

INTERVIEW: BERND KASTNER

20 Euro Miete oder 10 000 Euro für die Eigentumswohnung, und zwar pro Quadratmeter, das ist in deutschen Großstädten keine Seltenheit mehr. Wesentliche Ursache für diese Kosten ist der Bodenpreis, der steigt und steigt. In München, Deutschlands teuerster Stadt, hat sich eine Initiative für ein „soziales Bodenrecht“ gegründet, deren Anliegen auch von den früheren Oberbürgermeistern Hans-Jochen Vogel und Christian Ude (beide SPD) unterstützt wird. Der Genossenschaftsexperte Christian Stupka ist einer der Motoren dahinter. Wie lässt sich in den Boomregionen bezahlbarer Wohnraum erhalten und schaffen?



**Christian Stupka, 64, ist** Mitgründer der Stattbau München GmbH, die Konzepte für zukunftsfähige Wohn- und Siedlungsprojekte erarbeitet. Er stand lange einer Baugenossenschaft vor, heute berät er bei Genossenschaftsgründungen.

#### SZ: Was ist Ihr Ziel?

Christian Stupka: Uns geht es darum, dass diejenigen, die dringend bezahlbare Wohnungen brauchen, auch welche bekommen. Die Preise für Grundstücke in den Metropolen steigen so stark, dass das Wohnen unbezahlbar wird. Grund und Boden darf nicht länger den ungezügelt Markt Kräften ausgesetzt sein.

#### Sie klingen wütend.

Zornig bin ich! Und zwar auf diejenigen, die sehenden Auges die Zersetzung unserer Städte dulden. Ich rege mich über das Nichthandeln der Politik auf. Es ist doch ihre Aufgabe, das Sozialgefüge zu erhalten. Das tut die Politik aber nicht. Das Ergebnis sind enorme Verwerfungen in den Ballungsgebieten.

#### Spekulanten regen Sie nicht auf?

Natürlich, wenn ein Spekulant Mietern Leid zufügt. Noch mehr aber ärgere ich mich über die, die den Markt befeuern, wenn sie etwa Wohnungen, die im Besitz der Allgemeinheit sind, an renditegetriebene Investoren verkaufen. Der Freistaat Bayern hat das vor ein paar Jahren mit Zehntausenden Wohnungen gemacht.

#### Es wird doch alles teurer.

Die Verbraucherpreise sind in den letzten zehn Jahren vielleicht um 15 Prozent gestiegen. Die Bodenpreise in München aber haben sich verdreifacht.

#### Politiker aller Parteien propagieren eine Lösung: Mehr bauen, schneller bauen, dann sinken die Mieten, sagen sie.

Das wird auf längere Sicht nicht funktionieren, weil Zuzug und Nachfrage viel zu hoch sind. Deshalb muss man gegensteuern und regulieren. Die Bodenpreise schlagen direkt auf die Wohnkosten durch. In München entfielen vor ein paar Jahren vom Preis einer Eigentumswohnung 30 Prozent auf den Bodenpreis, heute sind es etwa 70 Prozent. Es kostet ungefähr 3000 Euro, einen Quadratmeter Wohnraum zu bauen. Wenn heute ein Quadratmeter für 10 000 Euro verkauft wird, entfallen bis zu 6000 Euro auf den Bodenwert. Der Grundstückverkäufer verdankt seinen Gewinn dem leistungslosen Wertzuwachs.

#### Leistungslos?

Der Boden war mal Acker oder Wiese, jetzt ist er Bauland, sein Wert schnell hoch von,

sagen wir, zehn Euro auf 5000 Euro oder gar 6000 pro Quadratmeter. Die eigentliche Leistung entsteht durchs Planen und Bauen und die Anstrengungen der Kommune, die Straßen baut, U-Bahnen, Schulen, die ganze Infrastruktur. Die Kosten tragen alle, der Gewinn geht an wenige. Das muss korrigiert werden. Ich erinnere an das Grundgesetz, Artikel 14 betont die Gemeinwohlbindung des Eigentums. In der bayerischen Verfassung steht es sogar noch klarer drin: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“ So gesehen ist der aktuelle Zustand eine permanente Missachtung der Verfassung.

#### Jeder Hausbesitzer sagt: Ich tue doch viel, kümmerge mich um Haus und Bewohner, stecke viel Zeit und Geld rein.

Ohne Frage stecken in einer Immobilie enorme Leistungen. Das drückt sich auch im Gebäudewert aus. Das hat aber nichts

mit dem Boden zu tun, auf dem das Haus steht. Man muss unterscheiden zwischen Boden und Gebäude. So haben wir eine Grundsteuer, die in Wahrheit eine Mixsteuer ist, auf das Gebäude und den Boden. Das ist ungerecht für die Hauseigentümer, sie

#### „Kommunen brauchen Geld und Grundstücke für bezahlbare Wohnungen.“

werden bestraft, wenn sie viel gebaut haben. Geschont werden Grundstückseigentümer, die Bauland aus spekulativen Gründen zurückhalten. Die Grundsteuer könnte durch eine reine Bodensteuer ersetzt werden, um den leistungslosen Gewinn abzuschöpfen, nicht ganz, aber teilweise. Wir brauchen Einnahmen für die Kommunen, damit diese eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik betreiben können.

# Boden gewinnen

Grundstücke in Boomregionen steigen unablässig im Wert – ohne Zutun der Besitzer. So wird Wohnen immer teurer. Muss eine ganz neue Steuer her?



Eine Neubausiedlung bei München. In der Stadt selbst sind die eigenen vier Wände für Normalverdiener oft unerschwinglich geworden. Etwa 70 Prozent der Kosten entfallen auf den Preis für den immer knapperen Boden. FOTO: PETER KNEFFEL/DPA

**Abgeschöpft wird doch jetzt schon, Stichwort: sozialgerechte Bodennutzung.** Die „Sobon“ gilt nur, wenn eine Gemeinde mittels Bebauungsplan Baurecht schafft, meist für Neubauquartiere. Dann kann die Kommune einen Teil des Bodenwertgewinns heranziehen, um die Infrastruktur zu finanzieren, und den Bau geförderter Wohnungen verlangen. Davon müssten mehr Kommunen Gebrauch machen, und man müsste das Prinzip ausweiten. Wer eine Baulücke schließt oder ein kleines Haus abreißt und einen neues, größeres hinstellt, den sollte man auch an den Kosten der Infrastruktur beteiligen.

#### Und das berühmte kleine Häuschen von der Oma? Wollen Sie da auch ran, so dass die Enkel kaum mehr was erben?

Nein, darum geht es nicht, das muss geschützt bleiben, zum Beispiel durch entsprechende Steuerfreibeträge, wie überhaupt jede selbst genutzte Immobilie. Mir geht es um die nationalen und internationalen Investoren, die immer mehr Flächen und Wohnungsbestände in den Ballungsräumen aufkaufen und damit spekulieren.

#### Sie wollen eine Umverteilung von oben nach unten?

Die Umverteilung findet derzeit von unten nach oben statt. Wer Geld hat, in Immobilien zu investieren, dessen Vermögen wächst auf Kosten anderer weiter. Das wollen wir beenden, indem wir die Spekulation mit dem Boden verhindern, oder zumindest eindämmen.

#### Was Sie da beklagen, scheint aber kaum jemanden zu stören. Das Thema Bodenpreis spielt politisch keine Rolle.

„Ich gönne allen das schöne Wohnen. Aber auch denen, die nicht viel Geld haben.“

Es war 40 Jahre lang Ruhe, aber nach und nach wird vielen bewusst, dass es inzwischen die gesamte Mittelschicht trifft. Jetzt merken auch diejenigen, die ordentlich verdienen: Unser Grundbedürfnis nach Wohnen ist nicht mehr gesichert. Nehmen Sie diese Statistik für München, sie ist zwei Jahre alt: Man musste mehr als das Doppelte des Durchschnittseinkommens verdienen, um frisch erworbenes Wohneigentum aus dem laufenden Einkommen zu finanzieren. Das können aber nur zwei Prozent aller Haushalte. Diese Misere gibt es in allen Metropolen.

#### Und trotzdem, die superteuren Wohnungen gehen weg wie warme Semmeln.

Es gibt ja auch genug Reiche. Private Investoren kaufen auf einen Schlag fünf oder zehn solcher teuren Wohnungen in einem Neubau als Investition. Ich gönne ja allen das schöne Wohnen. Aber eben auch denen, die nicht viel Geld haben. Deshalb müssen wir den Boden behandeln wie Luft und Wasser. Da ist gesellschaftlich anerkannt, dass sie Allgemeint sind, Luft und Wasser sind nicht vermehrbar und lebensnotwendig. Genau das gilt auch für den Boden.

#### Grundbesitzervereine haben mehr Mitglieder, Geld und Einfluss als Initiativen wie Ihre, um sich Gehör zu verschaffen.

Menschen mit selbst genutztem Eigentum darf man nicht an die Substanz gehen. Und wenn ein Hauseigentümer eine auskömmliche Miete verlangt, ist das völlig okay. Diese Botschaft ist wichtig, sonst hat eine Reform des Bodenrechts keine Chance. Wir müssen an die ran, die mit der Bodenspekulation ungebremst Reibach machen.

#### Das heißt?

Wenn eine Kommune bezahlbare Wohnungen schaffen will, benötigt sie Geld und Grundstücke. Sie muss eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben. Doch die Kommunen haben zu wenig eigene Flächen. Deshalb sollten sie zum einen nichts mehr verkaufen, zum anderen neue Grundstücke ankaufen. Die können sie dann vorzugsweise im Erbbaurecht vergeben an Unternehmen, die gemeinwohlorientiert sind, an Genossenschaften etwa, die dauerhaft günstige Wohnungen bauen.

#### Sie wollen also mehr Geld rausholen aus dem Boden.

Ja, für die Allgemeinheit. Es gibt ja außer der Grundsteuer eine weitere Quelle: Wer vor zehn Jahren als Privatperson eine Immobilie erworben hat und sie jetzt mit Milliongeldern verkauft, der zahlt keinen Cent Steuern. Diese Spekulationsfrist müsste man streichen und den Gewinn aus der Bodenwertsteigerung besteuern.