

zfsö

ZEITSCHRIFT FÜR SOZIALÖKONOMIE

ONLINE

REZENSION | ONLINE 21.01.2020

Hans-Jochen Vogel

Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar

Freiburg. Herder Verlag, 2019. 80 Seiten.

Hans-Jochen Vogel hat es in seinem 94. Lebensjahr nochmal gepackt: In einem handlichen Taschenbuch hält er – fast ein halbes Jahrhundert nach seinem ersten Versuch – ein flammendes Plädoyer für eine grundlegende Reform des deutschen Bodenrechts. Zugleich fasst er in diesem Buch alle bisherigen (größtenteils gescheiterten) Bemühungen noch einmal zusammen.

Das war nicht unbedingt zu erwarten, denn als ich ihn vor 10 Jahren für meine eigene Diplomarbeit „Wege zu einer gerechte(re)n Bodenordnung“ angeschrieben hatte, war er zwar sehr hilfsbereit, es klang bei ihm – ebenso wie bei seinen ehemaligen Mitstreitern – jedoch ein hohes Maß an Resignation durch. Erst nachdem sich 2017 die „Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht“ gegründet hatte, um die Ursachen ständig steigender Mieten und Immobilienpreise sowie mögliche Gegenmaßnahmen zu diskutieren, wurde Hans-Jochen Vogel wieder zu einem aktiven Mitstreiter.

57. Jahrgang 2020

Herausgeber + Copyright: Stiftung für Reform der Geld- und Bodenordnung
in Zusammenarbeit mit der Sozialwissenschaftlichen Gesellschaft 1950 e.V.

Kontakt: Dipl. Ökonom Werner Onken – verantwortlich –

Weitzstr. 15, 26135 Oldenburg | Telefon: 0441-36 111 797 [AB]

E-Mail: onken@sozialoekonomie.info

Text/Bildbearbeitung: Vlado Plaga

Nach ersten Veröffentlichungen zu diesem Thema schrieb auch Vogel einen Artikel für die „Süddeutsche Zeitung“ und fasste daraufhin den Entschluss, nochmal ein Buch zu diesem Thema zu veröffentlichen. In seiner gewohnt gewissenhaft-akribischen Art ließ er aktuelle Zahlen recherchieren, fasste die Ergebnisse und einen Rückblick in seinem gut verständlichen Sprachstil für sein Buch zusammen und konnte es schließlich am 20. November 2019 selbst im Münchner „Salon Luitpold“ vorstellen.

Gleich zu Beginn des Buches erklärt Vogel „warum ich neuerdings auf einem Arbeitsgebiet aktiv bin, das mir schon vor 50 Jahren wichtig war“, und liefert die recherchierten Zahlen: Ursache für teuren Wohnraum seien vor allem die Baulandpreise. Bundesweit seien diese seit 1962 um 2.308 Prozent gestiegen; in München seit der ersten Erfassung 1950 sogar um 39.390 Prozent. Der reine Bodenpreis mache in München aktuell fast 80 Prozent der Neubaukosten einer Wohnung aus. Es erstaune ihn, dass diese Zahlen „so gut wie keine öffentlichen Protestbewegungen und bisher auch keinen Medienaufrühr verursacht haben“, so Vogel. Und das, obwohl Artikel 14 Grundgesetz lautet: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Es folgen mehrere Kapitel zu Vogels ersten Bemühungen für eine Bodenrechtsreform in den 1970er und frühen 1980er Jahren, in denen er Oberbürgermeister in München, Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bundesminister der Justiz sowie Regierender Bürgermeister von Berlin war. Vogels Analyse lautet: Viele Menschen wissen nicht mehr, wie sie eine bezahlbare Wohnung finden können, während auf der anderen Seite die Reichen des obersten Vermögensdezils profitieren. Und das mit Unterstützung des Staates und auf Kosten der Allgemeinheit.

Weil vieles so klingt, als sei es topaktuell, zitiert Vogel ausführlich aus damaligen Texten, in denen es um galoppierende Bodenpreissteigerungen und die daraus resultierenden Probleme geht. So zum Beispiel aus der Rede seines damaligen Kommunalreferenten Werner Veigel aus dem Jahr 1970: „Die Mieten steigen. (...) Die Eigentumsbildung wird zum Spekulationsobjekt. (...) Ungeschminkt ausgedrückt: eine verschwindend kleine Minderheit wurde durch diese Entwicklung maßlos reich. Wir Normalbürger finanzieren diese Millionengewinne durch Steuern und durch Verzicht auf dringende Einrichtungen der Daseinsvorsorge.“ Boden werde „gehandelt wie Ware in einem Krämerladen“. Es sei „höchste Zeit, das Eigentum an Grund und Boden im Sinne des Grundgesetzes einer echten Sozialbindung näher zu führen. Um Wucher und Bodenspekulation zu bekämpfen, muss dem Boden seine privilegierte Funktion als Anlagegut mit risikoloser Gewinnchance endlich genommen werden.“ Der Münchner Stadtrat fasste daraufhin einen Beschluss, der eigentlich Kern eines Bundesgesetzes werden sollte.

Vogel kritisiert, damals wie heute sei die größte Ungerechtigkeit, dass ein privater Grundeigentümer zwar entschädigt werden muss, wenn kommunale Planung den Wert seines Bodens mindert, dass derselbe Eigentümer aber allen Gewinn behalten dürfe, wenn genau diese Planung den Wert seines Grundes steigert. Das verschaffe dem Eigentümer einen „leistungslosen Planwertgewinn“. Planwertgewinn deshalb, weil die Kommune Infrastruktur plane und schaffe. Die Kosten für diese Planungsleistungen zahle die Allgemeinheit über die Steuern. Und zwar doppelt, denn sie zahle auch die später höheren Grundstücks-Kaufpreise bei Eigenbedarf der Kommune. Es sei also nur folgerichtig und fair, diese Planwertgewinne abzuschöpfen und für die Allgemeinheit zu verwenden, so Vogels Fazit. Er und die SPD starteten also Anfang der 1970er Jahre eine Gesetzesinitiative für eine grundlegende

Änderung des Boden- und Baurechts, die genau diesen sog. Planungswertausgleich ermöglichen sollte.

Es folgten jahrelange Debatten, bei denen es zunächst aus allen Lagern Unterstützung gab - sogar von Seiten, von denen man das nicht vermuten würde. Franz-Josef Strauß hatte beispielsweise in einer Rede am 2.7.1970 seinen Parteifreunden erklärt: „Die Grundstückspreise in Deutschland steigen in einem Maße, dass es nicht zu verantworten ist, diese Gewinne unbesteuert in die Taschen einiger fließen zu lassen. So hat z.B. die Stadt München von 1957 bis 1967 für etwa 650 Mio. DM Grundstücke erworben. Wenn sie diese alle im Jahr 1957 zusammengekauft hätte (...), hätte sie nur 148 Mio. DM gezahlt. Eine halbe Milliarde ist damit aufgrund öffentlicher Leistungen – Erschließungsaufwendungen – von einigen wenigen verdient worden, und das auch noch steuerfrei“.

Als der Bundestag allerdings schließlich eine Baugesetznovelle beschloss, waren die meisten Vorschläge auf Intervention der FDP und der CDU (im Bundesrat) so verwässert worden, dass eine wirklich wirksame Reform ausblieb. Insbesondere für den Planungswertausgleich fehlt bis heute eine gesetzliche Grundlage. Die SPD, deren Parteichef Vogel von 1987 bis 1991 war, verlor daraufhin den Mut für weitere bodenpolitische Initiativen, wie Vogel selbstkritisch einräumt.

Im zweiten Teil seines Buches erklärt Hans-Jochen Vogel, was die Politik heute machen müsste, damit Wohnen wieder bezahlbar wird. Zuvorderst wäre ein Paradigmenwechsel nötig, der anerkennt, dass Boden ein Gut ist, das vergleichbar mit Luft und Wasser, den sozialen Regeln des Allgemeinwohls unterliegen müsse: „Grund und Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Boden ist unvermehrbar und unverzichtbar. Er darf daher nicht dem unübersehbaren Spiel der Marktkräfte und dem Belieben des Einzelnen überlassen werden.“ Entgegen der gelebten Realität, in der der Boden wie eine beliebige Ware gehandelt werde, sei diese Erkenntnis auch nicht neu, schließlich habe das Bundesverfassungsgericht schon 1967 verkündet: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen.“

Hans-Jochen Vogel hat die aktuellen Maßnahmen und Debatten zur Bodenfrage genau verfolgt und kommentiert auch diese ausführlich. Darüber, dass die aktuelle Große Koalition zwar eine Enquete-Kommission beschlossen, dann aber lediglich eine interne Baulandkommission beim Innenministerium eingerichtet hat, zeigt sich Vogel enttäuscht. Entscheidende Vorschläge von ihm und anderen Experten habe die Baulandkommission nicht übernommen – zum Beispiel den „Planungswertausgleich“. Damit seien weiter nur Symptome, nicht aber die Ursache im Blick, genauso wie bei der Mietpreisbremse und dem Berliner Volksbegehren „Deutsche Wohnen enteignen“. Vorbildlich findet Vogel dagegen die Wohnraumpolitik der Stadt Wien und die Bodenpolitik des Kantons Basel-Stadt, welcher in Folge der sog. „Bodeninitiative“ grundsätzlich kein Land mehr verkauft, sondern zukauff.

Bei seinen eigenen Vorschlägen sieht Vogel folglich die Kommunen in einer besonderen Rolle: Sie sollten, ebenso wie der Kanton Basel, keinerlei Boden mehr verkaufen und ihr Grundeigentum bei jeder Gelegenheit mehren, um selbst Einfluss auf die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum zu haben. Anstelle von Eigentums- werden nur noch Nutzungsrechte (Erbbaurecht) übertragen.

Der Bund solle eigene Flächen, die er nicht mehr benötigt, verbilligt oder kostenlos an die Kommunen übertragen. Die Spekulationsfrist von zehn Jahren, nach der Veräußerungsge-

winne von Immobilien für Private nach 10 Jahren steuerfrei sind, gehörten ebenso ersatzlos gestrichen, wie die sog. Share-Deal-Regelung für Immobilienunternehmen, mit denen diese die Grunderwerbssteuer umgehen können. Auch die Grundsteuerreform solle nicht verspielt werden. Vogel befürwortet anstelle der aktuellen Vorschläge eine reine Bodenwertsteuer als geeignetste Variante. Die Einführung der sog. „Grundsteuer C“ für baureife unbebaute Grundstücke befürwortet Vogel. Vor allem aber sollte endlich der „Planungswertausgleich“ ermöglicht und grundsätzlich genutzt werden, denn ohne dieses Instrument könne es schlicht keine Gerechtigkeit geben.

Bernadette-Julia Felsch
E-Mail: bjfelsch@gmx.de

Video zur Buchvorstellung am 20.11.2019: youtu.be/BCPmpH-gl80
Interview mit Hans-Jochen Vogel: kurzelinks.de/779e