family Offices.

Wenn der Staat über diverse Mietgesetze die Sozialpflichtigkeit des Privateigentums betont, ist es ein politischer Skandal, dass genau diese Sozialpflichtigkeit bei der Bewertung vermieteter Bestandsimmobilien keine Berücksichtigung findet!



Dies zu ändern, liegt originär nicht in der Kompetenz der Stadt, sondern hier sind der Bundestag und Bundesrat die Entscheider. Aber wie in anderen Fällen auch, könnte die Stadt München in Zusammenarbeit mit anderen Metropolen über den Städtetag den politischen Diskurs eröffnen.

Mit dem hier vorgeschlagenen Weg einer „Konzeptionellen Sozialbindung“ in Analogie zum Konventionellen Mietwohnungsbau könnte ein weiterer Eckpfeiler gegen hohe Wohnkosten eingerammt werden, der einen großen Marktanteil abdeckt und auch für Eigentümer akzeptabel ist.

Es sollte eigentlich gar nicht so schwer sein, der unbestreitbaren Miet- und Preistreiber durch eine unausgeglichene Steuergesetzgebung ein Ende zu bereiten.

Dr. Georg Kronawitter ist Elektroingenieur, war Stadtrat von 2008 bis 2014 und ist Mitglied im Münchner Forum.

Zum Weiterlesen

Agnes Fischl (convocat): Sind Arbeitsplätze wichtiger als sozialverträgliche Mieten?, München 2017 http://www.convocat.de/download/files/IH+G_07_17.pdf 
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau 2013 <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Konzeptioneller-Mietwohnungsbau.html> 

Family Office

Family Office werden Organisationen und Dienstleistungen bezeichnet, die die Verwaltung privater (Groß-) Vermögen bezwecken. Das sind entweder familieneigene Gesellschaften, in denen das Familienvermögen gebündelt wird, oder Abteilungen bzw. Tochterfirmen von Banken, die Finanzdienste für diese Kundengruppe leisten.

In Europa erbringen über 4.000 Firmen Family-Office-Dienstleistungen, 750 davon ausschließlich für eine einzige Familie. Das Anlagevermögen jedes dieser Single Family Offices beträgt mindestens 100 Millionen mühsam angesparte US-Dollar. Für kleinere Vermögen stehen sog. Multi Family Offices bereit. Rd. 2.000 soll es davon in Europa geben für im Durchschnitt 10 bis 15 Kunden mit einem Portfolio von 25 bis 50 Millionen US-Dollar. Neben unabhängigen Anlageinstituten entdecken dieses Geschäftsfeld zunehmend auch Geschäfts- und Privatbanken und werben mit ihren hauseigenen Multi Family Offices um Anlage suchende, geldige Kundschaft.

Münchner Stadtbaugeschichte vom Mittelalter bis zur Gegenwart.

Eine Buchempfehlung zur Jahresausstellung „München weiterdenken – 125 Jahre Stadtentwicklung“

KLAUS BÄUMLER

Die Jahresausstellung 2018 des Planungsreferats in der ehemaligen Kassenhalle des Neuen Rathauses wird am 10. Januar 2018 eröffnet. Unter dem Aufmacher „München weiterdenken – 125 Jahre Stadtentwicklung“ erinnert die Ausstellung daran, dass im Jahr 1893 im Münchner Stadtbauamt ein „Stadterweiterungsbüro“ gegründet und mit dessen Leitung der Architekt Theodor Fischer (1862-1938) betraut wurde. Damit erfolgte eine wichtige Weichenstellung, die zur legendären Staffelbauordnung von 1904 führte, die bis 1979 das Planungsgeschehen in München prägte. Der Aufgabenbereich des Städtebaus wurde dem bisher beherrschenden Einfluss von Baupolizeibeamten und Vermessungsingenieuren entzogen und verselbständigt: ein wesentlicher Beitrag zur Profilierung der neuen städtebaulichen Disziplin (Gerd Albers 1980).



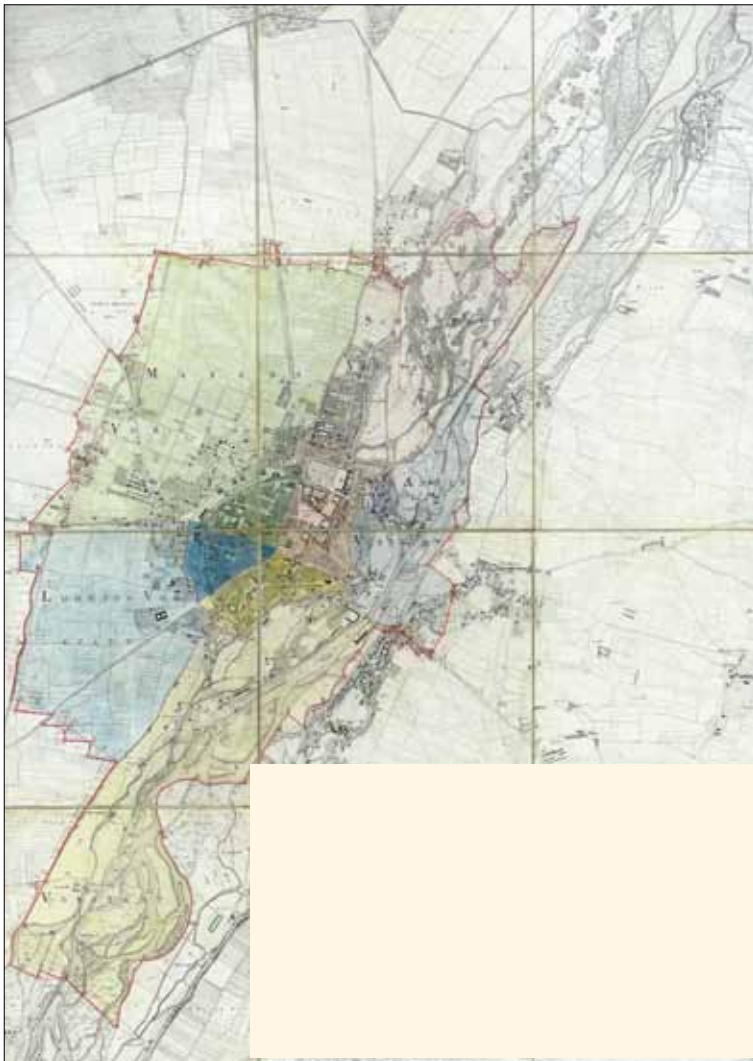
Konkreter Anlass war der große öffentliche Stadterweiterungswettbewerb, den die Münchner Stadtverwaltung für die Gestaltung und Erweiterung der Stadt ausgeschrieben hatte. Im April 1893 wurden zwölf Arbeiten im Festsaal des Alten Rathauses ausgestellt. Im Oktober 1893 nahm das neugeschaffene Stadterweiterungsbüro unter dem „Baukünstler“

Theodor Fischer seine Arbeit auf. In nur acht Jahren, bis zu seiner Berufung an die Technische Hochschule Stuttgart im Jahr 1901, schuf Theodor Fischer die Grundlagen für die künftige Stadtentwicklung Münchens im 20. Jahrhundert. Ziel war es, „die Eigenart der Stadt in jeder Hinsicht zu schützen und zu hegen, die Schönheiten derselben zu erhalten und zu vergrößern“. Das Stadterweiterungsbüro hat unter Theodor Fischer und seinen Nachfolgern Wilhelm Bertsch (1865-1916) und August Blössner (1875-1960) auf dem Gebiet des Städtebaus Pionierarbeit geleistet.

Nach ihrer Gesamtkonzeption soll die Jahresausstellung keine Retrospektive zur Münchner Stadtplanung über 125 Jahre von 1893 bis 2018 sein, sondern Herausforderungen, Ziele und Visionen der Münchner Stadtentwicklung unter dem Aspekt „Gestern, Heute, Morgen“ aufzeigen. Bis zum 8. März lädt die Ausstellung die Münchner Bürgerschaft zur kritischen Auseinandersetzung ein und gibt Gelegenheit, Divergenzen, Kongruenzen und konstruktive wie destruktive Interferenzen im Spannungsbogen von „München wie geplant“, „München nicht wie geplant“, und „München – planlos in die Zukunft?“ zu diskutieren.

Kein Ausstellungskatalog – aber ein gutes Buch zur Ausstellung

Zur Jahresausstellung wird es keinen Katalog geben. Zur Einstimmung auf die Thematik „München weiterdenken – 125 Jahre Stadtentwicklung“, aber auch zur Nachbereitung über den Besuch der Ausstellung hinaus, empfiehlt es sich, das von Stephan Albrecht und Martin Höppl herausgegebene Buch „München. Stadtbaugeschichte vom Mittelalter bis



Der Plan dokumentiert die städtebauliche Situation Münchens im Jahr 1814 mit der Abgrenzung der Vorstädte. Verlauf der Grenze des Burgfriedens rot eingetragen.

zur Gegenwart“, das 2016 erschienen ist, in die Hand zu nehmen:

Stephan Albrecht, Martin Höppl (Hrsg.):
München. Stadtbaugeschichte vom Mittelalter bis zur Gegenwart. Michael Imhof Verlag, Petersberg 2016,
 319 Seiten, 39,95 Euro.

Den beiden Herausgebern ist es gelungen, auf dreihundert Seiten eine kompakte, ertragreiche und darüber hinaus gut lesbare Darstellung der Münchner Stadtbaugeschichte vom Mittelalter bis zur Gegenwart zu generieren.

Stephan Albrecht hat an der Otto-Friedrich-Universität Bamberg den Lehrstuhl für Kunstgeschichte mit dem Schwerpunkt mittelalterliche Kunstgeschichte inne. Martin Höppl arbeitet an diesem Lehrstuhl an seiner Dissertation, welche die Gestaltung des öffentlichen Raums in der Gründerzeit zum Gegenstand hat. 2009 wurde seine Masterarbeit „Wandel von Platzgestaltungskonzepten im 19. Jahrhundert. Der Max-Joseph-Platz und der Lenbachplatz in München“, betreut von Prof. Hubertus Kohle an der

LMU, mit dem Heinrich-Wölfflin-Preis ausgezeichnet.

Die Herausgeber betrachten ihre Publikation als „Lesebuch der Entwicklungsgeschichte der Stadtbaukunst“. „Stadtbaugeschichte“ verstehen sie als die „Geschichte des Städtebaus, als Wissenschaft und Praxis, die Herausbildung einer modernen Stadtplanung, die konkrete bauliche Stadtentwicklung sowie die Veränderung der Stadtgestalt im Ganzen“. Im Gegensatz zu den Standardwerken „München und seine Bauten“ aus den Jahren 1912 und 1984 steht nicht die Architektur im Mittelpunkt. Es geht den Herausgebern vielmehr darum, ein „chronologisches Panorama über die ‚Stadtkonzepte‘ Münchens, d.h. über wesentliche Städtebauprojekte, stadtplanerische Ideen und Planungen sowie deren schrittweise Realisierung und Weiterentwicklung“ zu realisieren.

Das „chronologische Panorama“ gliedert sich in acht zeitliche Themenkreise, die insgesamt vierzehn Fallstudien unterschiedlicher Autoren umfassen. Neben den Querschnittbetrachtungen der Herausgeber zur „Konzeption Münchens“ und „Münchens städtebauliche Entwicklung im Überblick“ folgen z.B. unter dem Überbegriff „Die Epoche der Aufklärung“ die Arbeiten von Anna Zinsmeister über „Der Englische Garten. Städtebauliche und gartenkünstlerische

Aspekte des gesellschaftlichen Wandels Münchens um 1800“ und von Luba Karabajakova „Die Maxvorstadt. Der Weg zur ‚offenen Stadt‘“.

Im Themenkreis „Platzanlagen des Klassizismus und Historismus“ befassen sich Martin Höppl „Der Max-Joseph-Platz. Die neugeschaffene Mitte als Bühne des Königs“ und Eduard Wätjen „Der Königsplatz. Ein langer Weg zur Einfachheit“.

Im Hauptkapitel „Die großen Straßenachsen des 19. Jahrhunderts“ werden von Anna Marie Pfäfflin „Die Ludwigstraße. Eine Architektur-Galerie“ und von Stefan Schnupp „Die Maximilianstraße. In diesem Stil sollt ihr bauen“ bearbeitet.

Das 20. Jahrhundert und damit den Zeitraum, der im Blick der Jahresausstellung 2018 steht, umfassen die Beiträge von Valerie Borchert zu „Theodor Fischer und die Staffelbauordnung von 1904. Ein erstes gesamt-städtisches Konzept für München“ und von Angelika Dreyer über „Funktionalität und regionale Identität. Siedlungsbau von Klein- und Kleinstwohnungen in den 20-er Jahren“.

Der Themenkreis „Zweiter Weltkrieg. Wiederaufbau und Nachkriegsmoderne“ enthält die Fallstudien von Ulrike Grammbitter „Der heutige Königsplatz. Ein Phönix aus der Asche“ und von Carla Mayerhofer „Wiederaufbau nach 1945. Die erschütterte Stadt“.

Den Abschluss des „chronologischen Panoramas“ bilden im Kapitel „Architektur und Städtebau von der Postmoderne bis heute“ die Analysen von Sonja Brandl „Der Olympiapark von Günter Behnisch und Frei Otto. Der Entwurf einer demokratischen Stadt“ sowie von Steffen Krämer „Von der Entlastungsstadt Perlach zur Messestadt Riem. Städte- und Siedlungsbau in München 1960-2000“.

Kritisch anzumerken ist, dass „zur Erleichterung des Leseflusses“ auf Fuß- und Endnoten verzichtet wird und für die Vertiefung der Thematik jeweils am Ende des Beitrags eine knappe Auswahl-Bibliographie aufgeführt ist. Andererseits ist das Gesamtliteraturverzeichnis erfreulich aktuell und differenziert. Stichproben ergeben, dass vielfach ältere Literatur bereits im Rahmen der Kooperation der Bayerischen Staatsbibliothek mit Google digitalisiert ist. Sorgfältig strukturiert sind im Register Gebäude, Straßen, Stadtteile sowie Personen und Sachbegriffe. Vorsorglich anzumerken ist, dass der Begriff „Jesuitenkolleg“ im Register aufgeführt ist, nicht aber „Alte Akademie“ und „Wilhelminum“.

Resumée

Die „Münchner Stadtbaugeschichte“, herausgegeben von Stephan Albrecht und Martin Höppl, verdient in der Palette der Monacensia-Literatur einen guten Platz. Mit komprimiert-fundierten Beiträgen und durch eine üppige Ausstattung mit Bildern und Plänen ist dem ortsfernen Michael Imhof Verlag in Petersberg (Hessen) ein lesenswertes, leserfreundliches und im eigentlich Sinn „Preiswertes“ München-Buch gelungen, das auch in übervollen Bücherregalen noch seinen Platz finden sollte.


Klaus Bäumler ist Leiter des Arbeitskreises Öffentliches Grün, 2. Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums und Richter am Bayer. Verwaltungsgerichtshof rettd.

Zum Weiterlesen:

Stephan Albrecht, Martin Höppl (Hrsg.): München. Stadtbaugeschichte vom Mittelalter bis zur Gegenwart. Michael Imhof Verlag, Petersberg 2016, 319 Seiten, 39,95 Euro.

Gerd Albers: Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts in: Ders., Willibald Sauerländer, Michael Petzet (Hg.): Bauen in München 1890-1950, München 1980, S. 6-25.

Arbeitskreise im Dezember

Sie haben Lust, etwas für München zu tun? Unsere Arbeitskreise stehen Ihnen offen. Eine E-Mail an info@muenchner-forum.de  genügt.

Arbeitskreis ‚Wer beherrscht die Stadt?‘

Leitung: Bernadette Felsch
nächstes Treffen: 6. Dezember 2017, 17:30 Uhr

Arbeitskreis ‚Öffentliches Grün‘

Leitung: Klaus Bäumler
nächstes Treffen: 7. Dezember 2017, 17:00 Uhr

Arbeitskreis ‚Schienenverkehr‘

Leitung: Dr. Wolfgang Beyer
nächstes Treffen: 14. Dezember 2017, 18:00 Uhr

Arbeitskreis ‚Attraktiver Nahverkehr‘

Leitung: Berthold Maier und Matthias Hintzen
nächstes Treffen: 21. Dezember 2017, 18:30 Uhr

Unser Quartier von morgen – Visionen für eine nachhaltige Entwicklung

NAZIFE AYAYDIN

Am 25. Oktober 2017 war es endlich so weit: Nach langer Ankündigung fand die erste Veranstaltung der Arbeitsgruppe ‚Nachhaltige Quartiersentwicklung‘ des Münchner Forums statt. Die Veranstaltung, die auf Initiative von Dr. Stefan Werner organisiert und auch moderiert wurde, hatte den Titel: „Unser Quartier von morgen – Visionen für eine nachhaltige Entwicklung“. Den Eröffnungsvortrag hielt Wolfgang Czisch, langjähriger Vorsitzender des Programmausschusses, zum Thema nachhaltige Quartiere. Er betonte, wie wichtig frei zugängliche öffentliche Räume seien, um die Entwicklung einer sozialen Gemeinschaft überhaupt zu ermöglichen.



FOTO: © MÜNCHNER FORUM

v. l. Patric Meier, Gunhild Preuss-Bayer, Steffen Kercher, Ursula Ammermann, Dr. Stephan Anders und Walter Hable

Dr. Stephan Anders stellte den DGNB e.V., die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, vor. Sie berät und begleitet Bauprojekte in Sachen Nachhaltigkeit auf Grundlage ihres branchenspezifischen DGNB-Systems. Ausgehend von den Leitmotiven des Vereins ging er auf besondere Herausforderungen ein, die uns derzeit, mehr noch zukünftig nicht nur in punkto nachhaltigem Bauen beschäftigen werden. Sie reichen von Klimaveränderungen über Ressourcenverknappung bis hin zu bezahlbarem Wohnen, ein Thema, auf das die DGNB derzeit einen starken Fokus legt. Im zweiten Teil seines Vortrages stellte er das DGNB-System vor, das als Planungs- und Steuerungswerkzeug eingesetzt wird. Das DGNB-System sucht das Gleichgewicht zwischen ökologischen, soziokulturellen sowie ökonomischen Qualitäten, damit nachhaltiges Bauen auch bezahlbar bleibt. Seit 2012 wird das DGNB-System für verschiedene Quartierstypen spezifiziert. Um die

System-Qualitäten in den jeweiligen Projekten bemes- sen und bewerten zu können, müssen bestimmte Kriterien eingehalten werden. Der Einsatz und die Umsetzung von DGNB-Systemen bleibt nicht unbelohnt: Je nach- dem, wie weit man über den „Standard“ hinaus Nach- haltigkeit fördert, kann das Projekt mit Silber, Gold oder Platin ausgezeichnet werden. Ein Platin-würdiges Projekt ist z.B. die Erneuerungssied- lung Westend in Berlin.

Danach war das Podium frei für Walter Hable, der als einer der Architekten von wagnisART über den

Entstehungsprozess des Projektes sprach. Das Un- gewöhnliche daran war, dass man nicht wie üblich mit nur einem Bauherren die Details besprechen musste, sondern mit ca. 200 potentiellen Bewohnern unter den Mitgliedern der Genossenschaft wagnis, die Ideen und Wunschvorstellungen mit einbrachten. Da das Bauareal von der Stadt als „weißes Feld“ ausgewiesen wurde, hatte die Genossenschaft bei der Planung des Quartiers viele Freiheiten und durch die mehrmalige Überarbeitung des Bebauungsplans auch relativ viel Zeit, um die Ideen der zukünftigen Bewohner konzeptionell umzusetzen mit dem Fokus auf der Gestaltung der gemeinschaftlichen Flächen.

Bevor der Tag in den dunklen Abend überging, führte Walter Hable die Veranstaltungsteilnehmer/ innen in einem Rundgang über den Dachterrassen durch das Quartier von wagnisART, der auf einer der beiden Dachgartenterrassen endete.

Den letzten Vortrag zum Thema nachhaltige

Quartiere hielt Herbert Schambeck über das Domagkwerk und die CO₂-freie Quartierslogistik. Dabei handelt es sich um ein Logistikmodell, welches bereits im Olympischen Dorf (Olympiawerk) erfolgreich eingesetzt wurde. Das Ziel des Domagkwerkes ist es, das Verkehrsaufkommen, insbesondere den des Lieferverkehrs, im Domagkpark zu reduzieren und eine möglichst CO₂-freie Logistik aufzubauen, indem Lieferverkehr in der Art eines Verteilzentrums am Rande des Quartiers gebündelt wird.



Dachterrasse Quartier von wagnisART

FOTO: © MÜNCHNER FORUM

An der anschließenden Podiumsdiskussion, die von der ehemaligen Geschäftsführerin des Münchner Forums Ursula Ammermann moderiert wurde, nahmen Dr. Stephan Anders und Walter Hable, Gunhild Preuss-Bayer von der Initiative „Wohnen ohne Auto“, Architekt Patric Meier von der Baugemeinschaft „gemeinsam größer“ und Steffen Kercher, Baudirektor im Referat für Stadtplanung und Bauordnung in der Abteilung Sonderplanungen und Projektentwicklungen teil. Die erste Frage beschäftigte sich damit, warum die Verknüpfung von Arbeit und Wohnen wichtig sei und weshalb dies oft nicht umgesetzt bzw. erreicht werde. Patric Meiers hob in seiner Antwort hervor, dass diese Art von Planungen wesentlich aufwändiger und zeitintensiver sei. Die Stadt solle sich generell mehr Zeit für die Planung von Städtebaumaßnahmen nehmen, um auch Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu eröffnen, sich an den Projekten zu beteiligen. Unter Hinweis auf die Errungenschaften der Initiative „Wohnen ohne Auto“ seit ihrem nunmehr 22-jährigen Bestehen betonte Gunhild Preuss-Bayer, dass sie immer wieder darum kämpfen mussten, dass beispielsweise genehmigte niedrige Stellplatzschlüssel, die sich über Jahre bewährt hatten, weiterhin auch so niedrig blieben. Auf die Frage, warum nicht öfter „weiße Felder“ ausgeschrieben werden, antwortete Baudirektor Kercher, dass nicht alle Architekten dieser Art der Verantwortung gerecht werden könnten. Das Problem sei, dass „weiße Felder“ ein hohes Risiko für Architekten bedeute, da sie länger in finanzielle Vorleistung gehen müssten, ohne eine Garantie zu haben, dass ihr Konzept am Ende realisiert werde. Walter Hable war es Anliegen zu unterstreichen,

dass die Stadt den Architekten in diesen Situationen in bestimmter Weise entgegen kommen sollte, da solch ein hoher Risikofaktor nicht zumutbar sei. Steffen Kercher wünschte sich, dass mehr gewerblicher Wohnungsbau realisiert werde. Jedoch seien die Lösungen dazu nicht einfach, unabhängig davon, welche Lösungsansatz man verfolge. Er betonte aber auch, dass letztlich erst nach einer gewissen Zeit man entscheiden könne, ob ein Quartier als erfolgreich zu bewerten sei. In der Podiumsdiskussion wurden auch öffentliche Räume angesprochen. Walter Hable sah den freien öffentlichen Raum als sehr wichtig an; ebenso wichtig sei aber auch, den Bewohnern einen gemeinschaftlichen Rückzugsbereich zu gewährleisten.

Die Diskussionsteilnehmer waren sich weitgehend einig, dass den Grundstücksinteressenten mehr Zeit gewährt werden sollte, um Baugemeinschaften gründen und geeignete Konzepte entwickeln zu können. Ferner sollte bei der Planung der Fokus nie auf einem Gebäude allein liegen, sondern auf der gesamten Fläche bzw. dem ganzen Quartier.

Eine lebhafte Diskussion mit Nachfragen und Anregungen aus dem Publikum schloss sich an und produzierte weiteren beträchtlichen Gesprächsstoff, der den Weg für weitere Veranstaltungen und Diskussionen zur Quartiersnachhaltigkeit eröffnete.

Nazife Ayaydin ist Studierende der Geographie (B.Sc.) an der Universität Augsburg und derzeit Praktikantin im Münchner Forum.

Von der Wehrhaftigkeit einer Wehranlage: Updates für den Finanzgarten 2.0

KLAUS BÄUMLER

Der Finanzgarten, verwünschter Park zwischen Hofgarten und Englischem Garten gelegen, rückt immer dann ins öffentliche Bewusstsein, wenn es darum geht, eine innerstädtische Baulandreserve für architektonische Großtaten zu entdecken. Die historische Grünanlage mit dem letzten Rest der im 17. Jahrhundert angelegten Wallbefestigung weckte zuletzt Begehrlichkeiten bei den Standortsuchern für den Konzertsaal, der die Symphoniker des Bayerischen Rundfunks beherbergen und der nun im Werksviertel in der Nähe des Ostbahnhofs entstehen soll. Die Rettung des Finanzgartens in letzter Minute hat das Interesse der akademischen Landschaftsarchitekten geweckt, über Bewahrung und gestalterische Akzentuierungen dieser historischen Parkanlage nachzudenken. Im Sommersemester 2016 nahm sich das Masterprojekt am Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur und öffentlichen Raum der TU München (Prof. Regine Keller) genau dieses Themas an. Dessen Ergebnisse sind in der Schrift „Finanzgarten 2.0“ dargelegt und nachlesbar. Am 21. November 2017 wurden die Projekt-Ergebnisse im Vortragssaal des Bayerischen Landwirtschaftsministeriums – selbst Anrainer des Finanzgartens – auch einem breiteren Münchner Publikum vor- und zur Diskussion gestellt. Neben Prof. Regine Keller begrüßte Klaus Bäumlér die Anwesenden. Seine Kurzansprache wird im folgenden dokumentiert. (DS)



FOTO: © ANDREA MÜHLMANN

Ich begrüße Sie alle – als Freunde des Finanzgartens – sehr herzlich. Ein Tag der Freude: Heute wird das Masterprojekt „Finanzgarten 2.0“, erarbeitet im Sommersemester 2016 am Lehrstuhl von Frau Professor Keller, vorgestellt. Mein persönlicher Dank geht an Prof. Regine Keller und ihr Team, vor allem auch Dank an Andrea Mühlmann für die Drucklegung der Dokumentation und die Organisation des heutigen Abends. Das Masterprojekt „Finanzgarten 2.0“, wird nicht nur die Diskussion anreichern, sondern auch, und davon bin ich fest überzeugt, zu konkreten Maßnahmen zur Aufwertung des Finanzgartens beitragen.

Es ist mir zu diesem Anlaß ein besonderes Anliegen, all jenen unter Ihnen zu danken, die mitgeholfen haben, den Finanzgarten zu retten. Viele der heute Anwesenden haben den jahrelangen Kampf um den historischen Garten unmittelbar miterlebt und dazu

beigetragen, die Bebauung mit einem Konzertsaal zu verhindern. Beispielfürhaft nenne ich Gottfried Hansjakob, Stefan Rhotert, die traditionsreiche Deutsche Gesellschaft für Gartenkunst und Landeskultur (DGGL), den Bund Naturschutz Kreisgruppe München mit Rudolf Nützel und Martin Hänsel, H.G. Schoen mit seiner Internetseite „Finger weg vom Finanzgarten“, Ernst Dill aus Sendling, Herbert Freudenberg mit seiner Stiftung für Kunst und Kultur und nicht zuletzt die Freunde

im Münchner Forum und insbesondere im Arbeitskreis Öffentliches Grün.

Dass heute sechs Entwürfe von jungen Landschaftsarchitekten vorgestellt werden, ist in der Historie des Finanzgartens eine wichtige Weichenstellung in die Zukunft.

Zunächst jedoch ein Rückblick: Vor drei Jahren, im Dezember 2014, hat auch der Konzertsaalverein eine Masterarbeit vorgestellt. Mit dem Entwurf des jungen Architekten Markus Krempels, entstanden an der Hochschule Nürnberg, sollte der Konzertsaal nicht – wie bis dahin behauptet – am (!) Finanzgarten, sondern im (!) Finanzgarten realisiert werden. Mit diesem Entwurf offenbarte der Konzertsaalverein in aller Deutlichkeit, dass eine Fläche von 9.000 qm des Finanzgartens mit dem Konzertsaal überbaut werden sollte. Das hätte bedeutet, dass der gesamte westliche Teil des öffentlichen Grüns und damit die

Wiese zwischen Wallbastion und Ministeriums-Parkplatz überbaut worden wäre.

Bis dahin hatten die Initiatoren eines Konzertsaals im Finanzgarten hartnäckig behauptet, der Konzertsaal könnte überwiegend auf dem Parkplatz des Landwirtschaftsministeriums realisiert werden.

In vorausseilender Beflissenheit handelte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege: Es befreite den gesamten Westteil des Finanzgartens von der hinderlichen Hypothek des Denkmalschutzes. Das Landesamt strich den gesamten Westteil des Finanzgartens aus der Denkmalliste, dies ohne die Schlösserverwaltung oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Planungsreferat hiervon in Kenntnis zu setzen.

Vor nunmehr zwei Jahren, im Dezember 2015, traf der Ministerrat die grundlegende Standort-Entscheidung für einen Konzertsaal im Werksviertel am Ostbahnhof und folgte damit einem Vorschlag des Münchner Forums. Damit war der Weg frei für den nunmehr abgeschlossenen Realisierungswettbewerb.

Vor wenigen Tagen, Anfang November, hat das Preisgericht getagt. Der mit dem ersten Preis prämierte Entwurf der Architekten Cukrowitz/ Nachbauer weicht entscheidend von den Eckdaten des Wettbewerbs ab. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine maximale Höhe für den Konzertsaal von 26 Metern festgesetzt. Prämiert wurde mit dem Entwurf der Architekten Cukrowitz / Nachbauer ein Bauwerk mit einer Höhe von 45 Metern. Zudem übersteigt die durch den ersten Preis zu realisierende Geschoßfläche das nach dem Bebauungsplan zulässige Maß um 7.000 qm.

Die vorgegebenen Eckdaten des Realisierungswettbewerbs spielten offenbar für die Jury keine Rolle. Prämiert wurde das Architektenteam, das sich eklatant über die vorgegebenen Eckdaten hinweggesetzt hat. Damit hat die Jury wiederum einen Präzedenzfall geschaffen: Wer sich im Architektenwettbewerb nicht an die Eckdaten der Ausschreibung hält, wird keineswegs entsprechend den „Wettkampfgeln“ vom Wettbewerb ausgeschlossen, sondern verschafft sich sogar einen Vorteil für eine Prämierung.

Noch immer gibt es Stimmen, die sogar das prämierte Projekt mit einer Höhe von 45 Metern und einem exorbitanten Bauvolumen im Finanzgarten für realisierbar halten. Es muss nicht erklärt werden, was der prämierte Entwurf der Architekten Cukrowitz/ Nachbauer für den Finanzgarten und die sensible städtebauliche Situation in diesem Umfeld bedeuten würde.

Zum Abschluss vier Aspekte mit Blick in die Zukunft:

- Das Ringen um das öffentliche Grün in der Stadt, um das urbane Grün in München, wird angesichts der aktuellen Verdichtungsdiskussion mit zuneh-

mender Schärfe geführt werden.

- Es ist notwendig, das erfolgreiche Ringen um den Finanzgarten zu analysieren. Welche Strategien wurden entwickelt, welche Netzwerke geknüpft, wie die Mitstreiter gewonnen, wie argumentiert? Was führte letztlich zum Erfolg? Welche Nutzenwendungen können für vergleichbare Konflikte entwickelt werden?
- Das abgeschlossene Masterplan-Projekt „Finanzgarten 2.0“ ist ein Meilenstein für den künftigen Umgang mit dem Finanzgarten. Auf dieser Grundlage ist es sinnvoll und notwendig mit den zuständigen Stellen des Freistaats Bayern und der Stadt München ins Gespräch zu kommen, um auszuloten, welche konkreten Maßnahmen zur behutsamen Aufwertung des Finanzgartens kurzfristig, mittelfristig und langfristig möglich sind.
- Der vierte Aspekt ist ein Wunsch, der sich unmittelbar an Frau Prof. Keller richtet: Das Münchner Forum hofft weiterhin auf eine gute Zusammenarbeit mit Ihnen und Ihrem Lehrstuhl sowie mit Ihren Studierenden.

Dies zum Beispiel, wenn es um die Gestaltung des Max-Joseph-Platzes geht. Mit dem Bachelor-Projekt „Max-Joseph-Platz für alle. Entwürfe zur Gestaltung und Bespielung“ im Jahr 2014 haben Sie, Frau Professor Keller, mit ihren Studenten einen wichtigen Impuls für die öffentliche Diskussion gegeben und damit zugleich den politisch-administrativen Handlungs- und Entscheidungsdruck im besten Sinn erhöht.

Zur Zeit arbeiten Sie an Ihrem Lehrstuhl an dem interdisziplinären Forschungs-Projekt „100 Plätze für München“. Es geht um die Aufwertung des öffentlichen Raums als Erlebnisraum, zugleich aber auch darum, die Konsequenzen des Klimawandels im urbanen öffentlichen Raum zu berücksichtigen. Auch hier können wir uns als Münchner Forum einen Austausch mit Ihnen bei diesem wichtigen Projekt vorstellen.

Klaus Bäuml ist Leiter des Arbeitskreises Öffentliches Grün, 2.Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums und Richter am Bayer.Verwaltungsgerichtshof retd.

Zum Weiterlesen:

Finanzgarten 2.0. Entwürfe zum Umgang mit der historischen Parkanlage zwischen Hofgarten und Englischen Garten München – Masterprojekt Landschaftsarchitektur (Sommersemester 2016), Hrsg. Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur und öffentlichen Raum der Fakultät für Architektur der Technischen Universität München, München o.J. (2017)

Kann in der Geschäftsstelle des Münchner Forums, Schellingstraße 65, für eine Schutzgebühr von 10,00 Euro erworben werden.

Leserbrief zum Artikel „Vorentscheidung am Sattlerplatz: Teilareal soll an Hirmer gehen“ in den STANDPUNKTEN 11.2017, zum Artikel „Hirmer breitet sich aus“ in der Süddeutschen Zeitung und zum Artikel in der Abendzeitung „Sattlerplatz an Hirmer“ vom 4./5. November 2017

Das Pferd von hinten aufgezäumt

Mit Interesse und zugleich Sorge habe ich Ihren Artikel über die Vergabe des exklusiven Innenstadt-Grundstücks an die Hirmer-Gruppe gelesen. Seit eineinhalb Jahren beschäftige ich mich als Architekt, Stadtplaner und Universitätslehrer mit der Situation am Sattlerplatz. Die Art und Weise, wie hier jetzt vorgegangen wird und die von Ihnen ganz richtig kritisiert wird, macht jede Art von qualitativ hochwertiger Stadtentwicklung unmöglich! Warum wird hier zuerst ein Teil eines Grundstücks aus dem Eigentum der Stadt in einem völlig übereilten und intransparenten Verfahren an einen Privatinvestor vergeben und dann angeblich ein städtebaulicher Prozess eingefordert? Die umgekehrte Reihenfolge würde doch viel mehr Sinn machen: erst ein städtebauliches Konzept für das Gesamtareal mit differenzierten Nutzungsvorgaben und unter Berücksichtigung des öffentlichen Raumes entwickeln, und dann Nutzer und Projektbeteiligte suchen, die bereit und in der Lage sind, dieses Konzept umzusetzen. Nur so hätte die Stadt München alle Möglichkeiten der Steuerung, was an diesem neuralgischen Ort langfristig sein wird. Sind bereits Teile der Liegenschaft vergeben, ist es doch ungemein schwieriger, im Nachhinein zu versuchen, den Investor in irgendeine Richtung zu beeinflussen. Wie unmöglich das dann werden kann, sehen wir genau gegenüber, wo sich die Käuferin des ehemaligen Postgebäudes ziert und windet, um ja nicht an einem städtebaulichen Prozess oder gar Grundstück-übergreifenden Wettbewerb teilnehmen zu müssen. Und wieso überhaupt veräußert man einen Teil des Grundstückes, ohne gleichzeitig über den anderen Teil und den Ort an sich nachzudenken?

Bitte, liebe PolitikerInnen der Stadt München, stoppen Sie diesen planlosen und rücksichtslosen Umgang mit einer der letzten Grundstücke in der Münchner Altstadt, die sich noch im Besitz der Stadt befinden! Lassen Sie uns gemeinsam über das Potenzial des Quartiers, über Nutzungsvielfalt, stadträumliche Qualitäten, öffentlichen Raum, kulturell- und/oder sozial motivierte Programme nachdenken und öffentlich diskutieren, um dann mit geschärftem Blick und wohlüberlegt unterschiedliche Nutzer ins

Boot zu holen, die den Ort nach den Vorgaben und Wünschen der Stadt, also der BürgerInnen, beleben.

Übrigens: Von außen betrachtet (seit Jahren lebe und arbeite ich in Wien) ist es symptomatisch für die Stadt München, dass so ein wichtiger und sensibler Ort der Stadt vorrangig vom Wirtschaftsausschuss behandelt wird und nicht vom Planungsausschuss! Bei allem Verständnis für Argumente des Filialhandels, der Arbeitsplätze, vielleicht auch der Standortkonkurrenz sollten wir die Entwicklung unserer Stadt nicht nur nach wirtschaftlichen Kriterien betreiben, sondern auch Lebensqualität, Vielfalt, Erholung, Begegnung, Bildung oder Kultur im Auge behalten! Hier wäre ein Paradigmenwechsel dringend erforderlich!

MICHAEL WALLRAFF

Michael Wallraff, aufgewachsen in München, ist Architekt und Stadtplaner in Wien, hat als Gastprofessor der Universität Innsbruck mit Studierenden den Sattlerplatz städtebaulich und architektonisch erforscht. Die vielfältigen Entwürfe waren im März 2017 in der „Lothringer 13“-Kunsthalle und im Sommer beim „Tollwood“-Festival in München ausgestellt.

IMPRESSUM

STANDPUNKTE ISSN 1861-3004

Münchner Forum e.V., Diskussionsforum für Entwicklungsfragen

Schellingstr. 65, 80799 München

fon 089/282076, fax 089/2805532

email: info@muenchner-forum.de,

www.muenchner-forum.de 

V.i.S.d.P.: Dr. Michaela Schier,


Redaktionsschluss: 23.11.2017

Redaktion: Klaus Bäumler (KB), Dr. Georg Kronawitter

(GK), Dr. Michaela Schier (MS), Barbara Specht (BS),

Dr. Detlev Sträter (DS), Layout: Barbara Specht

Wir verfolgen den Fortgang der von uns aufgegriffenen Themen. Der Inhalt dieses Magazins entspricht nicht zwingend dem Diskussionsstand in unseren Arbeitskreisen. Sie können Aussagen gern wörtlich oder sinngemäß mit Quellenangabe zitieren. Sollten Sie unsere STANDPUNKTE jemandem zukommen lassen oder nicht mehr erhalten wollen, genügt eine Mail an:

info@muenchner-forum.de 

Denkmalgeschützte Gebäude in München: Meldungen zum kriminellen Abriss

Pressemitteilung der Landeshauptstadt München Uhrmacherhäusl Giesing: Statische Sicherungs- maßnahmen

München, 28. November 2017 – Am 1. September ist das unter Denkmalschutz stehende Anwesen Obere Grasstraße 1 – das so genannte Uhrmacherhäusl in Giesing – trotz einer am Vortag erlassenen Baueinstellungsverfügung abgerissen worden.

Am 9. und 10. November erfolgte auf Anordnung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Referats für Stadtplanung und Bauordnung die geordnete Räumung des Abbruchmaterials unter Aufsicht von Fachleuten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, um ein exaktes Schadensbild und Aufschluss über die historischen Kelleranlagen zu erhalten.

Im nächsten Schritt sind statische Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt der Giebelwände und des Kellers notwendig. Dabei ist es erforderlich, nicht erhaltungsfähige Bauteile zu entfernen, um die Sicherung der Giebelwände sicherstellen zu können. Die Arbeiten haben heute begonnen und werden durch einen von der Lokalbaukommission beauftragten Prüfstatiker überwacht.

Ein Verwaltungsverfahren mit dem Ziel eines enemblegerechten Ersatzbaus in ursprünglicher Kubatur und Form des abgebrochenen Gebäudes ist bereits eingeleitet, ebenso ein Bußgeldverfahren mit Anhörungen der Betroffenen. Weitere Abstimmungen mit dem Polizeipräsidium und der Staatsanwaltschaft laufen.

Aus: Rathaus Umschau 225/2017 vom 28. November 2017

Pressemitteilung der Initiative „HeimatGiesing“ Eiserner Vorhang in der Oberen Grasstraße 1 errichtet

HeimatGiesing fordert seine Entfernung im Sinne der gebotenen Transparenz für Bürgerinnen und Bürger

München, 19. November 2017 – Am Donnerstag, den 16.11.2017, wurde vor den Relikten des denkmalgeschützten Uhrmacherhäusls in der Oberen Grasstraße 1 ein „Eiserner Vorhang“ errichtet. Vor dem Grundstück stehen seitdem in zweifacher Reihung, im Abstand von etwa zwei Metern zueinander, ein Bauzaun und eine mindestens zwei Meter hohe Wand aus Stahl. Bei Anliegern und Interessierten sorgt diese Sperre in doppelter Ausführung für

Verunsicherung und Beunruhigung. In Gesprächen mit bei *HeimatGiesing* engagierten Anwohnern und Vereinen hatte die Leitung der Lokalbaukommission noch Anfang November darum gebeten, dass das weitere Vorgehen von Anliegern und interessierten Bürgern fotografiert und dokumentiert werden solle und die Behörde bei Unstimmigkeiten jederzeit zu informieren sei. „Wie soll eine Kontrolle der weiteren, behördlich angeordneten Maßnahmen durch interessierte Bürgerinnen und Bürger jetzt noch möglich sein“, fragt Klaus Müller, Pressesprecher von *HeimatGiesing*. „Was gibt es vor den Obergiesingern zu verheimlichen? Der Eiserner Vorhang muss wieder aus Obergiesing verschwinden!“, so Müller weiter.

Am 9.11. und 10.11.2017 durften die Ruinen des illegal abgerissenen, denkmalgeschützten Uhrmacherhäusls mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde vom Verursacher (...) selbst geräumt werden. Dies sollte vollständig unter Aufsicht der zuständigen Behörden der Stadt München und des Freistaats Bayern erfolgen. Da die Räumung und Sicherung wiederverwertbarer Bausubstanz an beiden Tagen, entgegen den Ankündigungen, mehrere Stunden ohne Aufsicht erfolgte, warf *HeimatGiesing* dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München vor, die zugesicherte Aufsicht vernachlässigt zu haben. Vor diesem Hintergrund sowie dem skrupellosen, kriminellen Vorgehen des Eigentümers (...) beim illegalen Abriss des Uhrmacherhäusls wäre Transparenz förderlich, um bei *Giesinger* Bürgerinnen und Bürgern das verloren gegangene Vertrauen wieder zurückzugewinnen.

Das unter Denkmal- und Ensembleschutz der Feldmüllersiedlung stehende Uhrmacherhäusl in der Oberen Grasstraße 1 wurde am 1. September illegal abgerissen. Therese Feldmüller war Großgrundbesitzerin in Giesing und verkaufte im Zeitraum 1830 bis 1860 kleine Grundstücke an Tagelöhner und Kleingewerbetreibende. So entwickelte sich eine frühe Sozialsiedlung, die heute unter Ensemble- und Denkmalschutz steht. Am 1. September 2017 wurde dieser Schutz durch einen illegalen Abbruch brutal unterlaufen. Seit dem Tag des illegalen Abrisses organisiert das Bündnis *HeimatGiesing* jeden Freitag um 18.00 Uhr eine Mahnwache für den Wiederaufbau des zerstörten Denkmals in ursprünglicher Dimension und Qualität.

ANGELIKA LUIBLE, HEIMATGIESING

Veranstungshinweis

„München weiterdenken – 125 Jahre Stadtentwicklung“

Jahresausstellung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

1893 hat Theodor Fischer die Leitung des ersten Stadterweiterungsbüros Münchens übernommen. Mit der Staffelbauordnung von 1904, die auf seinen Vorarbeiten basiert, hat München einen Generalplan zur modernen Entwicklung der Stadt auf den Weg gebracht.

Seitdem hat sich viel getan, und auch heute und in der Zukunft wird sich München verändern. Die

Ausstellung „München weiterdenken – 125 Jahre Stadtentwicklung“ des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zeigt die Herausforderungen, Ziele und Visionen der Münchner Stadtentwicklung und -planung von damals, aber vor allem von heute und morgen. Die Ausstellung, öffentliche Führungen, Abendveranstaltungen und Stadtspaziergänge laden zum Infomieren und Diskutieren ein.


11. Januar bis 8. März 2018
täglich 11 bis 19 Uhr
Rathausgalerie, Marienplatz 8

Forum Aktuell auf Radio Lora 92,4 UKW

Sendung verpasst? Nachhören!

Montag, 13. November 2017, 19:00 bis 20:00 Uhr

Thema: Alte Akademie und das Urheberrecht

Im Studio Frau Brigitta Michail und Klaus Bäumler. Frau Michail reklamiert das Architekten-Urheberrecht ihres Vaters, Professor Josef Wiedemann, der den Wiederaufbau der im 2. Weltkrieg stark zerstörten Alten Akademie in der Münchner Altstadt plante und leitete, und spricht über ihre damit verfolgten Ziele. Klaus Bäumler, 2. Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums, stellt die Zusammenhänge dar, wie sie sich aus der Vergabe der im Eigentum des Freistaats befindlichen Alten Akademie an den österreichischen Immobilieninvestor Signa AG darstellen, insbesondere über die planungsrechtlich als öffentlicher Raum ausgewiesenen Arkadenflächen entlang der Neuhauser und Kapellenstraße. Gesprächsleitung: Detlev Sträter <http://muenchner-forum.de/im-radio/> 

Montag, 11. Dezember 2017, 19:00 bis 20:00 Uhr

Thema: Münchens Siedlungsentwicklung

Ursula Ammermann im Gespräch mit Stadtbaurätin Prof. Dr.(i) Elisabeth Merk über die Zukunft der Münchner Innenstadt und Münchens Siedlungsentwicklung zwischen Wohnungsnot, Nachverdichtung und öffentlichem Freiraum.

Praktikumsangebot

Lust auf ein interessantes Praktikum?

Haben Sie Freude am Mitmischen und Eintauchen in die vielfältige Stadtentwicklung Münchens? Arbeiten Sie gerne im Team und sind hoch motiviert? Dann sind Sie bei uns richtig. Wir bieten ein mindestens sechswöchiges Praktikum für Studierende der Geographie, Architektur, Stadtplanung, Soziologie, Ethnologie, Verkehrsplanung oder Landschaftsarchitektur aktuell ab Dezember 2017.

Wir beschäftigen uns derzeit mit nachhaltiger Quartiersentwicklung, arbeiten an einem zukunftsfähigen Verkehrskonzept für die Stadt, mischen mit

beim Kunstareal, bei der Alten Akademie, beim Sattlerplatz und stellen die wichtigen Fragen: „Wie schafft man ein neues Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum?“, „Wie sollte die Stadt mit ihrer historischen Bausubstanz umgehen?“ und „Wie kann qualitativ hochwertiges öffentliches Grün in einer wachsenden, dichten Stadt erhalten bleiben?“

Veranstaltungen mit organisieren und dokumentieren, Radiosendungen konzipieren und mitmachen beim Online-Magazin STANDPUNKTE gehören dazu. Rufen Sie uns an unter (089) 28 20 76 oder schicken eine Kurzbewerbung an info@muenchner-forum.de