

# FAIRCONOMY

Für eine Welt mit Zukunft



## Teures Pflaster – warum?

**Blasenkrankheit: Grundstücksmärkte in Aufruhr**  
**Die Stadt und ihr Boden – Hans Bernoulli zum 140.**  
**Negativzinsen: Bisherige Erkenntnisse**

# Liebe Leserinnen und Leser,

Seit dem Brexit-Votum ist das Pflaster in London nicht nur teuer, sondern auch ganz schön heiß! 2008 hatte es schon einmal eine Immobilienkrise gegeben, nun droht die Blase erneut zu platzen. Britische Immobilienfonds liegen wieder auf Eis, Anteile können nicht zurückgegeben werden. Andererseits könnten Menschen, für die ein Haus in London unerschwinglich geworden war, von den nun erwarteten fallenden Hauspreisen profitieren – sofern nicht mit den Immobilienpreisen die ganze Wirtschaft einbricht und sie ihren Job verlieren.

In Deutschland droht jetzt insbesondere der Finanzplatz Frankfurt noch teurer zu werden. Inzwischen warnt die Bundesbank vor aus dem Ruder laufenden Immobilienpreisen in deutschen Großstädten. Die Preise lägen bis zu 20 Prozent über den Werten, die fundamental zu rechtfertigen wären. Von einer Immobilienblase will die Bundesbank aber immer noch nichts wissen.

Wieso steigen die Preise und warum entstehen Blasen? Über Zusammenhänge klärt Dirk Lühr auf (S. 4). Die steigenden Immobilienpreise haben vor allem mit den sinkenden Zinsen zu tun. Doch statt steigender Zinsen – die fatal wären – brauchen wir jetzt dringend Mittel gegen die Spekulation mit Immobilien! Daher kann die Bedeutung der derzeit in Deutschland laufenden Grundsteuerreform nicht hoch genug eingeschätzt werden. Die Finanzminister fördern mit ihrem aktuellen Gesetzentwurf die Bodenspekulation noch. Daher ist es wichtig, dass sich schnell eine breite Lobby von unten für die alternative Initiative »Grundsteuer: Zeitgemäß!« stark macht und die Pläne der Finanzminister verhindert (siehe [www.grundsteuerreform.net/aktuelles](http://www.grundsteuerreform.net/aktuelles)).

Leistungslose Einnahmen aus Grund und Boden stehen nicht Eigentümern und Spekulanten zu, sondern allen Bürgern. Sie könnten per Grundsteuer abgeschöpft werden und entweder

- der Staatsfinanzierung dienen (Verlagerung der Steuern bis hin zu einer Single Tax, siehe S. 6/7) oder
- pro Kopf an die Bürger ausgeschüttet werden (als eine Art Grundeinkommen, siehe S. 9).

Gegen Spekulation hilft aber auch die von der INWO geforderte Bargeldgebühr. Denn sie ermöglicht erst weitere Zinssenkungen, die direkt große Spekulationskassen belasten würden. Normalbürger zahlen dann bei normaler Geldhaltung nur rund zwei Euro pro Woche, für Spekulanten dagegen wird's teuer. Zwei Euro pro Woche, das sollte uns ein funktionierendes Geldsystem wert sein, zumal dann auch die versteckten Zinsen in den Preisen geringer ausfallen.

Gut, dass inzwischen in hochrangigen Kreisen die Bedeutung des Bargelds erkannt wird (siehe S. 12). Helfen Sie der INWO, damit wir Einfluss auf den Verlauf dieser Diskussionen nehmen können. Gerade jetzt ist Ihre Unterstützung besonders wichtig!

Es grüßt Sie



*Beate Bockting*

Kontakt: [Beate.Bockting@INWO.de](mailto:Beate.Bockting@INWO.de)

## Inhalt

- 3 58. Mündener Gespräche vom 29.-30. Oktober 2016
- 4 Dirk Lühr:  
Blasenkrankheit – Grundstücksmärkte in Aufruhr
- 8 Klaus Willemsen:  
Eigentum verpflichtet – zu gar nichts
- 10 Vlado Plaga:  
Die Stadt und ihr Boden – Hans Bernoulli zum 140.
- 12 Bericht von der Brookings-Konferenz:  
Bisherige Erkenntnisse zu Negativzinsen
- 18 INWO Deutschland /  
Felix Fuders am 12. September 2016
- 20 INWO Schweiz
- 22 Bericht vom GLS-Geldgipfel 2016

## Impressum

**FAIRCONOMY** 12. Jahrgang, Nr. 3 Sept. 2016, ISSN 1860-9694

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Für unverlangt eingesandte Manuskripte etc. wird keine Haftung übernommen.

**Redaktion:** B. Bockting (V.i.S.d.P.), M. Gassner  
E-Mail: [Redaktion@INWO.de](mailto:Redaktion@INWO.de)

**Auflage:** 1.600 Exemplare

**Bildnachweis:** Titelseite: © Alexander Klaus / pixelio.de / Christina v. Puttkamer; Autoren- und Produktfotos: privat und Verlage; 5: © IRStone / fotolia.com; 7: © Thomas Reimer / fotolia.com / Christina v. Puttkamer; 8: © Karl-Heinz Laube / pixelio.de; 9: © Tiberius Gracchus / fotolia.com; 11: © Ebenezer Howard (1850-1928) / Wikipedia; 12-17: Konferenzfotos © Brookings Institution: [www.brookings.edu/events/negative-interest-rates-lessons-learned-so-far/](http://www.brookings.edu/events/negative-interest-rates-lessons-learned-so-far/); 16: © Marcus Stark / pixelio.de; 21: © [www.bezahlbare-wohnungen.ch](http://www.bezahlbare-wohnungen.ch); 23: © GLS Treuhand, abrufbar unter: [www.glsbankstiftung.de](http://www.glsbankstiftung.de); 24: © Peter Smola / pixelio.de

**Layout:** design-angel.de, Christina v. Puttkamer, München

**Druck:** Mühlbauer Druck, Puchheim (gedruckt auf 100% Recyclingpapier)

**Herausgeberin:** INWO e.V., Max-Bock-Str. 55, 60320 Frankfurt

**Abo-Kontakt Deutschland:** INWO e.V., Wallstr. 57, 36199 Brühl, Telefon: +49 2232 156368,  
E-Mail: [INWO@INWO.de](mailto:INWO@INWO.de), [www.INWO.de](http://www.INWO.de)

**Kontoverbindung:**  
INWO e.V. bei der GLS Gemeinschaftsbank eG Bochum  
IBAN: DE32 4306 0967 6010 4514 00, BIC: GENODEM1GLS

**Abo-Kontakt Schweiz:** INWO Schweiz, Postfach 3161, 5430 Wettingen 3, Telefon: +41 56 426 60 90,  
E-Mail: [buero@INWO.ch](mailto:buero@INWO.ch), [www.INWO.ch](http://www.INWO.ch)

**Kontoverbindung:**  
Konto 40-963-0 bei der Freien Gemeinschaftsbank  
IBAN: CH20 0839 2000 0040 0679 8  
PC-Konto 30-1771-2, IBAN: CH83 0900 0000 3000 1771 2

Die FAIRCONOMY ist die Zeitschrift der INWO (Initiative für Natürliche Wirtschaftsordnung e.V.). Mit dieser Zeitschrift machen wir auf unsere Idee der FAIRCONOMY aufmerksam und informieren unsere Mitglieder. FAIRCONOMY steht für eine Welt mit Zukunft. Sie schafft die Grundlage für eine nachhaltige, stabile und gerechte Marktwirtschaft ohne kapitalistische Auswüchse. Voraussetzung für die FAIRCONOMY ist ei-

ne Geld- und Bodenreform. Sie sorgt dafür, dass die Wirtschaft an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtet werden kann. Mit der FAIRCONOMY gehört die Umverteilung von unten nach oben der Vergangenheit an. Sie ermöglicht Wohlstand für alle, Chancengleichheit und Frieden.

# Boden, Ressourcen und Atmosphäre sind Menschheitsgüter!



Während die klassische Ökonomie noch die Rolle der Natur bei der Hervorbringung des »Wohlstands der Nationen« (Adam Smith) im Blick hatte, betrachtet die Ökonomie seit rund einhundert Jahren das Sozialprodukt der Gesellschaft nur noch als Ergebnis des Einsatzes von Arbeit, Kapital und technischem Fortschritt. Boden und sonstige Ressourcen zählt sie zum Kapital und behandelt sie wie Waren, mit denen sich Handel treiben und spekulieren lässt.

Inzwischen erweist sich, dass diese Behandlung der natürlichen Lebensgrundlagen einerseits Privilegien schafft und – aus diesen folgend – Zwietracht hervorruft. Und andererseits führt sie mit der Übernutzung von Gemeinschaftsgütern zu schwerwiegenden ökologischen Fehlentwicklungen. Die gewaltsamen Konflikte um Ressourcen und die von der Erderwärmung ausgehende Zunahme von ökologischen Ungleichgewichten sind hierfür unübersehbare, bedrohliche Anzeichen.

Beide Krisenentwicklungen werden in Zukunft, wenn sie nicht gebremst werden, immer mehr Menschen in existenzielle Not bringen und zur Flucht aus ihrer bisherigen Heimat zwingen. Es wird daher höchste Zeit, dass sich eine genügende Anzahl von Menschen bewusst wird, dass der Boden, die Ressourcen und die Erdatmosphäre gemeinschaftliche Güter aller Menschen sind, deren private Nutzung zwar möglich bleiben muss, aber nicht länger wildwüchsig erfolgen darf.

Dieser Grundgedanke stand bereits einmal im Mittelpunkt der sog. Bodenrechtsreformbewegung. Der amerikanische Sozialreformer Henry George betrachtete im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts nicht nur den Boden, sondern auch die Ressourcen und die Erdatmosphäre als »Land« und gemeinschaftliches Gut aller Menschen. Und der deutsche Sozialreformer Silvio Gesell widersprach der Rede von der »englischen Kohle«, dem »deutschen Kali« oder dem »amerikanischen Erdöl«. Er betrachtete alle irdischen Ressourcen als gemeinschaftliche Menschheitsgüter, für deren private Nutzung

durch die Weltgemeinschaft Nutzungsentgelte erhoben werden sollten, welche sodann in gleichen Pro-Kopf-Beträgen an jeden einzelnen Menschen zurückfließen sollten.

Bisherige Versuche, die Nutzung von Umweltgütern mit Preisen zu belegen, wie die Öko-Steuer oder die CO<sub>2</sub>-Zertifikate, bleiben noch weit hinter den Grundgedanken der Bodenrechtsreformbewegung zurück. Letztere bedürfen aber der Aktualisierung und Weiterentwicklung. Der friedens- wie der umweltpolitische Gehalt dieser Weiterentwicklungen soll in diesem Herbst bei den Mündener Gesprächen ausgelotet werden. ■

**Achtung:  
neuer Termin & neuer Veranstaltungsort!**

**Die 58. Mündener Gespräche finden am 29./30. Oktober 2016 in der Silvio-Gesell-Tagungsstätte in Wuppertal statt.**

Weitere Informationen und Anmeldung unter: [www.sozialwissenschaftliche-gesellschaft.de/de/muendener-gespraech.html](http://www.sozialwissenschaftliche-gesellschaft.de/de/muendener-gespraech.html)

## Programm 58. Mündener Gespräche in Wuppertal

### Samstag, 29. Oktober 2016

- 9.15 Uhr **Begrüßung und Einführung in die Tagung**  
Dipl.-Volksw. Ass. jur. Jörg Gude
- 9.30 Uhr **Die Bodenrente und ihre Wiederentdeckung in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung**  
Dr. Norbert Olah, Neuss
- 10.45 Uhr Kaffeepause
- 11.00 Uhr **Ansätze einer effizienten und gerechten Ressourcennutzung**  
Dr. Henning Wilts, Leiter des Geschäftsfelds Kreislaufwirtschaft am Wuppertal-Institut für Klima, Umwelt, Energie
- 12.30 Uhr Mittagspause
- 14.30 Uhr **Ökologische Steuerreform – eine Totgeburt?**  
Prof. Dr. Dirk Löhr, Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld
- 16.00 Uhr Kaffeepause

- 16.30 Uhr **Ökologisches Grundeinkommen – freiheitliche Umwelt- und Sozialpolitik**  
Dr. Ulrich Schachtschneider, Oldenburg
- 18.00 Uhr Abendpause
- 20.00 Uhr **»Warum eigentlich genug Geld für alle da ist«. Buchvorstellung mit Klezmermusik**  
Stefan Mekiffer, Philosoph, Berlin und Waldeck

### Sonntag, 30. Oktober 2016

- 9.15 Uhr **Bodenreform und Menschenbild**  
Fritz Andres, Seminar für freiheitliche Ordnung, Bad Boll
- 10.15 Uhr Kaffeepause
- 10.45 Uhr **Diskussion zum Vortrag und zusammenfassendes Rundgespräch**
- 12.30 Uhr Ende der Tagung



# Blasenkrankheit: Grundstücksmärkte in Aufruhr

Sinken die Zinsen, steigen die Bodenpreise. Insbesondere in Metropolen wie London. Dirk Lühr vergleicht den britischen und den deutschen Bodenmarkt und stellt fest: Der englische Patient hat einen deutschen Bettnachbarn.

**S**eit 1996 steigen in Großbritannien die Preise auf dem Markt für Wohnimmobilien, unterbrochen durch die Weltwirtschaftskrise, fast kontinuierlich an. Nicht anders als in Deutschland ist die Preisdynamik aber regional sehr unterschiedlich. Während auf dem flachen Land kaum Preissteigerungen zu verzeichnen sind, gehen die Preise in London durch die Decke. Während dort im Jahr 1996 eine Wohnung im Durchschnitt 81.000 Pfund kostete, liegt der Wert heute bei 430.000 Pfund.<sup>1</sup> Dies macht einen durchschnittlichen Preisanstieg von 8,7 Prozent pro Jahr aus. Der Löwenanteil des Preisanstiegs ist nicht auf steigende Baukosten zurückzuführen, sondern auf steigende Bodenwerte. Deutlich wird dies am Beispiel der Garage von ca. 13,6 qm Größe mit ungünstiger Zufahrt, die vor ei-

**Tabelle 1: Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland in Deutschland**

Jahr	2004	2006	2008	2010	2012	2014
Kaufwerte in €/m <sup>2</sup>	77	82	80	91	94	106

Quelle: Statistisches Bundesamt (2016): Kaufwerte für Bauland, Fachserie 17, Reihe 5, 1. Vierteljahr 2016, Wiesbaden, S. 45. Online auf [destatis.de](http://destatis.de). Es handelt sich hierbei nicht um einen Preisindex.

ner Effekte«, die in einer funktionierenden Marktwirtschaft eigentlich so weit wie möglich auf den Verursacher zurückgeführt werden sollten.

Auch die steigenden Immobilienpreise in Deutschland sind vornehmlich auf die ansteigenden Bodenwerte zurückzuführen; aufgrund der gestiegenen Anforderungen v.a. an die Energieeffizienz der Häuser dürfte hierzulande der Gebäudeanteil jedoch eine vergleichsweise größere Rolle ausmachen. Tabelle 1 zeigt die durchschnittlichen Kaufwerte für Bauland in Deutschland auf.

fügbaren Flächen konnte damit in Großbritannien nicht annähernd mit dem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts der letzten Jahre mithalten. Das Wirtschaftswachstum war in Großbritannien höher als in Deutschland (s. Tabelle 2).

**Tabelle 2: Reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Großbritannien und Deutschland<sup>3</sup>**

in v.H.	Großbritannien	Deutschland
2013	2,2	0,4
2014	2,9	1,6
2015	2,2	1,5

Hinzu kommen Sondereinflüsse, wie reiche russische Geschäftsleute, die die Immobilienpreise in London teilweise in astronomische Höhen trieben.

Die Antwort der Politik in beiden Ländern ist ähnlich phantasielos. Sie lautet: »Subventionen«.

Die deutsche Bundesregierung möchte über steuerliche Vergünstigungen und Kreditsonderprogramme den Wohnungsbau stimulieren. Am eigentlichen Engpass, nämlich den verfügbaren Flächen in den Städten, wird jedoch nicht angesetzt. Ein geeignetes Mittel hierzu, nämlich eine bodenwertbasierte Grundsteuer, wird im Zuge der derzeit verhandelten Grundsteuerreform offenbar gerade vertan. Somit trifft die durch Subventionen erhöhte Nachfrage nicht auf ein erhöhtes Flächenangebot. Es braucht keine prophetischen Gaben, um vorherzusagen, dass sich Wohnen in Zukunft noch stärker als heute zum »Luxusgut« entwickeln wird.

In Großbritannien ging die Regierung auch nicht klüger vor. Mit ihrem »Help-to-buy«-Programm goss sie sogar noch Öl ins Feuer:

**Von den sinkenden Kapitaleinkommen der letzten Jahre hat nicht der Faktor Arbeit profitiert. Vielmehr hat sich dies in steigenden Bodenrenten niedergeschlagen.**

niger Zeit für 360.000 Pfund, umgerechnet rund 467.000 Euro, an den Mann ging.<sup>2</sup> Die Bedeutung der Bodenpreise in den Agglomerationen – allen voran London – wird v.a. darin deutlich, dass bei dieser Garage allein die Lage nahe der U-Bahn-Station South Kensington ausreichte, um diese gigantische Summe zu erzielen. Während von den Bodenrenten und Bodenwerten der Garagen-Eigentümer profitierte, wird die U-Bahn freilich aus öffentlichen Mitteln sowie aus den Ticketpreisen der U-Bahn-Nutzer finanziert. Bodenwerte werden eben von der Gemeinschaft »gemacht«, und nicht von den Bodeneigentümern. Sie sind das Resultat »exter-

## Gründe für den Immobilienpreis-Hype

Nachfolgend sollen zwei Erklärungsmuster für den Immobilienpreis-Hype dargestellt werden. Das erste bezieht sich auf das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage, das zweite auf die abgezinsten Erträge aus Immobilien. Letzteres geht in wesentlichen Teilen auf David Ricardo (1772-1823) zurück; der Faden wurde von den »Geoklassikern« in der Nachfolge von Henry George aufgenommen. Es handelt sich um zwei Perspektiven auf dieselbe Medaille, die Erklärungsmuster stehen also nicht zueinander im Widerspruch.

## Angebot und Nachfrage

Das erste Erklärungsmuster für die Preissteigerungen in Agglomerationen bezieht sich auf das klassische Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Generell sind verfügbare Flächen in den teuren Großstädten knapp. Das Angebot an Bauland ist »preiselastisch«, kann also nicht beliebig als Reaktion auf einen Anstieg der Nachfrage ausgeweitet werden. Dies gilt in Großbritannien mit seiner Insellage und seiner vergleichsweise strikteren Landnutzungsplanung noch stärker als in Deutschland. Das Angebot an ver-

Wer ein bis zu 600.000 Pfund teures Eigenheim kaufen will, muss nur fünf Prozent des Kaufpreises ansparen. Für die 95-Prozent-Finanzierung bürgt dann der Staat in Höhe von 20 Prozent. Auch hierdurch wurde zusätzliche Nachfrage erzeugt, ohne das Angebot an verfügbaren Flächen zu erhöhen.

Schließlich spielen auch noch institutionelle Faktoren eine Rolle: In Deutschland besteht immer noch das Gefühl einer passablen sozialen Absicherung durch die Sozialversicherungssysteme. In Großbritannien kommt Immobilien im Rahmen der erforderlichen privaten Vorsorge (v.a. für das Alter) eine wesentlich größere Rolle zu, was sich zusätzlich auf die Nachfrage auswirkt. Somit ist auch die Eigentumsquote mit 65 Prozent in Großbritannien höher als in Deutschland (45 Prozent).<sup>4</sup>

Wenn die Politik Altersvorsorge in Immobilienfonds etc. propagiert, übersieht sie jedoch einen wichtigen Punkt: Was den Bodenanteil der Immobilien angeht, ist volkswirtschaftlich eine Ersparnisbildung realwirtschaftlich gar nicht möglich. Sparen bedeutet realwirtschaftlich die Bildung von Kapitalgütern (Häuser, Maschinen etc.) zum späteren Verbrauch. Der Wert des Bodenanteils kann hingegen nur aufgeblasen werden, um zu einem späteren Zeitpunkt zu platzen.

Für den Fall, dass der britische Immobilienmarkt als Folge der Brexit-Entscheidung angeschlagen bleibt, kann dies für viele Briten ein erhebliches Problem darstellen. Mehrere milliardenschwere britische Immobilienfonds haben bereits aufgrund der Turbulenzen auf dem Immobilienmarkt den Handel mit den Anteilen eingestellt.<sup>5</sup>

### Diskontierte Bodenerträge

Alternativ lassen sich die Bodenwerte »V« – grob (!)<sup>6</sup> – aus den mit dem Realzinssatz »r« diskontierten Bodenerträgen (Bodenrenten) »R« ermitteln, also:  $V \approx R/r$ . Je höher also die Bodenrenten und je geringer der Realzinssatz, umso höher sind die Bodenwerte. Wie in Deutschland sanken in Großbritannien die Zinssätze in den letzten Jahren beständig ab, wenngleich in geringerer Intensität<sup>7</sup>; die britische Inflationsrate war jedoch gleichzeitig deutlich höher. Das Resultat waren extrem tiefe Realzinssätze »r« und eine vergleichsweise höhere Preisdynamik in Großbritannien.

Interessanter noch ist aber die Analyse der Bodenrenten »R«. Diese sind für die isolierte Analyse der Mietentwicklung ausschlaggebend. V.a. an dieser Stelle eröffnet sich die von Henry George eröffnete geoklassische Perspektive. Bodenrenten können als sozialer Überschuss interpretiert werden: nämlich als das Residuum, das verbleibt, nachdem aus dem Sozialprodukt Abschreibungen bzw. Ersatzinvestitionen, öffentliche Abgaben sowie die (Netto-)Entgelte für die mobilen Produk-

tionsfaktoren Arbeit und Kapital bezahlt wurden. Je höher die genannten Abzüge, umso geringer sind die Bodenrenten und umgekehrt.

Das Bruttoinlandsprodukt in Großbritannien ist pro Kopf zwar geringer als in Deutschland. Die Konjunktur in Großbritannien

diese in Großbritannien bei ca. 17%, in Deutschland bei 20% des Bruttoinlandsproduktes.

Die Kosten des mobilen Produktionsfaktors Kapital sanken in den letzten Jahren in beiden Ländern. 2001 betrug die langfristigen Nominalzinsen im Durchschnitt noch 4,80 %



Großbritannien hängt (den Finanzsektor eingeschlossen) wie ein Drogenabhängiger an der Immobilienspekulation. Sie ist zur »Industrie« geworden – insbesondere in der Hauptstadt London.

schwankt zudem vergleichsweise stärker. Die Folgen der Finanzkrise sind immer noch nicht ganz überwunden. Die Wertschöpfung hat kaum das Niveau von 2008 erreicht. Auch hängt die britische Wirtschaft sehr an einer einzigen Branche, nämlich der Finanzindustrie. Andererseits sind die Wachstumsraten höher als in Deutschland (s. Tabelle 1), was sich auch in einer höheren Dynamik des britischen Immobilienmarktes zeigt. Entscheidend sind jedoch die Abzüge vom Bruttoinlandsprodukt, die vergleichsweise geringer ausfallen als in Deutschland:

Zunächst sind – stellvertretend für die Abschreibungen – aus Gründen der Datenvergleichbarkeit die Investitionen in fixes Kapital zu betrachten. Laut CIA Factbook<sup>8</sup> liegen

(D) bzw. 4,93 % (GB). Bis 2015 fielen diese auf 0,50 % (D) bzw. 1,90 % (GB).<sup>9</sup> Dieser Rückgang wurde in beiden Ländern nicht durch eine Zunahme der kreditfinanzierten Investitionen oder des kreditfinanzierten Konsums kompensiert, so dass der Anteil der Kapitaleinkommen in beiden Ländern sank – in Deutschland noch vergleichsweise stärker als in Großbritannien. Um ein Zwischenergebnis vorwegzunehmen: Lediglich bei den Kapitaleinkünften zeigt sich in Deutschland ein geringerer Abzugsposten als in Großbritannien.

Der zweite mobile Produktionsfaktor – Arbeit – legte ebenfalls in keinem der beiden Länder wesentlich zu. Die Lohnquote ging in Großbritannien von 1970 bis 2014 um gut 6

<sup>1</sup> O.V. (2015): Aus den Fugen – Immobilienpreise in London, in: brandeins, Hintergrund. Online: <https://www.brandeins.de/lesen/hintergrund/immobilienpreisentwicklung-in-london/>.

<sup>2</sup> O.V. (2016): Warum diese winzige Garage eine halbe Million Euro wert ist, in: Stern vom 18.2. Online: <http://www.stern.de/wirtschaft/immobilien/london--winzige-garage-bringt-bei-auktion-fast-eine-halbe-million-ein-6705498.html>.

<sup>3</sup> Quelle: CIA Factbook (2016). Online: <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/>.

<sup>4</sup> Statista (2016): Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2014. Online: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>

<sup>5</sup> O.V. (2016): Nach Brexit-Votum: Auch der größte britische Immobilienfonds schließt, in: Handelsblatt vom 05.07. Online: <http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/nach-brexit-votum-auch-der-groesste-britische-immobilienfonds-schliesst/13831452.html>.

<sup>6</sup> Genau genommen müsste der Realoptionsansatz angelegt werden. Vgl. Geltner, D.M., Miller, N.G., Clayton, J., Eichholtz, P. (2007): Commercial real estate analysis and investments, 2nd ed., Mason, OH, S. 729 ff.

<sup>7</sup> Trading Economics (2016). Online: <http://www.tradingeconomics.com/united-kingdom/real-interest-rate-percent-wb-data.html>.

<sup>8</sup> CIA Factbook (Fn. 4).

<sup>9</sup> OECD.Stat (2016). Interest Rates. Online: <http://stats.oecd.org/index.aspx?queryid=86>.

Prozentpunkte zurück – und sank damit geringfügig weniger als in Deutschland.<sup>10</sup> Ausschlaggebend ist jedoch die in Deutschland vergleichsweise höhere Belastung mit Steu-

ben. Die mittlerweile auch niedrigen Realzinsen in Deutschland haben zudem zu einem »Anlagenotstand« geführt. Der Abstand der Preissteigerungsraten auf den deutschen und

len nicht Steuern und Abgaben gerade ein Instrument dar, um Schieflagen der primären Einkommensverteilung zu nivellieren?

Die Bodenrenten und Bodenwerte konzentrieren sich in den Agglomerationen. Sie wurden nicht von den Eigentümern des Bodens geschaffen. Vielmehr handelt es sich um externe Effekte: Sie entstehen aufgrund der Zusammenballung von Menschen (v.a. Fachkräften) und von öffentlichen Leistungen (Infrastruktur), sowie glücklichen Umständen der Lage und Topographie. Diese von der Gemeinschaft geschaffenen Werte werden heutzutage privatisiert, obwohl sie – bei entsprechender sozialer Organisation – ausreichen würden, um die fixen Kosten des gesamten Staatswesens zu finanzieren. Dies sagt das Henry George-Theorem.<sup>17</sup> Stattdessen wird auseinandergerissen, was zusammengehört: Weil die Bodenrenten nicht der Staatsfinanzierung zugeführt werden,

**Tabelle 3:**

**Wachstumsraten der realen Immobilienpreise in Deutschland und Großbritannien**

In v.H.	2001	2003	2007	2009	2011	2015
<b>Deutschland</b>	-1,8	-3,1	-0,7	1,0	3,7	4,5
<b>Großbritannien</b>	7,6	13,8	8,2	-9,5	-4,5	6,5
<b>Unterschied</b>	9,4	16,9	8,9	10,5	8,2	2,0

Quelle: OECD.Stat (2016): Analytical House Price Indicators. Annex table 44: Real house prices. Online: [https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=HOUSE\\_PRICES](https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=HOUSE_PRICES).

ern und Sozialabgaben: Der Tax Wedge, also der Unterschied zwischen Brutto- und Nettoeinkommen, beträgt in Deutschland ca. 50%, in Großbritannien sind es nur ca. 30%.<sup>11</sup> Deutschland belegt damit den stolzen Platz 3 in der OECD-Rangliste; Großbritannien hingegen steht ziemlich weit hinten.<sup>12</sup>

Obwohl das BIP pro Kopf in Deutschland höher als dasjenige in Großbritannien ist, liegt das verfügbare Einkommen in Deutschland deutlich tiefer.<sup>13</sup> Das Inlandsprodukt wurde in Großbritannien lediglich um 38,4 % durch Steuern und Abgaben geschmälert, in Deutschland waren es immerhin 45 %.<sup>14</sup> Damit ist der Druck auf die Bodenrenten in Deutschland vergleichsweise höher als in Großbritannien.

Betrachtet man alle genannten Umstände, wirken – mit Ausnahme der gegenwärtig nicht mehr so stark ins Gewicht fallenden Kapitalkosten – sämtliche Größen auf eine in Großbritannien vergleichsweise höhere Bodenrente und eine höhere Dynamik derselben als in Deutschland hin. So ist es kein Wunder, dass die Mieten in Großbritannien im Durchschnitt mittlerweile ca. 41 Prozent, in Deutschland hingegen nur 30 Prozent des verfügbaren Einkommens ausmachen.<sup>15</sup> In den Agglomerationen können diese Durchschnittswerte natürlich leicht überschritten werden.

Vergleichsweise hohe Bodenrenten »R« und niedrige Realzinsen »r«: Das ist auch der Stoff, aus dem Immobilienblasen gemacht sind. Tabelle 3 stellt dar, dass – mit Ausnahme der Phase nach der Immobilienkrise 2008/2009 – die Wachstumsraten der realen, also um die Inflationsraten bereinigten, Immobilienpreise in Großbritannien durchweg höher als in Deutschland ausgefallen sind.

Die Tabelle zeigt jedoch auch, dass in Deutschland mittlerweile eine Trendumkehr zu verzeichnen ist: Von den sinkenden Kapitaleinkommen der letzten Jahre hat nämlich in Deutschland nicht der Faktor Arbeit profitiert. Vielmehr hat sich dies in steigenden Bodenrenten niedergeschlagen, die auch in Deutschland zu steigenden Mieten (und Immobilienpreisen) in den Agglomerationen geführt ha-

britischen Immobilienmärkten verringert sich. Was das Miet- und Preisniveau der Immobilien angeht, dürfte Deutschland bei ca. 70 % des britischen Niveaus liegen.<sup>16</sup>

**Privatisierung öffentlich geschaffener Werte**

Die Situation auf dem britischen wie auf dem deutschen Immobilienmarkt zieht sowohl soziale Probleme als auch Effizienzverluste nach sich:

- Je höher der Preis der Immobilien, umso schwerer fällt die Eigentumsbildung – dies betrifft Großbritannien. Hier heißt es, zur rechten Zeit und am rechten Ort die »Real Estate-Leiter« zu erklimmen. In Deutschland wird die Eigentumsbildung hingegen eher durch die relativ geringen verfügbaren Einkommen erschwert.
- Mietwohnungen waren in den letzten Jahrzehnten in Deutschland erschwinglicher als in Großbritannien. Der Abstand reduziert sich jedoch gerade.

Großbritannien und Deutschland weisen zwar einige Gemeinsamkeiten bezüglich des makroökonomischen Rahmens auf, aber eben auch bedeutsame Unterschiede. Doch sowohl die vergleichsweise hohen Bodenrenten in Großbritannien als auch die relativ hohe Steuer- und Abgabenbelastung in Deutschland führen zu regressiver Umverteilung (»von unten nach oben«). Bezüglich der Bodenrenten mag diese Aussage einleuchtend klingen, hinsichtlich der Steuern und Abgaben indessen nicht. Stel-

**Bodenwerte werden von der Gemeinschaft »gemacht«, nicht von den Bodeneigentümern. Die Bodenrenten sollten daher der Gemeinschaft zugutekommen.**

müssen stattdessen v.a. die privat geschaffenen Werte sozialisiert werden, über Steuern und andere Abgaben. Deutschland ist ganz groß hierin. Während in Großbritannien die regressive primäre Umverteilung durch die Bodenrente (Privatisierung gemeinschaftlich geschaffener Werte) stärker als in Deutschland wirkt, findet die regressive sekundäre Umverteilung (über die Sozialisierung privat geschaffener Werte) durch das Abgabensystem in Deutschland vergleichsweise ausgeprägter statt.

<sup>10</sup> ILO (2015): The Labour Share in G20 Economies, Report prepared for the G20 Employment Working Group Antalya, Turkey, 26-27 February 2015, S. 6. Online: <https://www.oecd.org/g20/topics/employment-and-social-policy/The-Labour-Share-in-G20-Economies.pdf>; A. G. Haldane (2015): Labour's Share, Speech given at the Trades Union Congress, London 12 November 2015, Bank of England. Online: <http://www.bankofengland.co.uk/publications/Documents/speeches/2015/speech864.pdf>.

<sup>11</sup> OECD Data (2016): Tax Wedge. Online: <https://data.oecd.org/tax/tax-wedge.htm>.

<sup>12</sup> OECD (2016): Taxing Wages. Online: <https://www.oecd.org/tax/tax-policy/taxing-wages-germany.pdf> und <https://www.oecd.org/tax/tax-policy/taxing-wages-united-kingdom.pdf>

<sup>13</sup> NationMaster (2016): Cost of Living Stats. Online: <http://www.nationmaster.com/country-info/stats/Cost-of-living/Average-monthly-disposable-salary/After-tax>.

<sup>14</sup> CIA Factbook (Fn. 4).

<sup>15</sup> Datengrundlage: <http://www.numbeo.com>, eigene Berechnungen.

<sup>16</sup> NationMaster (2016), Fn. 15; eigene Berechnungen.

<sup>17</sup> Arnott, R. J. and Stiglitz, J. E. (1979): Aggregate Land Rents, Expenditure on Public Goods, and Optimal City Size. Quarterly Journal of Economics, 93, pp. 471-500.- Atkinson, A. B. and Stiglitz, J. E. (1987): Lectures on Public Economics. McGraw-Hill Book Co.: London, UK.

## Faktor Arbeit wird doppelt belastet

Ein Arbeitnehmer in Hamburg, der zur Miete wohnt, zahlt beispielsweise seine immensen Wohnkosten nicht deswegen, weil die Baumaterialien oder die Bauarbeiter dort so viel teurer als im Saarland sind. Vielmehr wird er mit einer hohen Miete wegen der hohen Bodenrenten in Hamburg belastet. Gleichzeitig bekommt er eine Reihe von Abgaben aufgebürdet (u.a. Lohn- und Umsatzsteuer). Die damit finanzierten öffentlichen Leistungen kommen aber wieder dem Bodeneigentümer zugute: Sie lassen die Attraktivität des Standorts und damit die Boden-

renten ansteigen, was sich wiederum in erhöhten Mietforderungen niederschlägt. Unser exemplarischer Arbeitnehmer zahlt also zugunsten des Bodeneigentümers doppelt. Über das Ausmaß solcher regressiven (!) abgabenfinanzierten Umverteilung gibt es bezeichnender Weise keine Untersuchungen. In jedem Falle ist die große Melkkuh der Faktor Arbeit – ca. zwei Drittel der staatlichen Einnahmen stammen aus Umsatzsteuer, Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträgen. Dabei ist der arbeitende Mittelstand besonders betroffen, der immer weiter erodiert. Der durch die Abgaben verursachte regressive Umverteilungseffekt wird allerdings dadurch begrenzt, dass die Steuern gleichzeitig den umverteilten sozialen Überschuss, also die Bodenrenten, drücken. Dies geschieht in Deutschland mit seiner vergleichsweise hohen Abgabenlast stärker als in Großbritannien: Obwohl Deutschland im Herzen Europas liegt und sich ein großer Teil der europäischen Infrastruktur auf Deutschland konzentriert,

ist der soziale Überschuss hier relativ gering. Abzulesen ist dies am Bodenwertniveau, das verglichen mit wirtschaftlich ähnlich starken Nachbarn (Niederlande, Luxemburg, Schweiz) moderat ist. Jedoch ist dies nicht unbedingt als ein Erfolgsindikator zu lesen. Der verhältnismäßig geringe soziale Überschuss indiziert vielmehr, dass die Wirtschaft in Deutschland unter Potenzial läuft. Obwohl sich die deutsche Wirtschaft von ihrer Struktur her wesentlich robuster als die auf die Finanzindustrie konzentrierte britische Wirtschaft darstellt, wird sie durch ein ineffizientes Steuer- und Abgabensystem vergleichsweise stärker

tig würden die Umverteilungseffekte durch den Renten- und Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt begrenzt.

- In Deutschland könnten über einen »Tax Shift« weg von der Lohn-, Gewerbe- und Umsatzsteuer und hin zur Bodenwertsteuer die regressive steuerfinanzierte Umverteilung reduziert und gleichzeitig bislang ungenutzte Effizienzpotenziale einer zentralräumlichen Lage gehoben werden. Es würde Druck auf diejenigen Grundstückseigentümer ausgeübt, die ihre Flächen nicht effizient nutzen. Diesbezüglich liegen in Deutschland noch erhebliche Potenziale brach. An dieser Stelle sollte angesetzt werden, anstatt bei einer Subventionierung des Wohnungsbaus für die kaum mehr vorhandenen Flächen in den großen Städten.

Nach dem Brexit wäre eine solche Wende für Großbritannien wichtiger als jemals zuvor. Alles startet wie das Kaninchen auf die Schlange der Immobilienmärkte: Brechen sie ein und reißen das Land abermals in den Abgrund? Großbritannien hängt (den Finanzsektor eingeschlossen) wie ein Drogenabhängiger an der Immobilienspekulation – sie ist zur »Industrie« geworden. Es ist gut möglich, dass die britische Wirtschaftsleistung als Folge des Brexit eine Delle erhält – obwohl die britische Notenbank derzeit nach Kräften versucht, mit zinspolitischen Maßnahmen dagegenzuhalten. Die Intensität des Einbruchs wird auch vom Ausgang der Brexit-Verhandlungen abhängen – insbesondere wird relevant sein, ob Teile des Bankensektors abwandern. Eine Verlagerung der Abgabenlast auf den immobilien Faktor Boden könnte die Wirtschaft stabilisieren und langfristig die produktiven Industrien stimulieren.

Doch auch in Deutschland sprechen immer mehr Beobachter v.a. in großen Städten von einer einsetzenden Blase, die irgendwann platzen könnte. In Deutschland bestünde derzeit im Rahmen der anstehenden Grundsteuerreform die Chance für eine Wende – allerdings deutet alles darauf hin, dass diese Chance ein weiteres Mal aus Unkenntnis und zu Diensten gut organisierter Sonderinteressen verspielt wird. Die Initiative »Grundsteuer: Zeitgemäß!« ([www.grundsteuerreform.net](http://www.grundsteuerreform.net)), die sich für eine bodenbezogene Grundsteuer einsetzt, kämpft insoweit gegen mehrere Gegner.



**Dirk Lohr**, Jg. 1964, Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld. Vorsitzender der Sozialwissenschaftlichen Gesellschaft e. V., Sprecher des Center for Land Research (ehem. Zentrum für

Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik), Steuerberater.  
E-Mail: [d.loehr@umwelt-campus.de](mailto:d.loehr@umwelt-campus.de)



Eine Verlagerung der Abgabenlast auf den immobilien Faktor Boden könnte die Wirtschaft stabilisieren und langfristig die produktiven Industrien stimulieren.

ausgebremst. V.a. eine Verringerung der Lohnnebenkosten könnte sowohl dazu beitragen, die Beschäftigung zu erhöhen, als auch den Arbeitnehmern ein höheres »Netto vom Brutto« zu belassen.

## Heilmittel Bodenwertsteuer

So unterschiedlich sich die Situation auf dem britischen und dem deutschen Immobilienmarkt darstellt: Die gleiche Medizin kann in beiden Ländern wirken. Diese Panazee läuft darauf hinaus, v.a. die Entkopplung von Nutzen und Kosten zu reduzieren, die auf dem Bodenmarkt und durch das Abgabewesen stattfindet. Das Mittel heißt »Bodenwertabgabe«.

- Würde mehr von der – öffentlich geschaffenen – Bodenrente auch in öffentliche Taschen fließen, könnte in Großbritannien die spekulative Dynamik reduziert werden. Damit würde auch weniger Geld in spekulative Anlagen fehlgeleitet und stattdessen in produktive Tätigkeiten fließen. Gleichzei-

# Eigentum verpflichtet – zu gar nichts

Eigentum verpflichtet – zu gar nichts. Diese Erkenntnis gilt für die Spekulation mit Billigimmobilien ebenso wie für die mit Luxusimmobilien in vielen Großstädten. Schuld daran ist unser Bodenrecht.

**F**ranks Baranowski, Sprecher der Ruhr-SPD und Oberbürgermeister in Gelsenkirchen hat ein ernstes Problem mit Schrottimmobiliën, mit skrupellosen Geschäftemachern und mit seiner Partei. In einigen Quartieren verdient man viel Geld mit heruntergekommenen, verwahrlosten Häusern. Anwohner, Ordnungsamt und Kommunalpolitiker sind machtlos gegen den Abwärtstrend.<sup>1</sup> Anderswo wird ebenfalls spekuliert, allerdings mit Luxuswohnungen. Das Nachsehen haben Normal- und Geringverdiener, die aus den immer teurer werdenden Vierteln verdrängt werden. Gentrifizierung lautet der Fachausdruck.

Schuld ist unser Bodenrecht. Schuld sind aber auch die Führungsspitzen der bürgerlichen Parteien, die seit Jahrzehnten so tun, als gäbe es die gravierenden Auswirkungen der Bodenspekulation in Deutschland schon lange nicht mehr. An der Basis kämpfen anständige Bürger wie gegen Windmühlen, doch immer weiter vertreibt das Kapital jene Menschen aus der City, die die Stadt als bezahlbaren und attraktiven Wohn- und Lebensraum erhalten wollen.

## Zwei gefährliche Trends

In Gelsenkirchen und vielen anderen Kommunen beziehungsweise Stadtteilen lohnt es sich nicht mehr, in seine Immobilien zu investieren. Es entsteht eine Abwärtsspirale, die mit den vorhandenen Möglichkeiten kaum zu stoppen ist. Spekulanten kaufen Häuser auf, die für ihre bürgerlichen Eigentümer ihren Wert verloren haben. Statt zu investieren und zu renovieren und das Gebäude aufzuwerten, wird es mit Menschen vollgestopft, die wenig Geld und noch weniger Rechte haben. Selbst am Verfall können sich gewiefte Geschäftemacher eine goldene Nase verdienen. Der Trend nach unten ist für das gesellschaftliche Leben dabei genauso gefährlich wie der Trend nach oben. Nicht nur in Düsseldorf treibt die Spekulation die Bodenwerte in astronomische Höhen. Grundstückspreise und Mieten werden für Menschen mit



Abgewirtschaftet, leerstehend, verwahrlost ... die hässliche Seite der Bodenspekulation

gewöhnlichem Einkommen immer schwerer finanzierbar. Immer mehr Wohnraum wird zur Spekulationsmasse. Nicht selten bleiben ganze Häuserblocks fast unbewohnt.

Beide Trends belasten oder zerstören gewachsene Milieus, sie gehen zulasten der arbeitenden Menschen und dienen vor allem der Geschäftemacherei und der Sicherung von Privilegien. Beide Trends dürfte es nach dem Grundgesetz gar nicht geben. Beide Entwicklungen wären mit einem zeitgemäßen Grundsteuergesetz umkehrbar; besser noch mit einer, auch für andere Regionen der Welt vorbildhaften Bodenreform.

## Verbundene Bemessungsgrundlage unzeitgemäß

Entscheidend für das Verständnis der Problemlage ist eine differenzierte Betrachtung. Eine starke Bodenlobby hat es geschafft, dass weder im gesetzlichen, noch im allgemeinen Sprachgebrauch zwischen dem Wert des Bodens und dem Wert der Bebauung beziehungsweise Nutzung unterschieden wird. In

der politisch-ökonomischen Diskussion wird meist so getan, als wäre der Wert des Grundstücks nicht losgelöst von dem der aufstehenden Gebäude zu betrachten. Für die Grundsteuer gilt daher eine »verbundene Bemessungsgrundlage«. Tatsächlich jedoch ist der Wert eines Gebäudes beziehungsweise der Ertrag der Bodennutzung von der individuellen Leistung einzelner Menschen abhängig. Der Wert des Grundstücks an sich, oder deutlicher noch, die Entwicklung des Grundstückspreises, hängt von der kollektiven Leistung der Menschen ab. Beispielsweise verdoppelt sich der Wert eines Grundstücks, weil der Gemeinderat beschließt, die vierspurige Straße vor der Haustür in einen Tunnel zu verlegen. Aus der ungeliebten, hochbelasteten Innenstadtlage wird plötzlich ein Sahnestück mit Erholungswert, ohne dass der Hausbesitzer einen Euro investiert hätte. Oder auch andersherum: Die teure, ruhige Stadtrandlage verliert drastisch an Wert durch den Bau einer neuen Umgehungsstraße oder eines Windparks oder einer Flugzeug-Landebahn.

<sup>1</sup> Die Zeit vom 21.7.2016 No. 31, ZEIT-Dossier »Der Häuserkampf«



Die Verquickung des Bodenwertes mit dem Wert der Aufbauten hat vor allem bei der Erhebung der Steuern massive negative Auswirkungen. Leider wird dieser Fehler auch bei der vom Verfassungsgericht angeordneten derzeitigen Grundsteuerreform nicht berücksichtigt. Noch immer lassen sich die verantwortlichen Politiker vor allem von der Lobby der Besitzenden lenken. So kritisieren die Initianten von »Grundsteuer: Zeitgemäß!« an den im Juni/Juli bekannt gewordenen Gesetzesplänen der Finanzminister u.a.: »Eigentümer großer oder wertvoller, an sich bebaubarer, aber baulich nicht oder nur teilweise ausgenutzter Grundstücke würden steuerlich weitgehend geschont. Grundstücksspekulation auf Kosten der Gemeinschaft (Städte und Gemeinden, Steuerzahler, Natur und Umwelt), also das Liegenschaften erschlossener, aber unbebauter und teilbeauter Grundstücke oder das Halten von Leerständen, bliebe steuerlich attraktiv. Die Kommunen müssten mehr und größere Neubaugebiete ausweisen als nötig.«

Auch und gerade den Sozialdemokraten fehlt das Verständnis der Zusammenhänge. Dies ist besonders schmerzlich, weil es in den 1970er Jahren durch Hans Koschnick, Hans-Jochen Vogel und Peter Conradi in der SPD bedeutende bodenreformerische Anstrengungen gab. Heute zeigen sich nur wenige aktive Politiker aufgeschlossen für kritische Argumente, wie es die Initiative Grundsteuer: Zeitgemäß! dokumentiert. Viele Politiker, auch in der Partei Die Grünen, die viele tolle Broschüren über die negative Entwicklung der Bodenspekulation vorweisen kann, fordern in Balkonreden grundlegende Reformen. In den entscheidenden Gremien werden diese dann aber als negativ für den nächsten Wahlkampf beiseitegeschoben.

### Grundlegende Reformen gefragt

Eine Reform der Grundsteuer beziehungsweise des Umgangs mit Bodenerträgen und Bodenmonopolen ermöglicht in erster Linie eine gerechtere Verteilung der Ressourcen. Die Wertsteigerung der Grundstücke sollte von der öffentlichen Hand abgeschöpft und gleichmäßig pro Kopf auf die dort lebenden Menschen verteilt werden. Vom Gebäudewert der Immobilien sollte der Staat jedoch die Finger lassen. Investitionen in den Erhalt und die Sanierung der Gebäude dienen der Entwick-



Die andere Seite: Schön, aber unbezahlbar für die meisten...

lung. Mit einer angemessenen hohen Grundsteuer haben alle Grundstücksbesitzer eines Quartiers ein ökonomisches Interesse an ähnlichen Standards. Verwahrlosung, Leerstand oder spekulieren auf steigende Grundstückswerte lohnen sich dann nicht mehr.

Gleichzeitig hat die Kommune die Möglichkeit, Bewohner dicht bebauter Quartiere und Familien mit Kindern finanziell stärker zu unterstützen. Eine einzig am Bodenwert orientierte Abgabe, die pro Kopf gleichmäßig zurückverteilt wird, betrifft vor allem Spekulanten und Wohlhabende, die mehrere oder große Immobilien selber nutzen. Wer für seine Familie weniger als die durchschnittlichen Quadratmeter zur Verfügung hat, kann sein Einkommen aufbessern. Auch können die Nutzer von Immobilien gegenüber den Eigentümern besser gestellt werden. Viele Gewerbetreibende arbeiten zu 50 bis 80 Prozent für den Grundbesitzer, sprich Verpächter. Das ist für den gesellschaftlichen Frieden nicht förderlich und sollte sich ändern. Zusätzlich wird es teurer, Grundstücke der vorgesehenen Bebauung zu entziehen. Die Bodenspekulation belastet heute alle Nutzer, da sie das Angebot künstlich verknappt, um die Preise hoch zu halten. Vielerorts werden, auf Kosten der Ökologie, immer neue Flächen versiegelt, um diese Knappheit auszugleichen.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum dieses gesellschaftsschädigende Verhalten noch immer durch das Steuerrecht unterstützt wird.

Die dramatischen Entwicklungen im unteren wie im oberen Immobilienpreissegment, sind nur durch ein grundsätzliches Umsteuern aufzuhalten und umzudrehen. Es braucht eine gerechte und nachhaltige Grundsteuer. Die Bürgermeister Frank Baranowski in Gelsenkirchen, Boris Palmer in Tübingen und Thomas Geisel in Düsseldorf brauchen die Unterstützung der Bundespolitiker bei dem Ziel, Eigentum tatsächlich wieder verpflichtend zu machen. Dies ist gerade auch im Interesse der vielen anständigen Eigentümer und Nutzer, die durch die Verwahrlosung von Stadtteilen genauso leiden, wie die Bürger, die von der spekulativen Bodenpreisentwicklung verdrängt oder geschöpft werden. ■



**Klaus Willemsen**, Autor von »Das Märchen vom guten Zins«, ist freier Referent der Initiative für Natürliche Wirtschaftsordnung e.V. Seine aktuellen Kommentare zu Wirtschaft und Medien finden Sie hier: <http://www.INWO.de/medienkommentare/>

# Die Stadt und ihr Boden – Hans Bernoulli zum 140.

Am 17. Februar 2016 wäre der Schweizer Titularprofessor für Städtebau Hans Bernoulli 140 Jahre alt geworden. Bernoulli las in den 1920er Jahren die »Natürliche Wirtschaftsordnung durch Freiland und Freigeld« von Silvio Gesell und war sofort ein begeisterter Verfechter der Freiwirtschaft.

**H**ans Bernoulli war Mitbegründer des Schweizer Freiland-Freigeld-Bundes, hielt in der ganzen Schweiz Vorträge für ein freiwirtschaftliches Bodenrecht und veröffentlichte zahlreiche Texte zu Boden- und Geldreform, darunter das hier vorgestellte »Die Stadt und ihr Boden« von 1946.

In »Die Stadt und ihr Boden« setzt sich Bernoulli vehement für eine Umsetzung des Gesell'schen Freiland-Konzepts insbesondere im städtischen Raum ein. Im Vorwort zum Buch beschreibt er, dass die Stadtplaner die große Chance hätten, beim anstehenden Wiederaufbau der kriegszerstörten Städte diese nach dem aktuellem Stand der Kunst neu zu gestalten – wäre da nicht, in den Hauptwerken der Städtebaukunst kaum mit einer Erwähnung bedacht, ein grundlegendes Problem: »Die Erde ist an Einzelbesitzer verteilt.« (S. 6) Dabei ist für Bernoulli eine Stadt »unendlich viel mehr, als bloß die Ansammlung von einigen tausend Häusern«.

Historisch hätten sich Städte in Europa in der Regel auf ungeteiltem Land entwickelt, welches meistens von einem König als Lehen ver-



Hans Bernoulli (1876 - 1959)

die Entwicklung verheerend gewesen: »In wenigen Jahrzehnten waren die Städte zu wüsten Massen angewachsen, rings um eine Alt-

sucht, solchem Wildwuchs Einhalt zu gebieten, doch diesem Vorgehen erteilt er eine Ab-sage:

»Wo man ein Gebiet von Bebauung freihalten will, wo man ein Gebiet – auf die Dauer – mit einem Bauverbot belasten will, da muß die Gemeinde in den Beutel greifen, da muß sie das betreffende Stück Land kaufen. Alles andere widerspricht dem Grundsatz, daß jeder Bürger vor dem Gesetz gleich ist; jedes andere Vorgehen trägt den Stempel der Diktatur.« (S. 78)

Hier zeigt sich auch ein Widerspruch zum amerikanischen Bodenreformer Henry George (1839 – 1897), den Bernoulli klar benennt. Laut Bernoulli kann man nicht das Privateigentum am Boden vom Genuss der Bodenrente trennen.

## Enteignung, Rückkauf oder Besteuerung?

Henry George wollte das Privateigentum am Boden bei seinem Vorschlag zur Reform des Bodenrechts beibehalten, aber die mit den einzelnen Grundstücken erzielbare Grundrente zugunsten der Allgemeinheit vollständig steuerlich abschöpfen. Eine einzige bodenbezogene Steuer (single tax) sollte alle anderen Steuern ablösen. Da der Kaufpreis eines Grundstücks im Wesentlichen auf der kapitalisierten Grundrente (z.B. der erzielbaren Pacht) beruht, entspricht dies zumindest rechnerisch in etwa einer Enteignung ohne Entschädigung. George habe seinen Single-Tax-Vorschlag nur machen können, da er im Grunde genommen auch das Privateigentum am Boden komplett ablehnte:

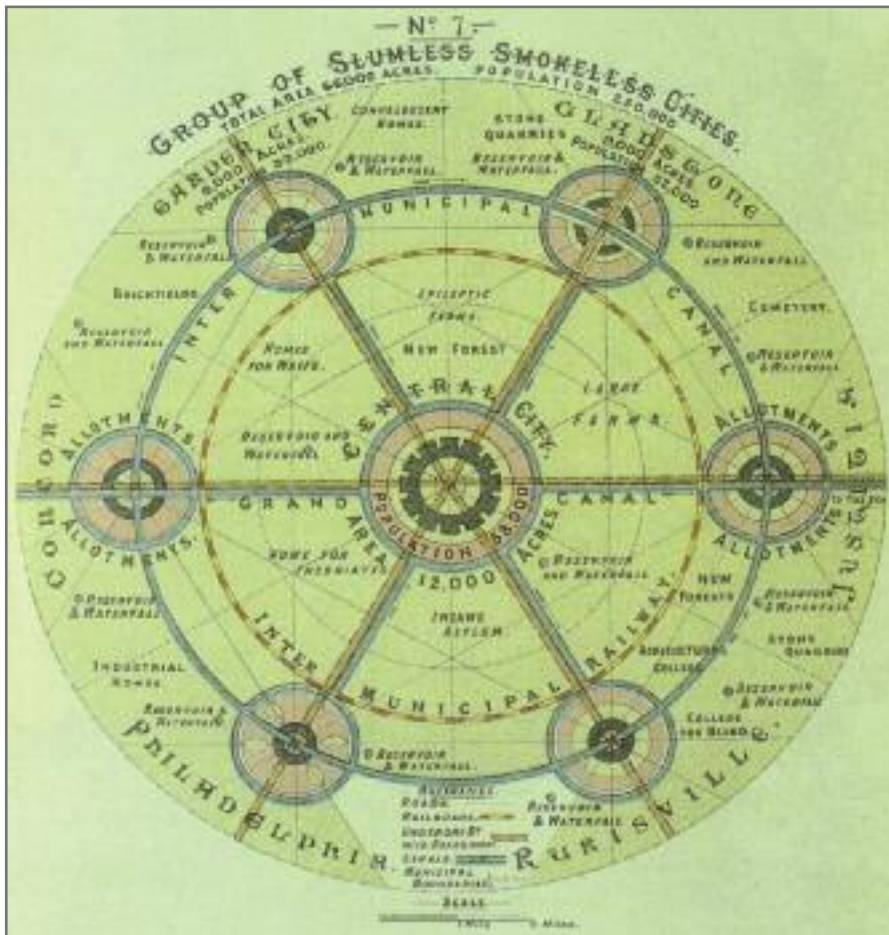
»George kannte das Wohl und Wehe der Massen; er wußte um die Not der Arbeitslosigkeit. Er sah deutlich, wie jeder Spatenstich, wie jeder Fortschritt der Technik, wie alles Wohnen und Sein vom Grundrentner besteuert wird bis zum Äußerstmöglichen. Er sah im Grundrentner den Feind der Arbeit schlechthin. Das Privateigentum an Grund und Boden, dies geraubte Gut sollte den Beraubten, der Allgemeinheit, zurückgegeben werden, ohne Entschädigung.« (S. 98)

**Bernoulli hatte tatsächlich kaum Abschlüsse vorzuweisen, konnte die Professoren der Architekturabteilung der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETH) aber in Gesprächen von seinen Fähigkeiten überzeugen. Eine reich bebilderte, ausführliche Darstellung der bewegten ETH-Jahre Bernoullis findet sich im Weblog *ETHeritage* unter [blogs.ethz.ch/digital-collections/2016/02/19/](https://blogs.ethz.ch/digital-collections/2016/02/19/) oder nachgedruckt in der *Humanen Wirtschaft* 04/2016.**

geben worden sei. Erst mit der französischen Revolution, seit 1789, sei Land mehr und mehr wie irgendein Privatbesitz behandelt worden. Vor der Revolution war dagegen noch der Bodenzins an den Lehnsherrn zu entrichten. Doch was sich erst als Befreiung darstellte, habe sich mit Beginn der Industrialisierung als »furchtbares Missverständnis« erwiesen: Der Liberalismus wurde zur Monopolwirtschaft verkehrt und verfälscht. (S. 81) Städtebaulich sei

stadt sich häufend, die einzig noch als besuchenswert und besehenswert galt; und es auch war. Wo kurz vorher noch eine Städteherrlichkeit sondergleichen geblüht, da machte sich nun eine öde Routine breit und eine herausfordernde Häßlichkeit.« (S. 82)

Zur Zeit Bernoullis wurde – wie auch heute noch – »durch eine Liste von Bauvorschriften bis zur Gruppierung der Fenster« (S. 122) ver-



Das erste Gartenstadt-Konzept von Ebenezer Howard, 1902: Wohnstädte sind ringförmig um die Kernstadt angeordnet und mit ihr sternförmig durch Straßen und (U-) Bahnen vernetzt sowie untereinander ringförmig verbunden.

sicherlich immer geben, aber dass weder die Zahl der Menschen auf der Erde noch einzelne Städte endlos wachsen können, sollte eigentlich jedem einleuchten. Doch auch wenn die Stadt nicht mehr wächst, sie vielleicht sogar schrumpft und es um die Umwandlung un- oder untergenutzter Flächen geht, kommt Gemeindeeigentum am Boden sehr zupass.

### Die Gartenstadt-Idee

Ein positives, zu seiner Zeit aktuelles Beispiel für im Ganzen geplante Stadtviertel (bzw. eigentlich ganze Städte) sah Bernoulli in der Gartenstadt-Idee:

»Die englischen Gartenstädte [...] haben der internationalen Bauwelt die bisher so trockene und dürre Frage nach einem neuen Bodenrecht auf die liebenswürdigste Art und Weise anschaulich und verständlich gemacht. An diesen Mustern konnten nun die alljährlich in ganzen Schwärmen auftretenden Besucher – Verwaltungsbeamte und Architekten – spielend ablesen, was hier auf dem nun glücklich hergestellten freien Feld alles möglich war [...]« (S. 109)

Ab 1902 propagierte die Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft (DGG), zu deren Gründern neben Gustav Landauer die Brüderpaare Bernhard und Paul Kampffmeyer sowie Heinrich und Julius Hart gehörten, die Idee in Deutschland. Ihre sozialreformerischen Ziele formulierten die Gründer in den Statuten so: »Eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedlung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd in Obereigentum der Gemeinschaft gehalten wird, derart dass jede Spekulation mit dem Grund und Boden unmöglich ist.« Nach genossenschaftlichem Prinzip besteht ein Ge-

Diesen Bruch des herrschenden Rechts wollte Bernoulli allerdings mit einer von ihm als *Tax-and-Buy* bzw. *Steuer-und-Kauf* bezeichneten Methode vermeiden:

»Jeder Landeigentümer schätzt sein Land selbst. Die Schätzung gilt sowohl als Grundlage für die Vermögenssteuer wie auch als Kaufsumme für den Rückkauf – der Landeigentümer hat nun die Wahl, ob er verkaufen will zu dem selbstgeschätzten Preis oder ob er es vorzieht, Vermögenssteuer zu zahlen nach seiner Selbsteinschätzung.« (S. 104)

Allerdings würde es möglicherweise die Gemeinden übermäßig verschulden, müssten sie nach diesem Schema viel Land auf einmal kaufen – soweit, dass sie von zunehmenden Zins- und Zinseszinslasten erdrückt würden. Gesell habe dieses Problem mit dem *Freigeld* gelöst, dem Geld, das wegen der Haltegebühr auch ohne Zinsversprechen verliehen wird. Das Freigeld ist noch unter einem anderen Gesichtspunkt hilfreich für die Freiland-Reform: Während Geld ohne Haltegebühr schließlich inflationieren muss, um einen Zusammenbruch des Umlaufs und eine Deflation zu verhindern, wä-

re Freigeld wertstabil. Man bräuchte also nicht, wie mit bisherigem Geld, den Baurechts- bzw.

**Bernoulli stammte aus Basel und hätte sich dieses Jahr über den Ausgang des von der Neuen Bodeninitiative erwirkten Referendums sehr gefreut: 67% der Wähler im Kanton Basel-Stadt stimmten dafür, dass der Kanton sein Land behalten und nur noch im Erbbaurecht an Bauwillige vergeben soll. Die Initiative bezieht sich in ihrem Internetauftritt unter [neue-bodeninitiative.ch/ja-zu-basel](http://neue-bodeninitiative.ch/ja-zu-basel) im Punkt »Gedanken zur Bodenfrage« direkt auf ihn und auf Silvio Gesell.**

Erbpachtzins an den Lebenshaltungskostenindex zu koppeln (S. 118). Einzig Anpassungen an den lagebedingten Wert des Bodens wären von Zeit zu Zeit noch nötig.

Stadtbaukunst bedeutet nach Bernoulli, »daß da viele einzelne Bauvorhaben zu einem einzigen Gebilde zusammengeschlossen werden müssen, zur Stadt. Wobei dies Gebilde sich stetsfort verändert und vergrößert.« Voraussetzung dafür sei: Der Boden gehört der Stadt. Veränderung wird es auf lange Sicht

meineigentum an Grund und Boden. Der Wertzuwachs verbleibt in der Gemeinschaft und Bodenspekulation wird vermieden. Mieten werden nach dem Kostendeckungsprinzip erhoben und bleiben dauerhaft niedrig. Die Mieter sind zugleich Genossenschaftsmitglieder und erhalten ein praktisch unkündbares Dauerwohnrecht. Lesen Sie hierzu auch S. 16-17.

**Vlado Plaga**, 1. Vorsitzender der INWO Deutschland