

SERIE: MÜNCHEN 2040 – DIE STADT DER ZUKUNFT

# „Boden ist kein normales Produkt“

Alt-OB Hans-Jochen Vogel fordert die neue Bundesregierung auf, endlich gegen Bodenspekulation vorzugehen

Nirgendwo in Deutschland zahlen die Menschen mehr fürs Wohnen als in München. Und die Mieten steigen weiter, ein Ende scheint nicht in Sicht. Wie also weiter? Münchens Alt-Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel fordert den neuen Bundestag auf, endlich gegen Bodenspekulation vorzugehen – und so die dramatische Steigerung von Baulandpreisen und Mietkosten einzudämmen. Im Gespräch erklärt der 92-Jährige, warum er erste Erfolge sieht.

■ Herr Dr. Vogel, ein Teil des Koalitionsvertrages umfasst Änderungen beim Mieterschutz...

... das begrüße ich ausdrücklich, dass es da Vereinbarungen gibt, um zum Beispiel die Fehler der Mietpreisbremse zu korrigieren. Aber die eigentliche Ursache der Mietpreissteigerung ist die Baulandpreissteigerung. Grund und Boden werden behandelt, als ob es sich um ganz normale Produkte handelt. Grund und Boden sind aber ebenso wie Luft und Wasser Güter, auf die niemand auch nur eine Sekunde in seinem Leben verzichten kann. Und sie sind nicht reproduzierbar.

■ Die Einrichtung einer Enquete-Kommission findet sich ebenfalls im Vertrag wieder. Sie soll sich mit der Reform des Bodenrechts auseinandersetzen. Dies hatten Sie zuletzt gefordert, ist das ein persönlicher Erfolg zu werten?

Das ist ein Erfolg für die Sache. Es geht nicht um persönliche Erfolge, in meinem Alter schon gar nicht. Aber meine Partei kann nicht aus dem



Im Kern ist München noch liebenswert: „Das gilt es zu bewahren“, sagt Hans-Jochen Vogel (92).

FOTO: ASTRID SCHMIDHUBER

Stand für eine Bodenrechtsreform einen konkreten wohlgegründeten Vorschlag machen, der der aktuellen Situation entspricht. Das braucht Zeit. Deswegen war mein Vorschlag, eine Enquete-Kommission einzurichten, die die Fakten prüft und sich mit der Baulandpreissteigerung konkret und unter Nachprüfung der von mir genannten Zahlen beschäftigt. Bundesweit sind die

Baulandpreise seit 1962 um 1800 Prozent gestiegen, in München seit 1950 um 34 000 Prozent. Daher freue ich mich, dass mit der Kommission nun ein erster Schritt getan wurde.

■ Sie haben die Entwicklung der Bodenpreise in Ihrer Zeit als Münchner OB vorhergesehen.

Ich habe sie nicht vorhergesehen, ich habe sie erlebt. Ich

habe damals schon in meinem Buch „Die Amtskette“ darauf aufmerksam gemacht, dass in München von 1950 bis 1972 die Bodenpreise um rund 2850 Prozent gestiegen sind. Und der Stadtrat hat damals aufgrund dieser Vorschläge eine Kommission eingerichtet, die konkrete Vorschläge für eine Reform des Bodenrechts gemacht hat. Der Stadtrat hat im März 1972 eine Neuord-

nung des Bodenrechts durch die Ausweitung des gemeindlichen Vorkaufrechts, die Einführung eines Baugebots, die Abschöpfung der Planungsgewinne und Einführung einer Bodengewinnsteuer gefordert.

■ Fiel das auf fruchtbaren Boden?

Diese Vorschläge sind erstaunlicherweise von allen Parteien aufgegriffen worden.

Es gab entsprechende Parteitagebeschlüsse, nicht nur bei uns. Und es gab den Entwurf einer Novelle des Bundesbaugesetzes, die auch eine Planungsgewinnabgabe enthielt. Der Bundesrat brachte diese jedoch zu Fall. Sie ist aus Gründen, die ich heute nicht mehr ohne Weiteres erklären kann, auch nicht mehr auf die Tagesordnung gekommen.

■ Wie könnten denn die Kommunen wieder mehr Einfluss auf die Bodenpreise erhalten?

Das wäre die zweite Aufgabe der Enquete-Kommission: Alle Bodenreform-Vorschläge, die bisher gemacht worden sind, aufzuführen und darzustellen. Das soll eine breite politische Diskussion auslösen und noch in dieser Legislaturperiode zu einer Reform führen, die nicht nur den Einfluss der Kommunen steigert, sondern dem besonderen Charakter des Grund- und Bodens umfassend Rechnung trägt. Dabei sollte den Verantwortlichen die Grundidee vor Augen stehen, die Artikel 161, Absatz 2 der Bayerischen Verfassung so zum Ausdruck bringt: Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besondere Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

■ Herr Dr. Vogel, zum Abschluss: Ist für Sie München noch so liebens- und lebenswert wie früher?

Ja, trotz aller Veränderungen und Herausforderungen im Kern noch immer. Ihn gilt es zu bewahren.

Interview: Sascha Karowski

## Stadt und Land – Hand in Hand

Münchens Wohnungsprobleme lassen sich nur gemeinsam mit dem Umland lösen

Zuzug, Zuzug, Zuzug! 1,8 Millionen Münchner wird es im Jahr 2030 geben. Doch wo sollen sie wohnen? Will München die Wohnungsnot bekämpfen, werden die Bebauung letzter freier Flächen, die Nachverdichtung und auch der wieder heiß diskutierte Hochhausbau am Ende nicht helfen. „München kann die Wohnungsnot nur gemeinsam mit dem Umland lösen“, lautet das Mantra, das OB Dieter Reiter (SPD) seit Jahren wiederholt. Und: Langsam zeigt Reiter Kurs Wirkung, mit den acht Landkreisen rund um München und den Kommunen im Umland zu sprechen.

Lange Jahre war das Verhältnis Stadt-Umland von Ressentiments geprägt. Kommunalpolitiker fühlten sich von der Landeshauptstadt nicht ernst genommen, hatten vor allem das Gefühl, dass sie Münchens Probleme lösen sollen. Mit der 2015 von Reiter eingeführten jährlich stattfindenden regionalen Wohnungsbaukonferenz hat sich das geändert. Langsam beginnen sich Umland und Stadt als eine Einheit – die Metropolregion München – wahrzunehmen.

Stadt und Land – Hand in Hand! „Es herrscht Tauwetter zwischen der Landeshauptstadt und dem Umland“, sagt der Fürstfeldbrucker Landrat Thomas Karmasin (CSU). Die Landkreise würden heute nicht mehr nur „als Freizeitziele einerseits und als Schlafstätte andererseits“ wahrgenommen, glaubt er.

Bei der jüngsten Wohnungsbaukonferenz im Mai 2017 vereinbarten die Teilnehmer, gemeinsam Bauflächen zu erwerben, den Austausch von Erfahrungen beim Bauen zu intensivieren und



Elisabeth Merk, Stadtbaurätin, erwartet mehr gemeinsame Projekte.



Christian Breu geht der Wohnungsbau viel zu langsam voran.



Thomas Karmasin (CSU), Fürstfeldbrucker Landrat, spürt „Tauwetter“. FKN (2/1)

Infoveranstaltungen durchführen, um dem Misstrauen der Bürger beim Thema Wachstum zu begegnen.

Konkrete Projekte gibt es bislang aber nur vereinzelt. In Poing im Landkreis Ebersberg errichten die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften Gewofag und GWG gemeinsam mit der Gemeinde und anderen Wohnungsbau-Gesellschaften eine größere Anzahl von Wohnungen. In Taufkirchen (Landkreis München) sollen am Riegerweg 50 Gewofag-Wohnheiten entstehen.

hen. Auch die GWG hat schon vereinzelt öffentlich geförderte Wohnungen im Umland gebaut. „Die Anzahl der gemeinsamen Planungen steigt, weil ein Mehrwert für alle entsteht und die eigenen Interessen gewahrt bleiben“, sagt Münchens Stadtbaurätin Elisabeth Merk (parteilos). Neue Impulse erwartet Merk von der Wohnungsbaukonferenz am 17. Oktober dieses Jahres. „Ich bin zuversichtlich, dass die Erfolge zunehmend für die Bürger spürbar werden“, sagt sie.

Denn: Die große konzentrierte Bautätigkeit ist bislang noch nicht in Sicht. Dabei erwartet der „Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München“ bis 2034 bis zu 360 000 Neubürger in der Region. Die größten Anstiege müssen nach der jüngsten Prognose Ebersberg (+17,4 Prozent), Dachau (+17,3 Prozent) und die Stadt München (+16,8 Prozent) bewältigen. Der Wohnungsbau in der Region verlaufe noch immer viel zu langsam, sagt Christian Breu vom Verband. „Pro Jahr müssen in Stadt und Umland mindestens 15 000, besser noch mehr neue Wohnungen entstehen.“ Im Moment seien es nur 12 000.

Nach einer aktuellen Studie des Planungsverbandes fehlen bis 2035 insgesamt 40 000 Wohnungen in der Region. Eine Gesamtstrategie sei vonnöten, damit sowohl die Landeshauptstadt als auch die Gemeinden des Umlands genügend Flächen für den Wohnungsbau ausweisen.

Dass alle Akteure in der Metropolregion an einem Strang ziehen, ist noch Zukunftsmusik. So lässt sich etwa Unterschleißheim, die mit 30 000 Einwohnern größte

Stadt im Landkreis München, auch von der Wohnungsnot in der Region aktuell nicht von ihrer Linie abbringen, eine „gemäßigte Form der Entwicklung“ zu nehmen, wie Bürgermeister Christoph Böck es nennt. In den kommenden 15 Jahren soll die Stadt um 2500 Einwohner wachsen, nicht mehr, das hat der Stadtrat im Dezember 2017 beschlossen. „Unterschleißheim hat in den vergangenen Jahren viel getan“, sagt SPD-Baureferentin Katharina Bednarek. Aber: „Wir können nicht die Probleme der Region lösen!“

Christian Breu sieht ein Problem in der kritischen Haltung der Gesellschaft zur Ausweisung neuer Flächen für den Wohnungsbau. „Es müsste hier deutlich mehr Akzeptanz geben.“

Nur wenige plädieren für eine Begrenzung des Wachstums.

Nur wenige, wie etwa Holger Magel, Präsident der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum, plädieren für eine Begrenzung des Wachstums. Man müsse endlich „das bisher Udenkbare denken“, fordert Magel kürzlich in einem Gastbeitrag in unserer Zeitung. Magel will einen Ausbaustopp. Die negativen Folgen des Wachstums bedrückten immer mehr angestammte Bürger und beeinträchtigten sie in ihrem Lebens- und München-Gefühl. Der Professor fordert die „Abkehr vom reinen Denken in Finanzströmen und Arbeitsplätzen“. Es wird spannend, wie München und das Umland 2040 in dieser Frage denken.

CAROLINE WÖRMANN



Baggern in der Au: An vielen Stellen in der Stadt wird gebaut, hier auf dem ehemaligen Paulaner-Areal.

FOTO: GOETZFRIED

## Der Kampf gegen die Windmühlen

Wo soll das alles hinführen, fragen sich viele: Schon heute zahlen Münchner bei Neuvermietung 16,10 Euro pro Quadratmeter und damit 137 Prozent mehr als der Bundesdurchschnitt (6,80 Euro). 730 Euro für eine 30-Quadratmeter-Wohnung, das ist heute normal. Auch wer ordentlich verdient, findet nur mehr schwer eine Wohnung. 787 320 Wohnungen gab es Ende 2016 in München. 2017 wurden mit 13 475 so viele Baugenehmigungen erteilt wie lange nicht. Die Stadt hat ein milliardenschweres Bauprogramm aufgelegt. Und trotzdem ist eine Entspannung nicht in Sicht.

In den kommenden fünf Jahren sollen 22 800 neue Wohnungen entstehen, wie Stadtbaurätin Elisabeth Merk vor Kurzem erklärte. Bald werden auf dem Areal der Bayernkaserne 5500 neue Wohnungen entstehen, 4400 im ersten Bauabschnitt des neuen Stadtviertels Freiham, an der Paul-Gerhardt-Allee in Pasing sind 2400 Wohnungen geplant, im Prinz-Eugen-Park und im Domagkpark jeweils 1800. Eben-

falls bereits im Bau sind die 1500 Wohnungen auf dem ehemaligen Paulaner-Areal in der Au, gearbeitet wird auch am Werkviertel hinterm Ostbahnhof, wo bis zu 1150 Wohnungen entstehen sollen.

30 000 Menschen sollen darüber hinaus auf längere Sicht in den Münchner Nordosten, in das Areal zwischen den Stadtbezirken Bogenhausen und Trudering-Riem, ziehen können. Wie lange die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) für den Bereich Feldmoching – Ludwigsfeld noch auf Eis liegt, kann derzeit niemand sagen.

Es wird gebaut und gebaut. Und dennoch ist es ein Kampf gegen Windmühlen. Selbst wenn die Bautätigkeit weiter zunimmt, wird es nicht reichen, um allen, die neu in die Boomtown München kommen, ein Dach über dem Kopf zu bieten. Bis 2035 werden, wenn die Prognosen zutreffen, 1,85 Millionen Menschen in der Landeshauptstadt leben, das sind rund 300 000 mehr als heute. Schon 2022 wird München die 1,7-Millionen-Marke knacken. wö

### AKTUELLES IN KÜRZE

#### Licht aus zur „Earth Hour“

Um ein Zeichen für den Klimaschutz zu setzen, schalten Münchner am 24. März wieder für eine Stunde die Lichter aus. Tausende Städte weltweit verdunkeln ihre bekanntesten Bauwerke. München nimmt bereits zum neunten Mal an der Aktion teil: Die abendliche Bestrahlung der Frauenkirche, der Theatinerkirche, des Rathauses, des Friedensengels sowie der Ruhmeshalle und der Bavaria wird ab 20.30 Uhr für eine Stunde abgeschaltet. Über die Earth Hour hinaus kann jeder gegen den Klimawandel aktiv werden: Wechsel zu Ökostromangeboten, effizientes Heizen und Lüften, der Einsatz von schaltbaren Steckerleisten, um Standby-Verluste zu minimieren, oder der Austausch des alten Kühlschranks gegen ein effizientes Neugerät sind nur einige Beispiele. Eine fleischarme Ernährung mit regionalen und Bio-Lebensmitteln lohnt sich ebenfalls. Weitere Tipps unter [www.wwf.de/earth-hour](http://www.wwf.de/earth-hour). inc

#### Luftqualität in München

Das Bayerische Landesamt für Umwelt meldete gestern um 16 Uhr folgende Werte (Mikrogramm pro Kubikmeter; Feinstaub PM10: gleitender 24-Stunden-Mittelwert; Stickstoffdioxid: höchster 1-Stunden-Mittelwert im Zeitraum von 0 bis 16 Uhr, gesetzlicher Stunden-Grenzwert 200 µg/m³).

Messstelle	NO <sub>2</sub>	Feinstaub
Johanneskirchen	17	22
Landshuter Allee	72	31
Stachus	67	31

sehr gut    gut    befriedigend  
 ausreichend    schlecht    sehr schlecht

#### Wetterkalender 2018 März

Jahr	Maximum	Minimum
2017	15,5°	8,0°
2008	3,4°	-1,2°
1993	16,5°	2,2°
1968	16,4°	-2,4°
1918	12,2°	6,5°

Absolutes Maximum an einem 20. März: 23,3°/1974  
Absolutes Minimum an einem 20. März: -10,5°/1887

#### Plakat-Kunstaktion am Lenbachplatz

Auf dem Display der Kunst-Insel am Lenbachplatz werden bald Motive des Künstlers Albert Coers zu sehen sein. Ab 22. März erscheinen dort bis Mitte Mai „Straßen Namen Zeichen (I)“. Der Künstler übersetzt dabei Ortsangaben in Gebärdensprache. Infos unter [www.muenchen.de/kunst](http://www.muenchen.de/kunst) und [www.albertcoers.com](http://www.albertcoers.com). inc

#### Lesung für kleine Alltags-Rebellen

Die Monacensia im Hildebrandhaus (Maria-Theresia-Straße 23) und der Carl Hanser Verlag laden zu einer Kinder-Lesung ein. Am 21. März um 18 Uhr beginnt der Vorlese-Spaß für kleine Rebellen ab sechs Jahren. Der Eintritt ist frei. Um eine Anmeldung per Mail wird gebeten an [monacensia.programm@muennenchen.de](mailto:monacensia.programm@muennenchen.de). inc