

# Bezahlbarer Wohnraum für alle

## Wirtschaftsethische Überlegungen zum Anstieg der Bodenpreise und zur Überwindung des Wohnungsmangels



Seit einigen Jahren kommt es in den dynamisch wachsenden Ballungsräumen Deutschlands zu einem starken Anstieg der Wohnungskosten, der dazu führt, dass immer mehr Menschen mit einem geringen Einkommen keine adäquate Wohnung finden. Aus Sicht einer katholischen Eigentumsethik, welche die Sozialbindung und Sozialpflichtigkeit des Bodeneigentums betont, sind wohnungspolitische Maßnahmen wie z.B. die Mietpreisbremse, das Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder sozialer Wohnungsbau nicht als Eigentumseinschränkungen oder Markteingriffe zu problematisieren, sondern vor allem auf ihre Wirksamkeit hin zu prüfen. Zentrale Ursache des Wohnungsmangels ist allerdings der in urbanen Regionen starke Anstieg der Bodenpreise, der auf viel Zuzug und zu wenig Wohnungsneubau zurückgeht, aber auch spekulativ überhört ist. Um diesen abzubremsen, wäre die Besteuerung von Bodenwertzuwächsen ein vielversprechendes Instrument.



Bernhard Emunds



Julian Degan

In der Mitte des vergangenen Jahrzehnts galt die Wohnungsfrage in Deutschland als weitgehend gelöst. Die bundesweite Wohnraumversorgung wurde zumindest rechnerisch als ausreichend angesehen. Die Wohnungspolitik, die in den sozialpolitischen Debatten der Bonner Republik noch von zentraler Bedeutung war, verlor an Relevanz. Es schien, als könne sich die öffentliche Hand darauf verlassen, dass der (Wohnungs-)Markt es schon richten werde, so dass sich „die Politik in diesem Bereich seit 2006 gleichsam ‚zurückgelehnt‘“ (Egner 2014, 18) hat. Die Phase der wohnungspolitischen Entspannung ist jedoch vorbei. Gerade vor dem Hintergrund der ansteigenden Mieten und des sich verschärfenden Wohnungsmangels in den deutschen Ballungszentren nehmen die Debatten um die Wohnraumversorgung wieder deutlich an Fahrt auf.

- Im Sommer 2014 formierte sich z. B. unter der Federführung des damaligen Bundesministeriums für Um-

welt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“.

- 2015 legte der Verein „Mietenvolksentscheid“ der Berliner Senatsverwaltung über 40.000 Unterschriften für ein Volksbegehren für bezahlbare Mieten vor.
- Auch die aktuellen Regierungsparteien kündigen in ihrem Koalitionsvertrag eine „Wohnraumoffensive“, einen „Wohngipfel 2018“ und 1,5 Millionen neu gebauter Wohnungen und Eigenheime an.
- Andrea Nahles und Thorsten Schäfer-Gümbel erkannten in bezahlbarem Wohnraum sogar „die soziale Frage unserer Zeit.“

Die Wohnungsfrage ist zurück auf der politischen Agenda.

Im Folgenden skizzieren wir zuerst den Wohnungsmangel in deutschen Ballungsräumen und die dahinterstehenden Trends. Dabei identifizieren wir den starken Anstieg der Bodenpreise in

dynamisch wachsenden Regionen als wichtigste Triebfeder der wachsenden Wohnungskosten. In einer kurzen wirtschaftsethischen Reflexion begründen wir dann, dass der Staat in der Pflicht ist, dafür zu sorgen, dass es in allen Regionen, also auch in den boomenden Ballungsräumen, ein ausreichendes Angebot an adäquatem, auch für Geringverdiener dauerhaft bezahlbarem Wohnraum gibt. Ein Blick auf die wohnungspolitische Position, die katholische Sozialethiker in der Bonner Republik während der Phasen angespannter Wohnungsmärkte bezogen, gibt erste Anhaltspunkte dafür, wie heute eine ethische Reflexion der wohnungspolitischen Maßnahmen des Staates angelegt werden könnte. Zum Abschluss des Beitrags beziehen wir den Vorschlag Pater Oswald von Nell-Breunings SJ, Bodenwertzuwächse konsequent zu besteuern, auf die aktuellen Herausforderungen und Diskussionen.