

# Knapp, begehrt – und oft verschwendet

Warum wird in Deutschland Jahr für Jahr eine Fläche etwa in der Größe des Münchner Stadtgebiets neu verbraucht? Woher kommen die Vorbehalte gegenüber einer Verdichtung nach innen und oben? Diesen Fragen zur städtischen Bodennutzung widmet der Lehrstuhl für Baukonstruktion und Baustoffkunde an der TU eine Vortragsreihe.



Ungebremster Flächenverbrauch, auch in München | Fahrbahnboden in Los Angeles | © bodensteinerfest

JOCHEN PAUL

Nachverdichtung, Funktionsmischung und die »Entschleunigung« der rasanten Kostenentwicklung hängen eng mit der effizienten Nutzung der begrenzt verfügbaren Ressource Boden zusammen. Der Anstieg der Bodenpreise und des Flächenverbrauchs war seit den 1960er Jahren die wesentliche Triebkraft der »Stadtflucht«, in Großstädten entfällt mittlerweile der Löwenanteil des Miet- bzw. Kaufpreises einer Immobilie auf den Bodenpreis. Damit ist er für die Bezahlbarkeit von Lebensraum der entscheidende Faktor.

Daran ändern auch Steuerungsmodelle wie die »Sozialgerechte Bodennutzung« (SoBon), Konzeptausschreibungen mit verpflichtender Teilnahme von Baugemeinschaften an Realisierungswettbewerben oder die – in der aktuellen Form Mitte Juni vor dem Amtsgericht München gescheiterte – Mietpreisbremse nur begrenzt etwas. Die Stadt kann diese Entwicklung nur in dem Maß steuern, in dem sie über einen eigenen Wohnungs- und Grundstücksbestand verfügt – weshalb allen voran ostdeutsche Kommunen, die in den 1990er Jahren oder im Zuge der Finanzkrise 2007/2008 ihre Wohnungsgesellschaften privatisiert haben, aber auch München, neidisch auf Wien blicken.

Die Donaumetropole finanzierte ihren kommunalen Wohnbau in den 1920er Jahren über eine zweckgebundene, von den Vermietern zu entrichtende Wohnbausteuer, die so gestaffelt war, dass die teuersten 0,5 Prozent der Objekte 44,5 Prozent der Gesamtsteuerleistung erbrachten – wie es die Sozialdemokraten zwischen 1923 und 1934 überhaupt verstanden, »Luxusgüter« wie Antiquitäten, Champagner, Juwelen und Kaviar exorbitant zu besteuern. Heute verfügt Wien über 220 000 Gemeindewohnungen und weitere 200 000 mit unterschiedlichen Fördermodellen subventionierte Neubauten, sodass statistisch weit mehr als die Hälfte der Wiener günstig »auf Kosten der Stadt« leben. Dagegen sind in Berlin bescheidene 14 Prozent der Wohnungen in öffentlicher Hand, in München und Frankfurt 20 Prozent.

## Bodennrecht und Selbstverwaltung

An der TU referierte Fritz Andres unter dem Titel »Wenn der Boden knapp wird ...« über Effizienz und Verteilungsgerechtigkeit der Bodenordnung und Prof. Dr. Dirk Löhr schilderte in seinem Vortrag über »Bodennrecht und Besteuerung« die Zusammenhänge zwischen Immobilienpreisniveau, Abgabenbelastung, Eigentumsquote und Vermögensverteilung aus einer – in Deutschland weitgehend unbekannt – geoklassischen Perspektive der Ökonomie. Danach sprach Dr. Dieter Hoffmann-Axthelm am 8. Juni über »Flächenkosten und lokale Selbstverwaltung«.

Der Berliner Theologe und Stadtplaner begann seinen Vortrag mit ein paar überraschend neoliberal anmutenden Statements wie dem, dass die Bodenpreise trotz aller Polemik der Wohnreformer und der Sozialdemo-

kratie »schlicht und einfach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage folgen: teuer, wo knapp und begehrt – das ist ein ganz normaler kapitalistischer Prozess.« Darauf, ob die Nachfrage, die sich auf diesem überhitzten Markt durchsetzt, für die Stadtgesellschaft förderlich ist – zwischen Altem Hof, Hofstatt und dem ehemaligen Heizkraftwerk in der Müllerstraße ist Münchens Innenstadt voll genug von drei Viertel des Jahres leer stehenden Zweit- und Drittwohnungen –, ging er nicht ein.

## Stadtentgelt statt Steuern!

Dann aber kam Hoffmann-Axthelm zum eigentlichen Thema seines Vortrags: den Flächenkosten und der lokalen Selbstverwaltung. Um die Stadt finanziell von Instrumenten wie dem Bund-Länder-Finanzausgleich – laut Hoffmann-Axthelm »eine Einbahnstraße von oben nach unten: Die Kommunen bekommen, was Bund und Länder übrig lassen« – unabhängig zu machen, schlug er ein »Stadtentgelt« vor. Das könne, weil es auf Steuerungstendenzen verzichte, auch nicht für sachfremde Themen wie Ökologie, soziale Mischung und Ähnliches »missbraucht« werden – für Hoffmann-Axthelm der einzige Weg, die »Unmündigkeit der Städte«, die sich seiner Ansicht nach »nichts mehr trauen«, zu beenden. Verbunden damit sieht er einen Paradigmenwechsel vom staatlichen Steuermodell zu einem Äquivalenzdenken. Grundgedanke des Äquivalenzprinzips ist es nach Hoffmann-Axthelm, die Stadtbürger dazu aufzurufen zu entscheiden, was sie – nach dem Vorbild der Schweiz – auf lokaler Ebene finanzieren wollen und was nicht. Die Stadt selbst würde von der Wahrnehmung staatlicher Aufgaben – auf die heute bis zu 95 Prozent der Verwaltungstätigkeit entfallen – entlastet.

Dazu würden die Kosten der Verwaltung auf die Flächennutzer umgelegt werden; und damit die Gelder in der Stadt verbleiben und die Bürger in den Prozess der »Verausgabung« einbezogen werden, müsse das »Stadtentgelt« von staatlichen Steuern abgekoppelt werden: Alles in allem, so Hoffmann-Axthelm, würde dieser Paradigmenwechsel das Bewusstsein dafür, dass Fläche kostbar ist, schärfen, zu einer Verdichtung und Neunutzung von vorhandener Fläche führen und das Verhältnis von Stadt und Umland auf eine neue Grundlage stellen: Das Zentrum, in dem Wohnungen ohne Gärten der vorherrschende Typus sind, subventioniert die Peripherie der Einfamilienhäuser mit Garten – die sich auf der anderen Seite aus heutiger Sicht »überproportional« entsprechend ihrem Anteil an den Infrastruktur- und Erschließungskosten beteiligen müssen.

Am 13. Juli spricht Prof. Dr. Fabian Thiel unter dem Titel »Eigentum verpflichtet: nicht beim Boden?« über das Thema »land policy«, die einen übergreifenden Gesamtrahmen für die Nutzung des Bodens gibt. Während viele Staaten ein solches Grundsatzdokument mit Aussagen zu Gemeinwohlorientierung und Maßnahmen gegen Bodenspekulation haben,

fehlt etwas Vergleichbares in Deutschland bislang komplett.

Und last not least diskutieren am 20. Juli Prof. Dr. Alain Thierstein, Christian Stupka und der Baubürgermeister der Stadt Ulm, Tim von Winning, unter der Moderation des Bundesgeschäftsführers des BDA, Dr. Thomas Welter, darüber, welche Potenziale im Boden (noch) stecken. Die Vorträge und die Podiumsdiskussion finden im Vorhölzer Forum der

Fakultät für Architektur der TU München in der Arcisstraße 21 statt. Der Eintritt ist frei. ||

**NACHHALTIGE BODENENUTZUNG – VORTRAGSREIHE MIT PODIUMSDISKUSSION**  
Vorhölzer Forum, Fakultät für Architektur der TU München | Arcisstr. 21, 5. OG  
Eintritt frei | Termine und Informationen: [www.ebb.art.tum.de/aktuell/news](http://www.ebb.art.tum.de/aktuell/news)

Anzeige

# TANZWERKSTATT EUROPA

WORKSHOPS & PERFORMANCES  
2. - 12. AUGUST 2017  
MÜNCHEN

### WORKSHOPS

**CONTEMPORARY DANCE**  
ORI FLOMIN (IL/US)  
STEPHAN HERWIG (DE)  
CHARLIE MORRISSEY (UK)  
BOSMAT NOSSAN (IL)  
VIRGINIE ROY (FR/AT)  
MILAN TOMÁŠIK (SK)

**CHOREOGRAPHIC & REPERTORY LABS**  
LAURENT CHÉTOUANE (FR/DE)  
SIOBHAN DAVIES (UK)  
GERMAN JAUREGUI (BE)

**FETTANZTECHNIK**  
DORIS UHLICH (AT)

**BODYWORK**  
VERONICA FISCHER (DE)  
ORI FLOMIN (IL/US)  
CHIANG-MEI WANG (TW/DE)

### PERFORMANCES

**2. AUGUST // MARIENPLATZ**  
QUIM BIGAS (ES) - MOLAR

**3. + 4. AUGUST // MUFFATHALLE**  
IAN KALER (AT/DE) -  
O.T. (THE EMOTIONALITY OF THE JAW)

**5. AUGUST // SCHWERE REITER**  
DORIS UHLICH (AT) - MEHR ALS GENUG

**6. AUGUST // MUFFATHALLE**  
ZOO / THOMAS HAUERT (BE) - INAUDIBLE

**7. AUGUST // SCHWERE REITER**  
RUTH CHILDS / SCARLETT'S (CH) -  
PASTIME / CARNATION / MUSEUM PIECE

**8. AUGUST // SCHWERE REITER**  
NACERA BELAZA (DZ/FR) -  
LA NUIT & SUR LE FIL

**9. AUGUST // MUFFATHALLE**  
WHO'S NEXT? - OPEN STAGE

**10. + 11. AUGUST // SCHWERE REITER**  
MORITZ OSTRUSCHNIJAK (DE) -  
TEXT NECK

**11. AUGUST // MUFFATHALLE**  
MILAN TOMÁŠIK (SK) - SOLO 2016

**12. AUGUST // MUFFATHALLE**  
FINAL LECTURE DEMONSTRATION

**INFORMATIONEN & TICKETS**  
[WWW.JOINTADVENTURES.NET](http://WWW.JOINTADVENTURES.NET)

•••••

EIN PROJEKT VON  
JOINT ADVENTURES – WALTER HEUN  
GEFÖRDERT DURCH DAS KULTURREFERAT DER  
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

**JOINT  
ADVENTURES**  
DANCE  
PERFORMANCE  
ART



Landeshauptstadt  
München  
Kulturreferat