

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 20.07.2018

Den Horizont erweitern – Sozialgerechte Bodennutzung und Bodenvorratspolitik anderer Städte vorstellen

Antrag

Die Verwaltung stellt dem Stadtrat die Praxis einer „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) und Liegenschaftsverwaltung anderer Städte vor.

Begründung:

München war lange Vorreiter für die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN). Bereits 1994 wurde in München als erster Kommune in Deutschland die SoBoN eingeführt, damit Grundstückseigentümer, die neues Baurecht erhalten – und damit eine leistungslose Wertsteigerung für ihr Grundstück – , sich an den Kosten der sozialen und grünen Infrastruktur beteiligen müssen. Mittlerweile sind auch andere Städte dem Beispiel Münchens gefolgt und haben interessante, bisweilen weitergehende Ansätze entwickelt, insbesondere bei der langfristig ausgerichteten Bodenvorratspolitik. Nachdem selbst die Münchner Bauwirtschaft sich verwundert über das für die Stadt schlechte Verhandlungsergebnis der letzten SoBoN-Runde zeigte, ist es Zeit, auch mal über den Tellerrand zu schauen und um zu sehen, wie andere Kommunen Flächen für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sichern. Insbesondere Münster, Ulm, Freiburg und Tübingen werden dabei oft genannt.

Durch eine Baulandentwicklung auf eigenen Flächen können städtebauliche und soziale Ziele am effizientesten verfolgt werden. Deshalb ist eine langfristig ausgerichtete Bodenvorratspolitik von zentraler Bedeutung für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Neubau von Wohnungen ist nur dann ein nachhaltiger Beitrag zur Schaffung von leistbaren Wohnungen, wenn diese auch dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen bleiben. Dies ist immer dann möglich, wenn Wohnungen von kommunalen Baugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften oder Miethausyndikaten auf eigenen Flächen gebaut werden.

München hat aktuell kein Geld- sondern ein Flächenproblem. Die verfügbaren kommunalen Grundstücke für Wohnungsbau sind in wenigen Jahren aufgebraucht.

Auf SoBoN-Flächen hingegen entsteht nur temporär bezahlbarer Wohnraum. Bestes Beispiel dafür ist das Paulaner-Gelände. Dort werden, gerade mit Verweis auf die geringen Bindungsfristen, die Flächen für geförderten Wohnungsbau, auch im Rahmen von Share Deals, höchstbietend an Investoren verkauft.

Dies führt dazu, dass heute die Verdrängung von morgen (nach Ablauf der kurzen Bindungsfristen) gebaut wird. Wie das funktioniert, ist aktuell bei den geförderten Wohnungen der GBW am Ackermannbogen zu beobachten.

Dabei wird auch eine Regelungslücke in den SoBoN-Regularien ausgenutzt. Der Bodenwert für Flächen, auf denen geförderte Wohnungen gebaut werden, ist beim Verkauf limitiert und wird auch als SoBoN-Belastung angerechnet. Die Flächen können jedoch samt Wohnungen ohne Limit zu weit höheren Preisen verkauft werden. Die tatsächliche Belastung durch die SoBoN ist daher deutlich geringer als auf dem Papier und dürfte nach Branchenkenntnissen mittlerweile weniger als ein Drittel des Planungsgewinns betragen.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Paul Bickelbacher

Herbert Danner

Gülseren Demirel

Katrin Habenschaden

Anna Hanusch

Sabine Nallinger

Mitglieder des Stadtrates