



## Münchner Zukunfts dialog

### **OB Reiter: Es braucht dringend Änderungen im Baugesetzbuch – für ein soziales Bodenrecht**

(München, 04.03.2019)

Oberbürgermeister Dieter Reiter hat sich heute mit dem Vorsitzenden der Baulandkommission des Bundes, Parl. Staatssekretär Marco Wanderwitz, den weiteren Kommissionsmitgliedern Dr. Dorothee Stapelfeldt (Senatorin für Stadtentwicklung, Hamburg) und Claudia Tausend (MdB), sowie Bernhard Daldrup (MdB) bei Alt-OB Hans-Jochen Vogel zu einem Austausch im Augustinum getroffen.

Hauptinhalt der Diskussion war, wie künftig Bodenwertsteigerungen der Allgemeinheit zugutekommen können.

Oberbürgermeister Dieter Reiter:

„Ich begrüße es sehr, dass Staatssekretär Wanderwitz als Vorsitzender der Kommission und mehrere Kommissionsmitglieder mit Hans-Jochen Vogel und mir in München diskutiert haben. Dabei habe ich nochmals deutlich gemacht, dass der Bund Änderungen im Baugesetzbuch vornehmen muss, damit das Angebot an sozialem und bezahlbarem Wohnraum erheblich vergrößert wird. Dazu müssen alle, auch private Grundbesitzer, ihren Teil beitragen“, so Oberbürgermeister Reiter nach dem Gespräch. „Seit 1950 bis jetzt haben sich die Baulandpreise in München um 39.000 Prozent (!) gesteigert. Diese enormen Steigerungen sorgen für ständig steigende Mieten in unserer Stadt. Das kann so nicht weitergehen!“

Der Endlosspirale steigender Mieten und Wohnungspreise, vor allem in den Ballungsgebieten, müssen auf allen Ebenen wirksame Instrumente entgegengesetzt werden. Darüber herrschte grundsätzliche Einigkeit zwischen Oberbürgermeister Reiter, Alt-OB-Vogel und Bundespolitikern.

Laut aktuellem Mietspiegel sind in München die Durchschnittsmieten erneut gestiegen (+ 4,1 % gegenüber 2017). Und auch der Mietwohnungsmarkt bleibt dramatisch angespannt.

Die bisher in München eingeleiteten Maßnahmen, wie beispielsweise die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), sind alle wichtig, konnten aber einen wesentlichen Faktor nicht entscheidend beeinflussen: die Entwicklung der Bodenpreise.

## **Folgende konkrete Forderungen hat Oberbürgermeister Reiter deshalb in die Diskussion heute eingebracht:**

1. Es braucht eine Regelung im Bundesgesetz, damit leistungslose Bodenwertsteigerungen künftig der Allgemeinheit zugutekommen. Der Wert eines Grundstücks steigt durch ein gutes Angebot an Verkehrsinfrastruktur, Schulen und Universitäten, Kultureinrichtungen und guter Gesundheitsvorsorge – diese Infrastruktur wird von der Allgemeinheit finanziert und deshalb muss der Wertzuwachs der Grundstücke auch an die Gemeinschaft zurückgehen.

2. Änderung des §34 im Baugesetzbuch

Ziel dieser Ergänzung muss sein, den Gemeinden die Möglichkeit zu geben, die Bauherren im gesamten Stadtgebiet zum Bau von bezahlbaren Wohnungen verpflichten zu können, auch dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt.

3. Einführung einer neuen Kategorie in der Baunutzungsverordnung: „geförderter Wohnungsbau“

Es soll künftig möglich sein, mit einem Bebauungsplan auch schon zwingend den Bau von geförderten Wohnungen festzusetzen. Bislang gibt es nur die allgemeine Nutzungsart „Wohnungsbau“. Diese Änderung würde den Kommunen eine deutlich bessere Verhandlungsposition gegenüber privaten Investoren verschaffen.

Von Alt-OB Dr. Vogel und OB Reiter wurde in diesem Zusammenhang auf das Beispiel Wien verwiesen. Dort wurde Ende 2018 eine neue Bauordnung erlassen. Diese sieht vor, dass in bestimmten Gebieten auf 2/3 des Bauplatzes geförderte Wohnungen mit einer Kaltmiete von maximal 5 Euro entstehen müssen. Ohne eine Deckelung der Bodenpreise sind solche Mieten aber nicht realisierbar und finanzierbar. Das Land Wien hat deshalb Bodenspekulanten den Kampf angesagt und festgelegt, dass in diesen Wohnlagen die Grundstückskosten maximal 188 € pro qm betragen dürfen.

Hierzu Oberbürgermeister Reiter: „Es ist wichtig, dass die Kommission auch solche Ideen in die Überlegungen für bezahlbaren Wohnraum mit aufnimmt. Ich habe mich gefreut, zu hören, dass auf Bundesebene bereits geprüft wird, ob und wie ein solches Instrument auch im deutschen Baurecht realisiert werden könnte. Denn eines ist klar: ohne dass wir die Bodenpreise deckeln wird es uns letztlich nicht gelingen, für deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum in den Großstädten zu sorgen.“

Im Anhang finden Sie ein Foto vom heutigen Treffen. Von links nach rechts: Alt-OB Dr. Hans-Jochen Vogel, MdB Bernhard Daldrup, OB Dieter Reiter, MdB Claudia Tausend, Senatorin für Stadtentwicklung in Hamburg Dr. Dorothee Stapelfeldt, Parl. Staatssekretär Marco Wanderwitz. Fotograf: Andreas Deutinger