

Ein neues Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum



Prof. Dr.-Ing. E.h. Christiane Thalgott

Am 9. Mai 2017 versammelten sich in München 140 Personen, darunter auch Bürgermeister und Planungsinteressierte aus dem Umland, um die Notwendigkeit und Dringlichkeit des Themas „Bodenrecht“ zu diskutieren. Denn fast alle großen Städte sowie die näheren und ferneren Gemeinden im Einzugsbereich haben große Wohnungsprobleme; auch Berlin, wo nun viele Bundespolitiker

mit ländlicher Heimat von dem Problem betroffen sind. Verursacht durch den demografischen Wandel und die Zuwanderung sind besonders Mietwohnungen knapp geworden und immer, immer teurer – für Menschen mit mittlerem oder gar niedrigem Einkommen fast unbezahlbar. Eine wesentliche Ursache sind die massiven Preissteigerungen bei Bestandsimmobilien und die damit verbundenen Bodenpreissteigerungen, die im internationalen Immobilienhandel, der nach der Subprime-Krise sichere Anlagemöglichkeiten suchte, möglich sind. Zweistellige Milliardenumsätze werden jährlich im preistreibenden Handel mit Bestandsimmobilien umgesetzt, noch zusätzlich getrieben von der Niedrigzinspolitik. Dabei entsteht keine neue Wohnung.

Das Verfassungsgerichtsurteil von 1967 stellt fest: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seinen Nutzen dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte 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.“ Davon ist nicht viel umgesetzt.

Eine zeitnah bewertete Grundsteuer, die auch share-deals besteuert, und eine Vermögenssteuer, die auch den Wert von Grundstücken einbezieht, würden schon mehr Gerechtigkeit schaffen. Wenn die Vermögenssteuer zeitnah Grundstücke erfasst, gäbe es mehr Geld für die Gemeinden zur Schaffung und den Betrieb vorhandener und neuer Infrastruktur; natürlich unter der Bedingung, dass ihnen wesentliche Anteile an der Vermögenssteuer zufließen. Eine Bodenwertzuwachssteuer könnte sich dann erübrigen.

Mehr Baugrundstücke könnten durch die Kooperation aller öffentlichen Hände – Bund, Ländern und Gemeinden – be-

reitgestellt werden, wenn alle Grundstücke aus ihrem Besitz, auch die von eigenen Gesellschaften, wie z.B. Landesbanken und Sparkassen – soweit geeignet – für die öffentlichen Zwecke und Wohnungsbau kostenlos oder zu geringen Preisen zur Verfügung gestellt würden. In der Veranstaltung wurde angeregt, den § 903 BGB um einen Satz zu ergänzen, der alle öffentlichen Hände entsprechend verpflichtet. Das kommunal so oft beklagte Verhalten – z.B. der BIMA – hätte dann ein Ende und aus Reden am runden Tisch würden Taten.

Es müsste schneller geplant, genehmigt und gebaut und dafür die oft widersprüchlichen Regularien vereinfacht werden – mit Priorität für die Umsetzung. Befreiungen sollten großzügiger erteilt werden, dafür ist der § 31 BauGB entsprechend zu ändern. Die Innenentwicklungsmaßnahme könnte notwendiges Geld für die Folgekosten bei Baurecht im Bestand generieren und dieses, wie öffentliche Grundstücke, in einen regionalen Wohnungsbau-Fonds fließen.

In der Diskussion wurde natürlich von einigen der Verlust von Grünflächen und Lebensqualität thematisiert. Aber besonders wurde auf die notwendige Schärfung der Bestandsinstrumente hingewiesen: Zweckentfremdung mit Zähnen ausstatten, die Modernisierungumlage reduzieren, Mietspiegelberechnung ändern und durch aktives Bestandsmanagement die Belegung erhöhen sowie Nachbarschaften unterstützen. Eine aktive Raumordnungs- und Regionalpolitik muss den gerechten Ausgleich von Kosten und Nutzen sichern.

Was braucht es zur Umsetzung? Münchens Alt-OB Christian Ude gab auf der Tagung zwei politische Empfehlungen:

- Der „kleine Mann“ und ebenso die „kleine Frau“ dürfen sich bei einer Bodenrechtsreform nicht gefährdet fühlen!
- Ohne Neid und andere Emotionen ist eine politische Kampagne nicht erfolgreich zu führen!

Darüber hinaus braucht es Mut, Klarheit und Stehvermögen bei den politischen und gesellschaftlichen Akteuren in der Überzeugung, dass die Wohnungsversorgung der unteren und mittleren Einkommensgruppen für den gesellschaftlichen Frieden größte Bedeutung hat. Wenn junge Menschen, Berufstätige, keine Chance für eine geeignete Miet- oder Eigentumswohnung in der Stadt finden, verlieren unsere Städte Attraktivität, sterben langsam; sie werden zu Geisterstädten, „fliegende Holländer“ zu Lande.

Prof. Dr.-Ing. E.h. Christiane Thalgott, München