

VON LAURA WEISSMÜLLER

Es gibt jede Menge Gründe, Wien zu beneiden. Den Naschmarkt. Die prächtigen Bauten entlang der Ringstraße. Weltklasseemseen. Kaffeehäuser, wo jede Melange mit einem Glas Wasser serviert wird. Worum man Wien aber vor allem beneiden sollte, ist das Recht der Bürger auf ihre Stadt. Weit mehr als die Hälfte aller Wiener lebt in Wohnungen der öffentlichen Hand. Die Mieten sind moderat bis günstig, die Quartiere oft so grandios wie Alt-Erlaa, wo der Architekt Harry Glück seine Terrassenhäuser mit einem Dachpool gekrönt hat.

Wie Wien sich das leisten kann? Sehr einfach. Die Stadt glaubt seit den Zwanzigerjahren fest an den öffentlichen Wohnungsbau. Ganz im Gegensatz zu Deutschland, wo der Verdrängungskampf in den Städten sehr hässlich geworden ist. Und das wird auch so bleiben – zumindest, wenn es nach den Parteien der Bundestagswahl geht. Warum? Wo doch alle bezahlbaren Wohnraum fordern? Weil das nicht die Ursachen beseitigt, sondern nur die Symptome lindert. Der wahre Grund für das Elend des Wohnungsbaus liegt den Deutschen zu Füßen: Boden. All die Versprechungen und Sonntagsreden zur sozialen Stadt sind nichts wert, wenn sich am Verhältnis der Deutschen zum Boden, auf dem sie stehen, auf dem sie bauen, nicht endlich etwas fundamental ändert. Die Chance, das zu tun, war noch nie so groß. Die Not auch.

Bislang wird der Boden im Prinzip genauso behandelt wie jede andere Ware. Wie ein Auto. Oder eine Sofagarnitur. Mit dem Kauf oder Verkauf von Boden Geld zu verdienen, ist völlig normal. Das dürfte es nicht sein. Denn der Boden ist keine Ware, schon deshalb nicht, weil er nicht vermehrt ist und nicht verzichtbar. Würde ein privater Investor mit Wasser oder auch mit Luft auf eine Weise umspringen, wie es nicht nur manche Spekulanten, sondern auch der Bund selbst mit seinen eigenen Grundstücken tut, der öffentliche Aufschrei wäre riesig.

Aber was der Boden für eine Gesellschaft bedeutet, übersteigt offenbar die Vorstellungskraft. Dabei entscheidet allein der Umgang mit Grundstücken so vieles: ob und welche Häuser dort gebaut wer-

den, wer einziehen und wer bleiben darf und wie sich ringsum das Viertel verändert. So kompliziert jeder Versuch sein mag, dies zu ändern, so einfach ist die Frage dahinter: Wer darf entscheiden, wie die Gesellschaft in Zukunft leben wird? Private Investoren, die gezeigt haben, wie wenig sie am Gemeinwohl interessiert sind? Oder die Gesellschaft, sprich: alle?

„Als Bewusstseinswandel ist es vielleicht nur vergleichbar mit der Ächtung der Sklaverei.“

Es lohnt sich, einen schlanken Aufsatz aus dem Jahr 1972 herauszuholen, denn er kann diese Frage sehr klar beantworten. „Bodenrecht und Stadtentwicklung“ lautet der nüchterne Titel, den Hans-Jochen Vogel, damals gerade nicht mehr Oberbürgermeister von München, für seinen Beitrag in der *Neuen Juristischen Wochenschrift* wählte. Die Sprengkraft der beiden Worte könnte nicht größer sein. Denn es liegt am Boden, wie sich die Stadt darauf entwickelt.

Vogel kritisierte vor allem zwei Dinge. Erstens: „Die rasch ansteigenden Bodenwertzuwächse und die ebenso rasch ansteigenden Bodenrentenerträge konzentrieren sich in wenigen Händen.“ Die Bewirtschaftung des Bodens schafft Reichtum – für wenige. Und daran hat sich nichts geän-

dert, im Gegenteil. Von den explodierenden Grundstückspreisen in zusehends mehr Städten profitieren einige wenige Eigentümer. Die Gemeinschaft hat nichts davon. Was aber hat ein privater Investor dazu beigetragen, dass das Viertel rund um sein Grundstück attraktiver wurde? In der Regel leider: gar nichts. Die charmannten Wochenmärkte, der hübsch angelegte Platz mit Springbrunnen, das Theater um die Ecke, die Museen, genauso wie die gute Schule oder das Krankenhaus, ganz zu schweigen von Bus und Bahn – all das zahlt die Öffentlichkeit.

Ein guter Standort bestimmt, wie viel ein Grundstück wert ist. „Lage, Lage, Lage“ ist nicht umsonst der Schlachtruf eines jeden Maklers. Doch die Qualität der Lage, ihr Marktwert wird nicht durch den Einzelnen gesteigert, sondern durch die Gemeinschaft. Und deswegen sollte diese auch daran teilhaben. Alles andere ist ungerecht. Das fiel bereits Winston Churchill auf. Er schrieb: „Der Bodeneigentümer trägt nicht zu den Prozessen bei, die seinen Reichtum mehren.“

Für alle diese Fehlentwicklungen gibt es eine einfache Lösung: Der Boden muss besteuert werden. Eine solche Abgabe wäre ein Eingriff in das private Eigentum. Der Deutsche und sein Eigenheim, diese innige Beziehung kommt möglicherweise noch vor der Liebe der Deutschen zum Auto. Sie dürfte auch der Grund sein, warum

sich keine Partei – zumindest nicht laut – Gedanken über eine grundlegende, langfristige Bodenreform macht. „Aber ohne einen Eingriff in das Eigentum wird es nicht gehen“, sagt Christian Stupka, der für Stadtbau München Konzepte für zukunftsfähige Wohn- und Siedlungsprojekte entwickelt. Schon jetzt zeichne sich die Spaltung der Gesellschaft ab, warnt er. Wer noch länger warte, gefährde den sozialen Frieden.

Es gibt durchaus Pläne für eine neue Grundsteuer, die der Bedeutung des Bodens gerechter wird, etwa aus der Feder der Initiative „Grundsteuer: zeitgemäß“. Anders als manche befürchten, wäre dies nicht der Anbruch eines neuen Sozialismus auf deutschem Boden. Dafür reicht ein Blick in die Unterstützterliste: Der Bund für Umwelt und Naturschutz ist genauso dabei wie das Institut der Deutschen Wirtschaft oder der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Außerdem: viele Bürgermeister. Gerade die Einnahmen aus einer solchen Steuer gäben den Kommunen wieder die Möglichkeit, Baugrundstücke und Häuser zu kaufen.

Mit einer solchen Steuer würde Deutschland nur dort anknüpfen, wo es schon einmal führend war. Mit einer sogenannten „Hauszinssteuer“ finanzierte das Land in der Zwischenkriegszeit einen Wohnungsbau, der so vorbildlich war, dass sich 1929 die internationale Architekturelite in Frankfurt am Main traf. Das Thema des Weltkongresses: „Wohnen für das Existenzminimum“. Wie mondän und gleichzeitig funktional dieses aussehen konnte, führten Siedlungen in Frankfurt und Magdeburg vor. Dass sich solche Wohnbauprogramme bis heute auszahlen, zeigt Wien.

Das höchste Gebot für das Land ist nichts wert, wenn darauf ein totes Stück Stadt entsteht

Warum also mit dem Geld aus einer gerechten Besteuerung des Bodens nicht auch in Deutschland ein Wohnbauprogramm subventionieren, das es wert ist, öffentlich und sozial genannt zu werden? Ja, Deutschland braucht Tausende von bezahlbaren Wohnungen, aber genauso dringend eine Debatte darüber, wie diese Wohnungen aussehen sollen und was passieren muss, damit ringsum ein lebendiges Quartier entsteht.

SO SCHON NAHM AUS ERGEBNIS einer Steuer für Immobilien sein: Ernst Mays Siedlung „Zickzackhausen“ in Frankfurt-Niederrad, gebaut von 1926 bis 1927. FOTO: ROLAND WITSCHEL, DPA

Damit sind wir bei Vogels zweitem Kritikpunkt: „Beim Wettbewerb mehrerer Nutzungen um dasselbe Grundstück setzt sich in aller Regel diejenige Nutzung durch, die aus dem Grundstück den höchsten Ertrag für den privaten Eigentümer herausholt und deshalb den höchsten Kaufpreis zahlen kann.“ Auch das hat sich nicht geändert, obwohl heute finanzkräftige Investoren aus der ganzen Welt mitbieten. Der Bund verkauft seine Grundstücke höchstbietend. Auch fast alle Städte und Kommunen sind dazu verpflichtet, ihre Grundstücke an denjenigen zu verkaufen, der am meisten zahlt. Die Finanzbehörden entscheiden über die Liegenschaften und wachen darüber, dass nichts „unter Wert“ verkauft wird. Aber das höchste Gebot ist nichts wert, wenn darauf ein totes Stück Stadt entsteht.

Läuft also alles auf eine großflächige Enteignung hinaus? Nein. „Jeder bleibt Volleigentümer seines Gebäudes und Nutzungseigentümer seines Bodens“, schrieb schon Vogel. Aber Boden muss öffentliches Gut bleiben. „Das ist viel verlangt. Als Bewusstseinswandel ist es vielleicht nur vergleichbar mit der Ächtung der Sklaverei“, sagt der Berliner Architekt Christian Schöningh. Er fordert, dass öffentliche Grundstücke nur noch im Erbbaurecht vergeben werden, damit die Städte und Kommunen langfristig darüber entscheiden können, was darauf passiert. Aber das alleine reiche nicht. Nur derjenige soll das Grundstück bekommen, der beweisen kann, wie er durch seine Pläne einen Mehrwert für die Gemeinschaft schaffen will.

Danach müssten die Kommunen jeden Bauantrag viel aufwendiger prüfen: Sind die Spielplätze in dem neuen Objekt auch für die Nachbarn zugänglich? Entstehen Plätze, die allen offen stehen und die alle gerne nutzen? Gibt es Gemeinschaftsräume wie Werkstätten oder Musikzimmer? Das klingt komplizierter, als es ist. Bereits jetzt gibt es vorbildliche Neubauquartiere: Der Domagkpark in München etwa bietet seinen Bewohnern viele attraktive Alternativen zum Auto. Das Spreefeld erschließt

für die Berliner das Spreeufer. „Mehr als Wohnen“ in Zürich zeigt, wie ein ganzes Viertel rund um die Uhr belebt sein kann.

„Es gibt immer mehr Bürger, die sich über die Wohnung hinaus für ihre eigene Stadt engagieren wollen“, sagt Birgit Schmidt vom Wohnbund, ein Netzwerk von wohnungspolitisch engagierten Fachleuten und Organisationen, die mit ihrer Arbeit zur Entwicklung zeitgemäßer Wohnformen beitragen. Das zeigt auch das „Netzwerk Immovielien“ – Immobilien für viele –, das sich im Februar gegründet hat. Es spricht für 4000 Initiativen, die sich bundesweit für die Idee gemeinwohlorientierter Quartiersprojekte einsetzen.

Letztlich entscheidet sich die Zukunft einer Gesellschaft mit jedem Quadratmeter

Die Initiativen sind so unterschiedlich wie die Orte in Deutschland. Dessau muss eine Lösung für den Wohnungseerstand und eine schrumpfende Bevölkerung finden. München, Köln und Hamburg stehen vor den gegenteiligen Problemen. Alle Initiativen eint der Wunsch, Stadtentwicklung als eine Arbeit von vielen für viele zu begreifen. Eine solche Herangehensweise können gewinnorientierte Immobilienfirmen und Bauträger gar nicht haben. Genau so wenig, wie sie an langfristig günstigen Mieten und einem sozialen Miteinander im Quartier interessiert sind. Das ist ihnen nicht vorzuwerfen, nur sind Private damit völlig ungeeignet als Partner im öffentlichen Wohnungsbau. Es gibt genügend Genossenschaften, öffentliche Wohnungsbaufirmen und Selbstnutzer, die das besser, im Sinne der Allgemeinheit hinbekommen.

Und genau dafür braucht es den Bund. Er muss den Ländern Richtlinien vorgeben. Und diese sollten lauten: Boden muss im Sinne des Gemeinwohls eingesetzt werden. Nicht das höchste Gebot, sondern die beste Nutzung zählt. Es darf und sollte experimentiert werden, wenn ein Bauprojekt verspricht, einen Mehrwert für die Gemeinschaft zu schaffen. Ja, der Wohnungsbau ist Ländersache. Aber Städte, Kommunen und Dörfer sollten nicht zum Zerrbild eines entfesselten Kapitalismus werden. Die Zukunft eines Landes entscheidet sich mit jedem Quadratmeter.