

Mittlerweile sind es 30,5 Prozent des Nettoeinkommens, die ein durchschnittlicher Münchner Haushalt fürs Wohnen ausgeben muss. In einem beliebten Wohnquartier wie Haidhausen liegt der Anteil bei 39,4 Prozent, wie die Plattform Immobilien Scout 24 mitteilt. Und wer die Immobilienanzeigen im Internet verfolgt, der ahnt, dass der Anteil bald noch höher liegen dürfte. Andere deutsche Städte, Berlin etwa oder Köln, sind derzeit zwar noch billiger, dort verdient man aber auch weniger. Das alles ist nicht nachhaltig. Spätestens seit 2007, als die Subprime-Krise in den Vereinigten Staaten ausbrach, weiß man ziemlich zuverlässig: Wer mehr als 30 Prozent fürs Wohnen ausgeben muss, der ist latent gefährdet. Er neigt dazu, seinen übrigen Geldbedarf zu unterschätzen, besonders wenn etwas Unvorhergesehenes passiert. Die Regel scheint in den meisten Ländern zu gelten.

Der massive Zuzug in die großen Städte und die daraus resultierende Explosion der Immobilienpreise und Mieten ist eines der bedrückendsten ökonomischen Probleme der Gegenwart, nicht nur in Deutschland. Nun stehen marktwirtschaftliche Ökonomen im Ruf, die Probleme der Städte auf die leichte Schulter zu nehmen in der Erwartung, dass es der Markt schon irgendwie richten wird. Aber der Eindruck ist falsch. Das Bewusstsein dafür, dass der Boden auf der Erde nicht vermehrbar ist und dass das Konsequenzen für die Gestaltung der Märkte für Wohnraum haben muss, ist in den Wirtschaftswissenschaften seit Langem weit verbreitet.

PIPERS WELT

SZ 15.12.17 S18



Das Los der Städte

Wohnraum in den Metropolen wird für viele Menschen unerschwinglich. Die Mietpreisbremse ist gescheitert und sollte abgeschafft werden. Aber eine Steuer auf den Wertzuwachs der Grundstücke könnte einige Probleme lindern

Friedrich A. von Hayek etwa, normalerweise allen Staatseingriffen abhold, widmet dem Thema „Wohnwesen und Stadtplanung“ in seinem 1960 erschienenen Hauptwerk „Die Verfassung der Freiheit“ ein ganzes Kapitel. Darin fasst er das Dilemma der Städte mit beklemmender Aktualität zusammen: „Das Stadtleben ist nicht nur produktiver als das Landleben, es ist auch viel kostspieliger. Nur jene, deren Produktivität sich durch das Leben in der Stadt stark erhöht hat, werden einen Netto-Vorteil über die zusätzlichen Kosten ihrer Lebensweise ernten.“ Mehr noch: Die Kosten „fallen nicht notwendig oder automatisch auf die, die sie verursachen.“ Sie sind mit anderen Worten „in weitem Ausmaß Sache der Gemeinschaft“.

Das richtige Gefühl dafür, dass in den Städten etwas nicht stimmt, treibt Politiker und Mieterlobby um, nur ziehen sie daraus den falschen Schluss, man müsse Mieten und Grundstückspreise deckeln. Wer dies versucht, macht alles nur schlimmer. Ein überaus lehrreiches Beispiel dafür – Hayek konnte es noch nicht kennen – ist die Mietpreisbremse. Selbst deren Erfinder geben heute zu, dass sie gescheitert ist. Die Mieten sind nach Einführung einfach weitergestiegen, genau so wie die meisten Ökonomen vorhergesagt hatten. Jetzt aber soll das Gesetz nicht etwa abgeschafft, sondern verschärft werden. Zum Beispiel will man es den Mietern leichter machen, nach Einzug zu viel gezahlte Miete zurückzufordern. Erwartet wirklich jemand, dass die Leute jetzt in Scharen mit ihren Vermietern Rechtsstreitigkeiten anfangen, nach-

dem sie endlich eine Bleibe gefunden haben? Wenn die neue, verschärfte Mietbremse überhaupt etwas bewirkt, dann fördert sie den Schwarzmarkt.

Um besser zu verstehen, was zu tun wäre, lohnt es sich, nach Amerika zu blicken, und zwar zurück in die „progressive Ära“ am Ende des 19. Jahrhunderts. In dieser Zeit, in der Städte wie New York, Chicago oder Pittsburgh ebenso schnell wie rücksichtslos wuchsen, trat der Ökonom und Publizist Henry George (1839-1897) auf mit der Idee einer „Single Tax“, einer Steuer auf den Wert, den ein Grundstück allein durch seine Lage bekommt. Diese „Bodenrente“ gilt als Ausdruck der Leistungen der Gemeinschaft, die in dem Grundstück stecken. George war von seiner Idee so überzeugt, dass er alle anderen Steuern abschaffen wollte und wäre mit der Idee fast Bürgermeister von New York geworden.

Boden ist nicht vermehrbar – an dieser fundamentalen Knappheit lässt sich nichts ändern

Die Idee klingt auch heute noch nach, oft an unerwarteter Stelle. Zum Beispiel in einem Aufsatz, den Hans-Jochen Vogel am 11. November in der *Süddeutschen Zeitung* veröffentlichte. Vogel war von 1960 bis 1972 Oberbürgermeister der Stadt München, später unter anderem Bundesjustizminister und SPD-Kanzlerkandidat. In seinem Beitrag fordert Vogel eine grundlegende Bodenrechtsreform in Deutschland. Dazu gehört eine Steuer auf den Wertzu-

wachs von Grundstücken, was nichts anderes ist als eine milde Form von Henry Georges „Single Tax“. Es ist nicht einfach, den Wertzuwachs gerichtsfest zu ermitteln, aber wenn man es schafft, hat man ein Instrument, das nicht in den Preismechanismus eingreift, das nicht die Wohnkosten erhöht, das es aber zum Beispiel sinnlos macht, Grundstücke zu horten und damit eine besonders destruktive Form der Spekulation unterbindet. Vom Erlös könnte man Sozialwohnungen bauen oder auch die Abschaffung der unseligen Grunderwerbsteuer finanzieren, einer Einnahmequelle für die Gemeinden, die die Wohnkosten treibt und Geringverdienern den Erwerb von Wohneigentum erschwert. Vogel wollte die Wertzuwachssteuer übrigens bereits in den 1970er-Jahren umsetzen, scheiterte damals aber an der FDP.

In einem Punkt darf es aber keine Illusionen geben. Bodensteuern lindern zwar einige Probleme, sie ändern aber nichts an der fundamentalen Knappheit: Wohnen in der Stadt ist attraktiver denn je – für Reiche und Arme, für Einheimische und Migranten. Der Boden jedoch vermehrt sich nicht. Man kann Stadtquartiere verdichten (und die Wertzuwachssteuer würde das fördern), aber damit nimmt auch der Druck auf die letzten Freiflächen zu. Stadträte und Bürgermeister müssen entscheiden, wie die verdichtete Stadt noch lebenswert bleiben kann. Dem Konflikt kann niemand ausweichen. **NIKOLAUS PIPER**

An dieser Stelle schreiben jeden Freitag Franziska Augstein und Nikolaus Piper im Wechsel.