

# „Nichts zu tun, wäre sozial und ökologisch verantwortungslos“

Ein Interview zu den bodenpolitischen Herausforderungen mit Prof. Dr. Jürgen Aring



Prof. Dr. Jürgen Aring

**Der vhw hat gemeinsam mit dem Difu im vergangenen Jahr mit Hilfe eines externen Expertenkreises eine bodenpolitische Roadmap erarbeiten lassen (FWS 5/2017, S. 269 ff.) und am 13. Juni 2018 eine Diskussionsveranstaltung dazu durchgeführt. Forum Wohnen und Stadtentwicklung (FWS) hat mit dem Vorstand des vhw, Prof. Dr. Jürgen Aring, über die nächsten Schritte gesprochen.**

*FWS: Herr Prof. Aring, im Herbst 2018 soll im Kanzleramt ein Wohngipfel stattfinden. Welchen Stellenwert muss darin Bodenpolitik haben?*

**Jürgen Aring:** Die Boden-, Immobilien- und Mietpreise ziehen seit Jahren kontinuierlich an. Bei aller Zyklichkeit, die charakteristisch für den Wohnungsmarkt ist, kann man nicht einfach auf ein Abflauen der Entwicklung hoffen. Nichts zu tun, wäre sozial und ökologisch verantwortungslos. Politiker nutzen gern den Begriff Gestaltungsmandat. „Nehmt Sie beim Wort!“, möchte man rufen. Bodenpolitik muss als Politikfeld wieder aktiv besetzt und instrumentell neugestaltet werden.

*FWS: Nun wird seit Jahrzehnten immer wieder gefordert, die Bodenpolitik müsse geändert werden...*

Jede langgediente Stadtplanerin, jeder Wohnungsexperte hat im Berufsleben schon mehrere Wellen dieses Diskurses mitbekommen. Und in deren Studium wurde schon auf die Papiere der 1920er und 1950er Jahre hingewiesen, in denen die Bedeutung eines bodenpolitischen Instrumentariums thematisiert wurde. Immer wieder wurde betont: Kommunale Gestaltungsfähigkeit und eine sozial temperierte Stadtentwicklung benötigen eine aktive Bodenpolitik mit geeigneten Instrumenten, finanziellen Ressourcen und Gestaltungswillen.

*FWS: Wenn das so klar ist, warum ist in der Vergangenheit nichts passiert?*

„Nichts passiert“ ist die falsche Formulierung. Unser Grundgesetz garantiert in Artikel 14 eine Balance, in dem sowohl das Eigentumsrecht garantiert und eine Sozialpflichtigkeit des Eigentums eingefordert wird. Jede Generation muss diese bei-

den Seiten des Umgangs mit Boden neu abwägen, in ihrem jeweiligen zeitlichen Kontext Bodenpolitik ausformulieren und das Instrumentarium anpassen. Es geht nicht um absolute Wahrheiten, sondern um eine zeitgemäße Ausgestaltung von Bodenpolitik und ihren Instrumentarien.

*FWS: Was ist das Neue, das die heutige Politikergeneration zu Entscheidungen bringen sollte, zu denen sich ihre Vorgänger nicht durchgerungen haben?*

Dazu habe ich drei Antworten. Erstens: Wohnen wurde in der Hochindustrialisierung als die soziale Frage bezeichnet. Sie erinnern sich: „Stadtvillen im Westend, überfüllte Mietskasernen im Osten der Großstädte“. Die soziale Spaltung der Gesellschaft jener Zeit, die sich dann im Links-Rechts-Parteienspektrum abbildete, hatte eine enorme soziale und politische Sprengkraft. Sie wurde erst in den 1950er, 1960er Jahren überwunden, als die soziale Mitte immer mehr wuchs und schließlich allgegenwärtig wurde. Zugleich war soziale Mischung ein stadtplanerisches und gesellschaftspolitisches Credo. Das hat bis in die Nuller-Jahre ganz gut funktioniert. Doch seitdem entwickeln sich die Dinge wieder anders. Trotz gesellschaftlichen Reichtums und Vollbeschäftigung erleben wir in den großen Städten mehr räumliche Segregation – Wohnen wird wieder zur sozialen Frage.

Zweitens: Der Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen 30 Jahren professionalisiert und teilweise auch internationalisiert oder globalisiert. Gleichzeitig sind Immobilien, also Grundstücke oder Gebäude, zu einer Anlagekategorie am globalen Finanzmarkt geworden. Dort müssen sie eine Rendite einbringen, und zwar möglichst mehr, als sich aus Anleihen oder Aktienportfolios erwirtschaften lässt., d.h., 3 bis 5% Ertrag müssen im Jahr schon herauskommen, gerne auch mehr. Dann bekommen Sie den gleichen Effekt wie an den Aktienmärkten. Da reichen auch die Dividenden nicht aus, um die Ertragsersparungen zu bedienen. Vielmehr muss ständig der Wert der Aktien steigen, um die Erwartungen zu erfüllen. D.h., es geht auch am Immobilienmarkt in vielen Situationen nicht mehr um das Bereitstellen von Gebäuden für bestimmte Zwecke, sondern um das Schaffen von Anlagemöglichkeiten für anlagewilliges globales Kapital. Land-banking nennt man das, wenn Immobilien wie ein Aktienportfolio bewirtschaftet werden. Für Stadtentwicklung ist das ein Desaster.

Drittens geht es um die Frage, ob Kommunen wesentliche Akteure bei der Gestaltung lokaler Lebensräume und bei der Bewältigung des Klimawandels sein sollen. Mit der neoliberal

geprägten Praxis der letzten drei Jahrzehnte wurde die Position von Kommunen geschwächt, um mehr Spielräume für marktliche Akteure zu gewinnen. Nach einer anfänglichen Begeisterung stellt sich heute die Frage, wie viel lokale Eigenverantwortung bleiben kann und soll. Immerhin gibt es inzwischen ein weit verbreitetes Unwohlsein gegenüber unübersichtlichen, anonymen, globalisierten Entwicklungen, die als böses, nicht mehr steuerbares System wahrgenommen werden. Kommunen können dagegen Horte des Übersichtlichen, Lokalen, Demokratischen sein, in denen man die Zukunft menschlich, liberal und ökologisch gestalten kann. Dann müssen diese Kommunen aber auch politisch, finanziell und personell stark sein – und bodenpolitisch mächtig sein.

*FWS: Nun sind Sie sehr grundsätzlich geworden. Was schlagen Sie bodenpolitisch konkret vor?*

In der von vhw und Difu erstellten bodenpolitischen Roadmap werden geschärfte planungsrechtliche Instrumente, eine aktive Liegenschaftspolitik und eine andere Besteuerung angesprochen. In den entsprechenden Papieren ist das sehr sorgfältig durchdekliniert. Auch andere Initiativen, wie der Münchener Aufruf, kommen zu ähnlichen Vorschlägen. Im Grunde sind sich die Experten, die derzeit eine neue Bodenpolitik fordern, inhaltlich sehr einig.

*FWS: Wenn sich alle einig sind, dann ist doch alles gut, und man kann damit rechnen, dass es zügig bodenpolitische Veränderungen gibt?*

Der Kreis der Experten – soll man sie die „Koalition der Willigen“ nennen? – bildet natürlich nicht die Gemengelage der Interessen ab. Sobald das Thema in diesem Herbst aus dem fachlichen Diskursraum in den politischen Gestaltungs- und Entscheidungsraum verlagert wird, werden sich massive Widerstände formieren. Von den Kapitalmarktinteressen habe ich eben schon gesprochen. Das ist eine Industrie, die Politiker beeinflussen und unter Druck setzen wird. Da sind aber auch die kleinen Vermieter und Eigentümer, die auf die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes pochen und mit enteignungsgleichen Eingriffen polemisieren werden. Dabei kann von Enteignung wahrlich keine Rede sein, wenn den beiden ersten Absätzen von Artikel 14 GG gleichermaßen Rechnung getragen wird. Jedenfalls werden die Politiker Druck aus ihren Wahlkreisen bekommen, insbesondere in den Wahlkreisen mit hoher Wohneigentumsquote. Schließlich wird sich zeigen, dass auch innerhalb der Kommunen Konfliktlinien verlaufen. Die einen sehen Grund und Boden als Vermögensdisposition, die anderen als Basis für Stadtentwicklung im Sinne des Gemeinwohls. Insgesamt kann man also mit breitem Widerstand rechnen.

*FWS: Das klingt resignativ. Woher nehmen Sie den Optimismus, dass sich dennoch etwas bewegen lässt?*

Naive Zuversicht hat noch keinem geholfen. Politik findet nun mal in einer Gemengelage von Interessen statt. Darauf müs-

sen wir uns einstellen, wenn unsere bodenpolitischen Vorschläge in einen Wohngipfel eingebracht werden. Deswegen reicht es nicht aus, einen fachlich durchdachten Vorschlag auf den Tisch zu legen, sondern wir müssen auch politisch überzeugende Argumente mit anbieten, die auch in einem breiten öffentlichen Diskurs verstanden werden und mehrheitsfähig sind.

*FWS: Man spricht heute gerne von Erzählungen oder Narrativen, die nötig seien, um Politik zu vermitteln. Wollen Sie sich daran versuchen?*

Wir werden wohl nicht umhinkommen, dreierlei miteinander zu verbinden: (a) den fachlich durchdachten Vorschlag, wie unsere bodenpolitische Roadmap, (b) die optimistische Zukunftsgeschichte, die mobilisierend wirken kann, weil sie von vielen Menschen auch ohne Expertenwissen geteilt wird. Und (c) die Übersetzung unserer fachlichen Vorschläge in Paragraphen, denn am Ende wird politisch über Gesetzesvorschläge abgestimmt werden. Mir gruselt bei dem Gedanken, die finalen Gesetzesvorschläge würden von der Finanzindustrie oder anderen Interessenvertretern formuliert, weil im Ministerium dafür keine Fachkompetenz mehr vorhanden wäre. Da gibt es ja leider traurige Geschichten aus dem Umfeld der Gesundheits- oder Finanzindustrie. Wenn also auf der Zielgeraden die Übersetzung der fachlichen Ideen in Gesetzesänderungen nicht gelingt, dann sind die Bemühungen doch vergebens.

*FWS: Zum Schluss: Was sind Ihre nächsten Schritte?*

Das Netzwerk verbreitern: Wir werden versuchen, über unsere fachpolitischen Kreise, in denen wir uns eh einig sind, hinauszukommen. D.h., wir sollten das Gespräch mit Journalisten suchen. Wir sollten Vereine, Initiativen und Stiftungen jenseits der bodenpolitischen Community ansprechen, die an den gleichen Erzählungen stricken, die ich vorhin angedeutet habe. Und wir sollten auf Politiker zugehen. Sie sind die gewählten Volksvertreter, die Interessen ausbalancieren sollen. Wenn sie sich für eine neue Bodenpolitik einsetzen sollen, müssen sie uns so lange und beharrlich kritisch fragen, bis wir ihnen Antworten gegeben haben, die ihnen einleuchten.

*FWS: Herr Prof. Aring, vielen Dank für das Gespräch.*