

A photograph of a grassy field with a single wooden stake in the foreground. The stake is light-colored wood with a red-painted top. The grass is green and dense.

**Ein soziales Bodenrecht  
für bezahlbaren Wohnraum  
und lebenswerte Städte**

---

Finde den Unterschied !



---

# Bodenpreis m<sup>2</sup> Ackerland und Bauland 2016



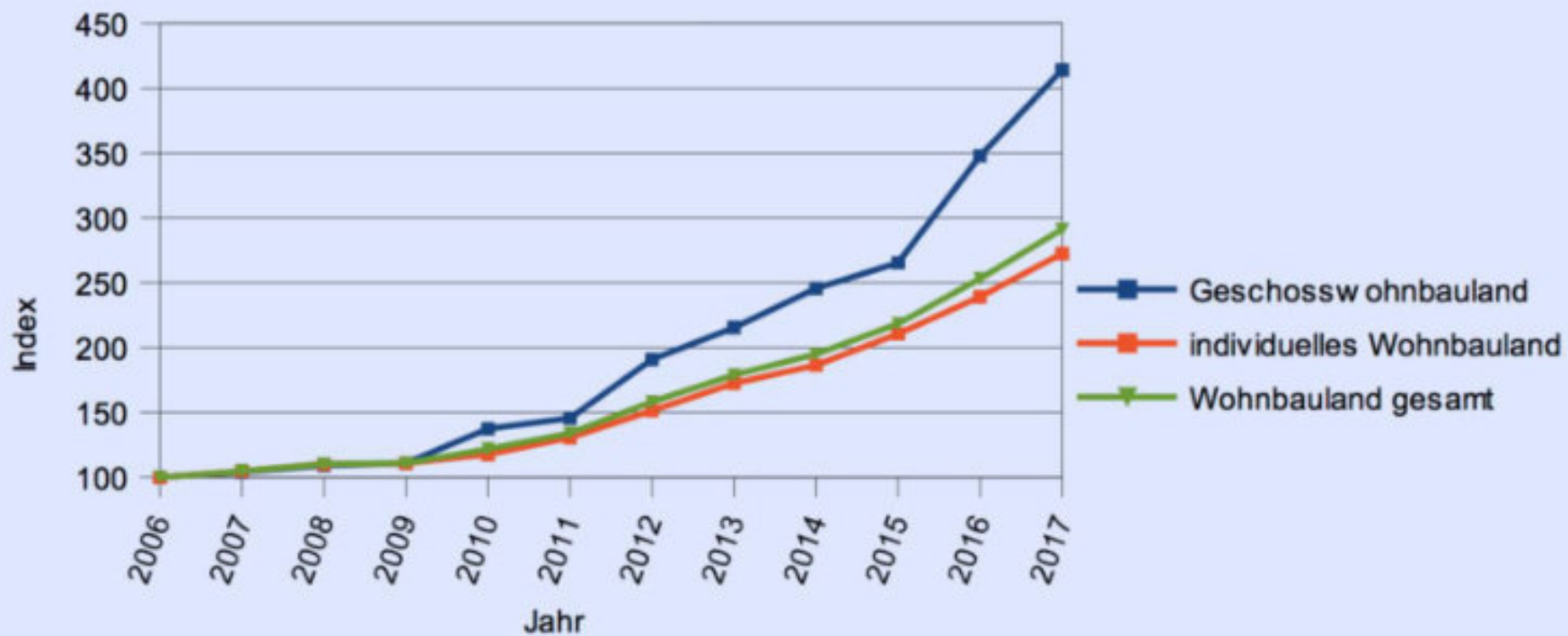
**8,50 Euro**  
(Oberbayern)



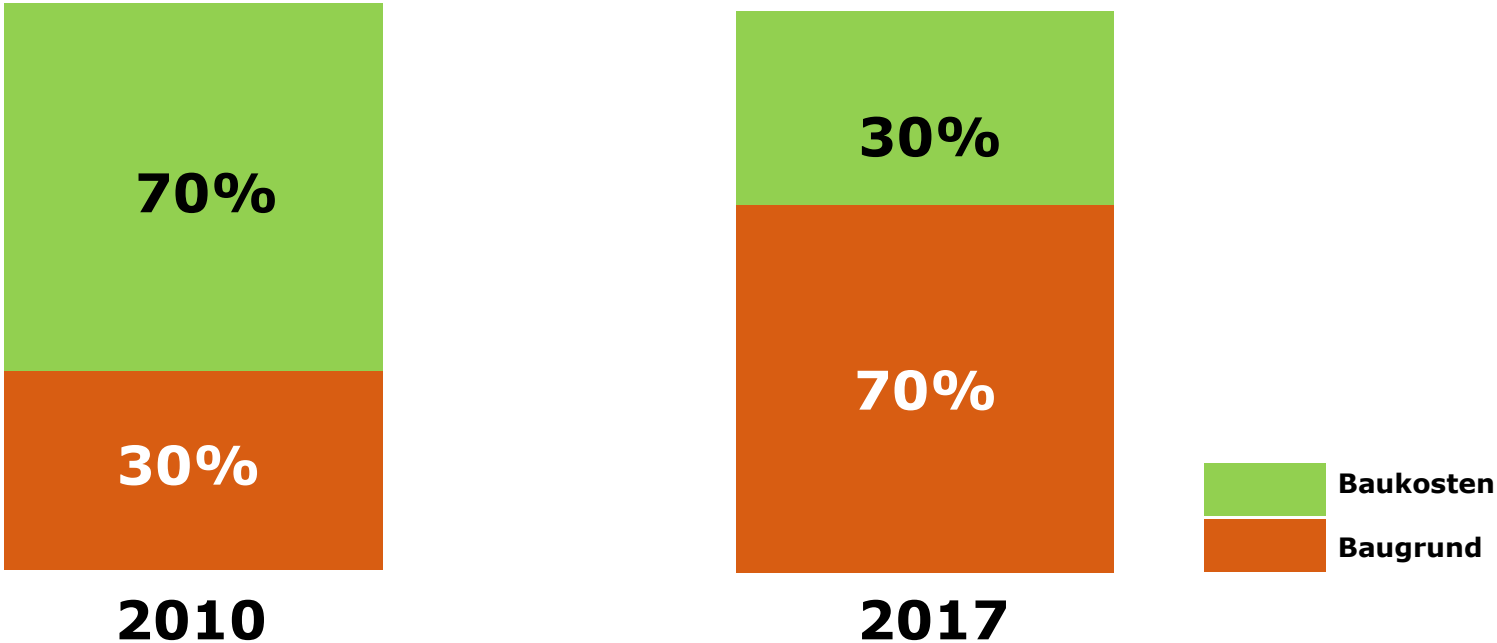
**5.000 Euro**  
(München bei einer GFZ von 1,6)



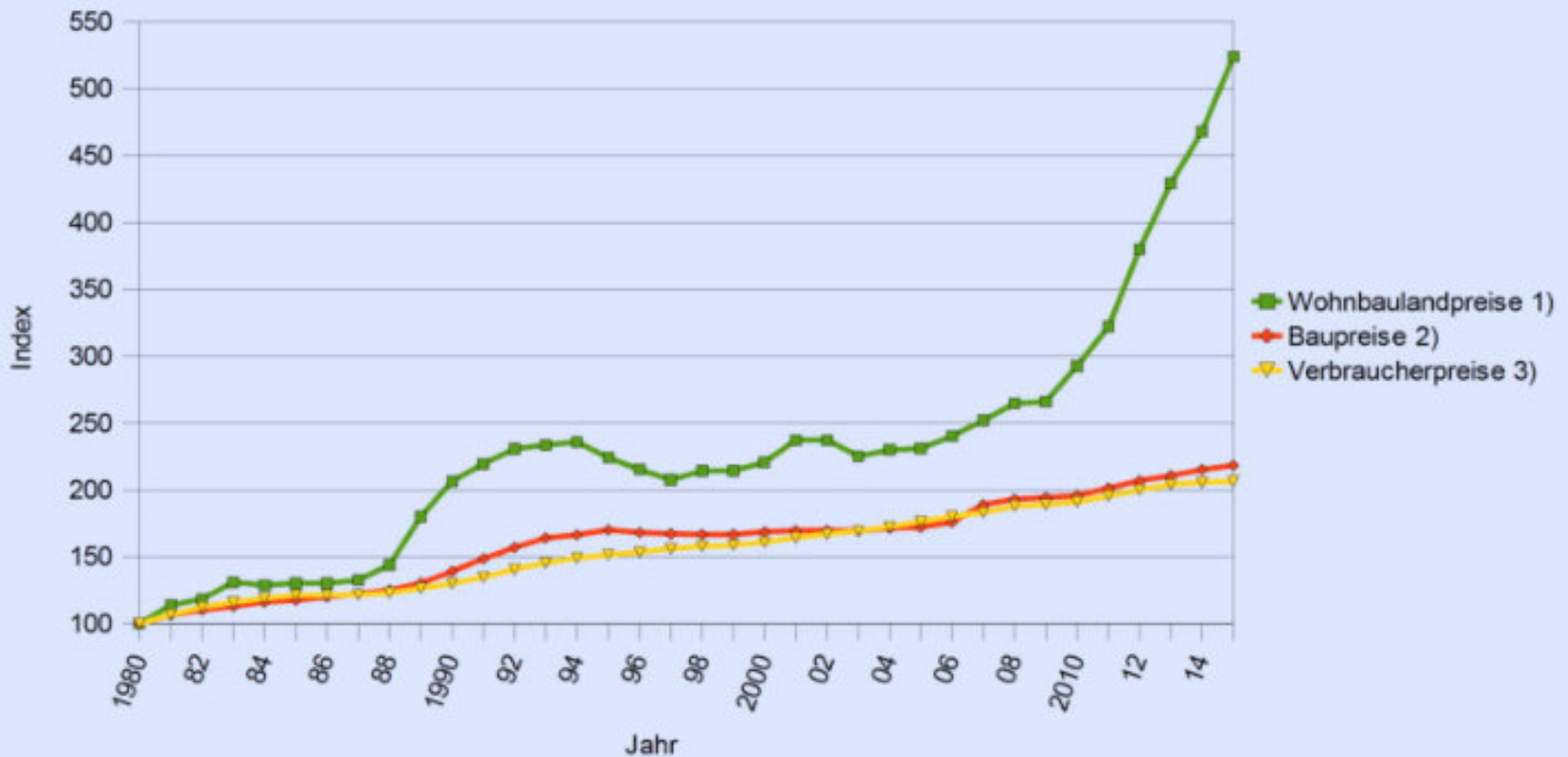
# Preisentwicklung Wohnbauland München



# Gestehungskosten Geschosswohnungsbau



# Entwicklung Baulandpreise München und Lebenshaltungskosten seit 1980



---

# Sozialisierung der Folgekosten



**Vormerkungen in München für geförderte  
Wohnungen mit Dringlichkeit**







---

## Art. 14 GG

*(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.*

*(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.*

*(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.*

---

## Art. 161 Bayerische Verfassung:

*(1) <sup>1</sup>Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht.*

*<sup>2</sup>Mißbräuche sind abzustellen.*

*(2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.*

Oberbürgermeister  
Dr. Hans-Jochen Vogel

## Bodenloses Bodenrecht



•• Die Grundstückspreise steigen ins Astronomische. Wer in München im Jahre 1950 ein Grundstück im Wert von 10 000 Mark besaß, kann dafür heute im Durchschnitt 213 600 Mark Erlösen... ••

**H**aben Sie schon einmal von einem Mäusegehirn, der durch Wasserregulation nicht geworden ist? Also etwas darüber, daß er für giftiges Wasser in einem trockenen Sommer so lange verbleibt, bis der Wasserspiegeln gestiegen war? Wohl kaum. Von Schutzspekulation ist hingegen alle Tage die Rede, und jeder kennt mindestens einen Fall, in dem mit Grund und Boden unübliche Gewinne erzielt wurden.

Wenn Sie das sind, was die Wasserzufuhr nach überaus strengen gesetzlichen Bestimmungen, ohne Gewinn und ohne Verteilung über jenen gepumpt. Über das Wassergewinn durch öffentliche Körperschaften. Ganz anders bei Grund und Boden. Das bedeutet das Gesetz gewöhnlich noch immer wie eine Ware, die sich beliebig verkaufen läßt, sein Preis richtet sich nach Angebot und Nachfrage, und der Eigentümer darf fast alles tun, um den Preis noch in die Höhe zu treiben.

Das ist falsch und führt zu bösen Konsequenzen.

Der Grund und Boden ist nämlich keine beliebige Ware. Er ist vielmehr unerschöpfbar und unverwundbar. Über-

sichtlich deshalb, weil niemand auch nur eine Minute leben könnte, ohne ein Stück Boden zu besitzen. Und zweifellos, weil Boden sich nicht produzieren läßt. Das verfügbare Quantum an Boden steht uns für allemal fest. Insgesamt für unser ganzes Land, aber auch etwa für ein Lebensalter.

Die Eigentümer von Grund und Boden haben also eine Monopolstellung. Gemeindefreundlichen Folgen die Grundstückspreise ins Astronomische. In München beispielsweise betrug seit 1950 der Preisanstieg 200 Prozent. Sie haben sich nicht vermindert. Wer im München im Jahre 1950

ein Grundstück im Wert von 10 000,- Mark besaß, kann dafür heute im Durchschnitt 213 600,- Mark Erlösen. Umgekehrt ist für den heutigen Grundstückskäufer die Mark von 1950 nur noch knapp fünf Pfennige wert. Für die gesamte Bundesrepublik schätzt man den Vermögenszuwachs für alle Grundstückseigentümer seit 1949 auf etwa 100 Milliarden Mark.

**Z**u all dieser Wertsteigerung haben die Grundstückseigentümer natürlich kein etwas beigetragen. Sie kamen im wesentlichen deshalb zustande, weil die Gemeindefrei-

herhaltung als Resultat aus dem und neuer Straßen, Kanäle, Schulen und andere Gemeindefreihaltungen gebildet hat. Nach einer Zahl, durch Umwidmung von Ackerland in Bauland haben die Eigentümer von 1950 bis 1960 etwa 20 Milliarden Mark gewonnen. In der gleichen Zeit haben Bund, Länder und Gemeinden für den sozialen Wohnungsbau etwa 20 Milliarden Mark aufgewendet. Der Gewinn einer ganz kleinen Gruppe lag also höher als das, was unsere Gemeindefreihaltung für die sogenannte Umwidmung von 4,7 Millionen Wohnquadratmetern aufzuwenden konnte.

Unter dieser Woche begünstigt diese Entwicklung auch, dass wir sehr viele Geld in Grundstücken anlegt, nicht weniger Steuern, als wenn er sich für den gleichen Betrag Aktien kaufte. Und Spekulationsgewinne bleiben völlig steuerfrei, wenn der Spekulant zwischen Erwerb und Veräußerung zwei Jahre verstreichen läßt.

Für die Städte sind die Folgen dieser Zustände besonders verheerend. Sie müssen einen immer größeren Teil ihres Steuerertrages für den Grundbesitz ausgeben. Außerdem setzt sich im Konfliktsfeld eine die Bodenrente durch, die den bloßen Profit abwirft und deshalb den höheren Preis stellen kann.

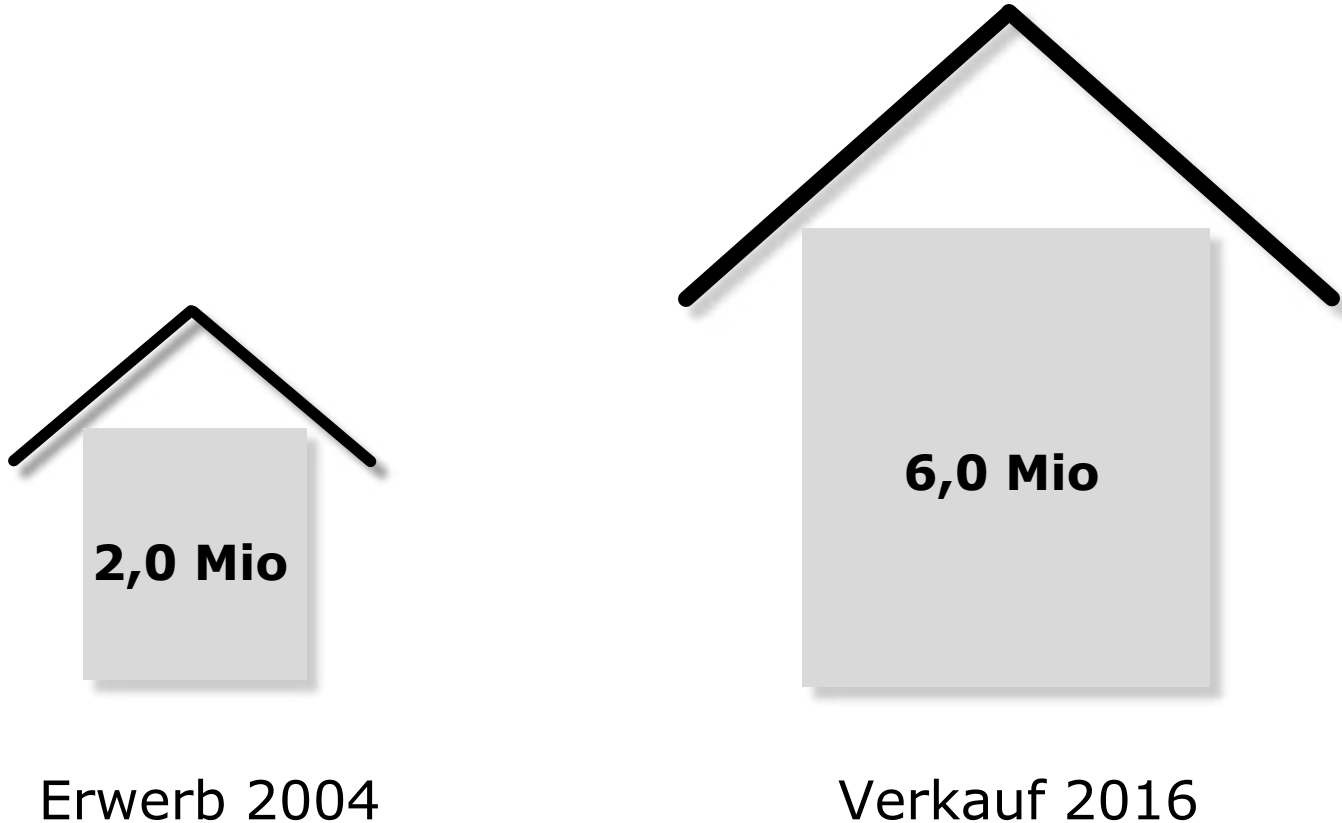
Es schließt das Wachstum des Kulturraumes, die Reife der abgegrabenen Gärten und die Bauland des Berges aus dem Feld. Aus dem gleichen Grund verschwinden die Wohnungen aus den Innenstadtgebieten. Und wenn die Dörfer und Kleinstädte nicht in aller Regel unverfüllbar wären, würden sie ebenfalls sehr unbefriedigend nutzbar werden. Theoretisch können die Städte in diesem Feld nur



»Ich möchte mal wissen, warum der Eigentümer des Parks sein Seufzer der Allgemeinheit freiwillig zur Verfügung gestellt hat«

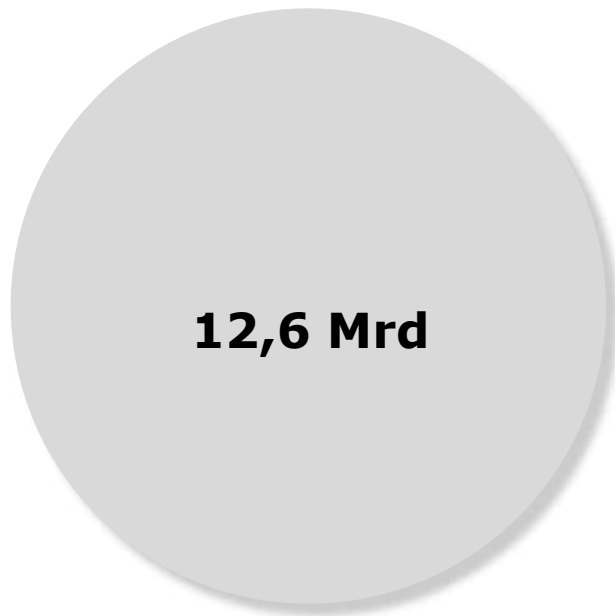


# Im Schlafe reich ...



---

# Brosamen statt Abschöpfung



**12,6 Mrd**

Immobilienumsatz  
München 2015



**0,16 Mrd**

Anteil Grunderwerbssteuer  
München

---

# Von der Immobiliensteuer zur reinen Bodensteuer





# Geltungsbereich der „SoBon“ erweitern



Vorhaben  
nach §34 BauGB



Baurechtschaffung  
SoBon

---

## **Weitere Handlungsmöglichkeiten :**

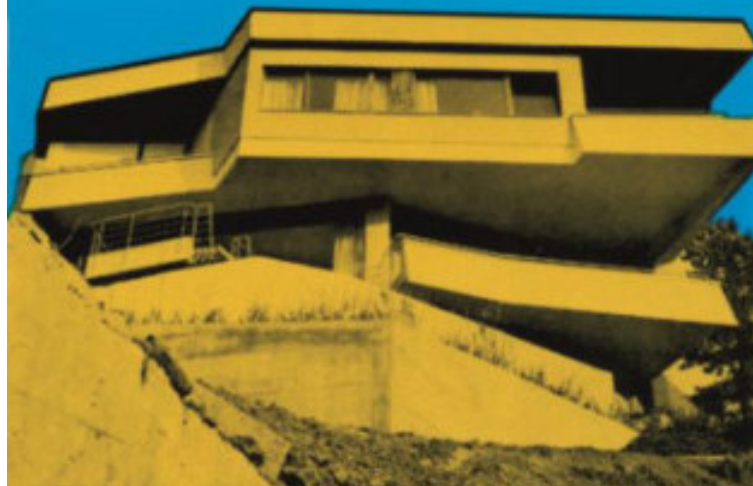
Kommunales + preislimitiertes  
Vorkaufsrecht für Grundstücke

Bodenvorratspolitik statt Verkauf

Grundstücksvergabe im Erbbaurecht  
nach Konzept statt Höchstgebot

# Deutsche Arbeiter!

Die SPD will euch eure Villen  
im Tessin wegnehmen





# EIN SOZIALES BODEN- RECHT

## FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM UND LEBENSWERTE STÄDTE

### Münchner 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. In München haben sich die Bodenpreise für den Wohnungsbau in den letzten 10 Jahren verdreifacht. Eigentumswohnungen sind für die übergroße Mehrheit der Bevölkerung unerschwinglich geworden, ein wachsender Teil der Haushalte kann sich am freien Markt auch nicht mehr mit bezahlbaren Mietwohnungen versorgen. Leistungslose, also nicht auf eigenen Anstrengungen beruhende Gewinne aus Grundstücks- und Immobiliengeschäften werden hingegen weiterhin von einer kleinen Minderheit privatisiert.

Der entfesselte Bodenmarkt entfaltet eine zersetzende Wirkung auf den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft. Ganze Stadtteile (und zunehmend auch Umlandgemeinden) unterliegen der „Aufwertung“, die Verdrängungsprozesse der angestammten Wohnbevölkerung und des kleinteiligen Gewerbes zur Folge haben. Die sozialen Folgekosten werden auf die Allgemeinheit abgewälzt. So reduzieren renditgetriebene Investoren ständig das Angebot an bezahlba-

#### Initiatoren

Bundesverband Wohnen e.V. /  
Deutsche Akademie für Städtebau  
und Landschaftsplanung - Landesgruppe  
Bayern / die urbanen / Evergreen  
Recht (Rechtsakademie München) /  
Hans Sauer Stiftung / München  
Forum e.V. / Sozialpolitisches Forum  
München e.V. / Schönleber /  
DRTBAU/München / Wohnraum  
Nr. 406 - Deutscher Werkbund  
Bayern e.V. / Prof. Dr.-Ing. S.F.  
Christiane Füllgast, Stadtbauleiterin  
der LM München / Frieder Grottel,  
Sozialökonomin i.R. der LM München  
Christiane Jägle, ehemalige Ober-  
bürgermeisterin der LM München und  
Präsidentin des Deutschen Städtetags  
2005 - 2011

#### Kontakt

DRTBAU/München GmbH,  
Schwanenstraße 5, 80336 München

Telefon: 089-30776014  
bodenrecht@stadtbau-muenchen.de

---

## **Unsere Aktivitäten**

Belebung der öffentlichen Diskussion

Mitwirkung an Fachdiskussionen

Zusammenwirken der Großstädte befördern

Dialog mit politischen Parteien führen

---

## **Mitmachen ! Unterstützen !**

Aufnahme in Infoverteiler

Einbringen von Expertise

Unseren Aufruf unterzeichnen

[www.initiative-bodenrecht.de](http://www.initiative-bodenrecht.de)