

Die Stadt als Goldgrube

VON LAURA WEISSMÜLLER

Wer will, kann bei der Bibel anfangen. Dort heißt es, Boden sei nur eine göttliche Leihgabe. Wem das zu religiös ist, der schlage in der Bayerischen Verfassung nach: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen.“ Und weiter: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Es reicht ein Blick auf die Landeshauptstadt, um festzustellen, wie wenig in München die Verfassung gilt. Die Bodenpreise sind explodiert, das lässt die Mieten davongaloppieren. Doch was hat der private Investor dafür getan? Nichts. Denn die steigenden Kosten haben wenig mit dem Ein- und Anbau eines Luxusbades oder Balkons zu tun, dafür viel mit dem Boom der Städte. Hier gibt es nicht nur bessere Jobs, sondern auch Universitäten, öffentlichen Nahverkehr, Krankenhäuser, Museen und Theater. All das zahlt die Gemeinschaft mit ihren Steuern, und nicht der finanzstarke Immobilienspekulant. Das

Die Grundsteuer muss durch eine Bodensteuer ersetzt werden

Problem ist keines, auf das München einen Exklusivanspruch hat. Die Menschen in Hamburg und Frankfurt trifft es genauso wie die in Regensburg, Stuttgart oder Darmstadt. Darunter leiden vor allem die Armen. Laut einer Studie der Berliner Humboldt-Universität, die die Mietkosten in 77 Großstädten im Jahr 2014 ermittelt hat, müssen arme Haushalte knapp 40 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen. Bei besser verdienenden Haushalten sind es im Durchschnitt nur gut 17 Prozent.

Damit ist klar: Die Spaltung zwischen Arm und Reich, die in Deutschland stark zugenommen hat, wird durch den Wohnraummangel in den Städten nicht nur verschärft. Die Frage, auf welcher Seite man aufwächst und welche Chancen man in seinem Leben hat, entscheidet der Eintrag im Grundbuch. Wer kein Eigentum besitzt, wird sich wohl auch keines mehr leisten können. Immer mehr Menschen können mit ihrem Einkommen ihr Leben als Familie, Alleinerziehende oder Rentner in den Städten nicht mehr finanzieren. Dass dieser soziale Sprengstoff bereits zündet, sieht man daran, wie Flüchtlinge in diesem Land empfangen werden, oder am Zulauf der AfD.

Das Problem mit dem Boden ist so elementar, dass nur der Bund daran etwas ändern kann. Tatsächlich macht die immer noch amtierende Bundesregierung jedoch genau das Gegenteil: kein Wort zum Umgang mit dem Boden und wie die Spekulation damit endlich aufhören könnte. Auch alle anderen Parteien äußern sich nicht dazu. Im Wahljahr gab es nicht viele politische Veranstaltungen dazu. Der nicht zustande gekommenen Jamaika-Koalition fiel zur Wohnungspolitik offenbar so gut wie nichts ein. Das ist nicht nur beschämend, es ist verantwortungslos.

Es braucht einen Sinneswandel. Bislang ist es gesellschaftlich akzeptiert, mit dem Kauf und Verkauf von Boden Gewinne zu erzielen. Das dürfte es nicht. Denn Boden ist keine Ware wie jede andere, schon allein, weil er nicht vermehrbar und auch nicht verzichtbar ist. Jeder Mensch braucht ihn wie Wasser und Luft. Doch nicht einmal der Bund trägt dieser Bedeutung des Bodens Rechnung. Bundeseigene Grundstücke werden meistbietend verkauft. Auch viele Kommunen sind per Satzung dazu verpflichtet, ihren Boden jeweils zum Höchstpreis zu verkaufen, der Kämmerer wacht eifrig darüber. Ob darauf dann ein Stück tote Stadt entsteht, interessiert ihn nicht. Sollte es aber.

Der Staat verscherbelt sein Fundament. Das muss aufhören. Öffentliche Grundstücke dürfen künftig nur noch im Erbbaurecht vergeben werden, und zwar in einem Verfahren, das den Käufer dazu verpflichtet, dort im Sinne des Gemeinwohls zu bauen. Außerdem muss die öffentliche Hand aktiv Bodenpolitik betreiben, also wieder Grundstücke und Häuser kaufen, um dort eine lebenswerte Stadt zu entwickeln, und zwar mit Partnern, die am Gemeinwohl interessiert sind, wie öffentliche Wohnungsbauunternehmen oder Genossenschaften – und nicht am schnellen Profit, wie gewinnorientierte Immobilienfirmen und Bauträger.

Dafür braucht es Geld. Und damit schließt sich der Kreis. Wer zehn Jahre zwischen Kauf und Verkauf einer Immobilie verstreichen lässt, zahlt auf den eingenommenen Gewinn keinen Cent Steuern. Diese sogenannte Spekulationsfrist muss verschwinden. Und die Grundsteuer, die selbst vom Bundesfinanzhof für verfassungswidrig erklärt wurde, muss durch eine Bodensteuer ersetzt werden, die den leistungslosen Wertzuwachs erfasst. Keine Angst: Es geht hier nicht um den Umsturz der Eigentumsverhältnisse. Es geht um etwas Größeres: den sozialen Frieden in diesem Land.