

HANS-JOCHEN VOGEL

MEHR GERECHTIGKEIT!

Wir brauchen
eine neue Bodenordnung –
nur dann wird auch
Wohnen wieder **bezahlbar**

HERDER

HANS-JOCHEN VOGEL

MEHR GERECHTIGKEIT!

**Wir brauchen
eine neue Bodenordnung –
nur dann wird auch
Wohnen wieder bezahlbar**



FREIBURG · BASEL · WIEN

© Verlag Herder GmbH, Freiburg im Breisgau 2019

Alle Rechte vorbehalten

www.herder.de

Umschlaggestaltung: Finken & Bumiller, Stuttgart

E-Book-Konvertierung: wunderlichundweigand, Stefan Weigand

ISBN Print: 978-3-451-07216-1

ISBN E-Book: 978-3-451-81876-9

Inhalt

Warum ich neuerdings auf einem Arbeitsgebiet aktiv bin, das mir schon vor 50 Jahren wichtig war

Ein Blick in die Vergangenheit: Frühere Ansätze für eine neue Bodenordnung

Vom Münchner Appell 1972 bis zur Novelle zum Bundesbaugesetz 1974

Das Thema verschwindet allmählich wieder von der Tagesordnung

Nach 50 Jahren: Das Thema kehrt auf die Tagesordnung zurück

Die Einrichtung einer Baulandkommission durch die Bundesregierung

Meine Vorschläge an die Baulandkommission

Der Schlussbericht der Baulandkommission und meine Stellungnahme dazu

Warum ist eine neue und gerechtere Bodenordnung gerade jetzt so dringend notwendig?

Nun zu meinen Vorschlägen: Auf welche Grundeinsicht stütze ich mich dabei, und welches ist mein Kernziel?

Warum und wie sollen dabei die Gemeinden eine besondere Rolle spielen?

Was muss geschehen, damit die Gemeinden ihre Aufgabe erfüllen können?

Was sollen die Gemeinden jetzt tun?

Wie sollen die Gemeinden mit ihrem ›Boden‹-Eigentum umgehen?

Soll das alles für alle Gemeinden gelten?

Sind meine Vorschläge mit dem Grundgesetz vereinbar?

Wie wirken sich meine Vorschläge auf die bereits vorhandenen Regeln und Instrumente aus?

Was sollte sonst noch geschehen?

Ein wichtiges Thema bleibt noch: Was soll zur Beendigung oder zur Bremsung des ununterbrochenen Anwachsens der leistungslosen Bodengewinne geschehen?

Zum Schluss noch einmal: meine Vorstellung von einer neuen und gerechteren Bodenordnung

Glossar

Über den Autor

Warum ich neuerdings auf einem Arbeitsgebiet aktiv bin, das mir schon vor 50 Jahren wichtig war

Die Suche nach einer gerechteren Bodenordnung und die Frage, wie der seit Jahrzehnten unablässig andauernden Steigerung der Baulandpreise Einhalt geboten werden kann, haben in meinem politischen Leben schon vor fast 50 Jahren in meinen Funktionen als Münchner Oberbürgermeister (1960–1972) und dann als Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1972–1974) eine zentrale Rolle gespielt. Waren doch schon damals die Baulandpreise auf der Bundesebene im Durchschnitt von 7,58 Euro pro Quadratmeter im Jahre 1962 – erst von da an wurden die Preise auf dieser Ebene erfasst – auf 15,72 Euro pro Quadratmeter im Jahre 1970 und damit um 107 Prozent gestiegen. In München – dort begann die Erfassung schon 1950 – betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis hingegen in diesem Jahr 3 Euro und 1970 70 Euro. Er hatte sich also seit 1950 sogar um 2234 Prozent erhöht. Diese Entwicklung hat sich in der Folgezeit kontinuierlich fortgesetzt.

Eine ganz ähnliche unheilvolle Entwicklung wie damals ist dann vor allem seit 2010 wieder im Gang. Die Baulandpreise pro Quadratmeter stiegen in dieser Zeit bundesweit von 156,63 Euro pro Quadratmeter im Jahre 2016 auf 174,94 Euro pro Quadratmeter im Jahre 2017. Für München betrugen die entsprechenden Zahlen 1700 und 1876 Euro pro Quadratmeter.

In den Medien und auch in der Politik wurde jetzt aber nur über die rapide Steigerung der Mieten und den zunehmenden Mangel an bezahlbaren Wohnungen diskutiert. Das – für sich betrachtet – durchaus zu Recht. Denn die Angebotsmieten stiegen im Bundesdurchschnitt pro Quadratmeter von

6,81 Euro im Jahre 2015 auf 7,09 Euro im Jahre 2017. In München stiegen sie sogar von 12,60 Euro auf 13,10 Euro. Es wurde auch versucht, dem durch eine sogenannte Mietpreisbremse, das heißt durch ein Mietrechtsnovellierungsgesetz abzuwehren, das am 1. Juni 2015 in Kraft trat und für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt – diese Gebiete wurden durch Landesverordnungen bestimmt – nur Mieten zuließ, die zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent überstiegen. Da diese Regelung nicht genügend Wirkung zeigte, wurde sie schon wenig später durch ein Bundesgesetz vom 29. November 2018 verschärft. Aber auch dieses konnte weitere erhebliche Steigerungen der Mietpreise nicht verhindern.

Keine Rede ist hingegen von einer ganz wesentlichen Ursache der Mietpreissteigerungen, nämlich dem enormen Anstieg der Baulandpreise. Diese Verbindung zwischen beiden Entwicklungen wird besonders deutlich, wenn man sich vor Augen führt, dass in München 1962 von den Kosten eines Wohnungsbaus auf die Grundstückskosten im Jahre 1961 acht Prozent und auf die Baukosten 92 Prozent entfielen. 1970 machten hingegen die Grundstückskosten in diesen Gebieten bereits 16 Prozent und die Baukosten 84 Prozent aus. Inzwischen betragen die Grundstücksanteile in München im Jahre 2018 79 Prozent und die Baukosten 21 Prozent.

Dies alles brachte mich dazu, das Thema Baulandpreise und damit auch das Gesamthema Bodenordnung ungeachtet meines Lebensalters – ich stehe nun immerhin in meinem 94. Lebensjahr – noch einmal aufzugreifen. Das tat ich im Jahre 2017 in einem Aufsatz unter dem Titel »Bedarf es wirklich