

Gewähren oder gewährleisten?

Die Moral-Debatte über Bodenspekulation

Sind die Heuschrecken los? Spekulationen auf Boden erregen derzeit die Gemüter in Deutschland und werden von den Gegnern als unmoralisch verteufelt. Aber hat nicht jeder Besitzer das Recht, seinen Boden für sich bestmöglich einzusetzen? Professor Joachim Fetzer, Mitglied im Vorstand des Deutschen Netzwerks Wirtschaftsethik, gibt eine Einordnung der philosophischen und moralischen Denkströmungen zu diesem Thema.

IST ES LEGITIM, MIT GRUND UND BODEN GELD ZU VERDIENEN?

Man beachte die Formulierung dieser Fragestellung! Sie sagt viel über die Stimmung in unserem Land. Warum? Das will ich erläutern.

Schon im römischen Recht wurden verschiedene Aspekte von Eigentum unterschieden. Heute heißen diese „Verfügungsrechte“: das Recht zum Besitz, also die physische Kontrolle und das Recht auf Sicherheit und Schutz vor Enteignung, das Recht zum Gebrauch, das Recht des Verbrauchs (zum Beispiel bei Nahrungsmitteln), das Recht, sein Eigentum zu verändern oder

„Sag wie hältst Du es mit dem Eigentum?“ Das ist die Gretchenfrage in der Geschichte der politischen Philosophie. Diese spielt in den aktuellen Debatten immer noch eine große Rolle. Mit etwas Mut zur Vereinfachung kann man zwei Denkrichtungen identifizieren: Die einen, z.B. John Locke oder Robert Nozick, denken die Gesellschaft vom Individuum oder der Familie her und fragen, was eine individuelle Persönlichkeit ausmacht, wie sie mit den anderen zusammen leben kann, wie und warum Menschen sich nach welchen Regeln zu einem Gemeinwesen zusammenschließen. Diese Tradition betont die individuelle Persönlichkeitsentwicklung und die Eigentumsrechte relativ stark. Die andere Denkschule, z.B. Jean-Jacques Rousseau

theorie entsteht das Recht auf Eigentum z.B. durch Aneignung von herrenlosem Gut, durch Arbeit und Urbarmachung und vor allem natürlich: durch Tausch und Vertrag. Die Aufgabe des Staates ist es dann: legitime Eigentumsrechte zu gewährleisten. In vielen anderen Traditionen (übrigens auch im Feudalismus) werden Eigentumsrechte nicht gewährleistet, sondern gewährt – zum Beispiel aus Nützlichkeitsgründen, weil Menschen sich um ihr Eigentum mehr kümmern und dies dann für alle besser ist.

„EIGENTUM GEWÄHRLEISTEN“ ODER „EIGENTUM GEWÄHREN“ – DAS IST HIER DIE FRAGE.

Wenn man dagegen die Würde und Würdigkeit des Menschen – und zwar eines jeden einzelnen Menschen (und nicht eines Gattungswesens oder eines Kollektivs) – als Ausgangspunkt nimmt, dann hat der Staat die Rechte der Freiheit, des Eigentums usw. zu gewährleisten und nicht (gnädig) zu gewähren.

Wenn man erst die Legitimität des usus fructus, des Ertragsrechts auf Eigentum an Grund und Boden, begründen muss, dann ist man im Grundsatz in einer Welt, die Eigentum zur Ausnahme erklärt hat.

FORDERN SIE EIN ABSOLUT FREIES EIGENTUMSRECHT?

Nein, das ist weder sinnvoll noch realistisch. Worauf ich hinweisen will, ist die Wahl des argumentativen Ausgangspunkts. Gelegentlich wird der Eindruck erweckt, als wenn es in Deutschland auf vollkommen ungeregelten, angeblich

„Der erste, der ein Stück Land eingezäunt hatte und dreist sagte: ‚Das ist mein‘ und so einfältige Leute fand, die das glaubten, wurde zum wahren Gründer der bürgerlichen Gesellschaft. ... Hört ja nicht auf diesen Betrüger. Ihr seid alle verloren, wenn ihr vergeßt, daß die Früchte allen gehören und die Erde keinem.“

Jean-Jacques Rousseau

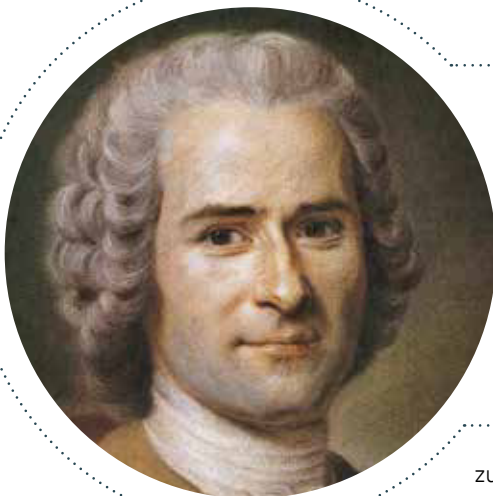


Abb: Godfrey Kneller commons.wikimedia.org

zu veräußern, und natürlich eben auch den usus fructus, und das heißt eben: die Früchte des Eigentums, den Ertrag (z.B. die Miete) auch selber zu nutzen. Von Eigentum sprechen wir dann, wenn viele oder alle Verfügungsrechte gleichzeitig vorliegen. Die Frage nach der Legitimität von Erträgen aus Grund und Boden ist ein wesentlicher Teil des Eigentumsrechts. Und daher geht es am Ende um die Frage: Wie legitim ist Eigentum an Grund und Boden?

oder Karl Marx, geht erst mal von der Gemeinschaft und dem Kollektiv aus und sieht den einzelnen nur als Teil einer Gruppe oder einer Gattung. Im Extremfall wird Privateigentum sogar als Diebstahl angesehen und es bedarf enger Voraussetzungen und Gründe, um Eigentum zuzulassen. Dieser Teil der Debatte ist uralte und hat nichts mit aktuellen Wohnungspreisen in München, Frankfurt am Main oder London zu tun. Die jeweilige Eigentumstheorie hat Auswirkungen auf die Sicht des Staates und seiner Aufgaben. In der liberalen Staats-

„entfesselten Märkten“ (dieser Begriff wäre ein eigenes Thema) massiv spekulative Exzesse im Umgang mit einem vollkommen frei nutzbaren Eigentum an Grund und Boden gäbe. Aber angesichts von zu wenig Wohnraum in einigen Metropolen könnte man – mit einer anderen politischen Philosophie im Kopf – auch die umgekehrte Frage stellen. Eigentum wird (wie in Art. 14,1 GG ausdrücklich erwähnt) gewährleistet und nicht gewährt. Was legitimiert eigentlich eine Kommune, einen Bebauungsplan aufzustellen und einem Grundstückseigentümer vorzuschreiben, dass maximal zwei Vollgeschosse erlaubt sind? Das ist ein massiver Eingriff in das Veränderungs- und damit Eigentumsrecht des Inhabers – und zwar ein Eingriff ohne Entschädigung. Gleichzeitig ist es gewohnter Alltag und wird (mehr oder minder) klaglos akzeptiert. Selbst die Farbe der Dachziegel wird hie und da vorgeschrieben. Von einem „zu viel“ an Eigentumsrechten kann nun wirklich keine Rede sein.

Natürlich will ich hier nicht für die Abschaffung aller Bebauungspläne und Bauvorschriften plädieren. Nein – ich will nur darauf hinweisen, dass die Suchrichtung nach Lösungen für gesellschaftliche Probleme immer auch von den politischen Grundhaltungen abhängt.

Aus dem Lehen „gewährenden“ König und Fürsten ist jetzt eben die Verfügungsrechte „gewährende“, gewählte Obrigkeit als Vertreterin einer „Allgemeinheit“ geworden. Wer so denkt, der kann schnell sagen: Nur in einer bestimmten gemeinwohlorientierten Nutzung ist Eigentum legitim. Respekt vor Eigentum wäre anders.

IST BODEN NICHT EIN
BESONDERES GUT, FÜR DAS
ANDERE REGELN GELTEN MÜSSEN
ALS FÜR NORMALE GÜTER?

Jedes Gut ist ein besonderes Gut. Und natürlich gibt es unterschiedliche Marktstrukturen bei verschiedenen Gütern. Wenn Sie beim Bäcker ein Brot kaufen oder vom Nachbar ein Grundstück: Dann muss der Kaufvertrag für das Brötchen weder geschrieben noch notariell beurkundet werden. Das Brot ist nach dem Verzehr verschwunden, das Grundstück

nicht. Doch beides ist im Kern ein normaler Kauf nach der gleichen Logik.

Brot ist deshalb ein guter Vergleichspunkt, weil auch Grundnahrungsmittel zur sogenannten „Daseinsfürsorge“ gerechnet werden. „Unser täglich Brot gib uns heute“ heißt es im Vaterunser. Trotzdem müssen Bäcker ihre Waren nicht umsonst abgeben, noch ist eine Verstaatlichung sinnvoll.

„Das große und hauptsächlichste Ziel, weshalb Menschen sich zu einem Staatswesen zusammenschließen und sich unter eine Regierung stellen, ist also die Erhaltung ihres Eigentums.“

John Locke

Es gibt Not- oder Kriegssituationen, in denen der Staat die Kontrolle über die Nahrungsmittelversorgung übernimmt. Es mag auch Notsituationen geben, in denen zwangsweise Einquartierungen vorgenommen werden müssen. Will der Staat seine eigene Legitimation nicht aufs Spiel setzen, dann sind solche Eingriffe ins Eigentum aber eine last-resort-Maßnahme.

Es ist aber fahrlässig, wegen einer in wenigen Regionen extrem angespannten Marktsituation die moralischen Grundlagen einer eigentumsbasierten Staats- und Wirtschaftsordnung infrage zu stellen.

IST ES MORALISCH VERTRETBAR,
WENN BODEN ALS SPEKULATIONS-
GUT GENUTZT UND DAMIT GELD
VERDIENT WIRD – UND WAS HEISST
DABEI SPEKULATION?

Spekulation ist zunächst nichts anderes, als eine Bestandhaltung, um an künftigen Preisentwicklungen Geld zu verdienen. Da die Zukunft ungewiss ist, steckt darin immer ein Risiko. Gleichzeitig ist die Möglichkeit zur Spekulation ein Anreiz für kluge Zukunftsprognosen. Aber wie ist Spekulation moralisch zu bewerten? Noch immer sind hier die „Grundzüge der Börsenmoral“ des Jesuitenpaters Oswald von Nell-Breuning aus dem Jahr 1928 einschlägig. Zwei Betrachtungsweisen unterscheidet er: die individuelle und

die sozialetische. Individualethisch: Wie beurteilen wir den Spekulanten (oder den Autofahrer)? Sozialetisch: Wie beurteilen wir Spekulation als System (oder den Straßenverkehr insgesamt)? Langfristige Aktienanlagen und unternehmerische Berufsspekulation finden bei Nell-Breuning individuelle Anerkennung. Denn die aktive Über-



Abb: Maurice Quentin de La Tour
commons.wikimedia.org

nahme von Risiken durch Unternehmer und die Marktstabilisierung durch die berufliche Spekulation dienen der gesellschaftlichen Wohlfahrt. Bei der „reinen“ Spekulation dagegen, welche nur Kurse vorhersagt und ohne gesellschaftliche Wertschöpfung Gewinne einstreicht,

„DA DAS EIGENTUM EIN
UNVERLETZLICHES UND HEILIGES
RECHT IST, KANN ES
NIEMANDEM ENTZOGEN
WERDEN, ES SEI DENN, DASS
DIES DIE GESETZLICH FESTGELEGTE
ÖFFENTLICHE NOTWENDIGKEIT
OFFENSICHTLICH FORDERT,
UND DASS EINE GERECHTE UND
VORHERIGE ENTSCHÄDIGUNG
GELEISTET WIRD.“

Erklärung der Menschen- und
Bürgerrechte, Art. 17, 1789.

spricht Nell-Breuning von der „Kapitalsünde der Habgier“. Gelegenheitsspekulation schließlich ist für ihn „reines Glücksspiel“, aber die dürfte es bei Grund und Boden kaum geben.

Das ungelöste „Nell-Breuning-Problem“ besteht in Folgendem: Bei einer sozial-ethischen Regulierung von Märkten kann man von außen schwer unterscheiden, welche individuelle Form von Spekulation vorliegt. Verbiete ich die eine (schädliche), verbiete ich die andere (nützliche).

Bei unserem Thema ist es ähnlich: Aus welchen Motiven Bauland gehortet wird – dort wo es passiert – kann unterschiedliche Gründe haben. Die Motive reichen von händlerischer und unternehmerischer Spekulation bis zu Nostalgie. An Preisen erkennt man die Motivlagen der Akteure nicht.

Individualmoralisch mögen wir bei dem einen oder anderen Miet-, Grundstücks- oder Kaufpreis sagen: „Ja schämt ihr Euch denn nicht?“ Aber statt angeblich skrupellose Spekulanten in eine Umerzwehung zu stecken, sollte man fragen, warum scheinbar „unanständige“ Preise auf dem Markt durchsetzbar sind. Dabei geht es dann um die Angebotsseite (z.B. Bauland), um die Nachfrageseite (z.B. Umzug junger Generationen in wenige Städte) und um die Marktstruktur (z.B. Monopolsituationen).

Wenn wir heute Individualethik, also gute Motive und Tugendhaftigkeit, zur Grundlage für Legalität machen, dann wachen wir morgen in einer extrem unfreien Gesellschaft auf. Das ist der falsche Weg.

SOLLTEN EIGENTUMS- UND NUTZUNGSRECHTE HIER STÄRKER GETRENNT WERDEN (ERBBAURECHTE STATT EIGENTUM)?

Zum Eigentum gehören verschiedene Verfügungsrechte. Wo eine Kommune selber zunächst Eigentümer ist, kann sie im Rahmen ihres Veräußerungsrechts natürlich auch Grundstücke in Erbpacht vergeben. Es gibt m.E. keine moralische Pflicht, alles Land zu verkaufen, schon gar nicht zum Höchstpreis. Man kann es auch vermieten, selber bebauen und eben in Erbpacht vergeben. Legitim ist dies also. Ob es klug ist oder irgendwelche aktuellen Probleme löst, steht auf einem anderen Blatt.

Es ist zu erwarten, dass eigentumskritische Strömungen die jetzige Situation

nutzen, um „Erbbaurecht statt Eigentum“ zu fordern. Das ist dann aber keine aktuelle Problemlösung, sondern wieder die grundsätzliche Ebene. Ich würde dagegen die Vision einer „Vermögensgesellschaft“ mit möglichst breit gestreutem Eigentum (Wohnungen, Kapitalbeteiligungen usw.) einer Gesellschaft von abhängigen Lehensnehmern vorziehen, in welcher Gemeineigentum zur zeitweisen oder sogar inhaltlich bestimmten Nutzung vergeben wird.

„DIE ERDE IST DES HERRN. ABER WER ERTEILT DIE BAUGENEHMIGUNG?“

Nicht mehr legitim scheint mir etwas anderes zu sein: Kommunen können ja Land im privaten Besitz mit einem Federstrich „Umwidmung in Bauland“ ökonomisch deutlich aufwerten. Daher ist Bauland grundsätzlich vermehrbar. Rein theoretisch könnten Kommunen ihre Macht ausnutzen im Sinne eines Deals: „Umwidmung in Bauland nur bei Wechsel von Eigentum in Erbpacht“. Das wäre Erpressung und nicht legitim.

Ebenso illegitim wäre das Folgende: Eine Stadt erteilt keine Baugenehmigung oder verhindert eine Erschließung, damit die Grundstückswerte von einigen ihrer Bewohner, Wähler oder gar Mitglieder der städtischen Gremien noch eine Weile steigen. Das moralische Problem dabei wäre aber nicht die Spekulation der Privaten auf weitere Wertsteigerung bis zu einem Verkauf. Das moralische Problem wäre die Nutzung öffentlicher Ämter für private Zwecke. Das nennt man aber nicht „Spekulation“, sondern „Korruption“.

WEM ALSO „GEHÖRT“ DIE STADT?

Ich bitte um Verzeihung für die Gegenfrage: Was genau ist „die Stadt“? Das Stadtbild? Die Straßen und Parks? Die städtische Infrastruktur? Die Menschen, die in

der Stadt leben und ihr erst ein Gesicht geben – nicht immer ein schönes? Wem „gehören“ die Menschen eigentlich? Vermutlich geht es bei solchen Fragen, um eine „ganzheitliche“ Sicht, aus der man dann politische Argumente ableiten will: Argumente für mehr öffentliche Vollmachten oder gegen individuelle, private Verfügungsrechte.

Bei solchen holistischen Begriffen kommt man schnell in religiöse Gefilde. Neben den Antipoden „privat“ und „öffentlich“ kommt dann aber noch eine dritte Größe ins Spiel: Im Psalm 24 heißt es: „Die Erde ist des Herrn und was darinnen ist, der Erdkreis und die darauf wohnen.“ Was folgt daraus? Seit dem Ende des Absolutismus sind die Führungspersonen in Staat oder Kommune (auch wenn sie gewählt sind) nicht mehr Statthalter „von Gottes Gnaden“ und schon gar nicht Stellvertreter des Herrn.

Mit dem Hinweis auf solche religiösen Traditionen kann man keine Argumentation gegen privates Eigentum und für Gemeinschaftsverwaltung aufbauen. Denn „Die Erde ist eben des HERRN“ und der wohnt weder im Bauordnungs- noch im Stadtplanungsamt. Die Zuständigkeitsfragen über Teilbereiche des Daseins auf der Erde (von der Eigentumsgewährleistung des Staates bis zum Entwässerungsplan einer Neuerschließung) müssen wir nach ganz irdischen Erwägungen klären – in mühsamen politischen Prozessen. Noch ist kein Bauungsplan vom Himmel gefallen. Und auch wenn sich manch beschließender Stadtverordneter als Halbgott fühlen mag: Dieses Gefühl täuscht.

Prof. Dr. Joachim Fetzer
Mitglied im Vorstand des
Deutschen Netzwerks
Wirtschaftsethik
www.wirtschaftsethik.com



Depesche *aktuell*

FACHZEITUNG DER FÜHRENDEN DEUTSCHEN STADTENTWICKLUNGSUNTERNEHMEN

SONDERAUSGABE

Für eine neue
**BODEN- UND
WOHNUNGS-
POLITIK**

Bodenspekulation



Die moralische Sicht

Foto: Thorben Wengert, pixelio

Wohnraumversorgung



Eigentum verpflichtet?

Foto: pixabay

Daseinsvorsorge



Gleichwertige Lebensverhältnisse

Dezember 2018

Wohnungsmarkt Deutschland – zwischen Wohnungsmangel und Leerstand

Wohnungsmangel und explodierende Mieten auf der einen Seite – Abwanderung und Leerstand auf der anderen. Die Wohnraumsituation in Deutschland ist extrem standortabhängig. Das IW Köln hat sich mit Anreizen und Faktoren beschäftigt, um auf einen stärkeren Ausgleich der Regionen hinzuweisen.

In Deutschland wird zu wenig gebaut. Im Jahr 2017 wurden rund 285.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Um den steigenden Bedarf zu decken, müssten nach Einschätzung der Bundesregierung jedoch rund 375.000 Wohnungen pro Jahr entstehen. Diesem Befund folgen auch die meisten Forschungsinstitute.

**NICHT DAS „WIEVIEL“ ZÄHLT,
SONDERN DAS „WO“**

Doch die Gesamtzahl der benötigten Wohnungen ist nur wenig aussagekräftig. Denn schließlich kommt es nicht nur darauf an, dass insgesamt genug gebaut wird – es muss auch an den richtigen Stellen geschehen. Die Wohnungsmärkte in Deutschland entwickeln sich sehr verschieden, entsprechend unterscheiden sich auch die Baubedarfe (s. Schaubild 1 auf Seite 4). Die

Großstädte sind in den letzten Jahren stark gewachsen, vor allem aufgrund der starken Arbeitsmigration aus dem In- und Ausland. Berlin etwa wächst seit einigen Jahren um 40.000 Menschen jährlich. Gebaut wird dort aber so, als wäre das Bevölkerungswachstum nur halb so groß. In den anderen Großstädten ist die Situation ähnlich: In allen wird weniger als 50 Prozent des jährlichen Baubedarfs, der sich aus der demografischen Entwicklung und dem vorhandenen Leerstand berechnet, erfüllt. Auch in vielen Gemeinden im Umland der Metropolen sowie beliebten



Foto: Russian Photo – Adobe Stock

Universitätsstädten wird zu wenig gebaut.

Aber es gibt eben auch Regionen, in denen mehr gebaut wird, als demografisch gesehen sinnvoll ist. Dadurch können Leerstände weiter wachsen und die vorhandenen Zentren veröden. Ursächlich für die deutliche Ausweitung der Neubautätigkeit in diesen Regionen ist vor allem das niedrige Zinsniveau in Kombination mit Einkommenssteigerungen und günstigem Bauland. In der Folge sind in Landkreisen allein 2015 doppelt so viele Einfamilienhäuser wie nötig gebaut worden.

**INVESTITIONEN SOLLTEN
NACHHALTIG SEIN**

Die diesem Befund zugrunde liegende Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft zum Wohnungsbau auf dem Land ist häufig zitiert, teilweise harsch kritisiert und allzu oft missverstanden worden. In erster Linie ging es um die Darstellung eines empirischen Befunds und eine Warnung, dass die Entwicklung in die falsche Richtung gehen könnte. Dabei geht es keinesfalls um eine Diskreditierung ländlicher Regionen – natürlich ist es zunächst einmal positiv, dass auch in Regionen außerhalb der Zentren investiert wird. Aber die Investitionen sollten auch nachhaltig sein und nicht die bestehenden Probleme – insbesondere den Leerstand in ländlichen Regionen – verschärfen.

Es stellt sich die Frage, wie wirtschafts- und gesellschaftspolitisch mit der großen Diskrepanz zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen umzugehen ist. Zumal weder der Arbeitsmarkt noch die Mietpreise automatisch für einen Ausgleich sorgen: Regionen wie Südwestfalen, Nordhorn, Schweinfurt oder Jena bieten

» Fortsetzung auf Seite 4

Liebe Leserinnen und Leser,



noch nie haben wir so lange an einer Ausgabe der *Depescheaktuell* gearbeitet wie an dieser, die Sie jetzt in Ihren Händen halten und die sich dem Schwerpunktthema „Für eine bessere Boden- und

Wohnungspolitik“ widmet. „Schon wieder?“, mögen Sie sich fragen. Denn an wohlfeilen Ratgebern rund um die Frage, wie bezahlbares Wohnen in Deutschland wieder entstehen kann, mangelt es nicht, und wenn diese „Analysen“ stets zu ähnlichen oder gar gleichen Aussagen kommen, dann scheinen die Leitplanken für eine neue Wohnungspolitik vorgezeichnet: Ein mehr an Gemeinwohl bei der Vergabe und Entwicklung von Grundstücken sei anzustreben, im Gegenzug Spekulantentum der Privaten zu unterbinden und deren „leistungslose Profite“ abzuschöpfen. Aus diesen Gründen wird deshalb vielfach gefordert, dass doch die öffentliche Hand wieder stärker die Verantwortung für den Wohnungsbau übernehmen soll.

Teile der Politik, Verbände und Medien stimmen in diesen Chor der zwar fachlich unfundierten, aber wohlklingenden Ratschläge nur allzu gerne ein und ignorieren alle Erkenntnisse aus Wirtschaft und Wissenschaft. Nur ein Beispiel: „Jeder weiß, dass der Markt von sich aus nur wenige bezahlbare Wohnungen schafft.“ Das sagt nicht irgendjemand, sondern (wörtlich) die amtierende Bundesjustizministerin Katarina Barley, die so ein Gutachten des unabhängigen Wissenschaftlichen Beirats des Wirtschaftsministeriums kommentiert und damit die Auffassung vertritt, dass die soziale Marktwirtschaft dringende gesellschaftliche Probleme nicht mehr lösen kann. Was war passiert? Der Beirat, dem rund drei Dutzend renommierte Ökonomen angehören, hatte im August dieses Jahres in seinem Gutachten „Soziale Wohnungspolitik“ der Bundesregierung vorgeworfen, im Kampf gegen Wohnungsnot und steigende Mieten auf die falschen Rezepte zu setzen und empfohlen, sich aus der Wohnungspolitik stärker heraus zu halten und stattdessen

populäre, aber wirkungslose Eingriffe in den Markt wieder abzuschaffen. Konkret fordern die Wissenschaftler, die Mietpreisbremse sollte „ersatzlos gestrichen werden, da sie [...] den Abbau von Wohnungsknappheit behindert.“ Außerdem solle „der Soziale Wohnungsbau nicht wiederbelebt, sondern im Gegenteil zurückgefahren werden, weil hierbei eine Fehlleitung von Subventionen droht.“

Seitens der Politik wurden die Ergebnisse unreflektiert und pauschal zurückgewiesen. „Unverantwortlich“ nannte Katarina Barley das Gutachten des Beirats, vor einem „Frontalangriff auf die soziale Wohnungspolitik in unserem Land“ warnt der wohnungspolitische Sprecher der Grünen, Chris Kühn, gar von einem „Affront“ spricht Berlins Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den im Gutachten vertretenen Thesen sieht anders aus.

Und so bereitet die Bundesregierung gerade die Änderung des Grundgesetzes vor, damit der Bund die Länder mit jährlich zunächst 2 Milliarden Euro beim Bau von Sozialwohnungen unterstützen kann. Dazu muss man wissen, dass seit der Föderalismusreform 2006 – bis dahin war der soziale Wohnungsbau eine gemeinsame Aufgabe von Bund und Ländern – ausschließlich die Bundesländer für den sozialen Wohnungsbau zuständig sind. Aber auch nach der Föderalismusreform hat der Bund den Ländern weiterhin großzügige Finanzhilfen gewährt. Diese wurden aber häufig nicht zweckgebunden eingesetzt. Ein Beispiel: Obwohl das Land Berlin vom Bund jährlich 32,6 Millionen Euro erhielt, entstand zwischen 2007 und 2012 in Berlin nicht eine einzige neue Sozialwohnung. Die politische Ökonomie erklärt dieses Verhalten so: „Wenn ein gesellschaftliches Problem (wie die Wohnungsnot) erkannt worden ist, ist es politisch attraktiv, aktive und sichtbare Maßnahmen zu ergreifen, die zu dessen Lösung beizutragen versprechen. Die Ausweisung eines Etatpostens und erst recht der Start eines Bauprojekts sind dabei wesentlich sichtbarer als die Änderungen einiger

Zahlen in einem Wohngeldgesetz, das die wenigsten kennen.“ (Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats, S. 34). Und so setzen also der Bund – über die BiMA – und Länder wie beispielsweise Hessen bei der Entwicklung von Bauland und Sozialwohnungen konsequent auf landeseigene Gesellschaften und verweigern dabei die Kooperation mit privaten Unternehmen. Die schnelle Entwicklung von Bauland und Sozialwohnungen scheint mir eine große Aufgabe zu sein – zu groß, als dass die öffentliche Hand sie alleine lösen kann. Vielmehr bedarf es der Kooperation zwischen Bund, Ländern und Kommunen einerseits sowie der Privatwirtschaft andererseits.

Als das führende deutsche Unternehmen in der Stadtentwicklung sowie als großer Flächen- und Projektentwickler sind wir in unserer Arbeit bundesweit und nahezu täglich mit Fragen rund um das Thema Wohnen konfrontiert und setzen uns theoretisch und vor allem praktisch mit allen Fragen der Boden- und Wohnungspolitik auseinander. Deshalb haben wir die Diskussion mit dieser *Depescheaktuell* nochmals eröffnet: Fehlt es wirklich an Boden, wie häufig pauschal behauptet wird, oder ist nicht vielmehr das Bauland der limitierende Faktor? Dann wäre nämlich nicht nur das Verhalten der Eigentümer von Grund und Boden ein Ansatzpunkt, sondern vielmehr wäre das Verhalten von Verwaltung und Politik zu hinterfragen, die für die Transformation von Land in Bauland verantwortlich sind.

Lesen Sie den Beitrag des von mir außerordentlich geschätzten Michael Voigtländer, und nehmen Sie sich einen Augenblick Zeit, die Schaubilder des IW Köln (S. 4) sowie von GEWOS (S. 6ff) zu studieren. Dann wird deutlich, dass die bestehenden Anstrengungen zur Schaffung von mehr Bauland gerade in den Metropolen nicht ausreichen. Die Gründe dafür sind vielfältig und fordern sowohl Politik und Verwaltung als auch unsere Gesellschaft. Dem großen Ziel, schnell und bezahlbar zu bauen, stehen nämlich eine Reihe anderer Ziele diametral entgegen: Vor allem umweltpolitische Aspekte, Ansprüche an städtebauliche

Qualitäten und Architektur sowie Partikularinteressen einzelner Gruppen, die sich häufig im Widerstand gegen Neubauvorhaben artikulieren. Jedes einzelne dieser Ziele hat sicher seine Berechtigung, aber wenn wir nicht den Mut aufbringen, diese einander widerstrebenden Einzelziele in einer klaren Hierarchie zu priorisieren, wird es uns weder gelingen, die Anzahl unserer Baugenehmigungen und Fertigstellungszahlen wesentlich zu erhöhen noch die Baukosten signifikant zu senken.

Deutlich wird aber auch: Egal, wie schnell und bezahlbar wir bauen – nicht alle der mehr als 82 Millionen Bürger in Deutschland können und werden künftig in den Zentren der Großstädte leben können. Die größte Entlastung der Regionen mit einer angespannten Wohnraumversorgung liegt darin, die Nachfrage nach Wohnraum in andere, derzeit weniger nachgefragte Regionen zu lenken. Auch dafür sind Preise wichtig, und der Eingriff in die Preisbildung führt dazu, dass wichtige Steuerungsmechanismen ausgehebelt werden. Ich möchte nicht falsch verstanden werden: Der Preis darf nicht das einzige Kriterium für die Verteilung von Wohnraum sein. Aber wenn die Preisbildung durch Instrumente wie die Mietprelsbremse ausgehebelt und durch Ordnungsrecht und Subventionen ersetzt wird, dann kann und wird es kaum zu notwendigen Nachfrageverschiebungen kommen. Deshalb ist die Politik gefordert Rahmenbedingungen zu schaffen, die auch Räume außerhalb der Metropolregionen zu attraktiven Wohnstandorten machen. Mein Kollege Frank Burlein (S. 10f) sowie unser langjähriger Begleiter Rainer Winkel (S. 12f) gehen auf diese Aspekte ausführlich in ihren Beiträgen ein. Es kann zunächst dahingestellt bleiben, ob man das über ein halbes Jahrhundert postulierte Ziel der „gleichwertigen Lebensverhältnisse“ verfolgt oder ob nicht Vielfalt und Unterschiede in den Lebensformen der Realität näher kommen. In jedem Fall benötigen auch diese Räume ein Mindestmaß an Infrastruktur und Anbindung, die aber über Jahre hinweg vernachlässigt wurden. Und da

hilft es ganz sicher nicht, wenn die Bundesministerin für Bildung und Forschung Anja Karliczek der Nachrichtenagentur Reuters in einem Interview sagt: „5G ist nicht an jeder Milchkanne notwendig.“

Wir wollen aber auf die aktuelle Diskussion um Bau- und Wohnungspolitik nicht nur mit fachlichen Beiträgen reagieren. Als einer der großen Stadt- und Flächenentwickler in Deutschland hinterfragen wir natürlich auch permanent unser eigenes Handeln, und so kamen wir in unserer Redaktionskonferenz für diese Ausgabe schnell auf die Frage, in welchem Verhältnis in Zeiten einer Wohnungsknappheit das Gemeinwohl zur Freiheit des Individuums stehen sollte. Oder ganz einfach auf den Punkt gebracht: Darf man – dürfen wir – mit der Entwicklung von Grund und Boden und Wohnungen Geld verdienen? In der laufenden Diskussion fällt auf, dass immer stärker das Gemeinwohl betont wird, die Freiheit des Einzelnen rückt hingegen immer mehr in den Hintergrund. Deshalb finden Sie in dieser Ausgabe auch drei Beiträge, die Wohnungspolitik von einer ganz anderen Seite beleuchten. Mit dem Argument „Eigentum verpflichtet“ wird von Eigentümern immer stärker gefordert, dass diese ihre Grundstücke für den Wohnungsbau bereitstellen sollen und der Aufwertungsgewinn – der sogenannte leistungslose Profit – von der Kommune abzuschöpfen ist. Schon heute tragen regelmäßig die privaten Investoren und nicht die Kommunen die Kosten der Entwicklung eines Bebauungsplans sowie der notwendigen Infrastruktur. Damit setzt sich mein Kollege Olaf Cunitz (S. 18f) in seinem Beitrag ebenso auseinander wie der bekannte Journalist Rainer Hank, der in seinem Artikel der Frage nachgeht, ob Wohnen in Deutschland durch die Profitgier von Spekulanten unbezahlbar wird (S. 14f). Ganz besonders möchte ich Ihnen aber den Beitrag von Joachim Fetzer, Mitglied im Vorstand des Deutschen Netzwerks Wirtschaftsethik, ans Herz legen. Wir haben Herrn Fetzer gebeten, die Frage zu beantworten, ob heute noch die Entwicklung von Grund und Boden in den Händen privater Investoren liegen darf –

und zwar nicht aus rechtlicher, sondern aus philosophischer, moralischer und ethischer Sicht. (S. 20ff)

Wenn Sie regelmäßiger Leser der *Depescheaktuell* und meines Editorials sind, werden Sie gemerkt haben, dass mich die Diskussion um die aktuelle Boden- und Wohnungspolitik persönlich weitaus tiefer berührt als viele andere fachliche Themen. Mich besorgt die fachliche Qualität der Debatte, und ich glaube, dass wir das dringende gesellschaftliche Problem der Wohnungsnot in vielen Regionen so nicht lösen werden. Wenn Ideologie Sachkenntnis ersetzt, wird das kaum zu sinnvollen Ergebnissen führen. Mich beunruhigt aber auch, wie reflektiert Politik die Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft über Bord wirft – sei es aus Unkenntnis, sei es aus politischem Kalkül, weil ein entschlossenes Vorgehen gegen die Privatwirtschaft in der heutigen Zeit Wählerstimmen und damit die eigene Existenz sichert. Das befördert ein Auseinanderdriften unserer Gesellschaft ebenso wie die um sich greifende Vollkaskomentalität unserer Bürger. Ganz abgesehen davon, dass der Staat selten der bessere Unternehmer ist als echte Unternehmer. Und so wünsche ich mir – immerhin schreibe ich diese Zeilen in der Vorweihnachtszeit – dass Politik und Wirtschaft die drängenden Fragen des Wohnungsmarktes wieder gemeinsam angehen. Deshalb eine Bitte zum Schluss: berichten Sie uns von Ihren Erfahrungen in den Kommunen, wo die Hemmnisse, aber auch Lösungsansätze für eine dringend notwendige Baulandentwicklung liegen. Diesen wertvollen Erfahrungsschatz möchten wir gerne in der nächsten Ausgabe der *Depescheaktuell* einem breiten Publikum zugänglich machen.

Ich bedanke mich bei unseren vielen Autorinnen und Autoren für ihre Beiträge und wünsche ihnen und auch Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, viel Spaß und Erkenntnis bei der Lektüre, ein besinnliches Weihnachtsfest und ein gesundes und glückliches 2019.

Ihr Dr. Marc Weinstock

Impressum

Erscheinungstermin:
Dezember 2018

Herausgeber:
DSK | BIG Gruppe
www.dsk-big-gruppe.de

Redaktion: DSK WissensCenter
Verantwortlich i. S. d. P.:
Claudia Steiner
Layout und Satz:
Claudia Steiner, DSK
Druck: Grafik & Druck, Kiel

Die *Depescheaktuell* ist auf zertifiziertem Papier aus nachhaltigem Anbau gedruckt.

Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten.

Die mit Namen versehenen Beiträge geben nicht immer die Meinung der Redaktion wieder.

Die *Depescheaktuell* einschließlich aller ihrer Texte ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der Redaktion unzulässig und strafbar. Dies gilt besonders für den Nachdruck, Vervielfältigungen – auch auszugsweise –, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Redaktion keine Haftung.

Hinweis zu Gender Formulierung:
Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung beide Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche Form steht.

Möchten Sie die Depescheaktuell auch künftig erhalten?
Die *Depescheaktuell* können Sie kostenlos postalisch oder per E-Mail beziehen. Bitte senden Sie uns eine Nachricht an dsk-big@dsk-big-gruppe.de und teilen Sie uns Ihre gewünschte Form der Zusendung mit.

Wenn Sie die *Depescheaktuell* nicht mehr erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an dsk-big@dsk-big-gruppe.de oder per Telefon an 0611 3411-3161.

Kontakt:
Unternehmenskommunikation der DSK | BIG Gruppe
Frankfurter Straße 39
65189 Wiesbaden
Telefon 0611 3411-0
dsk-big@dsk-big-gruppe.de