

Wohnen

Schaut auf diesen Mann

Der Politiker Hans-Jochen Vogel ist 93 Jahre alt, und ganz von heute: In seiner letzten Schlacht kämpft er um die Bodenpreise - und das bedrohte Leben in unseren Städten.

VON LAURA WEISSMÜLLER

Diesmal will er gewinnen. Es geht um alles, das weiß er: "Ich lass nicht los." HansJochen Vogel blickt stur raus in den winterkargen Garten des Augustinums, in sein München.

Eine Politikzentrale hätte man sich anders vorgestellt. Das Augustinum ist ein Altenheim. Ein elegantes zwar, im Südosten Münchens, mit Empfangsdame an der Rezeption, schweren Sesseln im Foyer und weißen Tischdecken im Speisesaal. Aber es ist eben ein Haus, aus dem man nicht mehr auszieht. Der Raum, den er für das Gespräch ausgewählt hat, ist das Zimmer für "Geschlossene Gesellschaften", wie es auf der Tür heißt, gleich neben dem Speisesaal, mit einem Landschaftsgemälde an der Wand und einem steinernen Nashorn vor dem Fenster, das den ausgelassenen Teich bewacht.

Hans-Jochen Vogel ist 93 Jahre alt. Der geborene Niedersachse war zwölf Jahre lang Oberbürgermeister der Stadt, die er von seiner Wohnung aus überblickt: Die Jahre von 1960 bis 1972 waren für die Münchner eine leuchtende Zeit, in der Vogels Gestaltungswille und sein Sinn für das Gemeinwohl auf eine Art zusammenkamen, die bis heute über alle politischen Grenzen hinweg Bewunderung erntet. Er war zig Jahre Bundesminister, er war dann auch noch Regierender Bürgermeister von Berlin, Kanzlerkandidat und Parteivorsitzender der SPD. Die Worte "Vogel" und "Bonn" fielen jahrelang immer nur zusammen aus deutschen Fernsehern heraus.

Jetzt zieht er in seine letzte Schlacht.

Er wolle nur eine Zahl nennen, sagt er zur Begrüßung, und schon hat man vergessen, wie alt Hans-Jochen Vogel ist. Sein Körper verbirgt die 93 Jahre nicht. Vogel sitzt im Rollstuhl, seine Haut wirkt durchscheinend dünn, seine Glieder sind geschwollen. Seine Stimme aber ist von all dem völlig unbeeindruckt.

Wie erhalten wir das Leben in den Stadtvierteln? Er hatte schon vor fünf Jahrzehnten die Lösung

"Nur eine einzige Zahl", sagt er: 1800. Um so viel Prozent sind die Bodenlandpreise in Deutschland seit 1964 gestiegen. Vogel wäre nicht Vogel, wenn er nicht sofort die nächste Zahl hinterherschoben würde. Bezogen auf München betrüge die Steigerung seit 1950 sogar 34 000 Prozent. Den Konjunktiv kann man bei Vogel weglassen. Als bester von 372 Teilnehmern legte er die Große Juristische Staatsprüfung ab, mit "magna cum laude" promovierte er 1950 in München. Lange her? Vogel merkt man das nicht an. Sein Kopf ist so klar wie seine Stimme raumgreifend. Zahlenreihen, Jahresdaten, Aktenzeichen - alles da.

Er muss nicht ein einziges Mal die rote Mappe aufschlagen, die er vor sich auf den Tisch gelegt hat. Nur mit dem Gummiband, das den Inhalt zusammenhält, wird er später spielen.

Zahlen und Daten, das lag ihm immer schon, da war er gefürchtet. Jetzt sind sie wieder seine schärfste Waffe. Die Explosion der Bodenpreise ist gerade das Thema, das die Gesellschaft in einem so reichen Land wie Deutschland in ihren Grundfesten bedroht. Der Umgang mit Grund und Boden mag nicht so viel Aufsehen erregen wie internationale Konflikte, Flüchtlingsströme oder der Abgasskandal, aber tatsächlich liegt es vor allem am Boden, wie sich das Land darauf entwickelt.

Es geht darum, ob die Mieten in den Städten immer weiter steigen werden, so lange, bis aus den Vierteln das alltägliche Leben vollends verschwunden ist. Oder ob Wohnungen entstehen, deren Mieten alle zahlen können. Ob Neubaukästen hochgezogen werden, die man nicht Häuser und schon gar nicht Architektur nennen möchte, weil sie ja allein nach Renditeerwartungen gezimmert werden. Oder ob die Gebäude den Bewohnern, ihren Leben und Wünschen entsprechen. Ob öffentliche Räume, die Nähe zu Universitäten, Opernhäusern und Museen, zu eng getakteten Busfahrplänen und Krankenhäusern jedem zur Verfügung stehen. Oder nur dem, der es sich leisten kann, dort zu wohnen.



Hans-Jochen Vogel, Februar 2019, im Augustinum. Was er sieht, wenn er hier aus dem Fenster schaut? Eine Stadt, die sich immer mehr Menschen nicht mehr leisten können. München. Foto: Alessandra Schellnegger

Der Umgang mit Grund und Boden entscheidet auch, ob Kommunen weiterhin manisch ihre Flächen mit gesichtslosen Gewerbegebieten und Reihenhaussiedlungen zupflastern, als ginge es darum, den Wettbewerb zu gewinnen, wer am schnellsten die Zukunft seiner Kinder verbaut.

Deutschland war mal klüger.

1967 entschied das Bundesverfassungsgericht: "Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung

zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern."

52 Jahre später ballt Vogel jetzt seine Faust über dem weißen Tischtuch. Er sagt, nein, er ruft: "Grund und Boden sind unvermehrbar" - die Faust haut auf den Tisch - "und unentbehrlich" - die Faust haut wieder auf den Tisch. Der Arm in dem zartbunt gestreiften Hemd bebt.

Für Vogel ist das die Quintessenz, wenn es um den Boden geht. Es ist der Grund, warum er sich mit seiner verbliebenen Kraft in den Kampf wirft. Warum er Politikern, Bürgermeistern, Wissenschaftlern, Journalisten und Aktivisten Briefe schreibt und sie mit Material - "Konvoluten", wie er das nennt - versorgt. Mit Aufsätzen, Parteibeschlüssen, Artikeln aus Zeitungen und auch aus denen der Länderverfassungen und des Grundgesetzes.

Die letzte Schlacht ist arbeitsintensiv. Wenn er heute Briefe schreibt, dann spricht er sie zunächst auf Band. "Ich bin kein Digitalist." Die Bänder schickt er ins gute alte Bonn, zu einer Schreibkraft. Sie tippt das Band ab, schickt den Brief retour, Vogel unterschreibt, er sendet den Brief dann noch einmal nach Bonn, wo er schließlich und endlich abgeschickt wird, an den Bürgermeister von Wien, an den Präsidenten des Deutschen Städtetags und an den des Bayerischen, an den Parlamentarischen Staatssekretär des Bundesbauministeriums und an den Bauminister selbst, Horst Seehofer, auch wenn dieser offenbar vergessen hat, dass er dieses Amt noch ein wenig ausfüllen müsste.

Das Thema klingt so trocken, das ist das Problem. Er weiß es. Drum saust die Faust jetzt auf den Tisch

Sieben bis acht Briefe schreibt Hans-Jochen Vogel an einem Tag. Alle von seinem Schreibtisch im Augustinum aus. Die Türme aus gestapelten Mappen nennt er seine "drei Gebirge", sie wachsen dicht an dicht auf seinem schweren Schreibtisch, alles ist prall gefüllt mit Papieren, kopierten Zeitungsartikeln, Briefwechseln, Aufsätzen, Zahlentabellen, in Ordnung gehalten von unzähligen Büroklammern. Die Schlacht um den Boden - hier wird sie geschlagen.

Das Grundstück, auf das Vogels Blick beim Diktieren fällt, bestärkt ihn in dem, was er macht. Der evangelische Pfarrer Georg Rückert kaufte es Anfang der Sechzigerjahre der Stadt München ab, um dort das Augustinum zu gründen. Der damalige Oberbürgermeister: Hans-Jochen Vogel. Ihm habe gefallen, wie Rückert den Ort nutzen wollte, sagt Vogel heute. Eine Stadt kann tatsächlich selbst entscheiden, wie sie sich entwickeln möchte. Vorausgesetzt, sie besitzt Grundstücke. Deswegen ist für Vogel der Boden ein elementares Gut, so lebenswichtig wie Wasser und Luft, unvermehrbar und unentbehrlich eben.

Dieses Bewusstsein ist nichts, was erst durch die Exzesse der Gegenwart entstanden ist: die immer weiter steigenden Mieten und die dazugehörigen Geschichten von Familien, Alten und Alleinerziehenden, die aus ihren Wohnungen ausziehen. Tatsächlich war Hans-Jochen Vogel einer der Ersten in diesem Land, die den Wert des Bodens erkannt haben, weswegen er heute als Prophet in der Bodenfrage gilt. Doch der Grund für seine Beschäftigung damit war in erster Linie handfest, erst später wurde der Politiker, von dessen Nüchternheit eine Generation von Kabarettisten gut lebte, zum Visionär.



In den Nachrichten gehörten diese beiden Worte lange zusammen: "Hans-Jochen Vogel" und "Bonn". 1981 aber erhielt der bisherige Justizminister seine Entlassungsurkunde, er zog nach Berlin, wurde Regierender Bürgermeister dort. Mit im Bild: Bundespräsident Karl Carstens, Staatssekretär Hans Neusel und der damalige Bundeskanzler Helmut Schmidt. Foto: picture alliance / dpa

Als Oberbürgermeister von München musste er schon in den Sechzigern eine Wohnungsnot lindern. Jedes Jahr zogen 15 000 bis 17 000 Menschen nach München. Sie brauchten Platz. In Vogels zwölfjähriger Amtszeit entstanden 170 000 Wohnungen, und die Infrastruktur. Unter ihm wurde in München das Streckennetz der S- und U-Bahn gebaut, Schulen, Krankenhäuser, Ämter.

Für all das brauchte es Grundstücke, und weil der Preis dafür schon damals stieg - angesichts der zynischen Gegenwart kann man erst im Rückblick sagen: Sie stiegen von günstig auf moderat -, ließ sich Hans-Jochen Vogel etwas einfallen. Es war so weitsichtig, dass es auch heute noch Gültigkeit hat: Öffentliche Grundstücke sollten nicht mehr an den vergeben werden, der am meisten dafür zahlte. Sondern an den, der im Sinne des Gemeinwohls das beste Konzept dafür lieferte. Außerdem sollte die öffentliche Hand auch von den steigenden Bodenpreisen profitieren. Deswegen schlug Vogel einen Planungswertausgleich vor.

Was sich hinter dem Wortungetüm verbirgt? Für Vogel "eine Frage der Gerechtigkeit", die Faust saust wieder auf den Tisch. Es geht um die Gewinne, die Grundstücksbesitzer machen, wenn der Wert ihres Grundstücks steigt. Außer Eigentümer zu sein müssen sie dafür nichts tun. Der Boom der Städte lässt die Grundstückspreise in die Höhe schnellen. Den Preis dafür aber zahlt die öffentliche Hand, indem sie Schulen, Straßen, Kindergärten, Museen, Krankenhäuser, die gesamte Infrastruktur baut, die eine Stadt zum Funktionieren braucht. Den Gewinn streichen alleine die privaten Eigentümer ein.

Der Chef der "Allianz" sagt zum Thema Gerechtigkeit: "Ich weiß nicht, was das ist."

"Leistungslose Bodenwertsteigerung" heißt das im Juristendeutsch, und vermutlich sind diese Wortstapel ein Grund dafür, warum viele Menschen in diesem Land noch nicht verstanden haben, was für eine gewaltige Geldumverteilungsmaschine der Boden ist. Mit kaum etwas anderem lässt sich so

leicht Geld verdienen wie mit Grundstücken und den Gebäuden darauf. Wer sich an die Spekulationsfrist hält, zahlt nicht mal Steuern auf die Gewinne. Das hat sich rumgesprochen. In Stuttgart kommen bereits 50 Prozent der Immobilieninvestitionen aus dem Ausland.

"Es gibt Anzeichen dafür, dass diese leistungslosen Gewinne in Deutschland inzwischen in die Hunderte Milliarden Euro gehen", sagt Vogel und schlingt das kleine Gummiband um seine große Hand. Hier kämpft niemand, der die Gegenwart aus dem Blick verloren hat, vielmehr liegt sie ihm am Herzen. Wenn ihn etwas interessiert, macht er sich Notizen. Mit Kugelschreiber und in schlankem Sütterlin. Die rote Mappe hat er dafür aufgeklappt, die Korrespondenz mit seinem Gegenüber, das Konvolut, das er verschickt hat, wird darin wieder sichtbar.

"Diese Gewinne befinden sich in den Händen der oberen zehn Prozent, die untere Hälfte hat gar nichts davon." Sieht Vogel darin eine Gefahr für die Demokratie? "Eine Bedrohung für unsere Demokratie besteht, wenn die soziale Kluft größer wird", zitiert er den Soziologen Ralf Dahrendorf. Vogel ist keiner, der ungesichert etwas von sich gibt. Lieber zeigt er Zahlentabellen und sichert sich ab. "Klarsichthülle" wurde Vogel früher genannt. Vielleicht ist diese Nüchternheit ein Problem, weil sie nicht die Emotionen schürt, die es braucht, um den Schalter umzulegen und einen Richtungswechsel einzuläuten. Die andere Seite argumentiert ja nicht nüchtern, sondern eiskalt. Oliver Bäte, Chef des Münchner Versicherers und Großimmobilienbesitzers Allianz, sprach neulich der *Zeit* ins Mikrofon: "Gerechtigkeit ist für mich ein marxistischer Begriff. Ich weiß nicht, was das ist."

Nicht mal eine Zahl wie 34 000 Prozent elektrisiert. "Das wundert mich auch", sagt Vogel. Dabei stecken hinter dieser Zahl Schicksale, Menschen, die man zum Beispiel die Mittelschicht nannte, die ihr Zuhause verlieren, ihr Umfeld, ihr Leben, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können. An Zahlen perlen Nöte ab.

Es ist aufschlussreich zu beachten, was Anfang der Siebzigerjahre Vogels Bodenreform dann zu Fall gebracht hat. Zunächst sah es so aus, als würden alle an einem Strang ziehen. Die Gewerkschaften und die beiden Kirchen, selbst die Parteien. Die CSU unter Franz Josef Strauß sprach sich auf ihrem Parteitag im September 1973 für Vorschläge aus, die mit Vogels Ideen übereinstimmten. CDU und FDP äußerten sich zumindest in Teilen zustimmend.

Als Vogel 1974, seit zwei Jahren Bauminister in Bonn und kurz davor, das Bundesjustizministerium zu übernehmen, den entsprechenden Referentenentwurf für eine Novelle des Bundesbaugesetzes auf den Weg brachte, kam dann Treibsand auf. Nicht ohne Kalkül der politischen Gegner. Der Verband der Wohnungseigentümer schürte die Angst vor Enteignung, die Union sprang sofort bei. Die CDU sah darin Sozialismus und stellte Hans-Jochen Vogel unter Radikalismusverdacht. "Die Union hat immer den Eindruck erweckt, wir wollten die Einfamilienhauseigentümer und Landwirte enteignen." Es war ein Sturm, "ganz ohne soziale Medien ausgelöst", sagt Vogel. Es war das Aus für seine Bodenreform.

Dass es ihm nie um Enteignung ging? Geschenkt. Hans-Jochen Vogel ist nicht wütend, so agiere man eben unter konkurrierenden Parteien. Nur möchte er sich von diesem Vorwurf nicht noch einmal zu Fall bringen lassen, weiß er doch, dass auch seine Partei all die Jahre das Bodenthema aus "Unbehagen über diese Enteignungskampagne" nicht mehr aufgegriffen hat. Er sagt: "Auch ich habe in meinen späteren Funktionen nichts Konkretes mehr unternommen." Wie deutsche Städte gegenwärtig aussähen, wenn seine Bodenreform durchgegangen wäre? "Wir würden uns heute den Wiener Verhältnissen annähern", sagt er.



Hans-Jochen Vogel lebt im Wohnstift Augustinum in München, vor dem Fenster sieht er die Stadt, die immer auch seine war, auf dem Schreibtisch hat er noch allerhand Ordner, Hefter, Unterlagen. Er hat noch zu tun. Foto: Alessandra Schellnegger

steigenden Bodenpreise.

Einen kleinen Erfolg kann Hans-Jochen Vogel schon vorweisen, eine Expertenkommission des Bundesbauministeriums beschäftigt sich gerade mit dem Thema. Doch gibt es in der Regierung überhaupt ein Bewusstsein dafür, dass ein echter Richtungswechsel im Umgang mit dem Boden notwendig ist? "Ich bin überzeugt, dass der Boden in absehbarer Zeit stärkere Aufmerksamkeit bekommen wird", sagt Vogel. Viele Bodenaktivisten sind frustriert, dass die Bevölkerung auch in Zeiten von grenzenloser Gentrifizierung den Wert des Bodens nicht erkennt und die Regierung der völlig ungebremsten Zockerei mit den Grundstücken kaum Einhalt gebietet. Hans-Jochen Vogel macht trotzdem weiter.

Ist er Optimist? "Das bin ich seit meines Lebens gewesen." Ein Lächeln.

Inzwischen gibt es auch schon Reaktionen. Parteifreunde sagen Unterstützung zu. Die Münchner SPD bringt Vogels Gedanken als Vorschlag für den nächsten Bundesparteitag ein. Landesminister melden sich zum Besuch im Augustinum an, Filmemacher lassen Vogel in ihren Dokumentationen zu Wort kommen.

Also, einfach dort weitermachen, wo er vor 50 Jahren aufgehört hat? "Ja", sagt Hans-Jochen Vogel, "weil der alte Kerl immer noch da ist."

An der Donau wohnen etwa zwei Drittel der Menschen in Wohnungen der öffentlichen Hand, mit Mieten, die moderat bis günstig sind. Klingt gar nicht so radikal. "Nö, war ja auch nicht radikal", antwortet Vogel und nimmt seine Hornbrille ab, was ihn jünger wirken lässt. Er war sein ganzes Leben lang Mieter, erst in München, dann in Berlin und Bonn, jetzt im Augustinum, wo er mit seiner Frau wohnt, seitdem er 80 Jahre alt ist, und wo sich die Mietpreissteigerung im Rahmen halte: "Höchstens zwei Prozent alle zwei Jahre."

Welche Regierung bremst die Zockerei mit den Grundstücken? Vogel betont, er sei Optimist

Knapp zwei Jahre ist es nun auch her, dass Hans-Jochen Vogel seinen Kampf um einen verantwortungsvolleren Umgang mit dem Boden wieder aufgenommen hat. Es habe ihn geärgert, dass vor der Bundestagswahl "alle über Mietpreise gesprochen haben, aber keiner auf die eigentlichen Ursachen zurückgekommen ist". Die

