

Essay

Der Boden gehört allen

Der Kampf um bezahlbaren Wohnraum ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Aber wer wirklich etwas ändern will, muss begreifen, dass der Boden dem Gemeinwohl dienen muss.

VON LAURA WEISSMÜLLER

Der Aufschrei wird lauter. Immer mehr Menschen wollen die ständig steigenden Mieten in ihren Städten nicht mehr akzeptieren. Im Frühjahr protestierten 15 000 Berliner, am nächsten Wochenende gehen die Bewohner von München unter dem Motto #ausspekuliert auf die Straße und im Oktober wird es in Frankfurt die Großdemonstration #Mietenwahnsinn-Hessen geben.

Der Kampf um bezahlbaren Wohnraum ist in der Breite der Gesellschaft angekommen. Die Sorge, sich bald sein Zuhause nicht mehr leisten zu können, teilen sich die sozial Schwachen zunehmend mit der Mittelschicht. Kaum ein Mieter in den attraktiven Städten dieses Landes, der nicht sorgenvoll in die Zukunft blickt. Egal ob in München, Frankfurt oder Hamburg, in Stuttgart, Regensburg, Darmstadt oder Berlin. Nur: All die Proteste, Großdemonstrationen und Informationsveranstaltungen zu Mieterschutz und Gentrifizierung werden wenig bringen, solange sich das Verhältnis der Deutschen zum Boden nicht grundsätzlich ändert.

Denn wenn die Protestplakate gemalt und die Banner gehisst werden, ist die Schlacht schon entschieden. Dann steht das Haus, aus dem die Menschen ausziehen müssen, weil sie sich ihre Miete nicht mehr leisten können. Dann sind die Eigentumsverhältnisse vom Grundstück längst geklärt und der Boden für die Gesellschaft unwiederbringlich verloren.

Doch dem Großteil der Bevölkerung ist überhaupt noch nicht klar, welche Rolle der Boden im Verdrängungskampf in den Städten spielt. Und ja nicht nur da: Tatsächlich gibt der Umgang mit Grundstücken vor, wie sich ein Land und damit seine gesamte Gesellschaft entwickelt. Ob Äcker und Felder versiegelt und Neubaugebiete ausgewiesen werden oder ob der Klimaschutz ernstgenommen wird. Ob es attraktive öffentliche Räume gibt, die gepflegt werden und wo sich Menschen begegnen können, ohne etwas konsumieren zu müssen, oder ob die schönsten Flecken eines Ortes nur dem zur Verfügung stehen, der sich den Zutritt leisten kann. Ob Häuser gebaut werden, deren Wohnungen auch Menschen mit wenig Geld mieten können oder solche, deren Quadratmeterpreise so teuer sind wie der Marmor im Foyer. Kurz: Der Umgang mit dem Boden ist die Schlüsselfrage unserer Zukunft. Nicht an den Grenzen dieses Landes, sondern genau hier entscheidet sich, ob der soziale Frieden in Deutschland gewahrt wird - oder ob die Gesellschaft immer weiter auseinander gerissen wird in Mieter und Vermieter, in arm und reich, in alt angestammte Bewohner und neu Hinzukommende, egal welche Nationalität sie haben.

Der Boden hat eine so elementare Bedeutung für das Leben der Menschen, wie das nur Wasser und Luft besitzen. Trotzdem wird er behandelt wie jede x-beliebige Ware. Schlimmer noch: Es wird mit ihm spekuliert. Selbst der Staat verkauft seine Grundstücke an den, der am meisten zahlt. So als könnte er sie einfach nachordern, wenn sie ausgehen. Nur ist der Boden keine Ware, schlicht weil er nicht vermehrbar und auch nicht ersetzbar ist.

Das merken auch immer mehr Kommunen. Sie haben kaum mehr Grundstücke, um darauf bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Grund dafür ist so simpel wie erschreckend. In den vergangenen Jahrzehnten hat die öffentliche Hand einen derart gigantischen Ausverkauf mit ihren Flächen betrieben, als ginge es darum, lästige Restposten möglichst schnell loszuwerden. Die Kommunen selbst haben sich dazu verpflichtet, Grundstücke zu verkaufen. Ihre Finanzbehörden wachten eifrig darüber, weil sie ihren Haushalt damit sanieren wollten. Sogar die Stadt München, die schon zu einer Zeit mit Wohnungsknappheit und hohen Mieten kämpfen musste, als andere noch nicht mal von der Problematik gehört hatten, stellte ihren Grundstücksverkauf erst im Jahr 2016 endgültig ein. Der Irrglaube, die Privatwirtschaft könnte besser mit den Grundstücken umgehen als die öffentliche Hand, machte diese landesweit zur

Lieblingsadresse für findige Schnäppchenjäger. Nur dass hier keine billigen T-Shirts und Elektrogeräte verscherbelt wurden, sondern kostbarer Grund und Boden.

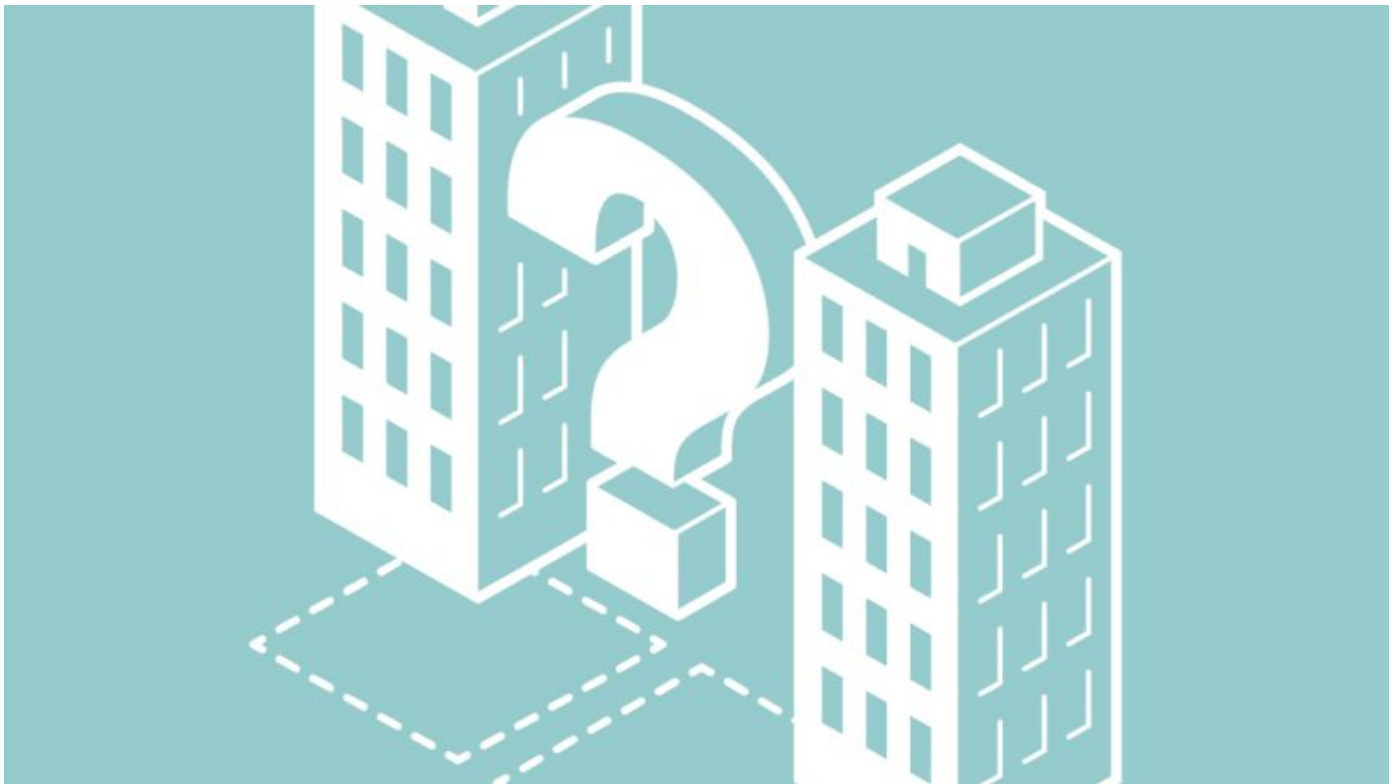


Illustration: Sead Mujic

Besonders deutlich wird der Wahnsinn dieses Ausverkaufs in Berlin. Die Grundstücke, die allein im vergangenen Jahrzehnt dort von der Stadt verkauft wurden, sind heute ein Vielfaches wert. Zum Teil stieg der Bodenrichtwert seit 2008 in der Hauptstadt um 1000 Prozent. Der neue private Eigentümer kann sich darüber freuen, aber was hat er dafür getan, dass sein Grundstück und das Haus darauf so viel mehr wert wurde? Nichts. Der Boom der Städte lässt die Grundstückspreise steigen und den wiederum finanziert zum Großteil die öffentliche Hand. Schon richtig, die Menschen ziehen in die Städte, weil sie hier die besten Jobs finden. Doch die Firmen, die diese bieten, sind hier, weil die Umgebung stimmt. Weil die öffentliche Hand Universitäten baut und diese unterhält. Weil sie Krankenhäuser genauso wie Museen finanziert. Weil sie den Fahrplan von Bus und Bahn eng taktet und weil sie sich um Straßen genauso wie um Parkanlagen und Schwimmbäder kümmert, sprich: weil die öffentliche Hand dafür sorgt, dass Menschen gerne in den Städten wohnen wollen. Das lässt die Grundstücke immer teurer werden, und so wird es weitergehen, weil der Boden begrenzt ist.

Die steigenden Quadratmeterpreise sind wie neue Stadtmauern. Sie entscheiden, wer in die Stadt rein darf und wer draußen bleiben muss und sie sperren die Menschen in Wohnungen ein, die nicht mehr zu ihnen passen. Weil das Paar inzwischen ein Kind hat und dringend ein Kinderzimmer bräuchte, aber sich kein größeres Zuhause leisten kann. Oder die alte Dame gut und gern auf zwei ihrer vier Zimmer verzichten könnte, aber für eine neu angemietete 2-Zimmer-Wohnung deutlich mehr zahlen müsste als für ihre alte 4-Zimmer-Wohnung. Die Mietpreise sind wie ein Korsett, das der Gesellschaft einen falschen Lebensstil aufzwingt.

Von der Wertsteigerung des Bodens hat die öffentliche Hand so gut wie nichts - außer den Kosten für die Infrastruktur. Wenn sich der Investor an die Spekulationsfrist hält und sein Grundstück erst nach zehn Jahren wieder verkauft, muss er nicht einmal Steuern auf den Gewinn zahlen. So einfach und risikolos wie mit dem Boden, sind in Deutschland nirgendwo sonst Gewinne zu machen. Doch es reicht nicht den privaten Investor dafür verantwortlich zu machen und als bösen Gentrifizierer zu brandmarken. Wer die hohen Grundstückspreise zahlt und kein finanzstarker Philanthrop ist, der muss ein Haus mit teuren Miet- und Eigentumswohnungen darauf errichten, damit er seine Kosten wieder finanziert bekommt. Es hilft nicht, das zu verteufeln, wenn man nicht das ganze System infrage stellt.

Drei Thesen

Das Problem: Die Bedeutung des Bodens ist der Gesellschaft nicht bewusst.

Die Folgen: Der Boden wird behandelt wie eine x-beliebige Ware.

Die Lösung: Der Staat muss mehr Einfluss nehmen als bisher.

Genauso wenig wie es von der Politik reicht, unisono bezahlbaren Wohnraum zu fordern - was selbst der bayerische Ministerpräsident Markus Söder macht, obwohl der noch als Finanzminister 33 000 GBW-Wohnungen verkauft hat - und trotzdem nur das bestehende System reformieren zu wollen. Nichts gegen eine Reform der Grundsteuer, wenn diese denn zu einer reinen Bodensteuer führen würde. Und auch nichts gegen einen besseren Mieterschutz, wenn der denn wirklich greifen würde, statt nur hier und da etwas für Linderung zu sorgen. Dafür sehr viel gegen die geradezu absurd kontraproduktiven Maßnahmen wie das Kinderbaugeld oder auch den Vorschlag des Wissenschaftlichen Beirats des Wirtschaftsministeriums, das Wohngeld zu erhöhen. Damit füttert man nur ein System, dessen Ergebnis gerade die Menschen zu Tausenden auf die Straße treibt.

Nein, wer ernsthaft mehr bezahlbaren Wohnraum will, wer will, dass der Verdrängungskampf in unseren Städten nicht noch zunimmt, sondern vielleicht sogar aufhört und wer nicht zuletzt den Wunsch hat, dass unser Land auch noch unseren Kindern und Kindeskindern Natur bieten kann statt nur zubetonierte Flächen und industrialisierte Landschaft, wer all das will, der muss sich dafür einsetzen, dass Boden Gemeingut wird.

Es gibt ein Wort dafür, Allmende. Es klingt so kostbar, wie es der Boden für eine Gesellschaft ist. Nur diese soll entscheiden dürfen, was darauf passiert, ob dort gebaut wird und wer das tun darf, welche Häuser und Orte darauf entstehen und was für Menschen dort leben und arbeiten werden. Gerade in einem Land mit 80 Millionen Einwohnern und täglich bislang 62 Hektar Land, das verbaut wird, muss der Boden im Sinne des Gemeinwohls eingesetzt werden. Oder hat jemand eine Idee, wie wir sonst den nachfolgenden Generationen plausibel erklären können, warum wir so verschwenderisch mit diesem kostbaren Gut umgegangen sind? Es zubetoniert haben mit so überflüssigen wie aufgeblähten Einfamilienhaussiedlungen und Gewerbegebieten? Es bis zum letzten Staubkorn ausgepresst haben, um dort Monokulturen zu betreiben?

Es gibt bereits die Werkzeuge, um mit dem Boden im Sinne des Gemeinwohls umzugehen. Etwa die Vergabe eines Grundstücks nur noch im Erbbaurecht, wodurch die öffentliche Hand Eigentümerin bleibt und ganz konkret die Nutzung vorgeben kann. Oder das Konzeptverfahren, nachdem nicht mehr derjenige ein Grundstück erhält, der das meiste Geld dafür zahlt, sondern der, der für die Gesellschaft darauf das Sinnvollste macht. Und es gibt Menschen, die sich für einen gemeinwohlorientierten Umgang mit dem Boden einsetzen, wie etwa die Berliner Initiative "Stadt Neudenken", der Aufruf "Grundsteuer. Zeitgemäß!", die Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht oder die Stiftung trias, die sich schon seit Anfang der Nullerjahre für den Boden als Gemeingut starkmacht.

Doch ihre Bemühungen werden erst wirklich fruchten, wenn die Öffentlichkeit endlich den Wert des Bodens anerkennt. Nicht für den Reichtum des Einzelnen, sondern für die Entwicklung der Gesellschaft. Das erfordert ein gewaltiges Umdenken, denn wer diesen Wert begreift, wird verstehen, dass in Zukunft die öffentliche Hand viel mehr Einfluss auf den Boden nehmen muss als bisher. Das wird den Einzelnen schmerzen. Aber es gibt Dinge, die sind größer: das Wohl eines ganzen Landes.

Süddeutsche Zeitung