

GELD

Bauernopfer
*Landwirt Zech
will Ackerland
an Münchens
Stadtrand nicht
für Baugrund
hergeben*

Wut und Boden

BAULANDSPEKULATION

❗ Falsche Politik hat Bauland teuer und Spekulanten reich gemacht. Jetzt drohen staatliche Zwangsmaßnahmen. Warum die mehr schaden als nutzen – und was passieren muss, um die preistreibende Knappheit zu beenden.

Wenn Martin Zech auf seinem Getreideacker steht und in Richtung Münchner Innenstadt blickt, wird er nachdenklich. Die rund 100 Hektar im Stadtteil Feldmoching sind seit 200 Jahren im Familienbesitz. Geht es nach Zech, könnte es so bleiben. Er will den Hof an seinen Sohn übergeben. Doch die bayrische Landeshauptstadt will seine Scholle, um dort Wohnungen zu bauen. Notfalls könnte sie ihn sogar enteignen. Auf dem freien Markt wäre sein Acker, umgewandelt in Bauland, Gold wert. „Um-

gewidmetes Agrarland bringt in den Speckgürteln rund um die Großstädte im Verkauf gut und gerne das Zehnfache des ursprünglichen Werts“, sagt Holger Meyer, Makler für Agrarland aus Lohmar. Im Bundesschnitt haben sich die Preise für Bauland binnen 15 Jahren verdoppelt, Großstädte wie Berlin und München brauchen dafür nicht mal zehn Jahre. Weil immer mehr Menschen in die Ballungsräume drängen und Platz für neuen Wohnraum fehlt, steigen die Preise weiter. Wer Bauland ein paar Jahre gehortet hat, kann satt zweistellige Gewinne einfahren.

Das ruft jetzt die Bundesregierung auf den Plan. Die große Koalition will durch eine zusätzliche Grundsteuer erreichen, dass mehr gebaut wird. Die Steuer verteuert den Besitz von unbebauten Grundstücken. Wer nicht baut, sondern einfach auf Preissteigerungen spekuliert, soll zahlen. Ist die Grundsteuer hoch genug, rechnet sich Spekulation nicht mehr, hofft die GroKo. „So lässt sich mit der Grundsteuer zusätzlich Bauland mobilisieren“, verspricht Michael Groschek, SPD-Chef von Nordrhein-Westfalen. Dass diese Rechnung aufgeht, ist aber unwahrscheinlich. Vielmehr dürften zu den alten politischen

FOTO: FRITZ BECK FÜR WIRTSCHAFTSWOCHEN



2.3.2018/WirtschaftsWoche 10

Fehlern jetzt neue hinzukommen. Die WirtschaftsWoche hat analysiert, welche Rolle die Spekulanten spielen, warum Zwangsmaßnahmen der falsche Weg sind und wie sich die vielfach politisch verursachten Engpässe sinnvoll auflösen lassen.

Tatsächlich hat die Politik selbst die Preisrally kräftig mit angetrieben. Kommunen weisen neue Baugrundstücke zu zögerlich aus, das hält Bauland knapp. Bauherren, die vorhandene Grundstücke dichter bebauen wollen, werden durch Unmengen von Vorschriften blockiert (siehe Seite 72), zudem brauchen unterbesetzte Bauämter viel zu lange für Baugenehmigungen. Und zu allem Überfluss wurde öffentlicher Baugrund lange Zeit meistbietend verkauft – der Bund und auch viele Kommunen haben dies ausdrücklich in ihren Satzungen festgeschrieben. So kam bisweilen nicht zum Zuge, wer schnell günstige Wohnungen hochziehen wollte, sondern wer sich Zeit ließ und auf Wertsteigerung setzte.

Verdächtige Baugenehmigungen

Dass die Grundsteuer daran etwas ändert, ist unwahrscheinlich: Schon 1961 hatte es der Bund mit einer Grundsteuer C auf Bauland probiert – ohne Erfolg. Nach zwei Jahren wurde das Experiment beendet. Für finanzkräftige Spekulanten war die Steuer zu verkraften. Dafür litten private Grundstückseigentümer mit geringen Rücklagen. Sie mussten verkaufen.

Auch die übrigen von der großen Koalition geplanten Maßnahmen versprechen nur begrenzten Erfolg. So will der Bund seine Grundstücke jetzt vornehmlich an Länder und Kommunen verkaufen – wenn sie darauf sozial geförderten Wohnraum schaffen. Nur hat der Bund in den Großstädten, wo die Wohnungsnot am größten ist, kaum noch freie Grundstücke. In Berlin etwa sind 85 Prozent des Baulands innerhalb des S-Bahn-Rings in Privatbesitz.

Zu viele Kommunen haben öffentlichen Grund an Investoren verkauft, die ihr Bauversprechen nicht eingehalten haben. Deutschlandweit, so schätzt Lisa Paus, finanzpolitische Sprecherin der Grünen im Bundestag, gebe es derzeit etwa 600 000 verdächtige Baugenehmigungen. Verdächtig bedeutet, dass die Eigentümer trotz Genehmigung jahrelang keinen Bauantrag gestellt haben. Bebaubare Grundstücke sind zum Anlageobjekt geworden. So wirbt ein Berliner Unternehmen mit Renditen von bis zu 25 Prozent pro Jahr. Am Telefon gibt sich der Geschäftsführer kurz angebunden: „Wenn Bedarf an Grundstücken da ist, verkaufe ich.“ Ob die Käufer bauen oder spekulieren wollten, sei ihm egal.

Dass insbesondere in deutschen Großstädten spekuliert wird, ist unstrittig. Häufig gehen Grundstücke in guter Lage erst durch mehrere Hände, bevor gebaut wird. In Hamburg etwa hat ein Gelände im Stadtteil Altona, Ecke Stresemannstraße und Kieler Straße, binnen zehn Jahren drei Mal den Eigentümer gewechselt. So lange lag es brach.

Das gleiche Bild in Berlin. Weißensee, das Gelände eines ehemaligen Kinderkrankenhauses. Hinten sind Ruinen zu sehen. Ein Junge mit der Pudelmütze seines Lieblingsvereins Hertha BSC klettert am verschlossenen Metallgittertor. Hinter dem Tor alte Autoreifen und aufgeweichte Matratzen. Kinder werden hier schon lange nicht mehr behandelt. Seit 1997 ist das Hospital geschlossen. Schon 2005 hat der deutsch-russische Investor MWZ Bio-Resonanz GmbH das Gelände gekauft. Eigentlich sollten hier längst Wohnungen stehen. MWZ ließ die Gebäude verfallen, ging 2016 in die Insolvenz und streitet sich mit der Stadt vor Gericht. Berlin hat den Kaufvertrag mit MWZ gekündigt, weil der Käufer seine Pflichten nicht erfüllt, also nicht gebaut habe, und will das Grundstück zurück. Insolvenzverwalter André Houben äußert sich nicht. Nur so viel: Anwälte beider Parteien würden nun verhandeln.

Deutschland ist für spekulative Investoren so attraktiv, weil der Immobilienboom anders als bei vielen europäischen Nachbarn vergleichsweise spät eingesetzt hat. Die irischen Milliardäre Brian und Luke Comer etwa haben die Chance genutzt. Seit 2005 haben sie sich sukzessive in Berliner Immobilien und Grundstücke eingekauft, rund 400 Millionen Euro in der Hauptstadt investiert. Einige ihrer Grundstücke sollen sich laut Eigenwerbung im Preis vervielfacht haben. Aktuell werben die Iren unter anderem für das Projekt Marina Living im Berliner Stadt-

teil Friedrichshagen. Seit 2007 ist das Grundstück im Besitz der Comer Group. Gebaut wurde bisher nicht. „Aus unternehmenspolitischen Gründen“ könne Comer keine Auskünfte zum Projekt geben.

Berlin hat das Problem erkannt und arbeitet an einer neuen Bauordnung. Danach sollen Bauherren spätestens sieben Jahre nach der Genehmigung ihr Immobilienprojekt beendet haben. Diese Deadline ist nötig. Denn spekulative Investoren haben in der Vergangenheit einfach einen Baucontainer aufs Gelände gestellt, um vermeintlich guten Willen zu demonstrieren. Gebaut haben sie nicht, notfalls die Baugenehmigung in vielen Schleifen immer wieder verlängern lassen. Künftig lassen sich in Berlin Genehmigungen nur noch bis zu drei Mal um je ein Jahr verlängern.

Überraschend profitiert

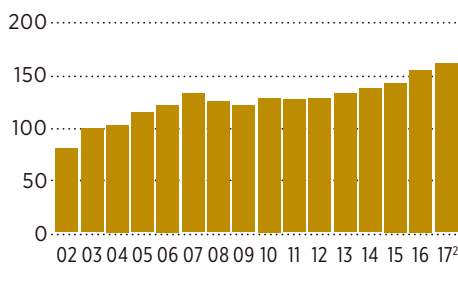
Der Grundstücksboom macht auch Menschen zu Profiteuren, denen nichts ferner liegt als Spekulation. Menschen wie das Rentnerehepaar Brandner*. Bescheidene 350 Quadratmeter besaßen sie, in der Boomregion zwischen Mannheim und Heidelberg. Auch hier ist Bauland knapp, die wenigen Grundstücke gehören meist Familien. Brandners Grund war zunächst Ackerland und wurde später in Bauland umgewandelt. Der von den Brandners beauftragte Makler Michael P. Neubauer schätzte den Bodenwert auf 175 000 Euro. Das war konservativ kalkuliert. Tatsächlich wurde das Rentnerehepaar das Grundstück für 276 000 Euro los, 58 Prozent mehr als geschätzt. „Zwischen Mannheim und Heidelberg gibt es kaum noch Grundstücke zum Bauen, das erklärt den großen Aufschlag“, sagt Makler Neubauer.

Kommunen könnten den Markt entspannen, indem sie mehr Bauland ausweisen. Häufig bleibt es jedoch beim Konjunktiv. Auf der grünen Wiese Quartiere aus dem Boden zu stampfen ist Gemeinden zu teuer: Straßen, Kanalisation und öffentlicher Nahverkehr kosten Geld.

Viele Eigentümer sitzen auf Grundstücken, die Bauland werden könnten. Meist liegen sie am Stadtrand. Fachleute sprechen von Bauerwartungsland. Laut Gewos-Institut hat der Umsatz mit solchen Grundstücken seit 2010 um rund 130 Prozent zugenommen. Solche Geschäfte sind aber hoch spekulativ, weil es keine Garantie dafür gibt, dass dort tatsächlich gebaut werden kann. Damit aus Bauerwartungsland Bauland wird, muss es die Gemeinde mit Infrastruk-

Doppelt so teuer

Kaufpreis für Bauland im Bundesdurchschnitt (in Euro pro Quadratmeter)¹



¹ Preis für erschlossenes Bauland; ² Schätzung, Annahme: Preis wächst wie im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre; **Quelle:** Destatis, eigene Berechnungen

* Name geändert

tur erschließen. Die Lösung: Grundstückseigentümer können dann zu höheren Preisen verkaufen, müssen aber einen Teil des Gewinns an die öffentliche Hand abgeben. Dieses Modell bremst die Spekulation und verschafft den Kommunen das nötige Geld für zusätzliche Infrastruktur.

Auch für Flächen innerhalb von Wohnvierteln gibt es sinnvolle Lösungen. So betreibt Nordrhein-Westfalen seit 2014 einen Flächen-Pool. Sinn dieser Plattform ist es, Brachflächen zu aktivieren. Das Land vermittelt hier zwischen Grundstückseigentümern und Gemeinden, die sich sonst nicht einigen würden.

Streit um Nachverdichtung

Selbst wenn die Gemeinden willens sind, stoßen sie schnell an ihre Grenzen. „Sie sind personell und finanziell nicht in der Lage, ausreichend Bauland zu heben“, sagt Thomas Müller, Geschäftsführer des Baulandentwicklers Terramag. Meist würden die Gemeinden daher Aufgaben an private Dienstleister delegieren. Ganz ohne öffentliche Autorität geht es jedoch nicht. Zu oft stoßen Bauherren und Projektentwickler auf den Widerstand von Nachbarn.

Die Kommunen könnten eingreifen. Sie wollen es sich jedoch nicht mit den Alteingesessenen verderben und setzen auf Basisdemokratie – bis hin zum Bürgerbegehren. Basisdemokratie kann, wenn Partikularinteressen im Spiel sind, aber auch zum Stillstand führen.

Zu besichtigen etwa im Hamburger Stadtteil Winterhude. Hier streiten sich Gegner und Befürworter eines Projekts, bei dem ein Grünstreifen in einem Wohngebiet bebaut werden soll. Die Kritiker haben inzwischen ausreichend Unterschriften für ein Bürgerbegehren gesammelt. Ein Votum gegen den Neubau könnte das Projekt kippen. Es sei denn, der Senat greift ein.

Für Befürworterin Claudia Kröger, 38, von der Initiative „Wir sind Winterhude“ wäre ein Nein zum Neubau ein Rückschritt: „An einer Nachverdichtung in Wohngebieten geht kein Weg vorbei.“ Sie steht auf einem rund 100 Meter langen Grünstreifen zwischen drei Hochhäusern. Aus der Wiese ragen Lüftungsschächte. Sie sind Teil einer Tiefgarage, die saniert werden soll.

Konflikte wie die um das Grundstück in Winterhude häufen sich. Projektentwickler werden dabei zu Spekulanten wider Willen. „Es ist nicht ungewöhnlich, dass der erste Investor das Handtuch wegen des Widerstands wirft und das Grundstück verkauft“, sagt Sebastian Wagner, Geschäfts-



Angezählt
Ein Bürgerbegehren
könnte Krögers
Initiative für
einen Neubau
in Hamburg
stoppen

führer des Maklerpools Hausgold. Viele Gemeinden überlassen die Mediation den Bauherren. Private Investoren müssen Widerständler häufig mit Geld besänftigen. Das verteuert Neubauten und schreckt potenzielle Investoren ab. Wie es besser geht, zeigen die Städte Darmstadt und Erlangen. Sie setzen sich zusammen mit Investoren aktiv dafür ein, dass Baulücken im Stadtgebiet konsequent genutzt werden.

In Feldmoching sorgt die Stadt München dagegen schon vor dem Start eines Bauprojekts für Unruhe – nicht nur bei Land-

wirt Zech. Die Stadt will hier Tausende neuer Wohnungen bauen und hat das Projekt als SEM, als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme deklariert. Klingt nach Bürokratendeutsch, ist für Eigentümer aber gefährlich: Notfalls könnte München enteignen und sie mit Preisen bis 25 Euro je Quadratmeter abspesen – weit unter Marktwert.

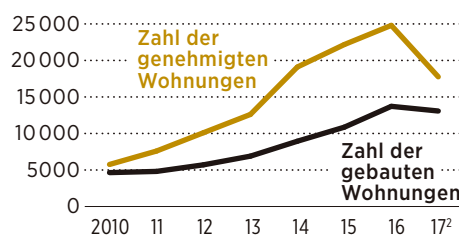
Landwirte in Feldmoching, die überhaupt nicht verkaufen wollen, gehen auf die Barrikaden. Sie haben die Initiative Heimatboden gegründet. „Die SEM ist ein Einfallstor für Spekulanten“, sagt Zech. Er hat in Feldmoching Abgesandte von Immobilienfirmen gesichtet, die Landwirte zum Verkauf bewegen wollen. Einige hätten bereits für 150 Euro pro Quadratmeter verkauft: „Ein gigantisches Monopoly-Spiel.“ Wer jetzt nicht verkaufe, müsse später womöglich die von der Stadt München eingefrorenen Preise akzeptieren. Der Bauernverband sagt, Landwirte fühlten sich als Spekulanten diffamiert.

Allein mit der Drohung, Zwangsmaßnahmen anzuwenden, hat die Stadt München eine Grundstücksrally losgetreten, die sie eigentlich bekämpfen wollte. ■

martin.gerth@wiwo.de,
matthias kamp | München, cordula tutt | Berlin

Mehr Eigentümer als Bauherren

Genehmigte und gebaute Wohnungen in Berlin¹



¹ Lücke zwischen genehmigten und gebauten Wohnungen ist ein Indiz für Baulandspekulation; ² Januar bis September, gebaute Wohnungen geschätzt, Annahme: Zahl wächst wie im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre; **Quelle:** Amt für Statistik Berlin/Brandenburg, eigene Berechnungen