

E. v. Einem

Neues zur Bodenfrage ?

In: Planerin Heft 4/2020

Über Monate dominierte Covid-19 die öffentliche Debatte. Inzwischen treten andere unge löste gesellschaftlichen Fragen wieder ins Rampenlicht. Dazu zählt die Bodenfrage. Der von Florian Hertweck (Universität Luxemburg) 2020 herausgegebene Sammelband

„Architektur auf gemeinsamem Boden - Positionen und Modelle zur Bodenfrage“ dürfte punktgenau terminiert sein.

Verdienstvoll ist der Aufschlag, da die Publikation den Faden einer steckengebliebenen Fachdebatte aufnimmt, u.a. indem sie an einige der frühen Vertreter der Bodenreform erinnert, z.B. Henry George. Mit Gewinn lesenswert sind auch die Interviews des Herausgebers zu München, Amsterdam, Liverpool, Wien und Basel, in denen geschildert wird, vor welchen Aufgaben, Hürden und Problemen die kommunale Praxis steht, sobald sie versucht, Abhilfe oder Abmilderung angesichts explodierender Bodenpreise zu bewirken...wie sich zeigt, mit geringem Erfolg. Warum das so ist, wird im Buch allerdings nicht thematisiert. Ein Beispiel: Offensichtlich hängen die Erfolgsaussichten ganz wesentlich davon ab, welches die lokal herrschenden Ausgangsbedingungen sind. Im boomenden München ist es möglich, Investoren Zugeständnisse abzuhandeln; in Liverpool müssen Planer dagegen froh sein, ein niedergehendes, von Leerstand geprägtes Stadtquartier gemeinschaftlich zu stabilisieren, weil hier niemand mehr zu investieren gewillt ist.

Auf zwei Empfehlungen ruhen die Hoffnungen der Autoren. Zum einen fungiert der Wiener Gemeindewohnungsbau als Kronzeuge. Ähnlich wie in Wien seit 100 Jahren – so die Empfehlung - sollte öffentlicher Grundbesitz nicht mehr verkauft, sondern ausschließlich nur noch verpachtet werden, ein Ansatz, dem auch andere wohlhabende Städte wie Ulm oder Hamburg folgen. Vorausschauende Bodenvorratspolitik ist ein seit vielen Jahren anerkanntes Ziel, gern zitiert, selten realisiert. Wie es auch in finanziell klammen Städten umsetzbar wäre, dazu sucht der Leser vergeblich nach Antworten, obwohl sich das Konzept doch auch in Städten bewähren muss, die ihren kommunalen Wohnungs- und Bodenbesitz – nicht selten aus finanzieller Not - privatisierten und die heute kaum noch in der Lage sind, diesen zu gegenwärtigen Preisen zurück zu kaufen und im großen Stil neue Grundstücke anzukaufen. Solange unklar bleibt, wie es gelingen kann, Bodenfonds von Null aufzubauen, dürften die Autoren kaum Gehör finden.

Zum anderen werden Wohnungsbaugenossenschaften als Träger empfohlen. Diese haben sich bekanntlich vielerorts bewährt, indem sie Wohnungsbau zu günstigen Mieten für ihre Mitglieder betreiben und dauerhaft im Bestand halten. Lohnend wäre daher, den Gründen nachzugehen, warum sich Genossenschaften in der Praxis oft schwertun. Planer wüssten gern mehr, mit welchen internen wie externen Problemen Genossenschaften zu kämpfen haben und welche Lösungen sich dafür anbieten.

In verfassungsrechtlicher Hinsicht reicht der Verweis auf Art 14 und 15 GG nicht. Dass der Bundestag bisher alle Vorschläge einer „großen“ Bodenrechtsreform abgewiesen hat, ist

eine Erfahrung, die H.J. Vogel in den 1970/80er Jahren ebenso machte, wie die vom H. Seehofer berufene Bodenpolitische Kommission 2018/19. Dies sollte aber nicht die letzte Antwort sein. Die einzige erfolgreiche „kleine“ Reform zum Planungs- und Bodenrecht dürfte das Städtebauförderungsgesetz von 1971 sein. Irritierend ist, dass die damals kodifizierten Eingriffsrechte in den Bodenmarkt im Buch keine Erwähnung finden, obwohl sie - nach wie vor - geltendes Recht sind (heute im BBauG). Sie erlauben den Kommunen, zumindest in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten private Verfügungsrechte zu beschneiden, Bodenpreise einzufrieren und Bodenwertzuwächse abzuschöpfen. Interessant wäre doch zu fragen, warum von den vorhandenen Rechtsinstrumenten heute so gut wie nie mehr Gebrauch gemacht wird und sie nahezu in Vergessenheit geraten sind.

Dünn wird die Luft in den Kapiteln, in denen sich Wissenschaftler mit Vorschlägen zu Wort melden, ohne zuvor die komplexen kausalen Beziehungen zwischen dem Bodenmarkt und der wohnungspolitischen Misere auszuleuchten. Auf wissenschaftliche Erkenntnisse verzichtet der Herausgeber weitgehend. Zur Grundrente etwa ist das Wesentliche seit Ricardo, von Thünen und Marx (Kapital Bd. III) gesagt, später ergänzt durch Lösch, Mills, Isard, Hoover, Alonso, Thompson, Muth (um nur einige zu nennen). Ihre Befunde kommen im Sammelband nicht vor, obwohl der Stand der Wissenschaften in einer universitären Veröffentlichung eigentlich vorausgesetzt werden darf, z.B. zur kardinalen Frage: Treiben die Bodenpreise die Mieten oder treibt die Nachfrage nach Wohnungen, Gewerbe und Büros (Demographie, Migration; Strukturwandel, Löhne- und Einkommen) nicht vielmehr umgekehrt - je nach städtischer Lagegunst - die Bodenpreise ? ... eine Frage, die impliziert, dass die Forschung die jeweiligen sozio-ökonomischen Faktoren in den Mittelpunkt stellen müsste.

Stattdessen wird das arg populistisch anmutende Klagelied von den international agierenden Immobilienkonzernen und den profitgierigen Spekulanten angestimmt, die die Miete in die Höhe treiben und Mieter vertreiben. Wohlgemerkt: Niemand bestreitet die Verwerfungen des Wohnungsmarktes und die gravierenden Folgen für Haushalte, die auf niedrige Mieten angewiesen sind, namentlich: Alleinerziehende mit Kindern, Rentner mit niedrigen Renten, Arbeitslose und Flüchtlinge. Verweise auf ihr Wohnungselend ersetzen aber niemals nüchterne, vorurteilsfreie, empirisch abgesicherte Analysen der Ursachen, ohne die Reformempfehlungen keine Basis haben. Fundierte Erkenntnisse zu generieren ist – wie eh und je – die vornehmste Aufgabe wissenschaftlicher Forschung. Ohne klare Diagnose, keine Therapie. Das lehrt die Medizin, ein Grundsatz, der auch für die Stadtforschung gilt.

Letztlich bleibt die boden- und wohnungspolitische Kernfrage im Buch ungelöst: Mit welchen Strategien können sich die Städte auf dem privaten Bodenmarkt behaupten, um Ziele des sozialen Wohnungsbaus durchzusetzen?

Eberhard v. Einem, Berlin einem@urban-studies-htw-berlin.de