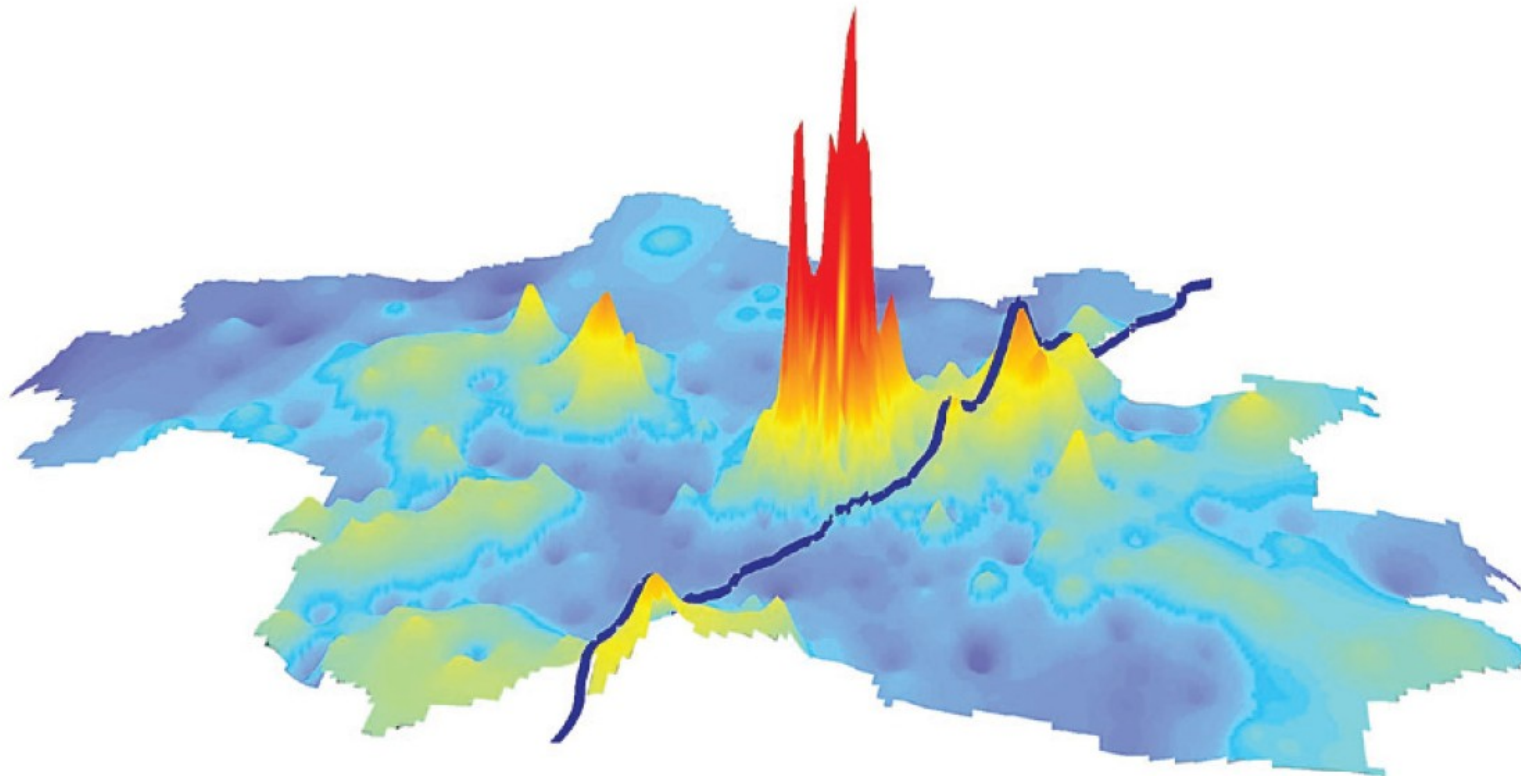


# Wem gehört die Stadt?

Oder:

# Wie gerecht ist Bodeneigentum?

# Vorstellung der Diplomarbeit: "Wege zu einer gerechten Bodenordnung" Bernadette-Julia Felsch

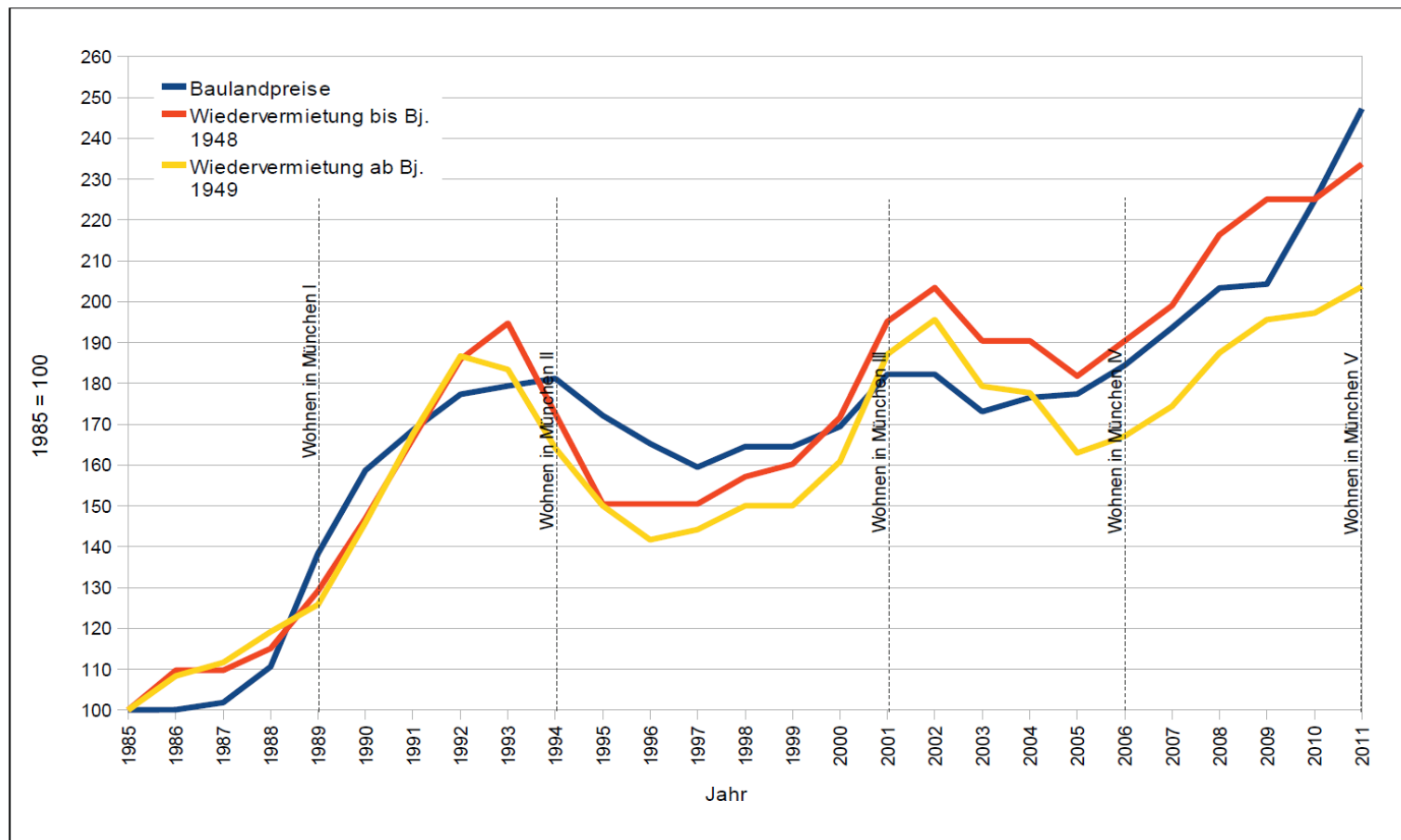


QUELLE: DER MÜNCHEN-ATLAS, HRSG. G. HEINRITZ U.A., KÖLN 2003, S. 49

Das Bodenpreisgebirge München – Perspektivansicht auf unterschiedlich hohe Bodenpreise in den Stadtbezirksvierteln in München (zwischen 1.000 und 10.000 €/m<sup>2</sup>; Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1999)

# Vorstellung der Diplomarbeit: "Wege zu einer gerechten Bodenordnung"

Bernadette-Julia Felsch



QUELLE: WOHNEN IN MÜNCHEN V, HRSG. PLANUNGSRREFERAT, MÜNCHEN 2012, S. 17

## Gründe für die hohen Münchner Bodenpreise (bundesweit teuerster Immobilienmarkt):



- Bereits seit 100 Jahren Wohnungsmangel in München
- Stadtgebiet verhältnismäßig klein => hohe Bevölkerungsdichte
- Neubau hinkt Nachfrage stets hinterher, Platzbedarf/Einwohner nimmt zu
- Nachfrage übersteigt Angebot (Wohnungsbestand: 750.512, Dez. 2010)
- Neubau hinkt Nachfrage stets hinterher
- Baulandreserven gehen zur Neige
- Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage und hohe Gewinne bei Aufteilung
- Unzureichende Möglichkeiten zur Gegensteuerung

## Rechtliche und politische Gegenmaßnahmen in München

- Soziale Bodennutzung (SoBoN): Nutzung von Planwertgewinnen
- Zweckentfremdungsverbot
- Erhaltungssatzungen
- Stadteigenes Wohnraumangebot (rund 63.000 Einheiten)
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Nachverdichtung und Ausweisung von Neubaugebieten (100.000 Whg in den letzten 20 Jahren)
- "München Modell": Wohnraumsubventionierung für Familien
- Stadtentwicklung nach ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien und gezielte Grundstücksvergabe
- Zielsetzung: Einbeziehung der umliegenden Kommunen (Regionalparlament)

## Rechtliche Betrachtung – Deutsche Gesetzgebung

*Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen. Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.*

*Art. 161 Abs. 1 und 2 der Verfassung des Freistaats Bayern*

## Internationaler Vergleich

Spekulation mit Boden ist auch international ein Problem (Beispiel „Landgrabbing“)

Alternativen zum Institut des Privateigentums sind möglich (z.B. traditionelle, zeitlich begrenzte Nutzungsrechte)

Begrenzung des Privateigentums verhindert Bodenspekulation und dämmt die Zunahme der Vermögensungleichheit ein (Beispiel Dänemark)

## Ist Bodeneigentum gerecht? – Philosophische Betrachtung

*"Der erste, der ein Stück Land eingezäunt hatte und es sich einfallen ließ zu sagen: dies ist mein und der Leute fand, die einfältig genug waren, ihm zu glauben, war der wahre Gründer der bürgerlichen Gesellschaft. Wie viele Verbrechen, Kriege, Morde, wie viel Not und Elend und wie viele Schrecken hätte derjenige dem Menschengeschlecht erspart, der die Pfähle herausgerissen oder den Graben zugeschüttet und seinen Mitmenschen zugerufen hätte: ‚Hütet euch, auf diesen Betrüger zu hören; ihr seid verloren wenn ihr vergeßt, dass die Früchte allen gehören und die Erde niemandem.“*

Jean-Jaques Rousseau:

Abhandlung über den Ursprung der Ungleichheit unter den Menschen, 1754



## Zwischenfazit:

Das marktwirtschaftlich dominierte Konzept vom Boden als Ware und Produktionsfaktor führt offensichtlich nicht zu optimalen Lösungen, sondern ist in mancherlei Hinsicht selbst Quelle neuer Probleme. Demzufolge müsste das Institut des Privateigentums an Boden als solches in Frage gestellt werden.

## Ideen für eine gerechte(re) Bodenordnung:

Wie wäre es wenn.....

...Privateigentum an Boden begrenzt würde?

...Nutzungs- anstelle von Eigentumsrechten vergeben werden?

...anstelle des Privateigentums vermehrt Gemeineigentum träte?

## Ideen für eine gerechte(re) Bodenordnung:

- Langfristiger sanfter Übergang zur Freilandtheorie
- Nutzungsrechte anstelle unbegrenzt geltender Eigentumsrechte
- Änderung des Erbrechts (Begrenzung auf den Eigenbedarf)
- Rolle des Staates: Treuhänder (nicht Eigentümer!)

Eine gerechte Bodenordnung zu gestalten, bedeutet vor allem, Konzepte zu entwickeln, die sich am Gemeinwohl orientieren und die privatrechtliche Verfügungsgewalt wo nötig einschränken.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**