25. November 2024: "Wie Wohnraum wieder bezahlbar werden kann - Wahlkampfthema Nr. 1 ?"

Bundestagswahl 23. Februar 2025

WIE WOHNRAUM WIEDER BEZAHLBAR WERDEN KANN -

Wahlkampfthema Nr. 1 ?

Foto: StattBau GmbH München

> ***"Grund und Boden ist keine beliebige Ware,***
> ***sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz"***
> ***(Hans-Jochen Vogel)***

Wird sich die vorgezogene Bundestagswahl am 23. Februar 2025 an der Wohnungsfrage entscheiden, von der die meisten Wählerinnen und Wähler betroffen sind? Dazu liest man auf der Homepage der SPD: „Bezahlbares Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Dafür zu sorgen, dass jede und jeder eine bezahlbare Wohnung findet, ist Aufgabe unserer Politik.“ Die wohnungspolitischen Ziele der Ampelregierung sind jedoch krachend gescheitert, die Wohnungsnot ist größer als je zuvor und die Mietpreise und Grundstückspreise explodieren ungebremst. Dabei hatte Kanzlerkandidat Scholz noch vor der letzten Bundestagswahl 2021 auf Wahlplakaten verkündet: „Respekt heißt für mich: Alle haben Anspruch auf eine bezahlbare Wohnung – und damit auf ein Leben in Würde.“

Nun verkündete der erneut nominierte Kanzlerkandidat Scholz am 22. November 2024 auf dem Kommunalkongress seiner Partei, er wolle „der Baukrise Herr werden und den Neubau von Wohnungen für Normalverdienende fördern.“ Damit jedoch alle Menschen einen angemessenen Platz zum Wohnen finden, ist eine Bodenrechtsreform unerlässlich, wie der 2020 verstorbene SPD-Politiker Hans-Jochen Vogel seinen Nachfolgern in einem Manifest hinterließ – die ihm jedoch nicht zuhören (ebenso wenig wie sie in der Außen- und Friedenspolitik nichts mehr von Willy Brandt oder Helmut Schmidt wissen wollen). Die wichtige Bodenfrage ist in der aktuellen politischen Debatte überhaupt nicht präsent oder auf der Tagesordnung – und damit sind alle Wahlversprechen von bezahlbarem Wohnen bloße Wahlkampfphrasen. Doch ein bloßer Regierungswechsel würde die Lage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt drastisch verschlimmern.

Ein Armutszeugnis für heutige Parteipolitiker

Als ehemaliger SPD-Vorsitzender, Justiz- und Städtebauminister und Münchener Oberbürgermeister hatte der visionäre Hans-Jochen Vogel vor seinem 94. Geburtstag im Seniorenheim den heute verantwortlichen Politikern in seinem Buch mit dem Titel „Mehr Gerechtigkeit“ erklärt, was sie tun müssten, um eines der drängendsten sozialen und strukturellen Probleme des Landes anzugehen.

„Dieses Buch ist ein beschämendes Armutszeugnis für seine heutigen Parteigenossen, die den Mangel an Gerechtigkeit nicht begriffen haben“, schrieb sinngemäß die Süddeutsche Zeitung bereits in 2019. Denn so ungerecht wie es schon vor 50 Jahren zuging, so ungerecht geht es noch heute zu. Man muss Zweifel haben, dass die heute politisch Verantwortlichen dem weisen Senior zuhören - entscheidende Vorschläge Vogels hat weder die große Koalition noch die Ampelregierung übernommen.

Eigentumsbildung ohne Sozialbindung wird zum Spekulationsobjekt

Bei Hans-Jochen Vogel, der kein Parteilinker war, können sie nachlesen: „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 näherzuführen. Um Wucher und Bodenspekulation zu bekämpfen, muss dem Boden seine privilegierte Funktion als Anlagegut mit risikoloser Gewinnchance endlich genommen werden."

Grund und Boden ist keine Ware – Staat unterstützt jedoch Spekulanten

„Zu viele Menschen wissen nicht mehr, wo sie eine bezahlbare Wohnung finden sollen, gerade in den Boom-Ballungsräumen, weil ein paar wenige Mitbürger, genannt Spekulanten, mit freundlicher Unterstützung des Staates den großen Reibach machen“, schrieb Vogel in seinem Buch über Gerechtigkeit. Das liege, so lautet Vogels Analyse, an der Bodenpolitik. Vogels Analyse ist unmissverständlich und seine Forderung fast schon revolutionär: "Der Boden bedarf einer neuen Ordnung".

Novelle zum Bundesbaugesetz durch FDP und CDU verwässert

Als Mitglied im Bundeskabinett von Willy Brandt machte Minister Hans-Jochen Vogel aus seinen Ideen eine Gesetzesinitiative, parallel diskutierte die SPD darüber. Nach langer Debatte beschloss der Bundestag eine Novelle zum Baugesetz, die aufgrund der Intervention zunächst des SPD-Partners FDP und dann im Bundesrat der CDU so verwässert wurde, dass sie die Misere kaum linderte. Anschließend verloren auch die SPD und Vogel, von 1987 bis 1991 Parteichef, die Lust am Thema, was er knapp, aber selbstkritisch einräumt.

Aus Bodeninitiativen der Nachbarländer lernen

Doch auch im fortgeschrittenen Alter blieben Hans-Jochen Vogel und seine Mitstreiter aus der alternativen Bau-Szene an dem dringlichen Thema erneut dran: Der SPD-Senior wurde laut Süddeutscher Zeitung zum Motor einer neuen Initiative, die auch vom Ausland lernen will, von Wien zum Beispiel oder von Basel.

Die Schweiz ist schon weiter, wie sich in dem aktuellen Sammelband "Boden behalten - Stadt gestalten" nachlesen lässt, er beschäftigt sich vor allem mit der Basler "Bodeninitiative". Auch der von *Florian Hertweck* herausgegebene Band „Architektur auf gemeinsamem Boden. Positionen und Modelle zur Bodenfrage" schaut über die Grenzen. „Ein Thema bricht sich Bahn, aber ganz langsam“.

„Leistungsloser Bodengewinn“ zu Lasten des Gemeinwohls

Schon in seiner Münchener Zeit erwirkte Jochen Vogel als Kommunalpolitiker einen Ratsbeschluss, der zum Kern eines Bundesgesetzes werden sollte (aber nicht wurde). Schon damals gab man zu Protokoll, wie ungerecht es sei, dass ein privater Grundeigentümer zwar entschädigt werden muss, wenn kommunale Planung den Wert seines Bodens mindert. Dass derselbe Eigentümer aber allen Gewinn behalten darf, wenn eben diese Planung den Wert seines Grunds steigert.

„Leistungsloser Bodengewinn" lautet einer der Schlüsselbegriffe in Vogels Analyse: „Da werden ein paar wenige Grundeigentümer reich, weil die Kommune Infrastruktur schafft, Straßen oder U-Bahnen. So steigt der Wert der umliegenden Flächen, was direkt auf die Mieten durchschlägt“. Und das Ganze geht zu Lasten des Gemeinwohls, weil auf die Abschöpfung der Bodenwerterhöhungen verzichtet wird, sondern die planungsbedingte Wertsteigerung allein den Grundbesitzern und Spekulanten zugutekommt.

„Grund und Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz"

Vogels Modell basiert auf seiner Grundeinsicht: "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." Vogel will Grund und Boden wegen seines besonderen Charakters, vergleichbar mit Luft und Wasser, "den sozialen Regeln des Allgemeinwohls" unterstellen. Dabei weiß er das Bundesverfassungsgericht auf seiner Seite, das sich bereits 1967 „für die Interessen der Allgemeinheit beim Boden" starkgemacht und dies später mehrfach wiederholt hat.

Ausbleibende Bodenreform führt zur stetigen Wohnkostensteigerung

Die jahrzehntelange politische Tatenlosigkeit hat als Folge zur stetigen Steigerung der Wohnkosten geführt. Heute geben fast 12 Mio. Menschen oder 15% der Bevölkerung über 40% ihres Einkommens für Wohnkosten aus. Ohne eine grundlegende Bodenrechtsreform bleiben alle preisdämpfenden Maßnahmen der Politik ein bloßes Kurieren an Symptomen mit geringen Wirkungen.

Von CDU und FDP als Regierungsparteien ist kein bezahlbares Wohnen zu erwarten

Alle Hoffnungen der Betroffenen am Wohnungsmarkt auf einen Regierungswechsel oder den Austausch von Köpfen an der Regierungsspitze gehen ins Leere, denn unter einem „Politikwechsel“ versteht auch die Merz-CDU alles andere als eine gemeinwohlorientierte Bodenrechtsreform zum Schutz der Mieter und Eigenheimbauer, die schon der SPD und den Grünen wohl als zu revolutionär vorkam, als dass man sie vorantrieb.

FDP und CDU bleiben auch im bevorstehenden Bundestagswahljahr 2025 ihrem bisherigen neoliberalen Grundsatz treu, dass allein der freie Markt die Grundstücks- und Wohnungspreisentwicklung zu regeln habe. Deshalb hatte die FDP in der Ampelregierung die im Koalitionsvertrag angekündigte Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse zunächst verzögert und ausgebremst. Dies ist sie allein schon ihren großzügigen Spendern und Lobbyisten aus der Immobilienbranche schuldig, weshalb sie und die CDU keinesfalls den Bodenspekulationen und den exorbitanten Mietpreissteigerungen einen Riegel vorzuschieben gedenken (zumal deren Politiker oft selber Immobilienbesitzer sind oder ihr Geld gewinnbringend in Immobilienfonds anlegen).

CDU und FDP besonders eng mit der Immobilienbranche verflochten

Rund 40 Personen und Unternehmen aus der Immobilienbranche haben im Vorjahr bis zu 500.000 € an FDP und CDU gespendet. Insgesamt erhielt die CDU 1,25 Mio. € aus der Immobilienbranche. Einzelne Abgeordnete erzielen lukrative Nebeneinkünfte aus Investitionen in Immobilien, wie der CDU-Abgeordnete Thomas Heilmann, oder als Vertrauensmann bei der Bausparkasse, wie MdB Olaf Gutting (CDU) sowie mit der Vermietung von Gewerberäumen wie MdB Bernhard Loss (CDU). Andere betreuen als Anwalt auch Mandanten der Hausverwaltung oder aus dem Baugewerbe, wie MdB Thomas Röwekamp (CDU) oder Lothar Kubicki (FDP), wie bei *abgeordnetenwatch.de* nachzulesen.

Scholz will mit „20 neuen Stadtteilen auf der grünen Wiese“ punkten

Nachdem das Vorhaben der Ampelregierung zur Errichtung Hunderttausender bezahlbarer Wohnungen bundesweit gescheitert war, verkündete Kanzler Olaf Scholz im November 2023 im Alleingang, 20 neue Stadtteile auf der grünen Wiese wie in den siebziger Jahren errichten zu wollen. Dies bezeichnete er als „gänzlich neue großformatige Stadtteile“, die als Siedlungen in seriellen Verfahren und hoher Geschwindigkeit hochgezogen werden sollen, entgegen dem Protest der Naturschützer gegen das Bauen auf der grünen Wiese. Laut Scholz müsse von der Politik ausgehend mehr Bauland zur Verfügung gestellt werden. Zudem sollen höhere Bauten auch dort zugelassen werden, wo sie einst verhindert wurden.

Wohnungsbau im Stil der 1970-er Jahre als Ablenkungsmanöver von der Bodenfrage?

Solche Wohnungsbauten werden von Stadtentwicklungsexperten und Sozialforschern allerdings bis heute kaum als Beispiele einer gelungenen Wohnungspolitik angesehen, sondern sehr skeptisch bewertet. Kanzler Scholz sieht das anders: Damit könne die Wohnungsnot effektiv bekämpft werden, so begründete er seinen kuriosen Vorschlag, den er als „Umdenken beim

Wohnungsbau“ bezeichnete, mit der Begründung, es fehle an Bauland und es würden die falschen Wohnungen errichtet.

Seinen Vorschlag bezeichnete er als „Kurskorrektur beim Bauen“. Den Wohnungsbau der 1970-er Jahre als Vorbild für neue Wohnqualität? Ein geschicktes Ablenkungsmanöver vom Versagen der Wohnungsbaupolitik einerseits und vom Erfordernis einer scheinbar nicht gewollten, aber unverzichtbaren Bodenrechtsreform andererseits.

„Einige Investoren haben sich verspekuliert“

Der Kanzler kritisierte des Weiteren, dass sich einige Investoren verspekuliert hätten. „Es sind nicht die richtigen Wohnungen geplant worden.“ So wurden seiner Ansicht nach viel zu viele hochpreisige Wohnungen geplant, die sich aber die Mehrheit der Wohnungssuchenden in Deutschland kaum leisten könnten. Deshalb bekundete Scholz die Absicht, dass die (inzwischen gescheiterte) Bundesregierung noch mehr Geld für den geförderten Wohnungsbau und gegen die Wohnungsnot zur Verfügung stellen wolle (noch vor oder nach der Bundestagswahl bei derzeit ungesichertem Haushalt?).

Führt Kanzler Scholz Wohnungsuchende und Wähler aufs Glatteis?

In Wirklichkeit war das vollmundige Versprechen des Kanzlers, mehr als 20 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, Augenwischerei, so kritisiert Maurice Höffgen, Buchautor und wissenschaftlicher Mitarbeiter im Bundestag für Finanzpolitik: „Man sollte sich vom Bundeskanzler nicht aufs Glatteis führen lassen, wenn er Milliardenbeträge über lange Zeiträume verspricht. Erst recht nicht, wenn es um ein existenzielles Anliegen von Millionen von Familien geht: bezahlbarer Wohnraum“.

„Im Zuge des neuen Bundeshaushalts 2025 hat Olaf Scholz großspurig angekündigt, dass jetzt mehr als 20 Milliarden für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Überhaupt gibt er und die ganze SPD sich immer so, als sei sozialer Wohnungsbau ein Riesenthema für sie. Schön wär´s! Denn die Zahlen sprechen eine andere Sprache“, kritisiert Höffgen.

Bestand an Sozialwohnungen deutlich geschrumpft

„Viele bestehende Sozialwohnungen sind zeitgleich aus der Mietpreisbindung gefallen (und werden jetzt teurer vermietet), wodurch der Bestand an Sozialwohnungen sogar geschrumpft ist. Ende 2023 gab es bundesweit nur noch 1,072 Millionen Sozialwohnungen, das sind rund 15.300 weniger als im Jahr 2022. Und schon im Jahr 2022 war die Zahl um 14.000 Sozialwohnungen zurückgegangen. Zoomt man raus, zeigt sich ein noch drastischeres Bild. Anfang der 1990er Jahre gab es rund 3 Millionen Sozialwohnung in Deutschland, davon ist nur noch ein Drittel übrig. Ein Skandal.“

"Kürzungen statt Aufstockungen für Wohnungsbau sind eines SPD-Kanzlers unwürdig"

Bei den vom Kanzler versprochenen Milliardensummen weist Maurice Höffgen nach: „Was Scholz als Aufstockung verkauft ist in Wahrheit eine Kürzung. Um das zu vertuschen, spricht er auf der Pressekonferenz nur von »über 20 Milliarden« und nennt den genauen Betrag nicht. Als

wäre es nicht schon dreist genug, Kürzungen als Aufstockung zu verkaufen, prahlt er mit Mitteln, die für eine Zeit angesetzt sind, in der er wahrscheinlich gar nicht mehr Bundeskanzler sein wird. Zumindest geben das die Umfragen derzeit nicht her. Die Öffentlichkeit derart plump aufs Glatteis zu schicken, zumal bei dem eigens festgelegten Kernthema, ist eines SPD-Kanzlers unwürdig.“

Jusos: Mietpreisgarantie als zentrale Wahlkampfforderung

Dennoch trat der Kanzler und frisch gekürte Kanzlerkandidat der SPD auf dem Kommunalkongress im November 2024 mit dem Wahlversprechen an, den Neubau von Wohnungen für Normalverdienende zu fördern. Dass dieser nur bezahlbar ist, wenn die Grundstücks- oder Bodenpreise bezahlbar sind, wurde nicht angesprochen. Konfrontiert wurde Scholz von den Jusos mit der Forderung, eine Mietpreisgarantie als zentrale Wahlkampfforderung voranzustellen.

Ohne Bodenrechtsreform kein bezahlbares Wohnen

Es gab mal Zeiten in den 1970-er Jahren des Baubooms, wo die Jusos noch viel weitergehende Forderungen an ihr SPD-Spitzenpersonal stellten, nämlich die zentrale Frage der Bodenreform im Sinne Jochen Vogels voranzustellen und anzupacken. Heute finden sich solche programmatischen Forderungen zur Gerechtigkeit nur noch links von der SPD, etwa bei der Linkspartei, die bezahlbares Wohnen und sinkende Mieten zum zentralen Thema ihrer politischen Arbeit erhoben hat und auch die Überführung großer Wohnungskonzerne in die öffentliche Hand anstrebt: „Reichtum darf sich nicht länger bei den Kapital- und Großgrundbesitzern konzentrieren. (…) "Grund und Boden können zum Zwecke der Vergesellschaftung in Gemeineigentum überführt werden“, so heißt es auch ideologiefrei im Grundgesetz.

Auch das BSW (Bündnis Sarah Wagenknecht) spricht sich dagegen aus, dass Wohnungen an Renditejäger verscherbelt werden und betont die Ausrichtung der Politik am Gemeinwohl – also das, was damals Jochen Vogel vom eher rechten Parteiflügel der SPD ebenfalls anstrebte. Das Thema der Bodenrechtsreform sollte wieder zwingend ganz vorne auf die politische Tagesordnung (am besten parteiübergreifend), denn es ist der Schlüssel dafür, dass Wohnen wieder bezahlbar werden kann.

Wilhelm Neurohr, 25. November 2024