

... hören, was dahinter steckt!

**Spekulation mit Bauland -
Ein Feature über ein lukratives Geschäft
Von Rainer Schwochow**

hr2
kultur

Besetzung:

Erzähler: Robert Glatzeder

Erzählerin: Antje von der Ahe

Sprecher: Joachim Schönfeld

Regie: Rainer Schwochow

Technische Realisation: Rainer Schwochow

Redaktion: Dorothee Meyer-Kahrweg

Seite 1



Alle Sendetermine im Überblick:

SWR 2	23.05./22:03
Bayern 2	26.05./13:05, W: 27.05./21:05
Bayern 2 plus	26.05./13:05, W: 27.05./21:05
SR 2 KulturRadio	26.05./17:04
Antenne Saar	26.05./17:04; W: 28.05./19:00
Bremen 2	26.05./18:05
NDR Info	27.05./11:05
NDR Info spezial	27.05./11:05
WDR 5	27.05./11:05; W: 28.05./20:05
hr2-kultur	27.05./18:04

Musikfläche

Sprecherin

Hiermit stelle ich den Antrag, sofort ein Verfahren zur Enteignung des Grundstücks Schwanthalerstraße 119, 80339 München, wegen fortwährender Fehlnutzung, Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Einschränkung öffentlicher Verkehrswege einzuleiten. Das Planungsreferat wird beauftragt, oben genanntes Grundstück zur ausschließlichen Nutzung als Wohnfläche umzuwandeln und eine Ausschreibung für ein genossenschaftliches, gemeinwohlorientiertes Wohnprojekt in Erbpacht auszuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen, York Runte; München, den 27. April 2017

Collage aus Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss und O-Ton Ulrich Kriese und O-Ton Reiner Wild

Sehr verehrte Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen aus dem Bezirksausschuss Schwanthaler Höhe, .../ es gibt auch einfach Geschäftszweige, die sind ausschließlich auf den Handel mit Grundstücken bezogen... / ... liebe Bürgerinnen und Bürger... / Aus meiner Sicht ist Deutschland ein Steuerparadies für Immobilieneigentümer. / ...Das Thema der heutigen Sitzung: Es geht um private Leerstände, wo Baugenehmigungen seit Jahren nicht umgesetzt werden.../... Grund und Boden möglichst preisgünstig zu erwerben und möglichst teuer wieder zu verkaufen. Um eine entsprechende Rendite zu machen.. / ..Was kann man dagegen tun? ... / Zum ändern haben wir in Deutschland eine Grundsteuer, die sehr gering ist. .../ ... Ist Enteignung ein mögliches Mittel? Und generell wollen wir der Frage nachgehen,

wie man langfristig unseren Boden der Spekulation entziehen kann... / das macht
Deutschland sehr attraktiv für solche Investoren

Ansage:

Ein lukratives Geschäft

Ein Feature über Spekulation mit Bauland

von Rainer Schwochow

Erzähler

Berlin. Ein Zettel an einem Straßenbaum.

Sprecherin

Mutter mit drei Kindern sucht 3-Zimmer-Wohnung. Wohnberechtigungsschein vorhanden.

Wir zahlen 500 Euro für die Vermittlung und erfolgreichen Vertragsabschluss.

Erzähler

München. Besichtigungstermin für eine Mietwohnung: Mehr als 50 Menschen drängeln sich
vor der Tür.

Atmosphäre Gespräch Schröder

...mit Selbstauskunftsbogen und allem Drum und Dran. Erzählt mir meine Nachbarin, Siemens hat ne Mitarbeiterin zum 1.1. einstellen wollen. Und hat sechs Monats-mieten geboten, wenn die da reinkommt....

Erzähler

Egal, ob in München, Berlin, Hamburg, Frankfurt... Wohnraum ist knapp und teuer.

Sprecherin (von verschiedenen Seiten kommend) (Musik)

Der Tagesspiegel: In Berlin fehlen die Wohnungen, Schätzungen zufolge 170 000. Tendenz steigend.

Stuttgarter Nachrichten: Wohnungsnot in Deutschland. Boris Palmer will harte Obergrenze für Mieten.

Spiegel Online: In den sieben größten deutschen Städten herrscht regelrechte Wohnungsnot. Aber auch außerhalb von Ballungsräumen wird einer Studie zufolge das Angebot an bezahlbaren Wohnungen immer seltener.

O-Ton Stupka

In München haben wir da jetzt ungefähr 15 000 Haushalte, die eine geförderte, eine bezahlbare Wohnung suchen. Und unter 3000 können im Jahr vergeben werden, weil die frei werden oder neu errichtet werden.

Sprecher

Christian Stupka, Stadtplaner und Vorstand der genossenschaftlichen Immobilienagentur Gima in München.

O-Ton Stupka

Tatsächlich wird in München im Moment wahnsinnig gebaut. Es sind fast alles Eigentumswohnungen, die entstehen. Wir haben mittlerweile ein Preissegment, wo es beim Neubau eigentlich erst losgeht bei 9000 Euro. Und es gibt dann im normalen Bereich, sag ich mal, bis 12 000 Euro und im Luxussegment natürlich bis über 20 000 Euro den Quadratmeter. Und das ist für 98 Prozent der Bevölkerung in München überhaupt nicht erschwinglich.

Erzähler

München Westend. An einem Januarabend des Jahres 2018 hat der Bezirksausschuss zu einer öffentlichen Sitzung geladen.

Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss

...wir sehen es so, dass einfach der Stadtgesellschaft ein immenser Schaden entsteht. Sind wertvolle Flächen, die für bezahlbaren Wohnraum genutzt werden könnten, die nicht zur Verfügung stehen....

Erzähler

Vorn auf der Bühne sitzt Sybille Stöhr, die Vorsitzende des Bezirksausschusses. Neben ihr Vertreter der Stadtverwaltung, dazu ein Rechtsanwalt. Die Reihen im Begegnungszentrum sind dicht besetzt, 70 bis 80 Menschen sind gekommen.

Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss

Erzähler

Seit Jahren sorgt ein heruntergekommenes Haus im Viertel für Empörung: An der Fassade des Gebäudes in der Schwanthalerstraße 119 steht immer noch der Werbespruch, der dem Haus bis heute seinen Namen gibt: Döner-macht-schöner. Daneben ein Graffiti: Spekulanten raus!

Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss

Jetzt wurde auf der Bürgerversammlung im April 2017 gestellt, ob wir nicht mal die Enteignung prüfen könnten vom Grundstück Schwanthalerstraße 119....

O-Ton Schröder

Das Haus wurde vor 20 Jahren so ungefähr sozusagen entwohnt. Weil es zu dem Zeitpunkt auch nicht wiederhergestellt wurde von dem damaligen Eigentümer.

Sprecher

Ulf Schröder, Mitglied im Bezirksausschuss Schwanthaler Höhe.

O-Ton Schröder

Das Haus hat bis heute zweimal den Eigentümer gewechselt.

Erzähler (Musik)

Um die Jahrtausendwende verkaufte der ursprüngliche Eigentümer das Haus mit Grundstück, etwa 200 Quadratmeter groß. Der Dönerimbiss war längst geschlossen, die Mehrzahl der Mieter ausgezogen. Heute weiß niemand so genau, welchen Preis der neue Besitzer bezahlte. Kenner der Münchener Immobilienszene schätzen den damaligen Wert auf 300 bis 500 Tausend Euro. Eigentlich ein moderater Preis. Schließlich liegt das Grundstück nur 15 Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Der Haken war: Das Haus stand im Innenbereich unter Denkmalschutz. So konnte der Eigentümer es nicht einfach abreißen und ein neues Haus bauen. Er entschloss sich, die Immobilie weiterzuverkaufen. Zu diesem Zeitpunkt, 2004/2005, war auch der letzte Mieter ausgezogen.

Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss

...2004 gab's ne Immobilienanzeige in der Süddeutschen, da war das Grundstück mit 600 000 Euro drin. Damals war das auch noch viel Geld...

Erzähler

Ein Gewinn von 20 Prozent innerhalb von vier Jahren. Mindestens. Schon kurze Zeit nach dem Erwerb beantragte der neue Eigentümer bei der Denkmalschutzbehörde den Abriss des Hauses. Das war inzwischen so weit verfallen, dass die Behörde zustimmte.

O-Ton Schröder

Der jetzige Eigentümer des Gebäudes hat 2006/7 einen Bauantrag gestellt auf ein Hotel. Was wir heute wissen ist, dass der Eigentümer nie wirklich ein Interesse daran hatte, selbst zu bauen, weil er nicht liquide ist.

Erzähler (Musik)

Das Haus verfiel weiter und stellte mittlerweile eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit dar. Worauf die Stadtverwaltung den Besitzer aufforderte, diese wiederherzustellen. Der aber reagierte weder auf die Aufforderung noch auf das schließlich verhängte Zwangsgeld.

Daraufhin setzte die Verwaltung eine Zwangsversteigerung an.

Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss

... jetzt bei der Zwangsversteigerung im Oktober stand da nen Grundwert von 3 Millionen drin, da haben wir schon mal ne kleine Spanne. Wahrscheinlich will er noch das Doppelte verkaufen, da müsste man doch eigentlich alles ausschöpfen, was geht und dem so viel aufs Auge drücken...

Erzähler

Rechtzeitig vor dem Termin der Versteigerung zahlte der Besitzer das Zwangsgeld. Das Amtsgericht sagte die Versteigerung ab.

Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss

...Das ist ein Spiel.

(Zwischenruf) Das ist kein Spiel, das ist Spekulation! ...

Erzähler

Die Höhe des Zwangsgeldes darf die Stadtverwaltung nicht mitteilen. Aus Gründen des Datenschutzes. Doch wieviel Tausend Euro es auch sein mögen, bei dem Wertzuwachs von 600 000 auf 3 Millionen Euro dürften sie kaum ins Gewicht fallen.

O-Ton Merk

Es ist ja im Prinzip auch ein Wetten auf die Zeit. Also so muss man das sehen.

Sprecher

Elisabeth Merk, Stadtbaurätin in München.

O-Ton Merk

Und der Münchner Grundstücksmarkt ist extrem explodiert. Die Finanzkrise hat bei München nicht dazu geführt, dass Projekte weggebrochen sind. Sondern dass ein Run auf unsere Flächen entstand, ich sag mal so im Sinne von Betongold oder eben Landbanking. Also dass viele, die eben einfach viel Geld zur Verfügung haben, sagen: Ist besser, wir legen's in ner Fläche an, als dass wir es irgendwo auf der Bank haben.

Erzähler

Ein ganz legales Geschäftsmodell, mit dem die Berliner Vermögensverwaltung AAVY Familiy Office auf einer ihrer vielen Internetseiten wirbt.

Sprecherin (wie ein Werbespot gesprochen) (Musik)

Mit unbebauten Grundstücken spekulieren. Verdoppeln Sie Ihr Vermögen alle 10 Jahre. Wir erklären Ihnen wie das funktioniert. Als unabhängige Vermögensverwaltung....

Erzähler

Ob München, Frankfurt, Stuttgart, Hamburg oder Berlin – es ist egal, wo man sein Investment tätigen will. Das Modell funktioniert überall.

Sprecherin (wie ein Werbespot gesprochen) (Musik)

Als unabhängige Vermögensverwaltung haben wir uns auf Immobilien, speziell auf unbebaute Grundstücke, Bauland und Bauerwartungsland als Kapitalanlage und alternatives Investment zu herkömmlichen Anlageformen wie Bankprodukten spezialisiert.

O-Ton Monteiro

2006 wurde dieses Areal vom Land Berlin verkauft an einen Privaten.

Sprecher

Birgit Monteiro, seit Ende 2016 Stadträtin für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit in Berlin-Lichtenberg.

O-Ton Monteiro

Und dieser Private hat eigentlich auch angekündigt, schnell zu bauen. Aber es geschah nichts.

Erzähler (Musik)

Fast sechs Fußballfelder groß ist dieses „Areal“. Neun Plattenbauten aus den Zeiten der DDR stehen dort, gebaut für Arbeiter aus Vietnam, Angola und Mozambique. In den Jahren nach der Wende zogen die Bewohner nach und nach aus. Irgendwann in den 90er Jahren standen die Häuser leer und rotteten vor sich hin: Zerschlagene Fenster, Graffiti, wildes Gebüsch auf den Freiflächen. Heute ist das Gelände mit einem Bauzaun abgesperrt.

Wer das Gelände 2006 von der Stadt kaufte, das weiß die Stadträtin nicht. Doch selbst wenn sie es wüsste, sagen dürfte sie es nicht. Auch der Preis bleibt hinter der Wand des Datenschutzes verborgen. Wie so vieles, was die Eigentümer betrifft.

O-Ton Monteiro

2011 wurde dann das Gelände verkauft, von einem Immobilienunternehmen wurde es gekauft namens Lakis aus Neuss. Und auch die haben einen schnellen Baubeginn in Aussicht gestellt, aber es geschah wieder nichts.

2014 wurde das Grundstück abermals verkauft, an Cavere. Cavere war der erste Eigentümer, der eine ernsthafte Entwicklung anklingen ließ.

Sprecherin

Die Cavere Estate GmbH ist ein Immobilienunternehmen mit Sitz in Berlin. Die Firma kauft Baugrundstücke, entwickelt Wohn- und Gewerbeprojekte, die sie anschließend vermietet oder verkauft.

O-Ton Monteiro

Auf alle Fälle haben die bei uns einen Antrag gestellt auf einen sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Also wo der Investor sagt, was plant er, und wir prüfen dann, ob es machbar ist. Was uns überrascht hat, er hat angekündigt, der Investor, dass er das Gebäude um zwei Geschosse aufstocken möchte.

O-Ton Schulte

Machen wir einfach mal nen Fall: Da gibt's nen Bebauungsplan, der sieht 5 Vollgeschosse vor. Mit ner Dichte von 1,5 in der GFZ. Geschossflächenzahl.

Sprecherin

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Wohn- oder Gewerbefläche je Quadratmeter Grundstücksfläche gebaut werden dürfen. Anders gesagt, wie dicht ein Grundstück bebaut werden darf und wieviel Geschosse oder Etagen erlaubt sind.

O-Ton Schulte

Das ist erstmal das, was Baurecht ist.

Sprecher

Markus Schulte. Stadtplaner und Leiter des Stadtentwicklungsamtes im Berliner Stadtbezirk Spandau.

O-Ton Schulte

So, kann man sofort nen Bauantrag einreichen und dann entsprechend kann man loslegen. Wir müssen aber leider immer häufiger beobachten, dass dann nicht gebaut wird. Und dass dann neue potenzielle Interessenten kommen. Die sagen: Wir möchten gerne bauen auf dem Grundstück. Wir würden das auch von dem Eigentümer erwerben, weil wir Interesse an dem

Grundstück haben, weil's der Eigentümer nicht mehr bebauen will. Also die Gründe sind durchaus vielfältig.

O-Ton Monteiro

Dieses Bebauungsplanverfahren, das bearbeiten wir aktuell noch, und das wäre, wenn man jetzt dieses B-Plan Verfahren zu dem Abschluss führt, könnte das am Jahresende oder Anfang kommenden Jahres abgeschlossen sein. Und Baubeginn könnte im Frühjahr sein. Also das wäre realistisch.

O-Ton Schulte

Und dann kommt immer - meistens im Gespräch, nachdem man schöne Bilder vorgelegt bekommen hat, wo man sagt, na Mensch, nen tolles Projekt, kann was draus werden, freut uns - die entscheidende Frage: Ob man beispielsweise in der Anzahl der Geschossen nicht von fünf auf sieben gehen kann, und in der GFZ nicht auf 1,8 oder 1,9 gehen kann. Und wenn ich dann frage: Warum denn? Wo sind denn ihre städtebaulichen Gründe? Da kommen im Regelfall keine städtebaulichen Gründe. In 95 Prozent der Aussagen ist es wirklich so, dass mir dann gesagt wird: Naja, das rechnet sich sonst nicht mehr.

O-Ton Monteiro

Allerdings haben wir inzwischen über andere Investoren erfahren, dass offensichtlich das Grundstück wieder am Markt ist und der Eigentümer mit Interessenten verhandelt. Und einige Interessenten waren auch schon bei uns, um die Situation auszuloten und bestimmte

Planungsvarianten zu besprechen. Das ist ja heutzutage so, dass man Planungen beantragen kann oder ne Bauvoranfrage stellen, ohne Eigentümer auch des Grundstücks zu sein.

Erzähler

Natürlich könnte der Noch-Eigentümer, die Cavere estate GmbH aus Berlin, Auskunft geben, was er mit dem Grundstück vorhat. Doch alle Anfragen nach einem Gespräch bleiben ohne Antwort.

O-Ton Schulte

Und wenn man dann son bisschen mehr nachbohrt, Zahlen nennen die uns ja dann auch nicht, sind ja Strategen alle, und dann ist es dann wirklich die Aussage, naja, der Eigentümer will den und den Preis haben, und das lässt sich mit der Ausnutzung des Grundstückes nicht finanzieren. So. Kommune ist dann auch immer in der Zwickmühle. Und man wird auch teilweise leicht ausgespielt, aber das ist - sag ich mal - für uns nen klares Signal dafür, dass Preise tatsächlich dabei sind zu steigen.

Erzähler

Was natürlich zu höheren Baukosten führt. Und damit zu steigenden Mieten. Christian Stupka, der Vorstand der genossenschaftlichen Immobilienagentur und Stadtplaner aus München, beobachtet diese Entwicklung seit vielen Jahren.

O-Ton Stupka

Um das mal für München konkret zu sagen, allein zwischen 2000 und 2006, also in-nerhalb von 6 Jahren, haben sich die Grundstückspreise für Geschosswohnungsbau, also dort, wo Wohnungen entstehen, haben sich verdreifacht. Und das führt dazu, dass heute, wenn eine Neubauwohnung veräußert wird für, sagen wir 19 000 Euro, -

Sprecherin

Pro Quadratmeter

O-Ton Stupka

- dass der Bodenpreis - oder Grundstückspreisanteil dort 60, 70 Prozent ausmacht. Das ist rein der Bodenspekulation geschuldet.

Erzähler

In Berlin sind es aktuell nur 40 bis 50 Prozent. Mit steigender Tendenz. Obwohl doch der prozentuale Anteil fallen müsste, wenn dem Antrag der „Investoren“ auf mehr Geschosse stattgegeben würde. Und damit die Mieten niedriger ausfallen könnten. Die Realität sieht anders aus.

O-Ton Schulte

Da freuen sich die Herren, wenn man sagt: Okay, kann ich mir städtebaulich vorstellen, ihr könntet beispielsweise auf 7 Geschosse und ne GFZ von 1,8 gehen. Und wir hoffen, und freuen

uns, dass das Projekt realisiert wird. Dann geht der aus der Tür raus bei mir, reibt sich die Hände und sagt: Super. Ich hab ne höhere Dichte erstritten im Amt. Und jetzt ist das Grundstück auf einmal mehr wert. Weil ich ja mehr drauf realisieren kann. Und dann geht das wieder in diese Spirale rein.

Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss

... die Spekulation in den Städten, die muss einfach verhindert werden. Und zwar langfristig, dass wirklich die Stadt wieder denen gehört, die drin leben, das sind alle Bürgerinnen und Bürger, egal, welches Einkommen sie haben....

Erzähler

Zurück in München. Seit über einer Stunde stellen die Bürger ihre Fragen an die Vertreter der Stadtverwaltung. Diese haben ausführlich ihre Sicht der Dinge dargelegt. Dass nämlich der aktuelle Besitzer des Hauses in der Schwanthalerstraße 119, sich weitgehend im Rahmen der Gesetze bewege und die Stadtverwaltung wenig tun könne.

Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss

...Und irgendwo läuft das ganze jetzt seit 1995, wahrscheinlich schon länger. Sie, Frau Röhrich, sehen nicht so aus, als wären Sie seit 1995 an der Stelle, ich muss sagen, ich habe das Gefühl, dass Sie - gelinde gesagt - vielleicht verarscht werden. (Beifall)...

Erzähler

Das Beste wäre natürlich, den Eigentümer, aus Datenschutzgründen nennen wir ihn Herrn Rechtsanwalt W., selbst nach seinen Plänen zu fragen. Doch auch er zieht es vor, auf Gesprächsanfragen per Telefon und Fax nicht zu antworten.

Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss

...Wenn wir von Leerstand sprechen, dann nicht nur Häuser, sondern die Stadt hat auch leerstehende Grundstücke, kleinere Grundstücke, und wir haben uns zum Beispiel vor 4 Jahren gegründet und gedacht, wir sind selber aktiv, wir wollen ein genossenschaftliches Wohnen mit bezahlbarem Wohnraum schaffen und suchen uns ein Grundstück, wo wir das auch realisieren können...

Erzähler

Eine junge Frau hat sich zu Wort gemeldet. Wenn sie von uns spricht, dann meint sie eine Wohnprojektinitiative, die sich „El Caracol“ nennt: Etwa 20 Menschen, die ein Baugrundstück für ein selbstorganisiertes Wohnprojekt suchen.

O-Ton Runte

Wir haben eben ein Interesse daran, gemeinsam zu wohnen und zu leben.

Sprecher

York Runte, Mitglied der Gruppe El caracol – Die Schnecke.

O-Ton Runte

Und genau das jetzt nicht in Eigentum, das ist was ganz entscheidendes. Sondern eben auch für zukünftige Generationen Wohnraum zu sichern, zu bezahlbaren Mieten.

Erzähler

Die Gruppe „El Caracol“ ist Mitglied im sogenannten „Miethäusersyndikat“, –

Sprecherin

- einer GmbH selbstorganisierter Wohnprojekte in ganz Deutschland, der alle 113 Häuser ihrer Mitglieder gehören. Einziger Gesellschafter der GmbH ist der „Miethäusersyndikat Verein“.

O-Ton Runte

Bezahlbar gehen wir in München davon aus, aber wir werden natürlich immer mehr als Träumer und Illusionisten angeschaut, also wir gehen immer noch von 10 Euro den Quadratmeter als bezahlbar in einer Großstadt aus.

Sprecherin

Über eine spezielle Rechtskonstruktion soll eine spätere Reprivatisierung ausgeschlossen werden. Die einzelnen Mitglieder besitzen, anders als in Genossenschaften, keinen Anteil am Eigentum, der bei Auszug verkauft werden könnte.

Erzähler

Die Mitglieder der Wohnprojektgruppe suchten in der ganzen Stadt nach geeigneten Grundstücken. York Runte wohnt nur wenige Minuten vom Haus in der Schwanthalerstraße 119 entfernt. Was lag näher, als dieses Haus ins Visier zu nehmen für die Gruppe.

O-Ton Runte

Und deswegen haben wir, so blauäugig wie wir sind, an die Stadt einen Brief geschrieben, und haben den Antrag gestellt, den Eigentümer dieser Immobilie nebst ordnungsgemäßer Entschädigung, unter Abzug aller der Stadt entstandenen Kosten und was weiß ich was, ihn sozusagen zu entschädigen und ihm das Grundstück wegzunehmen. Weil das einfach nicht - eben dem alten Spruch, der in der Verfassung drin steht, Eigentum verpflichtet, das auch noch mal deutlich zu machen, dass er unsrer Meinung nach seiner Verpflichtung nicht nachkommt.

Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss

... es ist keineswegs so, dass wir nichts machen. Aber Enteignung, das ist nen Tropfen auf den heißen Stein. Das ist Extremmaßnahme -

(Zwischenruf): Wir brauchen viele Tropfen...

O-Ton Runte

Unsere Vorstellungen, oder Idee, wie das gehen könnte: Die Stadt erwirbt dieses Grundstück und stellt es für eine Genossenschaft, für ein gesellschaftliches Projekt, eine Initiative zur

Seite 21



Verfügung. Zur Entwicklung, mit genau beschriebenen Kriterien, eben mit Kostenmiete usw. usf. Und dauerhafter Vergesellschaftung, also dass es nie wieder irgendwie privatisiert werden kann, zur Verfügung. Und das wäre die Möglichkeit, dort noch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Sprecherin (Musik)

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 23.08.2017

Sehr geehrter Herr Runte,

nach Abschluss unserer Prüfung teilen wir ihnen mit, dass die Voraussetzungen für die Einleitung eines Verfahrens zur Enteignung nicht gegeben sind. Nach Artikel 1, Absatz 1 des bayerischen Enteignungsgesetzes ist die Enteignung nur zur Schaffung von Einrichtungen für das Gemeinwohl zulässig. Für – wie hier – städtebauliche Zielsetzungen oder zur Gewährleistung von Wohnnutzung sehen die Bestimmungen grundsätzlich keine Enteignungsmöglichkeit vor.

Erzähler (Musik)

Baugesetzbuch, Eigentumsrecht, Steuergesetze, das europäische Wettbewerbsrecht, widerstreitende Verantwortlichkeiten von Bund, Ländern und Kommunen – ein Dschungel, der jeden zu verschlingen droht, der sich mit einer einfachen Idee hineinbegibt: Spekulation zu verhindern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

O-Ton Vogel

Dazu kann ich ihnen sagen, dass ich mich mit diesem Problem der ununterbrochen steigenden Baulandpreise schon als Oberbürgermeister hier in München Ende der 60er und Anfang der 70er Jahre beschäftigt habe.

Sprecher

Hans-Jochen Vogel. Von 1960 bis 1972 Oberbürgermeister von München. Von 1972 bis 1974 Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

O-Ton Vogel

Ich hab dann als Bundesbauminister die Diskussion nicht nur vorangetrieben, sondern auch einen Gesetzentwurf im Kabinett eingebracht damals, der eine Abschöpfung des leistungslosen Bodengewinns vorsah, durch einen sogenannten Planungswertausgleich.

Sprecherin

Eine Sonderabgabe auf Grund und Boden. Sie sollte fällig werden, wenn der Bodenwert, zum Beispiel durch den Bau von Straßen, die Einrichtung öffentlicher Verkehrsmittel, durch kommunale Planungen wie Wohngebiete oder ähnliches, gestiegen wäre.

O-Ton Vogel

Ich hatte 100 Prozent im Entwurf stehen, daraus machte die FDP - Koalitionspartner - 50 Prozent und leider ist dann, weil damals im Bundesrat die Union die Mehrheit hatte, dieser

Planungswertausgleich völlig aus dem Gesetz verschwunden. Und die Baulandpreise haben sich ununterbrochen weiter gesteigert. Trotz verschiedener Versuche.

Erzähler

Natürlich ließen die Argumente gegen diese Sonderabgabe nicht lange auf sich warten.

Sprecherin (von verschiedenen Seiten kommend)

Wer soll den genauen Wertzuwachs durch Planungsmaßnahmen bestimmen?

Verkäufer werden die Sonderabgabe an die Käufer weitergeben. Das treibt die Preise erst recht in die Höhe.

Der Verwaltungsaufwand wird für manche Gemeinden höher sein als der Ertrag.

O-Ton Vogel

Zu meinem großen Verwundern ist das Thema völlig von der politischen oder auch von der Medientagesordnung verschwunden. Man hat zwar über Mietpreis-erhöhungen und andere Folgeerscheinungen geredet. Aber man hat den eigent-lichen Kern dieser Entwicklung, nämlich die explosive Steigerung der Baulandpreise, nicht auf die Tagesordnung genommen.

Erzähler

Dabei ist die Begrenzung der Bodenpreise keine Idee von Sozialromantikern.

Mehr als 51 Jahre ist es her: Es war jene Zeit, in der Hans-Jochen Vogel die Geschicke der Stadt München lenkte.

Sprecherin (Musik)

Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Januar 1967.

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.

O-Ton Vogel

Seit 1950 ist der Baulandpreis in München um 34283 Prozent gestiegen. Bundesweit werden die Preise erst seit 1962 erfasst, aber sie sind auch auf der Bundesebene einschließlich der neuen Bundesländer um 1800 Prozent gestiegen, während der Preisindex insgesamt nur um 300 Prozent gestiegen ist.

Sprecherin (Musik?, durchziehen bis Beginn Stupka?)

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.

O-Ton Vogel

Die CDU und die CSU haben ja ursprünglich um 73 herum auch Parteitagsbeschlüsse in derselben Richtung gefasst. Aber sie haben dann die Meinung vertreten, dass die Sozialdemokraten Grund und Boden überhaupt sozialisieren wollten, und haben dadurch die Angst und die Sorge eben der Kleineigentümer, der Einfamilienhauseigentümer und auch der Landwirtschaft geweckt. Und das hat dazu geführt, dass auch die Sozialdemokratie allmählich zögernder auftrat.

Erzähler (Musik)

Bis sich überhaupt niemand mehr fand, der Bodenpreise und Spekulation mit Baugrund regulieren wollte. 50 lange Jahre. Der Beschluss des Verfassungsgerichts? Nahezu vergessen. Und die Baulandpreise stiegen und stiegen. Genau wie die Mieten. Bis heute.

O-Ton Stupka

Und diese enormen Preissprünge, die dazu führen, dass sich faktisch auch die Mittelschicht weder Eigentum noch Mietwohnungen leisten können, haben dazu geführt, diese Bodenfrage wieder auf die Tagesordnung zu bringen. Bodenrecht und die Bodenpolitik.

Erzähler

Christian Stupka, der Stadtplaner und Vorstand der genossenschaftlichen Immobilienagentur Gima in München, ist ein bedächtiger Mann. Keiner, der zu unüberlegten Aktionen neigt. Wenn aber 50 Prozent des Einkommens einer vierköpfigen Familie für die Miete nötig sind, dann, so dachte er, wäre es an der Zeit, grundsätzlich über diese Entwicklung nachzudenken.

O-Ton Stupka

Und da haben sich halt ein paar Initiativen, nicht aus dem politischen Raum, sondern aus dem zivilgesellschaftlichen Raum, zusammengefunden und haben gesagt: Das müssen wir thematisieren, dieses Thema, was über 40 Jahre bundespolitisch eigentlich völlig brach lag.

Sprecherin (Musik)

Münchener Initiative für ein soziales Bodenrecht:

Aufruf für eine andere Bodenpolitik

Das beschleunigte Wachstum Münchens und vieler anderer Stadtregionen in Deutschland führt zur dramatischen Verknappung und Verteuerung von Wohnraum und Bauland. Die Bodenspekulation wird dadurch weiter angeheizt. Städtische Immobilienmärkte sind zum Tummelplatz nationaler und internationaler Investoren jeder Couleur geworden.

O-Ton Stupka

Wir haben einfach mal so die Themen gegliedert und haben uns überlegt, was sind denn eigentlich nun die entscheidenden Punkte, an die man ran muss?

Sprecherin (Musik)

Wir wollen dazu beitragen, dass die für eine nachhaltige Stadtentwicklung

entscheidende Bodenfrage in den Medien und in der öffentlichen Diskussion einen vergleichbaren Stellenwert einnimmt wie die Diskussion um das Wasser und die Luft als öffentliche Güter.

O-Ton Stupka

Das lässt sich wirklich in drei große Blöcke gliedern. Das eine ist: Wer über diesen Boden verfügt? In wessen Eigentum er ist? Die öffentliche Hand hat zu wenig Zugriff auf Land und Grundstücke. Und hat ja den großen Fehler gemacht, immer Grundstücke zu verkaufen, oder auch ganze Wohnungsgesellschaften, Wohnungsbestände zu verkaufen. Und da müsste eine Umkehrung einsetzen.

O-Ton Merk

Seit 2012 oder 2014 verkauft die Stadt München keine Grundstücke mehr, sondern vergibt nur Erbbaurecht. Da ist tatsächlich auch ein Gesinnungswandel passiert. Man muss aber auch sagen, dass alle Kommunen, auch so ne reiche Stadt wie München, in den 90er Jahren auf Grund der Gesamtfinanzlage angehalten waren, sozusagen zumindest einen Teil dessen, was sie dann über Sozialleistungen, Infrastrukturleistungen auch wieder für die Bürgerschaft zur Verfügung gestellt haben, nen Teilbereich auch durch Veräußerungen eben zu finanzieren. Also das ist schon in gewisser Weise ne Gratwanderung, aber der Stadtrat hat in München jetzt nen ganz klares Bekenntnis zu Erbbaurecht gegeben.

Erzähler

Ein Gesinnungswandel, den nicht nur die Münchner Stadtbaurätin Elisabeth Merk begrüßt, sondern alle, die sich nicht abfinden wollen mit der Preisspirale. Denn Immobilien im Erbbaurecht sind bei späterem Verkauf weniger lukrativ.

Sprecherin

Die Nutzungsdauer des Grundstücks ist im Erbbaurecht zeitlich begrenzt, in der Regel auf 60 bis 99 Jahre. Beim Weiterverkauf zählt die Restlaufzeit des Vertrages.

Erzähler

Das schränkt vor allem die Attraktivität für Investoren ein, Eigentumswohnungen im oberen Preissegment zu bauen.

O-Ton Krise

Das Erbbaurecht, das ist vielleicht auch ein Missverständnis in der Debatte, die Überführung von Land in öffentliches Eigentum, löst nicht die Spekulation in Luft auf.

Sprecher

Ulrich Krise, Sprecher für Bau und Siedlungspolitik beim NABU, Mitbegründer des Aufrufs "Grundsteuer zeitgemäß", Spezialist für Erbbaurecht.

O-Ton Kriese

Als Erbbaurechtnehmer kann ich genauso gut spekulieren wie mit einem Volleigentum, in dem ich einen Käufer finde und ihm das teuer verkaufe. Man kann ja das Erbbaurecht verkaufen. Klar, das Land gehört zwar der Kommune dann, oder einer Stiftung, oder wem auch immer. Aber wenn ich über Jahrzehnte freie Hand habe, eben grundstücksgleiches Recht, kann ich zunächst mal schalten und walten wie ein normaler Eigentümer auch.

Erzähler

Nicht ganz. Denn bei der Verwahrlosung eines Hauses, wie zum Beispiel in der Schwanthalerstraße 119 in München, könnte der Eigentümer den Pachtvertrag vorzeitig auflösen.

O-Ton Kriese

Sagen wir so: Dass möglichst viel Land in kommunaler Hand ist, ist natürlich erst mal ein wichtiger und richtiger Grundsatz. Weil es natürlich die Voraussetzung dafür ist, dass ich als Kommune überhaupt was zu sagen habe.

O-Ton Felsch

In Ulm ist es tatsächlich so, die machen das schon sehr lange. Das war halt sehr vorausschauend, dass die das gemacht haben und man sieht ja, dass es positive Ergebnisse bringt.

Sprecher

Bernadette-Julia Felsch, Politologin und neben Christian Stupka Mitinitiatorin der Münchener Initiative für ein soziales Bodenrecht.

O-Ton Felsch

Auf kommunaler Ebene ist das sicherlich ein guter Lösungsansatz. Das, wenn die Kommune selber Großgrundbesitzer ist, dann hat sie natürlich auch viel mehr Einflussmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt und was da passiert, als wenn sie alles versilbert.

O-Ton Kriese

Ulm macht ja ne sehr konsequente Bodenvorratspolitik. Die kaufen einfach Land auf und entwickeln das dann.

Erzähler

Das Ulmer Modell gegen Bodenspekulation basiert auf einer einfachen Grundidee: Land auf Vorrat zu kaufen. Oft viele Jahre, bevor dort gebaut werden soll.

Sprecherin

Erst wenn die Stadt den gesamten Boden für ein neues Baugebiet besitzt wird der Bebauungsplan rechtskräftig. Vorkaufsrecht hat die Städtische Wohnungsbaugesellschaft. Private Investoren kommen erst danach zum Zug.

Erzähler

Das bedeutet: Wer ein großes Bauvorhaben plant, kann nur von der Stadt den Boden kaufen. Einer der wichtigsten Bauträger in Ulm ist die städtische Wohnungs-baugesellschaft. So behält die Stadt Einfluss auf die Höhe der Mieten. Und die sind im Durchschnitt der letzten zwei Jahre nur um 20 Cent pro Quadratmeter gestiegen.

Sprecherin

Den Bodenpreis bestimmt ein Gutachterausschuss. Ein privater Investor darf das Grundstück nicht an Dritte zu einem höheren Preis weiterverkaufen. Diese Klausel ist Bestandteil des Kaufvertrages. Wird der Baugrund nicht für den geplanten Zweck verwendet, dann muss die Fläche an die Stadt zurückverkauft werden. Auch das steht im Vertrag.

Erzähler

Damit ist die Spekulationsspirale außer Kraft gesetzt.

Sprecherin

Fast 45 Quadratkilometer Grund und Boden besitzt die Stadt. Ein Drittel der Stadtfläche. Mindestens 12 Millionen Euro gibt Ulm für den Flächenankauf aus, jedes Jahr.

Erzähler

München hat für den Zeitraum von 2017 bis 2021 nahezu die gleiche Summe pro Jahr vorgesehen. Obwohl die Stadt zehnmal so viele Einwohner hat. Andere Kommunen sehen

sich außerstande, Geld in nennenswerter Größenordnung für den Ankauf von Grundstücken bereitzustellen.

O-Ton Groß

Wir müssen dafür sorgen, dass die Städte und Gemeinden wieder Zugriff auf Grundstücke haben. Das heißt, sie müssen finanziell in der Lage sein, auch nen Zwischenerwerb zu realisieren.

Sprecher

Michael Groß, SPD Bundestagsabgeordneter. Teilnehmer der Koalitionsverhandlungen zwischen SPD und CDU zum Bereich Mieten, Bauen, Wohnen.

O-Ton Groß

Und da kann der Bund ihnen helfen, aber insbesondere auch die Länder, in dem man eben Bodenfonds einrichtet. Bodenfonds heißt dann, dass der Bund, die Länder finanzielle Mittel zur Verfügung stellen oder selbst Grundstücke einstellen.

O-Ton Stupka

Also wo Grundstücke eingebracht werden und dann für sinnvolle Nutzung vergeben werden, z.B. an Genossenschaften, an gemeinwohlorientierte Einrichtungen usw. usf. Jetzt kann man überlegen, ob das richtig ist, dass man das bundesweit macht so einen Fond. Ich wär dann spontan eher dafür, dass man das regionalisiert, weil man dann besser überlegen kann, was man mit diesen Grundstücken macht. bzw. steuert es. Aber das ist immer der gleiche

Seite 33



Gedanke, dass man sagt, man bringt Zug um Zug Grundstücke ein und überlegt sehr genau, welche sinnvollen Nutzungen denn darauf erfolgen sollen. Wohnungsbau, Kultureinrichtungen, Sozialeinrichtungen, was also Städte und Gemeinden so brauchen. Damit das Zusammenleben funktioniert.

Erzähler

Es gibt sie also, die Möglichkeiten und Ideen, gegen spekulativen Missbrauch mit Baugrund und Immobilien vorzugehen. Was es nicht gibt, ist die eine große Idee, die alle Probleme löst.

O-Ton Paus

In Berlin werden Gesetze geändert. Der Senat von Berlin hat beschlossen, dass sie die Investoren dazu zwingen, wenn es keine Nutzung gibt entsprechend des vorgesehenen Zweckes, dann kann zukünftig der Senat bzw. der zuständige Bezirk dieses Grundstück einem Treuhänder übergeben.

Sprecher

Lisa Paus, Berliner Bundestagsabgeordnete von Bündnis 90/Die Grünen und Mitglied im Finanzausschuss.

O-Ton Paus

Der Treuhänder kann dieses Grundstück dann auf Kosten des eigentlichen Eigentümers sanieren, entwickeln, vermieten. Und kann die Kosten dann auch dem eigentlichen Eigentümer in Rechnung stellen. Wenn der Eigentümer das nicht dann zahlt, dann kann es

Seite 34



auch weitergehen in Richtung Zwangsversteigerung, Zwangspfändung, damit tatsächlich Eigentum dem zugeführt wird, wofür es nach der Baugenehmigung und der Planung vorgesehen ist.

Erzähler

Hamburg hat vorgemacht, womit Berlin noch ganz am Anfang steht.

Sprecherin

Seit 2013 sieht das Wohnraumschutzgesetz die Möglichkeit der zeitweisen Enteignung bei langem Wohnungsleerstand vor.

Erzähler (Musik)

2017 wurde die Möglichkeit erstmals genutzt. Seit 2012 standen in der Ohlendorfstraße sechs Wohnungen leer. Sie wurden – zumindest zeitweilig – der Verfügung des Eigentümers entzogen. Der Stadtbezirk lässt sie auf seine Kosten sanieren und vermietet sie anschließend neu. Würde in München gleiches Recht gelten, könnte die Stadt genauso mit dem Grundstück in der Schwanthalerstraße 119 umgehen. Doch Überlegungen der Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht gehen darüber hinaus.

O-Ton Felsch

Momentan ist der Bodenmarkt kaum geregelt. Das ist aus unserer Sicht ein Problem, weil Boden ist - wie viele Philosophen in der Geschichte auch immer schon festgestellt haben, eigentlich ein Gemeingut, das allen Menschen gemeinsam gehören und nicht privatisiert

werden sollte. Und deshalb schwebt mir vor, dass man vielleicht daran denken sollte, das Bodeneigentum zu begrenzen.

Erzähler

Das Modell von Bernadette-Julia Felsch erlaubt Bodeneigentum nur für den Eigenbedarf. Kein Eigentümer dürfte mehr als eine Wohnimmobilie besitzen. Erbt jemand ein Haus und will es nicht selber nutzen, so muss er es an die Kommune verkaufen.

O-Ton Felsch

Ja, dann kommt schnell der Vorwurf, das wär doch Sozialismus. Aber ich finde, wenn man nach Dänemark zum Beispiel schaut, das ist ja auch kein sozialistisches Land, die sind auch sehr streng eben mit dem Immobilienmarkt. Also da ist es so, dass nur Leute, die in Dänemark ihren Wohnsitz haben überhaupt in Dänemark Immobilien erwerben dürfen. Und dann ist es auch noch begrenzt. Also, jede natürliche Person in Dänemark darf ein Haus besitzen. Also eine Immobilie. Und ein - zusätzlich ein Sommerhaus am Meer, das aber dann doch auch ziemlich streng reglementiert, so wie bei uns Schrebergärten oder so.

O-Ton Merk

Also ich glaube nicht, dass es nen reines Thema der Marktwirtschaft ist oder des Eigentums.

Erzähler

Sechs Jahre lang leitete Elisabeth Merk, die Münchner Baustadträtin, das Stadtbauamt in Halle an der Saale. Die ehemalige DDR-Bezirkshauptstadt bot ausreichend Beispiele dafür,

dass Grundbesitz im Besitz der Allgemeinheit nicht automatisch die beste aller Möglichkeiten ist.

O-Ton Merk

Das Eigentumsrecht und das Bodenrecht sind bundespolitische Gesetzesrahmen, und man muss das vielleicht auch vor nem großen historischen Hintergrund sehen.

Wir sind ein Land, das zweimal in der jüngeren Geschichte, und zwar im Dritten Reich und auch danach dann in der DDR mit Enteignung starken Missbrauch getrieben hat, ja. Und das hängt, glaub ich, in diesem ganzen Verfahren uns auch nach. Und in der Kommunikation passiert ja immer der Fehler, dass dann sofort der einzelne, Kleine, mit seinem einzelnen privaten Eigentum sich angegriffen fühlt.

O-Ton Stupka

Die zweite große Frage ist das Baurecht und das Planungsrecht.

O-Ton Paus

Wir haben in Berlin allein im letzten Jahr erlebt, dass 18 000 Baugenehmigungen erteilt worden sind, und an den Grundstücken dann aber noch nichts, gar nichts passiert war, weder ne konkrete Planung noch irgendwelche konkreten Bauten. Auch dieser spekulative Anteil muss deutlich abgebremst werden, indem man Baugenehmigungen stärker zeitlich befristet. Und dann gegebenenfalls auch wieder entzieht, wenn offenbar kein Bauwille vorhanden ist.

Erzähler

Natürlich kann es gute Gründe geben, wenn ein Investor nicht innerhalb der gültigen Genehmigung mit dem Bau beginnt. Finanzierungsprobleme mit den Banken, Verzögerungen bei der Ausschreibung von einzelnen Bauleistungen oder Schwierigkeiten bei der Zusammenarbeit mit Baufirmen. Nur - gegenwärtig muss ein Investor nicht einmal begründen, weshalb er nicht rechtzeitig begonnen hat. Verkürzte Fristen und Begründungen für Verlängerungsanträge von Baugenehmigungen könnten ein Baustein sein im Kampf gegen die Spekulation.

Doch Elisabeth Merk richtet ihr Interesse mehr auf ein anderes Feld: den Paragraphen 34 im Baugesetzbuch.

Sprecherin

Paragraph 34 des Baugesetzbuches regelt die Bebauung sogenannter Baulücken. Für diese braucht der Eigentümer keine spezielle Baugenehmigung, sofern sich das geplante Projekt nach Größe und Nutzungsart in die Bebauung der Umgebung einfügt.

O-Ton Merk

Wir haben ja seit über 20 Jahren die sozial gerechte Bodennutzung. Das ist ne städtische Satzung, die besagt, dass auf Flächen, die entwickelt werden von Privaten, 30 Prozent geförderter Wohnungsbau stattfinden muss. Es gibt aber auch durchaus viele Flächen, gerade Baulücken, die schon Baurecht haben, und dort greift diese Satzung nicht. Weil wir dazu rechtlich keine Grundlage haben. Dort können natürlich auch ausschließlich frei finanzierte Wohnungen gebaut werden, die dann ganz oft einfach auf Grund dieser Bodenpreisentwicklung vom Finanzrahmen her Luxus sind.

O-Ton Stupka

Jetzt müsste man dieses Instrument erweitern auf sämtliche ausgeweitete Bautätigkeit. Also ob das Nachverdichtungen sind, ob das Schließen von Baulücken sind, also in den sogenannten 34er Baugebiet, nach §34 Baugesetzbuch, das wäre Aufgabe des Gesetzgebers, das könnte gemacht werden natürlich im Baugesetzbuch. Und das ist eines der dicken Bretter, die jetzt mal zu bohren wären.

O-Ton Groß

Man müsste eigentlich dafür sorgen, dass da der Gemeinwohlaspekt ne Rolle spielt als weiteres Kriterium, das man einführen müsste ins Baugesetzbuch. Da ist ja hauptsächlich auch der § 34 wichtig. Das ist uns aber jetzt im Rahmen des Koalitionsvertrages nicht so differenziert gelungen, das so zu formulieren, weil es Politiker gibt, insbesondere der Union, die sagen:

O-Ton Luczak

Wenn jemand ein Grundstück schon besitzt, Eigentümer eines Grundstückes ist, dann gilt für mich, dann kann er erstmal natürlich damit machen, was er will. So sieht es unser Grundgesetz das auch vor.

Sprecher

Jan-Marco Luczak, CDU-Bundestagsabgeordneter. Teilnehmer der Koalitionsverhandlungen zwischen SPD und CDU zum Bereich Mieten, Bauen, Wohnen.

O-Ton Luczak

Und dort Vorgaben zu machen, das geht ja schon in Richtung einer Enteignung dann, wenn ich dann sage: du musst aber, wenn du dort bauen willst, bestimmte Vorgaben - außerhalb des Baurechts - die muss er natürlich auf jeden Fall einhalten - aber ihm bestimmte Vorgaben darüber hinaus macht, das ist dann etwas, was mit unserer sozialen Marktwirtschaft dann am Ende schwer in Einklang zu bringen ist.

Erzähler

Das Baugesetzbuch ist Bundesrecht. Da können die Kommunalpolitiker nur eines tun: Warten und Hoffen auf die nächste Bundesregierung.

O-Ton Merk

Das sind kleinere Bausteine, aber sie spielen natürlich im Gesamtmarkt schon durchaus ne große Rolle.

O-Ton Stupka

Und der dritte Punkt ist eine steuerrechtliche Frage. Es ist ein Skandal in diesem Land, dass ein privater Investor, der ein Mietshaus kauft, hält das Objekt 10 Jahre. Nach 10 Jahren verkauft der das und zahlt für diese Gewinne, die nur auf Grund der Bodenwertsteigerung zustande kommt, zahlt der keinen Cent Steuern.

Sprecherin

Die Spekulationssteuer soll den kurzfristigen, spekulativen Weiterverkauf einer Immobilie weniger attraktiv machen. Der Wertzuwachs zwischen Kauf und Verkauf wird nach dem persönlichen Einkommenssteuersatz besteuert. Nach 10 Jahren im Besitz des Eigentümers entfällt diese Steuer und der Gewinn ist steuerfrei.

Erzähler

Großinvestoren kalkulieren die Spekulationssteuer beim Verkauf innerhalb dieser Spekulationsfrist natürlich in ihren Preis mit ein. Nicht nur Linke und Christian Stupka fordern die Abschaffung der Frist. Dann wären auch die legalen Geschäfte der Vermögensverwaltung AAVY Family Office, Vergangenheit.

Sprecherin (Musik)

Mit unbebauten Grundstücken spekulieren. Verdoppeln Sie Ihr Vermögen alle 10 Jahre. Wir erklären Ihnen, wie das funktioniert.

O-Ton Luczak

Ich glaube nur, dass wir mit der Abschaffung der Spekulationsfrist an dieser Stelle nicht weiterkommen, weil das ein zu grobes Instrument ist, wo wir viele Fälle dann eben, wo es einen berechtigten Grund gibt innerhalb dieser 10 Jahresfrist zu verkaufen oder eben nach dieser 10 Jahresfrist zu verkaufen, wo wir einfach nicht trennscharf unterscheiden können. Und deswegen glaub ich, diese 10 Jahre, das ist schon etwas, wo man sagen kann, das ist ne

vernünftige Lösung, wo es dann in aller Regel nicht mehr um Spekulation geht, deswegen bin ich nicht für ne Abschaffung dieser 10-Jahrsfrist.

O-Ton Stupka

Ganz akut natürlich das Thema: wie wird reformiert die Grundsteuer, die ja völlig veraltet ist in ihrem Bemessungsgrundlagen? Und da gibt's gute Ansätze, die eine Umkehrung in der Betrachtung, also die rein auf den Boden abzielen.

O-Ton Wilke

Wir haben uns mit der Bodenwertsteuer einfach auf einen konkreten Vorschlag festgelegt.

Sprecher

Henry Wilke, Stadtplaner und Referent für Siedlungsentwicklung beim NABU.

O-Ton Wilke

Wir wollen ja keine neue Steuer. Wir wollen nur die Grundsteuer, so wie sie jetzt ist, reformieren. Im Kern geht's dabei um die Frage der Bemessungsgrundlage. Was ist eigentlich die Bemessungsgrundlage? Momentan ist es das Grundstück und das Gebäude, obwohl's ja eigentlich Grundsteuer heißt. Also vom Namen her ist das Gebäude eigentlich gar nicht inkludiert. Für viele ist nur vorstellbar, dass das Gebäude mit drin sein muss. Bodenwertsteuer oder Bodensteuer bezieht sich einfach auf die Tatsache, dass wir das Gebäude nicht besteuern wollen und nur auf den Bodenwert abzielen.

Sprecherin

Mehrfamilienhäuser würden entlastet. Unbebaute Grundstücke dagegen würden deutlich höher belastet.

O-Ton Paus

In meiner Partei gibt es auch viele, die die Bodenwertsteuer sehr interessant finden. Ich freue mich auch auf die Debatte.

Erzähler

Der Vorschlag des NABU für eine Bodenwertsteuer hat viele Unterstützer. Lisa Paus, die grüne Bundestagsabgeordnete, gehört eher nicht dazu.

O-Ton Paus

Meine Sorge ist jetzt nur, dass sie - je nachdem wie man sie ausgestaltet - definitiv nicht alle Probleme löst. Weil das dazu führen kann, dass kleine Leute, die aber irgendwie nen Grundstück - wie auch immer- hauptsächlich geerbt haben, dass die dann, weil die Bodenwertsteuer auf jedes Grundstück gleich hoch ist, egal ob es bebaut ist, ob man daraus Mieterträge, Pächterträge oder irgendwas erzielt oder nicht, wenn die Bodenwertsteuer eben auf jedes Grundstück gleich ist, dann haben sie automatisch dann die Effekte, dass die kleinen, die sich jetzt nicht überheben wollen mit ner riesengroßen Investition, aber gleichzeitig die Steuern nicht zahlen können, das Grundstück verkaufen werden. Und sie

haben dann ne Situation, wahrscheinlich erstmal nen hochspekulativen Start der ganzen Angelegenheit.

O-Ton Wilke

Momentan lohnt sich das Spekulieren mit Grundstücken, zumindest was die Grundsteuer angeht, weil man gewissermaßen durch eine niedrigbleibende Grundsteuer belohnt wird. Das ist eigentlich ein Signal: Ihr müsst nicht bauen, ihr könnt ruhig spekulieren. Wenn aber nur der Wert des Grundstücks, der sich nämlich maßgeblich aus der Frage speist, was ich da bauen kann, wenn also nur der Wert Grundlage für die Besteuerung ist, würde sich die Grundsteuer nach der Bebauung nicht ändern und macht somit Spekulation weniger attraktiv.

Erzähler

Die Bodenwertsteuer ist also nichts anderes als eine veränderte Form der heutigen Grundsteuer. Die laut Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 ohnehin reformiert werden muss.

O-Ton Luczak

Wir haben jetzt ne Aufgabe vom Bundesverfassungsgericht bekommen, die ist sportlich, die ist sehr ehrgeizig, bis 2019 müssen wir ein neues Regelungsmodell finden. Für mich ist dabei ganz entscheidend, dass die ganze Reform aufkommensneutral erfolgen muss. Es darf nicht dazu führen, dass junge Familien, Eigenheim-besitzer zusätzlich belastet werden, und vor allen Dingen, dass nicht Mieter noch mehr belastet werden. Wir haben jetzt im

Koalitionsvertrag eine Neuauflage der Grundsteuer C jetzt angedacht, wo wir den Kommunen die Möglichkeit geben wollen, über eine solche steuerliche Belastung von erschlossenen, bebaubaren Grundstücken hier auch noch mal einen Anreiz zu schaffen und einen Druck auch zu machen letztlich, diese Bebauung auch vorzunehmen. Und darüber dann die Spekulation auch einzudämmen.

Sprecherin

Heute gibt es die Grundsteuer in zwei Varianten:

Grundsteuer A für landwirtschaftliche Flächen, Grundsteuer B für bebaute oder bebaubare Grundstücke.

Erzähler

Die Grundsteuer C soll brachliegende Baugrundstücke treffen und höher sein als die Grundsteuer B.

Ein alter Hut. Sagen die einen. Jene Idee von Hans-Jochen Vogel, damals, vor 55 Jahren. Nicht umsonst ist er gescheitert am Widerstand von FDP und Union.

Sprecherin

Sie hat nicht dazu geführt, dass schneller gebaut wurde. Im Gegenteil. Kleine Grundbesitzer mussten verkaufen, wenn ihnen das Geld zum Bauen fehlte. Davon profitierten große Spekulanten, die noch mehr Boden kaufen konnten. Der Preisanstieg von Bauland wurde nicht gebremst. Außerdem hatten Gemeinden das Recht, die Steuer nach ihren örtlichen Notwendigkeiten zu erhöhen oder zu verringern. Unzählige Prozesse waren die Folge.

Erzähler

Richtig, sagen die anderen. Man muss die Steuer eben besser ausgestalten.

Die Argumente für und wider ließen sich fortsetzen. Gegen jeden Vorschlag ist sofort der passende Einwand parat. Wie beim Erbbaurecht, wie bei der Bodenwertsteuer.

Atmosphäre öffentliche Sitzung Bezirksausschuss

...Ich glaube, wir kommen an dem Punkt nicht weiter. Ich schlage vor, dass wir die Sitzung an dem Punkt auch beenden. Weil ich glaube, es sind alle Argumente ausgetauscht...

Erzähler

Seit 2 ½ Stunden geht es im Münchner Westend hin und her mit Argumenten und Gegenargumenten. Wut, Enttäuschung, Ernüchterung machen sich breit. Aber - auch Kampfeslust. Sicher ist nur: Enteignen wird die Stadt den Besitzer des Hauses in der Schwanthalerstraße 119 nicht. Natürlich ist York Runte von El Caracol, der Wohnprojektinitiative, enttäuscht. Andererseits – so recht daran geglaubt hatte er schon vorher nicht mehr.

O-Ton Runte

Das nächste, was eigentlich noch ansteht, dass man das schon auch den Mitmenschen sozusagen aus seinem persönlichen Umfeld mal mitteilt, was er eigentlich mit seiner Immobilie in der Stadt, weil er wohnt nicht direkt in der Stadt, was er damit eigentlich macht. Also ich mein, das machen wir eigentlich ungerne. Aber viel mehr ist da eigentlich nicht

Seite 46



möglich. Da machen wir vielleicht ne kleine Kundgebung oder so, wo wir das einfach mal zeigen, oder nen Flyer, ja. Man muss auf solche Menschen irgendwie den Druck erhöhen.

Erzähler (Musik)

Der Streit um das Döner-macht-schöner-Haus in der Schwanthalerstraße wird weitergehen. Irgendwann wird das Grundstück wohl verkauft werden. Der Eigentümer wird trotz Abgaben und Strafzahlungen einen Gewinn erzielen. Denn welche Maßnahme die Politiker auch immer beschließen würden: jeder, der heute mit Baugrund spekuliert, wird ausreichend Zeit haben, seinen Gewinn mitzunehmen. Denn die Wege zu Veränderungen sind lang. Aber vielleicht wird der Wohnungsmangel heute einen Aufbruch markieren. Dann wäre für die Zukunft etwas gewonnen. Bis dahin wird vielleicht auch El Caracol, die Wohnprojektinitiative, ein Grundstück oder Haus in München gefunden haben und das Mietshäusersyndikat wird um ein weiteres Projekt gewachsen sein.

Absage

Sie hörten

Ein lukratives Geschäft

Ein Feature über Spekulation mit Bauland

von Rainer Schwochow

hören, was dahinter steckt! ARD radiofeature

Es sprachen: Antje von der Ahe, Robert Glatzeder und Joachim Schönfeld

Produktion und Regie: Der Autor

Redaktion: Dorothee Meyer-Kahrweg

Eine Produktion des Hessischen Rundfunks für das ARD-Radiofeature 2018

Seite 48

