

Wohnen in München

"Wir müssen die Mietpreise in den Griff bekommen"

Oberbürgermeister Dieter Reiter will Druck auf den Bund ausüben, um den Irrsinn auf dem Immobilienmarkt einzubremsen. Gemeinsam mit einem seiner Amtsvorgänger, Hans-Jochen Vogel, fordert er vor allem eine Reform des Bodenrechts

VON DOMINIK HUTTER

München - Gäbe es das neue Bodenrecht schon, wären in den "Glockenbachsuiten" an der Fraunhoferstraße auch weniger zahlungskräftige Mieter zu Hause. Und der Investor des Rodenstockareals einen guten Kilometer isaraufwärts hätte seinen Beitrag für Kindergärten, Schulen und eine bessere Verkehrsanbindung leisten müssen. Noch aber sind die Ideen, die Oberbürgermeister Dieter Reiter in einem Zukunftsdialog zusammen mit Experten entwickelt hat, Wunschträume.

Der SPD-Politiker will nun in Schreiben an die maßgeblichen Bundespolitiker erreichen, dass die Regularien im Interesse des Gemeinwohls und vor allem auch der Münchner Mieter verbessert werden. "Wir müssen dringend die gesetzlichen Rahmenbedingungen verändern", sagt Reiter. Nach dem Prinzip "Eigentum verpflichtet" sollen Investoren deutlich mehr als bisher zu einer sozialen Stadtgesellschaft beitragen.

Bislang sind den Mieterschützern auf mehr als der Hälfte des Stadtgebiets die Hände gebunden. Der in Planerkreisen berühmt-berüchtigte Paragraph 34 des Baugesetzbuches, der überall gilt, wo keine Bebauungspläne existieren, ermöglicht das Bauen ohne jede soziale Verpflichtung. Dann gilt lediglich: Der Neubau muss sich optisch in die Umgebung einfügen. Wie bei den "Glockenbachsuiten" oder dem Rodenstockgelände, wo die Stadt keinerlei Einfluss etwa auf die Miethöhe ausüben konnte.

"Wir müssen den Instrumentenkasten vergrößern und die Belastungen auf viele Schultern verteilen", erklärt Christian-Wolfgang Otto von der Technischen Universität Berlin. Künftig solle flächendeckend die Möglichkeit bestehen, in Neubauten Vorgaben für das Mietniveau und damit auch für die Mischung der Bewohner zu machen. Zudem müssten Investoren künftig in der gesamten Stadt für die Infrastruktur zur Kasse gebeten werden.

Eine Blaupause gibt es bereits: die sozialgerechte Bodennutzung, genannt Sobon, die aber nur in Bebauungsplangebieten gilt. Bei der Sobon erwartet die Stadt als Gegenleistung für neues Baurecht (und die damit verbundenen Planungsgewinne) einen Pflichtanteil von öffentlich geförderten sowie bezahlbaren Wohnungen. Und einen Beitrag zur Infrastruktur, deren Finanzierung sonst allein an der Kommune hängen bliebe. Ähnliche Verfahren wendet die Stadt an, wenn sie als Grundstückseigentümerin entsprechend Druck auf Investoren ausüben kann.

Wer aber nach Paragraph 34 auf eigenem Grund baut, bleibt bislang von solchen Klauseln verschont - eine Ungerechtigkeit, wie Stephan Gatz, Richter am Bundesverwaltungsgericht, findet. "Das ist keine Enteignung", betont der Jurist. Niemandem werde sein Eigentum weggenommen. Es gehe lediglich darum, bei einer höchst profitablen Verwertung des Grundstücks Pflichten für die Allgemeinheit zu übernehmen. "Kein Grundstückseigentümer hat den Wert seines Bodens selber geschaffen", so Dirk Löhr von der Hochschule Trier. "Er ergibt sich vielmehr aus Leistungen der Allgemeinheit". Nach Angaben des Rathauses sind die Baulandpreise in München seit 1950 um 34 000 Prozent gestiegen.

"Wir müssen die Mietpreise in den Griff bekommen", nennt Reiter als oberstes Ziel der Initiative. Es gelte, der "Endlosspirale" steigender Mieten etwas entgegenzusetzen. Dabei spielten die Bodenpreise eine entscheidende Rolle. Wie viele der Neubauwohnungen einen Mietdeckel erhalten und wie hoch der Anteil des Investors an den Kosten für Schulen, Kindergärten und die Verkehrsanbindung ausfällt, solle eine kommunale Satzung festlegen. Das Regelwerk soll die Gleichbehandlung aller Investoren garantieren - allerdings wäre es denkbar, je nach Stadtviertel unterschiedliche Zielvorgaben zu machen. Das Problem: Bislang ist eine solche Satzung nicht zulässig.

Offen ist auch, wie es mit der Grundsteuer weitergeht, die kürzlich vom Bundesverfassungsgericht kassiert wurde und nun neu ausgearbeitet werden muss. Nach Ansicht Löhrs darf dabei keinesfalls ein Modell zum Zuge kommen, das Grundstücke mit großen Mietshäusern ebenso hoch besteuert wie brachliegendes Bauland. Man müsse die effiziente Nutzung eines Grundstücks fördern - und nicht besteuern.

Für Reiter ist wichtig, dass die Grundsteuer künftig nicht mehr über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden darf. Es handle sich um eine "Eigentümersteuer, nicht um eine Mietersteuer". Stadtbaurätin Elisabeth Merk wünscht sich zudem, dass man Investoren bald dazu verpflichten darf, Grundstücke für soziale Aufgaben zur Verfügung zu stellen - auch wenn der Bedarf gar nicht mit dem Neubauprojekt zusammenhängt.

Die Forderungen sind das Ergebnis zweier Zukunftsdialoge, die Reiter mit wechselnden Expertenrunden zu verschiedenen Themen im Rathaus ausrichtet. Mit der Bodenrechtsreform greift er eine Idee auf, die sein Amtsvorgänger aus früheren Jahren, Hans-Jochen Vogel, vor Jahrzehnten in die politische Debatte eingebracht hat.

Süddeutsche Zeitung