

Anmerkungen: zur Buchbesprechung von Herrn Jochen Zehnthöfer in der FAZ vom 18.11.2019

zu Vogel, Dr. Hans-Jochen:

Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung - nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar:
Freiburg i. Br. 2019, ISBN Print: 978-3-451-07216-1

Herr Dr. Vogel beschreibt in seinem neuesten Buch zur Bodenordnung die historische Entwicklung der Bodenpreise, Mieten, Einkommen und die prekäre Lage einkommensschwacher Haushalte in deutschen Großstädten zutreffend. Besonders hilfreich ist der historische Überblick, den er mit Zahlen und Darstellung von Zusammenhängen untermauert. Dazu, gemäß seinem Appell, einige Anmerkungen, Empfehlungen:

1. Sein persönliches Engagement auch in Wohnungsfragen reicht über 50 Jahre als Politiker an führender Stelle: als OB in München, Regierender Bürgermeister in Berlin, Bundesminister und Bundesvorsitzender der SPD. Auch deswegen kommt seinen Ausführungen besonders hohe Glaubwürdigkeit zu. Man kann also insoweit feststellen, seine Ausführungen entsprechen nahezu der „reinen Wahrheit“!
2. Zur „vollen Wahrheit“ gehört die entscheidende Tatsache, dass der Staat das Monopol für die Planung und Durchsetzung von Infrastrukturprojekten hat; nur er kann die Bauflächen (Baurechte) schaffen. Hier versagt er an höchst entscheidender Stelle! Hätten wir allorts immer 10 % mehr Baurechte als benötigt werden, gäbe es wg. fehlendem Bauland keine so hohen Knappheitspreise, auch nicht für Baugrundstücke! Folglich tragen Bund Länder und Kommunen (Staat) die Hauptverantwortung. Sie haben auch die Instrumente von Gesetzgebung bis Verwaltungshandeln zur Verfügung, um rechtzeitig und ausreichend für Infrastruktur und Bauflächen zu sorgen. Deren effektiver Einsatz setzt Planung voraus. Diese ist definiert, als die „gedankliche Vorwegnahme zukünftigen Seins“.

Handlungsziel ist dabei das bedarfsgerechte Angebot; nämlich den notwendigen Boden für Infrastruktur und Bauflächen für Wohnen und Gewerbe rechtzeitig zur Verfügung zu haben. Preissteigerungen aufgrund fehlender Bauflächen sind durch ein jederzeit bedarfsdeckendes Angebot zu vermeiden!

Als geordneter mitteleuropäischer Staat verfügt Deutschland flächendeckend auf allen Ebenen über Parlamente und Verwaltungen. Es muss also gefordert werden, dass der Staat rechtzeitig und effektiv handelt. Auch wenn zu beteiligende Bürger oft erheblichen Widerstand leisten! Denn für ein gutes Zusammenleben ist es unverzichtbar, dass Infrastruktur, Wohnungen und Gewerbeflächen rechtzeitig zur Verfügung stehen! Geschieht das nicht, lädt das dazu ein, daß bestimmte Parteien angesichts der Fehlentwicklungen die Systemfrage stellen und ohne hinreichenden Grund nach Enteignung rufen!

3. Herr Dr. Vogel weist hinsichtlich der Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen für Wohnen, Gewerbeflächen, (Enteignungen?) ausführlich auf die sicherlich wichtigen Artikel 14 und 15 des Grundgesetzes hin. Wir sollten uns aber hinsichtlich der operativen Problemlösung nicht vorrangig auf die Auslegung dieser beiden Grundgesetzartikel beschränken. Vernünftig wäre es auch, einen sowohl im privaten als auch öffentlichen Recht geltenden Grundsatz vorrangig zu bemühen; nämlich, der Pflicht aller Beteiligten zur „Schadensbegrenzung“ rechtzeitig und sachgerecht zu handeln. Denn die derzeit prekäre Lage ist hauptsächlich durch vg. Handlungsdefizite des Staates bedingt. Und statt durch Neubau für Abhilfe zu schaffen, schwadronieren verantwortliche Politiker populär über Enteignung und Mietendeckel. So versucht derzeit der Berliner Senat, die knappheitsbedingt unzulässigen Preissteigerungen einiger Vermieter als Vorwand für überzogene Eingriffe in die Bewirtschaftung und die Eigentums-Verantwortung aller Vermieter zu nutzen.
4. Zur vg. Schadensbegrenzung sei, auf den „kleinen Bruder“ des Eigentums hingewiesen, den „Besitz“: Besitzer sind die Mieter, Eigentümer ist typischerweise der Vermieter. Nicht nur vom Eigentum, auch vom Besitz ist der rechte, sozialverantwortliche Gebrauch zu machen. Diese Forderung kommt in der ganzen Diskussion in Staat und Gesellschaft zu kurz: sowohl bei der Wohnraumversorgung als auch in Zukunft für den Ressourcen-/Energieverbrauch!

Beispiel dazu: Mietspiegel (Bundesrecht) und Mietendeckel (derzeit im Gesetzgebungsverfahren Berlins) legen die maximale Miethöhe von Wohnraum fest. Diese liegen in Großstädten derzeit deutlich unter der Marktmiete. Eine Differenzierung dieser Mieten nach Haushaltseinkommen gibt es nicht. Folglich profitieren einkommensstarke Haushalte von durch Mietspiegel/Mietendeckel „heruntersubventionierter“ Miete. Einkommensschwache und/oder prekäre Haushalte hingegen bekommen aber die Wohnung oftmals nicht, solange der Vermieter sich derzeit (noch) den solventeren Mieter aussuchen kann. Solche Mietgesetzgebung dient offensichtlich nicht den schwachen Haushalten auf Wohnungssuche. Dieser Mangel könnte durch eine Binnendifferenzierung der Mieten (eines Hauses) behoben werden.

Bei allgemeiner Wohnungsknappheit sollte man außerdem zur Steuerung auch ggf. extrem überproportionaler Nachfrage nach Wohnflächen einkommensstarker Haushalte entgegenwirken. Denn der Mietspiegel/Mietendeckel hebeln bei diesen finanzstarken Haushalten die Begrenzung der Nachfrage aus, die Steuerungsfunktion steigender Preise wird außer Kraft gesetzt. Dringend benötigter Wohnraum wird so dem Markt entzogen. Es muss ja nicht unbedingt die Fehlbelegungsabgabe sein, die früher als Ausdruck der Sozialpflichtigkeit des Wohnungsbesitzes erhoben wurde.