



Beim Wohnungsgipfel am 21. September ist Verschiedenes besprochen und beschlossen worden. Beklagt wird, dass viel zu wenige Wohnungen vorhanden sind. Es wird dann auch noch beklagt, dass es zu wenige Sozialwohnungen gibt. Komisch, dass man das jetzt erst merkt. Beklagt wird, dass das Bauland zu teuer geworden ist. Und dass mit Immobilien spekuliert wird. Die Spekulation, gerade auch die Bodenspekulation, war einmal verpönt und wurde bekämpft. Dann wurde Spekulation schick – etwa beginnend mit den neunziger Jahren. Und Spekulation wurde sogar belohnt. In der Finanzkrise wurden die Spekulanten mit Milliarden der Steuerzahler gerettet. **Albrecht Müller**

*Dieser Beitrag ist auch als Audio-Podcast verfügbar.*

[https://www.nachdenkseiten.de/upload/podcast/180925\\_Anmerkungen\\_zum\\_Wohn\\_und\\_Mieten\\_Gipfel\\_NDS.mp3](https://www.nachdenkseiten.de/upload/podcast/180925_Anmerkungen_zum_Wohn_und_Mieten_Gipfel_NDS.mp3)

Podcast: [Play in new window](#) | [Download](#)

Zunächst noch zu Ihrer Information: Die Beschlüsse beim Wohngipfel siehe unten Anlage 1; die Mitschnitte der Pressekonferenz nach der Sitzung finden Sie in Anlage 2 .

### **Nun ein paar Anmerkungen zur besseren Einordnung der Klagen über den Wohnungsmarkt, über den Mangel an Sozialwohnungen und die Spekulation:**

#### **A. Öffentliche Wohnungsbestände wurden verscherbelt - oft an politische Spezies**

Es gab eine Phase beginnend mit dem Ende der achtziger und Anfang der Neunzigerjahre, da wurde der soziale Wohnungsbau und die entsprechenden Bestände an Sozialwohnungen in den Händen von Kommunen und anderen öffentlichen

Einrichtungen als nicht mehr zeitgemäß betrachtet und gescholten. Wohnungsbestände der Kommunen wurden verkauft, übrigens auch unter dem öffentlich aufgebauten Druck des Schuldenabbaus und der Propaganda für den "Schlanken Staat". Da haben manche Kommunen ihr Tafelsilber verschleudert, also Sachvermögen abgebaut, um gleichzeitig Schulden zu vermindern. Ich erinnere mich noch gut an ein Gespräch mit einem befreundeten Vertreter des öffentlichen Wohnungsbaus, der mir gegenüber von diesem Verfahren der Kommunen schwärmte.

Besonders apart war Helmut Kohls de facto Geschenk an Parteifreunde in Hamburg. Er ließ die Eisenbahner-Wohnungen an ein der CDU verbundenes Ehepaar verscherbeln. Siehe hier ein Artikel in der "Zeit" "[Der Spender und sein Kanzler](#)". - Beim Wohngipfel hätte man ja auch mal darüber sprechen können, ob und was man tun kann, um die Plünderung der öffentlichen Hände durch Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände wenigstens ein bisschen wiedergutzumachen.

Das ist nur ein Fall. Es gibt Dutzende, vermutlich hunderte von Fällen ungerechtfertigter Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände. Der Wohngipfel hat es versäumt, den Anstoß dafür zu geben, dass diese schlimmen Geschichten aufgearbeitet werden.

**B. Die überproportionalen Wertzuwächse auf den Immobilienmärkten sind einer der Motoren der immer ungerechter werdenden Einkommens- und Vermögensverteilung und damit der in Sonntagsreden so oft beklagten Spaltung unserer Gesellschaft.**

Das Prinzip ist ganz einfach: jene Personen, Gruppen, Familien und Firmen, die über nennenswerten Grundbesitz verfügen, werden bei überproportional steigenden Immobilienpreisen überproportional reicher. Das gilt nicht nur für solche Personen und Unternehmen, die traditionell über Grundbesitz verfügten, es gilt auch für jene, zum Beispiel für große Wohnungsbaugesellschaften und Investmentfonds, die noch rechtzeitig in diesen Markt eingestiegen sind. Wer hingegen nichts hat, gewinnt nichts am Boom der Bodenpreise und der Immobilienpreise. Er oder sie zahlen drauf - über überproportional steigende Mieten oder, falls sie sich doch noch Eigentum leisten wollen und können, über einen überaus hohen Kaufpreis und steigende Baupreise.

Fazit: Wer hat, dem wird auf Kosten der Habenichtse mehr gegeben. Damit wird die Einkommens- und Vermögensspaltung verschärft.

**C. Spekulation war einmal verpönt, aber beginnend in den neunziger Jahren des**

## **letzten Jahrhunderts wurde dann die Bewunderung der Spekulanten geradezu zur staatsbürgerlichen Pflicht - bis hin zur Finanzkrise.**

Es gab in München einmal einen Oberbürgermeister, er hieß Hans-Jochen Vogel und war später Bauminister, Justizminister, Kanzlerkandidat und Parteivorsitzender. In den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts hat er gegen die Bodenspekulation öffentlich und radikal Stellung bezogen. Nicht nur das, er hat die programmatische Arbeit an Vorschlägen gegen die Bodenspekulation unterstützt. Und er hat die gesellschaftliche Atmosphäre verändert: damals hätten sich Menschen, die auf ihren Ruf achten, geschämt, wenn sie zur Spekulation aufgerufen hätten. Heute ist das schick.

Besonders markant war die Bewunderung für die Spekulation in den neunziger Jahren geworden. Damals ging es vor allem um die Aktienmärkte und auch um den Einstieg bei innovativen Finanzprodukten, wie es so schön hieß. Wer damals nicht mitgemacht hat, wurde belächelt.

Wir können also feststellen, dass die gesellschaftliche Atmosphäre und damit die Bereitschaft, etwas Vernünftiges zu entscheiden und zu tun, auch etwas mit dem Geist zu tun hat, der in einer Gesellschaft gepflegt wird. Hans-Jochen Vogel hat zusammen mit dem Bremer Bürgermeister Hans Koschnick und anderen viel dazu beigetragen, dass Spekulation und Spekulationsgewinne in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts in Verruf geraten waren, nicht "in" waren.

### **Vorschlag für eine Bodenwertzuwachssteuer**

Zusammen mit einem Freund und späteren Kollegen habe ich 1966 im Zusammenhang mit der in München besonders brisanten Bodenspekulation den Vorschlag für eine Bodenwertzuwachssteuer erarbeitet. Mit dieser Steuer (auch auf nicht realisierte Gewinne) wollten wir die Spekulation brechen.

Dieser Vorschlag ging dann in die Vorschläge der Steuerreformkommission der SPD von 1971 ein und stand auch Pate bei den Beratungen einer darauf folgenden Bodenrechtsreformkommission.

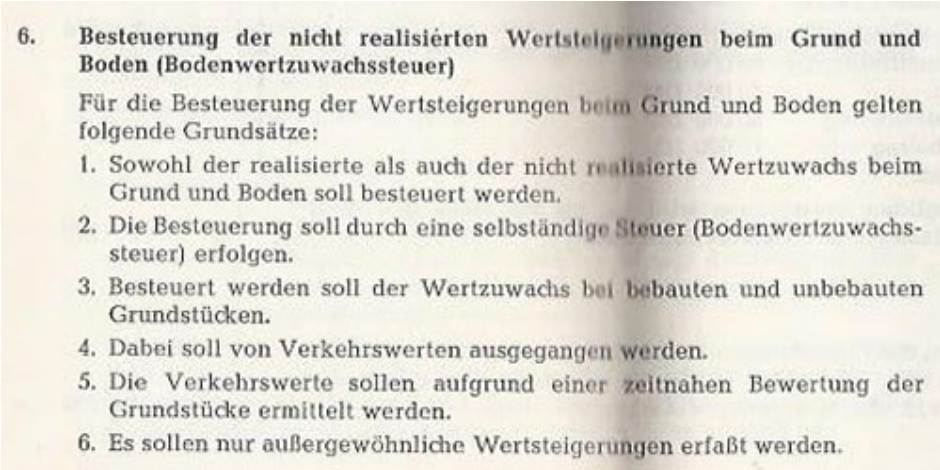
Realisiert worden ist dieses Konzept in Deutschland bisher nicht: die Spekulationsgewinnler sind stärker.

Ich erwähne diesen Vorschlag nicht aus historischem Interesse, **sondern wegen des**

**darin liegenden zentralen Gedankens, eine Regelung einzuführen, die die Mobilisierung von Grund und Boden und Immobilien fördert, statt das Halten und Zurückhalten von bebaubaren Grundstücken und Immobilien zu belohnen. Nur wenn das gelingt, können wir die jetzige Situation mit ihrer Grundstücks- und Wohnungsknappheit einerseits und den exorbitanten Spekulationsgewinnen andererseits verbessern.**

Wenn man nur die beim Kauf realisierten Gewinne besteuert, dann ist es attraktiv für den Eigentümer von Boden und Immobilien, diese zurückzuhalten, jedenfalls den Verkauf so weit wie möglich zu vermeiden.

Hier also der Vorschlag für eine Bodenwertzuwachssteuer, konkret der Beschluss der Steuerreformkommission der SPD von 1971, entnommen der Dokumentation über die Beschlüsse des Außerordentlichen Parteitags '71:

- 
6. Besteuerung der nicht realisierten Wertsteigerungen beim Grund und Boden (Bodenwertzuwachssteuer)
- Für die Besteuerung der Wertsteigerungen beim Grund und Boden gelten folgende Grundsätze:
1. Sowohl der realisierte als auch der nicht realisierte Wertzuwachs beim Grund und Boden soll besteuert werden.
  2. Die Besteuerung soll durch eine selbständige Steuer (Bodenwertzuwachssteuer) erfolgen.
  3. Besteuert werden soll der Wertzuwachs bei bebauten und unbebauten Grundstücken.
  4. Dabei soll von Verkehrswerten ausgegangen werden.
  5. Die Verkehrswerte sollen aufgrund einer zeitnahen Bewertung der Grundstücke ermittelt werden.
  6. Es sollen nur außergewöhnliche Wertsteigerungen erfaßt werden.

(Anmerkung: Im Unterschied zum ursprünglichen Vorschlag von 1966 enthält die Ziffer 5 nicht die Idee, dass sich die Steuerpflichtigen selbst veranlagen können.)

Heute sind wir weit weg von solchen Überlegungen. Wenn man nach den Vorschlägen und den Äußerungen auf der Pressekonferenz zum Wohngipfel geht (siehe unten Anlage 1 und 2), dann spielte der Kampf gegen die Spekulation eine untergeordnete Rolle. Es wurde beschlossen, der Bund solle günstigeres Bauland für den sozialen Wohnungsbau in Kommunen zur Verfügung stellen. Das ist ja schön und gut, aber es ist nicht die Lösung und hat den unangenehmen Beigeschmack, dass wieder mal öffentliches Eigentum an große private Interessen weitergereicht werden könnte. Das muss nicht so sein, aber es kann. Denn, so wie Berlin gestrickt ist, muss man heute damit rechnen, dass den großen Investmentfonds auch beim sozialen Wohnungsbau

die Türen geöffnet werden.

## **Anlage 1**

### **Die Erklärung der Bundesregierung und die Beschlüsse**

#### **WOHN- UND MIETGIPFEL**

##### **Gemeinsam für mehr Wohnungen**

“Wir – Bund, Länder und Kommunen – wollen eine große Kraftanstrengung unternehmen, um unsere Ziele für mehr Wohnungen zu erreichen.” Der heutige Wohngipfel sei ein Start dafür. Das sagte Kanzlerin Merkel nach dem gemeinsamen Treffen im Kanzleramt. Die Bundesregierung hat mit Ländern und Kommunen ein umfassendes Maßnahmenpaket geschnürt.

...

Hier der [Link auf die abschließende Erklärung der Bundesregierung](#)

Was beim Wohn- und Mietgipfel beschlossen wurde:

- Bau von 1,5 Millionen neuer Wohnungen und Eigenheime ermöglichen
- Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit fünf Milliarden Euro von 2018 bis 2021
- steuerliche Förderung des Baus von Mietwohnungen
- Einführung des Baukindergeldes mit 1.200 Euro je Kind pro Jahr (Laufzeit: 10 Jahre)
- Erhöhung des Wohngeldes ab 2020
- Anpassung der Wohnungsbauprämie
- Städtebauförderung auf Rekordniveau: 790 Millionen Euro
- Stärkung der Mieterrechte durch verbraucherfreundliche Mietpreisbremse
- günstigeres Bauland vom Bund für den sozialen Wohnungsbau in Kommunen
- serielles und modulares Bauen fördern

- Bauplanung und -genehmigungen vereinfachen

## **Anlage 2**

### **Mitschrift Pressekonferenz**

**Freitag, 21. September 2018**

#### **IM WORTLAUT**

**Pressekonferenz nach dem Wohngipfel der Bundesregierung am 21. September 2018**

**in Berlin**

Sprecher: Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, Bundesminister Horst Seehofer,  
Bundesminister Olaf Scholz, Ministerpräsident Tobias Hans, Regierender Bürgermeister  
Michael Müller, Bürgermeister Roland Schäfer

...

Quelle: [www.bundesregierung.de](http://www.bundesregierung.de)