

70 Jahre Bayerische Verfassung

Bodenspekulation und Bayerische Verfassung

Umsetzung in die politische Realität

Die Bayerische Verfassung zeigt uns im Bereich der Wohnungs- und Grundstückspolitik, wie schön Papiere sein können und wie weit die Realität davon abweicht.

Oder, mit anderen Worten, wie „papieren“ eine Verfassung ist und bleibt, wenn sie von den politisch Verantwortlichen nicht in die Tat umgesetzt wird.

Gerade in dem sozial wichtigen Bereich von Wohnen und Bauen sind die Möglichkeiten, die die Verfassung bietet, geradezu verheißungsvoll. Dagegen ist das, was hierzu in Bayerischen Landen seit Jahrzehnten und bis zu Gegenwart geschieht, ein klägliches Versagen angesichts des Verfassungsauftrags.

Sehen wir uns die beiden einschlägigen Artikel der Bayerischen Verfassung an:

Im Artikel 106 heißt es:

Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.

Und der Artikel 161 Absatz 2 besagt:

Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

Wenn wir das lesen oder hören, wissen wir bereits, dass der Verfassungsauftrag völlig unzureichend erfüllt ist. Bei uns profitieren die Grundeigentümer und nicht die Allgemeinheit von den Steigerungen des Bodenwertes.

Hinweis: Die Wertsteigerung von Grundstücken ergibt sich in der Regel dadurch, dass die Rahmenbedingungen in der Umgebung und in der Region durch **Steuergelder** verbessert worden sind (z.B. durch Anschlüsse an den ÖPNV oder das Straßennetz, Kinderbetreuungseinrichtungen, schulische Angebote, kommunale Krankenhäuser).

Deshalb ist es nur fair, die Wertsteigerungen, die beim Verkauf solcher Grundstücke entstehen, wiederum mit der Allgemeinheit zu teilen.

Es sind also die Millionen an Euro der Allgemeinheit, beziehungsweise der SteuerzahlerInnen, die aus billigem Boden wertvollen Grundbesitz machen. Und diese Wertsteigerung

müsste laut Bayerischer Verfassung der Allgemeinheit wieder zurückgegeben werden.

Wie ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, das bisherige Verfahren?

Von den Gemeinderäten werden meist bedingungslos Bebauungspläne aufgestellt und damit Baurecht geschaffen. Durch den Aufstellungsbeschluss schnellte der Bodenpreis über Nacht um ein Vielfaches in die Höhe. Der Grund und Boden wird dann von den Eigentümern nach der Baureifmachung an die Meistbietenden verkauft.

Gewinner dabei und oft über Nacht gewordene Millionäre sind einige wenige Grundeigentümer oder auch Gesellschaften des freien Marktes, die zukünftiges Bauland zu Spekulationszwecken rechtzeitig aufgekauft haben.

Verlierer ist die breite Masse der Bevölkerung, vor allem Familien mit Kindern, die diese verfassungswidrigen Gewinne bezahlen müssen. Denn die mit einem einzigen Gemeinderatsbeschluss zustande gekommene explosive Bodenpreiserhöhung wird auf die Mieten abgewälzt.

Die Konsequenz ist, dass sich DurchschnittsverdienerInnen, vor allem Familien mit Kindern, nur noch unzureichenden Wohnraum leisten können.

Anders als es die Bayerische Verfassung will, führt so der spekulative Kapitaldruck, wenn ihm politisch nichts entgegengesetzt wird, zu Verhältnissen, die eindeutig als unsozial zu brandmarken sind.

Wo liegen nun die Ursachen?

Wir müssen die Verantwortlichen auf der politischen Ebene, in diesem Fall aber **zunächst** nicht einmal in den Kabinetten und Parlamenten der „hohen“ Politik suchen. Die Verfehlungen beginnen schon auf der Ebene der Gemeinden und Kommunalparlamente.

Jede Gemeinde hat aufgrund ihrer Planungshoheit genügend Möglichkeiten, Bauland zu sozial vertretbaren Preisen und Bedingungen zu sichern.

Was können die Gemeinden gegen die Bodenspekulation tun?

Als Möglichkeit bietet sich zum Beispiel an, für im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesene Gebiete, auf denen noch kein Baurecht ruht, erst dann Baurecht zu schaffen, wenn der/die Eigentümer es der Gemeinde ermöglicht, zum Beispiel zu einem günstigen, das heißt sozialen Preis, einen Teil dieses Baulandes zu erwerben. Dadurch könnte es die Gemeinde beispielsweise dem Sozialen Wohnungsbau ermöglichen, Baugrund zu einem zumutbaren Preis zu erhalten.

Dieses Verfahren würde die Bodenspekulation eindämmen, und unter Berücksichtigung sozialer Belange dem legitimen Wohnungsbedarf der Bevölkerung dienen.

Dieses Modell, oder diese Vorgehensweise, habe ich im Jahr 1979 entwickelt und als Antrag in den Gilchinger Gemeinderat eingebracht. Das brachte mir, verbunden mit tumultartigen Szenen, im Gemeinderat Beschimpfungen wie „Kommunist“, „verfassungswidrig handelnd“ oder „Erpresser“ ein.

Nach etwa einem Jahr härtester Auseinandersetzungen wurde dieses Modell in Gilching für eine konkrete Baumöglichkeit angenommen, die Gemeinde erhielt 40 Prozent eines Grundstücks zu vertretbaren Preisen.

(siehe beglaubigter Auszug aus der Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gilching vom 19.4.1982).

Diese Auseinandersetzung ist symptomatisch: Bereits die KommunalvertreterInnen wehrten sich auf das heftigste, wenn es darum geht, die in der Verfassung vorgesehenen Möglichkeiten zu verwirklichen.

Wo die gemeindlichen VolksvertreterInnen selbst so weit hinter der Verfassung zurück bleiben, ist die Hoffnung gering, dass soziale Bayerische Verfassungsgebote wie die Artikel 106 und 161,2 für weite Kreise der Bevölkerung wirksam werden können.

Hier müsste den trägen KommunalpolitikerInnen auf dem Weg der Legislative nachgeholfen werden. Wenn nämlich die Gemeinde zu Spekulationszwecken missbraucht werden kann, müsste dies durch eine soziale Gesetzgebung verhindert werden.

Aber ein Blick auf die bisherige Tätigkeit des Bayerischen Landesparlaments zeigt, dass die VolksvertreterInnen im Bayerischen Landtag an Desinteresse hinsichtlich der Verfassungsartikel 106 und 161 nicht hinter vielen ihrer KollegInnen in den Gemeinderäten zurückstehen. Sie hätten sonst schon längst ein entsprechendes Gesetz formuliert, mit dem es den Gemeinden zur Auflage gemacht wird, die Baulandausweisung an die Realisierung des Sozialgebots der Verfassung anzubinden.

Somit stellt sich die Frage, wessen Interessen die Parlamentarier vorrangig wahrnehmen –

die der Bodenspekulanten oder
die der „Bewohner Bayerns“,

die laut Verfassung Anspruch auf eine angemessene Wohnung haben, so dass auch die „Förderung des Baues billiger Volkswohnungen Aufgabe des Staates und der Gemeinden“ ist.

Der Rückblick auf 70 Jahre Bayerische Verfassungsgeschichte zeigt, dass der bayerische Staat angesichts der sozialen Komponenten, die die Bayerische Verfassung in hohem Maße bietet, versagt hat.

Wenn sich an dieser Politik nichts ändert, dann wird auch das hundertjährige Jubiläum der Bayerischen Verfassung mit keinem anderen Ergebnis zu begehren sein.

