

Wie Luft und Wasser ist der Boden nicht vermehrbar



Podiumsdiskussion „Was soll eine Stadt leisten und für wen?“ Foto: Johannes Dietschi © ETH-Wohnforum – ETH CASE

„Wie Städte gerechter wachsen und lebenswert bleiben können“ war die Frage, die sich das ETH-Wohnforum für seine Jahrestagung im Frühjahr gestellt hatte, und sie hätte aktueller kaum sein können: Am darauffolgenden Wochenende demonstrierten in Berlin laut den Veranstaltern 40.000 Menschen gegen den „Mietenwahnsinn“, der Grünen-Bundesvorsitzende Robert Habeck ließ sich von der dpa mit dem Satz zitieren, er halte „Enteignungen prinzipiell für denkbar“, und selbst in der bürgerlichen Süddeutschen Zeitung schrieb Heribert Prantl, eine Neuordnung des Bodenrechts sei „kein kommunistischer oder sozialistischer Unfug, sondern eine Notwendigkeit“.

Auch wenn der Ton in Zürich weniger radikal war: ETH-Vizepräsident Ulrich Weidmann sprach davon, dass „Wohnen die Bevölkerung segmentiert und deswegen extrem politisch ist“. Saskia Sassen beschrieb in ihrem Vortrag, was es für die Städte bedeutet, wenn Investmentgesellschaften wie Blackstone weltweit in großem Stil „unterbewertete Immobilien“ aufkaufen, und aus Wohnungen *rent-backed securities* werden, um dem globalen Finanzmarkt Sicherheiten aus der „realen Welt“ für ihre hochriskanten Transaktionen anzubieten. Wohnforum-Leiterin Marie Glaser stellte die drei Fragen in den Raum: Wem gehört der Boden? Wem sollte er gehören? Und welche Bodenpolitik braucht es dafür?

Die klarste Antwort darauf gab Jacqueline Badran. Für die Unternehmerin und sozialdemokratische Parlamentsabgeordnete sind die Eigentumsverhältnisse von Boden und Immobilien zentral: Boden sei als „existenzielle Güterklasse“ ebenso wenig vermehrbar wie Luft und Wasser – einer der Gründe für die sprunghafte Wertsteigerung seit der Finanzkrise 2007. Aktuell beträgt der Wert aller Grundstücke und Immobilien in der Schweiz zusammen vier Billionen Schweizer Franken plus Zinsen. Kämen nur zwei Prozent davon der öffentlichen Hand zugute, könnte die Schweiz im Gegenzug auf sämtliche Steuern verzichten und hätte immer noch höhere Einnahmen. Insofern ist es zum einen entscheidend, wer was für wen baut – öffentliche Infrastrukturinvestitionen tragen maßgeblich zur Wertsteigerung privater Liegenschaften bei –, zum anderen, wer von der Bodenrente profitiert. Deshalb sollte die öffentliche Hand Grundstücke und Immobilien im Volksvermögen halten, nach Möglichkeit dazukaufen und nur noch im Erbbaurecht vergeben. Eine Einschätzung, wie realistisch diese Forderung ist, lieferte sie gleich mit: „Ich bin seit zwanzig Jahren Immobilienökonomin, und glauben Sie mir, es ist ein einsamer Job.“

Den Blick weg von der wohlhabenden Schweiz auf den Globalen Süden richtete Claudio Acioly von UN Habitat: 2050 würden zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten leben. Die aber verbrauchten unnötig viel Land: Ihr Flächenverbrauch sei zweieinhalb mal so hoch wie ihr Bevölkerungswachstum – vor allem in der Peripherie, wo Land günstig ist. Diejenigen, die die Städte am Leben erhalten, lebten an deren Rändern. Und *informal housing* sei längst nicht mehr auf Entwicklungsländer beschränkt: Die Hälfte der Verstädterung weltweit geschehe informell, und über Amsterdam und Paris sei das Phänomen in-

Auch das diesjährige ETH-Wohnforum stellte das gerechte Wachstum der Stadt in den Fokus. Der Blick richtete sich dabei neben der Schweiz auch auf Uruguay und Hongkong.

Text **Jochen Paul**

zwischen auch in Europa angekommen.

Mit welchen Instrumenten lässt sich also das Innenwachstum der Städte steuern und fördern? Schließlich betragen die weltweiten Kosten des *urban sprawl* pro Jahr eine Billionen US-Dollar – das entspricht fünf Prozent des Bruttoinlandsprodukts der USA. Aus den Entwicklungsländern wisse man, so Jennifer Dwyne Barenstein, dass der Zugang zu Strom und Wasser Städte produktiver macht, und dass allein schon die Legalisierung von informellen Siedlungen dazu beiträgt, dass die Bewohner ihre eigene Situation verbessern. Und in Uruguay, der „Schweiz des Globalen Südens“, förderten die Städte und Kommunen inzwischen Wohnungsgenossenschaften, um zu verhindern, dass Wohnen unerschwinglich wird.

Die entscheidende Einflussgröße ist also die Stadt: Ein attraktives Angebot an öffentlichen Nutzungen kann laut ETH-Doktorandin Sibylle Wälty nur dort entstehen, wo mindestens 500 Menschen im Umkreis von 1500 Metern leben, und die Zürcher Stadtpräsidentin Corinne Mauch plädierte dafür, primär dort zu verdichten, wo die Infrastruktur und der ÖPNV bereits vorhanden sind. Und dafür, Wachstum in sozialverträgliche und nachhaltige Strukturen zu lenken, wofür es vor allem mehr Wohnungen zur Kostent statt Marktmiete brauche – die, wie Jacqueline Badran ergänzte, in der Schweiz rechtlich zwar nicht zulässig, aber in den Ballungsgebieten die Regel sei –, weshalb dem gemeinnützigen Wohnungsbau eine große Bedeutung zukomme. Und drittens müssten die Kommunen die Vergabe von Baurechten als Steuerungsinstrument begreifen und nutzen.

Allerdings ist in der Schweiz der Wohnflächenverbrauch pro Kopf seit 1990 um fünfzig Prozent gestiegen, d.h. der Effekt der Verdichtung wird darüber größtenteils wieder aufgeessen. Und

in den Innenstädten der Ballungsräume herrscht sowieso eine chronische Übernachfrage – weshalb die Preise nicht sinken, egal wie viel dort gebaut wird. Außerdem, so Michael Emmenegger, sei „Stadt machen“ als gesamtgesellschaftliche Aufgabe viel komplexer als die bloße Raumplanung und komme heute ohne Partizipationsprozesse und Aushandlungsverfahren zwischen Akteuren und Betroffenen nicht mehr aus. Seine Erfahrung als Berater lehre ihn, dass das am besten funktioniere, „wenn beide Seiten ihre Interessen offenlegen anstatt auf ihrer jeweiligen Position zu beharren, wenn es auf lokaler Ebene *player* hat, und wenn dem Investor klar ist, dass Konsens Machtausgleich bedeutet. Wer mehr Macht hat, muss mehr abgeben“.

Einen radikal anderen – und für Europa eher nicht kompatiblen – Ansatz dazu stellte Weijen Wang am Beispiel Hongkong vor: Die Stadt halte bis heute daran fest, siebzig Prozent des Bodens nicht zu bebauen. Der Preis dafür seien Hochhäuser, in denen in jedem einzelnen mehr Menschen leben als in den meisten mitteleuropäischen Dörfern, und dass die Stadt mit bis zu 45.000 Einwohnern pro Quadratkilometer weltweit die höchste Bevölkerungsdichte hat. In der Schweiz dagegen schreitet die Zersiedlung voran, obwohl das Raumplanungsgesetz seit vierzig Jahren zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden verpflichtet.

Was bleibt? Die Betrachtung der Bodenfrage muss neben planerischen Aspekten immer auch die Themen Eigentum und Steuern berücksichtigen, die vorhandenen Instrumente zur Lenkung und Wertabschöpfung müssen konsequent angewendet werden. Und Europa, so der Landschaftsplaner Christian Werthmann, benötige mehr Offenheit und die Bereitschaft, international von anderen zu lernen.

IBA LAB_Nº 7

»DIGITALE STADT?«

IBA.HEIDELBERG.DE

FR 20.09. 2019 | AB 17 UHR
SA 21.09. 2019 | AB 9 UHR

**PXStore (ehemaliger US-Supermarkt)
Patrick-Henry-Village | Heidelberg**

Die Digitalisierung verändert Lebenswelten. Welche Auswirkungen hat die globalisierte, wissenszentrierte und zunehmend digitale Gesellschaft auf die gebaute Umwelt?
Das IBA_LAB N°7 stellt am konkreten Beispiel der Heidelberger Konversionsfläche Patrick-Henry-Village die Frage, wie sich Digitalisierung und Raumstrukturen gegenseitig beeinflussen.

KEYNOTE (FREITAG) ▶

Paul F. Nemitz | Chefberater des Direktors für Justiz und Verbraucher der Europäischen Kommission
Vinton G. Cerf | Google Vice President

SPRECHER (AUSWAHL) ▶

Angelus Eisinger, Anouk Kuitenbrouwer, Dieter Läßle, Dorte Kristensen, Jochen Rabe, Karl-Heinz Imhäuser, Kaye Geipel, Katja Schechtner, Kees Christiaanse, Martina Baum, Robert Kaltenbrunner, Sascha Friesike, Stephan Rammner, Undine Giseke, Willem van Winden

ANMELDUNG UNTER IBA.HEIDELBERG.DE

Die Veranstaltung ist als Fortbildung bei der Architektenkammer Baden-Württemberg mit 6 Punkten anerkannt.

NOVA AVA

Jetzt kostenlos testen
www.avanova.de

AVA + BIM 5D
jetzt live im Web
für MAC & PC

ab 49 € pro Monat
flexible Laufzeiten
inklusive Support

