



## **Bachelor-Thesis**

Zur Erlangung des akademischen Grades Bachelor of Arts (B.A.)

Studiengang Soziale Arbeit

### **Thema:**

Eine neue Bodenordnung für Berlin

Kann durch eine neue Bodenordnung Wohnen wieder bezahlbar werden?

Erstgutachter: Herr Prof. Sierra-Barre

Zweitgutachter: Herr Prof. Dr. Gründger

Vorgelegt von: Norbert Schneider

Matrikelnummer: 7532

Fachsemester: 8 (Wintersemester 2020/21)

Abgabedatum: 09.11.2020

# Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	1
2 Historische Entwicklung des Bodenrechtes.....	5
3 Die Privatisierung des Bodens.....	8
3.1 Vor und Nachteile der Privatisierung.....	8
3.2 Wem gehört Boden in Berlin.....	13
4 Situation in Berlin .....	18
4.1 Mietentwicklung .....	18
4.2 Umverteilung durch Miete und Immobilienspekulation.....	22
5 Alternativvorschläge .....	24
5.1 Warum ist eine Grundsteuerreform notwendig.....	24
5.2 Gerechtigkeit.....	26
5.2.1 John Rawls.....	27
5.2.2 Mason Gaffney.....	28
6 Alternative Grundsteuermodelle.....	29
6.1 Modell der Gebäudesteuer.....	29
6.2 Modell der Flächensteuer .....	30
6.3 Modell Bodenwertsteuer .....	31
6.4 Zwischenfazit.....	34
6.5 Modell Singapur .....	37
6.6 Planungswertausgleich der Schweizer Kantone.....	38
7 Konsequenzen für Berlin.....	39
8 Fazit.....	42
9 Literaturverzeichnis.....	44
10 Abbildungsverzeichnis.....	50
Anlage Projektidee Umverteilungsbericht.....	
Erklärung.....	

## 1. Einleitung

Meine Bachelorarbeit behandelt das Thema Bodenrecht. Das Thema Bodenrecht ist kein typisches Thema mit dem sich ein Sozialarbeiter in der Regel auseinandersetzt. Aber in Berlin wie in vielen anderen deutschen Großstädten erleben wir seit vielen Jahren Auseinandersetzungen zum Thema Wohnen, insbesondere über die Höhe der Mieten und der Verfügbarkeit von bezahlbaren Wohnungen. Ein bestimmendes Terrain politischen Streits waren und sind die exorbitant steigenden Mieten in Verbindung mit der Verdrängung weniger zahlungskräftiger Menschen aus ihren angestammten Wohnquartieren. Die Problematik Bodenrecht, als dahinterliegendes Grundlagenproblem, wird in der Regel nicht erkannt. Das ist nicht besonders verwunderlich, denn weder in der öffentlichen Auseinandersetzung noch im von mir gewählten Studiengang spielt das Thema Bodenrecht, als sozialpolitisch relevantes Themenfeld, bisher eine Rolle. Für einen angehenden Sozialarbeiter wie mich ist das Thema hier in Berlin jedoch präsent. Das Problem der Obdachlosigkeit ist dabei ein besonders augenfälliges Symptom des eklatanten Wohnungsmangels in der Bundeshauptstadt. Die politischen Auseinandersetzungen und persönlichen Kämpfe um bezahlbare Wohnungen gehören zum Alltagsgeschehen.

Für mich als geborenem und sozialisiertem Ostdeutschen hat das Thema Bodenrecht einen besonderen Stellenwert. In der Sowjetischen Besatzungszone gab es von 1945 bis 1947 eine Bodenreform. Durch diese Bodenreform wurden von den damaligen Landesregierungen alle Grundstücke bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen über einer Größe von 100 Hektar enteignet. Auch wurden alle Kriegsverbrecher und als NSDAP-Mitglieder eingestufte Personen, entschädigungslos enteignet. Die enteigneten Flächen wurden an die Landbevölkerung und Neubauern verteilt (vgl. Meyer-Renschhausen 2006, S. 20ff.).

Diese Bodenreform wurde ein wesentlicher Bestandteil der politischen Agenda der DDR und des Bewusstseins der DDR-Bevölkerung.

Durch den sich abzeichnenden Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland wurden mit einem Schlag viele Grundstücke zu „Goldgruben“<sup>1</sup> - besonders hier in Berlin,

<sup>1</sup> Die Dokumentation „Goldgrube Bauland“ gibt einen sehr guten Überblick auf die derzeitige Situation <https://www.daserste.de/information/reportage-dokumentation/dokus/videos/goldgrube-bauland-das->

wo ich studiere. Die Spekulanten versuchten mit allen Tricks an Grundstücke zu kommen (vgl. Der Spiegel 1989, S.133).

Das war für mich der Anstoß, über das Bodenrecht und die immensen Ungerechtigkeiten durch den billigen bzw. verschenkten Grund und Boden der ehemaligen DDR und den sich daraus abzeichnenden gigantischen Profiten der Spekulanten nachzudenken. Damit darf sich eine als demokratisch bezeichnende Gesellschaft nicht abfinden.

Ich begann mich intensiver mit dem Thema zu beschäftigen, auch mit den vergleichsweise hohen Berliner Mieten. Ich fragte mich, ob das staatliche „Wohngeld“ im Prinzip nicht eine „Umverteilung von unten nach oben“ darstellt, denn die finanziellen Mittel hierfür stammen aus der Besteuerung von Arbeitseinkommen und werden an die Vermieter bzw. Immobilienbesitzer weitergeleitet, die ihren Lebensunterhalt oft allein aus ihrem (Immobilien-) Vermögen bestreiten.

Trotz der nun teilweise vorhandenen Erhaltungssatzungen in Berlin (vgl. Berlin 2020, Erhaltungssatzungen), ist die „Gentrifizierung“<sup>2</sup> in Berlin weit fortgeschritten und geht ungebremst weiter (vgl. Kronauer 2018). In vielen Stadtquartieren von Berlin hat in den vergangenen Jahren ein Bevölkerungsaustausch stattgefunden. Der Mietendeckel, den das Land Berlin beschlossen hat, gilt für fünf Jahre und die ersten Auswirkungen auf die Mieten sind spürbar (vgl. Mietendeckel Berlin 2020).

Wie hoch die Auswirkungen der Coronakrise auf die Mieten sein werden, muss abgewartet werden.

Die größte Sorge bzw. die größte Angst haben die Berliner Mieterinnen und Mieter vor weiteren Mietsteigerungen. Das sehen Sie als größtes Problem. Seit dem Jahr 2009 waren die Mietsteigerungen sehr hoch in Berlin, teilweise verdoppelten sich die Mieten. Auf dem interaktiven Angebot der Berliner Morgenpost lässt sich dies für jeden Stadtteil in Berlin überprüfen (vgl. interaktiv.Morgenpost 2016).

Ganz besonders dramatisch sind aber die Mietsteigerungen in München.

Die bisherigen politischen Gegenmaßnahmen werden dem nicht gerecht, wenn die Wur-

---

[grosse-geschaef-mit-grund-und-boden-video-102.html](#)

2., In der sozialwissenschaftlichen Fachwelt versteht man unter Gentrifizierung eine allmählich, durch Erneuerungsmaßnahmen und/oder Eigentümerwechsel entstehende Dominanz einkommensstarker Haushalte in attraktiven urbanen Wohnlagen zu Lasten von weniger verdienenden Bevölkerungsgruppen“

zel des Problems nicht angefasst wird.

Die Fragestellung der Arbeit ist: Kann ein neues Bodenrecht Wohnen in Berlin wieder bezahlbar machen?

Eine Überlegung von mir ist auch, ob den Mietsteigerungen die Steigerung der Bodenpreise voraus geht. Deswegen werden in dieser Arbeit die bodenrechtlichen Aspekte am Wohnungsmarkt thematisiert und, welche Auswirkungen ein alternatives Bodenrecht auf die „Berliner Mieten“ hätte.

Im Rahmen dieser Arbeit möchte ich aus meiner vorab dargelegten Motivation heraus, untersuchen und thematisieren, welche bodenrechtlichen Instrumente es gibt, um in Berlin eine gerecht(er)e Bodenordnung zu ermöglichen und welche Auswirkungen dies auf den Wohnungsmarkt haben könnte.

Aus Gründen der Begrenztheit dieser Arbeit, kann nicht auf alle Aspekte zum Thema „Bodenrecht“ eingegangen werden.

Dazu zählt die Frage der Auswirkungen des Zuzuges weiterer Menschen nach Berlin und ebenso welche Auswirkungen die extrem hohen Geldzuflüsse durch Spekulation im Immobiliensektor-, auf die Höhe der Bodenpreise und Mieten haben.

Grund und Boden ist die Lebensgrundlage der Menschen und aller Lebewesen auf „unserer“ Erde. Der Mensch braucht den Boden zum Wohnen und Arbeiten, zur Ernährungssicherung, er ist die Grundlage der Biosphäre, um nur einige Aspekte zu nennen. Der Boden verfügt allerdings über einen Warencharakter, weil er in ein Rechtskonstrukt verwandelt wurde. Er ist dadurch handelbar. Der Boden ist dadurch keine Allmende<sup>3</sup>, die der ganzen Menschheit gehört und an der jeder Mensch den gleichen Anspruch an der sich daraus sich ergebenden Ressourcen haben sollte. Der Boden wurde nicht von Menschen geschaffen und ist nur mit immensen Aufwand regenerierbar und erneuerbar. Die begrenzte Bodenfläche wird durch die wachsende Bevölkerung, durch Klimawandel, Versiegelung und Erosion immer mehr beansprucht. Es werden trotz anderslautender politischer Erklärungen, täglich, jeden Tag in Deutschland immer noch ca. 50 Hekt-

3 ist eine Form gemeinschaftlichen Eigentums z.B. Grund und Boden, Kulturleben oder gemeinsam benutztes Werkzeug z.B.

ar Bodenfläche versiegelt (vgl. Schröter 2020). Meist handelt es sich dabei um wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen.<sup>4</sup>

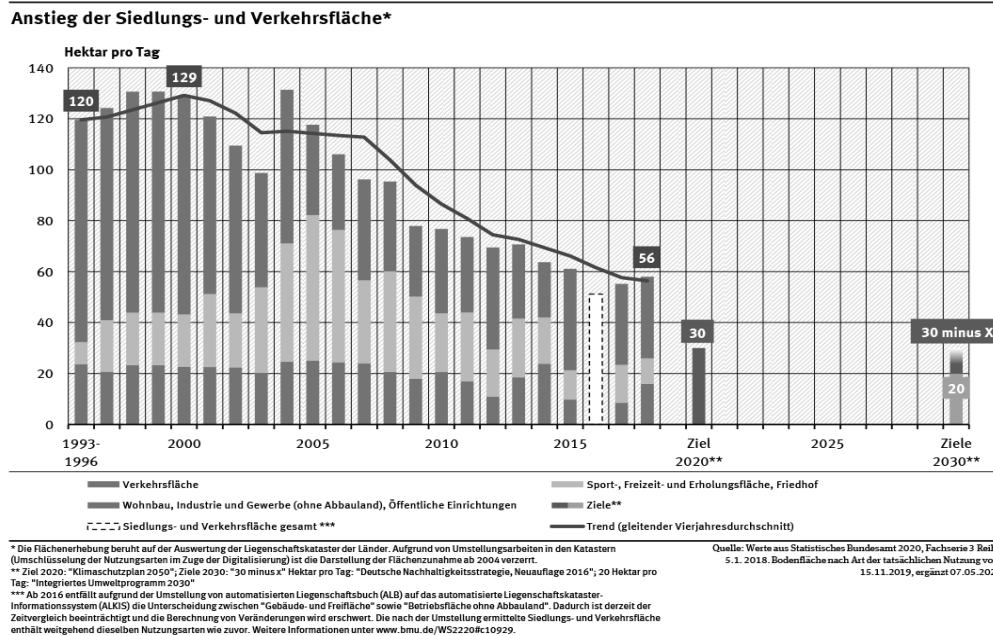


Abbildung 1 Flächenversiegelung Deutschland

In Berlin besteht Bodenknappheit, weil es nur noch begrenzte Flächen für den Wohnungsbau gibt. Es bedarf eine gesellschaftliche Debatte darüber, ob es eine optimale „Größe“ für Berlin gibt oder geben kann. Anhaltendes Wachstum in einem begrenzten Raum ist auf Dauer nicht möglich. Es führt zu erheblichen Verwerfungen in dem betroffenen Gebiet.

In dem Zusammenhang des Bodenrechts und unserer Lebensgrundlage hier auf „unserer“ Erde, sind auch die folgenden weitergehenden Fragestellungen, über meine Bachelorarbeit hinaus, durchaus legitim.

Die Erde ist ein nicht durch den Menschen geschaffenes Gut. Keine Mensch hat dafür irgendeine persönliche Leistung erbracht, für die man einen Ausgleich zahlen sollte.

Warum ist es rechtlich möglich, dass sich einige wenige Menschen an den Gütern der Erde maßlos-, auf Kosten der restlichen Menschheit, bereichern?

<sup>4</sup> <https://bodenatlas.de/> im Bodenatlas findet sich eine komplette Übersicht zum Zustand unseres Bodens in Deutschland

Wie war es möglich, dass sich der übergroße Teil der Menschen mit den bestehenden Bodenunrecht abgefunden haben?

Neben einer Darstellung der bodenrechtlichen Ist-Situation soll auch die klassische philosophische Frage nach Eigentum und Gerechtigkeit beleuchtet werden, um schließlich zu klären, ob rechtliche Instrumente, wie Eigentums- oder andere Nutzungsregeln denkbar sind, um die in dieser Arbeit thematisierten Berliner Probleme entschärfen oder sogar beseitigen zu können. Es folgt dann eine kurze Betrachtung über Deutschland hinaus, wie in anderen Ländern mit der Bodenproblematik umgegangen wird. Das Hauptaugenmerk richtet sich auf die bodenrechtliche Situation in Deutschland und auf die landespolitischen Alternativen nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zur Grundsteuer und der beschlossenen Änderung durch den Bundestag.

## **2. Historische Entwicklung des Bodenrechts**

Die Jäger und Sammler mussten sich vor tausenden von Jahren keine Gedanken darüber machen, auf welchen Grund und Boden sie lebten. Es gab keine Grenzen und keine Herrscher, die irgendwelche Einschränkungen in ihr Handeln setzten. Sie waren in dieser Hinsicht völlig freie Menschen. Sie waren außer ihrer Sippe niemanden rechenschaftspflichtig. Heute ist praktisch jedes Stück Land auf unserer Erde „besetzt“ bzw. gehört zu einem Staat mit der entsprechenden Rechtsordnung. Jeder Mensch, der sich heute auf einem Stück Grund und Boden befindet und sich darauf bewegt, ist verschiedensten Rechtsnormen unterworfen. Ob Baurecht, Umweltrecht, Zivilrecht, Verkehrsrecht und viele andere rechtliche Bereiche. Wenn jemand von einem Land zum anderen gehen möchte, muss das Völkerrecht bzw. das Staatsrecht des anderen Landes beachten werden. Außerdem muss die willkürlich festgelegte Grenze überschritten werden, welche meist in kriegerischen Auseinandersetzungen entstand war. Die Staatsbürgerschaft gilt nur all umfassend in dem Staat, in dem der Mensch geboren wurde bzw. wo dieser seine Staatsbürgerschaft her hat. Ein(e) Staatsangehörig(e)r ist man nur auf einem ganz bestimmten Territorium. Aber ohne Bodenfläche, ohne Grund und Boden gibt es keine

Staaten. Der Grund und Boden ist sprichwörtlich die Grundlage unserer Existenz. Die Bedeutung dessen ist in unserer Kultur nur wenig präsent.

Das Bodenrecht ist auch immer ein Spiegelbild dessen gewesen, in welcher Kultur es praktiziert wurde. In der Entwicklung der Menschheitsgeschichte hatte das Bodenrecht viele verschiedene Ausprägungen erfahren. So gab es ein Privateigentum an Grund und Boden in vielen Kulturen nicht. Erst mit der Entwicklung von Rechtsnormen im Alten Römischen Reich und dann in der kapitalistischen Epoche,- wurde dieses Privateigentum umfassend ausgeprägt. Durch die Globalisierung des Kapitalismus haben nun fast alle Länder der Erde das Privateigentum an Grund und Boden ermöglicht, zuletzt auch 2020 in der Ukraine, auf erheblichen Druck durch den IWF (vgl. Zinke 2020).

Erst mit der Sesshaftigkeit veränderte sich das Verhalten der Menschen gegenüber dem Boden, auf dem sie lebten. Sie begannen Rechtsauffassungen zum Boden zu entwickeln und mussten sich dann darüber z.B. mit ihren Stammesangehörigen einigen. Das wurde durch das damalige Gewohnheitsrecht geregelt. Es galt das gesprochene Wort. So verfahren zum Beispiel die germanischen Stämme in ihren Thing-Versammlungen. Sie kannten noch keine Schrift und damit auch keine Aufzeichnungen ihrer getroffenen Entscheidungen. Die Entscheidungen wurden mündlich überliefert.

Durch den Aufstieg des Römischen Reiches und der damit verbundenen Einführung des Römischen Rechts, wurde in Europa nach und nach eine Rechtsordnung eingeführt, die das Privateigentum an Grund und Boden ermöglichte.

Allerdings wurde in verschiedenen Kulturen schon früh erkannt, dass der private Grundbesitz zu erheblichen Ungerechtigkeiten führt, wenn es keine Begrenzung des Besitzes gibt oder kein sozialer Ausgleich geschaffen wurde. Die sich daraus entwickelnden sozialen Probleme, führten immer wieder zu sozialen Spannungen und Verwerfungen in den Gesellschaften und letztendlich zu Bürgerkrieg und Zerstörung der Gesellschaften.

So wurde im Ur-Judentum ein sogenanntes „Jubeljahr“<sup>5</sup>, alle 50 Jahre eingeführt.

---

5 Im Jubeljahr, alle 50 Jahre, sollte durch die Umverteilung des Bodenbesitzes (Bodenreform) die Gleichheit aller Israeliten mindestens einmal pro Generation sozialökonomisch wiederhergestellt werden. Den verarmten, in Abhängigkeit geratenen Landlosen sollte sich eine Zukunftsperspektive eröffnen.

Mit dem Beginn der Christianisierung im Römischen Reich und dem Aufstieg der Kirche zur Staatsreligion, wurde die Kirche im Laufe der Jahrhunderte zum größten Landbesitzer, dort, wo das Christentum Staatsreligion war. Vor allem durch: „*die Sorge um ihr Seelenheil beflügelte und motivierte viele Menschen der ihre Grundstücke der Kirche zu schenken oder zu vererben.*“, beschreibt Geitmann die damalige Situation (vgl. Geitmann S.11f.).

Als erste niedergeschriebene juristische Grundlage gilt das römische Zwölftafelgesetz von 450 v. Christus, das unter anderem Konflikte zwischen den das Land besitzenden Patriziern und den landlosen Plebejern beseitigen bzw. verhindern sollte. In mehreren Artikeln wurde zwischen Grundbesitzern und Landlosen unterschieden. Die Fortentwicklung des römischen Rechts findet noch heute Niederschlag in unserer Rechtsordnung. So gilt beispielsweise neben § 903 Satz 1 BGB auch das Immissionsverbot in § 906 BGB als eine direkt aus dem römischen Recht übernommene Norm, denn schon zur Zeit Ciceros galt, dass die Nutzung eines Grundes nur in dem Rahmen gestattet war, welcher den Besitz anderer nicht beeinträchtigt<sup>6</sup> (vgl. Felsch 2010 S.7ff.).

Mit der Durchsetzung des Feudalismus wurden die Grundlagen der Abhängigkeiten der Bauern von den Feudalherren geschaffen.

Nur in den Städten gab es mit Beginn des 12. und 13. Jahrhunderts relative Freiheitsrechte. Der Begriff „Stadtluft macht frei“ stammt aus dieser Zeit. Wenn es ein Bauer geschafft hatte, ein Jahr lang innerhalb einer Stadt zu leben, dann konnte ihn sein Feudalherr nicht mehr zurückholen und er war frei (vgl. BR 2 – Radio Wissen 2016).

Innerhalb der Städte konnten die Bürger/innen auch eigene Grundstücke erwerben, was ihnen als Bauern, durch ihre Feudalherren, verboten war.

Dadurch dass sich die Bauern/innen in völliger Abhängigkeit vom Feudalherren befanden, setzte sich die Leibeigenschaft im Mittelalter immer mehr durch. Freie Bauern gab es bald nicht mehr. Die Feudalherren waren die absoluten Herren über alles in ihrem Herrschaftsbereich.

Im deutschen Bauernkrieg von 1524 bis 1525 versuchten die Bauern, sich aus der Umklammerung und Unterdrückung der Feudalherren zu befreien, allerdings vergeblich. Sie vertrauten nach dem ersten Erfolge ihres Aufstandes den Versprechungen ihrer

---

<sup>6</sup> z.B. bei der Be- und Entwässerung von Grundstücken

Feudalherren, auf Verbesserung ihrer Lebenssituation. Diese konnten durch ihre Versprechungen genug Zeit gewinnen, um Armeen zur Niederschlagung des Aufstandes aufzustellen, und so die Bauern besiegen. Die jahrhundertealte Unterdrückung und Ausbeutung verfestigte sich.

Erst mit der Erklärung der Menschen- und Bürgerrechte von 1789 und der Französischen Revolution sowie den sich daraus entwickelnden Konsequenzen, setzte ein Umdenken ein. In Artikel 17 dieser Menschenrechtserklärung wurde Eigentum an Sachen, aber nicht mehr an Menschen-, als „unverletzliches und heiliges Recht“ eingesetzt, und so gegen Entzug geschützt.

1799 wurde in Preußen das „Edikt über die Bauernbefreiung“ erlassen, das die Leibeigenschaft der Bauern abschaffen sollte. Dies änderte aber nicht viel an der damals schon verfestigten Ungleichverteilung von Grund und Boden. Die Emanzipation des Bürgertums im 19. Jahrhundert stützte sich gerade auf das durch grundherrschaftliche Bindungen nicht mehr beschränkte Privateigentum am Boden (vgl. Geitmann S.11 – 21.). Die feudale Ständegesellschaft ging schließlich über in eine Klassengesellschaft, in welcher die Stellung in der Gesellschaft weiterhin durch das (erbliche) Eigentum an Produktionsmitteln, also vor allem auch durch das Vorhandensein von Grundbesitz, bestimmt wurde. Mit der sich immer weiter verstärkenden industriellen Revolution, nahm die Landflucht in die Städte zu und es bildete sich dort eine neue Klasse der Bodenbesitzer, die sich durch den immer knapper werdenden Boden bereicherten. Dadurch dass die Bevölkerung der Städte innerhalb weniger Jahrzehnte sehr stark zunahm, entstand ein immenser Druck auf die Wohn- und Mietverhältnisse (vgl. Felsch S. 12 ff.).

### **3. Die Privatisierung des Bodens**

#### **3.1 Vor und Nachteile der Privatisierung**

Aufgrund der eingangs geschilderten langen Tradition der Eigentumsrechte, erscheint es heute selbstverständlich, dass an jedem Quadratmeter Erde irgend jemand einen Anspruch auf Eigentum erhebt und damit entsprechende Rechte begründet.

Für das Recht auf Privateigentum an Grund und Boden gibt es auch gute Gründe, wie es

auch gute Gründe gegen das Privateigentum an Grund und Boden gibt.

Eigentumsbefürworter der Vergangenheit sind zum Beispiel Aristoteles, Thomas von Aquin, Hugo Grotius, John Locke und Immanuel Kant.

Zu den historischen Kritikern des Privateigentums an Grund und Boden zählen u.a. Platon, Thomas Morus, Jean-Jacques Rousseau, Pierre-Joseph-Proudhon, Karl Marx, Friedrich Engels, Silvio Gesell und Henry George. In der heutigen Zeit waren besonders H.J. Vogel über 50 Jahre lang einer der vehementesten Befürworter einer Bodenrechtsreform in Deutschland und Mason Gaffney in den USA.

Die Eigentumsbefürworter erklären, dass der Bau von Häusern zum Wohnen, einen Ort voraussetzt, auf dem sich unsere Wohnung befindet. Nur durch diesen Ort, kann man dem Grundbedürfnis nach Wohnen gerecht werden. Die Wohnung bzw. das Haus bieten Privatsphäre und Sicherheit. In unserem Grundgesetz wurde die Unverletzlichkeit der Wohnung in Artikel 13 Abs. 1 GG-, festgelegt. Dadurch besteht eine sehr große Rechtssicherheit. Auch wird immer wieder angeführt, dass Eigentum preiswerter ist als zur Miete zu wohnen. Außerdem ist es eine wesentliche bessere Geldanlage-, als jede andere Anlagemöglichkeit derzeit.

Es wird auf die viele Negativbeispiele von gescheiterten Versuchen verwiesen, durch Sozialen Wohnungsbau-, Wohnungsprobleme zu lösen. In der DDR fielen viele Häuser buchstäblich zusammen, weil die staatliche Organisation des Wohnungswesens, die organisierte Verantwortungslosigkeit zwischen Mieter und Vermieter ermöglichte. Die Mieter hatten keine Möglichkeit auf den Zustand ihrer Wohnung Einfluss zu nehmen, und die Mieten deckten nicht die Kosten der Instandhaltung der Wohnungen. Auch das Beispiel „Neue Heimat“<sup>7</sup> als einer der größten Immobilienskandale, der neueren deutschen Geschichte, hat das Vertrauen in soziale Wohnungsunternehmen maßgeblich negativ beeinflusst.

Nach dem Zusammenbruch der DDR und der Durchsetzung einer kapitalistischen Wirt-

---

7 Der Gewerkschaftskonzern „Neue Heimat“ baute von 1950 bis 1982 ca. 460.000 zahlreiche Wohnungen und moderne Siedlungen in deutschen Großstädten, bis er über einen Korruptionsskandal stolperte und abgewickelt wurde

schaft, kam deshalb nach herrschender Meinung nur noch „Privatisierung“ als Lösungsmöglichkeit der Wohnungsfrage in Frage. Dies erklärt, wieso es in den vergangenen drei Jahrzehnten zu einer regelrechten „Privatisierungswelle“ von Gemeineigentum gekommen ist. So wurden und werden Krankenhäuser, Müllentsorgung, Wasserwirtschaft, Verkehr und v.a. ehemals öffentliche Gemeingüter privatisiert. Vor allem die Privatisierung von Grund und Boden, und der Verkauf vieler ehemals staatlicher und gemeinnütziger Wohnungen, führte mit zu den derzeitigen wohnungspolitischen Problemen in unseren Großstädten.

Diese Entwicklung begann schon in den 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Die Lobbyisten bzw. die Interessenvertreter der Immobilienbesitzer, in Verbindung mit ihren Vertretern in der Politik machten dies damals möglich. Heute wird auch z.B. von extra neu geschaffenen Initiativen wie etwa „Initiative neue soziale Marktwirtschaft“ Einfluss auf die Politik und die öffentliche Meinung genommen, um u.a. die Agenda 2010 und weitere Privatisierungen durchzusetzen (vgl. Haman 2005).

Ich möchte die kritische Würdigung des privaten Grundbesitzes mit einem Zitat von Jean-Jacques-Rousseau beginnen.

*„Der erste, der ein Stück Land mit einem Zaun umgab und auf den Gedanken kam zu sagen »Dies gehört mir« und der Leute fand, die einfältig genug waren, ihm zu glauben, war der eigentliche Begründer der bürgerlichen Gesellschaft. Wie viele Verbrechen, Kriege, Morde, wie viel Elend und Schrecken wäre dem Menschengeschlecht erspart geblieben, wenn jemand die Pfähle ausgerissen und seinen Mitmenschen zugerufen hätte: »Hütet euch, dem Betrüger Glauben zu schenken; ihr seid verloren, wenn ihr vergesst, dass zwar die Früchte allen, aber die Erde niemandem gehört.«“ (vgl. Rousseau 2008, S.173).*

Wie das Zitat von Rousseau darlegt, ist der Besitz/die Besetzung von Grund und Boden eine große Ungerechtigkeit und Torheit, wenn nicht sogar eine Katastrophe für die Menschen, alle sind auf Bodennutzung angewiesen. Vor allem die Abhängigkeiten werden leider oft erst auf dem zweiten oder dritten Blick erkannt, so dass die Wurzel des Übels verdeckt bleibt.

Privateigentum an Grund und Boden ist die Ursache vielfältiger negativer Entwicklun-

gen in unserer Gesellschaft.

Grundstückseigentümer haben das Recht, andere Menschen das Betreten ihres Grundstückes zu verbieten oder eine Pacht/Maut für die Benutzung zu verlangen. Wenn sich der private Raum zu sehr ausweitet und der öffentliche Raum schwindet, können neben sozialen auch rechtliche Probleme entstehen. Eine generelle Privatisierung von öffentlichen Räumen, kann man als einen Angriff auf unsere Demokratie bezeichnen, weil sich dann nur noch Menschen die viel Geld haben, dies leisten können. Ein besonders negatives Beispiel davon, sind die Verhältnisse auf der Insel Sylt. Die Privatisierung des Grund und Bodens ist dort weit fortgeschritten und deswegen besonders problematisch. Die Anzahl der Zweitwohnungsbesitzer hat fast die der Einheimischen erreicht, und die Häuser der Zweitwohnungsbesitzer werden nur wenige Wochen im Jahr genutzt. Dabei herrscht inzwischen erheblicher Wohnungsmangel der Einheimischen und sie sind dadurch gezwungen auf dem Festland zu Wohnen (vgl. Held 2019).

In der der Menschenrechtserklärung der Vereinten Nationen vom 10. Dezember 1948 und dem UN Sozialpakt von 1966, im Artikel 11.1., leitet sich für jeden Menschen das Recht auf ausreichenden Wohnraum ab. Am 23.12.1973 wurde der UN Sozialpakt auch von der Bundesrepublik Deutschland ratifiziert.

Wenn dieses Recht aber nicht durch staatliches Handeln mitverwirklicht wird, dann unterliegt dieses Recht, dem sogenannten freien Markt.

Der Preis einer Ware verteuert sich, nach dem Gesetz des freien Marktes, sobald diese Ware knapper wird. Da bebaubarer Boden immer weniger in Berlin vorhanden ist und es eine große Nachfrage nach Wohnungen gibt, führt diese Entwicklung zu erheblichen Problemen. Die Bodenpreise und Mieten steigen. Auch besonders weil diese Situation von Boden- und Immobilienspekulanten ausgenutzt wird.

Dadurch werden Grundstücke zu Spekulationsobjekten, was den Mangel und somit den Preisdruck weiter erhöht. So geschieht es zum Beispiel, wenn das Spekulationsobjekt dem Markt oder einer notwendigen gemeinschaftlichen Nutzung entzogen wird, wenn der Verwertungsdruck, also das Ziel maximaler Gewinnerzielung, zu Verdrängung und Vertreibung führt. Letzteres passiert z.B. in gefragten Innenstadtvierteln immer häufiger.

Diese Entwicklung findet nicht nur in den Städten statt.

Auch die Bodenpreisentwicklung im ländlichen Raum in den vergangenen Jahren zeigt erhebliche Steigerungsraten, weil Großinvestoren die dortigen landwirtschaftlichen Nutzflächen als sichere Geldanlage nutzen.

Dies wiederum vertreibt die einheimischen Bauern, denn diese können sich wegen der steigenden Preise ihren Grund und Boden nicht mehr leisten. Dieses Landgrabbing wird fast ausnahmslos durch Bodenspekulation verursacht (vgl. Heubach 2019).

Deswegen führt in vielen Fällen die Landnahme zu Vertreibungen von der dort wohnenden Bevölkerung.

Es stellt sich in einer Demokratie die grundsätzliche Frage nach der Gerechtigkeit, gerade auch in diesem Bereich. Zum einen ist Grundeigentum ähnlich ungleich verteilt wie sonstiges Vermögen, zum anderen erscheint es fraglich, welche Gegenleistung von Grundeigentümern für die ihnen bereits zugefallen oder noch zu erwartenden Gewinne erbracht werden, denn der Wert eines Grundstücks ist zuvorderst von der Umgebungsinfrastruktur abhängig und zu dieser hat der Privateigentümer in aller Regel wenig bis gar nichts beigetragen.

### 3.2. Wem gehört der Boden in Berlin



**Abbildung 2 Grundstückspreisentwicklung in Berlin**

Wie man der Grafik 2. entnehmen kann, entwickeln sich die Grundstückspreise für bebaute- und unbebaute Grundstücke in Berlin, steil nach oben. Damit steigen gleichzeitig die Vermögen der Grundstücksbesitzer entsprechend.

Laut statistischem Landesamt von Berlin-Brandenburg, hat Berlin 2015 eine Fläche von 89161 ha. Davon entfallen 41,5 % auf Gebäude/Freiflächen, 18,3 % auf Waldflächen, 14,9 % auf Verkehrsfläche, 12 % auf Erholungsflächen, 6,7 % auf Wasserflächen und 4,4 % auf Landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Rest verteilt sich auf Flächen anderer Nutzung und Betriebsflächen. Die Wasser- und Waldflächen sowie das Berliner Verkehrsstraßennetz gehören dem Land Berlin. Wie viel der Stadtfläche insgesamt dem Land Berlin gehört, veröffentlicht das Landesamt für Statistik nicht.

Man kann aber davon ausgehen, dass der übergroße Teil des Stadtgebietes von Berlin dem Land Berlin gehören (vgl. Landesamt für Statistik 2015).

Das Thema Bodenrecht beschäftigt die deutsche Politik schon sehr lange. Gleich nach dem Ende des 2. WK begann in Deutschland die Debatte darüber, wie das Bodenrecht ausgestaltet werden sollte. Durch den Krieg waren ca. 2,5 Millionen Wohnungen in Deutschland zerstört. Für Westdeutschland waren die Herausforderungen sehr groß, es

mussten für die Flüchtlinge und durch die Kriegszerstörungen ca. 5,5 Millionen Wohnungen gebaut bzw. instand gesetzt werden (vgl. Egner 2014).

Der Bundestag verabschiedete 1949 ein Gesetz zur Wohnungszwangsbewirtschaftung. Das Gesetz beinhaltete hauptsächlich Maßnahmen zum Verbot von Mietkündigungen und Kontrolle der Miethöhen. Es bestand damals zur Schaffung von Wohnungen ein Baulandbedarf für mehrere Millionen Menschen. Da die Bodenspekulation auch damals schon von der Politik als großes gesellschaftliches Problem erkannt wurde, erarbeitete 1950 Herr Dr. Dittus einen Referentenentwurf zu einem Bundesbaugesetz, in welchem Bodenspekulation durch eine Planungswertabgabe verhindert werden sollte. Daraufhin forderte am 13.09.1951 der Bundestag die Bundesregierung auf, solch ein Gesetz zu beschließen, um die Boden- und Immobilienspekulation mit ihren negativen Auswirkungen einzuschränken (vgl. Müller S. 339-352).

Doch die damaligen Lobbyisten verhinderten dies, denn die Bundesregierung setzte den Vorschlag und die Aufforderung des Bundestages, aus fadenscheinigen Begründungen, nicht um.

Selbst als Franz Josef Strauß diese Immobilienspekulation und die daraus resultierenden finanziellen Verluste für die öffentlichen Haushalt kritisierte, tat die Politik nichts. Er sagte am 2. Juli 1970 in einer öffentlichen Rede: *„Die Grundstückspreise in der Bundesrepublik Deutschland steigen in einem Maße, dass es nicht zu verantworten ist, diese Gewinne unversteuert in die Taschen einiger fließen zu lassen. So hat z.B. die Stadt München von 1957 bis 1967 für etwa 650 Mio. DM Grundstücke erworben. Wenn sie diese Grundstücke alle im Jahre 1957 zusammengekauft hätte, also im ersten Jahr dieses Zehnjahreszeitraumes, hätte sie nur 148 Mio. DM bezahlt. Eine halbe Milliarde ist damit aufgrund der öffentlichen Leistungen – Erschließungsaufwendungen - von einigen wenigen verdient worden, und das noch steuerfrei.“*(vgl. Vogel. S.20).

Wie die Größenordnungen in Berlin aussehen, ist unbekannt, aber die Vermutung liegt nahe, dass sie ähnlich groß sind.

Durch die Insellage von Berlin gab es hier eine besondere Situation. Aber seit 1990 zeigen sich all die negativen Auswirkungen des Privatbesitzes von Grund und Boden auch hier massiv, obwohl es in Westberlin schon eine lange Tradition der Gegenwehr gab und

gib. So waren die Auseinandersetzungen mit Hausbesetzern<sup>8</sup> in Berlin besonders massiv. Heute gibt es zum Beispiel die Initiative „Deutsche Wohnen enteignen“<sup>9</sup>.

Die Lebensgrundlage der Berliner Bevölkerung ist der Grund und Boden. Wer diesen besitzt, bestimmt mit darüber, wie die Menschen leben werden die darauf wohnen. Wilhelm Abel schreibt dazu; „*Die Bedeutung der Grundbesitzverteilung kann nicht hoch genug eingeschätzt werden*“. Die Art und Weise, wie Grund und Boden eines Landes auf öffentliche Körperschaften, auf private Eigentümer und dabei Groß-, Mittel- und Kleinbesitzer verteilt ist, wirkt sich in bedeutendem Maße ökonomisch, politisch und sozial aus (vgl. Behrens 1974, zitiert nach Abel S.2).

Deswegen ist „*die Art der Grundbesitzverteilung in einem Lande ... zu den entscheidenden Voraussetzungen, von denen her sich Wirtschaft und Gesellschaft entfalten. Ihre Kenntnis gehört zu den wichtigsten Bestandteilen politischen Wissens.*“ (vgl. Behrens 1974, zitiert nach Duwenag/Epping S.2).

Aber im Immobilien- und Bodenbereich gibt es diese Transparenz immer noch nicht.

Wo ordnen wir Deutschland ein, wenn wir auf europäische Vergleichszahlen für Wohneigentum sehen. Laut der statistischem Bundesamt hat Rumänien mit über 96,4%, die Höchste Quote von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Europa. Deutschland folgt mit ca. 51 % nur auf einen Mittelplatz (vgl. Bundesamt für Statistik 2020. Europa). Die Menschen in Rumänien haben durch den sehr hohen Anteil von Eigentum, wesentlich geringere Probleme mit Mietsteigerungen als wir hier in Deutschland.

Wenn wir dann die einzelnen Bundesländer anhand der Zahlen von 2018 vergleichen, liegt Berlin weit abgeschlagen auf dem letzten Platz mit 17,4 %, weit vorn liegt z.B. das Saarland mit 64,7 %. Für die großen Unterschiede zwischen den Bundesländern, spielt die unterschiedliche historische Entwicklung eine große Rolle (vgl. Bundesamt für Statistik, 2020. Bundesländer).

Durch den geringen Anteil von Wohneigentum spielt die Vermietung eine umso größere

---

8 Zu Hausbesetzungen kam es ab 1980 mit bis zu fast 200 besetzten Häusern in Berlin

9 Durch einen Volksentscheid soll der Berliner Senat aufgefordert werden, ein Gesetz zu erlassen, welches die Vergesellschaftung der Wohnungen von privaten Wohnungsgesellschaften, mit mehr als 3000 Berliner Wohnungen regelt, sowie deren Überführung in eine Anstalt öffentlichen Rechts.

Rolle. Durch die sehr großen Mietsteigerungen in den vergangenen Jahren, konkret seit 2008, seit der letzten Finanzkrise, hat sich die Situation für die Mieterinnen und Mieter dramatisch verschlechtert. Die Mieten sind wesentlich schneller gestiegen als das Real-einkommen der Bevölkerung. So muss ein immer höherer Anteil des Familieneinkommens für die Miete aufgewandt werden. Von ca. 25 % 2008 auf über 33% in 2018. Was bei steigenden Mieten zu einem weiteren Umverteilungseffekt, von Mietern zu Immobilienbesitzern, führt.

Tendenz weiter steigend. Auch sind die Steigerungsraten der Bodenpreise bzw. Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen sehr hoch gewesen, wobei die finanzielle Belastung der Familien, für die das überhaupt in Frage kommt, derzeit aufgrund der extrem niedrigen Zinsen gemildert wird.

Die Mieter/innen stehen vor einem existentiellen Problem. Die Stadt Berlin hofft, mit der Mietpreisbremse Abhilfe schaffen zu können, aber ihre Wirksamkeit muss erst noch endgültig geklärt werden. Es laufen gerichtliche Verfahren auf die Rechtmäßigkeit der Mietpreisbremse, deren Ausgang man abwarten muss. Die Mietpreisbremse gilt nur für fünf Jahre und hat auch Auswirkungen auf den sogenannten „grauen“ Mietmarkt. Da das Wohnraumangebot durch die Mietpreisbremse sich nicht erhöht und der Druck der Wohnungssuchenden weiterhin besteht, führt dies zu einem Wohnungsschwarzmarkt. Dort werden die Wohnungen nicht mehr öffentlich angeboten (vgl. ntv Regionalnachrichten 2019). So kann die Mietpreisbremse umgangen werden.

Durch die massiven Privatisierungen von ehemals öffentlichen Wohnungen hat die Stadt derzeit keine wirkungsvollen direkten Eingriffsmöglichkeiten mehr, um Einfluss auf die Miethöhe zu nehmen.

Die Savills Unternehmensberatungsagentur untersuchte 2019 die Eigentümerstruktur der Mietwohnungen in Deutschland und Berlin. Sie erfasst 180 namentlich bekannten professionellen Eigentümern. Denen konnten etwa 828.500 Mietwohnungen zugeordnet werden. Das sind schätzungsweise 91 Prozent jener Berliner Mietwohnungen, die sich nicht in der Hand von Privatpersonen oder von Eigentümergemeinschaften befinden. Hiervon entfallen 327.000 Wohnungen auf die sechs landeseigenen Wohnungsbaue-

sellschaften. Der derzeit größte Wohnungseigentümer in Berlin ist jedoch die Deutsche Wohnen, die im Großraum Berlin über etwa 115.000 Wohnungen verfügt. Zweitgrößter privatwirtschaftlicher Akteur ist Vonovia mit circa 44.000 Wohnungen (vgl. Savills 2019).

Bis 1990 war die Stadt zweigeteilt. Im Osten gab es nur einen kleinen Anteil von Privatbesitz an Grund und Boden. Im Westteil dagegen war der Privatbesitz an Grund und Boden sehr viel stärker ausgeprägt.

Durch die Gesetzeslage in Deutschland ist es nicht einfach möglich festzustellen, wem welche Grundstücke gehören, weil nicht unbedingt eine natürliche Person im Grundbuch eingetragen sein muss. Das nutzen verschiedene Immobilieninvestoren aus, um die wahren Ausmaße ihres Immobilienbesitzes in Berlin und auch anderen Städten zu verschleiern. Das ist ein großes Problem für die Kommunalpolitik, da dadurch nicht das wahre Ausmaß der Immobilienkonzentration in den Städten erkennbar ist.

Unter anderem deswegen hat sich in Berlin die Initiative „Wem gehört Berlin“<sup>10</sup> gegründet. Sie wollen herausfinden, wem die Wohnungen bzw. Häuser gehören, in denen die Menschen wohnen. Sie versucht dies mit sehr viel Detektivarbeit und ist teilweise recht erfolgreich im Aufdecken der Besitzverhältnissen von Mietshäusern (vgl. Tagesspiegel interaktiv 2018).

Es gibt keine vollständige Übersicht über die Grundstücksbesitzer von Berlin, weil die gesetzliche Grundlage zur Erhebung der Daten fehlt<sup>11</sup>.

Die Anzahl der Wohngebäude betrug laut Statistik im Jahr 2019, 329100 und die Anzahl der darin enthaltenen Wohnungen beträgt 1.968.300 (vgl. Landesamt für Statistik Studie 692778 und 259653).

Durch den sehr hohen Anteil der Menschen, die in Berlin zur Miete wohnen, machen sich die Effekte der Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt hier besonders negativ bemerkbar. Dazu kommt, dass die neuen privaten Immobilienkonzerne versuchen, extra

---

<sup>10</sup> <https://wem-gehoert.berlin/>, Unter der Adresse werden Informationen zu den Eigentumsverhältnissen von Wohnungen, Haus- oder Gewerbeeinheiten gesammelt und ausgewertet.

<sup>11</sup> E-Mail Kontakt mit dem Landesamt am 29.09.2020 „Dieser gesetzlicher Rahmen fehlt, um Daten von den Grundbuchämtern zu erhalten. „

Gewinn für ihre Aktionäre zu erzielen. Deswegen haben diese Konzerne eine völlig andere Geschäftspolitik. Während die genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen ihren Mietern verpflichtet sind, ist dies bei den privaten Immobilienkonzernen nicht so, denn diese sind nur ihren Aktionären verpflichtet. Diese Konzerne verfolgen kein Gemeinwohlinteresse.<sup>12</sup>

## 4. Situation in Berlin

### 4. 1. Mietentwicklung in Berlin

Mietentwicklung in den fünf größten Städten in Deutschland, 2008 bis 2018								
	Bestandsmieten			Angebotsmieten			---	
	2008	2018	Anstieg	2008	2018	Anstieg	2008	2018
Berlin	4,83 EUR	6,39 EUR	+32 %	5,60 EUR	11,40 EUR	+104 %	0,77 EUR	5,01 EUR
Hamburg	6,80 EUR	8,39 EUR	+23 %	8,00 EUR	11,90 EUR	+49 %	1,20 EUR	3,51 EUR
München	9,81 EUR	10,22 EUR	+ 4 %	11,10 EUR	17,90 EUR	+61 %	1,29 EUR	7,68 EUR
Köln	7,62 EUR	8,43 EUR	+11 %	8,20 EUR	10,70 EUR	+30 %	0,58 EUR	2,27 EUR
Frankfurt am Main	7,15 EUR	8,07 EUR	+13 %	9,70 EUR	13,80 EUR	+42 %	2,55 EUR	5,73 EUR

\* Der Neuvermietungsgewinn gibt an, wie hoch die Zusatzgewinne ausfallen, die Vermieter\*innen bei einer Neuvermietung erzielen. Je höher der Neuvermietungsgewinn, desto größer das Interesse, die Bestandsmieter\*innen aus den Wohnungen zu drängen.

Quellen: F+B 2008, 2018 (Mietpiegelindex), Immowelt 2018 (<https://news.immowelt.de/n/361810-jahresvergleich-mieten-in-deutschen-grossstaedten-explodieren.html>) und eigene Berechnungen

**Abbildung 3** zeigt die Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten in Berlin + Gewinnmarge der Immobilienkonzerne

Die Gewinnmarge<sup>13</sup> der Immobilienkonzerne ist in den vergangenen Jahren bei Neuvermietungen sehr stark gestiegen. Deswegen können auch die Konzerne sehr hohe Dividenden an ihre Aktionäre, auf Kosten der Mieter/innen, ausschütten.

Die Mietentwicklung in Berlin und auch in anderen Großstädten ist besorgniserregend und für viele Mieter/innen mittlerweile existenzbedrohend<sup>14</sup>. Auf der einen Seite gibt es

12 Sind Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, die direkt oder indirekt gemeinnützige Unternehmenszwecke erfüllen. Dazu gehören kommunale Wohnungsunternehmen, deren Tätigkeit darauf ausgerichtet ist, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen bzw. Genossenschaften, die indirekt deswegen gesellschaftsnützlich sind, weil ihre Geschäftsaktivitäten prinzipiell auf die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Leistungen für breite Bevölkerungskreise bzw. mittlere und niedrigere Einkommensschichten ausgerichtet sind. Bei beiden Unternehmensformen ist der erwerbswirtschaftliche Gewinn nicht Zweck der Geschäftstätigkeit, sondern Mittel zum Zweck, um über die Selbstfinanzierung Investitionen durchführen zu können

13 Der operativen Gewinn (FFO) von Vonovia 2020 soll zwischen 1,275 bis 1,325 Milliarden Euro erreichen

14 Die Seite Mietenwatch.de stellt die Situation in Berlin sehr gut dar und gibt viele Handlungsanregungen zum Umgang mit Mietproblemen und Verdrängung.

immer weniger freie Wohnungen und auf der anderen Seite werden diese freien Wohnungen immer teurer vermietet. Der Bau von Sozialwohnungen in Berlin ist viel zu gering und es gibt in Berlin schon seit Jahren praktisch keinen Wohnungsleerstand mehr. Es existiert derzeit kein funktionierender Wohnungsmarkt. Experten/innen gehen davon aus, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ein Wohnungsleerstand von ca. 4% benötigt wird. Nach Untersuchungen der Hans Böckler Stiftung von 2018 fehlen allein in Berlin 310.000 bezahlbare Wohnungen (vgl. Böckler Wohnungsmangel 2018).

Der Anteil von Baugenehmigungen für Wohnungen, die aber noch nicht begonnen wurden, der sogenannte Bauüberhang, beträgt in Berlin im Jahr 2018 ca. 63.000 Wohnungen (vgl. Landesamt für Statistik 2019, Bauüberhang). Es gibt also zumindest in diesen Bereich noch Reserven. Allerdings ist zu fragen, warum der Bauüberhang so groß ist und auch weiter zunimmt. Einerseits fehlen Fachkräfte auf dem Bau, andererseits kann es auch sein, dass die Bauherren auf Zeit spielen, weil sie vielleicht auf steigende Boden- und Immobilienpreise spekulieren.

Es gibt noch weitere Ursachen für die derzeitige dramatische Mietentwicklung und Wohnungssituation in Berlin. So gibt es verschiedene Internet Plattformen, wie Airbnb, wo etliche tausend Wohnungen und Zimmer von privaten Anbietern angeboten werden. Diese fehlen auf dem normalen Wohnungsmarkt.

Siehe auch das Urteil zur Zweckentfremdung von Wohnungen (vgl. Ulrich 2020).

Die Berliner Morgenpost berichtet, dass im Jahr 2018 ca. 13.000 und im Jahr 2020 schon über 22.500 Unterkünfte über Airbnb angeboten wurden (vgl. Fahrn 2020).

Einen erheblichen Anteil an der problematischen derzeitigen Situation in Berlin hat die Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen.

Dazu schreibt Andrej Holm auf seinen Gentrification<sup>15</sup> Blog folgendes: „*In der Summe der letzten 30 Jahre wurden mehr als 290.000 Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Zahl der selbstnutzenden Eigentümer ist im selben Zeitraum um knapp 140.000 gestiegen. Da ein Teil der neuen Selbstnutzer in Neubauten oder Eigenheimen*

---

15 Gentrification Blog -Nachrichten zur Stärkung von Stadtteilmobilisierungen und Mieter/innenkämpfen

*lebt, gibt es allein aus den Umwandlungen seit 1991 mindestens 200.000 aufgeteilte Wohnungen, die zurzeit vermietet werden. Christoph Trautvetter bezifferte auf der Basis seiner Analysen mit Mikrozensusdaten den Umfang der umgewandelten Wohnungen in Berlin auf über 485.000. Abzüglich der davon selbstgenutzten Wohnungen (etwa 30 Prozent) verbleiben insgesamt etwa 340.000 Mietwohnungen, die bereits umgewandelt wurden und in denen Mieter Furcht vor einer Eigenbedarfskündigung haben müssen. Bezogen auf den Mietwohnungsbestand entspricht das einem Anteil von 20 Prozent.“ (vgl. Holm 2020).*

Es ist davon auszugehen, dass durch diese Umwandlungen ein erheblicher Verlust von preiswerten Wohnungen in der Folge eingetreten ist. Da die Wohnungsbesitzer kein Interesse an nicht zahlungskräftigen Mietern haben, versuchen sie diese, aus ihren preiswerten Mietverhältnissen heraus zu drängen. Dadurch können sie die Wohnungen wesentlich teurer wieder vermieten.

Der Wohnungsneubau in Berlin konnte dem Bedarf bei weitem nicht gerecht werden. Es zogen seit 2003 wesentlich mehr Menschen nach Berlin als von Berlin weg. Es war ein großes Bevölkerungswachstum in Berlin zu verzeichnen. Erst jetzt ist das Bevölkerungswachstum zum Stillstand gekommen (vgl. Landesamt für Statistik 2020).

Die Bevölkerung von Berlin nahm stark zu, und der Druck auf dem Wohnungsmarkt war sehr groß.

Die Privatisierung von ehemals gemeinnützigen bzw. öffentlichen Wohnungen trug ganz erheblich zu den steigenden Mieten bei. Ganz besonders das Argument der Privatisierungsbefürworter; „Der Markt wird es richten“, hat sich als katastrophal für die Wohnungssuchenden herausgestellt.

Die klassische Idee von einem funktionierenden Markt für Wohnungen, der durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird, ist für Menschen die entsprechend ihrer Einkommenssituation auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind, eine Farce und inhuman.

Die Immobilienkonzerne lassen keine preiswerte Wohnungen bauen, die von Durchschnittsverdienern bezahlt werden können, denn sie haben ein ganz anderes Geschäftsmodell als die gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften.

Immobilienpekulationen gab es schon immer in der Menschheitsgeschichte. Sie erreichten teilweise irrwitzige Höhen an Bodenpreisen. So erreichte der Bodenwert in Tokyo in den 80-ziger Jahren des vorigen Jahrhunderts unvorstellbare Höhen. Die knapp zwei Quadratkilometer Fläche um den Kaiserpalast in Tokio hatten damals ungefähr den gleichen Wert, wie die ganze Fläche Kanadas oder Kaliforniens (vgl. Rosa 2015). Bevor das Platzen der Immobilienblase diese spekulativen Werte wieder vernichtete und fast die ganze Wirtschaft Japans in die Krise stürzte.

2008 war die letzte große Finanzkrise, welche durch Immobilienpekulation in den USA ausgelöst wurden ist.

Seitdem sind die Zinsen für Geldanlagen bis in den Minusbereich gesunken. Deswegen legen Investitionsfonds immer mehr Geld in Immobilienbesitz an. Zwischen 2009 bis 2017 sind die Umsätze von Immobilientransaktionen bundesweit von 13,4 Milliarden auf über 70 Milliarden Euro gestiegen (vgl. Holm 2018). Das hat die Immobilien- und Bodenpreise in den Großstädten, wie in Berlin, extrem steigen lassen. Ganz besonders problematisch ist auch der weltweite Aufkauf von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Großinvestoren, inzwischen auch in Europa und auch hier in Deutschland (vgl. Zarzer 2015).

Privatinvestoren bauen trotz andersartiger Verlautbarungen nicht viele Wohnungen, außer im Hochpreissegment, für Menschen mit hohen Einkommen. Die Auswirkungen der völlig verfehlten staatlichen Wohnungsbauförderung sind erheblich.

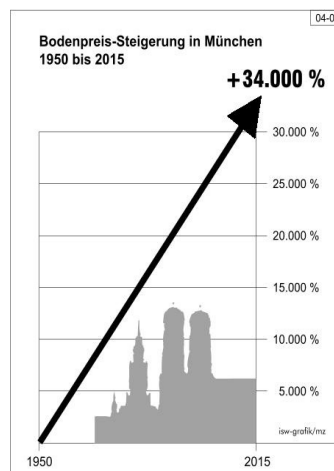
Zum besseren Verständnis der Umverteilung von Arm zu Reich, von arbeitenden Menschen zu Beziehern leistungsloser Einkünfte, aus ihren Besitzverhältnissen, habe ich als Anlage eine Idee eines „Umverteilungsberichtes“ beigefügt.

## 4.2. Umverteilung durch Miete und Immobilienspekulation

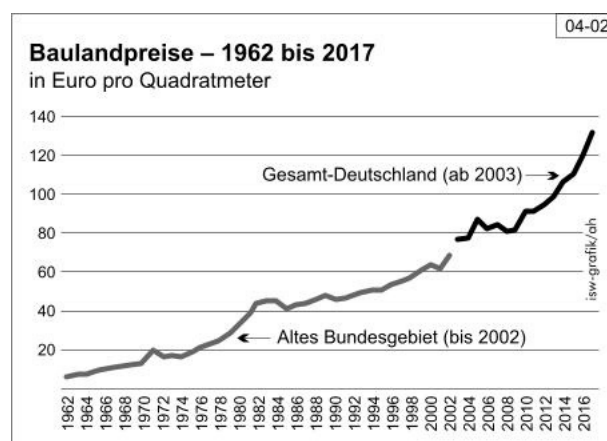
Ein besonders eindrucksvolles Beispiel der Umverteilung ist München, wo die Bodenpreise förmlich explodiert sind und dadurch auch die Umverteilung von Mietern/innen zu Immobilienbesitzer/innen extrem zugenommen hat.

Innerhalb von 65 Jahren hat der Bodenpreis in München um unvorstellbare 34.000 Prozent zugenommen.

**Abbildung 4 Bodenpreise München**



**Abbildung 5 Baulandpreise Deutschland**



Die Grafik zeigt, dass sich die Bodenpreise in Deutschland im Durchschnitt seit 1962 verachtfacht haben. Wobei es erhebliche regionale Unterschiede gibt. In den deutschen

Großstädten ist der Anstieg der Bodenpreise wesentlich größer, wie in ländlichen Gegenden.

Miete und Bodenspekulation sind heute die größten Faktoren in der Umverteilung, von der arbeitenden Bevölkerung hin zu der besitzenden Klasse von Geld und Kapital (vgl. Scherhorn 2013, S.11).

Gesamtgesellschaftlich betrachtet spielen aber die Größenordnungen die entscheidende Rolle. Auch der Gerechtigkeitsaspekt ist von großer Bedeutung.

Rentiers sind Menschen die ohne eigene Leistung, ohne selbst arbeiten zu müssen, nur von den Zahlungen ihrer Immobiliennutzer, also den Mietern, leben (vgl. Metzler 2020).

Da Berlin eine Mieterstadt ist, sind besonders viele Einwohner von den steigenden Miet- und Bodenpreisen betroffen. Die steigenden Kosten müssen sie entweder selber übernehmen oder sie werden bei entsprechender sozialer Notlage vom Staat durch das staatliche Wohngeld oder als Kosten der Unterkunft der Bezieher von Arbeitslosengeld II übernommen.

Insgesamt wurde der Wohnungsmarkt von 1980 bis 2014 mit mehr als 250 Milliarden Euro direkt und indirekt aus Mitteln des Bundeshaushaltes subventioniert, ohne das sich grundsätzlich an der schlechten Wohnungssituation bzw. an den Eigentumsstrukturen am Wohnungsmarkt in Deutschland etwas geändert hat (vgl. Holm 2017 S.20).

Hans Jochen Vogel schreibt in seinem Buch „Mehr Gerechtigkeit.....“, dass *„in München der Baulandkostenanteil bei der Herstellung einer Immobilie, von 1,42 % 1950 auf 79,15 % im Jahre 2018 erhöht hat. Bundesweit betrug der Anteil 2000 28,2 % und 2017 schon 32,10 %* „ (vgl. Vogel 2019 S.10f). Diese exorbitanten Steigerungsraten haben kein entsprechendes Echo in der Öffentlichkeit gefunden.

Dirk Löhr beschreibt im Reader „Grundsteuer:Zeitgemäß!“ die Verhältnisse der Umverteilung zwischen Faktor Arbeit, Kapital und Boden.

Er kommt bei seinen Überlegungen und Berechnungen zu dem Schluss, dass im Jahr

2017 ungefähr 230 Milliarden Euro Bodenerträge aus Grundbesitz erzielt worden sind. Über die Hälfte davon floss nur an 10 % der Bevölkerung, die den größten Anteil an privaten Bodenbesitz in Deutschland halten (vgl. Löhr S.191).

Die ist Folge der fehlenden, nicht vorhandenen angemessenen Besteuerung der Vermögenszuwächse. Wesentlich besser wäre es, wenn es erst gar nicht zu solchen ungerechten Vermögenszuwächsen kommen würde. Dadurch entstand eine Schicht von Privilegierten von neuen „Feudalherren“ die aufgrund ihres Immobilienbesitzes, die Menschen, die darauf angewiesen sind, ausbeuten können. Das kommt praktisch einer Erpressung gleich, denn die auf Wohnung angewiesenen Menschen haben keine Alternative und zahlen dann solch absurde hohe Mieten, wie auch der Staat.

Kann man oder besser gesagt muss man nicht bei solchen Verhältnissen, von einer „Refeudalisierung der sozialen Verhältnisse“ in Deutschland sprechen?

Das Umverteilungsproblem, durch Grund und Boden, ist also auch ein Rechts- und Gerechtigkeitsproblem für das eine demokratische Gesellschaft eine gerechte Lösung finden muss.

Der Anteil der Vermögenszuwächse aus Geldkapitalanlagen nimmt seit 2008 immer weiter ab, ähnlich sinkt auch der Anteil der Nettolöhne am Volkseinkommen weiter, dafür steigt aber der Anteil der Vermögenszuwächse aus Immobilienbesitz (vgl. Löhr S.190).

## **5. Alternativvorschläge**

### **5.1. Warum ist Grundsteuerreform notwendig?**

Die Grundsteuer fließt nur den Gemeinden als Einnahme zu und ergibt ca. 13 Mrd. Euro Aufkommen im Jahr. Die Grundsteuer ist eine der ältesten Steuern und blieb bis ins frühe 19. Jahrhundert die Hauptsteuer bzw. die Haupteinnahmequelle der Kommunen (vgl. Baatz 1992 S.46).

Mit dem zunehmenden Städtebau beschränkte sich die Grundsteuer nicht mehr nur auf die Landwirtschaft. Dort wurden dann der Grundbesitz und auch die Gebäude besteuert. Grundgedanke ist, dass Grundstücke und Gebäude Kosten für die Kommunen verursa-

chen, die zum Beispiel die Infrastruktur unterhalten. Die Eigentümer sollen diese Lasten mittragen. Dazu gibt es die Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliches Vermögen und die Grundsteuer B für bebaute oder bebaubare Grundstücke. In der Grundsteuer B werden Boden und Gebäude gemeinsam besteuert. Die Bemessungsgrundlage ist bundesweit einheitlich geregelt. Jede Kommune bestimmt aber mit einem Hebesatz die tatsächliche Höhe der Steuer.

Am 10.04.2018 bescheinigt das Bundesverfassungsgericht dem Grundsteuerrecht Verfassungswidrigkeit. Der Bundesgesetzgeber erhielt bis zum 31.12.2019 Zeit, das Bewertungsverfahren für die Grundsteuer neu zu regeln. Das wurde auch umgesetzt (vgl. Bundesverfassungsgericht 2018).

Zu diesem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes ist es gekommen, weil der Bundestag sich über Jahre hinweg weigerte, die Forderungen des Bundesfinanzhofes umzusetzen (vgl. Bundesfinanzhof 2014).

Der Bundesfinanzhof hatte 2014 dieses Gesetz dem Bundesverfassungsgericht zur Überprüfung vorgelegt. Ein Berliner Bürger hatte gegen dieses Gesetz geklagt, weil er sich ungerecht besteuert sah.

Es geht um die zugrunde liegenden Einheitswerte, die zur Berechnung der Grundsteuer gelten. In den alten Bundesländern stammen diese von 1964 und in den neuen Bundesländern reichen sie sogar bis 1935 zurück. Inzwischen haben sich Gemeinden und Städte sehr stark verändert und damit auch die Werte von Grundstücken und Gebäuden. Die verwendeten Werte sind völlig überholt. Dies führte zu einer starken Begünstigung und auch Ungleichbehandlung der Besitzer von Grund und Boden gegenüber anderen Steuerzahlern.

Aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes und weil sich die Bundesländer nicht auf eine gemeinsame Gesetzesvorlage einigen konnten, musste 2019 der Bundestag ein Gesetz verabschieden, sonst wäre die Grundsteuer entfallen und damit auch die 13 Milliarden Euro Einnahmen der Kommunen daraus.

Das Gesetz wurde dann auch 2019 beschlossen, es enthält aber eine sogenannte „Länderöffnungsklausel“, die es den Bundesländern erlaubt eigene Grundsteuermodelle um-

zusetzen. Es wird also keine bundesweit einheitliche Grundsteuer mehr geben.

## 5.2. Gerechtigkeit

Das Bundesverfassungsgericht hebt den Gerechtigkeitsaspekt bzw. den Gleichheitsgrundsatz in der Urteilsbegründung zur Entscheidung besonders hervor. Gerechtigkeit ist eine wesentliche Grundlage unseres Zusammenlebens in unserer Demokratie. Deswegen muss man die Frage stellen, nach welchen prinzipiellen Gerechtigkeitsvorstellungen bei dem Thema Steuern, Miete und Boden zu verfahren wäre, damit es nicht immer das Bundesverfassungsgericht in der Sache hier entscheiden muss. Allerdings veränderten sich die Gerechtigkeitsvorstellungen innerhalb einer Gesellschaft immer wieder.

Auch das Bundesverfassungsgericht änderte im Laufe der Jahre mit Grundsatzentscheidungen das geltende Recht und entwickelte dadurch das Rechtsverständnis immer weiter.

Seitdem die Menschen in Gesellschaften leben, machen sie sich Gedanken darüber, wie ihre Gemeinschaften funktionieren sollten. Sie machten positive und negative Erfahrungen und zogen daraus Schlussfolgerungen für ihre Zukunft.

Aber die grundsätzliche Erfahrung war, dass ein Austausch zwischen Geben und Nehmen stattfinden muss. Siehe Kapitel Geschichte.

Das Wort „Gerechtigkeit“ kommt aus dem Lateinischen „justitia“ und setzt voraus, dass dann, wenn etwas genommen wird, auch etwas Gleichwertiges gegeben werden muss, damit wieder ein Gleichgewicht entsteht.

Hans Kelsen, einer der bedeutendsten Verfassungs- und Völkerrechtler des 20. Jahrhunderts, schreibt in seinem Buch „Was ist Gerechtigkeit?“

*„Gerechtigkeit ist in erster Linie eine mögliche aber nicht notwendige Eigenschaft einer gesellschaftlichen Ordnung. Nur in zweiter Linie eine Tugend des Menschen. Denn ein Mensch ist gerecht, wenn sein Verhalten einer Ordnung entspricht, die als gerecht gilt. Was bedeutet es aber aber, dass eine Ordnung gerecht ist? Dass diese Ordnung das Verhalten der Menschen in einer Weise regelt, die alle befriedigt, so dass alle ihr Glück un-*

ter ihr finden.“ (vgl. Kelsen Seite 11).

Nach der Katastrophe des 2. WK wurde am 10. Dezember 1948 mit der „Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte“ eine verbindliche Grundlage für das Zusammenleben der Menschheit geschaffen. Im Artikel 25, Absatz 1, ist auch das Recht auf ausreichenden Wohnraum verankert.

Ludger Kühnhardt schreibt in seiner Studie „Die Universalität der Menschenrechte“  
*„Der Menschenrechtsbegriff wird wie jedes Schlüsselwort der politischen Sprache stets mit Umdeutungsversuchen und zeitbedingten Veränderungen konfrontiert sein. Es gilt, ihn vor einer inneren Aushöhlung zu bewahren, die sein eigentliches Proprium verdunkeln könnte“* (vgl. Kühnhardt S. 306).

Es kommt also immer wieder darauf an, in der politischen Diskussion klare Positionen für die Einhaltung der Menschenrechte zu entwickeln. Denn die Profiteure von einer Nichteinhaltung der Menschenrechte leisten zur Durchsetzung ihrer eigenen Interessen, eine sehr starke professionelle Lobbyarbeit. Alle gesellschaftlichen Bereiche sind davon betroffen und ganz besonders kann man dies im Bereich der Bodenpolitik sehen. Dort sind diese Lobbyisten seit 70 Jahren erfolgreich darin eine gerechte Besteuerung aus Immobilienbesitz und Immobilienspekulation, zu verhindern.

Im Folgenden werden zwei neuere politische Ansätze der Gerechtigkeit dargestellt.

### **5.2.1. John Rawls**

John Rawls (1921-2002) war Professor für Philosophie an der Harvard-Universität. Er hatte eine liberales Politikverständnis. Er war der Meinung, dass jedem Menschen möglichst viele Entscheidungsfreiheiten einzuräumen seien. In seinem Werk „Eine Theorie der Gerechtigkeit“, entwickelte er drei Voraussetzungen, um Gerechtigkeit in einer Gesellschaft zu erlangen. Dies sind der Urzustand, der Schleier der Unwissenheit und das Differenzprinzip, die im Folgenden kurz erläutert werden:

Er hatte Idee, dass sich die Menschen auf einen Urzustand (original position) zurück begeben können, von dem aus dann alle Menschen eine faire Grundeinstellung zu den Dingen in ihrer Gesellschaft haben.

Das bedeutet, dass jeder Mensch rational und frei sein eigenes Interesse verfolgt, aber

gleichzeitig akzeptiert und billigt er die individuelle Interessenverfolgung der anderen Menschen (vgl. Rawls 2019 Seite 34-39).

Beim Schleier der Unwissenheit geht Rawls davon aus, dass der Mensch nicht weiß welche soziale Stellung oder welche Begabungen er haben wird. Da der Mensch sich ja schon im Urzustand befindet, würde er unabhängig seiner sozialen Herkunft von allen anderen Menschen akzeptiert. Dadurch würden alle Gerechtigkeitsgrundsätze von jedem akzeptiert werden.

Nach seinem Differenzprinzip, muss jeder Mensch damit rechnen, wirtschaftlich schlechter als die Mehrheit gestellt zu werden. Da alle Gerechtigkeitsgrundsätze von jedem akzeptiert würden, würde es auch akzeptiert, dass die Einkommen der sozial schwächsten Gruppe entsprechend an das Einkommen aller anderen Gruppen angepasst würden.

So würden die sozialen Unterschiede verschwinden und es keinen Sinn mehr machen Reichtum anzuhäufen, der nur einem selbst nutzen soll.

Rawls Theorie zielt auf eine gesamtgesellschaftliche Kooperation mit dem Ziele der demokratischen Durchsetzung von Gerechtigkeit ab, da sozial Schwache wirtschaftlich aufgewertet werden (vgl. Holzleithner 2009: S. 40f).

### **5.2.2. Mason Gaffney**

Mason Gaffney (1923-2020) war ein bekannter US- amerikanischer Ökonom. Er war ein Anhänger des Georgismus, benannt nach Henry George (1839-1897), der ein Wirtschaftswissenschaftler und Philosoph war.

Nach seiner Philosophie kann die gesamte Bevölkerung eines Landes ohne Armut leben, wenn eine neuartige Wirtschaftsordnung etabliert würde. Ein freier Markt muss dabei sowohl dem Gemeinwohl als auch den privaten Interessen dienen. Dies müsste dann mit einer fairen Regierung zusammengeführt werden. Richtig zusammengebracht und angewandt, liefere diese Symbiose materiellen Wohlstand, sowie gesellschaftliche Solidarität (vgl. Löhr 2017 S.16).

Henry George war im 19. Jahrhundert der Begründer dieser Gedanken. Seine Bücher waren damals die meistgelesenen Wirtschaftsbücher der damaligen Zeit. Grundsätzlich ging es um eine Reform desjenigen Einkommens, welches aus dem Faktor Boden resultierte. Dies war, so wie heute, eine Bedrohung für diejenigen, welchen de facto Bodenrenten aus diesem Produktionsfaktor zufließen.

Gaffney war es, der die Idee von Henry George aufgriff und entscheidend erweiterte. Er geht davon aus, dass Steuern und Abgaben zu Lasten des ökonomischen Überflusses gehen, der sich in den Bodenrenten niederschlägt. Demnach wäre eine direkte Steuer auf Bodenrenten effizient, da sie in den privaten Märkten die Summe der Steuern reduzieren würden. Lohn- und Einkommenssteuern würden reduziert werden können (vgl. Feder 2017 S. 42).

Gaffney geht einen großen Schritt weiter-, als George und Rawls. Sein Ansatz ist gesamtgesellschaftlich, weil er nicht nur die Kooperation in der Gesellschaft sieht, sondern auch die Umwelt mit einbezieht. Er verbindet die Ökonomie, die Ökologie und eine faire Regierung zu einer Strategie für eine gerechte Weltordnung.

## **6. Alternative Grundsteuermodelle**

### **6.1. Die Gebäudesteuer**

Bei einer Einführung einer Gebäudesteuer müssen umfangreiche statistische Erhebungen durchgeführt werden.

Diese verursachen einen erheblichen finanziellen Mehraufwand.

Nach einer Studie von 2010 der Bremer Senatsverwaltung würde die Umsetzung des Modells ungefähr 1,8 Mrd. Euro Kosten verursachen. Vor allem zusätzliches Personal wäre dafür notwendig. Was allerdings nicht ohne weiteres zu finden wäre. Dazu kommen noch jährliche Aktualisierungskosten von 220 Millionen Euro (vgl. Bremer Senatsverwaltung 2009).

Die Autoren der Studie sprechen sich für eine Fortsetzung-, der am Wert des Grundbesitzes orientierten Grundsteuer aus, aber anstelle der kritisierten Einheitswerte soll dann eine realitätsgetreue Grundstücksbewertung erfolgen.

Die Befürworter des Modells gehen davon aus, dass die erforderlichen Daten auf dem

Immobilienmarkt, durch die steuerpflichtigen Grundbesitzer und durch die Finanzämter zusammengestellt werden können.

Allerdings ist nicht abzuschätzen, wie schnell die Umsetzung dieser Gebäudesteuer funktionieren würde.

Bei der Einführung einer Gebäudesteuer wäre es so, dass jede wertbeeinflussende Veränderung am Gebäude, fortlaufend erhoben, gemeldet und bei der Ermittlung der Steuer berücksichtigt werden müsste. Andernfalls würde bspw. ein minderwertiger Neubau möglicherweise weitaus höher bewertet (und besteuert) als ein gründerzeitliches, aber jüngst modernisiertes Gebäude. Ein weiteres Problem ergibt sich bei selbstgenutztem Eigentum und firmeneigenen Gebäuden, denn der Vergleich mit anderen vermieteten Häusern und Wohnungen wäre nicht ohne weiteres möglich. Es ist sehr schwierig den Selbstnutzungsanteil zu berechnen. Es müssen teilweise fiktive Mieten zugrunde gelegt werden, was zu problematischen Ungleichbehandlungen bei der Besteuerung führen kann und damit auch wieder zu rechtlichen Auseinandersetzungen.

Unbebaute Grundstücke werden weniger besteuert als bebaute Grundstücke. Durch diesen Unterschied lohnt es sich für Spekulanten, die unbebauten Grundstücke zu Spekulationszwecken nicht zu bebauen oder zu veräußern. Dies führt zu einer künstlichen Angebotsverknappung von Bauland und damit auch zu steigenden Mieten und Bodenpreisen.

Fair ist die Steuer nicht. Auch wenn ein bebaubares Grundstück noch nicht bebaut ist, muss die Kommune in die öffentliche Infrastruktur investiert sowie Bau und Planungsrecht geschaffen haben. Durch diese Maßnahmen bestimmt die Kommune maßgeblich den Wert der Grundstücke.

Eine Grundsteuer mit Gebäudekomponente führt dazu, dass diese öffentlichen Leistungen unvollkommen und ungerecht verteilt abgegolten werden. Dies geht insbesondere und ausschließlich zu Lasten derjenigen, die bauen, aber zu Gunsten derjenigen, die das Baurecht für ihr Grundstück nicht wahrnehmen, gleichzeitig aber von dem von der Öffentlichkeit geschaffenen Bodenwert ihres Grundstücks profitieren (vgl. Kriese 2019 S.43-54).

## **6.2. Modell Flächensteuer „Süd-Modell“**

Es ist ein Gegenentwurf zum Modell der Gebäudesteuer. Die Bemessungsgrundlage soll bei diesem Modell ausschließlich auf die Fläche des Grundstückes, sowie der Fläche der aufstehenden Gebäude sein.

Mit diesem Modell soll mit der bisherigen Tradition der Grundsteuer, als Sollertragsteuer, gebrochen werden. Eine Sollertragssteuer ist eine Steuer, die an das Halten von Vermögens- oder Kapitalbeständen unabhängig von tatsächlich erzielten Erträgen anknüpft. Eine Ausrichtung nach diesem Prinzip würde allerdings bedeuten, dass die Höhe der Grundsteuer, die Leistungen der Gemeinde, gegenüber dem Grundstücksnutzer, abbilden würde. Die Leistungen der Gemeinde würden unabhängig vom Wert der Immobilie (Gebäude und Boden) und für alle Gemeindemitglieder gleichermaßen anfallen. Aus diesem Grund soll die Grundsteuer nicht an den Grundstückswert geknüpft werden. Es handelt sich bei diesem Vorschlag um eine reine Flächensteuer, welche keinen Bezug zu den Gebäude- oder Bodenwerten hat. Die Befürworter sehen die Steuer auch als relativ leicht umsetzbar, da alle Daten zur Erhebung der Steuer vorliegen würden (vgl. Flächensteuer 2010 Nord-Südmodell).

Eine Flächensteuer belastet Häuser und Wohnungen in einfachen Lagen genauso hoch wie solche in privilegierten Lagen. Im hohen Maße begünstigt würden dadurch Immobilien in den teuren Lagen, die von der Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur und sicherer Entfernung, etwa zu Lärmquellen oder Industrieanlagen in besonderer Weise profitieren.

Das die Bedeutung der Lage von Grundstücken ausgeklammert wird, führt die Flächensteuer zu einer Gleichstellung zuungunsten all jener, die ihre Grundstücke in schlechten Lagen haben. Die bereits Privilegierten werden erneut bevorzugt.

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom April 2018 bezieht sich auch auf frühere Entscheidungen. Das Leistungsfähigkeitsprinzip stellt einen Fundamentalgrundsatz unserer Demokratie dar, denn nur durch gerechte Besteuerung nach Leistungsfähigkeit, bleibt die Legitimation unserer Demokratie erhalten.

Die Leistungsfähigkeit des Grundstückseigentümers entsteht vor allem durch öffentli-

che Leistungen, soweit sich diese im Bodenwert niederschlagen. Die Grundstücks- und Gebäudeflächen allein taugen hingegen nicht, die durch öffentliche Leistungen vermittelte Leistungsfähigkeit zu erfassen. Wenn wertvolle Grundstücke im Verhältnis zu ihrem Wert geringer als weniger wertvolle Grundstücke besteuert werden, ist dies eine Perversion des Leistungsfähigkeitsprinzips und damit ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz. Eine reine Flächensteuer dürfte daher mit hoher Wahrscheinlichkeit wiederum verfassungswidrig sein. Die Frage ist dann, wann klagt jemand dagegen. Eine längere Rechtssicherheit besteht bei dem Modell wohl nicht.

Die Erhebung der Daten zur Besteuerung ist entgegen der Aussagen der Befürworter, nicht so einfach zu bewerkstelligen, denn die Erfassung aller Gebäudeflächen muss erst noch durchgeführt werden und die Kosten dafür werden wohl auf die Steuerpflichtigen abgewälzt. Dies müsste dann auch wieder Kontrollen nach sich ziehen.

Wenn in die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer beim Flächenmodell sowohl Grundstück als auch Gebäude mit einfließen, würde sich die Grundsteuer erhöhen, wenn ein Gebäude errichtet oder aufgestockt wird. Bei der Flächensteuer wirkt dieses Prinzip besonders stark, denn es ist vorgesehen, dass ein Quadratmeter Gebäudefläche wesentlich höher als ein Quadratmeter Grundfläche besteuert wird.

Dies schafft einen eklatanten steuerlichen Fehlanreiz: Wer das planungs- und baurechtliche Mögliche baut, wird durch eine höhere Grundsteuer bestraft.

Mit der Flächensteuer würde heute die schon extrem geringe Besteuerung ungenutzter Bauflächen fortgesetzt. Das nicht Bebauen von baureifen Land und das Nichtstun bei bebaubaren Grundstücken, für die mit öffentlichen Mitteln bereits Infrastruktur bereitgestellt und Baurecht geschaffen wurde, würden gewissermaßen belohnt. Das befördert somit auch die Spekulation und führt zur Angebotsverknappung, was letztlich die Boden- und Mietpreise weiter nach oben treibt (vgl. Kriese 2019 S.43-50).

### **6.3. Modell der Bodenwertsteuer**

Die Bodenwertsteuer ist eine reine Fiskalsteuer. Das ist eine neutrale Steuer ohne eigene Lenkungsziele wie z.B. die Tabaksteuer. Die Bodenwerte sämtlicher Lagen werden relativ gleich zueinander belastet. Das heißt, dass die Grundstücke in der Innenstadtlage gleich besteuert werden, aber auch die Grundstücke am Stadtrand gleich besteuert werden. In der Innenstadt ist in der Regel der Boden mehr wert, als in den Außenbereichen der Städte.

Die Bemessungsgrundlage bezieht sich einzig und allein auf den Grund und Boden. Anders als bei anderen Steuern, die die Gebäude miteinfassen, kommt es zu keinen Fehlansreizen wie bei einer Flächensteuer.

Die Grundlage der Bemessung sollen die Bodenrichtwerte sein.

Bei der reinen Bodenwertsteuer entfällt die aufwändige und wegen Pauschalisierung unzulängliche Gebäudebewertung. Dagegen liegen die Bodenrichtwerte in Deutschland praktisch flächendeckend vor. Die Grundstückseigentümer werden bei der Bebauung ihres Grundstückes und bei Sanierung oder Ausbau ihrer Gebäude nicht durch eine höhere Grundsteuer belastet. Das ist eine große Motivation zur Sanierung der bestehenden Gebäude.

Nach § 196 BauGB haben die Gutachterausschüsse der Kommunen die notwendigen Bodenrichtwerte ständig zu ermitteln.

Das Bodenwertmodell führt dazu, dass größere und teurere Grundstücke im Vergleich zu kleineren und günstigeren Grundstücken stärker mit der Grundsteuer belastet werden.

Da hier keine Bewertung von Gebäuden notwendig ist, kommt es zu einer erheblichen Vereinfachung der Besteuerung, und die Gemeinden können die Steuer komplett allein verwalten.

Die Bodenwertsteuer dient auch als guter Anreiz dafür, dass gegebene Baurecht auszunutzen. Denn maßgeblich für die Höhe der Bodensteuer wäre ja nicht die tatsächliche Bebauung, sondern die Bodenrichtwerte.

In Deutschland gibt es über 150.000 Hektar ungenutzte städtische Brachflächen, die bebaut werden könnten. Die Verödung der Ortskerne sowie der Flächenfraß an den Orts-

rändern auf der grünen Wiese könnten so gebremst werden (vgl. Kriese 2019 S.7-11). Die reine Bodensteuer unterstützt die effiziente Bebauung und Nutzung der vorgesehen Flächen in den Innenstädten.

Es gibt eine ganze Reihe von Studien von Ländern, die die Bodenwertsteuer eingeführt haben. Dort ist die Bodenwertsteuer bewährte Praxis. Die aufgeführten Vorteile wurden dort empirisch bestätigt

Das macht sich laut Studie in einer guten internationalen Wettbewerbsfähigkeit bemerkbar, weil es zu einer reduzierten Kapitalbindung an Grund und Boden dort führt. Auch sind die Steuern auf Arbeit und Kapital im Durchschnitt niedriger, dadurch gibt es weniger Baulücken, angeregte Investitionstätigkeit und Wachstumseffekte (vgl. Milan 2016 S. 335-349).

Kritisiert wird an dem Modell, dass es zu einer wesentlichen Verdichtung der Innenstädte kommen kann und es dadurch weniger Freiflächen geben wird. Auch wird argumentiert, dass durch die hohen Bodensteuern, das Bauen teurer wird. Dadurch werden keine preiswerten Wohnungen gebaut werden können. Auch wird argumentiert, dass gegen die Bodenrichtwertgutachten geklagt wird, weil die betroffenen Eigentümer diese als zu hoch einschätzen.

#### **6.4.Zwischenfazit**

Bei der Auswertung der Modellvarianten und deren Auswirkungen auf die Kommunen, ist es doch erstaunlich, wie argumentiert wird, um die eigenen Modelle durch die Politik umsetzen zu lassen. Einen argumentativen Bezug zu einer methodischen Theorie haben die Vertreter der Bodenwertmodells. Die anderen Modelle argumentieren, dass die Privatisierung von Grund und Boden-, inklusive des Wohnungsmarktes die Probleme löse, die zu lösen sind. Eine klare statistische Datenbasis für ihre Argumente liefern sie nicht. Das Gegenteil ist der Fall! Auf die exorbitanten Steigerungen der Miethöhe und der Bodenpreise wird nicht eingegangen bzw. es wird argumentiert, dass eben die Menschen mehr Geld verdienen müssen, damit sie sich teure Wohnungen bzw. Grundstücke leisten können. Wer dies nicht kann muss eben wegziehen.

Die Ansprüche an eine reformierte Grundsteuer können bezüglich des Gerechtigkeitsas-

pektes nicht hoch genug sein. Dieser Aspekt muss unbedingt berücksichtigt werden. Schwierig wird dies allerdings, wenn von Seiten der Politik vorgegeben wird, dass sich durch die Reform das Steueraufkommen der Grundsteuer nicht erhöhen soll. Der Bundestag hat es den Bundesländern freigestellt, für welche Modellvariante sie sich entscheiden. Die Bundesländer sollten beachten wie gerecht und grundgesetzeskonform die Modellvariante wirklich ist. Leider kommt es vor, dass ein Gesetz verabschiedet und dann eine Klage erwartet wird. So kann es passieren, dass ein jahrelanger Rechtsstreit stattfindet und viele Jahre Rechtsunsicherheit besteht. Die Ansprüche an eine reformierte Grundsteuer sind deswegen hoch anzusetzen. Das Bodenwertmodell ist nach Kriterien der Gerechtigkeit, das beste Modell, allerdings wird es am wenigsten von der Politik unterstützt. Nur In Baden-Württemberg wurde bisher der politische Weg zur Einführung dieses Modells beschritten (vgl. Finanzministerium Baden-Württemberg 2020).

Alle anderen Bundesländer favorisieren eines der anderen diskutierten Modelle. Dabei ist es durchaus möglich, dass sich die einzelnen Bundesländer noch ein anders Modell ausdenken und einführen. Das bedeutet für ganz Deutschland dann möglicherweise einen Flickenteppich ganz unterschiedlicher Grundsteuermodelle. Auch bei der Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages zur Grundsteuerreform am 11.09.2019, bei der ich anwesend sein konnte, wurde dieses Dilemma sichtbar. Besonders die Gerechtigkeitsvorstellungen der einzelnen Gutachter wichen sehr stark voneinander ab. Je nach Interessenlage der Gutachter, wurden entsprechende Stellungnahmen abgegeben. Eine grundsätzliche Auseinandersetzung zum Thema Bodenrecht und Gerechtigkeit fand nicht statt (vgl. Finanzausschuss Bundestag 2019). Es wurde nur auf die ca. 13. Mrd. Euro Steueraufkommen Bezug genommen und leider überhaupt nicht auf die immensen Steigerungen der Bodenwerte und ebenso wenig darauf, wer davon profitiert.

Deshalb wurden in dieser Arbeit im Zusammenhang mit einer gerechten Bodenordnung einige Theoretiker und Philosophen der Gerechtigkeit betrachtet. Die Fragestellung der Arbeit; „Kann durch eine neue Bodenordnung Wohnen wieder bezahlbar werden?“

Kann durch diese Modellbetrachtung noch nicht beantwortet werden.

Keines der hier vorgestellten Modelle kann dies leisten. Auch den Gerechtigkeitsvorstellungen der großen Denker entsprechen die Modelle nicht. Nach Gaffneys Philosophie von Gerechtigkeit, kann diese nur in einer neuartigen Wirtschaftsordnung umgesetzt werden. Diese muss dem Gemeinwohl und dem privaten Interesse gleichzeitig dienen können. Wenn der Boden ausschließlich durch eine Bodensteuer besteuert wird, werden Grundstücke nach ihrem wahren Potential besteuert. Dadurch würde die Spekulation mit Grund und Boden unwirtschaftlich, das Interesse an spekulativer Kapitalanlage in Grund und Boden würde massiv sinken.

Wenn Grund und Boden nicht mehr nur dem Privatinteresse dienen, sondern dem Gemeinwohl verpflichtet sind beispielsweise durch Commons, Gemeinwesen Wohnungsbau, Gemeinschaftsgärten und Stärkung der regionalen Wertschöpfungsketten, kann ein gemeinschaftlicher Raum geschaffen werden, welcher dem Interesse jedes Einzelnen (Befriedigung der Wohnungssuche, Kooperation mit der Landwirtschaft) dient, aber auch die Früchte dem Gemeinwesen zugutekommen. So kann sich auch wieder ein solidarisches Gemeinwesen entwickeln (vgl. Helfrich 2012 S. 288-291).

Auch Klaus Ronneburger hebt in seinem Aufsatz; „Aus Kultur Kapital schlagen?“, die besondere Bedeutung des Engagement der Menschen in den Stadtteilen hervor. Allerdings fordert er eine ehrliche Beteiligung und nachhaltige Zusammenarbeit aller Beteiligten bei der Initiierung und Schaffung einer neuer städtischen Beteiligungskultur, welche nicht auf maximale Vermarktung und Wettbewerb setzt. Er setzt auf solidarisch Vernetzung mit dem städtischen Umland zu gemeinsamen Regionalentwicklung (Ronneburger 2001 S.1-4).

In der Stadt Berlin gibt es ein sehr vielfältiges und eigenständiges Kulturleben, welches in die städtischen Entwicklungsprozesse mit einbezogen werden will.

Richtig zusammengebracht schaffen diese Ansätze eine Symbiose aus materiellem Wohlstand, sowie gelebter gesellschaftlicher Solidarität.

Weitergedacht führt dies zu einem Leben in einer Gemeinschaft, fördert Solidarität untereinander und damit schließlich das Entstehen füreinander.

Auf die Fragestellung der Arbeit; „Kann durch eine neue Bodenordnung Wohnen wie-

der bezahlbar werden?“, bedeutet dies, dass die Grundsteuermodelle weiter entwickelt werden müssen.

Nach Rawls Gerechtigkeitsvorstellungen sind nur soziale Ungleichbehandlungen zu akzeptieren, wenn auch die schwächsten Mitglieder einer Gesellschaft daraus Nutzen ziehen können. Rawls Theorie vom Urzustand auf die Bodenwertsteuer angewandt, bedeutet, dass durch die Gleichbehandlung aller Grund- und Bodeneigentümer ein Urzustand der Bodenordnung wiederhergestellt werden kann. Alle Nutzer wissen, dass sie immer Steuern nach dem Wert ihrer Grundstücke zu zahlen haben. Dadurch wird erreicht, dass niemand einen Vorteil durch die Beeinflussung der Politik aus seinem Boden ziehen kann. Dadurch können die Entscheidungen der Kommunen gerecht werden, denn es werden nicht mehr Partikularinteressen verfolgt. Durch die Einnahmen der Bodenwertsteuer werden sozial Schwache wirtschaftlich aufgewertet und damit ihre Teilhabe am gesamtgesellschaftlichen Leben unterstützt.

Zusammengefasst zeigt sich, dass eine Bodenwertsteuer dem Gerechtigkeitsempfinden von Gaffney und Rawls am ehesten entspricht, denn die daraus sich entwickelnden positiven Möglichkeiten zum sozialen Ausgleich in unserer Gesellschaft sind beträchtlich.

Eine effiziente Ausgestaltung der Grundsteuer nach dem Bodenwert-, sowie eine Gesellschaft, welche dies als gerecht empfindet, könnte die Suche nach einer gerechten Ausgestaltung des Bodenrechtes ein ganzes Stück voranbringen.

Deswegen ist auch notwendig sich Beispiele aus anderen Ländern anzusehen, um mehr über die Möglichkeiten der Ausgestaltung einer Grundsteuerreform zu erfahren.

### **6.5. Modell Singapur**

Singapur ist ein Stadtstaat auf einer Insel in Südostasien. Die Boden- und Wohnungspolitischen Maßnahmen der Stadtregierung sind einzigartig auf der Welt. Im Jahr 2002 befanden sich über 90% des Bodens von Singapur in öffentlicher Hand und 82% der Bevölkerung wohnten in einer von der Stadt errichteten Wohnungen. Hervorzuheben ist, dass davon 90% der Bewohner, Eigentümer ihrer Wohnungen sind.

Die öffentlich errichteten Wohnungen werden nicht vermietet, sondern an die Bewohner

verkauft. Dadurch entstand der sehr hohe Eigentümeranteil. Das Wohneigentum finanziert sich aus staatlichen Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen aus der Pensionskasse Central Provident Fund (CPF). Dies CPF ist das obligatorische Sparmodell für alle Berufstätige. In diese Kasse müssen alle Arbeitnehmer 20% ihres Lohnes und die Arbeitgeber 17% einzahlen (vgl. Bittner 2011 S.116-120).

Dieser außergewöhnliche wohnungspolitische Erfolg wurde dadurch ermöglicht, dass 1966 die Stadtregierung beschloss, kein öffentliches Land mehr zu verkaufen und im Gegensatz dazu, alles Land in Privatbesitz nach und nach aufzukaufen. Das Land wurde dann nur noch in Erbpacht auf 99 Jahre vergeben. Aus dieser Einnahme finanzierte Singapur u.a. das staatliche Wohnungsbauprogramm. Es erfolgte eine Trennung Bodeneigentums, in Verfügungs- und Nutzungseigentum (vgl. Woltersdorf 2018).

Sehr bemerkenswert ist bei der Wohnungsvergabe, dass besonders auf die ethnische Durchmischung der Wohnquartiere geachtet wird. Die Wohnungen werden zu gleichen Teilen an die verschiedenen heimischen Ethnien vergeben. Das bewirkt eine sehr gute Durchmischung der Bevölkerung und verhindert dadurch eine Ausgrenzung von einzelnen Bevölkerungsgruppen.

Die Regierung verhindert auch die Entstehung einer wohlhabenden Erbschaftselite, weil sie eine Hortung der HDB Wohnungen und eine Weitergabe an Erben untersagt hat!

### **6.6. Planungswertausgleich Schweizer Kantone**

Seit dem 1970er Jahren gibt es in der Schweiz den Versuch, über eine Mehrwertabgabe, die planerisch bedingten Bodenwertsteigerungen abzuschöpfen. Hier der aktuelle Stand in den Schweizer Kantonen (vgl. Mehrwertausgleich in den Schweizer Kantonen 2020).

Die gleiche Diskussion fand auch in Deutschland statt, führte allerdings hier zu keinem Ergebnis.

In der Schweiz fand aber dazu sogar im Jahr 1974 ein landesweites Referendum statt. Welches nicht erfolgreich war. Daraufhin wurde 1979 ein Raumplanungsgesetz der Kantone beschlossen, wo dieses die Möglichkeit zur Einführung einer Mehrwertabgabe eingeräumt wurde. Nur wenige Kantone nutzen zu Anfang diese Möglichkeit der Frei-

willigkeit. Erst 2014 wurde eine nationale Umsetzung der Mehrwertabgabe ins nationale Raumplanungsgesetz beschlossen.

Die Stadt Basel hatte dies schon umgesetzt. Im dortigen Hochbautengesetz steht; *„wird fällig, wenn durch eine Ein-oder Aufzonung die gemäß Zonenplan auf eine Parzelle zulässige Geschossfläche erhöht wird“*. Die Hälfte der Bodenpreissteigerungen geht an den Kanton. Diese Einnahmen sollen *„für Maßnahmen eingesetzt werden, welche die Nachteile der baulichen Verdichtung durch Begrünung der Stadt kompensiert.“*

Im Zeitraum 2000 bis 2014 betragen die daraus erzielten Einnahmen 34 Millionen Franken.

So hat die Umsetzung der Steuer in der Schweiz über 40 Jahr benötigt. Es zeigt, dass ein langer Atem nötig ist und auch die Initiativen in Deutschland durchaus erfolgreich sein können, wenn Sie genug Ausdauer haben (vgl. Furer 2019 S.266-273).

## **7. Konsequenzen für Berlin**

Wie im Kapitel 3.2. beschrieben, befindet sich der ganz überwiegende Teil des Grund und Bodens von Berlin in öffentlicher Hand. Dies wird heute von den Befürwortern von Privatisierungen nicht in Frage gestellt.

Stellen wir uns aber einmal folgendes vor; Das Land Berlin würde zur Finanzierung seiner gesetzlichen Aufgaben, das ganze öffentliche Berliner Straßennetz privatisieren.

Das Land Berlin hätte die Sorge der Unterhaltung des Straßennetzes nicht mehr. Die Probleme und Herausforderungen hätte nun der neue Besitzer.

Dies würde sehr wahrscheinlich aber nicht von der Berliner Bevölkerung akzeptiert bzw. hingenommen werden.

Stellen wir uns weiter vor, dass dies auch mit den Berliner Wasserflächen gemacht werden würde. Die Berliner Wasseroberfläche wird in gleich große Parzellen aufgeteilt und dann an die Meistbietenden versteigert. Wer dann das Wasser nutzen will oder muss, zahlt dann an die einzelnen Besitzer eine Wasserbenutzungsgebühr. Dies ist genauso unwahrscheinlich durchsetzbar, wie bei den Straßenprivatisierung.

Weiter hat Berlin ein besonderes Waldgesetz und eine damit verbundene über 100-jähri-

ge Tradition zum Erhalt des Berliner Waldes. Es ist gesetzlich nicht erlaubt den Berliner Wald zu privatisieren (vgl. Luehrte 2015).

Damit sind großen Flächen des Berliner Stadtgebietes vor Privatisierung geschützt. Die hypothetischen Beispiele von Privatisierungen zeigen doch die ganze Absurdität solcher Privatisierungsmaßnahmen. Welcher Sinn würde hinter so einer Politik stehen, wenn die betroffenen Menschen sich selbst, mit den daraus resultierenden Problemen, überlassen werden würden? Das hat doch nichts mit einer demokratischen Gesellschaft zu tun.

Es macht gar keinen Sinn Güter, die durch die Gemeinschaft der Menschen zusammen genutzt werden und auf die alle Menschen angewiesen sind, zu privatisieren.

Die Fläche von Berlin, die für Wohnen und Bebauung genutzt wird und aus der die Spekulationsgewinne der Immobilienbesitzer kommen, braucht nur noch für einen kleinen, aber sehr wichtigen Teil des Bodens, ein neues Bodenrecht. Der überwiegende Teil vom Berliner Boden, ist derzeit vor Privatisierungen und Immobilienspekulationen geschützt.

Die Umsetzung einer Bodenwertsteuer kann das Berliner Abgeordnetenhaus sofort in Angriff nehmen, weil die gesetzlichen Rahmenbedingungen nun vorhanden sind (vgl. Bundestagsbeschluss 2019).

Bisher gibt es in Berlin noch keine Beschlusslage dafür, welches Modell umgesetzt werden soll. So ist es sehr wahrscheinlich, dass erst mit der Wahl zum neuen Berliner Abgeordnetenhaus 2021 entschieden wird, welches Grundsteuermodell in Berlin umgesetzt wird.

Bei der Umsetzung der Bodenwertsteuer, stellt sich die Frage, ob die Gewinne der Immobilienspekulanten verhindert und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden können?

Die angehäuften Vermögen aus leistungslosen Wertzuwächsen sind enorm. Ohne eigenes Tun, hat sich der Wert des Berliner Bodens seit 1960 mehr vervielfacht.

Für das Grundstück Alexanderplatz betrug der Bodenrichtwert 2002: 3000 Euro/m<sup>2</sup> und 2020 12.000 Euro/m<sup>2</sup>.

Für das Grundstück in Berlin Kreuzberg, Wassertorstraße 13, lag der Bodenrichtwert 1964 bei 55 DM/m<sup>2</sup>, 1985 schon bei 680 DM/m<sup>2</sup>, 1992 bei 2500 DM/m<sup>2</sup> und 2020 bei ca. 4000 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Datenportal Boris). Diese Wertsteigerungen reichen zwar nicht an die Münchner Werte heran, sind aber trotzdem beträchtlich.

Kann dieser Wertzuwachs wieder rückgängig gemacht bzw. der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden? Das ist mit einer Bodenwertsteuer nicht leistbar, denn bei dieser geht es um die zukünftigen Bodenwertsteigerungen des privaten Grund und Bodens in Berlin. Die Antwort lautet also nein.

Die Gesetzgebungskompetenz liegt hier beim Bund, denn nur über eine Vermögensabgabe oder ein neues Erbrecht, ließen sich diese Gewinne sozialisieren.

Zusätzliche Einnahmen wird es durch eine Einführung der Bodenwertsteuer in Berlin nicht geben. Das hatte ja der Bundestagsbeschluss zur Grundsteuerreform empfohlen.

Nur indirekt wirkt die Steuer auf die Mietsituation. So werden sicherlich viele der 60.000 genehmigten, aber noch nicht begonnen Baugenehmigungen, dann beschleunigt umgesetzt. Es lohnt sich dann nicht mehr mit dem Baubeginn zu warten, weil die Besitzer finanziellen Verluste erleiden. Dadurch werden mehr Wohnungen fertig gestellt und das Wohnungsangebot verbessert und durch das höhere Aufkommen werden indirekt die Mietanstiege gebremst.

Der beschlossene Berliner Mietendeckel ist in der derzeitigen Situation die richtige Antwort auf die Krise. Das ist der erste Schritt zu einer sozialeren Mietpolitik.

## 8.Fazit

Die Ausgangsfrage „Kann durch eine neue Bodenordnung Wohnen wieder bezahlbar werden?“, kann ich durchaus mit Ja beantworten. Allerdings setzt dies einige politische Entscheidungen voraus, die derzeit nicht absehbar sind.

Wenn man sich nochmal vergegenwärtigt, dass bei den Kosten des Wohnungsbaus, mittlerweile die Baulandkosten der entscheidende Kostenanteil darstellen, dann liegt die Lösung für den preiswerten Bau von Wohnungen genau darin diesen Kostenanteil zu neutralisieren.

Wie das Beispiel Singapur zeigt, kann der Staat das Problem lösen, wenn er es denn will. Das Bundesverfassungsgerichtsurteil vom 12. Januar 1967, sagt unter anderen aus; „Die Tatsache, das der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte zu überlassen. Eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkeren Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensarten“ (Vgl. BVerfGE 21,73).

Dieses Grundsatzurteil und natürlich unser Grundgesetz gibt den politisch Verantwortlichen die Macht, dieses auch umzusetzen.

Die Gerechtigkeitsansätze von Rawls und Gaffney, sind auch eine sehr gute theoretische Grundlage zur Ausgestaltung des Bodenrechts.

Bei den Größenordnungen von über 250 Milliarden Euro, mit denen der Wohnungsbau gefördert worden ist, stellt sich die Frage der Nützlichkeit. Warum hat man nicht gleich den Mieter/innen nicht die Wohnungen „geschenkt“? Dies wäre sozialpolitisch viel sinnvoller gewesen, als nach auslaufen der Sozialbindungsfrist der Wohnungen, quasi die Mieter zu bestrafen. Man hätte es schon wie in Singapur machen können, in dem man Boden splittet. Der Grundbesitz verbleibt beim Staat und das Nutzungsrecht wird für 99 Jahre, per Erbpacht, an die Mieter/innen vergeben.

Auf viele andere Beispiele konnte ich leider nicht eingehen. So schlägt Andrej Holm einer „Neuen Wohnungsgemeinnützlichkei“ vor. Diese gab es schon bereits bis 1990. Diese Neue Wohnungsgemeinnützigkeit hätte vielfältige finanzielle Vorteile für die Sie

nutzenden Wohnungsunternehmen. Dadurch ließen sich in großen Umfang Wohnungen mit preiswerten Mietverhältnisse schaffen (vgl. Holm 2017).

Die Rot-Rot-Grüne Landesregierung hat eine umfangreiche Agenda zur Verbesserung der Mietsituation in Berlin auf den Weg gebracht. Der Mietendeckel ist wohl das markanteste Beispiel.

Das Volksbegehren „Deutsche Wohnen“ enteignen, wird auch den Wohnungsmarkt weiter bestimmen. Man kann gespannt sein wie dies ausgehen wird. Und besonders die Einbeziehung vielfältiger basisdemokratischer Mieterinitiativen wird vom Senat weiter umgesetzt.

Der von mir vielzitierte H.J.Vogel hatte 50 Jahre seines politischen Schaffens darauf mit verwandt, das Bodenproblem zu lösen. In Baden-Württemberg wurde jetzt von Landtag das Bodenwertmodell eingeführt (vgl. SWR 2020). Ein erster großer Erfolg für die Bodenwertsteuer Befürworter. H.J.Vogel hätte es sehr erfreut.

In seinem Buch „Mehr Gerechtigkeit!“, stellt er auch die Frage nach Bodenordnung und bezahlbaren Mieten. In seinem Buch macht er eine ganze Reihe von Vorschlägen zur Verbesserung der Situation. Aber wie genau es funktionieren soll die aufgelaufenen Bodenrenten wieder der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen, diese Frage beantwortet er nicht.

Ich hege die Hoffnung das es unserer demokratischen Gesellschaft bald gelingt das große Unrecht, was sich aus Boden- und Immobilienbesitz ergibt, zu lösen und Wohnen dadurch dauerhaft bezahlbar zu machen.

## Literaturverzeichnis

Abel, Wilhelm, in Behrens, Hermann, (1974): Wem gehört der Boden in der Bundesrepublik Deutschland, online - [https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/allg\\_Texte/Behrens\\_Hermann/behrens.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/allg_Texte/Behrens_Hermann/behrens.pdf) aufgerufen am 02.10.2020

Baatz, Dietwulf (1992): Gebt den Kaiser was des Kaisers ist. In: Schulz, Uwe (Hrsg.): Mit dem Zehnten fing es an. 3. Auflage Beck'sche Verlagsbuchhandlung. München

Bayrischer Rundfunk (2016): BR2 - Radio Wissen - Stadtluft macht frei! Online-<https://www.br.de/radio/bayern2/sendungen/radiowissen/soziale-politische-bildung/stadtgeschichte-urbanisierung-stadt-als-chance-100.html>, aufgerufen am 1.10.2020

Berlin Erhaltungssatzungen (2020) online – <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php>, aufgerufen am 22.10.2020

Bittner, Regina; Hackenbroich; Wilfried Rettisch, Steffan (2011): Sozialer Wohnungsbau in Singapur - online, <https://www.archplus.net/home/archiv/artikel/46,3680,1,0.html>, aufgerufen am 26.09.2020

Bodenrichtwerte Berlin System (2020) Feststellung Bodenrichtwerte Wassertorstraße 13 und Alexanderplatz 1 , online - <https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/> aufgerufen am 01.11.2020

Böcklerstiftung-Hans, (2018): Wohnungsmangel online - <https://www.boeckler.de/de/pressemitteilungen-2675-in-deutschlands-grossstaedten-fehlen-fast-zwei-millionen-bezahlbare-wohnungen-3172.htm>, aufgerufen am 28.09.2020

Bremer Senatsverwaltung, Machbarkeitsstudie Grundsteuermodell - online [https://www.ihk-koeln.de/upload/Grundsteuer\\_Machbarkeitsstudie\\_10464.pdf](https://www.ihk-koeln.de/upload/Grundsteuer_Machbarkeitsstudie_10464.pdf) aufgerufen am 15.10.2020

Bundesamt für Statistik (2020): Wohneigentumsquote Bundesländern 2018. online - <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eigentuemersquote-nach-bundeslaender.html> , aufgerufen am 21.10.2020

Bundesamt für Statistik (2020): Wohneigentumsquote Europa 2018. online - <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/> aufgerufen am 21.10.2020

Bundesfinanzhof, Beschluss vom 22.10.2014 - online  
<https://www.bundesfinanzhof.de/de/presse/pressemitteilungen/detail/bundesfinanzhof-legt-die-vorschriften-ueber-die-einheitsbewertung-des-grundvermoegens-dem-bundesverfassungsgericht-zur-pruefung-der-verfassungsmaessigkeit-vor/>, aufgerufen am 17.09.2020

Bundesverfassungsgerichtsurteil vom 12. Januar 1967 – online  
<https://www.degruyter.com/view/book/9783110892550/10.1515/9783110892550-009.xml>  
aufgerufen am 22.10.2020

Bundesverfassungsgerichtsurteil vom 10. April 2018 - online  
[https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1s20180410\\_1bv1001114.html](https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1s20180410_1bv1001114.html), aufgerufen am 23.09.2020

Dietrich, Beate und Hartmut (1997): Boden – Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts, Braunschweig/Wiesbaden: Vieweg Verlag

Duwendag, Diter; Epping, Günter aus Behrens, Hermann, (1974): Wem gehört der Boden in der Bundesrepublik Deutschland.  
[https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/allg\\_Texte/Behrens\\_Hermann/behrens.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/allg_Texte/Behrens_Hermann/behrens.pdf)  
aufgerufen am 02.10.2020

Egner, Björn (2014): Wohnungspolitik online - Bundeszentrale für politische Bildung, <https://www.bpb.de/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945?p=0>, aufgerufen am 02.10.2020

Fahrn, Joachim (2020): Finanzbehörden überprüfen Vermieter, in Berliner Morgenpost online- <https://www.morgenpost.de/berlin/article230389338/Finanzbehoerden-bekommen-Daten-von-Airbnb-Vermietern.html> , aufgerufen am 01.10.2020

Felsch, Bernadette-Julia (2010) online - Wege zu einer gerechten Bodenordnung, Diplomarbeit S.7-14 – [https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2016/09/Felsch\\_Wege-zu-einer-gerechten-Bodenordnung.pdf](https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2016/09/Felsch_Wege-zu-einer-gerechten-Bodenordnung.pdf), aufgerufen am 01.10.2020

Finanzausschuss des Bundestages 2019 online - <https://www.bundestag.de/resource/blob/656056/8b38b5a817c907cc1889f26f02e15ebd/050-Sitz--data.pdf>, aufgerufen am 20.10.2020

Finanzministerium Baden-Württemberg online - <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemitteilung/pid/land-bringt-grundsteuergesetz-auf-den-weg-1/>, aufgerufen 01.10.2020

Flächensteuer Nord-Südmodell der Arbeitsgruppe aus Baden-Württemberg, Bayern und

Hessen online- [https://www.ihk-koeln.de/upload/Grundsteuer\\_Eckpunkte\\_10591.pdf](https://www.ihk-koeln.de/upload/Grundsteuer_Eckpunkte_10591.pdf) ,  
aufgerufen am 12.10.2020

Geitmann,Roland (1997) Bibel, Kirchen und Bodeneigentum,,Zeitschrift für  
Sozialökonomie“ 112. Folge , S. 11 – 21.

George,Henry – Löhr,Dirk (Hrsg.) (2017): Fortschritt und Armut. Eine Untersuchung  
über die Ursache der industriellen Krisen und der Zunahme der Armut bei  
zunehmenden Reichtum. Marburg:Metropolis Verlag

Grundsteuerreform (2019) online - <https://www.grundsteuerreform.net/fragen-antworten/>, aufgerufen am 22.09.2020

Hamann,Götz (2005) InsM – Lautsprecher des Kapitals, Die Zeit, Nr.19 online -  
<https://www.zeit.de/2005/19/insm> , aufgerufen am 2.10.2020

Henrich,Franz;Kerber,Walter (1972) Eigentum und Bodenrecht Materialien und  
Stellungnahmen, München: Kösel Verlag

Heldt,Perke (2019) Wer soll das bezahlen? Wohnen auf Sylt online - <https://sh-nordwest.dgb.de/themen/++co++5834baaa-3511-11e9-9238-52540088cada>, aufgerufen  
am 2.10.2020

Helfrich,Silke - Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.) (2012) Commons Für eine neue Politik  
jenseits von Markt und Staat. [https://www.boell.de/sites/default/files/2012-04-buch-2012-04-buch-commons.pdf?dimension1=division\\_ip](https://www.boell.de/sites/default/files/2012-04-buch-2012-04-buch-commons.pdf?dimension1=division_ip) , aufgerufen 04.10.2020

Heubach, Maria, (2. Auflage 2016): Land Jäger: Europas Äcker im Ausverkauf, Die  
Grünen im Europäischen Parlament

Holm,Andrej;Horlitz,Sabine;Jensen,Inga 2.Auflage (2017) Neue  
Wohnungsgemeinnützigkeit Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte,  
Berlin;Rosa Luxemburgstiftung

Holm,Andrej (2018) online – <https://oxiblog.de/was-tun-gegen-mietenwahnsinn-andrej-holm/>, aufgerufen am 28.10.2020

Holm, Andrej (2020) online -  
<https://gentrificationblog.wordpress.com/2020/09/20/umwandlungen-und-wohnungsverkaeufe-als-verdraengungsinstrument/>, aufgerufen am 01.10.2020

Holzleithner,Elisabeth (2009): Gerechtigkeit, Wien: Facultas Verlag - und Buchhandels  
AG

Höffe,Otfried (2001):Gerechtigkeit. Eine philosophische Einführung. München: Beck

Kelsen,Hans (2000): Was ist Gerechtigkeit, Stuttgart: Philipp Reclam jun.

Kriese,Ulrich; Löhr,Dirk; Wilke,Henry Hrsg. (2019) Grundsteuer: Zeitgemäß Der Reader zum Aufruf, Münster: Thomas Kubo Verlag

Kronauer, Martin in Bundeszentrale für politische Bildung. Gentrifizierung (2018) online - <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216871/gentrifizierung-ursachen-formen-und-folgen>, aufgerufen am 10.10.2020

Kühnhardt,Ludger (1991): Die Universalität der Menschenrechte.2.Auflage. Bonn: Bundeszentrale für Politische Bildung

Landesamt für Statistik (2015): Berliner Stadtfläche online - <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/webapi/jsf/tableView/tableView.x.html>, aufgerufen am 02.10.2020

Landesamt für Statistik (2019): Bauüberhang online - [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat\\_Berichte/2020/SB\\_F02-02-00\\_2019j01\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat_Berichte/2020/SB_F02-02-00_2019j01_BE.pdf) aufgerufen am 01.10.2020

Landesamt für Statistik. (2019) Studie 692778  
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/692778/umfrage/wohngebaeudebestand-in-berlin/> , aufgerufen am 01.10.2020

Landesamt für Statistik. (2019) Studie 259653  
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/259653/umfrage/wohnungsbestand-in-berlin/>  
aufgerufen am 01.10.2020

Landesamt für Statistik (2020): Bevölkerungsentwicklung online - <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-08-26.pdf>, aufgerufen am 28.09.2020

Lendi;Martin;Pikalo,Alfred (1995): Die Entwicklung von Bodenpreisen in Europa

Löhr,Dirk (2013): Prinzip der Rentenökonomie: Wenn Eigentum zu Diebstahl wird. Marburg:Metropolis Verlag

Löhr,Dirk; Harrision,Fred (Hrsg.) (2017): Das Ende der Rentenökonomie: Wie wir globale Wohlfahrt herstellen und eine nachhaltige Zukunft bauen können - Mason Gaffney gewidmet, Marburg:Metropolis Verlag

von Luehrte, Angela, (2015) 100 Jahre Berliner Dauerwaldvertrag online - [https://www.aktionsbuendnis-teufelsberg.de/wp-content/uploads/2015/12/100\\_Jahre\\_Berliner\\_Dauerwaldvertrag\\_3\\_VL.pdf](https://www.aktionsbuendnis-teufelsberg.de/wp-content/uploads/2015/12/100_Jahre_Berliner_Dauerwaldvertrag_3_VL.pdf), aufgerufen

am 27.10.2020

Milan, Blanca Fernandes; Creutzig, Felix; online - Kapfer David: A systematic framework of location value taxes reveals dsmal policy design in most european countries, in Land Use Policy (2016/51:335-349). Vgl. auch die dort angeführte weitere Literatur. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.11.022>- aufgerufen am 22.09.2020

Mehrwertausgleich in den Schweizer Kantonen, 2020, online - [https://www.espacesuisse.ch/sites/default/files/documents/Regelungen\\_Mehrwertausgleich\\_200821.pdf](https://www.espacesuisse.ch/sites/default/files/documents/Regelungen_Mehrwertausgleich_200821.pdf), aufgerufen am 29.09.2020

Metzler, Beat (2020) Mieter zahlen die Renten online - <https://www.tagesanzeiger.ch/schweiz/standard/die-mieter-bezahlen-die-renten-der-anderen/story/17144637>, aufgerufen am 20.10.2020

Meyer-Renschhausen, Elisabeth (2006): Ressourcenhaushaltspolitik und Bodenrechtsreformansätze- Kommunale Bodenvorratshaltung statt Abwicklung in Ostdeutschland. In: Zeitschrift für Soziale Ökonomie. Folge 148. S. 20-23.

Mietendeckel Berlin (2020) online – <https://mietendeckel.berlin.de/faq/>, aufgerufen 21.10.2020

Morgenpost (2016) online - <https://interaktiv.morgenpost.de/berlinmieten/>, aufgerufen am 28.10.2020

Müller, Herbert.K.R.(2019): Das Bodenproblem einst und jetzt. In: Kriese, Ulrich/Löhr, Dirk/Wilke, Henry (Hrsg.): Grundsteuer: Zeitgemäß! Der Reader zum Aufruf. Münster: Verlag Thomas Kubo. S. 339-352.

ntv regionannachrichten (2019) Vonovia-Chef Buch warnt vor Wohnungs-Schwarzmarkt in Berlin, <https://www.n-tv.de/regionales/berlin-und-brandenburg/Vonovia-Chef-Buch-warnt-vor-Wohnungs-Schwarzmarkt-in-Berlin-article21249080.html>, aufgerufen am 02.10.2020

Rawls, John (2019): Eine Theorie der Gerechtigkeit, 21. Auflage. Seite 34-39 Frankfurt am Main: Suhrkamp

Rink, Dieter; Egner, Björn (Hrsg) (2020): Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Andrej Holm ; Berlin: mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün

Ronneberger, Klaus (2001): Aus Kultur Kapital schlagen online - <http://static.kulturserver-graz.at/kultur/pdfs/GrazKultur.pdf> , aufgerufen am 21.10.2020

Rosa, Sandro (2015): in Die Aktien- und Immobilienblase in Japan, Finanz und Wirtschaft online - <https://www.fuw.ch/article/die-aktien-und-immobilienblase-in->

japan/ , aufgerufen am 11.10.2020

Rousseau, Jean-J., Diskurs über die Ungleichheit (Ed. Meier). UTB, 2008, S.173

Savills Unternehmungsberatung (2019) online - <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/275662/spotlight---eigentumerstruktur-am-deutschen-wohnungsmarkt>, aufgerufen am 1.10.2020

Schröter, Frank (2020): Flächenverbrauch. online - [https://www.dr-frank-schroeter.de/Bodenverbrauch/Aktueller\\_Stand.htm](https://www.dr-frank-schroeter.de/Bodenverbrauch/Aktueller_Stand.htm), aufgerufen am 10.10.2020

Scherhorn, Gerd; Löhr, Dirk (Hrsg) (2013) Prinzip Rentenökonomie - Wenn Eigentum zu Diebstahl wird S.11, Marburg:Metropolis Verlag

SWR (2020) Grundsteuergesetz online - <https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/bw-landtag-entscheidet-ueber-grundsteuer-100.html> , aufgerufen am 05.11.2020

Spiegel, Ausgabe 48/1989 S.133, Grundstücke Glücksspiel im Osten, online <https://www.spiegel.de/spiegel/print/d-13498828.html>, aufgerufen am 12.10.2020

Tagesspiegel online – <https://interaktiv.tagesspiegel.de/wem-gehört-berlin/>, aufgerufen am 28.09.2020

Ulrich, Paul (2020): Airbnb, online - <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/eugh-urteil-zu-airbnb-berlin-sieht-sich-gestaerkt-li.106838>, aufgerufen am 30.09.2020

Vogel, Hans-Jochen (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar, Freiburg im Breisgau:Herder

Woltersdorf, Adrienne (2018) im Journal für Internationale Politik und Gesellschaft, online - <https://www.ipg-journal.de/schwerpunkt-des-monats/wohnungspolitik/artikel/wohnungen-fuer-alle-2784/>, aufgerufen am 24.10.2020

Zarzer, Brigitte (2015) Landgrabbing in Telepolis online - <https://www.heise.de/tp/features/Land-Grabbing-in-Europa-3376943.html>. aufgerufen am 01.10.2020

Zinke, Olaf (2020): Ukraine. online - <https://www.agrarheute.com/management/recht/ukraine-verkaufsverbot-ackerland-aufgehoben-566951>. aufgerufen am 1.10.2020

## **Abbildungssverzeichnis**

Abbildung 1 Flächenversiegelung in Deutschland	Seite 4
Abbildung 2 Grundstückspreisentwicklung in Berlin (aus ISW Report 116/117)	Seite 13
Abbildung 3 Mietentwicklung 5 größten Städten (aus ISW Report 116/117)	Seite 18
Abbildung 4 Grundstückspreisentwicklung in München (aus ISW Report 116/117)	Seite 22
Abbildung 5 Baulandpreisentwicklung in Deutschland (aus ISW Report 116/117)	Seite 22

## **Umverteilung sichtbar machen - Umverteilungsbericht macht es möglich! Nur so wird die Ursache der Reichtumszuwächse deutlich!**

### **Modellprojekt für Berlin und anderswo!!**

**Deswegen:** Umverteilung muss sichtbar gemacht werden, weil es sich so nur erfassen lässt, wie Reichtumszuwächse zustande kommen – und das versuchen wir am Beispiel von Berlin!

Wie viel Geld fließt den Reichen und Superreichen durch die Berlinerinnen und Berliner zu?

### **Begründung**

Eine Skandalisierung des vorhandenen Reichtums, so wie bisher immer geschehen, reicht nicht aus. Es müssen die Quellen und vor allem die Mechanismen des dauernden Wachstums des Reichtums deutlich werden. Dann kann es gelingen, diese Quellen auch nach und nach „trocken“ zu legen bzw. ihren Fluss umzuleiten. Ist Reichtumszuwachs fair? Braucht die Gesellschaft Reichtumszuwachs? Wozu? Wie funktioniert Gesellschaft, wenn die Vermögen (insbesondere der Reichen) nicht mehr weiter wachsen?

Eine Umverteilung des Reichtums, also Rückverteilung von Reich zu Arm ist nötig, ändert aber nichts an den Wachstums-*Ursachen* des Reichtums!

Jeder Euro Reichtumszuwachs benötigt so oder so den Einsatz von Naturressourcen – Energie, erneuerbare und nicht-erneuerbare Rohstoffe, Boden, Wasser, Luft, Artenvielfalt, Regenerationsfähigkeit usw.! Die menschliche Arbeit, die letztlich für die Nutzung dieser Ressourcen unentbehrlich ist, kann sich wiederum nur in Verbindung mit diesen Naturressourcen betätigen, ganz egal, wie verwickelt und verzweigt der Eingang der Naturressourcen in das Produkt oder die Dienstleistung ist. Dabei wird die Qualität der Energie bis zur Nutzlosigkeit verschlechtert (Wachstum der Entropie). Daraus folgt sofort: Jeder Euro Wirtschaftswachstum ist entweder verbunden mit vermehrter Nutzung bzw. Verschlechterung der Naturressourcen und/oder vermehrter Nutzung menschlicher Arbeitskraft. Ob dann auch ein Zuwachs an Einkommen oder Vermögen bei der Arbeit ankommt, ist noch eine zweite, ganz andere Frage!

Die Entkopplung von Wirtschaftswachstum und Naturressourcen-„Verbrauch“ ist nicht möglich. Eine nachhaltige ökologische Gesellschaft muss daher auf längere Sicht *ohne* Wirtschaftswachstum auskommen. Damit dann aber Arbeitseinkommen nicht sinken *müssen*, dürfen Vermögen nicht weiter wachsen, es sei denn, das Wachstum stammte aus Arbeitseinkommen. Dazu muss deutlich werden, welcher Vermögenszuwachs eindeutig *nicht* aus eigenem Einkommen für geleistete Arbeit stammen kann. Diese Art von Einkommen ist sogar marktwirtschaftswidrig und wird von uns nicht akzeptiert!

Ein naheliegendes Beispiel von massivem Vermögenszuwachs *nicht* aus eigenem Arbeitseinkommen ist der Anstieg der Bodenwerte in Berlin und damit verbunden die Mietpreissteigerung. Das SPD-Urgestein Hans-Joachim Vogel (90 Jahre) hat in einer kleinen Broschüre diese Entwicklung aufgezeigt: *Mehr Gerechtigkeit. Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar*<sup>1</sup> Darin stellt er in Zahlen die Entwicklung für München dar. Etwas Vergleichbares für Berlin ist erforderlich und doch auch machbar! Dann können wir für Berlin einen Umverteilungsbericht erstellen und damit aufzeigen, um welche Summen es geht und wo politische Forderungen fruchtbar ansetzen können.

Und wie viel Lebenszeit die Berlinerinnen und Berliner für das Wachstum insbesondere der bereits großen und sehr großen Vermögen aufgewendet haben!

---

1 Verlag Herder 1. Auflage 2019 Kartoniert 80 Seiten ISBN: 978-3-451-07216-1

## **Erklärung:**

Hiermit erkläre ich, dass ich die Bachelor-Arbeit selbständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel und Quellen benutzt habe.

Ich erkläre mein Einverständnis damit, dass meine Bachelor-Arbeit in der Hochschulbibliothek der Evangelischen Hochschule Berlin bereitgestellt wird.

Die LeserInnen sind berechtigt, persönliche Kopien für wissenschaftliche und nichtkommerzielle Zwecke zu erstellen (§ 53 UrhG).

Jede weitergehende Nutzung bedarf meiner ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung.

Datum

Unterschrift