Depeschea*ktuell*

FACHZEITUNG DER FÜHRENDEN DEUTSCHEN STADTENTWICKLUNGSUNTERNEHMEN

SONDERAUSGABE

Für eine neue
BODEN- UND WOHNUNGS-POLITIK

Dezember 2018

Bodenspekulation

Foto: Thorben Wengert, pixelio

Die moralische Sicht

Wohnraumversorgung

Foto: pixabay

Eigentum verpflichtet?

Daseinsvorsorge

Gleichwertige Lebensverhältnisse

Wohnungsmarkt Deutschland – zwischen Wohnungsmangel und Leerstand

Wohnungsmangel und explodierende Mieten auf der einen Seite – Abwanderung und Leerstand auf der anderen. Die Wohnraumsituation in Deutschland ist extrem standortabhängig. Das IW Köln hat sich mit Anreizen und Faktoren beschäftigt, um auf einen stärkeren Ausgleich der Regionen hinzuweisen.

Foto: Russian Photo – Adobe Stock

In Deutschland wird zu wenig gebaut. Im Jahr 2017 wurden rund 285.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Um den steigenden Bedarf zu decken, müssten nach Einschätzung der Bundesregierung jedoch rund 375.000 Wohnungen pro Jahr entstehen. Diesem Befund folgen auch die meisten Forschungsinstitute.

NICHT DAS „WIEVIEL" ZÄHLT, SONDERN DAS „WO"

Doch die Gesamtzahl der benötigten Wohnungen ist nur wenig aussagekräftig. Denn schließlich kommt es nicht nur darauf an, dass insgesamt genug gebaut wird – es muss auch an den richtigen Stellen geschehen. Die Wohnungsmärkte in Deutschland entwickeln sich sehr verschieden, entsprechend unterscheiden sich auch die Baubedarfe (s. Schaubild 1 auf Seite 4). Die Großstädte sind in den letzten Jahren stark gewachsen, vor allem aufgrund der starken Arbeitsmigration aus dem In- und Ausland. Berlin etwa wächst seit einigen Jahren um 40.000 Menschen jährlich. Gebaut wird dort aber so, als wäre das Bevölkerungswachstum nur halb so groß. In den anderen Großstädten ist die Situation ähnlich: In allen wird weniger als 50 Prozent des jährlichen Baubedarfs, der sich aus der demografischen Entwicklung und dem vorhandenen Leerstand berechnet, erfüllt. Auch in vielen Gemeinden im Umland der Metropolen sowie beliebten Universitätsstädten wird zu wenig gebaut.

Aber es gibt eben auch Regionen, in denen mehr gebaut wird, als demografisch gesehen sinnvoll ist. Dadurch können Leerstände weiter wachsen und die vorhandenen Zentren veröden. Ursächlich für die deutliche Ausweitung der Neubautätigkeit in diesen Regionen ist vor allem das niedrige Zinsniveau in Kombination mit Einkommenssteigerungen und günstigem Bauland. In der Folge sind in Landkreisen allein 2015 doppelt so viele Einfamilienhäuser wie nötig gebaut worden.

INVESTITIONEN SOLLTEN NACHHALTIG SEIN

Die diesem Befund zugrunde liegende Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft zum Wohnungsbau auf dem Land ist häufig zitiert, teilweise harsch kritisiert und allzu oft missverstanden worden. In erster Linie ging es um die Darstellung eines empirischen Befunds und eine Warnung, dass die Entwicklung in die falsche Richtung gehen könnte. Dabei geht es keinesfalls um eine Diskreditierung ländlicher Regionen – natürlich ist es zunächst einmal positiv, dass auch in Regionen außerhalb der Zentren investiert wird. Aber die Investitionen sollten auch nachhaltig sein und nicht die bestehenden Probleme – insbesondere den Leerstand in ländlichen Regionen – verschärfen.

Es stellt sich die Frage, wie wirtschafts- und gesellschaftspolitisch mit der großen Diskrepanz zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen umzugehen ist. Zumal weder der Arbeitsmarkt noch die Mietpreise automatisch für einen Ausgleich sorgen: Regionen wie Südwestfalen, Nordhorn, Schweinfurt oder Jena bieten

» *Fortsetzung auf Seite 4*

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

noch nie haben wir so lange an einer Ausgabe der Depesche*aktuell* gearbeitet wie an dieser, die Sie jetzt in Ihren Händen halten und die sich dem Schwerpunktthema „Für eine bessere Boden- und Wohnungspolitik" widmet. „Schon wieder?", mögen Sie sich fragen. Denn an wohlfeilen Ratgebern rund um die Frage, wie bezahlbares Wohnen in Deutschland wieder entstehen kann, mangelt es nicht, und wenn diese „Analysen" stets zu ähnlichen oder gar gleichen Aussagen kommen, dann scheinen die Leitplanken für eine neue Wohnungspolitik vorgezeichnet: Ein mehr an Gemeinwohl bei der Vergabe und Entwicklung von Grundstücken sei anzustreben, im Gegenzug Spekulantentum der Privaten zu unterbinden und deren „leistungslose Profite" abzuschöpfen. Aus diesen Gründen wird deshalb vielfach gefordert, dass doch die öffentliche Hand wieder stärker die Verantwortung für den Wohnungsbau übernehmen soll.

Teile der Politik, Verbände und Medien stimmen in diesen Chor der zwar fachlich unfundierten, aber wohlklingenden Ratschläge nur allzu gerne ein und ignorieren alle Erkenntnisse aus Wirtschaft und Wissenschaft. Nur ein Beispiel: „Jeder weiß, dass der Markt von sich aus nur wenige bezahlbare Wohnungen schafft." Das sagt nicht irgendjemand, sondern (wörtlich) die amtierende Bundesjustizministerin Katarina Barley, die so ein Gutachten des unabhängigen Wissenschaftlichen Beirats des Wirtschaftsministeriums kommentiert und damit die Auffassung vertritt, dass die soziale Marktwirtschaft dringende gesellschaftliche Probleme nicht mehr lösen kann. Was war passiert? Der Beirat, dem rund drei Dutzend renommierte Ökonomen angehören, hatte im August dieses Jahres in seinem Gutachten „Soziale Wohnungspolitik" der Bundesregierung vorgeworfen, im Kampf gegen Wohnungsnot und steigende Mieten auf die falschen Rezepte zu setzen und empfohlen, sich aus der Wohnungspolitik stärker heraus zu halten und stattdessen populäre, aber wirkungslose Eingriffe in den Markt wieder abzuschaffen. Konkret fordern die Wissenschaftler, die Mietpreisbremse sollte „ersatzlos gestrichen werden, da sie [...] den Abbau von Wohnungsknappheit behindert." Außerdem solle „der Soziale Wohnungsbau nicht wiederbelebt, sondern im Gegenteil zurückgefahren werden, weil hierbei eine Fehlleitung von Subventionen droht."

Seitens der Politik wurden die Ergebnisse unreflektiert und pauschal zurückgewiesen. „Unverantwortlich" nannte Katarina Barley das Gutachten des Beirats, vor einem „Frontalangriff auf die soziale Wohnungspolitik in unserem Land" warnt der wohnungspolitische Sprecher der Grünen, Chris Kühn, gar von einem „Affront" spricht Berlins Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den im Gutachten vertretenen Thesen sieht anders aus.

Und so bereitet die Bundesregierung gerade die Änderung des Grundgesetzes vor, damit der Bund die Länder mit jährlich zunächst 2 Milliarden Euro beim Bau von Sozialwohnungen unterstützen kann. Dazu muss man wissen, dass seit der Föderalismusreform 2006 – bis dahin war der soziale Wohnungsbau eine gemeinsame Aufgabe von Bund und Ländern – ausschließlich die Bundesländer für den sozialen Wohnungsbau zuständig sind. Aber auch nach der Föderalismusreform hat der Bund den Ländern weiterhin großzügige Finanzhilfen gewährt. Diese wurden aber häufig nicht zweckgebunden eingesetzt. Ein Beispiel: Obwohl das Land Berlin vom Bund jährlich 32,6 Millionen Euro erhielt, entstand zwischen 2007 und 2012 in Berlin nicht eine einzige neue Sozialwohnung. Die politische Ökonomie erklärt dieses Verhalten so: „Wenn ein gesellschaftliches Problem (wie die Wohnungsnot) erkannt worden ist, ist es politisch attraktiv, aktive und sichtbare Maßnahmen zu ergreifen, die zu dessen Lösung beizutragen versprechen. Die Ausweisung eines Etatpostens und erst recht der Start eines Bauprojekts sind dabei wesentlich sichtbarer als die Änderungen einiger Zahlen in einem Wohngeldgesetz, das die wenigsten kennen." (Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats, S. 34). Und so setzen also der Bund – über die BiMA – und Länder wie beispielsweise Hessen bei der Entwicklung von Bauland und Sozialwohnungen konsequent auf landeseigene Gesellschaften und verweigern dabei die Kooperation mit privaten Unternehmen. Die schnelle Entwicklung von Bauland und Sozialwohnungen scheint mir eine große Aufgabe zu sein – zu groß, als dass die öffentliche Hand sie alleine lösen kann. Vielmehr bedarf es der Kooperation zwischen Bund, Ländern und Kommunen einerseits sowie der Privatwirtschaft andererseits.

Als das führende deutsche Unternehmen in der Stadtentwicklung sowie als großer Flächen- und Projektentwickler sind wir in unserer Arbeit bundesweit und nahezu täglich mit Fragen rund um das Thema Wohnen konfrontiert und setzen uns theoretisch und vor allem praktisch mit allen Fragen der Boden- und Wohnungspolitik auseinander. Deshalb haben wir die Diskussion mit dieser Depesche*aktuell* nochmals eröffnet: Fehlt es wirklich an Boden, wie häufig pauschal behauptet wird, oder ist nicht vielmehr das Bauland der limitierende Faktor? Dann wäre nämlich nicht nur das Verhalten der Eigentümer von Grund und Boden ein Ansatzpunkt, sondern vielmehr wäre das Verhalten von Verwaltung und Politik zu hinterfragen, die für die Transformation von Land in Bauland verantwortlich sind.

Lesen Sie den Beitrag des von mir außerordentlich geschätzten Michael Voigtländer, und nehmen Sie sich einen Augenblick Zeit, die Schaubilder des IW Köln (S. 4) sowie von GEWOS (S. 6ff) zu studieren. Dann wird deutlich, dass die bestehenden Anstrengungen zur Schaffung von mehr Bauland gerade in den Metropolen nicht ausreichen. Die Gründe dafür sind vielfältig und fordern sowohl Politik und Verwaltung als auch unsere Gesellschaft. Dem großen Ziel, schnell und bezahlbar zu bauen, stehen nämlich eine Reihe anderer Ziele diametral entgegen: Vor allem umweltpolitische Aspekte, Ansprüche an städtebauliche

Qualitäten und Architektur sowie Partikularinteressen einzelner Gruppen, die sich häufig im Widerstand gegen Neubauvorhaben artikulieren. Jedes einzelne dieser Ziele hat sicher seine Berechtigung, aber wenn wir nicht den Mut aufbringen, diese einander widerstrebenden Einzelziele in einer klaren Hierarchie zu priorisieren, wird es uns weder gelingen, die Anzahl unserer Baugenehmigungen und Fertigstellungszahlen wesentlich zu erhöhen noch die Baukosten signifikant zu senken.

Deutlich wird aber auch: Egal, wie schnell und bezahlbar wir bauen – nicht alle der mehr als 82 Millionen Bürger in Deutschland können und werden künftig in den Zentren der Großstädte leben können. Die größte Entlastung der Regionen mit einer angespannten Wohnraumversorgung liegt darin, die Nachfrage nach Wohnraum in andere, derzeit weniger nachgefragte Regionen zu lenken. Auch dafür sind Preise wichtig, und der Eingriff in die Preisbildung führt dazu, dass wichtige Steuerungsmechanismen ausgehebelt werden. Ich möchte nicht falsch verstanden werden: Der Preis darf nicht das einzige Kriterium für die Verteilung von Wohnraum sein. Aber wenn die Preisbildung durch Instrumente wie die Mietpreisbremse ausgehebelt und durch Ordnungsrecht und Subventionen ersetzt wird, dann kann und wird es kaum zu notwendigen Nachfrageverschiebungen kommen. Deshalb ist die Politik gefordert Rahmenbedingungen zu schaffen, die auch Räume außerhalb der Metropolregionen zu attraktiven Wohnstandorten machen. Mein Kollege Frank Burlein (S. 10f) sowie unser langjähriger Begleiter Rainer Winkel (S. 12f) gehen auf diese Aspekte ausführlich in ihren Beiträgen ein. Es kann zunächst dahingestellt bleiben, ob man das über ein halbes Jahrhundert postulierte Ziel der „gleichwertigen Lebensverhältnisse“ verfolgt oder ob nicht Vielfalt und Unterschiede in den Lebensformen der Realität näher kommen. In jedem Fall benötigen auch diese Räume ein Mindestmaß an Infrastruktur und Anbindung, die aber über Jahre hinweg vernachlässigt wurden. Und da hilft es ganz sicher nicht, wenn die Bundesministerin für Bildung und Forschung Anja Karliczek der Nachrichtenagentur Reuters in einem Interview sagt: „5G ist nicht an jeder Milchkanne notwendig.“

Wir wollen aber auf die aktuelle Diskussion um Bau- und Wohnungspolitik nicht nur mit fachlichen Beiträgen reagieren. Als einer der großen Stadt- und Flächenentwickler in Deutschland hinterfragen wir natürlich auch permanent unser eigenes Handeln, und so kamen wir in unserer Redaktionskonferenz für diese Ausgabe schnell auf die Frage, in welchem Verhältnis in Zeiten einer Wohnungsknappheit das Gemeinwohl zur Freiheit des Individuums stehen sollte. Oder ganz einfach auf den Punkt gebracht: Darf man – dürfen wir – mit der Entwicklung von Grund und Boden und Wohnungen Geld verdienen? In der laufenden Diskussion fällt auf, dass immer stärker das Gemeinwohl betont wird, die Freiheit des Einzelnen rückt hingegen immer mehr in den Hintergrund. Deshalb finden Sie in dieser Ausgabe auch drei Beiträge, die Wohnungspolitik von einer ganz anderen Seite beleuchten. Mit dem Argument „Eigentum verpflichtet“ wird von Eigentümern immer stärker gefordert, dass diese ihre Grundstücke für den Wohnungsbau bereitstellen sollen und der Aufwertungsgewinn – der sogenannte leistungslose Profit – von der Kommune abzuschöpfen ist. Schon heute tragen regelmäßig die privaten Investoren und nicht die Kommunen die Kosten der Entwicklung eines Bebauungsplans sowie der notwendigen Infrastruktur. Damit setzt sich mein Kollege Olaf Cunitz (S. 18f) in seinem Beitrag ebenso auseinander wie der bekannte Journalist Rainer Hank, der in seinem Artikel der Frage nachgeht, ob Wohnen in Deutschland durch die Profitgier von Spekulanten unbezahlbar wird (S. 14f). Ganz besonders möchte ich Ihnen aber den Beitrag von Joachim Fetzer, Mitglied im Vorstand des Deutschen Netzwerks Wirtschaftsethik, ans Herz legen. Wir haben Herrn Fetzer gebeten, die Frage zu beantworten, ob heute noch die Entwicklung von Grund und Boden in den Händen privater Investoren liegen darf – und zwar nicht aus rechtlicher, sondern aus philosophischer, moralischer und ethischer Sicht. (S. 20ff)

Wenn Sie regelmäßiger Leser der Depesche*aktuell* und meines Editorials sind, werden Sie gemerkt haben, dass mich die Diskussion um die aktuelle Boden- und Wohnungspolitik persönlich weitaus tiefer berührt als viele andere fachliche Themen. Mich besorgt die fachliche Qualität der Debatte, und ich glaube, dass wir das dringende gesellschaftliche Problem der Wohnungsnot in vielen Regionen so nicht lösen werden. Wenn Ideologie Sachkenntnis ersetzt, wird das kaum zu sinnvollen Ergebnissen führen. Mich beunruhigt aber auch, wie unreflektiert Politik die Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft über Bord wirft – sei es aus Unkenntnis, sei es aus politischem Kalkül, weil ein entschlossenes Vorgehen gegen die Privatwirtschaft in der heutigen Zeit Wählerstimmen und damit die eigene Existenz sichert. Das befördert ein Auseinanderdriften unserer Gesellschaft ebenso wie die um sich greifende Vollkaskomentalität unserer Bürger. Ganz abgesehen davon, dass der Staat selten der bessere Unternehmer ist als echte Unternehmer. Und so wünsche ich mir – immerhin schreibe ich diese Zeilen in der Vorweihnachtszeit – dass Politik und Wirtschaft die drängenden Fragen des Wohnungsmarktes wieder gemeinsam angehen. Deshalb eine Bitte zum Schluss: berichten Sie uns von Ihren Erfahrungen in den Kommunen, wo die Hemmnisse, aber auch Lösungsansätze für eine dringend notwendige Baulandentwicklung liegen. Diesen wertvollen Erfahrungsschatz möchten wir gerne in der nächsten Ausgabe der Depesche*aktuell* einem breiten Publikum zugänglich machen.

Ich bedanke mich bei unseren vielen Autorinnen und Autoren für ihre Beiträge und wünsche ihnen und auch Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, viel Spaß und Erkenntnis bei der Lektüre, ein besinnliches Weihnachtsfest und ein gesundes und glückliches 2019.

Ihr Dr. Marc Weinstock

Impressum

Erscheinungstermin:
Dezember 2018

Herausgeber:
DSK | BIG Gruppe
www.dsk-big-gruppe.de

Redaktion: DSK WissensCenter
Verantwortlich i. S. d. P.:
Claudia Steiner
Layout und Satz:
Claudia Steiner, DSK
Druck: Grafik & Druck, Kiel

Die Depesche*aktuell* ist auf zertifiziertem Papier aus nachhaltigem Anbau gedruckt.

Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten.

Die mit Namen versehenen Beiträge geben nicht immer die Meinung der Redaktion wieder.

Die Depesche*aktuell* einschließlich aller ihrer Texte ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der Redaktion unzulässig und strafbar.
Dies gilt besonders für den Nachdruck, Vervielfältigungen – auch auszugsweise –, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.
Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Redaktion keine Haftung.

Hinweis zu Gender Formulierung:
Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung beide Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche Form steht.

Möchten Sie die Depesche*aktuell* auch künftig erhalten?
Die Depesche*aktuell* können Sie kostenlos postalisch oder per E-Mail beziehen.
Bitte senden Sie uns eine Nachricht an dsk-big@dsk-big-gruppe.de und teilen Sie uns Ihre gewünschte Form der Zusendung mit.

Wenn Sie die Depesche*aktuell* nicht mehr erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an dsk-big@dsk-big-gruppe.de oder per Telefon an 0611 3411-3161.

Kontakt:
Unternehmenskommunikation der
DSK | BIG Gruppe
Frankfurter Straße 39
65189 Wiesbaden
Telefon 0611 3411-0
dsk-big@dsk-big-gruppe.de

» Fortsetzung von Seite 1

Baubedarfe in Deutschland

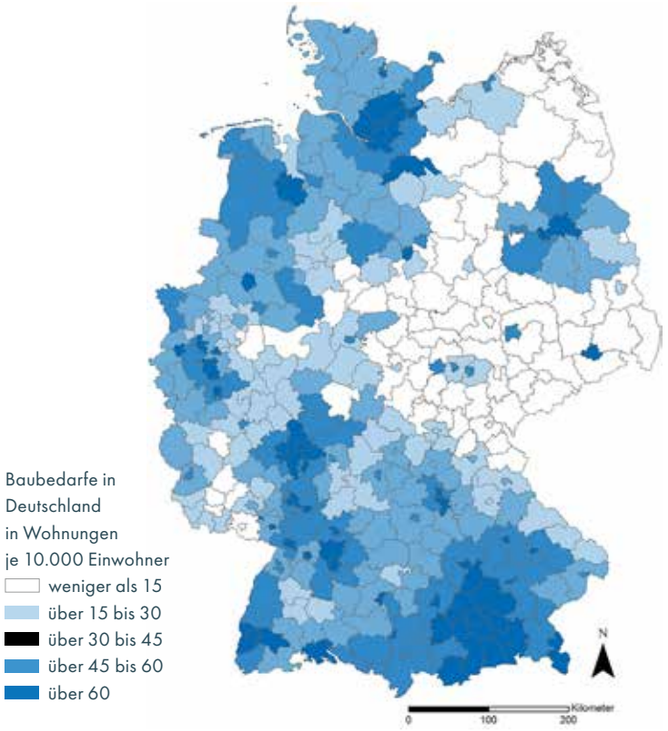


Schaubild 1: Unterschiedliche Baubedarfe in deutschen Kreisen (jährlicher Baubedarf je 10.000 Einwohner bis 2020), Quelle: IW Köln

Mieten und Arbeiten

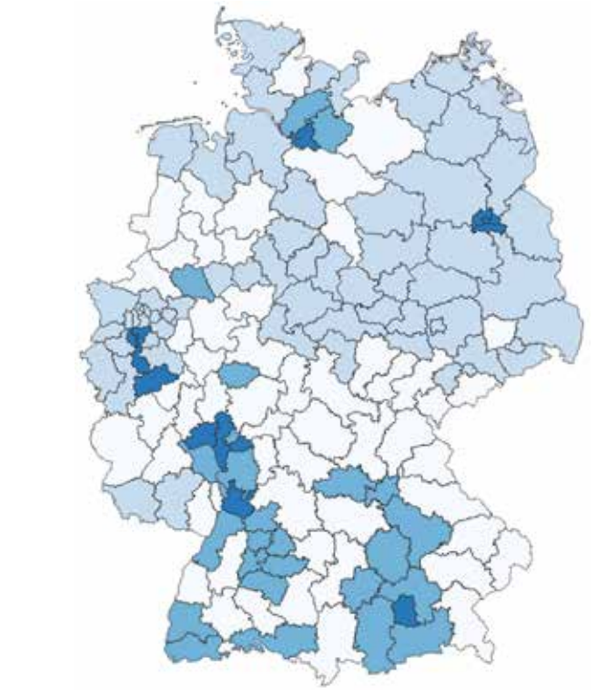


Schaubild 2: Mieten und Arbeiten gehen nicht immer Hand in Hand (Werte jeweils im Vergleich zum Bundesdurchschnitt), Quelle: IW Köln

überdurchschnittlich gute Arbeitsmarktperspektiven bei unterdurchschnittlichen Mieten (Schaubild 2) – und dennoch fällt es schwer, junge Menschen vom Verbleib in der Region zu überzeugen.

INFRASTRUKTUR, IMAGE UND URBANITÄT SIND EBENSO RELEVANT

Es ist klar, dass die Wohnortwahl nicht nur von harten ökonomischen Fakten wie dem Arbeitsmarkt und den Mieten abhängt, sondern auch von weichen Faktoren wie dem Image einer Region und der Urbanität. Außerdem spielt natürlich auch die Infrastruktur eine Rolle. Es ist aber auch klar, dass Anreize gesetzt werden können, um die Wohnortwahl zu beeinflussen und damit in Richtung eines stärkeren Ausgleichs zwischen den Regionen hinzuwirken:

Erstens sollte die Politik Subventionen wie etwa die soziale Wohnraumförderung überdenken: Von deren Mitteln profitieren vor allem Großstädte, das Programm verteilt also zu Ungunsten schrumpfender Regionen um. Das verstärkt die Anreize zum Zuzug in die Großstädte. Generell gilt, dass Mieten wesentlich zum Ausgleich der Regionen beitragen, Eingriffe also immer auch zu Lasten günstigerer Regionen gehen.

Zweitens bedarf es einer besseren Vernetzung zwischen den Regionen. Die Erfahrung zeigt: Standorte, die gut an den öffentlichen Nahverkehr und die Bahn angeschlossen sind, gewinnen als Wohnort an Attraktivität. Die Großstädte werden zwar auch in Zukunft einen Großteil der Arbeitsplätze bereitstellen, insbesondere für Hochqualifizierte, aber viele Menschen sind bereit, auch deutlich außerhalb der Städte zu leben, wenn die Pendelstrecken komfortabel und schnell sind. Der Ausbau des Schienenverkehrs ist daher ein wesentliches Element einer ausgleichenden Regionalpolitik.

Drittens bedarf es einer Überprüfung der Infrastruktur in vielen ländlichen und strukturell belasteten Regionen. Der fehlende Zugang zu schnellen Datenverbindungen ist ein wesentlicher Standortnachteil, das gleiche gilt für den eingeschränkten Zugang zu Bildung. Um diese Probleme anzugehen, helfen mit der Gießkanne verteilte Subventionen aber nur begrenzt – es muss Raum für kommunale Lösungen geben. Ein ganz wichtiges Thema ist daher die kommunale Finanzausstattung, die die Grundvoraussetzung für Handlungsfreiheit darstellt.

Viertens bedarf es eines Schulterschlusses von Kommunen und Wirtschaft. Große Unternehmen haben sich in der Vergangenheit stets sehr engagiert, um ihre Standorte attraktiv zu gestalten. Mittelständler tun sich hier schwer, aber vereint und in Kooperation mit der Kommune sind auch hier Möglichkeiten gegeben. Gut bezahlte und sichere Jobs alleine reichen heute nicht mehr aus, um junge Menschen zu binden, sondern es bedarf auch eines attraktiven Wohnumfelds.

Fünftens ist die Raumplanung gefordert. Während Großstädte nach außen wachsen müssen, müssen sich ländliche Regionen stärker auf die Innenentwicklung konzentrieren. Daher sollten bewusst Anreize für Modernisierungen und den Kauf von bestehenden Immobilien gesetzt werden. Erst wenn dieses Potenzial ausgeschöpft ist, sollten Neubaugebiete geplant werden.

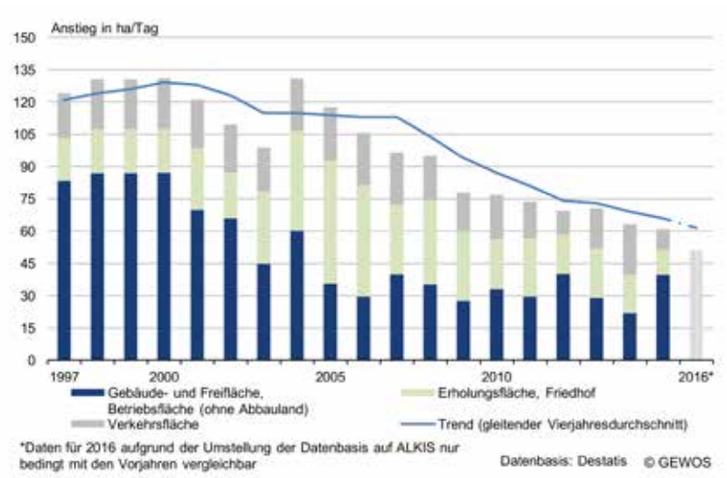
Die regionalen Unterschiede in Deutschland sind im Verhältnis zum Ausland oft noch moderat, aber die Herausforderungen werden mit dem demografischen Wandel größer. Es ist absehbar, dass viele Regionen in Deutschland nicht nur schrumpfen, sondern auch älter werden. Es ist daher entscheidend, frühzeitig Weichen zu stellen, um diese Entwicklung abzufedern. Hierzu bedarf es einer breiten und intensiven Diskussion über die Zukunft der Regionalpolitik.

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.
voigtlaender@iwkoeln.de

Bodennutzung in Deutschland

Entwicklungstrends und räumliche Unterschiede

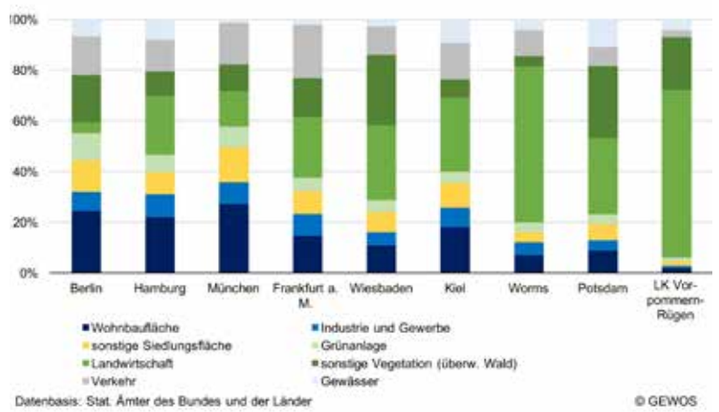
Gerade urbane Gebiete in Deutschland bestehen zum größten Teil aus Siedlungsflächen, oder etwa doch nicht? Wie setzt sich der Boden in Deutschland zusammen und wie hat sich die Zusammensetzung über die letzten Jahre verändert? Dieser Frage ist Carolin Wandzik, Geschäftsführerin von GEWOS nachgegangen.



Rechnerisch beansprucht jeder Bundesbürger im Schnitt rund 618 m² Boden für Siedlungs*- und Verkehrsflächen. Nach Informationen des Statistischen Bundesamts nahm die Siedlungsfläche am Jahresende 2016 rund 9,2 Prozent der Bodenfläche Deutschlands ein, die hierzu zählenden Wohnbauflächen hatten einen Anteil von 3,8 Prozent an der deutschen Gesamtfläche, der Anteil von Industrie und Gewerbe lag bei 1,7 Prozent. Der weit überwiegende Teil der Fläche Deutschlands – rund 51,1 Prozent – wird jedoch landwirtschaftlich genutzt. Hinzu kommen Wald und sonstige Vegetationsflächen mit 32,4 Prozent sowie Gewässer mit 2,3 Prozent. Rund 5,0 Prozent der deutschen Bodenfläche werden als Verkehrsfläche genutzt.

Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung ist es, die Ausbreitung neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, bis zum Jahr 2050 wird das Flächenverbrauchsziel Netto-Null angestrebt. In den Jahren 2013 bis 2016 hat die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland im Schnitt täglich um rund 62 Hektar zugenommen. Dies entspricht der Fläche von knapp 87 Fußballfeldern. Damit hat sich der Anstieg des Flächenverbrauchs in Deutschland innerhalb von 20 Jahren in etwa halbiert. Analog zu der um die Jahrtausendwende zurückgegangenen Bautätigkeit ist speziell im Bereich der Siedlungsfläche der jährliche Zuwachs verglichen mit den Neunzigerjahren deutlich zurückgegangen.

Innerhalb von Deutschland bestehen erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Bodennutzung. Besonders hohe Anteile von Wohnbau-, Industrie-/Gewerbe- und Verkehrsflächen von über 40 Prozent sind in den großen Metropolen, allen voran in München (52 Prozent), gefolgt von Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg, zu verzeichnen. In den ländlichen Regionen entfällt ein deutlich geringerer Anteil der Flächennutzung auf Wohnbau- und Verkehrsflächen. Im Landkreis Vorpommern-Rügen machen sie nur einen Anteil von knapp 5 Prozent aus. Hier dominieren mit Abstand die landwirtschaftlichen Flächen und sonstige Vegetation mit einem Anteil von 87 Prozent. Aber auch einige größere Städte, wie z. B. Worms und Potsdam oder auch Wiesbaden, sind durchaus stark durchgrünt. Landwirtschaftliche und sonstige Vegetationsflächen machen hier ca. 60 Prozent der gesamten Bodenfläche aus.



Carolin Wandzik
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
carolin.wandzik@gewos.de

* Zur Siedlungsfläche zählen u. a. auch nicht versiegelte Flächen, z. B. Erholungsflächen wie Stadtparks, Sport- und Freizeitflächen, dementsprechend ist diese Nutzungskategorie nicht ausschließlich mit Flächenversiegelung gleichzusetzen.

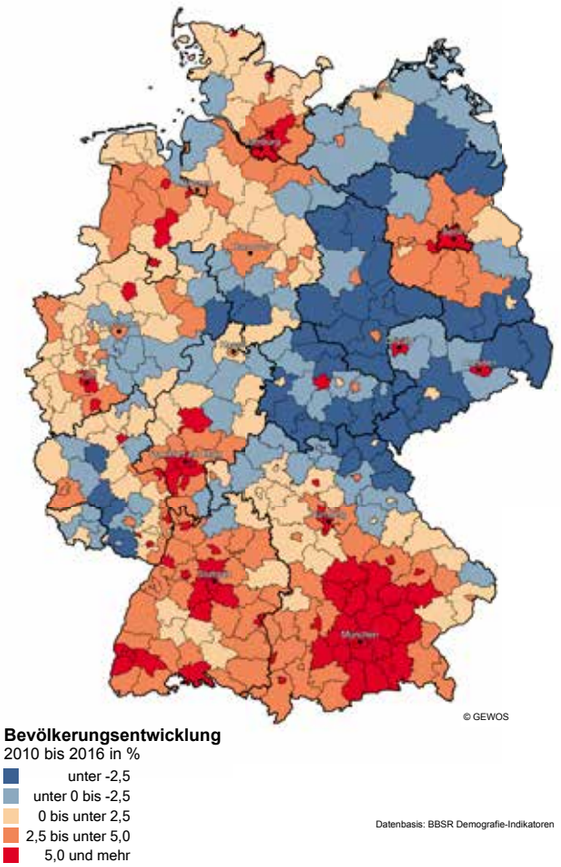
Deutschland in Zahlen

Egal, ob Einkommensverteilungen, Wahlergebnisse oder Flüchtlingsströme – vielen Themen liegt ein Raumbezug zugrunde. Mithilfe thematischer Karten lassen sich selbst komplexe Sachverhalte und große Datenmengen anschaulich darstellen. Karten sprechen für sich, sie sind Eyecatcher und ermöglichen Vergleiche.

Für die Depesche*aktuell* hat GEWOS bundesweite Karten auf Ebene der deutschen Land- und Stadtkreise erstellt, die diverse Sachverhalte mit Bezug zur Stadt- und Immobilienmarktentwicklung regional differenziert darstellen. Als Grundlage dienen Daten der amtlichen Statistik sowie die GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®.

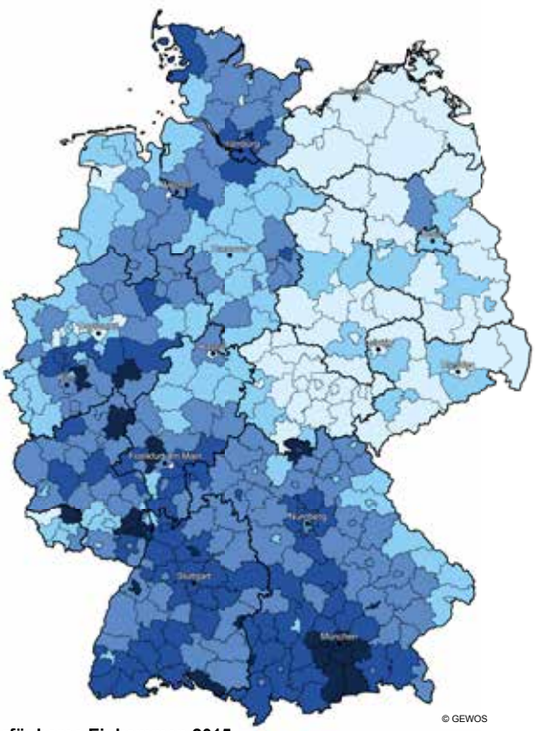
Deutlich wird: Es bestehen teils erhebliche regionale Unterschiede – sowohl in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung und das Einkommensniveau als auch hinsichtlich der Wohnungsmarktentwicklung.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
IN DEUTSCHLAND
2010 BIS 2016 IN PROZENT



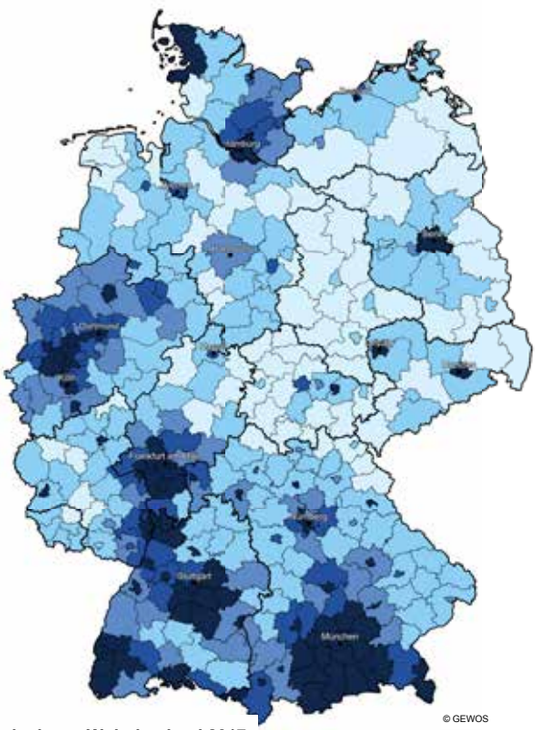
Die Bevölkerung in Deutschland entwickelt sich regional sehr unterschiedlich. Mehrheitlich haben die deutschen Kreise und kreisfreien Städte zwischen 2010 und 2016 an Bevölkerung gewonnen. Besonders kräftig legten die Einwohnerzahlen in den kreisfreien Großstädten und ihrem Umland zu. Während auch die ländlichen Kreise vielfach Einwohnerzuwächse verzeichneten, haben einige dünn besiedelte Landkreise abseits der Zentren mit Schrumpfung zu kämpfen.

VERFÜGBARES EINKOMMEN IM JAHR 2015 IN EURO JE EINWOHNER



Die Einkommensverteilung der privaten Haushalte weist ein deutliches West-Ost-Gefälle auf und in geringerem Ausmaß ein Gefälle von Süd nach Nord. In weiten Teilen Ostdeutschlands liegt das Einkommensniveau deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt.

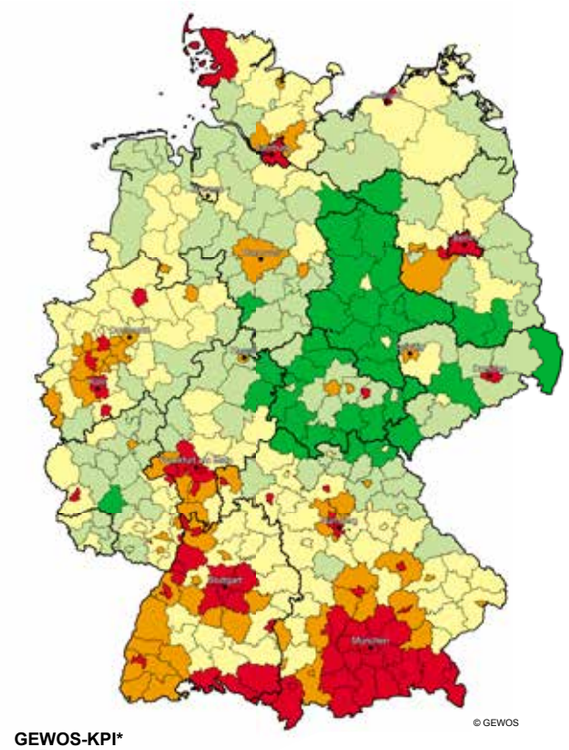
DAS PREISNIVEAU FÜR WOHNBAULAND 2017



Infolge der gestiegenen Wohnraumnachfrage haben sich die Preise für Wohnbauland in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Regional betrachtet werden vor allem Preisunterschiede zwischen Städten und Landkreisen deutlich. Ein besonders hohes Preisniveau weist der Süden Deutschlands auf, im Raum München liegen die Preise für den Quadratmeter baureifes Wohnbauland mittlerweile im vierstelligen Eurobereich.

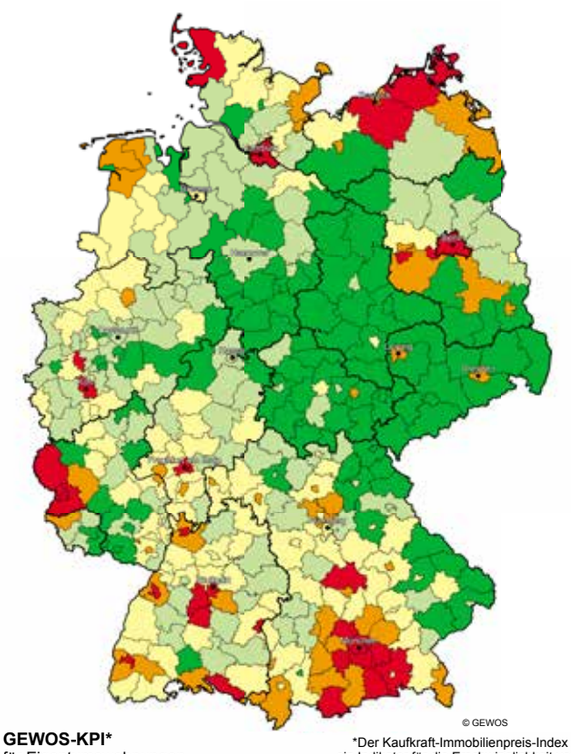
Deutschland in Zahlen

KAUFKRAFT-IMMOBILIENPREISINDEX FÜR EIGENHEIME



Die Erschwinglichkeit von Eigenheimen fällt regional sehr unterschiedlich aus. Ein aus Käufersicht besonders ungünstiges Verhältnis zwischen lokal verfügbaren Einkommen und Immobilienpreisen ist für die Verdichtungsräume und speziell deren Kernstädte festzustellen. In der Stadt München müssen Käufer aktuell rund 36 Jahreseinkommen für den Erwerb eines Eigenheims aufwenden.

KAUFKRAFT-IMMOBILIENPREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

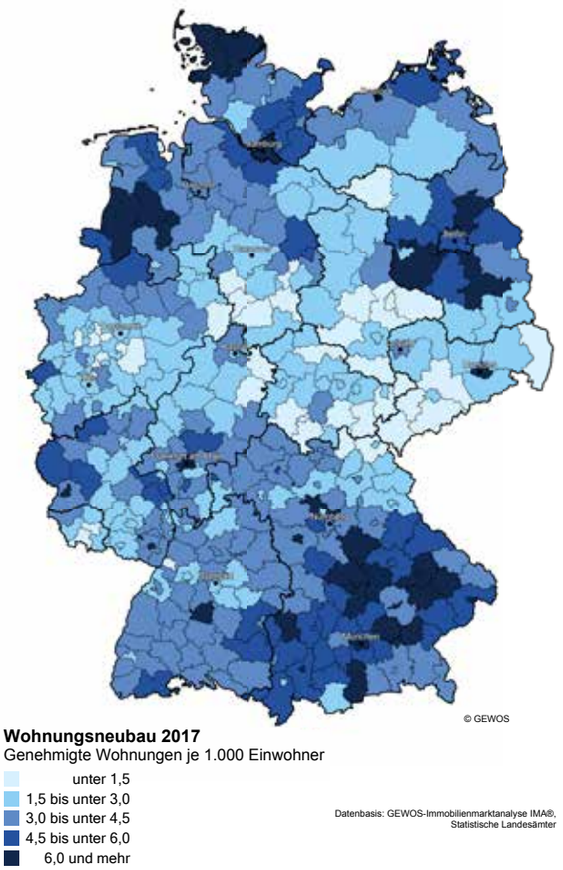


*Der Kaufkraft-Immobilienpreis-Index (kurz GEWOS-KPI) ist ein Indikator für die Erschwinglichkeit von Wohneigentum. Der GEWOS-KPI setzt die kleinräumig ermittelten Transaktionspreise ins Verhältnis zu den lokal verfügbaren Einkommen. Konkret zeigt der GEWOS-KPI an, wie viele Jahreseinkommen für den Immobilienerwerb aufgewendet werden müssen.

Datenbasis: GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Regionalatlas Deutschland, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

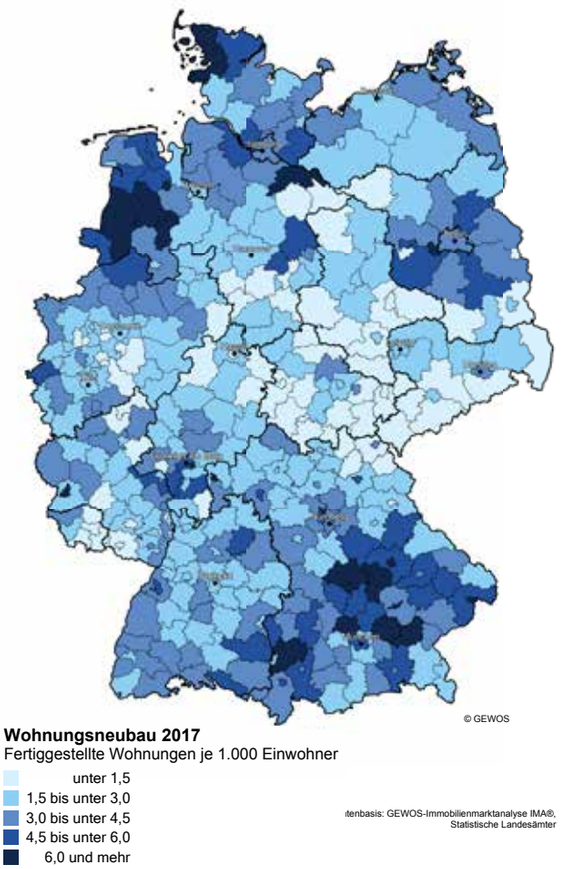
Ein ähnliches Bild ergibt die Betrachtung des GEWOS-KPI für Eigentumswohnungen. Vor allem in den Zentren können die zumeist höheren Einkommen die hohen Immobilienpreise vielfach nicht ausgleichen. Hohe Indexwerte weisen in diesem Segment zudem Gebiete an Nord- und Ostsee auf. Dies ist vor allem auf hochwertige Objekte auf den Inseln bzw. im Küstenbereich zurückzuführen. Die Käufer der Objekte stammen teilweise aus Regionen, in denen eine höhere Kaufkraft vorhanden ist.

GENEHMIGTE NEUBAUWOHNUNGEN



Nach acht Jahren des kontinuierlichen Anstiegs war die Zahl der bundesweit genehmigten Neubauwohnungen in 2017 erstmals wieder rückläufig. In Relation zur Einwohnerzahl werden gegenwärtig in den deutschen Metropolen und in ihrem Umland besonders viele Baugenehmigungen erteilt. In weiten Teilen Ostdeutschlands ist die Genehmigungsintensität unterdurchschnittlich.

FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN



Die Zahl der bundesweit fertiggestellten Wohnungen ist in 2017 das siebte Jahr in Folge gestiegen. Die Entwicklung ist maßgeblich auf Zuwächse im Geschosswohnungsbau zurückzuführen, im Bereich der Eigenheime stagnieren die Fertigstellungszahlen derzeit. Wie bei den Baugenehmigungen erreichen die großen Städte und ihre Umlandkreise im Verhältnis zur Einwohnerzahl besonders hohe Fertigstellungszahlen. Demgegenüber befindet sich die Bautätigkeit in Teilen Ost- aber auch Westdeutschlands auf einem sehr niedrigen Niveau.

Was macht einen Ort lebenswert?

Deutschland diskutiert über gleichwertige Lebensverhältnisse

Von der diffusen Diskussion über gleichwertige Lebensverhältnisse zum qualifizierten Datenset für die Abbildung unterschiedlicher Entwicklungen in Stadt und Land – der Versuch einer Annäherung an die Messung von „(Un)Gleichwertigkeit“

Seit über 50 Jahren begleitet die Diskussion über die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse die bundesdeutsche Raumordnung. Nach der deutschen Wiedervereinigung in den 1990er Jahren zunächst unstrittig als Entwicklungsleitlinie verfolgt, entbrannte eine intensive Diskussion über die Sinnhaftigkeit von Gleichwertigkeit – es zeigte sich nämlich, dass die Entwicklung von Stadt und Land in den neuen Bundesländern auch 15 Jahre nach der politischen Wende dem formulierten Anspruch der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse nicht genügte.

Der damalige Bundespräsident Köhler sprach in einem Interview im FOCUS (Nr. 38 vom 13. September 2004) offen von großen Unterschieden in den Lebensverhältnissen, die man nicht durch eine Zementierung des Subventionsstaats ändern solle – vielmehr: „Worauf es ankommt ist, Freiräume für (…) Ideen und Initiativen zu schaffen“. Deutsche Raumplaner formulierten dann 2006, dass das Ziel gleichwertiger regionaler Lebensverhältnisse auf dem Prüfstand stehe. Einen wichtigen Diskussionsbeitrag zum Themenkreis „Gleichwertigkeit“ lieferte 2013 das Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung. Es forderte in einer Studie „Vielfalt statt Gleichwertigkeit“.

Diesem Wunsch einer differenzierteren Bewertung ist die aktuell amtierende Bundesregierung nicht wirklich gefolgt. Im Koalitionsvertrag 2018 ist zu lesen: „Unser Ziel sind gleichwertige Lebensverhältnisse im urbanen und ländlichen Raum in ganz Deutschland“. Gleichwohl will man sich dem Thema intensiv annehmen, denn festgeschrieben und am 18. Juli 2018 durch Beschluss des Bundeskabinetts auch umgesetzt wurde der Einsatz einer Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“.

DAS POLITISCHE VERSTÄNDNIS VON GLEICHWERTIGKEIT

Die Problematik, was denn unter gleichwertigen Lebensverhältnissen inhaltlich genau zu verstehen ist, zeigt sich exemplarisch an den Presseveröffentlichungen vom 18.07.2018. Unter dem Titel „Gemeinsam für gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Deutschland“ äußern sich die Bundesfamilienministerin, die Bundeslandwirtschaftsministerin und der Bundesinnenminister. Die inhaltlichen Anforderungen reichen dabei von „Überall wohlfühlen können in jedem Alter“ (Giffey) über „Politische Stabilität“ und „Kraftzentren“ (Klöckner) bis hin zum „Kümmern um die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Alltagsprobleme“ (Seehofer).

Die Vielfalt von Gleichwertigkeit wird auch aus den eingerichteten themenspezifischen Facharbeitsgruppen ersichtlich: kommunale Altschulden, Wirtschaft und Innovation, Raumordnung und Statistik, technische Infrastruktur, soziale Daseinsvorsorge und Arbeit sowie Teilhabe und Zusammenhalt der Gesellschaft. Bis Herbst 2020 soll die Kommission zu diesen Handlungsfeldern einen Abschlussbericht vorlegen, in der in der Praxis effektive Schritte hin zu einer Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse erreicht werden. Soweit – so gut.

Weitgehend ungeklärt ist allerdings weiterhin die Frage, wie die gewünschte Gleichwertigkeit „gemessen“ werden soll. Diesen Missstand beschreibt Dr. Rupert Kawka in einem lesenswerten Beitrag (IzR 2015, S. 71) euphemistisch wie folgt: „Unterschiedliche, zum Teil auch überschneidende Ideen zu einem empirisch unterlegten Monitoring der

gleichwertigen Lebensverhältnisse gibt es seit vielen Jahrzehnten, aber die Frage wie Gleichwertigkeit qualitativ erfasst werden kann, ist immer noch aktuell".

ZUR MESSBARKEIT VON GLEICHWERTIGKEIT – DER VERSUCH EINER ANNÄHERUNG

Unstrittig dürfte sein, dass Gleichwertigkeit objektive und subjektive Komponenten vereinigt. Indikatoren für Gleichwertigkeit finden sich in der amtlichen Statistik und daraus abgeleiteten Tabellen und Datenbanken im hinreichenden Maß. Als zu analysierende Dimensionen gelten soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Indikatoren. Eine gute Basis zur tatsächlichen Füllung dieser Dimension bietet z. B. INKAR – der interaktive Online-Atlas des Bundesinstituts für Bau, Stadt und Raumforschung. Er ermöglicht mit über 600 Indikatoren Stadt-Land-Vergleiche, ebenso wie Auswertungen über die letzten zwei Jahrzehnte. Zudem wird das Datenset regelmäßig weiterentwickelt – so z. B. 2018 im Bereich Verkehr und Erreichbarkeit mit dem neuen Block zu Indikatoren der Daseinsvorsorge. Da geht es um Erreichbarkeit von Schulen, ebenso aber um Versorgung mit Hausärzten, Supermärkten oder Haltestellen für den ÖPNV – allesamt Aspekte, die unstrittig in einen Faktencheck zur Gleichwertigkeit – hier verstanden als Vergleich von Mindeststandards – einfließen sollten. Gut wäre, wenn die neu eingerichtete Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse" in den bestimmten themenspezifischen Facharbeitsgruppen dazu kommt, aus der Vielzahl der verfügbaren Daten – so wie INKAR für den Bereich der Raumordnung – ein verbindliches Datenset zu definieren, welches als Grundlage der Messbarkeit von Gleichwertigkeit festgelegt und akzeptiert wird. Jeder Vorschlag zur konkreten Messbarkeit von Gleichwertigkeit wird Kritiker auf den Plan rufen. Dies hängt ursächlich damit zusammen, dass neben den vorab beschriebenen objektiven Kriterien zur Messbarkeit mittels zu definierender Indikatoren insbesondere auch subjektive Aspekte jedes Einzelnen eine Rolle spielen.

OBJEKTIVE UND SUBJEKTIVE GLEICHWERTIGKEIT

Exemplarisch lässt sich dieser subjektive Steuerungseinfluss gut an der aktuell geführten Diskussion über ein wieder gestiegenes Interesse an Wohnen und Leben in ländlichen Räumen verdeutlichen. Anhand des INKAR-Katalogs lässt sich zweifelsfrei belegen, dass sich zentrale Aspekte einer allumfassenden Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen im Sinne einer messbaren Größe für Gleichwertigkeit in den vergangenen 20 Jahren vielerorts verschlechtert haben. Dennoch erkennen wir momentan die Bereitschaft vieler Bürgerinnen und Bürger, sich eben in diese – objektiv schlechter und eben nicht gleichwertig ausgestatteten – Lebensräume hinzubewegen. Hier spielen maßgeblich Faktoren der subjektiv wahrgenommenen Negativentwicklung in Ballungsräumen eine Rolle, teilweise auch objektive, harte Faktoren wie Mietensteigerung, Entwicklungen von Kaufpreisen für Grund und Boden oder Luftverschmutzung und klimatische Problemkonstellationen. So kann trotz vermeintlich schlechteren Ausstattungskriterien eine in der individuellen Wertung hohe Priorität für die Wahl eines Wohn- und Lebensstandorts erreicht werden – trotz offensichtlicher oder gerade wegen der objektiven „Ungleichheit" der Lebensverhältnisse.
Die bundesdeutsche Raumordnung hat sich in den vergangenen Jahrzehnten nicht wirklich konsequent mit dem Thema der Messbarkeit gleichwertiger Lebensverhältnisse auseinander gesetzt. Eine Vielzahl von Vorschlägen und komplexen Datenmengen sind verfügbar. Es mangelt bisher an der Bereitschaft zur verbindlichen Definition eines dann konsequent anzuwendenden Kriterienkatalogs für die quantitative Messung von Gleichwertigkeit. Es bleibt zu hoffen, dass die jüngst berufene Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse" hier zu klaren Empfehlungen kommt.

Uns allen sollte bewusst sein, dass die gemessene, objektive Gleichwertigkeit in den seltensten Fällen deckungsgleich mit der individuellen Lebenszufriedenheit ist. Gerade in der Ungleichheit des Gleichwertigen liegt für den Einzelnen die reizvolle Vielfalt, die viele Orte unseres Landes zu dem lebenswerten Raum machen, wie wir ihn alle lieben und schätzen.

Dr. Frank Burlein
DSK Büro Erfurt
frank.burlein@dsk-gmbh.de

Fotos: DSK

Leben und Wohnen im ländlichen Raum – was kann die Zukunft bringen?

Die Metropolregionen in Deutschland florieren und die Diskussion um die wachsende Wohnraumknappheit nimmt gesellschaftlich einen größeren Stellenwert ein. In anderen, meist ländlichen Gebieten sieht die Situation hingegen ganz anders aus. Aber was kann man tun, um auch die Räume attraktiv zu machen, die nicht an einen Ballungsraum grenzen?

In ländlichen Räumen gibt es kaum Wohnungsknappheit. Sie verfügen oft über eine attraktive naturräumliche Umgebung sowie günstige Immobilien- und Mietpreise, wenn sie nicht im Einzugsbereich von Verdichtungsräumen liegen. Den Vorteilen stehen aber gewichtige Nachteile gegenüber: Vor allem die schlechte Ausstattung mit Breitbandinfrastruktur mindert die gewerblichen Entwicklungschancen erheblich. Diese Räume weisen nur ein mäßiges Arbeitsangebot auf, zumal die Arbeitsplätze in der Landwirtschaft auf ein Minimum geschrumpft sind. Deshalb sind viele Einwohner zum Pendeln gezwungen. In den meisten ländlichen Räumen ist aber die ÖPNV-Anbindung schlecht oder fehlt völlig. Die Schulen sind häufig schwer erreichbar. Die medizinische Versorgung, die längst nur noch als Grundversorgung vorhanden ist, bricht zunehmend weg. Das wird sich in den nächsten Jahren verstärken und betrifft selbst Verdichtungsräume, z. B. Vororte in Wiesbaden.

Aufgund des fehlenden Arbeitsangebots sind viele Bewohner des ländlichen Raums zum Pendeln gezwungen. Die ÖPNV-Anbindung ist zudem häufig schlecht oder fehlt gänzlich.

Foto: DSK

Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen ist mäßig. So gibt es nur in jedem 31. Dorf eine Postagentur und nur in jedem 40. Dorf einen Geldautomaten, wie ein MORO-Projekt (Modellvorhaben der Raumordnung) in Sachsen belegt. Das Freizeitangebot beschränkt sich weitgehend auf Aktivitäten von Vereinen, denen aber demografisch bedingt die Mitglieder ausgehen. Für die Jugend gibt es kaum etwas. Bei Investitionen im Immobilienbereich, egal ob Erwerb oder Substanzverbesserung durch Sanierung, ist die Rentabilität infolge sinkender Immobilienpreise gefährdet. Die ungünstigen Merkmale sind umso stärker ausgeprägt, je mehr es sich um abgelegene, periphere Gemeinden handelt.

„INSBESONDERE IN DEN MITTEL- UND GRUNDZENTREN MUSS EINE ANGEMESSENE VERSORGUNG – VOR ALLEM IM BILDUNGS- UND IM MEDIZINISCHEN BEREICH – GESICHERT WERDEN .“

DIE INFRASTRUKTUR ENTSCHEIDET ÜBER DIE ZUWANDERUNG IN DEN LÄNDLICHEN RAUM

Ländliche Räume im Einzugsgebiet von Verdichtungsräumen weisen hingegen häufig eine umgekehrte Entwicklung auf.

Foto: DSK

In Anbetracht des enormen Preisanstiegs für Immobilien und Wohnungsmieten gibt es häufig Zuwanderungen, auch aus den Verdichtungsräumen, obwohl auch dort die medizinische Grundversorgung einbricht. Entscheidend für die Zuwanderungen sind vor allem ein guter ÖPNV-Anschluss, insbesondere an das S-Bahn-Netz, sowie für Familien auch die Erreichbarkeit von Schulen, was die Entwicklung im Verdichtungsraum Rhein-Main oder München belegt. Dort treten zum Teil ganz andere Probleme auf. In den Zentren, z. B. in Frankfurt, fehlt das dringend benötigte Wohnbauland. Umlandgemeinden verfügen über entsprechende Flächen, aber die Bevölkerung stellt sich gegen Baulandausweisungen, die über den Eigenbedarf hinausgehen. Zuwanderungen sind

unerwünscht, denn es besteht die Furcht, dass diese dann mit ihrem etwaigen hohen Stimmenanteil das kommunalpolitische Geschehen bestimmen. Also sperrt man sich gegen Vorhaben für größere Wohnbaulandausweisungen, bis hin zu Gegenaktionen durch Bürgerinitiativen.

MITTEL- UND GRUNDZENTREN MÜSSEN GESTÄRKT WERDEN

In abgelegenen, insbesondere in peripheren ländlichen Räumen, dürfte sich die Entleerung fortsetzen, insbesondere, wenn es sich um strukturschwache Regionen handelt, wie Beispiele in Ostdeutschland oder aus strukturschwachen westlichen Regionen zeigen. Dort ist die Sicherung der Grundversorgung und Grundausstattung für die Wohnbevölkerung sowie für die gewerbliche Entwicklung entscheidend. Die ist auf der Ebene von Dörfern nicht zu leisten. Deshalb kommt den Landstädten, insbesondere den Mittel- und ggf. auch Grundzentren, eine entscheidende Bedeutung zu. Dort muss eine ausreichende, angemessene Versorgung gesichert werden, was vor allem für Schulen und die Gesundheitsversorgung gilt. Außerdem müssen ein ausreichendes Warenangebot und Dienstleistungen wie Geldinstitute und eine Poststelle vorhanden sein. Weiterhin bedarf es einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur. Durch die technologische Entwicklung könnten mit EDV-gesteuerten Systemen die Nachteile der schwierigen Anbindung peripherer Siedlungsräume gemindert werden. Deshalb sollte die Förderung derartiger Systeme vor allen in den Regionen mit den größten Anbindungsproblemen, das heißt vor allem in ländlichen Regionen, erfolgen.

Foto: Prof. Dr. Rainer Winkel

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG IM LÄNDLICHEN RAUM UND KOOPERATIONEN MIT VERDICHTUNGSRÄUMEN

Gleichzeitig sind die gewerblichen Standortvoraussetzungen zu verbessern Es bedarf insbesondere einer flächendeckenden, leistungsfähigen Ausstattung mit Breitbandinfrastruktur, die mindestens 30 Mbit/s, in den ländlichen Zentren >50 Mbit/s bieten sollte. Sinnvoll wären neue Förderansätze zur Entwicklung von wirtschaftlichen Innovationszentren in diesen Räumen. Statt für die Erschließung neuer Gewerbeflächen sollten Mittel in ausgewählten, ländlichen Zentren zur innovativen Wirtschaftsförderung eingesetzt werden. Als Risikokapital könnten sie dort für die Realisierung innovativer Entwicklungen junger Erfinder Chancen bieten. Damit könnte auch das Rückständigkeits-Image ländlicher Räume ins Gegenteil umgekehrt werden, um einen Entwicklungsschub auszulösen, der zur Ansiedlung innovativer Unternehmen führt und für junge Arbeitskräfte ganz andere Attraktivität bietet.

Außerdem ist auf einen partnerschaftlichen Austausch und Kooperation zwischen ländlichen Räumen und Verdichtungsräumen hinzuwirken, wie sie mal von der Bundesraumordnung angeregt wurden. Diese Kooperation besteht längst zwischen Landärzten und Krankenhäusern der Zentren. Damit werden Landärzte per Telekommunikation bei der Behandlung schwieriger Fälle von Spezialisten aus Krankenhäusern unterstützt. Gleichfalls müssen Leistungen ländlicher Räume angemessen ausgeglichen werden. Als Beispiel sei der hessische Vogelsbergkreis angeführt. Dort sind weite Räume als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen, womit diese Flächen für Gewerbenutzung weitgehend tabu sind. Das Wasser wird jedoch vorrangig im Raum Frankfurt verbraucht, wohin es per Trinkwasserfernleitung gelangt. Hier wären Ausgleichzahlungen der reichen Stadt Frankfurt an die finanzschwachen Gemeinden des Vogelsbergkreises eigentlich längst überfällig.

Mit den angeführten Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ländlicher Zentren könnten diese stabilisiert werden, sodass sich auch attraktive Perspektiven für deren Umlandgemeinden als Wohnstandort ergeben. Dann würden sich dort auch wieder Investitionen im Immobilienbereich lohnen, sei es als Neubau oder Sanierung bestehender Gebäude. Bei einer günstigen Verkehrsanbindung und fortschreitender „Enträumlichung“ beruflicher Tätigkeiten durch internetbasierte Heimarbeit könnten diese Räume in Anbetracht der Immobilienpreise in Verdichtungsräumen real gute Chancen als Wohnstandort bekommen.

Foto: Pixabay

In den Zentren, wie z.B. in Frankfurt am Main, fehlt dringend benötigtes Wohnland. Umlandgemeinden verfügen über entsprechende Flächen, aber die Bevölkerung stellt sich häufig gegen Baulandausweisungen.

Prof. Dr. Rainer Winkel
DISR Deutsches Institut für Stadt und Raum
info@disr-online.de

Wohnungsnot

Spekulanten sind unterwegs. Profitgier macht das Wohnen in Deutschland unbezahlbar. Wirklich?

Hohe Preise haben ein Janusgesicht. Wer das Geld einstreicht, freut sich. Wer den Preis zahlen muss, ärgert sich. Werden dessen Unmut und Neid zu groß, kann er sich rächen, den Profiteur moralisch schmähen und als üblen Spekulanten beschimpfen.

Von Rainer Hank

Seit dem Jahr 2000 ist der Durchschnittspreis je Quadratmeter Bauland hierzulande um 46 Prozent gestiegen. Der Preis für die Häuser, die man darauf bauen kann, stieg im selben Zeitraum „nur" um 25 Prozent: „Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum", titelt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Das ist eine zurückhaltende Formulierung. Stadtplaner, Architekten, Bodenreformer und Politiker aller Parteien greifen seit Monaten zu viel stärkeren Ausdrücken. Böse Preistreiber sind nicht etwa die Kommunen, die zu wenig Bauland ausweisen. Böse sind die „Spekulanten", die Land wie eine Aktie kaufen, es nicht bebauen, auf sichere Kursgewinne setzen, bloß um das Grundstück wieder zu verscherbeln, sobald sie ihren Reibach realisieren können. Wer „leistungslos" zu Vermögen kommt, gilt als irgendwie asozial. Er ist in bester Gesellschaft mit Erben großer Hinterlassenschaften, Zockern in der Spielbank oder Daytradern am Computer. Doch der Bodenspekulant ist der schlimmste unter allen Spekulanten: weil sein Geschäft scheinbar risikolos ist. Und weil er mit einer Luft und Wasser vergleichbaren lebensnotwendigen Ressource spielt: Boden sei essenziell zur Daseinsvorsorge, heißt es.

Gewinne aus Baulandverkäufen und Immobilienspekulationen seien zutiefst unanständig und gehörten verboten oder doch zumindest stark eingeschränkt. So reden nicht nur Marxisten anlässlich des 200. Geburtstages ihre Namensgebers. So liest es sich inzwischen auch in angesehenen Urbanistik-Zeitschriften. Auf der Architekturbiennale Ende Mai in Venedig (wo die Quadratmeterumsätze für Boden besonders exorbitant sind) wird der „Kampf um Land" die Debatten beherrschen (F.A.S. vom 15. April): „Die Bodenfrage ist derzeit die politisch brisanteste, an die die Parteien sich lange nicht herangewagt haben", sagt Anh-Linh Ngo, Chefredakteur des renommierten Architekturmagazins „Arch+". Heimat- und Bauminister Horst Seehofer (CSU), ein bekennender Antikapitalist, hat verstanden: „Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit", sagt er und bereitet einen „Wohn-Gipfel" vor. Übersetzt auf gut bayerisch: Der Markt hat auf Chiemgau-Wiesen und Isar-Tälern nichts zu suchen.

Die Argumente gegen die Bodenspekulanten folgen stets demselben Muster: Boden sei keine Ware wie andere Waren oder Dienstleistungen (Brötchen, Champagner, Autos, Handwerkerarbeiten). Boden sei ein Grundbedürfnis, für jedermann zum Leben notwendig, damit er darauf – je nach Einkommen – seine Hütte oder seine Luxusvilla bauen oder mieten kann. Boden sei (anders als Brötchen, Champagner und so weiter) nicht beliebig vermehrbar, sondern starr und knapp, weil von der Natur vorgegeben. Weil das Angebot nicht elastisch sei, heißt es, dürfe Grund und Boden nicht als „Spielfläche für den schnellen Profit" der „Logik des entfesselten Marktes" ausgesetzt werden, wo einige wenige mit der Not der anderen ihre Geschäfte machen. Boden müsse jedermann zur Verfügung stehen. Wie man sich diese Vergemeinschaftungsleistung vorzustellen hat, darüber gibt es unterschiedliche Modelle, die von einer eigenen Steuer reichen, die unbebauten Grund höher besteuert als bebaute Flächen, bis zur harten Sozialisierung: Dann soll der Staat das Grundvermögen komplett enteignen, um es anschließend in Erbpacht seinen Bürgern zuzuteilen, eine Idee des ehemaligen Münchner Oberbürgermeisters Hans-Jochen Vogel (SPD), die heute viele in Entzücken versetzt (nicht zuletzt ihren Erfinder selbst).

Der Kampf um das Land war immer schon hoch emotional besetzt: „Land is the only thing in the world worth fighting for, worth dying for. Because it's the only thing that lasts", ruft Gerald O'Hara, Vater von Scarlett, in „Vom Winde verweht": Für das Land lohnt es sich zu kämpfen, sogar zu sterben. Denn Boden ist unzerstörbar und währt ewig. Der Verweis auf die Knappheit und Nichtvermehrbarkeit des Bodens hat offenbar hohe Plausibilität. Schon die Bibel (3 Mose 25, Vers 23) kennt das Gebot: „Grund und Boden darf nicht für immer verkauft werden, denn das Land ist mein und ihr seid Fremdlinge." Auch viele Aufklärer sind zurückhaltend, den Boden wie alle anderen Güter zu vermarkten. Der Philosoph Thomas Hobbes ist der Auffassung, Eigentum an Boden sei nicht natürlich, sondern werde erst durch den Staat als Obereigentümer ermöglicht. Dieser Gedanke fand Eingang in das deutsche Grundgesetz („Eigentum verpflichtet"), das eine Enteignung durch den Staat „zum Wohle der Allgemeinheit" erlaubt, ein von der Verfassung legitimiertes Einfallstor für Freunde des Boden-Sozialismus. Selbst David Ricardo und Adam Smith, Begründer der klassischen liberalen Ökonomie, sprachen sich für eine Besteuerung der Bodenrenten aus, am besten gestaffelt nach ihrem Nutzen. Und der Lebens- und Bodenreformer Adolph Damaschke schrieb 1888, das Anhäufen von Grundeigentum in den Händen weniger oder in Form von Bodenverschuldung habe bei allen Völkern verhängnisvolle Folgen. Den „Bodenertragszuwachs" genannten Spekulationsgewinn wollte er

steuerlich abschöpfen und der Allgemeinheit zukommen lassen.

Doch ist das Argument einer natürlichen Knappheit des Bodens wirklich stichhaltig? Kaum. Der größte Teil der Erdoberfläche wird von den Menschen doch gar nicht genutzt. Da gibt es noch viel Land. In der Sahara, zum Beispiel, ist der Boden alles andere als knapp. Wem dieses Argument zu albern vorkommt, der kann die Sahara auch durch den mittleren Odenwald oder die Vulkaneifel ersetzen. Wer dort versucht, mit knappem Land zu spekulieren, wäre ein Tor. Denn er verlöre viel Geld.

Knapp ist Grund und Boden immer nur an bestimmten Orten, derzeit vor allem in sieben deutschen Großstädten. So liest man es im neuesten Bericht der Bundesbank zu den Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2017: Das sind Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main (nicht an der Oder!), Köln, München und Stuttgart. Dass der Boden hier knapp ist, liegt nicht an vermeintlich „objektiven" Vorgaben, sondern an den Wünschen der Menschen. Sie finden in diesen Städten gut bezahlte Arbeit (besser als in der Rhön), ein faszinierendes kulturelles Leben, beste Infrastruktur (Bahnen, Busse oder Leihfahrräder) und kurze Wege zu interessanten Mitmenschen (nachprüfbar bei Elite-Partner oder Tinder). Die Generation der 20- bis 35-Jährigen konzentriere sich auf wenige Städte, sagt der Wohnungsexperte Harald Simons. Er nennt sie „Schwarmstädte": Aus unattraktiven Gegenden ziehen die Menschen weg und fallen als Schwarm in immer die gleichen Städte ein.

Dass die Preise heute um 50 Prozent höher sind als vor fünfzehn Jahren hängt somit nicht an „objektiven" Knappheitsgründen: Die Deutschen haben sich in diesem Zeitraum eher unterdurchschnittlich vermehrt. Aber sie streben vermehrt in die Städte; auch junge Familien finden es dort schöner als auf der grünen Wiese und sie wollen mehr Quadratmeter Wohnraum um sich herum haben. Dass die Preise für Immobilien gleichzeitig auch von der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank getrieben werden, ist zu vermuten: Wenn Staatsanleihen keine Zinsen bringen, sucht der Anleger rentablere Alternativen in Grund und Boden.

„Die Klage über die Wohnungsnot ist ein typisches Wohlstandsphänomen", sagt Stefan Homburg, Finanzwissenschaftler an der Universität Hannover. Und er fügt hinzu: „Das Argument, man dürfe irgendetwas nicht dem Markt überlassen, kommt immer dann auf, wenn Wettbewerbsbeschränkungen gerechtfertigt werden sollen." Siehe Horst Seehofer. In Wahrheit sind die hohen Preise ein präzises Signal der veränderten Nachfrage und der Präferenzen der Leute für wenige Städte. Das ist das Gegenteil von „bodenbedingtem" Marktversagen.

Die Zahlen und die Logik sprechen dagegen, dass Spekulanten die Übeltäter sind. Anders als behauptet, ist der Einkommensanteil, den die Deutschen auf das Wohnen verwenden, in den vergangenen zehn Jahren nicht gestiegen. Er ist seit 2012 sogar wieder auf 21,2 Prozent zurückgefallen. Daraus folgt: Die steigenden Preise für Grund, Häuser oder Mieten sind - im Schnitt! - gedeckt von steigenden Arbeitseinkommen. Es fühlt sich nur anders an. Dass die Leute in Berlin oder München teilweise über 30 Prozent ihres Einkommens für die Wohnung aufwenden, spiegelt die Beliebtheit dieser Städte. Es gibt kein Menschenrecht auf eine günstige Wohnung in Prenzlauer Berg.

Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnungen in den genannten sieben Lieblingsstädten wäre der Bodenspekulant indessen dumm, wenn er sein Grundstück unbebaut ließe: Es entgingen ihm hohe Mieteinnahmen, die er zusätzlich zum erwarteten Preisanstieg für das Grundstück einstreichen könnte. Dass Spekulanten Grundstücke horten entspringt dem Feindbild von Antikapitalisten. Es gibt plausiblere Erklärungen für brach liegendes Land: Womöglich ist die Baugenehmigung noch gar nicht erteilt. Oder das Baurecht am Ort ist uneindeutig, weil unklar ist, ob zwei- oder viergeschossig gebaut werden darf. Dann wäre es unklug, sofort zweigeschossig zu bauen, wenn womöglich am Ende vom selben Grundstück viergeschossig eine höhere Rendite zu erwirtschaften sein würde.

Das Angebot an Land ist keineswegs starr. Kommunen können neues Bauland in den Außenbereichen ausweisen. Die Holländer schaffen es bekanntlich sogar, dem Meer bewohnbares Land abzutrotzen. Kommunen können die Bürokratiekosten senken und die Genehmigungszeiten verkürzen. Die Kommunen könnten zudem in den Innenstädten mehr und höhere Häuser zulassen. Doch solche „Verdichtung" ist bei den ansässigen Bürgern nicht beliebt, weil der Nutzen ihrer Immobilie schrumpft und ihr Marktpreis womöglich auch.

Gleichwohl ist eine Vermehrung des Angebots langfristig erfolgreich, wie die Schweiz zeigt: Dort wird inzwischen vor einer „Überproduktion" von Mietwohnungen gewarnt, die – aus Sicht der Eigentümer – die Preise unter Druck bringt. Da freut sich der Mieter. Von Marktversagen keine Rede.

Laut dem neuesten Bericht der Bundesbank zu den Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2017 konzentriert sich die Wohnraumknappheit auf die Städte Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, München und Stuttgart. Hier finden Menschen gut bezahlte Arbeit, kulturelle Angebote und eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Foto: Jürgen Fälchle - fotolia.com

© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv

Wohnungsbau in Deutschland

20 Prozent der Deutschen zählen die Themen Wohnungsbau und Wohnungsbeschaffung zu den drängendsten Problemen in Deutschland*. Die Politik steht unter Handlungsdruck. V**ier Fragen dazu an Caren Lay (DIE LINKE) und Florian Graf (Wirtschaftsrat der CDU e.V.).**

VIER FRAGEN AN

Caren Lay ist Bundestagsabgeordnete und stellvertretende Fraktionsvorsitzende sowie Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik der Fraktion DIE LINKE.

Florian Graf war von 2011 bis 2018 Vorsitzender der CDU-Fraktion des Abgeordnetenhauses von Berlin. Seit Juni 2018 ist er Landesgeschäftsführer des Landesverbandes Berlin-Brandenburg des Wirtschaftsrats der CDU e. V.

1

Die Preise für Bauland sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Wer Bauland dem Markt vorenthält, kann, ohne viel zu tun, hohe Renditen erwirtschaften. Sollten Bodenspekulationen aus Ihrer Sicht steuerpolitisch eingeschränkt werden?

Florian Graf: In vielen Metropolregionen herrscht seit einiger Zeit eine große Wohnungsnot. Gleichzeitig gibt es eine geringe Verfügbarkeit von Grundstücken. Es ist daher nicht hinnehmbar, wenn Grundstücke trotz Baureife über mehrere Jahre zum Zwecke der Bodenspekulation nicht bebaut werden. Steuerpolitische Maßnahmen sind aus meiner Sicht allerdings kein zielführendes Mittel. Würde man zum Beispiel die Grundsteuer zu einer solchen Bodenwertsteuer entwickeln, würden alle unbebauten Grundstücke in Deutschland, von Wald über Wiesen bis hin zu Brachflächen, unverhältnismäßig hoch besteuert. Die beste Medizin gegen Spekulation ist stattdessen, wenn die Kommunen mehr bauen und alles dafür tun, das Bauen zu erleichtern.

Caren Lay: Der extreme Anstieg der Bodenpreise gehört zu den größten Hindernissen für eine soziale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Wenn die Bodenpreise wie zum Beispiel in Berlin in zehn Jahren um 1.000 Prozent steigen, ist der Bau bezahlbarer Wohnungen schlichtweg nicht mehr möglich. Die Spekulation mit Boden gehört damit zu den Haupttreibern der aktuellen Mietpreissteigerungen. Wenn es mehr lohnt, Bauland brach liegen zu lassen, als dort zu investieren, und wenn es profitträchtiger ist, Häuser kurzfristig zu verkaufen anstatt Wohnungen langfristig zu vermieten, läuft etwas grundsätzlich schief. Wer also bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten will, muss beim Boden ansetzen. Daher möchten wir die Spekulation mit Bauland eindämmen und möglichst verhindern. Eine höhere Besteuerung von spekulativ brachliegenden Grundstücken kann dafür ein wirksames Mittel sein. Im Rahmen der Reform der Grundsteuer setzen wir uns daher für eine Grundsteuer C als Zusatzsteuer auf unbebautes Bauland ein.

Aktuell diskutieren wir außerdem die Vorteile einer sogenannten Bodenwertzuwachssteuer. Denn Gewinne aus Bodenpreissteigerungen sind leistungslose Gewinne, die auf kommunalen Investitionen und anderen Leistungen der Allgemeinheit beruhen – und entsprechend an sie zurückfließen sollten. Ein weiteres Mittel ist eine soziale Bodenvorratspolitik der Kommunen sowie die Vergabe von Grundstücken mit Erbbaupacht. Die Privatisierung von Grund und Boden muss endlich aufhören. Im Gegenteil sollte die öffentliche Hand strategisch Flächen aufkaufen, um für jetzt und in der Zukunft handlungsfähig zu sein. Dazu müssen die Kommunen finanziell deutlich besser ausgestattet werden.

2

Im Moment herrscht in den Metropolregionen Wohnungsnot, während abseits der Ballungszentren viele Wohnungen und Häuser leer stehen. Welche Strategie sollte verfolgt werden? Zusätzlichen Wohnraum in den Metropolen schaffen oder das Wohnen außerhalb der Metropolen fördern?

Florian Graf: Es sollten grundsätzlich beide Strategien verfolgt werden. Natürlich müssen die Metropolen zunächst ihre eigenen Hausaufgaben machen und genügend Wohnraum schaffen. Die Wohnungen müssen dort entstehen, wo sie gebraucht werden. Das Wohnen außerhalb der Ballungszentren zieht beispielsweise viel Pendlerverkehr nach sich. Situationen wie in London, wo das Wohnen in der Stadt für Normalverdienende nicht mehr bezahlbar ist und die Arbeitnehmer jeden Tag weite Wege zu ihrer Arbeit in Kauf nehmen müssen, sollten wir vermeiden. Es darf keine Verdrängung bestimmter Bevölkerungsschichten aus den Städten geben.

Gleichzeitig bietet der Boom der Metropolen aber auch eine Chance für Kommunen außerhalb der Ballungszentren, die in den letzten Jahren sinkende Bevölkerungszahlen und das Wegbrechen von Infrastrukturen zu verzeichnen hatten. Sie können attraktive Wohnorte für Menschen sein, die sich bewusst einen Wohnort außerhalb der Ballungszentren suchen. Dies gilt nicht mehr nur für die engeren Ver-

* Quelle: statista, Juni 2018

flechtungsräume der Metropolen (den Speckgürtel), sondern auch zunehmend für weiter entferntere Lagen. Dafür wäre es aber dringend notwendig, das Pendeln durch verbesserte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu erleichtern.

Caren Lay: Ich finde, die Frage ist falsch gestellt. Wir dürfen die Städte nicht gegen den ländlichen Raum ausspielen, sondern müssen vielmehr dafür sorgen, dass es überall bezahlbaren und attraktiven Wohnraum für die Menschen gibt. Die Busfahrerin in München und der Krankenpfleger in Berlin dürfen nicht gezwungen sein, aufs Land zu ziehen, weil es in den Städten keine bezahlbaren Wohnungen mehr gibt. Daher fordern wir einen Neustart des sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbaus, insbesondere in den Städten, sowie eine wirkliche und wirksame Mietpreisbremse. Doch auch auf dem Land muss etwas passieren. Ich selbst habe meinen Wahlkreis in der Lausitz. Viele Menschen berichten mir, dass sie gern dort wohnen bleiben würden, aber auch, dass ihnen die Infrastruktur vor Ort fehlt. Daher setze ich mich aktiv für den Ausbau von schnellen Pendlerverbindungen sowie den Erhalt der öffentlichen Daseinsvorsorge ein, um den ländlichen Raum attraktiv zu machen.

3 Die Verdichtung von Wohnraum scheitert häufig an Bauvorschriften sowie an Initiativen ansässiger Bürger. Sehen Sie hier Handlungsbedarf?

Florian Graf: Viele Bauvorschriften auf EU-, Bundes-, Länder- sowie kommunaler Ebene haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass sich Genehmigungsverfahren in die Länge ziehen und das Bauen sich erheblich verteuert hat. Hier sollte in der Tat geschaut werden, welche Vorschriften werden wirklich gebraucht und wo kann der Paragraphen-Dschungel gelichtet werden. Die energetischen Anforderungen, die der Erreichung der ambitionierten deutschen Klimaziele dienen, übersteigen beim Neubau und im Bestand schon lange den Nutzen und verteuern das Bauen und Wohnen. Im neuen Gebäudeenergiegesetz bietet sich eine Chance, das Energieeinsparrecht deutlich zu verschlanken.

Initiativen ansässiger Bürger sind wichtig. Eine frühzeitige Beteiligung beispielsweise ist – sei sie im Einzelfall auch schwierig und langwierig – richtig und wichtig, sie schafft Vertrauen und somit Akzeptanz und führt richtig durchgeführt zur Umsetzungsfähigkeit von Bauprojekten. Sie darf aber nicht zur Blockade dringend notwendiger Entscheidungen werden.

Caren Lay: Im Bereich der Bauvorschriften sehe ich großen Handlungsbedarf und bin dafür, diese massiv zu vereinfachen. Statt 16 Landesbauordnungen brauchen wir endlich eine einheitliche Bundesbauordnung. Mehr Schnelligkeit beim Bau können wir außerdem durch eine Aufstockung des Personals in den Kommunen erreichen.

Initiativen von Bürgerinnen und Bürgern sehe ich dagegen ganz und gar nicht als Hindernis, sondern vielmehr als Proteste gegen die vollkommen verfehlte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik der letzten Jahre. Denn es kommt nicht allein darauf an, dass gebaut wird, sondern vor allem darauf, was und für wen gebaut wird. Unsere Städte sollen lebenswert sein. Und was lebenswert ist, und welche Wohnungen und Gebäude dafür gebraucht werden, das sollten am ehesten diejenigen entscheiden dürfen, die dort wohnen oder wohnen wollen. Stadtentwicklung sollte gemeinsam mit den Menschen entschieden werden. Daher bin ich für mehr Bürgerbeteiligung und neue Kooperationsverfahren im Bauwesen und in der Stadtplanung.

4 Nach dem Grundgesetz sowie nach § 87 des Baugesetzbuchs sind Enteignungen ausdrücklich erlaubt, wenn sie „dem Wohle der Allgemeinheit dienen". Auf der anderen Seite sichert Artikel 14 im Grundgesetz den Schutz des Eigentums. Wie gewichten Sie den Schutz des Eigentums gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit?

Florian Graf: Eigentum verpflichtet! – aber Enteignungen und enteignungsgleiche Eingriffe dürfen immer nur die ultima ratio sein. Das Verhältnis von Art. 14 GG (Eigentum) zu Art. 15 GG (Sozialisierung) ist in den einschlägigen Kommentaren hinreichend beschrieben und auch höchstgerichtlich ausgeurteilt. Wir haben uns in der Bundesrepublik dafür entschieden, Privateigentum zu schützen. Wir sind in den vergangenen knapp 70 Jahren mit unserer Sozialen Marktwirtschaft damit sehr gut gefahren. An das Kriterium „dem Wohle der Allgemeinheit dienen" sollten entsprechend recht hohe Anforderungen gestellt werden.

Ich kenne die Diskussion aus meiner Heimatstadt Berlin, in der vorschnell öfters mit dem Schwert der Enteignung gedroht wird. Hier sollte auch die Kommune ihre Hausaufgaben machen und sich als Ermöglicher von – auch bezahlbarem – Wohnraum verstehen und die entsprechenden personellen und finanziellen Ressourcen bereitstellen und nicht nur einseitig auf die „bösen" Projektentwickler zeigen. Es gilt auch hier, das rechte Maß zu finden.

Caren Lay: Beim Bau von Autobahnen sind Enteignungen gang und gäbe – niemand redet in diesem Fall über den Schutz des Eigentums. Beim Wohnungsbau ist dies anders. Aber auch jetzt sind bereits Enteignungen möglich. Es wird immer wieder Fälle geben, in denen das Recht am Eigentum dem Recht auf Wohnen gegenübersteht. Ich denke, da muss im Einzelfall abgewogen werden. Prinzipiell sollte das Interesse der Mehrzahl der Menschen jedoch höher gewertet werden.

Eigentum verpflichtet? Grund und Boden und Wohnraumversorgung

Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums – kurz auch „Eigentum verpflichtet" – wird in der jüngeren Vergangenheit von den politischen Lagern genutzt und zum Teil eigenwillig gedeutet, um Wege zu einer optimalen Nutzung von Grund und Boden zu finden. Ob dies ein sinnvoller oder überhaupt notwendiger Gedankenansatz ist, erläutert Olaf Cunitz in seinem Beitrag.

„Eigentum verpflichtet", dürfte einer der meistzitierten Sätze aus dem Grundgesetz sein. Vollständig lautet Artikel 14 „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen." Immer wieder sind mit seiner Bedeutung Irrtümer verbunden, die weit in die politische Debatte hineinwirken. Gerade auch in Zusammenhang mit dem Thema Wohnraumversorgung.

Dabei ist die Frage der Sozialpflichtigkeit des Eigentums, also der Frage, zu was Eigentum gegenüber dem Gemeinwesen verpflichtet, über Jahrzehnte durch die Rechtsprechung, bis hin zum Bundesverfassungsgericht, klar und eindeutig beantwortet worden.

Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums wird ausschließlich durch den Gesetzgeber geregelt. Dieser kann, innerhalb bestimmter Grenzen, darauf Einfluss nehmen, wie die Verfügbarkeit des Eigentums eingeschränkt wird, um dem Gemeinwohl Rechnung zu tragen. Weitere Verpflichtungen für den Eigentümer ergeben sich aus Artikel 14 nicht.

Dessen ungeachtet, gibt es angesichts der drängenden Frage der Wohnraumversorgung immer wieder politische und populistische Deutungsversuche des Artikels 14, die zu teilweise erstaunlichen Vorstellungen hinsichtlich der Verantwortung von Grundstückseigentümern führen. Dabei verschwimmen die Grenzen zwischen gesellschaftlicher Verantwortung, über die sich vortrefflich streiten lässt, und der klar umrissenen Sozialpflichtigkeit von Eigentum.

Über die Sonderstellung von Grund und Boden als Eigentum wird seit Jahrhunderten diskutiert und philosophiert. Das Bundesverfassungsgericht hat dazu im Jahr 1967 festgestellt, dass der „Grund und Boden (…) weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögensgütern (…) gleichzustellen" sei, da dieser „unvermehrbar und unentbehrlich ist". Eine „gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern".

„BODEN IST NICHT VERMEHRBAR. BAULAND ABER SCHON."

Dem Grund und Boden wird somit eine soziale Relevanz zugesprochen, die jene, im Grundgesetz beschriebene, Sozialpflichtigkeit begründet. Dabei sind mit dem Begriff „sozial" alle Interessen der Allgemeinheit, wie zum Beispiel der Klimaschutz, gemeint und nicht nur soziale Belange im engeren Sinne, wie etwa die Wohnraumversorgung für benachteiligte Haushalte.

FLÄCHENNUTZUNG IN DEUTSCHLAND UND DEM RHEIN-MAIN-GEBIET

Aber wie steht es tatsächlich um den unvermehrbaren Boden und das knappe Bauland?

In Deutschland leben gut 26 Millionen Menschen in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern auf rund 682.000 Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche. Damit leben gut 32 Prozent der Bevölkerung

auf nicht einmal 2 Prozent des gesamten Staatsgebiets. Dem gegenüber stehen zum Beispiel 18,3 Millionen Hektar landwirtschaftliche Flächen, was ungefähr der Hälfte Deutschlands entspricht.

Exemplarisch betrachtet für das Rhein-Main-Gebiet mit der Kernstadt Frankfurt, lohnt sich der Blick auf zwei Sachverhalte.

Zum einen waren von den im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen Flächen für den Wohnungsbau bis zum Ende des Jahres 2016 noch 86 Prozent unbebaut. Hierfür sind in den wenigsten Fällen die Eigentümer der Flächen, sondern in erster Linie die Kommunen verantwortlich.

Zum anderen hat eine Stadt wie Frankfurt rund 6.000 Hektar landwirtschaftliche Flächen, was fast einem Viertel des gesamten Stadtgebiets entspricht. Diese Flächen spielen für die Lebensmittelversorgung der Stadt keine Rolle, aber haben das Potenzial, bei entsprechender Nutzung, den Wohnungsmarkt von Frankfurt substanziell und langfristig zu entlasten.

Jedes leerstehende Wohngebäude und jede nicht bebaute Baulücke mögen angesichts von stark angespannten Wohnungsmärkten ein Ärgernis sein. Aber ist in Hinblick auf die immensen, für den Wohnungsbau aktivierbaren Flächenreserven die Bodenspekulation ein hinreichend tragfähiges Argument, um weitere Eingriffe in die Rechte von Grundstückseigentümern zu rechtfertigen?

MEHR BAULAND FÜR WENIGER SPEKULATIONEN

Nach dem Einmaleins der Marktwirtschaft wäre die Angebotsvermehrung von Bauland das wirksamste Mittel, um einer Spekulation entgegenzuwirken. Und mittelbar würde der entstehende Wohnraum deutlich preisdämpfender wirken, als jede noch so ausgefeilte Mietpreisbremse. Durch Eingriffe in die Eigentumsrechte reduzierte Bodenpreise sind nur eine Scheinlösung, denn Bauflächen bleiben trotzdem knapp. Die größer werdende Schere zwischen Angebot und Nachfrage lässt die Preise steigen. Und verleitet Eigentümer dazu, auf die nächste Preissteigerung zu warten.

Auch das Städtebaurecht bietet den Kommunen, bei konsequenter und sachkundiger Anwendung, die Möglichkeit von planungsbedingten Bodenwertsteigerung in angemessener Weise zu partizipieren. Ebenso können durch die Bauleitplanung Entwicklungen angestoßen oder durch Instrumente, wie der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, sogar forciert werden. Dazu kommen zahlreiche Umstände, unter denen ein kommunales Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.

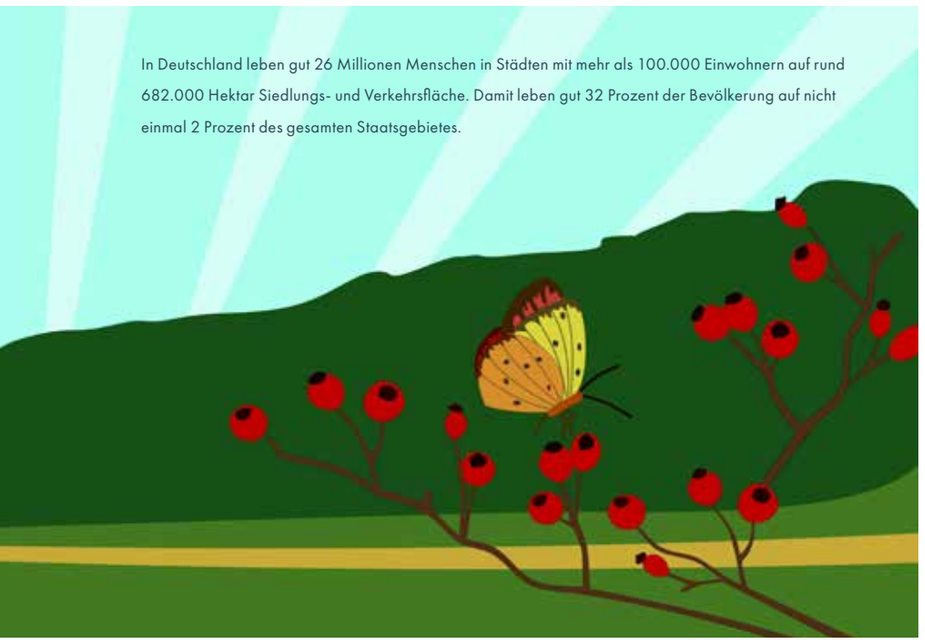
Ein weiterer Baustein ist daher die Liegenschaftspolitik der öffentlichen Hand. Im Nachhinein waren weder der Verkauf von Grundstücken in Frankfurt in den 90er-Jahren im Wert von einer Milliarde D-Mark, noch der Verkauf der gesamten kommunalen Wohnungsbestände in Dresden zum Zwecke der Haushaltskonsolidierung von Weitsicht und Nachhaltigkeit geprägt, um nur zwei Bespiele zu nennen.

In wie vielen Liegenschaftsämtern und Finanzministerien werden noch immer Grundstücke veräußert, um den höchsten Erlös zu erzielen? Hier zeigt sich, dass die Sozialpflichtigkeit von (Grund-)Eigentum keine Einbahnstraße sein darf, die nur für den privaten Eigentümer gilt.

Der Bund muss sich fragen, ob die Vorgaben für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) schon ausreichend sind, um die Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten zu unterstützen. Und warum gibt es für die für den Zugverkehr entbehrlichen Grundstücke der Deutschen Bahn keine Erstzugriffsoption und Verbilligungsrichtlinie für Kommunen?

Vielleicht ist am Ende die Bodenspekulation seltener ein Entwicklungshemmnis, als Widerstände bei der Baulandentwicklung, politischer Dissens, inkonsequenter Umgang mit Grundstücken der öffentlichen Hand oder ein Mangel an klar umrissenen und fundiert erarbeiteten Zielen für die Stadtentwicklung?

Mit einer stärkeren Einschränkung der Eigentumsrechte an Grund und Boden wird die Frage der Wohnraumversorgung in den Metropolregionen nicht zu lösen sein. Zwar ist der Boden nicht vermehrbar, das Bauland aber schon.



Fotos: dipego - fotolia

Olaf Cunitz
DSK Büro Wiesbaden
olaf.cunitz@dsk-gmbh.de

Gewähren oder gewährleisten?

Die Moral-Debatte über Bodenspekulation

Sind die Heuschrecken los? Spekulationen auf Boden erregen derzeit die Gemüter in Deutschland und werden von den Gegnern als unmoralisch verteufelt. Aber hat nicht jeder Besitzer das Recht, seinen Boden für sich bestmöglich einzusetzen? Professor Joachim Fetzer, Mitglied im Vorstand des Deutschen Netzwerks Wirtschaftsethik, gibt eine Einordnung der philosophischen und moralischen Denkströmungen zu diesem Thema.

IST ES LEGITIM, MIT GRUND UND BODEN GELD ZU VERDIENEN?

Man beachte die Formulierung dieser Fragestellung! Sie sagt viel über die Stimmung in unserem Land. Warum? Das will ich erläutern.

Schon im römischen Recht wurden verschiedene Aspekte von Eigentum unterschieden. Heute heißen diese „Verfügungsrechte": das Recht zum Besitz, also die physische Kontrolle und das Recht auf Sicherheit und Schutz vor Enteignung, das Recht zum Gebrauch, das Recht des Verbrauchs (zum Beispiel bei Nahrungsmitteln), das Recht, sein Eigentum zu verändern oder zu veräußern, und natürlich eben auch den usus fructus, und das heißt eben: die Früchte des Eigentums, den Ertrag (z. B. die Miete) auch selber zu nutzen. Von Eigentum sprechen wir dann, wenn viele oder alle Verfügungsrechte gleichzeitig vorliegen.

Abb: Godfrey Kneller
commons.wikimedia.org

„Der erste, der ein Stück Land eingezäunt hatte und dreist sagte: ‚Das ist mein' und so einfältige Leute fand, die das glaubten, wurde zum wahren Gründer der bürgerlichen Gesellschaft. ... Hört ja nicht auf diesen Betrüger. Ihr seid alle verloren, wenn ihr vergeßt, daß die Früchte allen gehören und die Erde keinem."

Jean-Jacques Rousseau

Die Frage nach der Legitimität von Erträgen aus Grund und Boden ist ein wesentlicher Teil des Eigentumsrechts. Und daher geht es am Ende um die Frage: Wie legitim ist Eigentum an Grund und Boden? „Sag wie hältst Du es mit dem Eigentum?" Das ist die Gretchenfrage in der Geschichte der politischen Philosophie. Diese spielt in den aktuellen Debatten immer noch eine große Rolle. Mit etwas Mut zur Vereinfachung kann man zwei Denkrichtungen identifizieren: Die einen, z. B. John Locke oder Robert Nozick, denken die Gesellschaft vom Individuum oder der Familie her und fragen, was eine individuelle Persönlichkeit ausmacht, wie sie mit den anderen zusammen leben kann, wie und warum Menschen sich nach welchen Regeln zu einem Gemeinwesen zusammenschließen. Diese Tradition betont die individuelle Persönlichkeitsentwicklung und die Eigentumsrechte relativ stark. Die andere Denkschule, z. B. Jean-Jacques Rousseau oder Karl Marx, geht erst mal von der Gemeinschaft und dem Kollektiv aus und sieht den einzelnen nur als Teil einer Gruppe oder einer Gattung. Im Extremfall wird Privateigentum sogar als Diebstahl angesehen und es bedarf enger Voraussetzungen und Gründe, um Eigentum zuzulassen. Dieser Teil der Debatte ist uralt und hat nichts mit aktuellen Wohnungspreisen in München, Frankfurt am Main oder London zu tun.

Die jeweilige Eigentumstheorie hat Auswirkungen auf die Sicht des Staates und seiner Aufgaben. In der liberalen Staatstheorie entsteht das Recht auf Eigentum z. B. durch Aneignung von herrenlosem Gut, durch Arbeit und Urbarmachung und vor allem natürlich: durch Tausch und Vertrag. Die Aufgabe des Staates ist es dann: legitime Eigentumsrechte zu gewährleisten. In vielen anderen Traditionen (übrigens auch im Feudalismus) werden Eigentumsrechte nicht gewährleistet, sondern gewährt – zum Beispiel aus Nützlichkeitsgründen, weil Menschen sich um ihr Eigentum mehr kümmern und dies dann für alle besser ist.

„EIGENTUM GEWÄHRLEISTEN" ODER „EIGENTUM GEWÄHREN" – DAS IST HIER DIE FRAGE.

Wenn man dagegen die Würde und Würdigkeit des Menschen – und zwar eines jeden einzelnen Menschen (und nicht eines Gattungswesens oder eines Kollektivs) – als Ausgangspunkt nimmt, dann hat der Staat die Rechte der Freiheit, des Eigentums usw. zu gewährleisten und nicht (gnädig) zu gewähren.

Wenn man erst die Legitimität des usus fructus, des Ertragsrechts auf Eigentum an Grund und Boden, begründen muss, dann ist man im Grundsatz in einer Welt, die Eigentum zur Ausnahme erklärt hat.

FORDERN SIE EIN ABSOLUT FREIES EIGENTUMSRECHT?

Nein, das ist weder sinnvoll noch realistisch. Worauf ich hinweisen will, ist die Wahl des argumentativen Ausgangspunkts. Gelegentlich wird der Eindruck erweckt, als wenn es in Deutschland auf vollkommen ungeregelten, angeblich

„entfesselten Märkten“ (dieser Begriff wäre ein eigenes Thema) massiv spekulative Exzesse im Umgang mit einem vollkommen frei nutzbaren Eigentum an Grund und Boden gäbe. Aber angesichts von zu wenig Wohnraum in einigen Metropolen könnte man – mit einer anderen politischen Philosophie im Kopf – auch die umgekehrte Frage stellen. Eigentum wird (wie in Art. 14,1 GG ausdrücklich erwähnt) gewährleistet und nicht gewährt. Was legitimiert eigentlich eine Kommune, einen Bebauungsplan aufzustellen und einem Grundstückseigentümer vorzuschreiben, dass maximal zwei Vollgeschosse erlaubt sind? Das ist ein massiver Eingriff in das Veränderungs- und damit Eigentumsrecht des Inhabers – und zwar ein Eingriff ohne Entschädigung. Gleichzeitig ist es gewohnter Alltag und wird (mehr oder minder) klaglos akzeptiert. Selbst die Farbe der Dachziegel wird hie und da vorgeschrieben. Von einem „zu viel“ an Eigentumsrechten kann nun wirklich keine Rede sein.

Natürlich will ich hier nicht für die Abschaffung aller Bebauungspläne und Bauvorschriften plädieren. Nein – ich will nur darauf hinweisen, dass die Suchrichtung nach Lösungen für gesellschaftliche Probleme immer auch von den politischen Grundhaltungen abhängt.

Aus dem Lehen „gewährenden“ König und Fürsten ist jetzt eben die Verfügungsrechte „gewährende“, gewählte Obrigkeit als Vertreterin einer „Allgemeinheit“ geworden. Wer so denkt, der kann schnell sagen: Nur in einer bestimmten gemeinwohlorientierten Nutzung ist Eigentum legitim. Respekt vor Eigentum wäre anders.

IST BODEN NICHT EIN BESONDERES GUT, FÜR DAS ANDERE REGELN GELTEN MÜSSEN ALS FÜR NORMALE GÜTER?

Jedes Gut ist ein besonderes Gut. Und natürlich gibt es unterschiedliche Marktstrukturen bei verschiedenen Gütern. Wenn Sie beim Bäcker ein Brot kaufen oder vom Nachbar ein Grundstück: Dann muss der Kaufvertrag für das Brötchen weder geschrieben noch notariell beurkundet werden. Das Brot ist nach dem Verzehr verschwunden, das Grundstück nicht. Doch beides ist im Kern ein normaler Kauf nach der gleichen Logik.

Brot ist deshalb ein guter Vergleichspunkt, weil auch Grundnahrungsmittel zur sogenannten „Daseinsfürsorge“ gerechnet werden. „Unser täglich Brot gib uns heute“ heißt es im Vaterunser. Trotzdem müssen Bäcker ihre Waren nicht umsonst abgeben, noch ist eine Verstaatlichung sinnvoll.

„Das große und hauptsächliche Ziel, weshalb Menschen sich zu einem Staatswesen zusammenschließen und sich unter eine Regierung stellen, ist also die Erhaltung ihres Eigentums.“
John Locke

Abb: Maurice Quentin de La Tour
commons.wikimedia.org

Es gibt Not- oder Kriegssituationen, in denen der Staat die Kontrolle über die Nahrungsmittelversorgung übernimmt. Es mag auch Notsituationen geben, in denen zwangsweise Einquartierungen vorgenommen werden müssen. Will der Staat seine eigene Legitimation nicht aufs Spiel setzen, dann sind solche Eingriffe ins Eigentum aber eine last-resort-Maßnahme.

Es ist aber fahrlässig, wegen einer in wenigen Regionen extrem angespannten Marktsituation die moralischen Grundlagen einer eigentumsbasierten Staats- und Wirtschaftsordnung infrage zu stellen.

IST ES MORALISCH VERTRETBAR, WENN BODEN ALS SPEKULATIONSGUT GENUTZT UND DAMIT GELD VERDIENT WIRD – UND WAS HEISST DABEI SPEKULATION?

Spekulation ist zunächst nichts anderes, als eine Bestandshaltung, um an künftigen Preisentwicklungen Geld zu verdienen. Da die Zukunft ungewiss ist, steckt darin immer ein Risiko. Gleichzeitig ist die Möglichkeit zur Spekulation ein Anreiz für kluge Zukunftsprognosen. Aber wie ist Spekulation moralisch zu bewerten? Noch immer sind hier die „Grundzüge der Börsenmoral“ des Jesuitenpaters Oswald von Nell-Breuning aus dem Jahr 1928 einschlägig. Zwei Betrachtungsweisen unterscheidet er: die individualethische und die sozialethische. Individualethisch: Wie beurteilen wir den Spekulanten (oder den Autofahrer)? Sozialethisch: Wie beurteilen wir Spekulation als System (oder den Straßenverkehr insgesamt)? Langfristige Aktienanlagen und unternehmerische Berufsspekulation finden bei Nell-Breuning individualethische Anerkennung. Denn die aktive Übernahme von Risiken durch Unternehmer und die Marktstabilisierung durch die berufliche Spekulation dienen der gesellschaftlichen Wohlfahrt. Bei der „reinen“ Spekulation dagegen, welche nur Kurse vorhersagt und ohne gesellschaftliche Wertschöpfung Gewinne einstreicht, spricht Nell-Breuning von der „Kapitalsünde der Habgier“. Gelegenheitsspekulation schließlich ist für ihn „reines Glücksspiel“, aber die dürfte es bei Grund und Boden kaum geben.

„DA DAS EIGENTUM EIN UNVERLETZLICHES UND HEILIGES RECHT IST, KANN ES NIEMANDEM ENTZOGEN WERDEN, ES SEI DENN, DASS DIES DIE GESETZLICH FESTGELEGTE ÖFFENTLICHE NOTWENDIGKEIT OFFENSICHTLICH FORDERT, UND DASS EINE GERECHTE UND VORHERIGE ENTSCHÄDIGUNG GELEISTET WIRD.“

Erklärung der Menschen- und Bürgerrechte, Art. 17, 1789.

Das ungelöste „Nell-Breuning-Problem" besteht in Folgendem: Bei einer sozialethischen Regulierung von Märkten kann man von außen schwer unterscheiden, welche individuelle Form von Spekulation vorliegt. Verbiete ich die eine (schädliche), verbiete ich die andere (nützliche).

Bei unserem Thema ist es ähnlich: Aus welchen Motiven Bauland gehortet wird – dort wo es passiert – kann unterschiedliche Gründe haben. Die Motive reichen von händlerischer und unternehmerischer Spekulation bis zu Nostalgie. An Preisen erkennt man die Motivlagen der Akteure nicht.

Individualmoralisch mögen wir bei dem einen oder anderen Miet-, Grundstücks- oder Kaufpreis sagen: „Ja schämt ihr Euch denn nicht?" Aber statt angeblich skrupellose Spekulanten in eine Umerziehung zu stecken, sollte man fragen, warum scheinbar „unanständige" Preise auf dem Markt durchsetzbar sind. Dabei geht es dann um die Angebotsseite (z. B. Bauland), um die Nachfrageseite (z. B. Umzug junger Generationen in wenige Städte) und um die Marktstruktur (z. B. Monopolsituationen).
Wenn wir heute Individualethik, also gute Motive und Tugendhaftigkeit, zur Grundlage für Legalität machen, dann wachen wir morgen in einer extrem unfreien Gesellschaft auf. Das ist der falsche Weg.

SOLLTEN EIGENTUMS- UND NUTZUNGSRECHTE HIER STÄRKER GETRENNT WERDEN (ERBBAURECHTE STATT EIGENTUM)?

Zum Eigentum gehören verschiedene Verfügungsrechte. Wo eine Kommune selber zunächst Eigentümer ist, kann sie im Rahmen ihres Veräußerungsrechts natürlich auch Grundstücke in Erbpacht vergeben. Es gibt m. E. keine moralische Pflicht, alles Land zu verkaufen, schon gar nicht zum Höchstpreis. Man kann es auch vermieten, selber bebauen und eben in Erbpacht vergeben. Legitim ist dies also. Ob es klug ist oder irgendwelche aktuellen Probleme löst, steht auf einem anderen Blatt.

Es ist zu erwarten, dass eigentumskritische Strömungen die jetzige Situation nutzen, um „Erbbaurecht statt Eigentum" zu fordern. Das ist dann aber keine aktuelle Problemlösung, sondern wieder die grundsätzliche Ebene. Ich würde dagegen die Vision einer „Vermögensgesellschaft" mit möglichst breit gestreutem Eigentum (Wohnungen, Kapitalbeteiligungen usw.) einer Gesellschaft von abhängigen Lehensnehmern vorziehen, in welcher Gemeineigentum zur zeitweisen oder sogar inhaltlich bestimmten Nutzung vergeben wird.

„DIE ERDE IST DES HERRN. ABER WER ERTEILT DIE BAUGENEHMIGUNG?"

Nicht mehr legitim scheint mir etwas anderes zu sein: Kommunen können ja Land im privaten Besitz mit einem Federstrich „Umwidmung in Bauland" ökonomisch deutlich aufwerten. Daher ist Bauland grundsätzlich vermehrbar. Rein theoretisch könnten Kommunen ihre Macht ausnutzen im Sinne eines Deals: „Umwidmung in Bauland nur bei Wechsel von Eigentum in Erbpacht". Das wäre Erpressung und nicht legitim.

Ebenso illegitim wäre das Folgende: Eine Stadt erteilt keine Baugenehmigung oder verhindert eine Erschließung, damit die Grundstückswerte von einigen ihrer Bewohner, Wähler oder gar Mitglieder der städtischen Gremien noch eine Weile steigen. Das moralische Problem dabei wäre aber nicht die Spekulation der Privaten auf weitere Wertsteigerung bis zu einem Verkauf. Das moralische Problem wäre die Nutzung öffentlicher Ämter für private Zwecke. Das nennt man aber nicht „Spekulation", sondern „Korruption".

WEM ALSO „GEHÖRT" DIE STADT?

Ich bitte um Verzeihung für die Gegenfrage: Was genau ist „die Stadt"? Das Stadtbild? Die Straßen und Parks? Die städtische Infrastruktur? Die Menschen, die in der Stadt leben und ihr erst ein Gesicht geben – nicht immer ein schönes? Wem „gehören" die Menschen eigentlich? Vermutlich geht es bei solchen Fragen, um eine „ganzheitliche" Sicht, aus der man dann politische Argumente ableiten will: Argumente für mehr öffentliche Vollmachten oder gegen individuelle, private Verfügungsrechte.

Bei solchen holistischen Begriffen kommt man schnell in religiöse Gefilde. Neben den Antipoden „privat" und „öffentlich" kommt dann aber noch eine dritte Größe ins Spiel: Im Psalm 24 heißt es: „Die Erde ist des Herrn und was darinnen ist, der Erdkreis und die darauf wohnen." Was folgt daraus? Seit dem Ende des Absolutismus sind die Führungspersonen in Staat oder Kommune (auch wenn sie gewählt sind) nicht mehr Statthalter „von Gottes Gnaden" und schon gar nicht Stellvertreter des Herrn.

Mit dem Hinweis auf solche religiösen Traditionen kann man keine Argumentation gegen privates Eigentum und für Gemeinschaftsverwaltung aufbauen. Denn „Die Erde ist eben des HERRN" und der wohnt weder im Bauordnungs- noch im Stadtplanungsamt. Die Zuständigkeitsfragen über Teilbereiche des Daseins auf der Erde (von der Eigentumsgewährleistung des Staates bis zum Entwässerungsplan einer Neuerschließung) müssen wir nach ganz irdischen Erwägungen klären – in mühsamen politischen Prozessen. Noch ist kein Bebauungsplan vom Himmel gefallen. Und auch wenn sich manch beschließender Stadtverordneter als Halbgott fühlen mag: Dieses Gefühl täuscht.

Prof. Dr. Joachim Fetzer
Mitglied im Vorstand des
Deutschen Netzwerks
Wirtschaftsethik
www.wirtschaftsethik.com

Immobilienpreise kontra Wohnversorgung

Die Preisentwicklung von Immobilien und Mieten wirft für immer größere Bevölkerungsteile ein kaum zu bewältigendes Problem auf. Die Entwicklung wurde durch die niedrigen Zinsen begünstigt, aber inzwischen ist ein Preisniveau erreicht, das viele auch mit günstigen Krediten nicht mehr bewältigen. Außerdem müssen die Hypotheken irgendwann auch abgegolten werden. Deshalb liegt es nahe, am Preis anzusetzen. Das wurde schon früher versucht, aber meist mit mäßigem Erfolg.

In den Siebzigerjahren war die Situation ähnlich. Damals verwiesen Experten auf die wesentlich günstigeren Eigenheimpreise in Holland. Dort waren Eigenheime schon für 180.000 DM zu bekommen, die in Deutschland in vergleichbarer Größe 320.000 bis 350.000 DM kosteten. Der Unterschied wurde vor allem durch die hochwertige Ausstattung in Deutschland erklärt (z. B. geflieste Bäder anstatt einfacher Wandanstrich). Also wurden auch in Deutschland entsprechend ausgebildete Häuser angeboten. Innerhalb kurzer Zeit kletterten die Preise für diese Häuser, trotz einfacherer Ausstattung, wieder fast auf das alte Niveau. Die Preise richteten sich nämlich nicht nach den Herstellungskosten, sondern nach dem, was auf dem Markt erzielbar war.

Nach der Wiedervereinigung wurde zur Minderung der damals großen Versorgungsdefizite ein spezielles Förderprogramm für die neuen Bundesländer aufgelegt. Es erlaubte für den Ersterwerber von Neubauwohnungen eine weitgehende Steuerabschreibung der Erwerbskosten. Die Folgen waren frappierend. Der Preis für Kleinwohnungen, die vordem z. B. in Dresden für ca. 150.000 DM zu haben waren, stieg innerhalb einer Woche auf fast 250.000 an. Die großzügige Förderung der Sanierung von Wohnungen wurde ebenfalls zu lange beibehalten. Sie bewirkte einen hohen Wohnungsüberhang, der Milliarden für den Wohnungsabbruch erforderte, um den Wohnungsmarkt wieder zu stabilisieren.

AKTUELLE ANSÄTZE BRINGEN WOHL NICHT DEN ERHOFFTEN ERFOLG

Derzeit gibt es ein neues Programm, um den Wohnungserwerb junger Familien zu unterstützen. Die Wohnfläche darf jedoch

Foto: DSK

120 Quadratmeter nicht überschreiten, sonst entfällt die Förderfähigkeit. Das Programm wird wohl kaum den erwarteten Erfolg erreichen. Die Fördermittel werden oft schon für die Erwerbsnebenkosten aufgebraucht. Diese Kosten, ca. 1,15 Prozent Notar, 5,75 Prozent Makler und je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent Grunderwerbssteuer, machen immerhin bis zu 15,9 Prozent der Erwerbskosten aus und sind nicht durch Hypotheken abzudecken. Bei einem Immobilienpreis von 350.000 Euro bedeutet das fast 65.000 Euro Mehrkosten. Da ist das angesparte Eigenkapital schnell aufgebraucht. Zudem gibt es im Rhein-Main-Verdichtungsraum Beobachtungen, die dafür sprechen, dass die öffentlichen Zuschüsse längst durch entsprechende Preisanhebungen, ähnlich wie damals in den ostdeutschen Zentren, abgeschöpft werden.

Der eingeschlagene Weg kann also kaum überzeugen. Stattdessen wäre es sinnvoll, wie im sozialen Wohnungsbau die Fördermittel nur für Wohnbauprojekte zu gewähren, die einen zu bestimmenden Preis nicht überschreiten. Die fixe Beschränkung auf maximal 120 Quadratmeter überzeugt ebenfalls nicht und kann zu Härte-Grenzfällen führen. Stattdessen wäre ein Bezug auf das Familieneinkommen sinnvoll, bei gestaffelten Vorgaben, um auf breitere Sozialschichten bedarfsgerecht einzugehen. Außerdem ist an den Erwerbskosten anzusetzen. Die Bundesländer mit besonders hohen Grunderwerbsteuern sollten sich an Bayern orientieren und diese für junge Familien auf 3,5 Prozent senken oder ganz erlassen. Weiterhin ist eine Absenkung der Maklergebühren für derartige Vorhaben zu diskutieren, gegebenenfalls auch der Notargebühren. Um Spekulanten und „Trittbrettfahrer“ abzuwehren, ist ebenfalls zu überlegen, dass die Vergabe der Fördermittel an eine bestimmte Zeitdauer einer Selbstnutzung der Wohnung gebunden ist.

Prof. Dr. Rainer Winkel
DISR Deutsches Institut für Stadt und Raum
info@disr-online.de

Eine Roadmap für eine notwendige bodenpolitische Neuausrichtung

„Boden“ als wesentlicher Preistreiber auf den Wohnungsmärkten

Viele Experten sind sich einig: Die mangelnde Verfügbarkeit von geeignetem und nicht knappheitsbedingt überteuertem Bauland sowie fehlendes Baurecht für vorhandene Grundstücke sind insbesondere in den gefragten Großstädten und Metropolregionen die größten Hürden für allgemein bezahlbare neue Wohnungen. Bodenspekulation verschärft das Problem noch!

Weniger das Gebäude als vielmehr der Boden ist damit ausschlaggebend für den rasanten Preisanstieg von Immobilien in den Ballungsräumen. Dabei beruhen Wert- und Preissteigerungen von Grundstücken, wie zunehmend angeprangert wird, in der Regel nicht auf Leistungen der Eigentümer, sondern sind das Ergebnis von Planungen und Investitionen der öffentlichen Hand und damit der Allgemeinheit. Grund und Boden sind unvermehrbar und unverzichtbar. Vor allem in den Großstadtregionen wird Bauland daher zu einer attraktiven Anlagealternative, was die knappheitsbedingten Preissteigerungen weiter befördert. Zudem ist überwiegend eine generell fehlende Akzeptanz für Neubau und (bauliche) Veränderungen im Wohnumfeld auszumachen, sodass eine effiziente Nutzung von innerstädtischen Flächenpotenzialen weiter erschwert wird.

BODENPOLITIK RÜCKT INS ZENTRUM DES ÖFFENTLICHEN DISKURSES ÜBER BEZAHLBARES WOHNEN

Angesichts der immer stärker greifbaren Fehlentwicklungen auf den Bodenmärkten ist eine breite und engagierte Diskussion um Gegenmaßnahmen entbrannt. Hierbei wird die Frage der Stadtentwicklung immer mehr zu einer sozialen Frage, nämlich der, wer sich Wohnen in der inneren Stadt leisten kann. Klar ist: Nicht alle können in attraktiven Innenstadtbereichen wohnen. Doch soll die finanzielle Leistungsfähigkeit auf Dauer das einzige Zugangskriterium sein? So mahnt der Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik: „Der Bodenmarkt entfaltet eine zersetzende Wirkung auf den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft. Ganze Stadtteile [...] unterliegen der „Aufwertung“, die Verdrängungs-

Foto: DSK

prozesse der angestammten Wohnbevölkerung und des kleinteiligen Gewerbes zur Folge haben. [...] Angesichts des Wachstums der Städte mit all seinen Facetten und Herausforderungen wird die Bodenpolitik zum Dreh- und Angelpunkt einer sozial gerechten und nachhaltigen Stadtentwicklung." (Münchner Aufruf 2017, S. 1 f.)

Der bodenpolitische Diskurs ist merklich in der öffentlichen Wahrnehmung angekommen und damit in der Mitte der Gesellschaft. Hierbei spiegelt sich seine wachsende Bedeutung nicht nur in den themennahen Fachmedien wider, sondern auch in den großen deutschen (Tages-)Zeitungen (vgl. u.a. Maak 2018, Rauterberg 2018, Weißmüller 2017). Wie auch seitens zahlreicher Initiativen und Verbände, wird dabei vehement ein veränderter Umgang mit dem knappen Gut Fläche gefordert.

VHW UND DIFU INITIIEREN EXPERTENKREIS ZU DEN „ZUKUNFTSFRAGEN DER BODENPOLITIK"

Um die Bodenfrage umfassend anzugehen und ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenpaket zu formulieren, haben der vhw-Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw) und das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) einen Arbeitskreis von unabhängigen Experten initiiert, der im Herbst 2017 die Bodenpolitische Agenda 2020–2030 veröffentlicht hat (vgl. vhw/Difu 2017).

Ziel und wesentliche Grundlinie der Arbeit des Expertenkreises war es, einen Beitrag zu einer vertiefenden Fachdiskussion und Anstöße für die Politik auf allen staatlichen Ebenen zu leisten, um die verloren gegangene Steuerungskraft der Städte im Umgang mit öffentlichem Boden zurückzugewinnen (ebenda, S. 4.). Zum einen fordern die Experten Rückbesinnung darauf, dass der Boden ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsgrundvorsorge bildet. Zum anderen sehen sie die Aufgabe, die kommunale Handlungsfähigkeit dadurch zu stärken, dass planungsrechtliche Instrumente geschärft und die für ihre Anwendung notwendigen finanziellen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

DIE NEUN KERNFORDERUNGEN DER BODENPOLITISCHEN AGENDA 2020-2030

Im Ergebnis beinhaltet die Bodenpolitische Agenda 2020–2030 eine Roadmap mit neun Kernforderungen, die sich in drei Grundausrichtungen kategorisieren lassen. Die erste Grundausrichtung zielt auf einen „verantwortungsvollen Umgang mit öffentlichem Boden" und die Schaffung von Rahmenbedingungen, die eine „aktive Liegenschaftspolitik ermöglichen" (Forderungen 1 bis 3). Hierbei wird das öffentliche Eigentum an Grund und Boden als großer Schatz bezeichnet, der ein entscheidender Schlüssel für eine das Gemeinwohl sichernde Zukunftsgestaltung sei (vhw/Difu 2017, S. 1). Die zweite Grundausrichtung setzt an einer „Stärkung der Handlungsfähigkeit der Kommunen" an, die mit einer „Schärfung der planungsrechtlichen Instrumente" einhergeht (Forderungen 4 bis 6). Schließlich wurden drei Forderungen formuliert, um die „Steuerung der Bodenentwicklung zurückzugewinnen und eine Bodenentwicklung besser (be)steuern" zu können (Forderungen 7 bis 9).

Stark zusammengefasst lauten die Kernforderungen wie folgt:

1. Gemeinwohlorientierte Vergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand
2. Einrichtung von Boden- und Infrastrukturfonds
3. Vorfahrt für gezielte Bodenbevorratung und Zwischenerwerb: Kommunales Bodeneigentum als Schlüssel für eine gezielte Steuerung der Bodennutzung
4. Weiterentwicklung des kommunalen Vorkaufsrechts
5. Stärkung der Gemeinwohlziele bei der Wohnungsbautätigkeit im Innenbereich auf der Grundlage von § 34 BauGB
6. Zeitnahe Einführung der Innenentwicklungsmaßnahme
7. Einführung einer Bodenwertsteuer
8. Bundesweite Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes auf 3,5 Prozent
9. Stärkung interkommunaler Zusammenarbeit durch Schärfung der Instrumente der Landes- und Regionalplanung

Mit der Ausrichtung der neun Kernforderungen zeigt die bodenpolitische Agenda den Weg für einen sozial verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden im Kontext einer nachhaltigen und wirksamen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

AUF DEM WEG ZUR UMSETZUNG

Im aktuellen bodenpolitischen Diskurs wird vor allem eines deutlich: Unter den engagierten Akteuren herrscht ein großer Konsens über eine notwendige Neuausrichtung von Bodenpolitik und Bodenrecht. Auch ist man sich darüber einig, dass derzeit kein Erkenntnis-, sondern vielmehr ein Umsetzungsdefizit besteht.

Unterschiedliche Interessenlagen, beispielsweise in den Kommunalverwaltungen, bei Mietern und Wohneigentümern, in prosperierenden und strukturschwachen Regionen oder mit Blick auf die Finanzmärkte, erschweren jedoch die Umsetzung bodenpolitischer und bodenrechtlicher Reformen. Die historischen Erfolge früherer Reformversuche sind ernüchternd. Trotz der zahlreichen Konfliktlinien ist eine Auflösung der bodenpolitischen Blockade jedoch unerlässlich. So wird die Wohn- und damit auch die Bodenfrage angesichts weiterhin stark steigender Mieten und Preise in den angespannten Wohnungsmärkten von oberster politischer Ebene als die soziale Frage zu Beginn des 21. Jahrhunderts bezeichnet (vgl. SPD 2018, S. 1). Deutlich wird im bodenpolitischen Diskurs jedoch auch, dass eine bodenpolitische Neuausrichtung eng mit einer Wertedebatte verbunden ist. Denn es geht hierbei vor allem auch um Gerechtigkeit, Solidarität, Gemeinwohl und Nachhaltigkeit – Werte, die das Fundament einer demokratischen, offenen und zum rationalen Interessenausgleich fähigen Gesellschaft bilden (vhw/Difu 2017, S. 33). Auch dies sind Perspektiven, die im Diskurs über einen veränderten Umgang mit Grund und Boden und damit in der Debatte über die Schaffung bzw. Sicherung von bezahlbarem Wohnraum diskutiert werden sollten.

Fabian Rohland
Wissenschaftler
vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
frohland@vhw.de

Quellen:

Maak, N. (2018): Leben im Aktenordner. Architektur in der Krise, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 16.04.2018.

Münchner Aufruf (2017): Ein soziales Bodenrecht. Für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte. Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik, München.

Rauterberg, H. (2018): Der letzte Grund, in: DIE ZEIT (2018), Nr. 3.

SPD (2018): Zukunft jetzt machen – Für eine gerechte und moderne Wohnungsbaupolitik in Bund und Ländern, https://www.spdfraktion.de/themen/bezahlbarer-wohnraum-soziale-frage-unserer-zeit (Letzter Zugriff: 23.07.2018).

vhw/Difu (2017): Bodenpolitische Agenda 2020–2030, https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/06_forschung/Wohnungspolitik_und_Wohnungsmarkt/PDF/Roadmap_Bodenpolitik_10_2017.pdf (Letzter Zugriff: 23.07.2018).

Waltersbacher, M. (2017): Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum. Analyse der Baulandpreise aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, Bonn.

Weißmüller, L. (2017): Die Spekulation mit Grund und Boden schadet dem sozialen Frieden, in: Süddeutsche Zeitung vom 30.11.2017.

Grundsteuerreform: Gefahr für die zweite Miete

Das Bundesverfassungsgericht hat im Frühjahr die gegenwärtige Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber ist nun aufgefordert, eine Alternative zur aktuellen Besteuerung zu schaffen. Hierbei bevorzugen die politischen Lager verschiedene Modelle, die auf Basis ihrer Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen werden müssen. Dr. Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht, gibt einen Überblick über die diskutierten Ansätze.

Die Grundsteuer ist derzeit in aller Munde. Zwar diskutieren Experten schon seit 20 Jahren über eine Reform, doch erst mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts im April dieses Jahres hat die Diskussion Fahrt aufgenommen. Demnach ist die Einheitsbewertung von Grundvermögen verfassungswidrig, eine Neuregelung muss bis Ende 2019 gefunden werden. Vor allem das vorgegebene Ziel, dass die Neuregelung ab 2025 auch tatsächlich angewendet werden muss, führt bei den Experten aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft zu Diskussionen über das richtige Reformmodell.

DIE WERTBASIERTEN MODELLE

Darüber, wie eine Lösung auszusehen hat, ist man sich uneins. Hier treffen verschiedene Anschauungen aufeinander. Während die eine Seite fordert, die Grundsteuer müsse sich unbedingt an einem – wie auch immer gearteten – Wert der Immobilie orientieren, steht demgegenüber die Auffassung, dass die Belastung der Infrastruktur der Kommune entscheidend für die Bemessung sein muss und hierfür ein geeignetes Anknüpfungsmerkmal herangezogen werden müsste.

DAS KOSTENWERTMODELL

Die Vertreter einer wertbasierten Grundsteuer finden sich dabei insbesondere in dem vom Bundesrat in der letzten Legislaturperiode eingebrachten sogenannten Kostenwertmodell oder aber in dem von vereinzelten Organisationen geforderten Bodenwertmodell wieder.

Dabei darf bezweifelt werden, dass das Kostenwertmodell in der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Frist umgesetzt werden kann. Im Gesetzesentwurf selbst wurde eine Anwendung der neuen Werte erst ab dem Jahr 2027 als realistisch erachtet – mithin zwei Jahre zu spät! Ungeachtet dessen scheint die Erhebung von Kostenwerten kaum geeignet, die bei der Reform angestrebte Aufkommensneutralität und Administrierbarkeit zu gewährleisten. Durch eine kostenwertorientierte Bewertung zum Zweck der Grundsteuer müssten rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Deutschland neu bewertet werden. Und diese Neuermittlung der standardisierten Werte wäre periodisch zu wiederholen. Das würde immense Verwaltungsressourcen binden, die daraus resultierende Bürokratie wäre schlicht und einfach gesagt vermeidbar. Allein für das Land Hessen hat der zuständige Finanzminister Dr. Thomas Schäfer, den personellen Mehrbedarf für die Einführung eines kostenwertorientierten Modells auf etwa 300 Vollzeitstellen beziffert. Doch schon heute klagen Kommunen und Länder über Fachkräftemangel. Wie diese neuen Stellen für die Berechnung einer einzigen Steuer geschaffen und besetzt werden können, bleibt somit unbeantwortet.

Erste Verprobungen des Kostenwertmodells durch die Hamburger Finanzbehörde haben zudem ergeben, dass sich die Steuerlast im Schnitt verzehnfachen würde. Diese Steuererhöhung basiert auf der Annahme gleichbleibender Steuermesszahlen und Hebesätze. Dem könnte nun entgegengehalten werden, dass Kommunen durchaus die Möglichkeit hätten, ihre Hebesätze zu senken. Das ist jedoch vor dem Hintergrund klammer kommunaler Kassen und des Konsolidierungsdrucks

der deutschen Städte und Gemeinden schlicht gesagt naiv. Zumal der Länderfinanzausgleich aufgrund seiner Ausgestaltung die Motivation zur Erhöhung befeuert und ohne eigene Reformierung dem Absenken nach einer Reform entgegenstünde. Aus einer aktuellen Untersuchung von EY geht hervor, dass 60 Prozent der deutschen Kommunen den Hebesatz zwischen 2012 und 2017 erhöht haben, lediglich ein Prozent hat die Schraube nach unten gedreht. Hatten 2005 noch nur 20 Prozent der deutschen Kommunen einen Hebesatz von 350 Prozent oder höher, lag der Anteil 2017 bereits bei 72 Prozent. Bislang bleibt eine Antwort der Befürworter des Kostenmodells aus, wie eine solche Kostenspirale aufgehalten werden könnte.

Das Kostenwertmodell hat zudem einen weiteren Schwachpunkt im System. Wie alle wertabhängigen Modelle unterliegt auch dieses der Preisentwicklung. In einem Markt, in dem sich die Mieten, Kauf- und Grundstückspreise nach oben entwickeln, würde auch die Grundsteuerlast automatisch steigen.

DAS BODENWERTMODELL

Auch das – wertabhängige – Bodenwertmodell vermag aufgrund des stetigen Verwaltungsaufwands durch die Notwendigkeit der Aktualisierung und den implementierten Erhöhungsmechanismus nicht zu überzeugen. Zudem wirft es Fragen der Gerechtigkeit auf, wenn ein unbebautes Grundstück gleich behandelt würde wie ein bebautes Grundstück.

Foto: Thorben Wengert – pixelio.de

AUCH IN BERLIN-MITTE, HAMBURG-HARVESTEHUDE UND DER MÜNCHNER ALTSTADT WOHNEN MENSCHEN MIT MITTLEREN UND NIEDRIGEREN HAUSHALTSEINKOMMEN.

Wenn man den Sinn der Grundsteuer hinterfragt, dann überzeugt am ehesten der Ansatz, dass die Kosten der Kommune für die Nutzung der Infrastruktur in den Bereichen abgedeckt werden sollen, wo dieses nicht über Gebühren und Abgaben unmittelbar erfolgen kann. Das ist der ursprüngliche Zweck der Grundsteuer, der durchaus nachvollziehbar ist für die Nutzer von Immobilien. Nicht überzeugend ist jedoch der Ansatz einer Vermögensteuer ausschließlich auf Vermögen in Form von Immobilienbesitz – was eine wertbasierte Grundsteuer im Ergebnis wäre. Diese Absicht kommt einer Zweckentfremdung gleich.

DAS FLÄCHENMODELL

Aus diesem Grund fordert der ZIA gemeinsam mit weiteren Experten aus Wirtschaft und Politik die Einführung eines Flächenmodells, das allein auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen basiert. Mit ansteigender Flächennutzung wird im Grundsatz auch immer eine stärkere Belastung der kommunalen Infrastruktur einhergehen, da die benötigte Fläche mit der Anzahl der nutzenden Bürger regelmäßig positiv korreliert. Neben der schnellen Umsetzbarkeit wäre dieser Reformweg für den Steuerpflichtigen wesentlich transparenter als eine Bemessung nach einem Wert und ferner für die Kommune eine konjunkturunabhängige Einnahmequelle. Ebenso wäre keine Erhöhung der Grundsteuer systemisch verankert. Mieter hätten also keine konstante Erhöhung ihrer zweiten Miete zu befürchten. Denn, und das ist hinreichend bekannt, die Grundsteuer ist umlagefähig. Vor dem Hintergrund, dass der Nutzer der Infrastruktur die Grundsteuer tragen sollte, ist das auch nachvollziehbar und vollkommen richtig.

FAZIT

Wie so oft beweist die Diskussion um die Reform der Grundsteuer, dass verschiedene Marktteilnehmer eine Novellierung nutzen wollen, um Politik zu betreiben. Sie wollen Mieter und Eigentümer in besonders angespannten Märkten durch die Hintertür stärker belasten. Dabei ignorieren die Befürworter des Kostenwertmodells die soziale Durchmischung unserer Städte und Gemeinden. Auch in Berlin-Mitte, Hamburg-Harvestehude und der Münchner Altstadt wohnen Menschen mit mittleren und niedrigeren Haushaltseinkommen. Diese würden über ein kostenorientiertes Berechnungsmodell unnötigerweise zusätzlich belastet. Das führt im Gegenzug zu einer Verdrängung dieser Nutzer – was gemeinhin als Gentrifizierung bezeichnet wird.

In Zeiten historisch hoher Mieten und Kaufpreise ist ein flächenbasiertes Bewertungsmodell am sozialverträglichsten und sichert die versprochene Administrierbarkeit und Konstanz des Steueraufkommens. Das sind die besten Argumente für eine Steuer, die ausschließlich der Nutzung der Infrastruktur dienen soll.

Dr. Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht

Grundsteuerreform: Siegt die Vernunft?

Die Grundsteuerreform betrifft – direkt oder indirekt – fast jeden und scheidet je nach politischer Ausrichtung gleichermaßen die Geister. Grund genug, einen zweiten Experten einen Blick auf dieses Thema werfen zu lassen. Prof. Dr. habil. Dirk Löhr, Professor für Steuerlehre und Ökonomik an der Hochschule Trier, erläutert die Vor- und Nachteile der verschiedenen Reformmodelle aus seiner Sicht und geht auf den von ihm und seiner Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ favorisierten Ansatz der Bodenwertsteuer ein.

In seinem Urteil vom 10. April hat das Bundesverfassungsgericht die gegenwärtige, auf Einheitswerten von 1964 (Westdeutschland) bzw. 1935 (Ostdeutschland) beruhende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine zweistufige Übergangsfrist zur Reform gesetzt:

- Bis spätestens zum 31. Dezember 2019 ist der Gesetzgeber verpflichtet, die Grundsteuer neu zu regeln.
- Ab Verkündung der Neuregelung darf die „alte“ Grundsteuer noch für eine Dauer von maximal fünf Jahren erhoben werden, längstens bis zum 31. Dezember 2024.

Werden die gesetzten Fristen nicht eingehalten, droht der Grundsteuer (Aufkommen: rd. 14 Mrd. Euro) die Aussetzung. Am 28. und 29. November 2018 stellte Bundesfinanzminister Scholz den Länderfinanzministern und der Öffentlichkeit zwei mögliche Reformmodelle vor. Hierbei handelt es sich um sogenannte Verbundmodelle, die neben dem Boden auch das aufstehende Gebäude in die Bemessungsgrundlage einbeziehen:

- Das sogenannte „Mietwertmodell“, das offenbar von Scholz selbst präferiert wird. Das Modell basiert auf tatsächlich gezahlten bzw. fiktiven Mieten (bei Selbstnutzung), aus denen ein Steuerwert errechnet wird. De facto wird die gegenwärtige Einheitsbewertung in modernisierter Weise fortgeführt. Wo keine Miete ermittelbar ist (z. B. Fabrikgrundstücke), wird weiterhin ein – aktualisiertes – Sachwertverfahren angewendet.
- Die Flächensteuer bzw. das „Südmodell“ erfasst – ohne Wertkomponente – nur die Grundstücks- und die Gebäudefläche.

Dem steht die von der Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ (www.grundsteuer-reform.net) propagierte reine Bodenwertsteuer gegenüber: Sie basiert lediglich auf den Bodenrichtwerten, die mit der Grundstücksfläche multipliziert werden. Sie will den Nutzen des Grundstückseigentümers aus der Bereitstellung öffentlicher Leistungen (Planung, Infrastruktur) erfassen; deren konkrete Inanspruchnahme durch die Bewohner soll hingegen nicht über die Gebäudekomponente, sondern über grenzkostenorientierte Gebühren entgolten werden. Die reine Bodenwertsteuer kann eventuell durch eine Bodenflächenkomponente „gedämpft“ werden (sogenanntes „Difu-Modell“).

Foto: Adobe Stock_made_by_nana

WIRKUNG AUF BODENMARKT UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Der Bodenmarkt ist ein vorgelagerter Markt – zugleich stellt er in den Ballungsräumen den wichtigsten Engpass für ein höheres Angebot an Wohnraum dar. Sämtliche Verbundsteuervarianten schaffen hier keine Abhilfe, da sie die effiziente bauliche Nutzung der Fläche belasten. Die Bodenwertsteuer hingegen besteuert entsprechend nach der – gemäß den planerischen Vorgaben – optimalen baulichen Nutzbarkeit: Auf ein wertgleiches unter- oder ungenutztes Grundstück entfällt dieselbe Steuer wie auf ein optimal genutztes. Dies erzeugt einen Nutzungsdruck und bewirkt zudem „Compliance“ gegenüber der Planung.

Bezüglich der Investitionstätigkeit verhält sich die Steuer zwar neutral; dennoch kommt es bei einem Übergang zur Bodenwertsteuer zu einer Rücknahme der Verzerrungen, die durch verbundene Steuern bewirkt werden. Dies regt kompakteres Siedeln an: Zahllastverschiebungsrechnungen zeigen, dass im Durchschnitt durch eine Bodenwertsteuer insbesondere Mehrfamilienhäuser eine Entlastung erfahren, in denen vor allem Kleineigentümer und Mieter wohnen.[1] Ungenutzte Grundstücke, die aus spekulativen Gründen oder als „Enkelgrundstücke“ vorgehalten werden, erfahren hingegen ein Vielfaches der heutigen Belastung. Deren im Koalitionsvertrag vorgesehene Sonderbelastung durch eine Grund-

1) Anders stellt sich die Situation in wenigen hoch verdichteten Städten (München, Berlin) dar. Hier hängt der Bodenwert stark von der Intensität der Nutzbarkeit der Grundstücke ab, sodass dessen Dämpfung durch eine Bodenflächenkomponente (Difu-Modell) als das Mittel der Wahl erscheint. Vgl. D. Löhr (2017): Grundsteuerreform: Ende einer Odyssee? Wirtschaftsdienst 97, S. 809-816.

Foto: pixabay

„DER BODENMARKT IST EIN VORGELAGERTER MARKT – ZUGLEICH STELLT ER IN DEN BALLUNGSRÄUMEN DEN WICHTIGSTEN ENGPASS FÜR EIN HÖHERES ANGEBOT AN WOHNRAUM DAR.“

steuer C, mit der in den 60er-Jahren schon schlechte Erfahrungen gemacht wurden, wäre unnötig. Im Sinne der individuellen Vermögenswertmaximierung mag es z. B. angesichts der Erwartung hoher Miet- und Immobilienpreissteigerungen rational sein, Grundstücke vom Markt bis auf Weiteres zurückzuhalten. Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist jedoch in solchen Fällen die Reduzierung der Knappheit durch Bebauung der Grundstücke wünschenswert. Der durch eine Bodenwertsteuer erzeugte Nutzungsdruck bewirkt, dass die individuellen Nutzenmaximierungskalküle besser mit den Erfordernissen des Gemeinwohls in Einklang gebracht werden.

Anders bei verbundenen Grundsteuern: Die bauliche Nutzung wird belastet, das Liegenlassen von Grundstücken belohnt. Speziell die Flächensteuer besteuert zudem bei gleicher Größe eine teure Immobilie in guter Lage genauso wie eine geringwertige in schlechter Lage.

GERECHTIGKEIT

Kein Grundstückseigentümer hat den Wert des Bodens selber geschaffen. Im Gegensatz zum Gebäude ist der Bodenwert das Ergebnis öffentlicher Anstrengungen. Diese öffentlichen Leistungen zur Inwertsetzung der Standorte werden vor allem durch die weitgehend deckungsgleichen Steuern der Gruppen der Arbeitnehmer und Verbraucher finanziert; führen diese zu höheren Bodenerträgen und -werten, zahlen sie in ihrer Rolle als Mieter ein zweites Mal. Die Begünstigten sind vor allem die reichsten 10 Prozent der Bundesdeutschen Haushalte, die mehr als 60 Prozent des Nettovermögens besitzen – das weitestgehend aus Immobilien besteht.[2] Der Boden ist eine verkannte Umverteilungsmaschine. Über die Bodenwertsteuer kann die Kommune die Nutznießer der Bereitstellung öffentlicher Leistungen auch zur Deckung der Kosten entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit heranziehen („Äquivalenz“). Weil dagegen verbundene Steuern vor allem die Gebäude belasten, werden im Ergebnis privat geschaffene Leistungen (teil-) sozialisiert und die Ergebnisse der öffentlichen Leistungen (Bodenwerte) weitestgehend privatisiert. Dies widerspricht auch fundamentalen marktwirtschaftlichen Prinzipien.

FAZIT

Die Bodenwertsteuer wirkt in die richtige Richtung – siedlungspolitisch, allokativ und sozial. Im Übrigen ist sie schnell und einfach umsetzbar sowie ohne viel Aufwand zu administrieren: Die Bodenflächen sind bekannt, die Bodenrichtwerte liegen – anders als die Gebäudedaten – flächendeckend vor, wenngleich ihre Qualität in vielen Fällen der Verbesserung bedarf. Weil die Bodenwerte zudem die Bebaubarkeit abbilden, ist eine aufwändige Gebäudebewertung unnötig. Die politische Debatte wird jedoch derzeit leider durch sachfremde Erwägungen (z. B. Finanzausgleich) und durch den Einfluss von Partikularinteressen geleitet.

Prof. Dr. habil. Dirk Löhr
Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier
d.loehr@umwelt-campus.de

2) Deutsche Bundesbank (2016): Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2014, Monatsberichte 3, S. 61-86.

Grundsteine legen.

Wie wollen wir in Zukunft wohnen?

Der aktuelle Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist für Menschen so individuell wie persönlich und damit ein politisch und gesellschaftlich hochaktuelles Thema. In ihrem Buch „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar" geben die Autoren Ursula Kleefisch-Jobst, Peter Köddermann und Karen Jung einen Ausblick auf Herausforderungen und Ansätze, die eine Wohnsituation mit einer Balance von Angebot und Nachfrage schaffen und so tragfähige Grundsteine für die Zukunft legen wollen.

Die beiden ersten Jahrzehnte des 21. Jahrhunderts sind von zwei extremen städtischen Entwicklungen geprägt. Seit den 1990er-Jahren setzte ein weltweiter städtischer Schrumpfungsprozess ein. 25 Prozent der Großstädte weltweit verloren ihre Bevölkerung, bedingt durch Suburbanisierung, Deindustrialisierung und die postsozialistischen Entwicklungen nach dem Fall des Eisernen Vorhangs. In Deutschland betraf dies vor allem Städte und ganze Regionen in den neuen Bundesländern sowie im Westen das Ruhrgebiet, wo bereits seit den 1950er-Jahren ein tiefgreifender Strukturwandel eingesetzt hatte. Das Projekt „Schrumpfende Städte" (2002-2008) der Bundeskulturstiftung machte das Thema erstmals zu einer öffentlichen Debatte. Da auch Wohngebiete von den Schrumpfungsprozessen betroffen waren, schien die Wohnungsfrage allseits gelöst. Rückbau hieß die Devise und die Politik überließ das Wohnangebot den Kräften des Marktes.

Im Windschatten der Debatte um die Schrumpfungsprozesse vollzog sich aber ab der Jahrtausendwende weltweit ein rapider Urbanisierungsprozess. Zwei Drittel der Weltbevölkerung leben heute in Metropolen und Metropolregionen. Auch in Deutschland ziehen Menschen wieder verstärkt in die Großstädte und urbanen Ballungszentren. Dabei handelt es sich nicht nur um Singles, Studierende und sogenannte „Besserverdienende", sondern immer häufiger auch um Familien, die in den Städten versuchen, ihren komplexen Alltag zwischen Beruf und Familie zu meistern. Auch eine größere Zahl älterer Menschen möchte in Groß- und Mittelstädten möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben führen. Aufgrund dessen hat in den vergangenen Jahren in vielen Kernstädten ein Konkurrenzkampf eingesetzt zwischen denen, die sich teuren Wohnraum leisten können und jenen mit mittleren und niedrigen Einkommen, die bezahlbare Wohnungen suchen.

Städte wie Wien (Foto) und Zürich vergeben kommunale Grundstücke für Wohnen seit Jahrzehnten ausschließlich in Erbpacht und in Verbindung mit Wettbewerben für innovative Konzepte und gute Gestaltung. Grund und Boden bleiben im städtischen Besitz.

Foto: pixabay, creative commons

DER WOHNUNGSBAU ALS GESELLSCHAFTLICHE AUFGABE

Der aktuelle Mangel an bezahlbarem Wohnraum, nicht allein in den Großstädten wie Hamburg, Berlin, Frankfurt und München, sondern ebenso in Mittelstädten wie Bielefeld, Freiburg und Münster haben eine umfangreiche Debatte ausgelöst. Dasselbe gilt für prosperierende Ballungsräume, zum Beispiel entlang der Rheinschiene zwischen Bonn, Köln und Düsseldorf, im Rhein-Main-Gebiet oder im Großraum Stuttgart. Dies zwingt nicht nur die Politik, sondern auch Stadtplaner, Architekten, Stadtsoziologen und vor allem die städtische Bevölkerung zum Handeln.

Die Diskussion hat den Blick auf sehr unterschiedliche Aspekte und Anforderungen an einen zukünftigen bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau geworfen. Seit langem nicht mehr wurde der Wohnungsbau in Deutschland als eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe verstanden. Zugleich besteht die Gelegenheit, eine Wohnsituation mit einer Balance von Angebot und Nachfrage zu schaffen, um so tragfähige Grundsteine für die Zukunft zu legen.

Bundesbauministerin Barbara Hendricks eröffnete im März 2016 eine „Wohnungsbau-Offensive" mit dem Ziel, jährlich 350.000 Wohnungen zu bauen. Das Institut der Deutschen Wirtschaft prognostizierte im Juni 2016 einen jährlichen Bedarf von 385.200 Wohnungen bis zum Jahr 2020 (IW-Report Nr. 18). Tatsächlich fertig gestellt wurden 2017 rund 285.000 Wohneinheiten in ganz Deutschland (Statista 2018).

Das Problem des Massenwohnungsbaus ist aber eine Frage der Quantität, ebenso wie eine der baulichen Qualität in den Städten und im Umland. Jeder Einzelne, aber vor allem die Gesellschaft muss sich fragen, wo und wie sie in Zukunft wohnen möchte. Es braucht neue Konzepte in einer sich wandelnden Gesellschaft.

Nicht nur die Betroffenen, sondern auch viele Bürger nehmen sich aktiv der Wohnungsfrage an, denn es geht nicht nur um die bezahlbare Wohnung, sondern um neue Formen der Hausgemeinschaft, um nachbarschaftliches Miteinander, um das Leben und Arbeiten im Quartier. Es geht um die Stadt mit ihrer funktionalen Mischung und ihrer sozialen wie ethnischen Vielfalt. Baugenossenschaften, die einst den sozialen Wohnungsbau der Weimarer Republik vorantrieben, erleben derzeit eine Renaissance. Ein neues Phänomen sind die Baugruppen. Beide Akteure bauen zusammen, um gemeinschaftlich die hohen Baukosten zu stemmen; außerdem möchten sie in Gemeinschaft wohnen. Dabei verwenden sie viel Zeit und Energie auf die Planung von privaten und gemeinschaftlichen Wohnbereichen. Es werden neue Grundrisslösungen erarbeitet und vielleicht auch neue Wohnhaustypologien entstehen.

Dafür ist die Kreativität von Architekten gefragt. Bereits seit längerem nicht mehr war das Planen von Wohnbauten eine so spannende Aufgabe wie heute. Hinzu kommt, dass die Architekten in eine neue Rolle schlüpfen: Ihnen fällt die Moderation der Bauherrengruppen zu und sie müssen für die vielfältigen Anforderungen und Wünsche dieser Bewohner eine ausgewogenen bauliche Gestalt entwerfen. Auf der anderen Seite sind die Wohnungsbaugesellschaften gefordert, sich diesen neuen gemeinschaftlichen Projekten zu öffnen und auch in der Planungsphase den Kontakt zu den zukünftigen Mietern zu suchen. Gestalten ist als Gemeinschaftsaufgabe zu verstehen.

„DIE GESELLSCHAFT MUSS SICH FRAGEN, WO UND WIE SIE IN ZUKUNFT WOHNEN MÖCHTE. ES BRAUCHT NEUE KONZEPTE IN EINER SICH WANDELNDEN GESELLSCHAFT."

TEURES BAUEN VERSUS BEZAHLBARES WOHNEN

Eines der größten Probleme für den geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau stellt derzeit der Mangel an Baugrund dar. Viele Kommunen haben in den 1990er- und 2000er-Jahren große Teile ihrer Flächenreserven an Investoren veräußert, um die Haushaltskassen zu füllen. Als Folge verfügen sie nur noch über geringe Flächenreserven innerhalb ihrer Grenzen. Dies gilt für das Wohnen und für die Ansiedlung von Gewerbe. Städte wie Wien und Zürich vergeben kommunale Grundstücke für Wohnen seit Jahrzehnten ausschließlich in Erbpacht und in Verbindung mit Wettbewerben für innovative Konzepte und gute Gestaltung. Sie betreiben so nicht nur aktive Wohnraumvorsorge, sondern entwickeln selbst aktiv ihre Städte, indem sie Einfluss auf eine ausgewogene Sozialstruktur nehmen: Grund und Boden bleiben im städtischen Besitz. Die Stadt München verfolgt seit einigen Jahren mit dem sogenannten „München Modell" einen anderen erfolgreichen Weg. Köln, Frankfurt, Freiburg und Bremen schreiben seit neuestem bei der Ausweisung von Wohngebieten einen bestimmten Prozentsatz (zwischen 20 bis 40 Prozent) an sozialem Wohnungsbau vor.

Bauen wird immer kostspieliger. Gründe dafür sind neben dem erwähnten Faktor Baugrund sehr hohe Baustandards, wie zum Beispiel die Anforderungen an technische Gebäudeausstattung, der Brandschutz, die verschärfte Energiesparverordnung und Stellplatznachweise. Das alles lässt wenig Spielraum, um Kosten zu senken, aber auch für experimentelle und alternative Lösungen. So hat eine Diskussion über Baustandards eingesetzt, die noch vor kurzem undenkbar war. Die stetige Novellierung der

Hohe Baustandards lassen wenig Spielraum, um Kosten zu senken.

Foto: Bodo Krug

Energiesparverordnung (EnEV) führt unaufhaltsam zu höheren Kosten, die langsam die Einsparpotenziale überschreiten. Unsere Nachbarn in Frankreich und den Niederlanden setzen die Verordnung daher sehr viel langsamer – im Rahmen der EU Vorschriften – um.

Kostensteigerungen des Innenausbaus haben dazu geführt, sich wieder mit den Ideen der Architekten des „Neuen Bauens" in den 1920er-Jahren auseinanderzusetzen: Ausbauen oder Weiterbauen, zeitlich verzögert im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und mit „Muskelhypothek", wie es damals hieß.

Um die Menge an benötigten Wohnbauten zu errichten, beschäftigen sich Architekten und Bauingenieure zudem wieder öfter mit modularen Bauweisen von der „Platte" – über vorfabrizierte Wandelemente und komplette Module bis hin zu kompletten Fertighäusern. Die computergesteuerte Planung und Fertigung ermöglicht hierbei komplett neue Bauweisen, die weit entfernt sind vom schlechten Image des DDR-Plattenbaus.

Die Stellplatzverordnung, die bei jedem Neubau eine bestimmte Anzahl von Parkplätzen vorsieht, ist nicht nur den Bauherren, sondern auch Stadtplanern ein Dorn im Auge. Weniger Stellplätze würden Baukosten senken und außerdem – mit Blick in die Zukunft – einen Beitrag zu einem veränderten Mobilitätsverhalten in Städten und Ballungsräumen leisten. Durch eine engere Vernetzung der Infrastrukturen sollte der Individualverkehr zukünftig eine untergeordnete Rolle spielen. Das würde bedeuten, dass viele Parkflächen an Straßenrändern und auf Plätzen im besten Fall überflüssig werden. Verkehrsflächen könnten sich zu Gunsten neuer Aufenthaltsqualitäten verändern.

VON LEERE UND DICHTE

Die Nutzung von Leerständen, vielleicht auch von Gebäuden, die ursprünglich nicht für das Wohnen gebaut worden sind, könnte eine neue Bedeutung für den Wohnungsbau erlangen. Das offene konstruktive Gerüst von Parkhäusern oder die großen ebenfalls stützenfreien Volumen ehemaliger Kaufhäuser bieten Chancen. Ungenutzte Gewerbeimmobilien könnten Raum für temporäre Wohnnutzungen für Studierende bieten.

In jeden Bau sind bereits bei seiner Entstehung sehr viele Ressourcen geflossen. Daher ist die Überlegung der Umnutzung gleichzeitig ein Ansatz zum ökologischen Umgang mit Rohstoffen und Materialien.

„VIELE KOMMUNEN HABEN IN DEN 1990ER- UND 2000ER-JAHREN GROSSE TEILE IHRER FLÄCHENRESERVEN AN INVESTOREN VERÄUSSERT, UM DIE HAUSHALTSKASSEN ZU FÜLLEN."

In der Diskussion macht ein neues Schreckgespenst die Runde: die Verdichtung unserer Innenstädte. „Dichte und Urbanität" bestimmten bereits die Leitbilder der städtebaulichen Entwicklungen der Nachkriegsjahre, als Großsiedlungen und Entlastungsstädte entstanden. Was damals mit viel Euphorie am Reißbrett geplant und in riesigen Dimensionen gebaut wurde, stieß jedoch schon bald an seine Grenzen. Eine zukünftige Gestaltung der Städte von morgen gründet aber auf einem neuen Umgang mit Dichte; dabei sind die Fehler der Nachkriegsjahre selbstverständlich zu vermeiden. Dichte ist, wie Karl Marx postulierte, „etwas Relatives" und wohl eher eine Frage von sinnvollen Konzepten als von normativen Größen.

Die Architektenkammer NRW hat sich diesen neuen Fragen der Verdichtung gestellt, 2016 hat sie 20 Thesen zum Thema „Dichte und Urbanität" verfasst. Sie sieht darin ein Schlüsselverständnis der Europäischen Stadt und fordert für die Zukunft eine maßvolle Verdichtung der Innenstädte. Aber auch „maßvoll" ist nicht messbar. Vielmehr wird es um eine funktionale Mischung gehen, wie auch die Herausgeber postulieren.

Das bedeutet, wir brauchen Angebote an Kultur- und Bildungseinrichtungen, von Sport, Freizeit und Erholung, Nahversorgung und Dienstleistungen, aber auch eine engere Verzahnung von Arbeit und Wohnen. Ein Ansatz in diese Richtung hat Bundesbauministerin Barbara Hendricks Ende 2016 mit den „Urbanen Gebieten" beschrieben. In diesen Stadträumen sollen zukünftig wieder Wohnen und Gewerbe nebeneinander und mit geringeren Auflagen ermöglicht werden.

EIN ZUHAUSE SCHAFFEN

Die öffentliche Debatte um bezahlbares Wohnen hat viele Denkanstöße und Ideen befördert. Wohnungsbau ist eine äußerst spannende Bauaufgabe für Bauherren, Architekten und Stadtplaner. Aber die Ideen müssen umgesetzt und im alltäglichen Gebrauch erprobt werden, dafür muss die Politik jetzt die Rahmenbedingungen setzen und die Kommunen müssen Freiräume schaffen. Aktuell stellt sich die gesellschaftliche Frage nach Wohnraum und die Suche nach den Antworten bietet die Chance, tragfähige Grundsteine zu legen für qualitätsvolle und flexible, aber auch nachhaltige und humane Lösungen für einen Wohnungsbau, der ein Zuhause schafft.

"Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar" 244 Seiten, erschienen im Jovis Verlag.

Ursula Kleefisch-Jobst
Peter Köddermann
und Karen Jung
Museum für Architektur und
Ingenieurkunst NRW e.V.
www.mai-nrw.de/wohnen/

Fotos: © Samuel Becker