



# Standpunkte

4./5./6.2024



## Wohnen und Bodenpolitik

Cover:

links: Balkone © Friedrich Grössing

rechts oben: Floor plan, Construction © 3844328, Pixabay

rechts unten: Bauzaun am Sendlinger Loch © Michael Schneider

# Standpunkte

Online-Magazin 4./5./6.2024

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



QUELLE © MICHAEL SCHNEIDER

Liebe Leserin, lieber Leser,

seit vier Jahren ist München um eine Attraktion reicher, doch anders als bei Frauenkirche, Olympiaturm und BMW-Welt schweift der Blick der Besucher an diesem Ort nicht andachtsvoll nach oben. Als sich der Bauträger M-Concept und sein Chef Stefan Mayr im Jahr 2020 entschlossen, in der Alramstraße 14 in Sendling eine tiefe Grube auszuheben, obwohl es noch gar kein Baurecht für die geplanten 128 Luxuswohnungen gab, war das alles andere als aufregend. Während die Baugenehmigung aber weiter auf sich warten ließ, läutete die Europäische Zentralbank inzwischen die Zinswende ein. Zinsen rauf, Nachfrage runter, Kalkulation kaputt. Aus den Wohnungen wurde nichts, die Grube blieb, lief mit Grundwasser voll. Bei leichtem Wind kräuselt sich das Wasser im Sendlinger Loch zwischen den Bohrpfahlwänden, Enten haben das Loch für sich entdeckt, sogar die schützenswerte Graubauchunke soll dort inzwischen zuhause sein. In der Bewertung von Google bringt es das Sendlinger Loch damit auf 4,7 von 5 Sternen, moniert wird nur, dass ein Kiosk und Toiletten fehlen. Manche unken schon, dass am Ende der Naturschutz das Bauvorhaben dauerhaft verhindert. Im Sendlinger Loch hat nicht nur ein Bauträger viel Geld versenkt, es ist auch zum Symbol geworden für die spekulative Bodenpreisentwicklung in München. Höchste Zeit also, wieder einmal zu fragen, was sich tut in der Bodenpolitik. Antworten haben wir für Sie in diesem Heft versammelt.

Eine erbauliche Lektüre wünscht Ihnen  
Michael Schneider, Programmausschussvorsitzender

## Wohnen und Bodenpolitik

|  |    |
|--|----|
| FLORINA VILGERTSHOFER<br>Der Große Ausverkauf – Kommentar zur Bodenpolitik<br>des Freistaats | 4  |
| STEPHAN REISS-SCHMIDT<br>Immobilienmonopoly in München                                       | 6  |
| BÜNDNIS BODENWENDE<br>Zum Stand der Dinge – ein Zwischenfazit                                | 10 |
| GEORG KRONAWITTER<br>Aspekte der Bodenrechtsdiskussion                                       | 12 |
| MICHAEL SCHNEIDER<br>Unerfreuliche Aussichten  | 14 |
| BERNADETTE FELSCH<br>Stadt, Land, Bund – wer gewährleistet<br>das Recht auf Wohnen?          | 16 |
| <hr/>  |    |
| Stadtpaziergänge 2024  | 20 |
| <hr/>  |    |
| Arbeitskreise im Juni/Juli<br>Forum aktuell auf LORA 92,4<br>Impressum                       |    |

# Der Große Ausverkauf

## Kommentar zur Bodenpolitik des Freistaats Bayern

FLORINA VILGERTSHOFER

„Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“  
– Bayerische Verfassung, Art. 106, Abs. 1

**D**er Verkauf von 33.000 bezahlbaren Wohnungen der staatlichen GBW an ein Investorenkonsortium vor nun elf Jahren ist und bleibt ein wohnungspolitischer Skandal, daran gibt es wohl kaum etwas zu rütteln. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter wurden aufgrund des Verkaufs aus ihren angestammten Wohnungen verdrängt und Grundstücke in attraktiven Lagen für Bodenspekulation freigegeben. Trotz seit Jahren steigender Boden- und vor allem Mietpreise in den Ballungsgebieten und explizit im Großraum München gibt es kein Zeichen für eine Wende in der Bodenpolitik in Bayern, die den Schutz der Mieterinnen und Mieter und die Nutzung von Boden für gemeinwohltätige Zwecke in den Vordergrund stellen würde. Im Gegenteil: Immer noch verkauft der Freistaat Bayern Grund und Boden. Auch

in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und auch in München. Das Junge Forum hat das Ausmaß der Verkäufe im vergangenen Jahr mit dem Projekt „Der Große Ausverkauf“ erstmals durch eine interaktive Karte sichtbar gemacht.

Der Ausverkauf ist allerdings noch nicht beendet, auch weiterhin werden Grundstücke des Freistaats meistbietend an Private verkauft. Für uns Anlass, diese Bodenpolitik der bayerischen Staatsregierung noch einmal genauer unter die Lupe zu nehmen – und Möglichkeiten einer anderen, gemeinwohlorientierten Bodenpolitik aufzuzeigen.

Denn: Wohnen – das ist die soziale Frage unserer Zeit. Mieten in München sind kaum jemals so rasant angestiegen wie in den vergangenen zehn Jahren. So betrug die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in München 2015 noch 10,13 € pro Quadratmeter. Heute, im Jahr 2024, sind es 14,59 €. Das entspricht einer Steigerung knapp 44 %. /1/ Zu erkennen, dass steigende Mieten auch mit steigenden Bodenpreisen zusammenhängen, ist kein Hexenwerk. Alt-OB Vogel hat diesen Zusammenhang in seiner klugen Publikation von 2019 /2/ sehr gut dargestellt: 2020 betrug der prozentuale Anteil der Investition für den Bodenerwerb in München bis zu 70 % der Baukosten, heute eher 80 % /3/ – dieser Anteil ist in den vergangenen Jahren ganz erheblich gestiegen. Fragt man Genossenschaften oder gemeinwohlorientierte Wohnbauunternehmen, was notwendig wäre, um bezahlbaren Mietraum zu schaffen, ist die Antwort: günstige Grundstücke. Das Fazit: Damit Mieten nicht weiterhin steigen, sind Instrumente wie der Mietspiegel, eine Kappungsgrenze, Umwandlungsverbote von Miet- in Eigentumswohnungen, Regularien für Sanierungen vor allem in Erhaltungssatzungsgebieten u.v.m. zwar notwendig und richtig. Sie sind aber bei weitem nicht ausreichend, wenn der Wert von Grund und Boden den Mechanismen des Marktes überlassen wird, dessen Ziel die Wertsteigerung ist.



QUELLE © FLORINA VILGERTSHOFER

Eingangstür mit Dawonia-Logo



Sanierte Eigentumswohnungen

### Schon 1967 urteilte das Bundesverfassungsgericht:

*„Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden.“ /4/*

Aber zurück zum Freistaat Bayern. Ein Tropfen auf den heißen Stein, könnte man sagen, seien die Grundstücke an der Seidlstraße (verkauft an Apple, obwohl die Vergabe in Erbpacht möglich gewesen wäre) oder die Grundstücke in Untermenzing und Allach, die kürzlich ausgeschrieben waren. Eine dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist hier nicht zulässig, und dass es nicht notwendigerweise Aufgabe des Freistaats ist, Einfamilienhäuser zu sanieren und zu vermieten, mag auch einleuchtend sein. Doch es gibt ein Instrument, das den Boden eben nicht für alle Ewigkeit dem freien Markt anheimfallen lässt: das Erbbaurecht. Mit der Vergabe in Erbpacht könnten die Grundstücke in den kommenden Jahren genutzt werden, würden aber nicht dem freien Markt übergeben. Mit fortschreitender Stadtentwicklung und perspektivischer Anpassung der Bauordnung

könnte der Freistaat dort eben doch als Bauherr auftreten und bezahlbaren Mietwohnungsbau zu Verfügung stellen – eine zukunftsgerichtete Bodenpolitik würde eine solche Nutzung nicht von vornherein ausschließen. In Bayern wird dieses Instrument bisher aber zu wenig genutzt.

An der Tagesordnung sind nach wie vor die Verkäufe zum Höchstpreis, wenn man sich die Ausschreibungen auf der Seite der Immobilienagentur des Freistaats, IMBY, anguckt. Doch warum vergibt der Freistaat Grundstücke nicht an Genossenschaften oder gemeinnützige Wohnbauunternehmen, zu bestimmten Bedingungen und günstigeren Preisen? Wenn man z.B. nach Österreich schaut, ins schöne Wien, stellt man fest: Ein Großteil der Wohnungen dort gehört entweder der Stadt Wien oder Genossenschaften. Beide sind damit wichtige Akteure bei der Preisgestaltung der Mieten, die Problematik rasant steigender Mieten und Immobilienspekulationen gibt es dort kaum. Warum sich nicht hier ein Beispiel nehmen und möglichst viel Grund in Ballungsräumen mit angespanntem Mietmarkt in die Hand von Akteuren geben, deren Ziel es ist, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen und nicht die eigenen Profite zu steigern? Worin begründet sich also der Verkauf an den oder die Meistbietenden?

### Die Antwort auf diese Frage findet sich in der Haushaltsordnung des Freistaats:

In Art. 63 BayHO heißt es: „(3) Vermögensgegenstände dürfen nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden“. Und in Art. 81 der Bayerischen Verfassung

steht: „Das Grundstockvermögen des Staates darf in seinem Wertbestand nur auf Grund eines Gesetzes verringert werden. Der Erlös aus der Veräußerung von Bestandteilen des Grundstockvermögens ist zu Neuerwerbungen für dieses Vermögen zu verwenden.“

Das sog. Grundstockvermögen des Freistaats, dazu gehören auch die Werte seiner Immobilien, darf also nicht kleiner werden – außer ein Gesetz bestimmt Ausnahmen. Und so eines gab es in Bayern schon mal: zwischen 1996 und 2004, das „Verbilligungsgesetz“. Es erlaubte dem Freistaat, Immobilien und Grundstücke, z.B. an Kommunen oder gemeinnützige Organisationen, günstiger abzugeben. Das Gesetz wurde aber nicht verlängert. Sollte es ein Anliegen der Bayerischen Staatsregierung sein, Grund und Boden an gemeinnützige Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften abzugeben und deren Ruf nach bezahlbaren Grundstücken nachzugeben – hier wäre ein möglicher Weg.

Denn Boden, der von Genossenschaften oder gemeinnützigen Wohnbauunternehmen bewirtschaftet wird, ist ebenfalls der Logik des Marktes entzogen und dient nicht als Spekulationsobjekt. Je mehr Grund und Boden einer gemeinwohlorientierten Nutzung zufließen, desto kleiner ist der Einfluss derer, die lediglich an Profitsteigerung interessiert sind. Dass dieses Modell vor allem für Grund und Boden in Ballungsgebieten Anwendung finden soll, versteht sich von selbst. Dass es eine der wenigen Möglichkeiten ist, den steigenden Preisen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, hoffentlich auch.

Es bleibt nur, den Freistaat wachzurütteln: Die bezahlbaren Wohnungen existieren zum Teil bereits, der Freistaat muss sie nur sozial gerecht nutzen.

*Florina Vilgertshofer, Kultur- und Medienmanagerin, war lange Jahre für die freie Theaterszene und verschiedene internationale Filmfestivals tätig. Seit 2018 ist sie Referentin für Kultur in der Landtagsfraktion der Bayerischen Grünen und selbst als Mandatsträgerin im Bezirksausschuss Maxvorstadt und im Bezirk Oberbayern aktiv. Im Arbeitskreis Junges Forum engagiert sie sich für eine gerechtere Bodenpolitik. Als geborene Münchnerin ist es ihr ein Anliegen, dass diese Stadt auch künftig für viele Menschen lebenswert bleibt.*

### Zum Weiterlesen:

/1/ Laut statista: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1410598/umfrage/entwicklung-der-mieten-in-muenchen-anhand-des-mietspiegels/> - Datengrundlage ist der Münchner Mietspiegel.

/2/ Vogel, Hans-Jochen: Mehr Gerechtigkeit!: Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar, 2019

/3/ Der Wohnungskrise auf den Grund gehen, Hintergründe und gewerkschaftliche Positionen für eine sozial gerechte Bodenpolitik, DGB, 2020

/4/ Bundesverfassungsgericht (1967): Das Bundesverfassungsgericht zur Problematik von Eigentum an Grund und Boden in einer Entscheidung vom 12. Januar 1967 (Auszug). In: Knirsch, Hanspeter (Hg.) (1972): Bodenrecht. Berlin: De Gruyter. S. 85f.

## Immobilienmonopoly in München

### Ursachen, Folgen und Lösungsansätze der Immobilienkrise – Podiumsgespräch in der Evangelischen Stadtakademie am 25. April 2024

STEPHAN REISS-SCHMIDT

Ob Benko-Pleite oder Sendlinger Loch: Nicht wenige Bauträger haben sich mit ihren Projekten in München in der Hoffnung auf ein Andauern der Niedrigzinsphase und weiter steigende Immobilienpreise kräftig verspekuliert. Weitere Insolvenzen sind zu erwarten, hässliche Lücken im Stadtbild und Stillstand im Wohnungsbau sind bittere Folgen für die Stadtgesellschaft.

**D**roht jetzt bei wichtigen Bauprojekten in der Stadt jahrelanger Stillstand? Was sind die tieferen Ursachen dieser Krise bei Wohn- und Büroimmobilien, und wie lässt sie sich auflösen? Was kann die Stadtpolitik dabei bewirken, wo braucht es andere Rahmenbedingungen – beispielsweise im Umgang mit Bodenspekulation?

### Keine Patentlösung in Sicht - Ansatzpunkte auf allen Ebenen

Eine Patentlösung für die komplexe Baukrise ist nicht in Sicht. Bessere und vor allem verlässliche Rahmenbedingungen braucht es dazu jedenfalls in verschiedenen Bereichen – und dabei sind alle politischen Ebenen gefordert, ihren Teil beizutragen.

gen. Das gilt für den Verzicht auf überzogene Komfortstandards etwa bei Schallschutz, Haustechnik, Barrierefreiheit oder Stellplätzen ebenso wie für den Mut zur rascheren Entscheidung in der Verwaltung wie im Stadtrat bei zunehmenden Zielkonflikten zwischen beiden Institutionen. Ein Dreh- und Angelpunkt bleibt ein stärker dem Gemeinwohl verpflichteter Umgang mit dem unvermehrten Boden, etwa durch aktive kommunale Bodenpolitik und eine faire Besteuerung von Immobilien-erträgen. Nicht zuletzt

braucht es zur Überwindung des Stillstands im bezahlbaren Wohnungsbau eine neue Vertrauenskultur zwischen den am Planen und Bauen Beteiligten, so Christian Stupka (Genossenschaftliche Immobilienagentur München): „Ein beträchtlicher Teil der detaillierten Regelungen eines Bebauungsplans sind Ausdruck des Misstrauens selbst gegenüber nicht profitorientierten Bauträgern wie Genossenschaften!“

So lautet knapp zusammengefasst das weitgehend einhellige Ergebnis des gut besuchten, von Sebastian Krass (Süddeutsche Zeitung) moderierten Podiumsgesprächs der [Evangelischen Stadtakademie](#) und der [Initiative für ein soziales Bodenrecht](#) am 25. April 2024 mit Anna Hanusch (Planungssprecherin Stadtratsfraktion Die Grünen/ - Rosa Liste), Simone Burger (Planungssprecherin Stadtratsfraktion SPD/VOLT), Heike Kainz (Planungssprecherin Stadtratsfraktion CSU), Melanie Hammer (Geschäftsführerin BHB Unternehmensgruppe), Christian Stupka und Stephan Reiß-Schmidt (Initiative für ein soziales Bodenrecht). Die Friedrich-Ebert-Stiftung und der Deutsche Gewerkschaftsbund Bayern steuerten dazu ihre sehr instruktive Ausstellung [„Bezahlbarer Wohnraum in Bayern - eine soziale Frage“](#) bei.

### **Bodenspekulation, Zinswende und steigende Baupreise**

Wesentliche Ursachen für die immer noch sinkenden Fertigstellungsraten sind – so Christian Stupka in seiner Einführung – der seit 2010 aus den Fugen geratene [Bodenmarkt](#), die vor allem seit 2021 deutlich gestiegenen Baupreise und die Zinswende mit einer Verdopplung der Hypothekenzinsen.



QUELLE © CHRISTIAN STUPKA

Verspekuliert? Das „Sendlinger Loch“ an der Alramstraße, eine der Investitionsbrachen in München nach der Zinswende. Der Bauträger M-Concept plant hier unter dem Claim [14 ALRAM](#) 128 Eigentumswohnungen und Einzelhandelsflächen im EG.

In München sind seit 2010 die Baulandpreise für Geschosswohnungsbau um mehr als 450 Prozent gestiegen, die Baukosten um 64 Prozent, die Nettoeinkommen jedoch lediglich um 28 Prozent. Die nach der Weltfinanzkrise 2008 bei bis in den Negativbereich sinkenden Zinsen einsetzende, lange anhaltende Immobilienrallye mit ihren spekulativen Überhitzungen wurde durch die Zinswende 2022 abrupt ausgebremst.

Gegenüber 2010 verdreifachte Kaufpreise für Eigentumswohnungen von zuletzt im Durchschnitt rund 12.000 Euro/m<sup>2</sup> und Neuvermietungsrenten von 20 Euro/m<sup>2</sup> und mehr überfordern auch Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen, wie das Beispiel des „Sendlinger Lochs“ zeigt. Mehrere Eigentümerwechsel während des Immobilienbooms hatten hier zu einem Bodenwert von zuletzt 73 Mio. Euro geführt. Umgelegt auf den Quadratmeter Wohnfläche sind dies etwa 7.000 Euro. Das ergibt zusammen mit den gestiegenen Baupreisen Gesteigungskosten für eine Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> von etwa 1,1 Mio. Euro und mit Gewinnmarge einen Verkaufspreis von etwa 1,3 Mio. Euro. Mit 30 Prozent Eigenkapital und bei einer Annuität von 6 Prozent führt das zu einer monatlichen Belastung von 57 Euro/m<sup>2</sup> allein für Zins und Tilgung. Ohne Förderung ist heute eine Kostenmiete von nicht mehr als 20 Euro je m<sup>2</sup> nur erreichbar, wenn der Bodenwert mit Null angesetzt wird. Weitere Ursachen für den Stillstand im Wohnungsbau sieht Stupka in der mangelnden Verlässlichkeit von Förderkonditionen, z.B. bei den für viele genossenschaftliche Bauvorhaben essentiellen [KfW-Darlehen für klimafreundli-](#)

chen Neubau (KNF) <sup>☞</sup>. Hinzu kommen langwierige Bebauungsplanverfahren mit immer mehr Gutachten und Entscheidungsschleifen durch die zahlreichen beteiligten Referate sowie kostentreibende, zum Teil fragwürdige Standards.

„Toxische Geschäftsmodelle“ einiger Akteure, die damit nicht nur eigene Investitionen, sondern auch eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung aufs Spiel setzen, führen zu gravierenden Risiken für die Allgemeinheit, meint Stephan Reiß-Schmidt und verweist auf die Dimension des Immo-

bilienmarktes <sup>☞</sup>.

Mit rund 357 Mrd. Euro Umsatz im Spitzenjahr 2021 liegt er über dem Maschinenbau (269 Mrd. Euro) und nur 30% hinter der Automobilindustrie (506 Mrd. Euro). In der Niedrigzinsphase ab 2008 ist ein immer größerer Geldstrom von Finanzanlegern in Immobilienfonds

oder Immobilienaktien geflossen. 2021 waren es rund 111 Mrd. Euro, das heißt ca. 30% des gesamten Immobilienumsatzes. Die Attraktivität von Immobilienanlagen liegt an drei Besonderheiten des Bodenmarktes: erstens an der Aussicht auf leistungslose Gewinne, da planungs- bzw. infrastrukturbedingte Wertsteigerungen nicht zugunsten der Allgemeinheit abgeschöpft werden; zweitens an einer deutlichen **steuerlichen Privilegierung von Immobiliengewinnen** <sup>☞</sup> im Vergleich zu anderen Vermögensarten und drittens an der **Intransparenz des Immobilienmarktes** <sup>☞</sup>, die Geldwäsche und Steuervermeidung erleichtert. Es lohnt sich aus der Sicht von Finanzanlegern durchaus, ein Grundstück ohne ins Bauen zu investieren mit einer erheblichen Gewinnmarge weiterzuverkaufen oder – wie es Benko bei manchen Galeria Kaufhäusern praktiziert hat – durch Mietsteigerungen den Wert der Immobilien und damit den Beleihungsspielraum für weitere Projekte zu erhöhen. Der Stadt stehen gegen solche Geschäftsmodelle nur unzureichende Instrumente zur Verfügung. So ist sie bei der Ausübung des Vorkaufsrechts an den (nicht selten spekulationsbeeinflussten) Verkehrswert gebunden. Die strengen gesetzlichen Voraussetzungen für das **besondere Städtebaurecht** <sup>☞</sup> (Städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen) mit einer Genehmigungspflicht für den Grundstücksver-

kehr und einer Deckelung der Bodenpreise liegen in vielen Fällen nicht vor.

## Potenziale bei Planungsprozessen und Standards

Die Stadt hat nur wenig direkten Einfluss auf die Immobilienkrise, so die einhellige Einschätzung der Stadträtinnen auf dem Podium. Auch sorgfältig erarbeitete städtebauliche Verträge mit Bauverpflichtungen und Konventionalstrafen zur Risikovermeidung laufen ins Leere, wenn ein Investor insolvent

wird, stellt Anna Hanusch fest. Vorbeugendes Handeln wäre in einigen Fällen aber durchaus möglich gewesen, etwa wenn der Freistaat als Eigentümer der Alten Akademie selbst bzw. in Kooperation mit anderen öffentlichen Stellen eine kulturelle Nutzung realisiert hätte, statt einen in erster

Linie am Gewinn orientierten Immobilienentwickler ins Boot zu holen, so Simone Burger. Anzeichen dafür, dass es hier und bei anderen brachliegenden Projekten in der nach wie vor attraktiven Münchner Innenstadt mit anderen Akteuren weitergehen kann, sieht Heike Kainz. Manche Projekte seien wohl auch durch langwierige Planungs- oder Genehmigungsverfahren in die Zinsfalle geraten. Aus der Sicht eines Immobilienunternehmens erläutert Melanie Hammer unterschiedliche Einschätzungen innerhalb der Branche. Manche zu optimistische Hypothesen sind durch die Zinswende überholt. Ihr Konzept sei eher die Suche nach Nischen und ein möglichst früher Einstieg in die Baurechtsentwicklung.

Eine Überwindung des Baustillstands setzt ein abgestimmtes Handeln von Bund, Freistaat und Kommunen voraus. Stupka verweist als Beispiel auf den von der Bayerischen Architektenkammer vorgeschlagenen und jetzt bundesweit diskutierten **Gebäudetyp-e** <sup>☞</sup> mit in einigen Bereichen reduzierten Standards. Eine Erhöhung der Fördermittel für bezahlbaren Wohnungsbau könne durch die Besteuerung bzw. Abschöpfung leistungsloser Bodenwertgewinne finanziert werden – nach dem Vorbild des über einhundert Jahre konsequent betriebenen **Wiener Gemeindewohnungsbaus** <sup>☞</sup>, der nur durch eine besondere Steuer auf Immobilienerträge (sog.

QUELLE © GUTACHERAUSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DER LH MÜNCHEN (2024); DER IMMOBILIENMARKT IN MÜNCHEN - FRÜHJAHR - STÜCKER 2024 <sup>☞</sup>, S. 5.

Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken  
Durchschnittliche und gute Wohnlagen – Index (Basis 2010 = 100)



Hauszinssteuer) möglich war. Standardreduzierungen in nicht sicherheitsrelevanten Bereichen sind auch für Hammer kostenrelevant, etwa eine Reduzierung der Ansprüche an den Schallschutz und damit der Stärke von Geschossdecken. Allerdings stellt die Abweichung auch von nicht gesetzlich verbindlichen DIN-Normen für Bauträger ein haftungsrechtliches Risiko dar, solange das Werkvertragsrecht des BGB nicht entsprechend angepasst ist. Ihr Unternehmen beteiligt sich an den **Pilotprojekten des Freistaats zum Gebäudetyp-e** mit einem Objekt in Gauting, das im Bestand gehalten und vermietet werden soll. Bei manchen kostentreibenden Anforderungen an Bebauungspläne braucht die Stadt laut Hanusch mehr rechtlichen Gestaltungsspielraum, etwa indem eine vorgesehene Tempo-30-Regelung für eine Sammelstraße schon bei der Lärmberechnung für den Bebauungsplan zugrunde gelegt werden darf. Und bei Maßnahmen im Bestand ist ein erweiterter Bestandsschutz hilfreich, um eine kostenträchtige Nachrüstung auf aktuelle Standards zu vermeiden. Die Größe und Dichte der Stadt und die damit verbundene Komplexität sind für Kainz einer der Gründe von langen Planungsverfahren. Kleine Städte haben es hier bisweilen leichter, auch wegen kürzerer Entscheidungswege und flacherer Hierarchien. Projektgruppen mit entscheidungsbefugten Vertreter\*innen der Fachreferate könnten hier nach Stupkas Erfahrungen helfen. Nicht jeder Zielkonflikt zwischen Referaten müsse bis zum Oberbürgermeister eskaliert werden, so Burger. Vor 20 Jahren wurde der sehr komplexe Bebauungsplan für die Allianz Arena in Rekordzeit erstellt, erinnert Reiß-Schmidt. Hier waren der Planungsprozess als Projekt gut organisiert und die Motivation aller Beteiligten hoch.

### **Nachbemerkung: Boden ist der Schlüssel!**

Vor allem der Bund bleibt im Obligo, den Kommunen endlich mehr Handlungsspielräume für eine aktive und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik zu schaffen, wie sie das von zahlreichen Kammern, Akademien und Verbänden getragene **Bündnis Bodenwende** fordert. Dazu gehören etwa ein erweitertes kommunales Vorkaufsrecht zu einem sozial verträglichen Ertragswert, der bezahlbares Wohnen ermöglicht; eine Abschöpfung leistungsloser Bodenwertgewinne durch den schon lange diskutierten Planungswertausgleich; eine Verknüpfung von Baurecht und Bauverpflichtung, um spekulatives Horten von Grundstücken zu erschweren sowie mehr **Transparenz des Bodenmarktes**, z.B. durch ein Register der wirtschaftlich Berechtigten, und ein öffentliches Grundbuch. Eine wirksame Bremse gegen riskante Geschäftsmodelle und Bodenspekulation ist schließlich eine **faire Besteuerung von Immobilien**. Die Steuermehreinnahmen werden vor allem für eine sozial- und klimagerechte Boden- und Wohnungspolitik dringend gebraucht.

Viele dieser Forderungen finden sich übrigens in den Wahlprogrammen von **SPD** und **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** zur letzten Bundestagswahl. Leider blieb im **Koalitionsvertrag** der Ampel fast nichts davon übrig. Was liegt angesichts der Immobilien- und Wohnungsbaukrise näher, als dass auch einflussreiche Kommunalpolitiker\*innen der beiden größten Regierungsparteien mit Nachdruck zumindest den Einstieg in eine gemeinwohlorientierte Bodenwende einfordern?

*Stephan Reiß-Schmidt ist freier Berater und Autor für Stadt- und Regionalentwicklung und in der Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht sowie im bundesweiten Bündnis Bodenwende aktiv. Bis 2017 leitete er die Stadtentwicklungsplanung der LH München.*

## Arbeitskreise im Juni/Juli

Sie haben Lust, etwas für München zu tun? Unsere Arbeitskreise stehen Ihnen offen! Schreiben Sie uns gerne eine E-Mail an [info@muenchner-forum.de](mailto:info@muenchner-forum.de)

### **Arbeitskreis ‚Wer beherrscht die Stadt‘**

Leitung: Bernadette Felsch  
nächstes Treffen: Mo. 10. Juni, 19:00 Uhr

### **Arbeitskreis ‚Attraktiver Nahverkehr‘**

Leitung: Berthold Maier, Matthias Hintzen  
nächste Treffen: Do. 27. Juni, 18:30 Uhr,  
Do. 25. Juli, 18:30 Uhr  
per Videokonferenz

### **Arbeitskreis ‚Schienenverkehr‘**

Leitung: Dr. Wolfgang Beyer, Prof. Dr. Wolfgang Hesse  
nächstes Treffen: Do. 11. Juli, 18:00 Uhr

# Zum Stand der Dinge – ein Zwischenfazit

## Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021

BÜNDNIS BODENWENDE

2020 hat sich das **Bündnis Bodenwende**  konstituiert, ein überparteilicher Zusammenschluss von Akademien, Kammern, Verbänden und Stiftungen aus den Bereichen Architektur und Raumplanung, Umwelt und Naturschutz sowie Soziales und gesellschaftliche Teilhabe. Das Bündnis zielt darauf ab, in Politik und Gesellschaft das Bewusstsein für die zentrale Rolle einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik bei der Bewältigung der großen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte zu stärken. Bodenpolitik ist ein Querschnittsthema, das zahlreiche Ressorts auf allen staatlichen Ebenen betrifft. Sozialer Zusammenhalt, angemessene Wohnraumversorgung, gleichwertige Lebensbedingungen in Stadt und Land, eine gerechtere Vermögensverteilung, wirksamer Klimaschutz und Klimaanpassung, Biodiversität, sichere und nachhaltige Nahrungsmittelproduktion und nicht zuletzt die Krisen-Resilienz von Städten und Gemeinden (z.B. bei Pandemien) hängen von der Verfügbarkeit von Boden für die Daseinsvorsorge ab.

Das Bündnis Bodenwende hat im Vorfeld der Bundestagswahl 2021 **Wahlprüfsteine**  erarbeitet und Politik und Öffentlichkeit zugeleitet. Zur Halbzeit der Legislaturperiode legte das Bündnis im Dezember 2023 ein Zwischenfazit vor.

### Entwicklung seit 2021

Die Wahlprogramme der späteren Koalitionspartner enthielten, wenn auch in unterschiedlicher Intensität, vielfältige bodenpolitische Ziele. SPD und Bündnis 90/Die Grünen bekannten sich direkt oder indirekt zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik und bekundeten u.a. die Absicht, die Bodenspekulation einzudämmen, das Vorkaufsrecht gemeinwohlorientiert zu erweitern, den schon seit langem diskutierten Planungswertausgleich endlich einzuführen (SPD) und den sogenannten Share Deals entgegenzuwirken. Letzteres fand sich ebenfalls im Wahlprogramm der FDP.

Bis auf dieses Vorhaben enthält der **Koalitionsvertrag**  vom 07.12.2021 (S. 69 ff.) ansonsten eher allgemeine Aussagen zur Bodenpolitik: „Wir werden das Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel novellieren, seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen. [...]“ Als konkrete Punkte werden u.a. genannt:

- Erneute Prüfung der Einführung eines Innenentwicklungsmaßnahmegebietes (IEM), das bereits in der 18. Legislaturperiode als Konzept entwickelt und in der 19. Legislaturperiode mit einem bundesweiten Planspiel erfolgreich auf seine Anwendbarkeit geprüft worden war;
- Entfristung der Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes mit Ausnahme von § 13b BauGB;
- Prüfung gesetzgeberischen Handlungsbedarfs auf Grund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung).

Die vom Bündnis Bodenwende wegen des Querschnittscharakters der Bodenpolitik als sinnvoll erachtete und mehrmals nachdrücklich ins Gespräch gebrachte „Enquete-Kommission zur gemeinwohlorientierten Bodenpolitik“ fand dagegen keine Berücksichtigung.

Das im Frühjahr 2022 konstituierte „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ veröffentlichte im Oktober 2022 **Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive** , wobei bodenpolitische Instrumente ein Randthema bleiben. Zum „Themenfeld 3: Nachhaltige Bodenpolitik und



## Bündnis Bodenwende:

Mitunterzeichner\*innen:

AfA – Aktiv für Architektur | A4F - Architects for Future | AKB - Architektenkammer Berlin | AKBW – Architektenkammer Baden-Württemberg | AKNW - Architektenkammer NRW | ASÖ – Akademie Solidarische Ökonomie | ByAK – Bayerische Architektenkammer | BBN – Bundesverband Beruflicher Naturschutz | BDA - Bund Deutscher Architektinnen und Architekten | BDB – Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure | BDLA – Bund Deutscher Landschaftsarchitekten | BFSR - Beirat der Fachschaften für Stadt- und Raumplanung | BUND Naturschutz in Bayern | BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland | DAI - Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine | DASL – Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung | Deutscher Werkbund Bayern | DMB - Deutscher Mieterbund | GRÜNE LIGA e.V. - Netzwerk Ökologischer Bewegungen | Netzwerk Immobilien | SRL - Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung Stiftung trias | Urbane Liga Alumninetzwerk | wohnbund

Kooperations- und Medienpartner\*innen:

ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft | IfR - Informationskreis für Raumplanung | vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung | Bauwelt | Marlowes, eMagazin

Baulandmobilisierung“ enthalten die Unterabschnitte „Liegenschaftsmanagement der öffentlichen Hand“ und „Baulandmobilisierung und -entwicklung“ im Wesentlichen Empfehlungen an die Kommunen zur Anwendung bestehender Instrumente. Die schon im Koalitionsvertrag enthaltenen Prüfaufträge werden wiederholt und um den etwaigen Handlungsbedarf zur Abschöpfung von planungsbedingten Wertsteigerungen von Grund und Boden (Planungswertausgleich) sowie „umsetzbarer und wirksamer Instrumente zur Dämpfung des unverhältnismäßigen Anstiegs von Baulandpreisen unter Ausschluss von Umgehungstatbeständen“ ergänzt. Wenn nach mehrjähriger Diskussion über wirksamere bodenpolitische Instrumente erneut Prüfungs- oder lediglich weiterer Diskussionsbedarf festgestellt wird, entsteht der Eindruck, dass eine Stärkung der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) nicht wirklich gewollt ist.

Auf der kommunalen Ebene sind dagegen erfreulicherweise zunehmend Aktivitäten im Sinne einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik zu verzeichnen. Eine im Jahr 2021 vor Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes durchgeführte Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) zur **Praxis der kommunalen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik** [↗](#) hat gezeigt, dass vor Ort die Notwendigkeit einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik zunehmend bewusst ist und vorhandene Instrumente verstärkt genutzt werden. Diese Untersuchung hat auch weiteren Ergänzungsbedarf des „Instrumentenkastens“ deutlich gemacht (z.B. beim Vorkaufsrecht und beim Baugebot), dem mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 nur zum Teil Rechnung getragen wurde.

### Ausblick

Eine wirksame gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ist unabdingbare Voraussetzung für den Erfolg zentraler politischer Handlungsfelder. Sie dient nicht

nur der Baulandbeschaffung. Das zeigen aktuell die Auswirkungen einer verstärkten Nutzungskonkurrenz zwischen Ernährungssicherung, Erzeugung erneuerbarer Energien, natürlichem Klimaschutz und Sicherung der Biodiversität auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Das Bewusstsein der Bedeutung gemeinwohlorientierter Bodenpolitik als Querschnittsaufgabe ist auf Bundes- und Länderebene gleichwohl nach wie vor nur schwach ausgeprägt.

Das Bündnis Bodenwende appelliert daher an den Bundesgesetzgeber, zur grundlegenden Aufbereitung des Handlungsfeldes „Gemeinwohlorientierte und nachhaltige Bodenpolitik“ spätestens in der 21. Legislaturperiode eine Enquete-Kommission einzurichten.

In den **Expertengesprächen** [↗](#) im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens zur „großen BauGB-Novelle“ im Jahr 2023 spielten Fragestellungen einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik – soweit erkennbar – leider eher eine Nebenrolle. Aus dem Expertenkreis wurden allerdings durchaus konkrete Vorschläge etwa zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts eingebracht. Aus Sicht des Bündnis Bodenwende sind die Rahmenbedingungen für eine aktive und gemeinwohlorientierte kommunale Bodenpolitik vor allem durch folgende Maßnahmen zu verbessern:

- Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts (Bodenvorratspolitik, stärkere Preislimitierung);
- erleichterte Zugriffsmöglichkeiten auf unbebaute baureife Grundstücke und „Schrottimobilien“ über die Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes hinaus, z.B. durch ein kommunales Ankaufsrecht;
- erleichterte Anwendung des Baugebotes (u.a. Entfall der „Enkelregelung“) und Einführung des IEM als gebietsbezogenes Baugebot, sowie nicht zuletzt
- eine (zumindest überwiegende) Abschöpfung von ohne Leistungen der Eigentümer entstandenen Bodenwertsteigerungen (Planungswertausgleich)

zur Refinanzierung einer aktiven kommunalen Bodenpolitik.

Das Bündnis Bodenwende appelliert daher an den Bundesgesetzgeber, eine Erweiterung des bodenpolitischen Handlungsspielraums für die Kommunen im Rahmen der laufenden „großen BauGB-Novelle“ zumindest in einem ersten Schritt umzusetzen.

Die 1971 vom damaligen Bundespräsidenten Gustav Heinemann gestellte Frage: „Wann endlich

erfüllt der Gesetzgeber bei dem Bodenrecht ... seine verfassungsmäßige Pflicht?“ ist weiterhin aktuell.

*Bündnis Bodenwende c/o Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL e.V., Bundesgeschäftsstelle, Bismarckstraße 107, 10625 Berlin | v.i.S.d.P.: DASL e.V., Ricarda Pätzold, Stephan Reiß-Schmidt, c/o. DASL-Bundesgeschäftsstelle | Kontakt und weitere Informationen: boden@dasl.de*

## Aspekte der Bodenrechtsdiskussion

GEORG KRONAWITTER

### Warum dieser Beitrag?

Dieser Beitrag wird wohl mehr offene Fragen als Lösungen liefern. Sie sind hiermit vorgewarnt... Aber er entstand aus dem vielleicht diffusen Eindruck des Verfassers, dass die Befürworter einer Bodenrechtsreform zu euphorisch die preissenkenden Wirkungen erwarten und bestimmte positive Aspekte einer marktwirtschaftlichen Ausrichtung systematisch negieren. Natürlich spielt auch bei mir die unverzichtbare Beachtung der Sozialwirkung guter Wohnverhältnisse eine wichtige Rolle. Mit diesem Beitrag will ich verschiedenen Facetten aufzeigen – natürlich nicht abschließend.

### Bezahlbares Wohnen

Mit kaum einer Forderung lässt sich in der Kommunalpolitik eine breitere Zustimmung erzielen als mit der nach dem Bau bezahlbarer Wohnungen. „Bezahlbare Wohnungen“ ist zum nahezu unhinterfragten Topos geworden. Aber das Thema ist in Metropolen auch wirklich virulent. Die spektakulären Wahlerfolge der KPÖ bei den letzten Kommunalwahlen in Graz und in Salzburg sind ausschließlich dem Thema Wohnen zuzuschreiben.

Viele Stellungnahmen zum Bodenrecht stellen traditionell die Verbindung zum Preisniveau für Wohnraum her. So auch der „Urvater“ der Bodenrechtsdiskussion, Hans-Jochen Vogel. Er hat nicht nur als Münchner Oberbürgermeister schon Anfang der 1970er Jahre das Thema auf die politische Agenda gehoben, sondern hat es auch nach seiner aktiven Politik-Phase beharrlich verfolgt und quasi als Vermächtnis hinterlassen. Sein Gastbeitrag vom 10. November 2017 für die Süddeutsche Zeitung trägt den Titel „Die verdrängte Herausforderung der steigenden Baulandpreise“. Die

Lektüre ist ein „Muss“ für alle, die sich einen Überblick über das Thema während der letzten 50 Jahre verschaffen wollen.

### Die Vogel-Thesen

Ausgangspunkt bei Hans-Jochen Vogel ist das überproportionale Wachstum der Baulandpreise seit Bestehen der Bundesrepublik. Er schreibt über die Entwicklung in München: „Von 1950 bis 1975 stiegen hier die Preise um 2866 Prozent. Das heißt, ein Quadratmeter baureifes Land kostete in München 1950 durchschnittlich rund sechs D-Mark, 1976 hingegen bereits rund 170 D-Mark. Der allgemeine Verbraucherpreisindex stieg indes bundesweit von 1962 bis 1975 nur um 65,2 Prozent“.

### Die „Unvermehrbarkeit“ – ein Alleinstellungsmerkmal der Ressource Boden?

Geradezu mantraartig wird die Unvermehrbarkeit der Ressource Boden bei Vogel und anderen beschworen: „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“. Meist folgt auf diese Aussage die Folgerung, dass der Markt, also das freie Spiel von Angebot und Nachfrage, als Regulierungsmechanismus hier nicht geeignet sei.

Nun kann man durchaus Belege dafür finden, dass ein weitgehend unregulierter Mietmarkt zu desaströsen Wohnverhältnissen führen kann, wie es laut SPIEGEL derzeit in Irland und speziell in Dublin der Fall zu sein scheint. Der Hauptgrund dürfte sein, dass Irland lange Zeit erfolgreich internationale Konzerne

**„ Stark ansteigende Wohnkosten sind mehr als ein Ärgernis, sie lösen mancherorts auch schon politische Beben aus. “**

angelockt hat – ohne dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde.

Das Thema fehlender oder aufgegebener Werkswohnungen ist aber auch in München nicht unbekannt, wie der frühere OB Ude stets kritisiert hat. Immerhin sind die SWM wieder in den Bau von Werkswohnungen eingestiegen.

Ein Zwischenfazit ist also, dass nur der Bau neuer Wohnungen die Preissituation entspannt, insbesondere, wo der Zuzugsdruck hoch ist. OB Reiter gibt gerne die Einschätzung eines leitenden Managers eines großen US-IT-Konzerns weiter: „*Hohe Mieten in München? Sind für unsere Leute kein Thema, sie verdienen bei uns genug*“.

### Ist nicht alles begrenzt?

Aber zurück zur Unvermehrbarkeit, zur Begrenztheit der Ressource Boden. Genau genommen sind auf dem Blauen Planeten Erde alle Ressourcen begrenzt. Auf der anderen Seite gibt es in vielen Gegenden der Erde Boden in Hülle und Fülle – wird aber nicht nachgefragt. D. h. letztlich bestimmt die Standortqualität den Preis der Ressource Boden.

### Standortkonkurrenz

Allerdings ist dabei auch zu bedenken, dass ein Bodenpreisgefälle Stadt – Land den ländlichen Raum tendenziell auch für Firmenstandorte attraktiver macht und damit dort die Abwanderung verhindert. Natürlich muss auch die Infrastruktur dazupassen. Das betrifft nicht nur die Verkehrsanbindung auf Straße und Schiene, sondern auch Bildungseinrichtungen. Bayern hat hier in den letzten 50 Jahren viel getan, dass nicht nur die Ballungszentren München und Nürnberg prosperieren: Los ging es mit der Gründung der Universitäten Regensburg 1962 und Passau 1978. Auch der Ausbau der Fachhochschulen machte bayernweit die „Provinz“ attraktiver. Eine weitere Maßnahme war die Verlagerung staatlicher Behörden aus München in den ländlichen Raum. Was hat das mit Bodenrecht zu tun?

Durch Strukturschwäche waren in der Provinz anfänglich auch die Bodenpreise deutlich niedriger als im Umfeld der Metropolen. Durch die Aufwertung der „Provinz“ ist einerseits etwas Druck von den Metropolen genommen worden, andererseits ist sie werthaltiger geworden.

### Das Abschöpfungsdilemma

Es gibt aus meiner Sicht ein magisches Dreieck zwischen den Planungswertgewinnen, der teilweisen Abschöpfung durch die Kommune (etwa im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung SOBON) und den Verbraucherpreisen. Wer soll etwa für die teure U-Bahn-Anbindung eines neuen Stadtviertels auf-

kommen, z. B. bei der SEM Nordost? Die Grundeigentümer, die künftigen Nutzer (Käufer und Mieter) oder die Gesamtkommune?

Die SOBON sorgt in München seit gut zwei Jahrzehnten dafür, dass ein Teil der Planungsgewinne von der Kommune genutzt werden kann, um den unmittelbar notwendigen Ausbau der Infrastruktur zu sichern, also öffentliche Wege und Flächen, aber auch Schulen und Kindertagesstätten.

Aber letztlich müssen doch die Endnutzer diese Kosten mittragen, wenn sie nicht in den Genuss verbesserter Wohnungen kommen.

### Lehren aus der DDR

Erfahrungen mit massiven langjährigen bodenrechtlichen Eingriffen gibt es viele, z. B. in der DDR (1949–1990).

### Landwirtschaft

Einerseits wurde schon ab 1945 der Großgrundbesitz enteignet und an Bauern verteilt. Allerdings setzte nach wenigen Jahren (1952) die Kollektivierung der Landwirtschaft ein (LPGs). Diese Betriebe waren im wiedervereinigten Deutschland nicht konkurrenzfähig. Allerdings wurden viele LPGs als Genossenschaften oder als GmbHs erfolgreich fortgeführt, ihr Anteil macht 55% aus. Der Rest sind Einzelunternehmer und Familienbetriebe /Wikipedia/.



Aus dem Bundesarchiv: Dresden 1990

### Wohnen

Vielen dürften noch die Bilder präsent sein, die sich nach der Wiedervereinigung in den Städten der neuen Bundesländer boten: Verfall und Sanierungsstau bis hin zur Substanzschädigung, wohin man blickte. Kaum zu glauben, dass in Görlitz ganze Altstadtviertel abgerissen worden wären, wenn nicht die Wende gekommen wäre. Grund für diesen Verfall der Innenstädte war die politisch gewollte Niedrig-Miet-Politik, die aber den Eigentümern keine Mittel zur Sanierung ließ – abgesehen vom notorischen Baustoff- und Facharbeiter-Mangel. Eine eindrucksvolle

QUELLE © MATTHIAS HEKEL / WIKIMEDIA COMMONS

volle Insider-Dokumentation findet sich auf der Internetseite [alltag-ost.de /DDR/](http://alltag-ost.de/DDR/). Dort ist auch das Phänomen des „Schwarzwohnens“ beschrieben, auch eine Folge des Wohnraummangels.

### Volksrepublik China

In der VR China gibt es kein Privateigentum an Grund und Boden, wohl aber seit 2007 ein Nutzungsrecht ähnlich der Erbpacht. Die Laufzeit kann bis zu 70 Jahre betragen /Handelsblatt/.

Schaut man sich die Immobilienpreise in den chinesischen Metropolen an, so ähneln diese durchaus jenen in anderen, „kapitalistischen“ Metropolen weltweit. Auch hier spielt der Wertzuwachs durch Nachfrageüberhänge eine entscheidende Rolle.

### Fazit

Stark ansteigende Wohnkosten sind mehr als ein Ärgernis, sie lösen mancherorts auch schon politische Beben aus. Das Phänomen tritt vor allem in wirtschaftlich prosperierenden Städten und Regionen auf. Treiber ist hierbei ein Nachfrageüberhang bzw. ein Angebotsmangel. Dieser Mechanismus lässt sich nicht mit Eingriffen ins Bodenrecht beeinflussen, sondern hauptsächlich durch eine Vermehrung des Angebots. So wünschenswert hierbei eine aktive Rolle der Kommunen und ihrer Wohnungsgesell-

schaften auch ist, so unverzichtbar ist hier weiterhin das Engagement Privater. Eingriffe ins Bodenrecht dürfen dieses Engagement nicht behindern.

Auch die Tatsache, dass Deutschland in der EU mit einer Wohneigentumsquote von 47 % Schlusslicht ist, sollte auf allen politischen Ebenen Gegenmaßnahmen auslösen. Immerhin bedeutet privates Wohneigentum einen guten Schutz gegen Altersarmut.

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

### Zum Weiterlesen:

/Vogel2017/ Vogel, Hans-Jochen: „Die verdrängte Herausforderung der steigenden Baulandpreise“, in: Süddeutsche Zeitung 10.11.2017

/Wikipedia/ [https://de.wikipedia.org/wiki/Landwirtschaft\\_in\\_der\\_DDR](https://de.wikipedia.org/wiki/Landwirtschaft_in_der_DDR) ↗

/DDR/ <https://alltag-ost.de/place/kaputte-haeuser-und-eine-verheerende-mietpolitik-schwarzwohnen-in-der-ddr/> ↗

/Handelsblatt/ [www.handelsblatt.com/politik/international/neues-eigentumsrecht-in-china-abschied-von-marx-und-mao/2779802.html](http://www.handelsblatt.com/politik/international/neues-eigentumsrecht-in-china-abschied-von-marx-und-mao/2779802.html) ↗

## Unerfreuliche Aussichten

MICHAEL SCHNEIDER

---

„Erfreulich viele neue Wohnungen, aber unerfreuliche Aussichten“, schreibt die Süddeutsche Zeitung vom 30. April 2024 im Münchner Lokalteil. Im Untertitel enthüllt SZ-Autor Sebastian Krass dann, worum es geht: Trotz Krise wurden 2023 in München fast 10 000 Wohnungen gebaut. Mit einer Entspannung auf dem Immobilienmarkt ist dennoch nicht zu rechnen. //

---

**W**arum „dennoch“? Müsste da nicht eher stehen „deswegen“? Seit vielen Jahren kommt die Diskussion um die Zahl fertiggestellter Wohnungen in München merkwürdig einbeinig daher, als wäre München eine kleine, abgeschlossene Welt nur für sich selbst. In dieser kleinen Welt mit ihrer undurchdringlichen Hülle leben die statistisch festgestellten 1.512.491 Münchner derzeit in rund 828.000 Wohnungen. Fürsorglich, wie sie eben sind, sorgen Stadtrat und Verwaltung dafür, dass die Zahl der Wohnungen in diesem Blasen-Habitat beständig steigt, damit die Konkurrenz um den knappen Wohnraum nachlässt und die Mieten zumindest nicht weiter steigen. Alle zwei Jahre beweist dann

der qualifizierte Mietspiegel, der für die kleine Welt München berechnet wird, den fulminanten Erfolg dieser Politik. Ist das so? Ist München eine Blase? Und endet die Welt an der Stadtgrenze?

In wenigen Jahren wird Apple sein „Europäisches Zentrum“ in der Seidlstraße, also in zentraler Innenstadtlage, eröffnen, 251 Millionen Euro soll dem Tech-Konzern das Grundstück wert gewesen sein. Es wird gut verdient bei Apple, sehr gut sogar. Klar, wohnen müssen die neuen Mitarbeiter auch irgendwo, aber wenn sie sehr gut verdienen, können sie auch sehr gut bezahlen. Die volkswirtschaftliche Theorie beschreibt es so: Der Letzte macht den Preis. Es können 300 Interessenten bereit sein,

2.000 € netto für eine 80m<sup>2</sup>-Wohnung zu bezahlen, von denen würden immerhin noch 30 den stolzen Preis von 2.500 € bezahlen, aber nur genau einer, nämlich der bei Apple arbeitet, zahlt 3.000 € für die Wohnung, einfach, weil er es sich leisten kann. Damit ist die Wohnung 3.000 € wert, der Mietvertrag wird unterzeichnet, alle anderen ebenfalls zahlungskräftigen Interessenten gehen leer aus, und der 3.000-€-Mietvertrag fließt dann in den Mieterhöhungsspiegel ein. Wer erfahren will, wie diese Entwicklung weiterläuft, blicke in den Tech-Hotspot San Francisco, wo man in einem Co-Living-Space für umgerechnet 1.200 € im Monat in einem Stockbett schlafen kann. Ganz und gar nicht zufällig ist im April das Hasenberg (das Hasenberg, mon dieu!) zum Erhaltungssatzungsgebiet erklärt worden, um Verdrängung und steigende Mieten abzuwenden. /2/

### **Auch in München kommen die Einschläge näher.**

Die Münchner Kommunalpolitik strickt gern an der Legende, dass sich Wachstum nicht steuern ließe, einerseits, weil die Legende bequem ist, andererseits, weil auf diese Weise „alles wie immer“ weitergehen kann. Dabei braucht man gar nicht an autoritäre Politik-Entwürfe zu denken, wenn man das Wachstum steuern will, es reicht schon die Anwendung des geltenden Kommunal- und Planungsrechts. Ein paar Kilometer außerhalb der Stadtgrenzen findet man zwei Entwürfe, die unterschiedlicher nicht sein könnten. Während das östlich von München gelegene Poing seit Beginn der siebziger Jahre den Weg des Wachstums eingeschlagen hat, über die Jahrzehnte immer neue Wohnbaugebiete ausweist und damit inzwischen die Einwohnerzahl seit 1970 annähernd vervierfacht hat, ist Oberhaching im wohlhabenden südlichen Landkreis München in der gleichen Zeit nur um 80 Prozent gewachsen. Der Grund ist aber in beiden Gemeinden derselbe: weil die Politik es so wollte – aber auch, weil sie es konnte. Ohne dass der Gemeinderat zustimmt, entsteht kein einziges neues Wohnbaugebiet, kein einziges neues Gewerbegebiet. Oberhaching hat sich selbst ein Wachstumsziel gesetzt: 13.000 Einwohner, dann ist Schluss, weil sonst neue Kindergärten, neue Schulen entstehen müssten. Für die Münchner Kommunalpolitik unvorstellbar: es funktioniert. Wachstum ist steuerbar, die Frage, auf wie viele Einwohnerinnen und Einwohner eine Gemeinde oder eine Stadt anwachsen sollte, ist eine der zentralen Fragen der Kommunalpolitik. Mün-

**„ Wachstum ist steuerbar, die Frage, auf wie viele Einwohner eine Gemeinde oder eine Stadt anwachsen sollte, ist eine der zentralen Fragen der Kommunalpolitik. “**

chen überlässt diese Frage aber höheren Mächten, wechselnden Konjunkturen oder dem Zufall. Man blicke aus dem Münchner Rathaus andächtig nach Oberhaching: Wachstum ist steuerbar, alles andere ist Selbstverzweigung der Politik.

Ein oft gehörtes Argument geht so: Wenn private Bauherren mehr Wohnungen in München errichten würden, dann würde der Druck auf den Immobilienmarkt sinken, die Preise weniger stark steigen, gleichbleiben oder gar zurückgehen (dazu auch der Artikel von Georg Kronawitter in dieser Ausgabe). Man solle ihnen deshalb die Freiheit geben, das zu tun. Denken wir uns in die Rolle eines Immobilienunternehmers hinein, entweder eines klassischen Bauträgers, der baut, um zu verkaufen, oder eines Bestandshalters, der Wohnungen errichtet, um sie zu vermieten. Er arbeitet entweder mit einem hohen Einsatz von Eigenkapital oder mit Fremdkapital. Damit seine Kalkulation aufgeht, er seinen Unternehmerlohn erhält und seine Kredite bedienen kann, ist er gezwungen, eine Rendite zu erzielen. Genau hier kommen die Preise auf dem Immobilienmarkt ins Spiel, eine Rendite gibt es nur, wenn diese Preise steigen. Oder anders gesagt: Nur, weil die Preise für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen steigen, investiert der Unternehmer. Welcher vernünftige handelnde Unternehmer sollte unter hohem Aufwand und hohem Risiko Wohnungen errichten, damit anschließend seine Rendite sinkt, weil sich die Preise

entspannen? Passiert ist das zwar schon, etwa nach dem Olympia-Bauboom 1972. Aus einer spekulativen Übertreibung heraus (hier trifft der sonst inflationär gebrauchte Begriff der Spekulation zu) wurden in kürzester Zeit sehr viele Wohnungen errichtet, die Bauherren hofften auf einen Wachstumsschub Mün-

chens, der dann aber unerwartet ausblieb; der Wohnungsüberhang sorgte dann wirklich für sinkende Preise, was aber nicht überschäumendem Altruismus geschuldet war – die Investoren hatten sich schlicht verschätzt. Im Normalfall und ohne Olympische Spiele läuft es so wie gerade eben: Sind die Baukosten zu hoch und die erwarteten Renditen zu niedrig, hören private Bauherren auf zu bauen.

München ist kein Blasen-Habitat, und jede neue Wohnung, die in München fertiggestellt wird, sendet eine Botschaft in die Welt: Kommt in diese Stadt, nehmt eine gut bezahlte Stelle an, der Rest findet sich schon. Es könnten auch 20.000 oder 30.000 Wohnungen in einem Jahr entstehen, auch dann würde Sebastian Krass in der Süddeutschen Zeitung

schreiben, dass mit einer Entspannung auf dem Immobilienmarkt nicht zu rechnen sei. So kann man es auch positiv betrachten, dass derzeit wegen der gesamtwirtschaftlichen Lage weniger Neubauten beantragt und genehmigt werden.

*Michael Schneider ist Politikwissenschaftler (M.A.) und Dipl.-Verwaltungswirt (FH). Er ist seit Mai 2023 Programmausschuss-Vorsitzender des Münchner Forums. Er arbeitet in der Regierung von Oberbayern im Sachgebiet Kommunales Finanzwesen.*

### Zum Weiterlesen:

/1/ Wohnen in München: Erfreulich viele neue Wohnungen, aber unerfreuliche Aussichten - München - SZ.de ([sueddeutsche.de](https://www.sueddeutsche.de) [↗](#))

/2/ <https://ru.muenchen.de/2024/70/Neues-Erhaltungssatzungsgebiet-Hasenberg-beschlossen-12172> [↗](#)

## Stadt, Land, Bund

### Wer gewährleistet das Recht auf Wohnen?

BERNADETTE FELSCH

---

Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden Menschen auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen. Die Vertragsstaaten unternehmen geeignete Schritte, um die Verwirklichung dieses Rechts zu gewährleisten, und erkennen zu diesem Zweck die entscheidende Bedeutung einer internationalen, auf freier Zustimmung beruhenden Zusammenarbeit an. – Artikel 11 Absatz 1 des UN-Sozialpaktes

---

**E**in Dach über dem Kopf ist ein menschliches Grundbedürfnis und ein Menschenrecht aus Artikel 11 des UN-Sozialpaktes.

Grundbedürfnisse sollen logischerweise für jede Frau und jeden Mann leistbar sein. In sämtlichen Immobilienportalen wird deshalb eine „Faustregel“ ausgerufen: „Die Warmmiete sollte maximal 30 % des Nettoeinkommens betragen“. Gleich im nächsten Satz wird aber meist schon darauf verwiesen, dass vor allem Haushalte in Großstädten und Menschen, die weniger als 60 % des Durchschnittseinkommens erzielen, deutlich mehr für ihre Miete ausgeben müssen.

Das gilt v.a. auch für die Stadt München, die schon über Jahrzehnte die deutschlandweit höchsten Wohnkosten hat: Aktuell liegen sie gut 25 % über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Obwohl die Immobilienkaufpreise dank der Zinserhöhung erstmals seit Jahrzehnten wieder gesunken sind, steigen die Mieten weiter rasant: Aktuell sind es auf dem freien Wohnungsmarkt durchschnittlich gut 20,00 € Miete pro m<sup>2</sup>. Gerade für Menschen, die die Stadt am Laufen halten, wird das Wohnen in der Stadt damit zu teuer: z.B. für Menschen, die in der Pflege oder Kinderbetreuung, bei der Müllabfuhr, als Friseur oder in der Gastro arbeiten. Ihr hart erarbeitetes Einkommen fließt meist zum größten Teil in

die Miete und wird obendrein stärker besteuert als Vermögen. Immobilienerben und -unternehmen können hingegen zahlreiche Steuervorteile nutzen, z.B. die sogenannte Sharedeals zur Befreiung von der Grunderwerbssteuer oder die Spekulationsfrist von 10 Jahren, die Privaten erlaubt, 100% der Wertsteigerung bei einem Immobilienverkauf steuerfrei zu behalten.

Gerecht ist das offenkundig nicht!

Der Staat besteuert nicht nur ungleich, er fördert auch ungleich und häufig wenig nachhaltig: Zu hohe Mieten werden z.B. über Wohngeld aus Steuermitteln subventioniert. Und wer Fördergelder für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bekommt, muss diesen zwar anfangs zu gedeckelten Mieten anbieten, diese Deckelung fällt aber nach spätestens 40 Jahren weg, und die geförderte Wohnung kann dann zum aktuellen Marktpreis angeboten werden. Anders in Wien; dort gilt „einmal Gemeindebau, immer Gemeindebau!“. Von der Stadt Wien erbaute Wohnungen bleiben städtische Wohnungen. Über 60% der Mieterinnen und Mieter in Wien leben deshalb zu fairen Mieten in städtischen Wohnungen. In Deutschland fallen hingegen seit vielen Jahren mehr bezahlbare Wohnungen „aus der Sozialbindung“, als neue entstehen. Damit werden preiswerte Wohnungen immer rarer: Allein in Bayern fehlen 195.000, deutsch-

landweit eine Million. Wo Angebot und Nachfrage so stark auseinander gehen, steigt der Preis, und zudem werden die verfügbaren Flächen zum Bauen werden immer knapper. Durch die Verteuerung des Bodens verteuert sich das Wohnen insgesamt: Über 80% des Kaufpreises für eine Neubauwohnung ist inzwischen der nackte Bodenpreis.

Damit zeigt sich, dass der Markt entgegen dem oft verbreiteten Mythos eben nicht alles regelt. Der Mietmarkt stellt ganz offenkundig ein Marktversagen dar. Schon allein deshalb wird sehr deutlich, dass Wohnen und Boden eben keine Waren sind, die man dem freien Markt überlassen sollte.

Mit einem menschlichen Grundbedürfnis vorrangig Rendite erzielen zu wollen oder gar damit zu spekulieren und schlimmstenfalls dafür absichtlich zu „entmieten“, ist zweifellos nicht im Sinne des Gemeinwohls.

Der Versuch, die Wohnungsfrage wirtschaftlich zu regeln, indem man durch „bauen, bauen, bauen“ das Angebot erhöht, scheitert regelmäßig: Private bauen, was kurzfristig Rendite bringt, also Eigentumswohnungen oder sogenannte „Theatersuiten“ für Vermögende. Spekulationswohnungen stehen nicht selten sogar absichtlich leer, um nicht durch „Abwohnen“ an Wert zu verlieren und weil man für unvermietete Wohnungen höhere Verkaufspreise erzielen kann.

Investoren, die langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen oder erhalten möchten, findet man „auf dem Markt“ hingegen nur selten und noch seltener, seit 1989 mit der Abschaffung des „Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes“ die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zum Erliegen kam. Zugleich haben Bund, Länder und Kommunen, genauso wie größere Unternehmen, in den „Wendejahren“ Wohnungen verscherbelt. München kann sich glücklich schätzen, zumindest die stadteigenen Wohnungen nie verkauft zu haben. Dienst- und Werkswohnungen sind jedoch auch in München aus der Mode geraten. Bis heute kann die Stadt Unternehmen nur bitten, aber nicht verpflichten, sich um Wohnraum für ihre Belegschaft zu kümmern. Neu nach München kommende Mitarbeitende von gut zahlenden Unternehmen ohne Firmenwohnungen erhöhen die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und somit die Mieten. Ob das aktuell

neu eingeführte SoBoN-Modell Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge zu mehr Wohnungen für Mitarbeitende führt, bleibt abzuwarten.

Selbst von dem, was Generationen vor uns an günstigem Wohnraum geschaffen haben, können wir nicht auf Dauer zehren: Bei manchen Genossenschaften aus dieser Zeit enden nach und nach die Erbpachtverträge, die inzwischen oft von bundeseigenen Anstalten verwaltet werden. Wenn diese die Grundstücke lieber verkaufen, statt das Erbbaurecht zu verlängern, wird es schwierig: Selbst die reichste Stadt kann nicht tausende Wohnungen kaufen, um sie zu retten.

Im Jahr 2011 habe ich mich mit der Problematik der immer teureren Wohnkosten in einer Diplomarbeit auseinandergesetzt und dabei einen ganzen Strauß an Maßnahmen untersucht, die erdacht wurden, um die (zum Teil selbst provozierte) Wohnungsnot zu lindern. Fast alle Maßnahmen lindern bei näherer Betrachtung aber allenfalls Symptome und meist nur in homöopathischen Dosen. Zudem können sie oft nur mit viel Aufwand durchgesetzt werden, sie werden fast immer viel zu spät angewendet und gelten obendrein im Regelfall nur befristet.

Bei Stadtpaziergängen versuche ich meinen Zuhörerinnen und Zuhörern an konkreten Projekten zu erklären, was wann wie schiefgelaufen ist, also weshalb die ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohner verschwunden sind und welche Instrumente man hätte anwenden können. Oder – und das ist leider der häufigere Fall – warum die Stadt der Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern (der sog. Gentrifizierung) so oft hilflos zusehen musste und warum viele Menschen denken, diese Entwicklung sei so etwas wie eine Naturkatastrophe, der man hilflos ausgesetzt sei. Am Beispiel der Türkenstraße haben der Arbeitskreis „Wer beherrscht die Stadt?“ und das



Plakate der „Deutschen Immobilien Partei“ in der Münchner Maxvorstadt

QUELLE © BERNADETTE FELSCH



Bodenpolitischer Stadtspaziergang des Münchner Forums

„Junge Forum“ im Sommer 2021 die dort besonders offensichtliche Gentrifizierung mit einer Wahlplakatkampagne der fiktiven „Deutschen Immobilien Partei“ ins öffentliche Bewusstsein gerückt. Die Website mit den Plakatsmotiven und Erläuterungen ist nach wie vor online: <https://deutsche-immobilien-partei.de/>

Tatsächlich ist nicht nur die Problemlage komplex, sondern auch die Rechtslage.

Das beginnt im Kern schon damit, dass Föderalismus bei der Lösung einer so komplexen Angelegenheit wie dem Wohnungsmangel allerdings extrem hinderlich erscheint. Mit der „Planungshoheit“ einer Kommune ist es nicht weit her, wenn erst der Bund ein Gesetz ändern oder erlassen (oder ein abgeschafftes wieder einführen) und das Land dann noch eine Umsetzungsverordnung erlassen muss, ehe die Kommune überhaupt irgendetwas regeln darf. Einer Kommune bleibt also oft nicht mehr, als in Briefen und über den Städtetag immer wieder an den Bund zu appellieren, etwas zu ändern – nur um dann festzustellen, dass mindestens eine Regierungspartei alle Appelle gefissentlich ignoriert. Dabei vergehen Jahre. Außerdem ist der Freistaat gut darin, sich bei Umsetzungsverordnungen zu Gesetzen, die ihm nicht passen, ganz besonders lange Zeit zu lassen (so geschehen u.a. bei der Ausweisung der „angespannten Wohnungsmärkte“ in Bayern) oder eine Extrawurst herauszuhandeln (so geschehen z.B. beim neuen Grundsteuergesetz, das eigentlich eine gerechtere Besteuerung von Immobilieneigentum zum Ziel hatte). Und wenn es doch gelingt, dann werden Verbesserungen meist nur befristet beschlossen, so wie die Mietpreisbremse oder der sog. Sektorale Bebauungsplan, mit dem man einen höheren Anteil bezahlbarer Wohnungen fordern könnte. Bei den üblichen Planungsläufen war es kaum möglich, das Instrument zu nutzen, ehe es schon wieder verschwindet oder „weggeklagt“ wird.

Denn auch die Rechtsprechung ist regelmäßig auf der Seite derer, die Immobilien besitzen, nicht auf

Seite derer, die sie nutzen bzw. mieten:

Art. 14 Abs. 2 GG („Eigentum verpflichtet“) ist kaum spürbar; Art. 15 GG („Sozialisierung“ von Boden und Immobilien fürs Gemeinwohl) wurde bis zum Berliner Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ niemals angewendet. Und das Vorkaufsrecht der Städte und Gemeinden hat das Bundesverwaltungsgericht Ende 2021 ausgesetzt. Zudem sind viele Instrumente gegen hohe Mieten und Bodenpreise unübersichtlich und schwer anzuwenden.

Anstelle eines großen Hebels haben wir unzählige Stellschraubchen mit vielen Ausnahmen, und wenn man daran dreht, hat das oft auch Nebenwirkungen.

Ein Beispiel sind die energetischen Standards und energetische Sanierungsmaßnahmen: Auch wenn sie sich langfristig vor allem für die Mieterschaft, die dann geringere Nebenkosten hat, lohnen, verursachen diese anfangs Kosten, weshalb zum Teil weniger gebaut wird.

Zudem verbessern sie die Wohnqualität, was sich wiederum häufig auf die Miete niederschlägt.

Ein Beispiel für eine kontraproduktive Ausnahme ist, dass die am Mietspiegel orientierte Mietpreisbremse nicht für möblierten Wohnraum gilt. Bei möbliertem Wohnraum ist es deshalb besonders schwierig, Mietrechte geltend zu machen. Hinzu kommt, dass die Tendenz, Wohnungen möbliert, z.B. zimmerweise an Wohngemeinschaften, zu vermieten, familiengerechte Wohnungen in München schwinden lässt. Doch auch bei „normalen“ Wohnungen ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nach dem Mietspiegel nicht einfach zu ermitteln.



Protest gegen Immobilienverkauf

Apropos Mietspiegel: Dass hier nur Mieten herangezogen werden, bei denen es in den letzten 6 Jahren eine Mieterhöhung gab, verfälscht die Basis und macht den Mietspiegelpreis teurer, weil langfristig günstige Mieten so gar nicht erst einfließen. Und wer nach einer komplizierten Berechnung feststellt, dass

seine Miete über dem Mietspiegelpreis liegt, muss sich im Regelfall selbst an den Vermieter wenden und ihn bitten die Miete entsprechend zu senken. Viele Mieterinnen und Mieter trauen sich das nicht. Wäre es nicht vielmehr Aufgabe des Staates, den von ihm vorgegeben Rahmen auch durchzusetzen? Es ist noch nicht einmal einfach zu erkennen, welche Ebene und welche Behörde zuständig wäre!



QUELLE © BERMADETTE FELSCH

Baustelle in München

Die rechtlichen Instrumente, die wir haben und bei denen die Zuständigkeit klar ist, können zudem nur mit hohem Aufwand überwacht und durchgesetzt werden, wie z.B. die Erhaltungs- und die Zweckentfremdungssatzung: Jemandem auf die Schliche zu kommen, der eine Wohnung zur Vermietung an Urlauber zweckentfremdet, ist in München schwierig, weil man sich für die Ferienwohnungsvermietung nicht, wie z.B. in Hamburg, eine Genehmigung holen muss.

Und selbst, wenn die Stadt es schafft, trotz all der schwierigen Rahmenbedingungen eine eigene Lösungsmöglichkeit zu finden, wie München die Sozialgerechte Bodennutzung (kurz SoBoN), bleiben Spielraum und Wirkung im Regelfall gering, denn die SoBoN kann nur angewendet werden, wo neues Baurecht geschaffen wird. Nur dann kann mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags mit einem Investor vereinbart werden, dass eine bestimmte Quote bezahlbaren Wohnraums geschaffen werden muss. Die meisten Bauherren sind allerdings nicht auf die Ausweisung von neuem Baurecht angewiesen: Entweder weil es schon einen Bebauungsplan gibt oder weil sie im Innenbereich einen Anspruch auf

eine Baugenehmigung haben, zumindest sofern sich das Bauvorhaben „in die Umgebung einfügt“ (§34 BauGB).

Und in der aktuellen Zinssituation, die das Bauen eigenkapitalintensiv und teurer macht, wollen sich immer weniger Bauträger auf die neue SoBoN einlassen, die seit 2021 60% bezahlbaren Wohnraum vorschreibt. Die SoBoN geht übrigens zurück auf die Idee von OB Hans-Jochen Vogel: In seiner Zeit als er die Problematik der „leistungslosen Gewinne“ thematisiert, die rein durch die Wertsteigerung von Bauland entstehen. Nach dem Scheitern der Bodenreform auf Bundesebene hatte er zunächst viele Jahre lang aufgegeben und erst kurz vor seinem Tod nochmal einen Anlauf genommen und das Buch „Mehr Gerechtigkeit!“ geschrieben. Dort hat er festgehalten, dass der Preis von Bauland in München von 1950 bis 2020 um 39.390 % gestiegen ist. Von diesen enormen leistungslosen Gewinnen profitieren allein die Grundeigentümer, und Vogel plädierte dafür, zumindest einen Teil dieser enormen Gewinne abzuschöpfen. Die SoBoN folgte dieser Idee viele Jahre später, sozusagen als „Bodenwertsteigerungsabschöpfung light“.

### Fazit

Solange es keine grundlegenden Änderungen gibt, bleiben die Möglichkeiten und somit auch die preisdämpfenden Wirkungen leider zu gering, um eine breite Wirkung zu entfalten. Deshalb muss ein Bewusstsein für die (leider sehr komplexen) Zusammenhänge geschaffen werden, indem Gegenmaßnahmen und Probleme verständlich erklärt und Hürden beim Einfordern vom Recht auf bezahlbares Wohnen abgebaut werden.

Im Steuerrecht ließe sich viel machen: z.B. Abschaffung der Sharedeals, der 10-Jahres-Spekulationsfrist, angemessene Besteuerung von Immobilienvermögen oder dass es nicht als Liebhaberei gilt, wenn ein Vermieter eine deutlich günstigere Miete verlangt als der Durchschnitt.

Die Sozialbindungsfrist ist zu kurz und sollte am besten ganz entfallen.

Zudem sollte die öffentliche Hand Boden und Immobilien nicht mehr verkaufen, sondern verpacken, und eine Bodenvorratspolitik betreiben: Und last not least, sollte das Grundbuch öffentlich sein, damit sich Immobilienspekulanten nicht hinter Firmengeflechten in der Anonymität verstecken können. Denn wer nicht mit offenem Visier antreten muss, der hat weniger Hemmungen zu entmieten.

All dies wäre mit Gesetzesänderungen für eine gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik und entsprechender Rechtsprechung möglich. Und schon sind wir wieder bei der Eingangsfrage: Wer ist zuständig?

Und wer fühlt sich verantwortlich, das Recht auf Wohnen zu ermöglichen, zu garantieren und durchzusetzen? Irgendwie alle und gleichzeitig irgendwie keiner, denn egal ob Bund, Land oder Kommune: Immer ist eine Ebene auf die anderen angewiesen.

*Bernadette-Julia Felsch ist Mitglied des Programmausschusses des Münchner Forums, Leiterin des Arbeitskreises ‚Wer beherrscht die Stadt‘ und Mitbegründerin der Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht.*

### Es gibt aber auch Lichtblicke:

Es gibt noch Vermieterinnen und Vermieter, die zu fairen Preisen langfristig vermieten. Manche sorgen auch dafür, dass ihre Mieterschaft im Erfall ihre Wohnungen nicht verliert, indem sie ihr Haus an eine Stiftung übergeben. Ein schönes Beispiel ist z.B. die Stiftung „Daheim im Viertel“: <https://stiftung-daheimimviertel.de/>

Und manchen Hausgemeinschaften gelingt es, ihr Haus zu übernehmen und in eine Genossenschaft oder in ein Mietshäuser-Syndikat zu überführen. Bei den aktuellen Preisen sind sie dabei allerdings fast immer auf Unterstützung angewiesen, also darauf, dass die Eigentümergemeinschaft beim Verkauf weniger verlangt, als auf dem Markt erzielbar wäre, oder weil eine Genossenschaft oder die Landeshauptstadt München einspringen – oder beide.

## Stadtspaziergänge

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



Fotos © Münchner Forum

### Stadtspaziergänge

**April bis Oktober 2024**

- 👁️ **Blicken Sie mit uns auf Planungsprozesse**
- 👂 **Erleben Sie Stadt- und Viertelgeschichten**
- 💬 **Diskutieren Sie mit uns Ihre Ideen für die Stadt**
- 👤 **Erfahren Sie, was bürgerschaftliches Engagement bewirkt**

**Juni 2024**



Foto © Jürgen Betten

**Dienstag, 04. Juni 2024, 17:00 Uhr**

#### **Der Westfriedhof: Gute Friedhofskultur seit über hundert Jahren**

Der Westfriedhof wurde 1897 – 1902 nach Plänen von Stadtbaurat Hans Grässel mit einer monumentalen Aussegnungshalle im italienischen Stil eingerichtet. Nach mehreren Erweiterungen ist er heute mit allee-artigen Wegen, altem Baumbestand, vielfältiger Vegetation und besonderen Anlagen (Mosaikgärten, Gedenkstätte für verstorbene Kinder und Totgeburten, Steinkreis, Urnenhalle am Teich u.a.) mit über 42.000 Gräbern der zweitgrößte Friedhof der Stadt. Bernhard Borst, Walter Klingenberg, Franz von Lenbach, Robert Lembke, Maxl Graf, Soraya, Alexandra, Väterchen Timofej u.v.a.m. haben hier ihre letzte Heimat gefunden.

👤 **Lioba Betten, Münchner Forum**

Treffpunkt: Westfriedhof Haupteingang, Baldurstr. 28, U1, Tram 21, Busse 151, 164 und 165 Westfriedhof  
Dauer: ca. 2 Stunden

**Juni 2024**

**Sonntag, 09. Juni 2024, 14:00 Uhr**

#### **Nachdenklicher Rundum-Spaziergang: Ein grüner Egggarten oder ein grauer Egggarten?**

Die „Siedler-Genossenschaft Egggarten“ war eine der ersten Gartenstädte Münchens und wurde 1919 auf dem Gebiet der ehemaligen Königlichen Fasanerie der Wittelsbacher in Erbbaurecht errichtet. Bis 1926 entstanden 62 Häuser, wovon 20 nach dem Zweiten Weltkrieg erhalten blieben. Kriegsschäden wurden nicht überbaut, ansonsten blieb die Siedlung aber weitgehend unverändert erhalten. So entstand hier ein landschaftlich einzigartiges Gartenrevier in der Stadt mit prächtigem Baumbestand. Als grüne Oase mit hoher ökologischer Wertigkeit ist der Egggarten zugleich auch die zentrale Scharnierfläche der Frischluft-Schneisen Nord-Süd vom Lerchenauer See Richtung Moosach und West-Ost entlang der (grünen) Bahntrasse des Nordrings.

Doch für das 21 ha große Areal in der Lerchenau gibt es nun die Planung für ein „Innovatives Stadtquartier“ mit bis zu 2.000 Neubauwohnungen, und die plakativen Projektionen zeigen hier nicht mit der Farbe Grün. Derweilen haben die Bau-Investoren schon einige der alten Häuser abgebrochen, und für die Kampfmittel-Sondierung wurden auch schon einige Großbäume gefällt. Hinsichtlich der geplanten hohen Baudichte sind die Überlebens-Chancen der restlichen Großbäume innerhalb der geplanten Baufelder sehr gering, was für das lokale Stadtklima in der Lerchenau eher nachteilig sein wird. Auch deshalb ist diese Spaziergang-Frage von großer Bedeutung: Wer bestimmt denn eigentlich in München die Stadtentwicklungs-Politik wirklich?

👤 **Herbert Gerhard Schön, Münchner Forum**

Treffpunkt: Bushaltestelle Lassallestraße, Linie 60 Richtung Dessauerstraße

Dauer: ca. 3 Stunden (Wegstrecke 4 km)



Foto © Herbert Gerhard Schön

### Zum Weiterlesen:

Das gesamte Programm der Stadtspaziergänge finden Sie auch online auf der Seite des Münchner Forums unter Veranstaltungen: <https://muenchner-forum.de/veranstaltungen/>

Oder als Flyer: [https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2024/04/Stadtspaziergaenge-2024\\_Web.pdf](https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2024/04/Stadtspaziergaenge-2024_Web.pdf)

Diesen können Sie auch gerne in gedruckter Form über die Geschäftsstelle beziehen.

Sonntag, 16. Juni 2024, 14:00 Uhr

**Prinz Eugen Park:  
Bauen im Grünen fürs Wohnen im Grünen**

Mit dem Ende der militärischen Nutzung der Prinz-Eugen-Kaserne und dem Kauf der 30 ha großen Konversionsfläche durch die LH München begann die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers 2008 mit der Ausschreibung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs, bei dem der Entwurf der Bürogemeinschaft GSP Architekten mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten den ersten Preis gewann. Für das damalige Leitbild der Münchner Stadtentwicklung – „Kompakt, Urban, Grün“ – boten die Flächenstrukturen des ehemaligen Kasernengeländes ein gute Grundlage für den bestmöglichen Erhalt des vorhandenen Grünbestands mit zahlreichen Großbäumen.

Trotz des positiven Planungsgedankens des bestmöglichen Erhalts der vorhandenen Großbäume wurde während der Bautätigkeiten der Bestand um etwa 1/3 reduziert, was mit späteren Neupflanzungen zwar wieder ausgeglichen werden soll, aber dies wird sich in der ökologischen Wertigkeit erst nach einigen Jahrzehnten wieder einstellen. Das anfängliche Planungsziel von 1.600 Neubauwohnungen wurde in der Fortschreibung des Entwicklungsprozesses auf 1.800 Wohnungen erhöht. Aktuell ist der Prinz Eugen Park ein hervorragender Referenz- und Vergleichs-Ort für die ökologisch höchst zweifelhafte Planung der Eggarten-Siedlung im Münchner Norden.

**Herbert Gerhard Schön, Münchner Forum**  
Treffpunkt: Prinz-Eugen-Park, Trambahn-Haltestelle der Linien 16 und 37  
Dauer: ca. 3 Stunden (Wegstrecke 4 km)



Foto © Herbert Gerhard Schön

Sonntag, 22. September 2024, 14:00 Uhr

**Was wird aus Benkos Bauruinen?**

Das Münchner Forum hat schon vor 10 Jahren gewarnt, dass das Geschäftsmodell der SIGNA-Holding, Kredite für mehr und mehr Immobilien mit zuvor bereits finanzierten Immobilien abzusichern, große Gefahren birgt. Die Art und Weise, mit der die SIGNA des Österreichers René Benko immer mehr Filetstücke in deutschen Innenstädten hortete, hatte längst etwas von Monopoly, als die SIGNA Anfang 2024 tatsächlich Insolvenz anmelden musste. Das Ergebnis: In der Münchner Innenstadt und zahlreichen weiteren Städten gibt es nun zahlreiche Bauruinen und leere Kaufhäuser. Was nun? Der Arbeitskreis ‚Wer beherrscht die Stadt?‘ wird beim Stadtspaziergang am 22. September am Beispiel von einigen dieser Immobilien über den jeweils aktuellen Stand informieren.

**Bernadette Felsch, Münchner Forum**  
Treffpunkt: Ecke Schützenstraße/Bahnhoßplatz (am S-/U-Bahn-Eingang zum Hauptbahnhof-Untergeschoss)



Foto © Bernadette Felsch

Freitag, 28. Juni 2024, 15:00 Uhr

**Spaziergang durch das Ensemble Tucherpark von Sep Ruf**

Als große, durchgrünte Bürosiedlung der späten 1960er Jahre ist der Münchner Tucherpark in Bayern einzigartig. Sep Ruf hat es geschafft, seine Gebäude im Einklang mit der Natur und für den Menschen zu bauen. Die Gebäude und die Kunst im Park von Karl Kagerer scheinen zu schweben – wie lange noch? Der Tucherpark wurde 2019 an einen Investor verkauft und soll nachverdichtet werden. Wie viele Abbrüche, Ersatzbauten und Neubauten sind für das Ensemble verträglich?

**Claudia Mann, Münchner Forum in Kooperation mit dem Denkmalnetz Bayern**  
Gast: Otto Wesendonck  
Treffpunkt: Am Tucherpark 1, vor der „Großen Torfigur“ von Fritz Koenig  
Dauer: ca. 1 ½ Stunden

Freitag, 05. Juli 2024, 16:00 Uhr

**Lärm und Hitze oder Ruhe und Grün  
Hör-Exkursion Schwanthalerhöhe/Westend**

Ausgestattet mit Thermometer, Schallpegelmessgerät und unseren eigenen Sinnen erkunden wir das Stadtviertel: Wo ist es laut, wo ist es heiß, wo finden wir Ruhe und Schatten? Wir erfahren, wie Lärm und Stille, Grün und Asphalt auf uns und unsere Gesundheit wirken, wie unsere Umgebung verbessert werden kann und besuchen gelungene Projekte.

**Gunhild Preuß-Bayer, Gesundheitsladen München e.V. und Münchner Forum**  
Treffpunkt: Georg-Freundorfer- Platz, U-Bahausgang U5/U4 Schwanthalerhöhe  
Dauer: ca. 2 Stunden  
Ohne Anmeldung  
Infos unter 089 1891 3720 (AB) oder tag-gegen-laerm@gl-m.de



Foto © Werkstatt für Okodesign und lebendige Kunst: GBR

Sonntag, 29. September 2024, 14:00 Uhr

**Grüne Infrastruktur – ein Spaziergang im Münchner Norden**

Mit dem Ausbau der U-Bahn in den Münchner Norden wurde 1997 die Trambahnstrecke vom Scheidplatz zum Hasenberg stillgelegt. Die damalige Umgestaltungs-Idee der Münchner Stadtverwaltung, auf der ehemaligen Tram-Trasse einen Stadtteile verbindenden Grünzug wachsen zu lassen, erweist sich heutzutage als eine besondere Wohltat für die dort lebenden Menschen. In der aktuellen Stadt(weiter)entwicklungs-Planung ist der Ausbau der Grünen Infrastruktur als Grundlage für ein gesundes Stadtklima – Konzeptstudie FREIRAUM 2030 – zu einer wichtigen Zukunfts-Aufgabe erklärt worden, und mit den PARKMELLEN starteten vor allem im Münchner Stadtrand ambitionierte Stadtverbesserungs-Projekte. Wie diese neuen Grünzüge nach 25 Jahren ausschauen könnten, lässt sich am Beispiel der ehemaligen Trambahn-Strecke im Münchner Norden gut erklären.

**Herbert Gerhard Schön, Münchner Forum**  
Treffpunkt: Scheidplatz, Trambahn-Haltestelle der Linie 12  
Dauer: ca. 3 Stunden (Erste Etappe 3,5 km bis 16.00 Uhr an der Rathenastraße, zweite Etappe 3,0 km bis 17.00 Uhr am Goldschmiedplatz)

Samstag, 07. September 2024, 10:00 Uhr

**Der Freistaat Bayern und die Privatisierung der Stadt**

Seit Jahrzehnten verkaufen der Freistaat Bayern und seine Unternehmen und Institutionen ihre, also streng genommen unsere, Immobilien immer wieder zum Höchstpreis, anstatt sie günstig an Kommunen, Genossenschaften oder soziale Organisationen zu geben. Auf unserem Stadtspaziergang entdecken wir am Beispiel der Maxvorstadt, was mal „uns allen“ gehörte und wie die Privatisierung München durchlöchert, wie einen Schweizer Käse. Wir sprechen über die Hintergründe, die teils drastischen Folgen, aber auch darüber, wie es besser laufen könnte.

**Florina Vilgertshofer, Münchner Forum**  
Treffpunkt: Vor der Börse am Karolinenplatz 6  
Dauer: ca. 2 Stunden

Donnerstag, 19. September 2024, 17:30 Uhr

**Freiham – eine neue Stadt am Rande der Stadt**

Ende 2019 sind die ersten 200 Bewohnerinnen und Bewohner eingezogen, über 25.000 sollen es werden. Freiham will aus den Erfahrungen anderer Neubauquartiere lernen: Die Baur Träger entwickeln Konzepte für die Nutzung der Erdgeschosszonen und für die Mobilität ihrer Bewohner. Ein Stadtteilmanagement bindet die Bürgerinnen und Bürger mit unterschiedlichen Methoden in die Entwicklung ein. Ein auch für Münchner Verhältnisse überdurchschnittlich hoher Anteil an Genossenschaften und Baugemeinschaften stärkt dieses Ziel. Ist die Beteiligung ausreichend? Wie entwickeln Genossenschaftsmitglieder ihr Viertel mit? Wir wollen uns mit dem aktuellen Stand befassen und uns dabei auch ganz konkrete Projekte anschauen.

**Daniel Genée (Stadtteilmanager Freiham), Münchner Forum**  
Treffpunkt: S-Bahnhof Freiham (S8), Bahnsteigmitte  
Dauer: ca. 2 Stunden, anschließend Möglichkeit zu gemeinsamem Biergartenbesuch

Freitag, 25. Oktober 2024, 15:00 Uhr

**Spaziergang durch das Ensemble Tucherpark von Sep Ruf**

Als große, durchgrünte Bürosiedlung der späten 1960er Jahre ist der Münchner Tucherpark in Bayern einzigartig. Sep Ruf hat es geschafft, seine Gebäude im Einklang mit der Natur und für den Menschen zu bauen. Die Gebäude und die Kunst im Park von Karl Kagerer scheinen zu schweben – wie lange noch? Der Tucherpark wurde 2019 an einen Investor verkauft und soll nachverdichtet werden. Wie viele Abbrüche, Ersatzbauten und Neubauten sind für das Ensemble verträglich?

**Claudia Mann, Münchner Forum in Kooperation mit dem Denkmalnetz Bayern**  
Gast: Otto Wesendonck  
Treffpunkt: Am Tucherpark 1, vor der „Großen Torfigur“ von Fritz Koenig  
Dauer: ca. 1 ½ Stunden



Foto © Claudia Mann



Zum Nachhören:

Sendung 05/2024

### **(Un)Sichtbar – Über den geheimen Kampf mit sich selbst und der Umwelt**

Jeder vierte Erwachsene in München hat ein dauerhaftes psychisches Leiden. Eine Studie des Instituts für Sozialplanung und Quartiersentwicklung (SIM) im Auftrag des Stadtrats macht u.a. sichtbar, dass Krankheit und Armut oft zusammen hängen. Wir diskutieren Handlungsempfehlungen an die Landeshauptstadt sowie an die zivilgesellschaftlichen Akteur\*innen und stellen das partizipative Forschungsdesign vor.

Sendung 03/2024:

### **Blick voraus: Jahresvorschau der PA-Vorsitzenden für 2024**

Seit Mai 2023 sind Eric Treske und Michael Schneider die beiden Vorsitzenden des Programmausschusses in einem neuen, vierköpfigen Leitungsteam. Ulla Ammermann spricht mit den beiden darüber, was sie bei ihrer Arbeit antreibt, was sie sich vorgenommen haben und was sich 2024 im Münchner Forum alles bewegt. Natürlich auf der Agenda: viele drängende Fragen, die die Münchner Stadtgesellschaft derzeit umtreiben.

Diese und weitere Sendungen finden Sie auf <http://muenchner-forum.de/im-radio/>   
sowie auf den gängigen Podcast-Plattformen.

Termine der kommenden Sendungen in 2024: 10.06., 8.7., 12.8., 9.9., 14.10., 11.11. und 11.12. jeweils 19:00 Uhr

## IMPRESSUM

STANDPUNKTE

ISSN 1861-3004

Münchner Forum – Diskussionsforum für Entwicklungsfragen e.V.

Schellingstr. 65, 80799 München

fon 089/282076, fax 089/2805532

email: [info@muenchner-forum.de](mailto:info@muenchner-forum.de) 

[www.muenchner-forum.de](http://www.muenchner-forum.de) 

[www.facebook.com/muenchnerforum](https://www.facebook.com/muenchnerforum) 

Vi.S.d.P.: Michael Schneider

Redaktion: Anna-Lena Genz, Caroline Klotz, Dr. Annemarie Menke, Michael Schneider

Layout: Anna-Lena Genz

Endredaktion: Michael Schneider

Redaktionsschluss: 03.05.2024

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. Auch können Sie gerne auf Ihrer Homepage Links auf STANDPUNKTE-Ausgaben setzen.

Sie dürfen jederzeit kostenlos und zeitlich unbegrenzt auf die Online-Versionen von STANDPUNKTE-Artikeln verlinken und diese anteasern, indem Sie neben der Überschrift und dem Vorspann bis zu drei Sätze nach Wahl aus den Artikeln zitieren. Dabei sind technisch auch einzelne Seiten adressierbar, indem Sie an die Endung .pdf direkt Folgendes anhängen: #page=XX (Seitenzahl).

Ob und in welcher Form in den Beiträgen eine gendergerechte Sprache verwendet wird, überlassen wir der Gestaltungsfreiheit der Autorinnen und Autoren.

Sollten Sie unsere STANDPUNKTE jemandem zukommen lassen oder nicht mehr erhalten wollen, genügt eine E-Mail an: [info@muenchner-forum.de](mailto:info@muenchner-forum.de) 