

# So geht Mehrwertabgabe

Autor(en): **Kurz, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **104 (2017)**

Heft 10: **München : Debatten über Wachstum und Dichte**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-738221>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# So geht Mehrwertabgabe

## Die SoBoN einfach erklärt.

Zwei Drittel des Planungsmehrwerts schöpft die Stadt München ab, um in neuen Quartieren die öffentliche Infrastruktur zu finanzieren.

Daniel Kurz

«Nein, um eine Mehrwertabgabe geht es genau nicht», antworten Münchner Fachleute immer ganz erschrocken, wenn wir als Schweizer Parallelen zu hiesigen Debatten ziehen. Denn *SoBoN*, die *Sozialgerechte Bodennutzung* ist offiziell keine Abgabe und keine Steuer, keine Gewinn- sondern eine Kostenbeteiligung. Denn Stadtentwicklung ist teuer. So teuer, dass die Folgekosten des Wachstums die Stadt München Anfang der 1990er Jahre beinahe in den Ruin führten. 1994 beschloss die Stadt daher, «Planungsbegünstigte an den Kosten und Lasten zu beteiligen, die durch die kommunale Bauleitplanung ursächlich ausgelöst werden.»<sup>1</sup>

Investoren und Grundeigentümerinnen zahlten in München seitdem hunderte Millionen an die Erstellung von Parks und öffentlichen Räumen, sie finanzieren ganze Schulhäuser und Kitas, stellen Erdgeschosse zur Verfügung und unterziehen sich der Pflicht, einen Teil ihrer Wohnungen (20 bis 30 Prozent) «gefördert», das heisst: zu kontrollierten Mietzinsen abzugeben. Mit diesen Leistungen beteiligen sie sich direkt oder indirekt an den Kosten der Landerschliessung, der Planung, des Strassenbaus und der öffentlichen Infrastruktur, die es allesamt braucht als Voraussetzung für ein erfolgreiches und rentables Investment. Städtebauliche Verträge regeln die Details – sie bleiben ebenso wie die im Einzelnen gezahlten Summen geheim.

Für Investoren ist es dank *SoBoN* in München längst eine Selbstverständlichkeit geworden, den planungsbedingten Mehrwert ihrer Liegenschaft mit der Öffentlichkeit zu teilen. Das wird aus drei Gründen akzeptiert: Erstens versprechen Liegenschaften in

einer stark wachsenden Stadt wie München erfreuliche und sichere Gewinne. Zweitens kommen die aus der *SoBoN* bezahlten Leistungen den Investoren selbst – und ihrer Mieterschaft – zugute: Attraktive Parks und Schulen verbessern den Wert ihrer Liegenschaft wie das Wohnumfeld. Nicht zuletzt aber muss «Baurecht» in München durch Planung immer erst «geschaffen» werden. Das heisst: auch grosse Landeigentümer (wie etwa am Schwabinger Tor, vgl. S. 34) können erst nach Vorliegen eines Bebauungsplans und eines städtebaulichen Vertrags loslegen – und der beinhaltet dann eben auch die finanzielle Abgeltung. Weil alle Welt im boomenden München investieren will, hat die Stadt in den Verhandlungen eine starke Stellung – dies im Gegensatz etwa zu schrumpfenden Städten, die um jeden Investor froh sein müssen.

Abgabe oder Kostenbeteiligung? Im Grunde ist das Münchner System der *SoBoN* nicht sehr verschieden von der Basler Mehrwertabgabe (Basel-Stadt schöpft 50 Prozent der Planungsmehrwerte ab und investiert das Geld hauptsächlich in Freiflächen im direkten Umfeld der Neubauten, vgl. wbw 9–2016). Das Münchner geht sogar weiter als das Basler Modell. Der Unterschied liegt im Argument – da können wir Schweizer von München lernen. «Abgabe», das scheut der vermögende Bürger. Er wittert eine Steuer oder gar Erpressung. Aber «Kostenbeteiligung», das klingt fair.

Am Schluss sind alle zufrieden. «Den Planungsbegünstigten», schreibt die Stadt in einer amtlichen Broschüre, soll nach Münchner Regel «mindestens ein Drittel des Bruttowertzuwachses» übrig bleiben, das wird auch immer nachgerechnet: So geht Mehrwertabgabe. —

### SoBoN in Zahlen:<sup>2</sup>

1994 bis 2016 hat die Stadt München mittels 151 Bebauungsplänen 1415 Hektaren Land (rund 14 Millionen Quadratmeter) neu beplant.

Im Rahmen der *SoBoN* wurden 1994–2016 bezahlt:<sup>3</sup>

EUR 266 Mio. für Strassen und Verkehrsflächen  
EUR 153 Mio. für Grün- und Freiflächen  
EUR 235 Mio. für soziale Infrastruktur  
EUR 49 Mio. für Planungskosten

Ausserdem traten die Eigentümer 5 Mio. m<sup>2</sup> Land für Strassen, Freiflächen und soziale Infrastruktur unentgeltlich an die Öffentlichkeit ab.

Investoren erstellten in diesem Zeitraum:<sup>3</sup>

\*Kitas für 3 300 Kinder (274 Gruppen)  
Kindergärten für 8 000 Kinder (321 Gruppen)  
Horte für 1 500 Kinder (62 Gruppen)  
Grundschulen für 3 000 Kinder (111 Klassen)

<sup>1</sup> Vgl. die erläuternde Broschüre auf der Website der Stadt München: [www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/kommunalreferat/immobilien/sobon](http://www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/kommunalreferat/immobilien/sobon)

<sup>2</sup> Quelle: Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2017)

<sup>3</sup> Die Städtische Website gibt unter «SoBoN» etwas tiefere (weniger aktuelle) Zahlen.