

Zurück auf Los

Editorial **Benedikt Crone, Kaye Geipel, Doris Klelein**

Zugegeben, es ist ein berauschendes Gefühl, kräftig Miete einzutreiben, die Geldscheine wohlsortiert unter das Spielbrett zu klemmen und mit dem eigenen Immobilienimperium nach und nach die ganze Stadt zu erobern. Schwer vorstellbar, dass der Vorgänger des Klassikers Monopoly eigentlich entwickelt wurde, um die Spieler auf die Gefahren eines ungezügelten Bodenmarktes aufmerksam zu machen. Die US-Amerikanerin Elizabeth Magie entwarf „The Landlord's Game“ (Bild rechts) 1904 als Erziehungsmaßnahme im Sinne des Georgismus, einer nach dem Ökonomen Henry George benannten Wirtschaftsform für einen sozialen Umgang mit natürlichen Ressourcen – vor allem mit Grund und Boden.

Heute erhalten die im 19. Jahrhundert populären Ansichten von Henry George wieder Aufwind. Auch in Deutschland. Kein Wunder, schnellen hierzulande die Bodenpreise in die Höhe, was sich wiederum in den Baukosten niederschlägt, zu höheren Mieten führt und schließlich ärmere Haushalte aus den Städten drängt. Jahrzehntelang wurden öffentliche Liegenschaften verkauft – jetzt klagen Kommunen über begrenzte Ressourcen, um gegen den Wohnraummangel vorzugehen.

Eine überfällige Debatte

Die Forderung nach einem neuen Umgang mit Grund und Boden hat längst die Politik erreicht. Auch das Bundesverfassungsgericht stellte im Januar die veraltete Berechnung der Grundsteuer in Frage und beflogelte damit Reformgedanken, die den deutschen Bau- und Bodenmarkt wortwörtlich umgraben könnten. Welche Mittel haben Kommunen, eine Verteilung und Nutzung des Bodens in sozialverträgliche Bahnen zu lenken? Wir wollen mit dieser Ausgabe einen Überblick über neue und erprobte Instrumente liefern.

Ein heißes Eisen in der Diskussion ist das Erbbaurecht. Von Kirchen und Stiftungen wird es seit Jahrhunderten praktiziert, von Bodenreformern und privaten Initiativen immer wieder ins Spiel gebracht, von Gegnern als sozialistisch abgelehnt. Jetzt beginnt die öffentliche Hand umzuschwenken und es als probates Mittel zu begreifen, um Grundstücke im Eigentum der Allgemeinheit zu halten. Im Bauwelt-Gespräch (ab Seite 68) geht es daher weniger um Theorie, als um handfeste Erfahrungen: Hannover arbeitet schon lange mit dem Erbbaurecht, Metzingen hat eine Bürgerstiftung gegründet, um Grundstücke der Bodenspekulation zu entziehen, und Bremen will ganze Quartiere damit entwickeln.

Um die Bodenpreise langfristig zu dämpfen, braucht es allerdings nicht nur ein einziges Instrument, sondern ein Bündel an Maßnahmen. Die Stadt



The Landlord's Game: Gemeinsam zum Ziel, statt alleine Kapital anzuhäufen

München ist für viele ein Vorbild, da sie bereits seit den achtziger Jahren eine soziale Boden- und Wohnungspolitik versucht – und dennoch konnte man trotz vieler Bemühungen die Preissteigerungen nicht aufhalten: ein Dilemma, in dem auch andere, weit ärmere Kommunen stecken. Gerade erfolgreiche Stadtentwicklung führt zu steigenden Bodenwerten, Nutznießer sind aber vor allem Immobilieninvestoren.

Wie der Neuanfang in der Bodenfrage aussehen kann, dazu kursieren zurzeit eine Handvoll von Positionspapieren und Roadmaps. Ihre Forderungen sind nicht neu, sie reichen von Konzeptverfahren bis Vorkaufsrecht, doch es ist an der Zeit, sie nicht mehr als Außenseiterpositionen abzutun. Monopoly spielen, das haben die Jahre seit der Finanzkrise 2008 gezeigt, ist auf Dauer keine Lösung.