

Heribert Prantl

## Berlin ohne Grund und Boden

Wenn man über den Mauerfall, die deutsche Einheit und ihre Folgen für die deutsche Grund-und-Boden-Politik nachdenkt, dann rückt eine Stadt wie von selbst in den Mittelpunkt der Betrachtung: Berlin.

Zum einen hat die deutsche Hauptstadt die wohl rasanteste Wertsteigerung erlebt, die jemals ein Flecken deutscher Boden erfahren durfte. Es geschah am Abend des 20. Juni 1991: Der Deutsche Bundestag stimmte nach einer fulminanten Debatte mit 338 gegen 320 Stimmen für den Umzug „in die alte Reichshauptstadt“ Berlin – der Berliner Boden verteuerte sich daraufhin sofort um rund 100 Mrd. Euro.

Creatio ex nihilo – Wertschöpfung aus dem Nichts, nannte das trefflich mein Journalistenkollege Christian Bommarius. Doch was geschieht mit den genehmigten Bauvorhaben in Berlin? Die Mehrheit der Genehmigungen, so habe ich gelesen, wird zur Grundstückswertsteigerung missbraucht, nur vierzig Prozent werden tatsächlich realisiert. Das ist in einem Sozialstaat unerträglich; das ist asozial.

Der Staat hat bei den Bereicherten den zugeflogenen Reichtum nicht einmal teilweise abgeschöpft; er hat sich, als die exorbitanten Wertsteigerungen durch Verkäufe realisiert wurden, keinen Wertausgleich zahlen lassen; er tut dies bis heute nicht. Kurzum: Reich wird in Berlin nicht die Allgemeinheit, reich werden andere. Auch hier gilt die neoliberale Maxime: Gewinne werden privatisiert, Verluste sozialisiert; die immense Verschuldung Berlins gibt darüber Auskunft.

In Berlin sind in den Jahren 2001 bis 2012 insgesamt 6300 Landesimmobilien mit einer Fläche von 16 Mio. Qua-

dratmetern für 2,4 Mrd. Euro verkauft worden; das war, wie Insider wissen, sehr wenig Geld für wertvollen Boden; es wurde viel zu billig verkauft. Und, noch schlimmer: Die Grundstücke sind für immer weg. Aber: „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren“ – so steht es in Paragraf 903 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, einem Freibrief für Eigentümer. Aber: Eine Stadt ist kein x-beliebiger Eigentümer, eine Stadt kann nicht nach Belieben verfahren, weil sie sonst den Rechten ihrer Bürgerinnen und Bürger schadet. Nein, eine Stadt ist kein Privatbetrieb, sondern ein Gemeinwesen – kein Silicon Valley, keine Goldgrube, keine Immobilienblase. Und Grund und Boden ist kein nachwachsender Rohstoff.

Weil aber Grund und Boden endlich ist, muss Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes – „Eigentum verpflichtet“ – hier unendlich schwer wiegen. Ich bin deshalb der Meinung, dass Grundstücke von der öffentlichen Hand an privat gar nicht veräußert werden dürfen – öffentlicher Grund und Boden darf, aus Verantwortung für die nachfolgenden Generationen, an privat nur per Erbbaurecht vergeben werden.

Immerhin unternimmt die neue Berliner Koalition den Versuch, eine transparente Liegenschaftspolitik zu formulieren, mit „wirtschafts-, wohnungs-, kultur- und stadtentwicklungspolitischen Zielen“. Zu diesen Zielen muss allerdings auch die Nachhaltigkeit gehören. Nachhaltigkeit bedeutet im städtischen Bodenrecht: Erbpacht. Nachhaltigkeit heißt: Grundstücke werden nur noch unter Vereinbarung bestimmter Nutzung vergeben, unter Auflagen.

Nachhaltigkeit heißt: Die Wohnungsbau- und Wohnungsgesellschaften müssen sich wieder ihre Baukompetenz und ihre Entwicklungskompetenz erarbeiten.

### Wovon lebt die Stadt?

Hier zeigt sich: Stadtplanung und städtische Immobilienpolitik, sprich: Liegenschaftspolitik, dürfen nicht länger im vermeintlich marktwirtschaftlichen Wildwuchs entstehen. Sie brauchen ein festes Fundament, nämlich ein Grundverständnis des Städtischen. Das aber führt letztlich zu sehr grundsätzlichen Fragen: Was ist eigentlich eine Stadt? Wovon lebt sie? Was macht sie in ihrem Kern und Wesen aus? Und wie wird sie zur Heimat der Menschen, die dort wohnen?

In der „Charta von Athen“, der berühmten Schrift von Le Corbusier aus dem Jahr 1943, findet sich das Leitbild der funktionalen Stadt (Ästhetik spielt da, so sehr man es bedauern mag, bekanntlich kaum eine Rolle). „Stadt-bau“, heißt es da, „ist die Organisation sämtlicher Funktionen des kollektiven Lebens in der Stadt und auf dem Land. Stadtbau kann niemals durch ästheti-

sche Überlegungen bestimmt werden, sondern ausschließlich durch funktionelle Forderungen.“

Auch wenn diese Beschreibung in ihrem reinen Funktionalismus wenig inspirierend erscheint, trifft sie sich doch mit Corbusiers Beschreibung der vier Aufgaben des Städtebaus. Erstens: „Sicherung gesunder Unterkünfte mit ausreichend Raum, frischer Luft und genügend Sonne. Die Wohnung steht im Zentrum aller dinglichen Anliegen des Städtebaus.“ Das stimmt noch heute, 74 Jahre später. Genau wie Punkt zwei, der abstellt auf: „die Schaffung von Arbeitsstätten, ohne erdrückenden Zwang für den Menschen.“ Punkt drei verlangt „den Bau von wohltuenden Freizeiteinrichtungen“ und schließlich Punkt vier: „die Herstellung eines Verkehrsnetzes, das die Verkehrsbelastung reduziert.“

Heute, in den Zeiten von Diesel-Gate und Gentrifizierung, merken wir, wie aktuell diese Punkte plötzlich wieder geworden oder besser: immer geblieben sind. Eine Stadt darf nicht Goldgrube für Spekulanten sein, sie muss ein Gemeinwesen sein und bleiben. Andernfalls zerstört sie ihre Voraussetzungen und verliert jene Bedeutung, die sie immer hatte – Ort des freien Austausches und der Begegnung höchst unterschiedlicher Lebensentwürfe zu sein.

### Eigentum verpflichtet!

Wenn aber Flächen jahrelang brachliegen, weil Landbanker ihr Geld im Schlaf verdienen wollen, dann muss eine Kommune etwas dagegen tun. In Berlin sind die Bodenpreise in den vergangenen fünf Jahren um 345 Prozent gestiegen, die Verkaufspreise für Neubauwohnungen dagegen nur um 60 Prozent. Warum also bauen, sagen sich die Landbanking-Spezialisten, wenn Nichtstun mehr Rendite bringt? Wenn eine Stadt dieser Entwicklung durch Verramschung ihrer Bodenflächen



## Trumps Welt

Läutet der US-Präsident das Ende der bestehenden Weltordnung ein?

Das Dossier auf [www.blaetter.de](http://www.blaetter.de) –  
25 »Blätter«-Beiträge für nur 7,50 Euro

Vorschub leistet, dann muss sie sich nicht wundern, wenn es an Wohnraum mangelt und die Mietpreise schier explodieren. Dem Münchner fallen dabei die legendären Äcker des Barons von Finck ein, aus denen Bauerwartungsland geworden war: „Jeden Morgen, wenn Herr von Finck wach wird, ist er um eine Million reicher geworden – auf ganz legale Weise, ohne Arbeit, ohne Leistung, ohne eigenes Zutun.“<sup>1</sup>

Geändert hat sich an diesem vermeintlichen Recht von Grundbesitzern, im Schlaf reich zu werden, bis heute nichts. Dafür bräuchte es eine Landes- und Bundespolitik, die den Satz „Eigentum verpflichtet“ ernst nimmt – davon ist bislang nicht viel zu spüren. Das aber kann, das darf ein Gemeinwesen nicht hinnehmen. Kurzum: Es geht um Bodenreform. Keinem anderen Thema wird schon so lange Unaufschiebbarkeit attestiert, seit über 120 Jahren. Und kein anderes Thema wird schon so lange aufgeschoben.

Dabei liegt das Ziel auf der Hand: Bodenhaltung muss teuer werden, Landbanking darf nicht immer noch attraktiver werden. Und die dafür erforderlichen Mittel, nämlich Bodenwertsteuern, sind nicht die Vorstufe des Kommunismus, sondern die Verwirklichung des Grundgesetzes. In der Bayerischen Verfassung steht ein Artikel, den die CSU nicht gern zitiert und den sie schon gar nicht in praktische Politik übersetzt. Dort heißt es in Artikel 161 Absatz 1: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen.“ Und Absatz 2 fügt hinzu: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- und Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Schöner und klarer kann man es eigentlich nicht sagen. Auf das Wohl

der Allgemeinheit kommt es an bei der städtischen Boden- und Immobilienpolitik. Ohne diesen Unter- und Überbau, den man auch öffentliche Verantwortung nennen könnte, gibt es keine gute Liegenschaftspolitik.

### Schaut auf diese Stadt: Palermo!

Allein: Es handelt keiner danach, weder in Bayern noch in Berlin. Wenn man dagegen ein Beispiel dafür finden will, was das Städtische, das Wesen der Stadt ausmacht, sollte man nicht nach Berlin, sondern nach Palermo schauen. Und zwar nicht um der hiesigen Immobilienwirtschaft mafiöse Dinge zu unterstellen, sondern weil man gerade vom Palermo, diesem Inbegriff der kriminellen Energie und des raubkapitalistischen Eigennutzes, lernen kann, was eine Stadt eigentlich ist.

Vor vielen Jahren, als mein Freund, der als Mafijäger bekannt gewordene Politiker Leoluca Orlando, zum ersten Mal Bürgermeister von Palermo war, bin ich mit ihm durch Sizilien gefahren. Leoluca Orlando zeigte mir nicht nur sein Land, nicht nur sein Palermo, er hat mir auch gezeigt, was Bürgersinn ist und was er vermag.

Er hat mir Kirchen gezeigt, die seit Kurzem auch nachts geöffnet waren; er hat mir die stillgelegte Oper gezeigt, die er wiedereröffnen wollte – was dann auch geschehen ist. Er hat mich mit unbändigem Stolz zum Spasimo geführt, zu jener gotischen Kirchenruine, in der Unerhörtes geschehen ist: Palermo hat sich dort selbst ausgegraben. Mehr als 1500 Lastwagen waren es, mit denen Freiwillige den Schutt aus der Ruine abtransportiert haben. Aus einem Trümmerhaufen, einem Rattenloch, ist dort ein Zentrum der Kultur, eine Heimstatt der schönen Künste geworden.

„Lo Spasimo“ heißt diese Kirche, und das ist ein sehr bezeichnender Name für diesen Ort: Lo Spasimo heißt auf Deutsch „die Qual“. In diesem Ge-

1 So der damalige SPD-Landtagsabgeordnete Georg Kronawitter, der nicht zuletzt deshalb zum Münchner Oberbürgermeister gewählt wurde.

mäuer hatten die Palermer jahrhundertlang Pest- und Syphiliskranke, Obdachlose und Sterbende verwahrt. Ein Dach hatte diese Kirche nie, weil sie nicht fertig wurde – ihrem Bau kam einst die Stadtmauer in die Quere.

Dort, an dieser symbolträchtigen Stelle, hat Leoluca Orlando mir von der „Wiedergeburt Palermos“ erzählt. Und als ich fragte, was ich mir darunter vorstellen sollte, zeigte er um sich und erzählte: „Als ich mit meiner politischen Tätigkeit begann, war Palermo nur physisch eine Stadt; niemand fühlte sich für sie verantwortlich. Niemand fühlte sich für die Straßen und Plätze, für den Markt, für die öffentlichen Anlagen oder das Theater verantwortlich. Die Geschichte einer Stadt, nehmen wir Freiburg oder Florenz oder Berlin, ist immer die Geschichte ihrer gemeinsamen Werte und Sachen – eine solche Geschichte gab es in Palermo nicht. Die Verantwortung des Einzelnen endete an der Grenze des eigenen Besitzes, es gab keinen Gemeinssinn. Als aber die Mafia anfang, exzessiv zu morden, als sie die beliebten Richter und Polizisten tötete, da bekamen die Menschen Angst – sie sind auf die Straßen und Plätze gegangen und haben entdeckt, dass es eine Stadt gab, die außerhalb ihrer eigenen Häuser existierte.“

### **Berlin als Avantgarde**

Was Leoluca Orlando damit meinte, war die Entdeckung der Zivilcourage, des Gemeinwohls und des Gemeinssinns. Er meinte, dass die Verantwortung des Einzelnen bitte nicht an seiner Wohnungstür endet und dass eine Stadtverwaltung auch und vor allem dafür da ist, das Gemeininteresse und das Gemeinwohl zu organisieren. Seitdem haben diese Wörter für mich einen sizilianischen Klang.

Es gilt, diesen Worten auch wieder einen deutschen, einen Berliner Klang zu verleihen. Städtischer Grund und Boden darf nicht mehr, wie dies in Ber-

lin während der Nullerjahre üblich war, einfach an den Höchstbietenden verkauft werden.

Immerhin scheint es jetzt in Berlin ein Umdenken zu geben. Es soll, das ist der Ausgangspunkt der neuen Politik, vollkommene Transparenz bei Grundstücksgeschäften herrschen. Das muss sein, denn Städte sind Gemeinwesen, keine Spekulationsobjekte. Städte müssen anders funktionieren als Wetten auf Schweinehälften. Eine Stadt darf solche Wettspiele nicht unterstützen.

Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums, zumal des städtischen Wohnungseigentums, darf kein leeres Sprüchlein mehr sein. Das Land Berlin und sein Immobilienmanagement muss daher der Berliner Landesverfassung gerecht werden. Dort heißt es im Vorspruch: „dem Geist des sozialen Fortschritts dienen“. Die bis heute gewaltigen Baulücken in Luxuslagen, sprich: die Spekulationsbaulücken in Berlins besten Lagen, zeugen jedoch nicht von diesem Geist, sondern von einem Ungeist. Dieser Ungeist mag aus früheren Jahren kommen, er mag die alte Berliner Immobilienpolitik verkörpern – aber hier, bei den Spekulationsbaulücken, ist er bis heute manifest. Dagegen braucht es neue, es braucht andere Manifestationen, es braucht eine soziale Immobilienwirtschaft, es braucht Manifestationen einer verträglichen, einer demokratischen, einer sozialen Liegenschaftspolitik. Sozialer Fortschritt, wie er in der Berliner Verfassung propagiert wird, heißt letztlich: den Menschen Heimat schaffen.

Das bedeutet, ein gemeinsames Leben von Menschen unterschiedlichster Herkunft in der Metropole Berlin überhaupt erst – oder genauer: wieder – zu ermöglichen. Dafür braucht es erschwingliche Wohnpreise, denn nur so wird die städtische, die zivilisatorische, ja die demokratische Vielfalt geschützt. Der Spekulation mit städtischem Grund und Boden muss ein Ende gemacht werden, radikal und nachhaltig.