

# Gerechte Bodenpolitik – Zwischen Utopie und Zukunftsmodell

Warum sich Architekten und Stadtplaner mehr für die Boden-Frage interessieren sollten

CHRISTIAN BODENSTEINER

Einer der Gründe dafür, dass hohe Qualität in Architektur und Städtebau immer mehr zur Ausnahmeerscheinung wird, ist in unserer Bodenordnung zu suchen. Um so unverständlicher, wie wenig dieses Thema bei Architekten und Stadtplanern diskutiert wird. Es fehlt ein Bewusstsein für die Tatsache, dass hier die Wurzel für eine Reihe von Unstimmigkeiten unserer gesamten Gesellschaftsstruktur liegt.

Wirkliche Zukunftsmodelle lassen sich eher auf diesem Gebiet entwickeln als auf der Basis neuer Architekturmoden.

Es gibt zwar zahlreiche Reformkonzepte, die politische Diskussion thematisiert jedoch üblicherweise Maßnahmen zur Schadensbegrenzung, ohne den Ursachen der Missstände auf den Grund zu gehen. Der Bodenbesitz ist gerade in Deutschland ein Tabuthema mit wenig Aussicht auf eine breite öffentliche Diskussion.

Der erste Grundbesitz geht auf Inbesitznahme von Boden zurück. Wem hätten Adam und Eva auch den Boden abkaufen sollen? Warum also zahlen wir dafür?

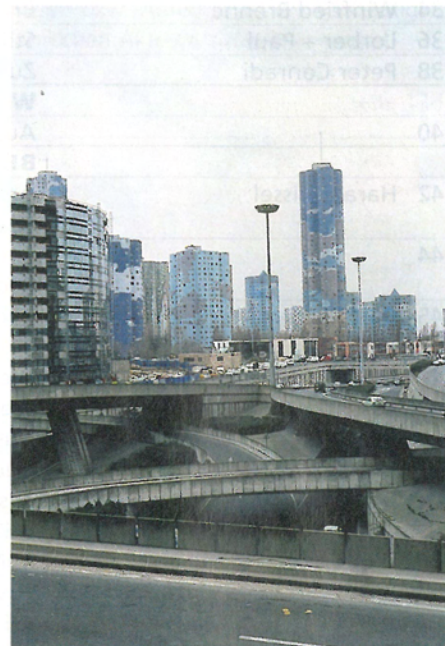
Boden sollte wie alle anderen nicht von Menschenhand vermehrbaren aber lebensnotwendigen Allgemeingüter, wie z. B. Luft und Wasser, allen Bürgern in gleichem Maße zur Verfügung stehen. Man stelle sich vor, alle Rechte auf die Ressource Luft befänden sich in der Hand einer privilegierten Gesellschaftsschicht und würden von Generation zu Generation weiter vererbt. Nicht-Privilegierte wären dazu verdammt, ihr Leben lang für die zum Atmen benötigte Luft Miete zu zahlen. Die ständige Mietbelastung würde es ihnen fast unmöglich machen, sich jemals ein eigenes Kontingent an Nutzungsrechten zu sichern, um von den laufenden Mietzahlungen unabhängig zu sein. Schaffen sie es dennoch, verbringen sie einen Großteil Ihres Lebens mit der Rückzahlung der Schulden. Was beim Beispiel Luft wie ein Horrorszenario anmutet, ist in puncto Boden Realität: Unsere Gesellschaft empfängt Neugeborene nicht gerade mit offenen Armen, sie stellt ihnen den Platz, den jeder zum Leben benötigt, nicht zur Verfügung. Vielmehr ist es für die Mehrheit der Bürger äußerst schwierig, ohne ererbten Kapitalstock im Laufe eines Lebens in den Besitz des im Durchschnitt von jedem Einwohner benötigten Bodens zu kommen.

## Boden: Ein knappes Gut

Wie absurd der Ver- und Ankauf von Boden nach dem Prinzip von Angebot und Nach-

frage ist, zeigt sich deutlich wenn man untersucht, welche Parameter dem Bodenpreis zugrunde liegen:

Der Bodenwert steigt dadurch, dass er, speziell in bestimmten Lagen, nur begrenzt zur Verfügung steht; er hat also eine Knappheitskomponente. Im Gegensatz dazu besitzt Luft, weil sie (noch) nicht knapp ist, keinen Wert. Ein weiteres Merkmal des Bodens ist seine zeitlich unbegrenzte Nutzungsdauer. Es ist abwegig, Boden nach



Paris, La Defense

Foto: Thomas Meyer, Berlin

denselben marktwirtschaftlichen Regeln von Angebot und Nachfrage zu handeln wie sie für in beliebigen Mengen herstellbare, vergängliche Industriegüter oder Gebäude üblich und sinnvoll sind. Der Marktwert des Bodens wird außerdem maßgeblich durch den Vergleich mit anderen Anlagemöglichkeiten auf dem Kapitalmarkt bestimmt. Lässt Bodenbesitz bessere Renditen als andere Investitionen erwarten, wird er für den Anleger interessant. Der Bodenpreis spiegelt somit eher die Lage auf dem Kapitalmarkt und damit seine Attraktivität für Spekulanten wider, als dass er in irgendeinem Zusammenhang zu seiner gesellschaftlich sinnvollen Nutzung steht.

Das wohl schlüssigste Konzept für die überfällige Reform des Bodenrechts stellt die Besteuerung des Grundbesitzes, wie sie z. B. vom „Seminar für freiheitliche Ordnung“ in Bad Boll gefordert wird, dar. Ohne den individuellen Bodenbesitz in Frage

zu stellen wird dem Einzelnen ein kostenloses Nutzungsrecht auf Lebenszeit eingeräumt.

Die Einführung dieser Bodenwertsteuer schafft erst die Bedingung für eine wirkliche, in unserem Grundgesetz angeblich gewährleistete Gleichheit der Menschen: Der Boden muss hierzu in möglichst voller Höhe des auf dem jeweiligen Grundstück realisierbaren Ertrages besteuert werden. Die Bodenwertsteuer für ein Grundstück in verkehrsgünstiger, innerstädtischer Lage mit hoher zulässiger Bebauungsdichte wird also um ein Vielfaches höher sein, als die für ein Grundstück in Dorflage mit niedriger Bebauungsdichte. Gebäude bleiben dabei unberücksichtigt; abgeschöpft wird der bei voller Ausnutzung des Grundstücks erzielbare Vorteil. Die gesamten Einnahmen aus dieser Steuer werden an alle Bundesbürger zurückverteilt. Da so der volle Ertrag des Grundstückes laufend abgeführt werden muss, ergibt sich aus dem Bodenbesitz per se kein Vorteil mehr; der Bodenpreis geht also gegen Null.

## Spekulation sinnlos

Die laufende finanzielle Belastung brachliegender Grundstücke wird diese unweigerlich auf den Markt bringen. Entweder wird sie der Besitzer selbst einer gewinnbringenden Nutzung zuführen, oder er wird sich von ihnen trennen. Die steuerlichen Abgaben machen somit jede Spekulation mit Grund und Boden uninteressant. Die Nachverdichtung der Städte in dem von der Planungsbehörde vorgegebenen Maß ergibt sich von allein, ebenso, wie sich komplizierte und bürokratische Abschöpfungen von sogenannten Planungsgewinnen erübrigen. Steigende Grundstückswerte führen unmittelbar zu höheren Abgaben und fließen so wieder an die Allgemeinheit zurück. Sobald Bodenwertsteigerungen über steigende Abgaben voll kompensiert werden, sind Entscheidungen über die Änderung von zulässigen Bebauungsdichten weitgehend interessensunabhängig und können sachdienlich aus städtebaulichen Überlegungen allein beurteilt werden.

Interessant an dem Konzept ist vor allem, dass das System allein aufgrund seiner Struktur das Wandern des Bodens zu seinem effektivsten Nutzer gewährleistet und keiner weiteren Regelungen und Gesetze bedarf. Die Flut von Regelungen und Subventionen, mit der wir leben, ist lediglich die Konsequenz eines ungerechten Systems,

dessen Auswirkungen es zu bändigen und für wenigstens einen Großteil der Bevölkerung tragbar zu machen gilt.

Die Rückverteilung der Einnahmen dieser Bodenwertsteuer proportional pro Kopf an alle Einwohner führt dazu, dass jeder – und zwar vom Neugeborenen an – das Nutzungsrecht für den durchschnittlichen Bodenbedarf kostenlos erhält. Hier ist endlich der Anfang für einen angemessenen Familienlastenausgleich geschaffen. Die Besteuerung des Bodens ist außerdem Teil einer ökologischen Steuerreform. Wer überdurchschnittlich viel Platz für sich in Anspruch nimmt, zahlt dafür, wer sich mit weniger begnügt, wird belohnt. Die als „großzügiges“ Almosen an die Leidtragenden des gegenwärtigen Systems verteilte Unterstützung (Sozialhilfe, Wohngelder, usw.) wird sich deutlich reduzieren, sobald niemand mehr für das zahlen muss, was ihm kraft Grundgesetz ohnehin zustehen müsste.

### Daseinsvorsorge statt soziale Konkurrenz

Gebäude und vor allem der Boden, auf dem sie stehen, müssen endlich aufhören, eine der profitabelsten Investitionen überhaupt zu sein. Solange das Erscheinungsbild un-

serer Städte von denjenigen bestimmt wird, die an Immobilien – und Bodenwertsteigerungen verdienen, und nicht von ihrer Bevölkerung, brauchen wir uns nicht über ihren desolaten, lebensfeindlichen Zustand wundern. Unsere derzeitige Bodenordnung ist eine der Hauptursachen für die fortschreitende Umverteilung von unten nach oben. Sie führt zu wachsendem Unwohlsein in der Bevölkerung, zu wachsender Kriminalität einer Generation bzw. einer Gesellschaftsschicht, die in Zeiten geringeren Wachstums keine Chance sieht, jemals auf einen grünen Zweig zu kommen.

Wertsteigerungen des Bodens gehen auf Verbesserungen der Infrastruktur, insbesondere bessere Verkehrsanbindungen, aber auch auf das allgemeine Wirtschaftswachstum zurück. Die Ursachen sind also den Investitionen beziehungsweise der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinschaft zuzuschreiben. Solange die Wertzuwächse nicht den Kommunen und damit der Allgemeinheit, sondern den wenigen Großgrundbesitzern zu Gute kommen, werden die öffentlichen Kassen immer leerer. Folge dieser Handlungsunfähigkeit der öffentlichen Hand ist eine Politik, die immer stärker von den führenden Unternehmen der Wirtschaft diktiert wird.

### Überlebenskampf

Es ist offensichtlich, dass irgendetwas nicht stimmen kann, wenn immer größer werdende Gewinnspannen der Kapitalbesitzer einem immer verzweifelteren Überlebenskampf der sozial Schwachen gegenüberstehen. Verbesserungen der zugrundeliegenden unsozialen Strukturen werden jedoch in gleichem Maße immer utopischer. Die Großverdiener des Wirtschaftssystems verstehen es blendend, die Ängste der Bevölkerung für die Durchsetzung ihrer eigenen Ziele auszunützen und Ihren Einfluss über die Medien, die in ihrem Besitz sind, geltend zu machen.

Für uns Architekten und Planer ergibt sich die Notwendigkeit, den Ursachen der Krise des Berufsstandes auf den Grund zu gehen und diese öffentlich zu diskutieren. Der Versuch, sich den Bedingungen der Zeit kritiklos anzupassen, und den Gewinnern des Systems als Erfüllungsgehilfen zuzuarbeiten, dient nicht der Qualität, sondern höchstens dem kurzfristig aufgefassten Selbsterhaltungstrieb der Architektenschaft.

Christian Bodensteiner, Architekt, lebt und arbeitet in München.

Berlin, Ebertstraße Foto: Thomas Meyer, Berlin

