

#### Veranstalter

Bündnis Bezahlbares Wohnen e.V. / Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung - Landesgruppe Bayern / die urbanauten / Evangelische Stadtakademie München / Hans Sauer Stiftung / Münchner Forum e.V. / Sozialpolitisches Forum München e.V. / Schnitzer& / STATTBAU München / Wohnraum für Alle - Deutscher Werkbund Bayern e.V. / Prof. Dr. Ing. E.h. Christiane Thalgot, Stadtbaurätin i.R. der LH München / Frieder Graffe, Sozialreferent i.R. der LH München

#### Kontakt

STATTBAU München GmbH,  
Schwindstraße 1, 80798 München

Telefon: 089-2877807-0, E-Mail:  
info@stattbau-muenchen.de

## Einladung zur Fachveranstaltung »Ein neues Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum«

**Dienstag, 9. Mai 2017, 10.30 – 16.30 Uhr**  
**Münchner Stadtmuseum, Saal**  
**St.-Jakobs-Platz 1, München**

Die rasant steigenden Bodenpreise in den Ballungsgebieten machen es den Kommunen immer schwerer, erschwinglichen Wohnraum für ihre Bürger zu schaffen und zu erhalten. Damit rücken die Bodenpolitik und das Bodenrecht wieder in den Fokus der öffentlichen Diskussion.

Können Reformen des Bodenrechts die Planung und Realisierung bezahlbaren Wohnraums befördern? Ausgehend von den Reformansätzen der siebziger Jahre werden in der Fachveranstaltung mögliche Instrumente im Hinblick auf ihre Wirksamkeit und Durchsetzungsfähigkeit erörtert.

Die Veranstaltung richtet sich an Interessierte aus Politik, Verwaltung, Immobilienwirtschaft und Verbänden

## »Ein neues Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum«

In den Ballungsräumen fehlt Wohnraum. Vor allem bezahlbarer Wohnraum. Die Verknappung hat die Immobilienpreise in die Höhe schnellen lassen. In München kostet ein Quadratmeter Wohneigentum mittlerweile im Durchschnitt über 7.000 Euro. Die Grundstückspreise für Geschosswohnungsbau haben sich binnen zehn Jahren verdreifacht. Im Wohnungsbestand haben hochpreisige Verkäufe fatale Folgen für die Mieter, die mit drastischen Mietsteigerungen und Verdrängung konfrontiert sind. Satz zur Region ?

So steigen die Wohnkosten für diejenigen, die auf Mietwohnungen angewiesen sind, während die gestiegenen Immobilienpreise als gewaltiger Hebel der Umverteilung zugunsten derer wirken, die ohnehin bereits über bedeutende Immobilienvermögen verfügen.

Für die Kommunen ist diese Entwicklung in doppelter Hinsicht bedrohlich. Ein wachsender Teil der Haushalte kann sich am freien Wohnungsmarkt nicht mehr mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Die rasant steigenden Bodenpreise erschweren und verteuern die Errichtung preis- und belegungsgebundener Mietwohnungen. Eigentumswohnungen sind für mittlere Einkommensgruppen fast unerschwinglich.

Boden ist unvermehrbar. Seine Verknappung ermöglicht die Spekulation und die Erzielung leistungsloser Gewinne. Grund und Boden sind zugleich unentbehrlich für die Befriedigung existenzieller Bedürfnisse. Die extremen Preissteigerungen gehen zu Lasten breiter Bevölkerungsschichten und haben die Diskussion um das Bodenrecht wieder auf die Tagesordnung gesetzt. Dabei geht es im Kern um die Frage, wie weit beim Umgang mit Grund und Boden das freie Spiel der Marktkräfte zu beschränken ist, damit der Gebrauch dieses besonderen Gutes dem Wohl der Allgemeinheit dienen kann.

Die Kommunen verfügen in diesem Zusammenhang über einige Instrumente, um ihren Belangen Geltung zu verschaffen. Sie können einen erheblichen Teil der Bodenwertsteigerungen im Zusammenhang von Baurechtschaffungen für die Herstellung der Infrastruktur und die Schaffung von geförderten Wohnungsbau nutzen, können Vorkaufsrechte ausüben und im Einzelfall Enteignungen durchführen. Es stellt sich aber die Frage, ob der Rahmen und die Bedingungen für die Ausübung dieser Instrumente nicht zu eng gesteckt sind und der Erweiterung bedürfen.

Es wird darüber diskutiert, ob und wie sich an den Gesetzesinitiativen zur grundlegenden Reform des Bodenrechts zu Beginn der 70er Jahre anknüpfen lässt, bei denen es auch um eine weitgehende Besteuerung von Bodenwertsteigerungen ging.

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

*Art 161 Bayerische Verfassung*

»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. ...

*Das Bundesverfassungsgericht im Beschluss vom 12.1.1967*

*(vergl. BVR 169/63, BVerfGE 21, 73/86)*

# Programm

Prof. Dr. Michael Krautzberger,  
Ministerialdirektor a.D.  
im Bundesbauministerium

Christian Ude, Präsident  
Deutscher Städtetag 2005 – 2013

Bejamin David  
die urbanauten

Christian Stupka  
STATTBAU München

10.00	<b>Einlass</b>
10.30	<b>Begrüßung und Einführung</b> Benjamin David und Christian Stupka
11.00	<b>Auswirkung der steigenden Bodenpreise auf die Kommunen</b> Christian Ude
11.30	<b>Reformansätze der siebziger Jahre und aktuelle Fragen einer Fortentwicklung des Bodenrechts</b> Prof. Dr. Michael Krautzberger
12.15	<b>Einführung in die Workshops am Nachmittag</b>
12.45 – 13.30	<b>Mittagspause</b>
13.30 – 15.30	<b>Workshops</b>
15.45	<b>Reflexion der Ergebnisse und Ausblick</b>

## Workshop 1

### Handlungsspielräume der Kommunen erweitern

#### Workshop 1

Prof. Dr. Otto Gaßner,  
Rechtsanwalt München

Dipl.Ing. Stephan Reiss-Schmidt,  
Hauptabteilungsleiter Stadtent-  
wicklungsplanung LH München

Prof. Dr. Ing. E.h. Christiane  
Thalgott, Stadtbaurätin i.R. der  
LH München

Die im Baugesetzbuch vorgesehenen Instrumente sind zwar vielfältig, haben sich jedoch in der bisherigen Praxis als zu begrenzt oder mit zu vielen Einschränkungen behaftet erwiesen. So wird das Vorkaufsrecht auch von »mutigen Kommunen« nur in sehr wenigen Einzelfällen angewandt. Die Regelungen für Entwicklungs- und Sanierungsgebiete gelten immer nur für kleine Ausschnitte der Stadt und sind an oftmals nicht erfüllbare Vorgaben geknüpft. Auch das Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erweist sich als nicht geeignet, wenn es um die Steuerung der Entwicklung im zusammenhängend bebauten Stadtgebieten (Geltungsbereich des § 34 BauGB) geht. In dem Workshop soll diskutiert werden, ob und ggf. wie die Handlungsspielräume der Kommunen über die bestehenden Regelungen hinaus durch neue gesetzliche Regelungen erweitert werden - und auch größerer Entscheidungsspielräume und finanzielle Mittel für den geförderten Wohnungsbau für die Kommunen gewonnen werden könnten.

## Workshop 2

### Überlegungen zu weitergehenden Reformen des Bodenrechts

#### Workshop 2

Christian Ude

Prof. Dr. Michael Krautzberger

Christian Stupka

Anfang der 70er Jahre wurde in der sozialliberalen Koalition eine durchgreifende Reform des Bodenrechts diskutiert, mit der die privaten Gewinninteressen zugunsten des Allgemeinwohls zurückgedrängt werden sollten. Ein wesentlicher Aspekt der vom damaligen Minister für Bauwesen und Städtebau Hans-Jochen Vogel vorangetriebenen Diskussion war die Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer auf außergewöhnliche Wertsteigerungen, die nicht auf Leistungen des Eigentümers beruhen.

Im Workshop soll diskutiert werden, ob dieser Ansatz aktuell mit Aussicht auf Erfolg belebt werden kann. So könnte eine Bodenwertzuwachssteuer die aktuell diskutierten öffentlichen Baulandfonds speisen. Dabei sind differenzierte Betrachtungen zwischen privat genutztem Wohneigentum und großen Kapitalanlegern anzustellen. Auch regionale Unterschiede im Hinblick auf die Wertentwicklung von Grund und Boden sind zu berücksichtigen.

# Ein neues Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum

Dienstag, 9. Mai 2017, 10.30 – 16.30 Uhr

Münchner Stadtmuseum, Saal

St.-Jakobs-Platz 1, 80331 München

Hiermit melde ich mich für die Veranstaltung am Dienstag, 9. Mai 2017, 10.30 – 16.30 Uhr im Münchner Stadtmuseum, St.-Jakobs-Platz 1, 80331 München, verbindlich an.

Teilnahmebeitrag 35,00 €

Zahlung bei Tagungsbeginn

## Anmeldung

bitte bis zum 26. April 2017  
per Post oder E-Mail an:

STATTBAU München GmbH  
Schwindstraße 1  
80798 München

E-Mail:  
[info@stattbau-muenchen.de](mailto:info@stattbau-muenchen.de)

Vorname und Name

Wohnort

E-Mail

Telefon

Funktion

Organisation / Unternehmen