

JÜRGEN MICHAEL SCHICK  
JOSEF GIRSHOVICH

# DER EIGENTUMS SKANDAL

Wie die Politik unseren  
Wohlstand verhindert und was  
wir dagegen tun können

© des Titels »Der Eigentums-skandal« (978-3-95972-104-2)

2018 by Finanzbuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München  
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

FBV

*Kauft Land, Gott erschafft keines mehr.*

MARK TWAIN

*Es ist zum Beispiel verblüffend, dass Deutschland das Land in Europa mit der geringsten Immobilieneigentumsquote ist. Warum ist das so? In anderen Ländern bauen die Menschen Häuser und nutzen dafür Kredite – gerade jetzt, wo die Zinsen so niedrig sind. In Deutschland merkt man fast nichts davon.*

VÍTOR CONSTÂNCIO, VIZE-PRÄSIDENT DER EZB 2010–2017

© des Titels »Der Eigentumsskandal« (978-3-95972-104-2)  
2018 by Finanzbuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München  
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

# Vorwort

Wir haben in Deutschland ein Problem, und es wird von Jahr zu Jahr größer. In Deutschland gibt es zu wenig Wohneigentum. Die Wohneigentumsquote liegt bei lediglich 45 Prozent, in Berlin sind es sogar weniger als 16 Prozent.<sup>1</sup> Die Bundesrepublik ist damit Schlusslicht in der Europäischen Union, europaweit stehen nur die Schweizer noch schlechter da.<sup>2</sup>

Es ist höchste Zeit, dass ein Umdenken stattfindet. Mehr Menschen müssen in Eigentum gebracht werden – eine Eigentumsquote von 50 Prozent in den kommenden 10 Jahren zu erreichen, wäre ein aufwendiges, aber realistisches und wichtiges Ziel. Denn wer sein Leben lang immer nur Miete zahlt, finanziert das Vermögen Dritter, wer hingegen Eigentum abbezahlt, investiert in seinen eigenen Wohlstand – und das ab dem Zeitpunkt des Kaufs.

Wohneigentum ist und bleibt auch die beste Altersvorsorge. Gerade weil die jüngere Generation verstanden hat, dass die Rente zwar sicher ist, aber mitnichten für mehr als die bloße Grundversorgung ausreichen wird, müssen jüngere Menschen möglichst früh mit dem eigenen Vermögensaufbau beginnen. Erstaunlicherweise ist, wer diesen Weg beschreitet, zumeist auch glücklicher und zufriedener.

Während dieses Buch in den Druck geht, diskutiert die Große Koalition über »Wohnraumoffensiven«, lädt zum »Wohngipfel« und feilt an weiteren Maßnahmen, um mehr Neubauwohnungen zu errichten. Derzeit fehlen mindestens 1,5 Millionen Wohnungen<sup>3</sup> – in den Ballungsgebieten allein sind es mehr als 1 Million, Tendenz steigend.

Wohnung und Wohnung sind freilich zwei Paar Schuhe. Wenn 1,5 Millionen Mietwohnungen gebaut werden, dann schwächt das die Menschen in unserem Land – und in der Folge auch das Land selbst.

Noch wird Wohnungspolitik in Deutschland weiterhin gleichgesetzt mit Mietpolitik. Damit muss Schluss sein. Wir brauchen eine nationale Initiative Wohneigentum. Wir brauchen einen gesamtgesellschaftlichen Diskurs, damit Eigentum nicht pauschal schlechtgeredet wird nach dem vermeintlichen Gegensatz »Arme Mieter, böse Eigentümer«. Wir brauchen keine Bremsklötze, sondern aktive – finanzielle und strukturelle – Maßnahmen für mehr Wohnungsneubau. Wir brauchen eine Politik und eine Gesellschaft, die die Menschen ernsthaft darin unterstützen, Eigentümer zu werden. Wir fordern daher ein Umdenken. Aus dem Mieterland Deutschland muss ein Land der Wohnungseigentümer werden.

Noch ist Zeit, nutzen wir sie!

Berlin, im Sommer 2018

# Das Märchen vom glücklichen Mieterland

Gestatten Sie, verehrter Leser, dass wir mit einem Märchen beginnen, dem Märchen vom glücklichen Mieterland:

*Es war einmal ein Land, in dem lebten mehr als die Hälfte aller Einwohner nicht in den eigenen vier Wänden, sondern zur Miete. Wenn man die Menschen fragte, ob sie Mieter oder Eigentümer seien, dann riefen sie: »Wir sind ein Land der Mieter.« Alle Jahre schuf die Regierung Anreize zur Erhöhung der Eigentumsquote, denn irgendwoher ahnte sie, dass Eigentum gut ist für die Menschen. Mal wurde eine Eigenheimzulage eingeführt, mal eine Sonderabschreibung, mal Sanierungssubventionen, mal Baukindergeld, mal Befreiungen von der Grunderwerbsteuer, mal ein Bestellerprinzip beim Immobilienkauf. Immer wieder wurde über neue Mittelchen diskutiert, um Menschen in Eigentum zu bringen.*

*Die Maßnahmen führten dazu, dass in dem Land punktuell mehr Menschen Wohneigentum erwarben und die Eigentumsquote kurzzeitig stieg. Das freute die Regierung des Landes und betrübte sie zugleich. Denn dank der Anreize entgingen dem Staat viele Einnahmen, und da mehr Menschen Eigentum kauften, wollten der Staat und seine verschuldeten Teilstaaten auch entsprechend daran beteiligt sein. Also führte die Regierung neue Steuern ein oder erhöhte bestehende. Und so sank die Quote wieder.*

Da besprachen sich die Verantwortlichen in dem Land und entschieden, die Fördermaßnahmen wieder abzuschaffen. Denn Anreize hin, Anreize her – die Menschen in dem Land wollten kein Wohneigentum, die Eigentumsquote blieb allen Subventionen zum Trotz letztlich gleich. Mehr noch, die tatsächliche Zahl der Wohnungseigentümer sank sogar, weil weniger junge Menschen Eigentum erwarben, als dass die älteren Einwohner das Zeitliche segneten.

So ging es von Jahr zu Jahr und Jahrzehnt zu Jahrzehnt, die Regierungen wechselten, und jedes Mal rief die Mehrheit der Politiker: »Wir sind ein Land der Mieter.«

Da kam ein Fremder, ein pffiffiges Kerlchen, in das Land. Es hatte sich nämlich herumgesprochen, dass dies das Land der Mieter sei, und er wollte sich selbst ein Bild machen davon.

Das Kerlchen traf einen Polizisten und fragte: »Sage mir, willst du zur Miete leben oder in Eigentum?«

Der Polizist aber antwortete: »Ich will gern mit meiner Familie in Eigentum leben.«

Da fragte das Kerlchen weiter: »Und warum tust du das nicht?«

Der Polizist aber antwortete: »Weil es nicht genug Wohnungen gibt und Eigentum zu teuer für uns ist.«

»Das ist doch ein Eigentumsskandal«, sagte das Kerlchen und wollte auf die Bauunternehmer schimpfen, denn die müssten schließlich mehr bauen.

Da traf das Kerlchen einen Lehrer und fragte: »Sage mir, willst du zur Miete leben oder in Eigentum?«

Der Lehrer aber antwortete: »Ich will gern mit meiner Familie in Eigentum leben.«

Da fragte das Kerlchen weiter: »Und warum tust du das nicht?«

*Der Lehrer aber antwortete: »Weil ich jedes Jahr befristete Arbeitsverträge bekomme und mir die Bank keinen Kredit gibt.«*

*»Das ist doch ein Eigentumsskandal«, sagte das Kerlchen und wollte auf die Banken schimpfen, denn die müssten schließlich mehr Kredite vergeben.*

*Da traf das Kerlchen einen Rentner und fragte: »Sage mir, willst du zur Miete leben oder in Eigentum?«*

*Der Rentner aber antwortete: »Ich will gern in Eigentum leben und meinen Kindern ein Erbe vermachen.«*

*Da fragte das Kerlchen weiter: »Und warum tust du das nicht?«*

*Der Rentner aber antwortete: »Weil ich immer nur gearbeitet habe und mein Lohn nie ausgereicht hat für eine Eigentumswohnung, und meine Rente erst recht nicht ausreicht.«*

*»Das ist doch ein Eigentumsskandal«, sagte das Kerlchen und wollte auf die Arbeitgeber schimpfen, denn die hätten schließlich mehr Lohn zahlen müssen.*

*Da aber traf das Kerlchen einen Bauunternehmer, einen Banker und einen Arbeitgeber. Es fragte: »Sagt mir, wollt ihr nicht mehr Häuser bauen? Der Polizist würde so gern eine eigene Wohnung haben. Wollt ihr nicht mehr Kredite vergeben? Der Lehrer würde so gern eine eigene Wohnung haben. Wollt ihr nicht mehr Lohn und Rente zahlen? Der Rentner hätte so gern eine eigene Wohnung gehabt.«*

*Der Bauunternehmer aber antwortete: »Ich will gern für den Polizisten eine Wohnung bauen, aber ich darf Eigentumswohnungen weder bauen noch verkaufen.«*

*Der Banker aber antwortete: »Ich will gern dem Lehrer einen Kredit geben, aber ich darf bei befristeten Arbeitsverhältnissen keine Kredite vergeben.«*

*Der Arbeitgeber aber antwortete: »Ich will gern mehr Lohn zahlen, aber dann müssen die Menschen noch mehr Steuern zahlen und haben am Ende des Monats sogar weniger im Geldbeutel.«*

*Da ging das Kerlchen in die Hauptstadt des Landes und suchte nach einem Politiker. Dem erzählte es, was es gehört und gesehen hatte. Der Politiker nickte verständnisvoll, und das Kerlchen fragte: »Warum tust du nichts, damit der Polizist und der Lehrer und der Rentner in Eigentum leben können? Warum tust du nichts, damit der Bauunternehmer mehr Wohnungen bauen darf, der Banker mehr Kredite vergeben darf und der Arbeitgeber mehr Menschen in Lohn und Brot nehmen kann? Denn du bist der, der die Gesetze ändern kann, damit die Menschen mehr Eigentum erwerben.«*

*Der Politiker aber antwortete: »Du hast in allem recht, pffiffiges Kerlchen. Wir haben immer wieder neue Bauvorschriften erlassen. Wir haben Bauunternehmern verboten, Eigentumswohnungen zu bauen. Wir haben Eigentümern verboten, ihre Wohnungen zu verkaufen. Wir haben den Lehrern befristete Arbeitsverträge gegeben. Wir haben den Polizisten zu wenig Gehalt gezahlt. Und seit ich denken kann, haben wir den Menschen versprochen, dass ihre Rente sicher sein wird und ausreichend für das Leben.«*

*Da fragte das Kerlchen: »Und warum änderst du nichts, wenn du erkennst, dass das nicht stimmt?«*

*Der Politiker aber antwortete: »Das geht nicht. Denn wenn ich jetzt etwas daran änderte, dann würde ich zugeben müssen, dass wir zuvor die ganze Zeit Fehler gemacht haben, und das wiederum darf ich nicht tun.«*

*Da raupte sich das pffiffige Kerlchen die Haare, nahm die Beine in die Hand und rannte fort aus dem Land.*

# KAPITEL I

## Warum es Wohneigentum in Deutschland schwer hat

© des Titels »Der Eigentumsskandal« (978-3-95972-104-2)  
2018 by Finanzbuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München  
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

Dieses Buch ist das Ergebnis wachsenden politischen Unbehagens. 87 Prozent der Deutschen wollen Wohneigentum.<sup>1</sup> Aber nur 45 Prozent haben Eigentum, Tendenz sinkend. Das heißt: Rund 42 Prozent der Deutschen würden gern eine Wohnung oder ein Haus kaufen, können sich das aber nicht leisten oder trauen sich nicht. Das ist – für das Land mit der vierthöchsten Lebensqualität der Welt, für den Exportweltmeister Deutschland, vor allem aber auch für ein Land mit vergleichsweise niedrigen Immobilienpreisen – ein Eigentumsskandal.

Die meisten Menschen in Deutschland haben keine Erfahrung mit Eigentum, sie wissen nicht, was es heißt, in den eigenen vier Wänden zu leben. Bestenfalls kennen sie noch jene IKEA-Werbung, in der gefragt wird: »Wohnst du noch oder lebst du schon?« Aber heißt »leben« tatsächlich, sich mit IKEA-Möbeln einzurichten? Selbst eingedenk unterschiedlicher und gegenläufiger Lebensentwürfe ist es ein Armutszeugnis, dass unser Konsens im Hinblick auf Leben bei schwedischen Massenmöbeln endet.

Nicht jeder Mensch in unserem Land braucht, geschweige denn will Wohneigentum. Jedem nach seiner Fassung, jedem nach seinen Lebensvorstellungen. Aber dass ein Polizist in München, dass ein Lehrer in Hannover, dass ein Universitätsdozent in Tübingen für sich und seine Familie, selbst wenn er es noch so sehr wollte, keine eigene

Wohnung kaufen kann, das sollte uns nicht nur zu denken geben, sondern uns auch wachrütteln.

Potenziellen Wohnungseigentümern wird der Weg ins Wohneigentum auf vielfältige Art und Weise verbaut. Immobilienkreditrichtlinie, Grunderwerbsteuer, Aufteilungsverbote, Nachverdichtungsverbote, verzögerte Baugenehmigungsverfahren – dies und mehr hindert Menschen daran, Eigentum zu erwerben. Dabei steht fest: Hürden auf dem Weg zum Eigentum soll es getrost geben, der Weg selbst muss aber begehbar bleiben, die Hürden müssen mit Planung und Vorbereitung genommen werden können.

Das ist durchaus sinnbildlich gemeint: Denn auch beim Hürdenlauf wird nicht übersprungen, sondern überlaufen. Der Läufer entwickelt eine bestimmte Technik, er bereitet sich auf den Hürdenlauf vor, er springt nicht um die Hürden herum, sondern er nimmt sie im Sprint. Das sollte auch für den Eigentumserwerb gelten. Man bereitet sich vor, man lässt sich beraten, man diskutiert, man spart, man rechnet – und dann entscheidet man sich, im besten Falle für Wohneigentum.

Es gilt daher stets zu prüfen, für wen und wie Eigentumserwerb in Betracht kommt. Und für wen nicht. Denn nicht jeder ist finanziell in der Lage, eine Immobilieninvestition zu verantworten. Die Subprime-Krise ist uns allen der beste Lehrmeister. Wer sogenannten NINJAs zu Immobilieneigentum verhilft, fördert nicht den Vermögensaufbau einer Gesellschaft, sondern riskiert, dass deren schwächste Glieder noch mehr verlieren. Deshalb gilt: Wer kein Einkommen, keine Arbeit und keine Vermögenswerte hat (NINJA: no income, no job, no assets), der braucht unsere Unterstützung, aber mit Sicherheit keinen Immobilienkredit.

Andere wollen und sollen aber gefördert werden. Und deswegen stellt sich logischerweise die Frage, warum Eigentum eigentlich gut

und richtig ist. Wie fördert Wohneigentum den Zusammenhalt in einer Gesellschaft? Hat Eigentum Auswirkungen auf die Identifikation der Menschen mit ihrem Haus, ihrer Straße, ihrem Kiez, ihrem Stadtteil, ihrer Stadt? Deutschland ist ein Einwanderungsland: Sind Menschen, die Eigentum haben, mehr in einem Land zu Hause, fühlen sie sich mehr daheim als Mieter? Hat Eigentum womöglich Auswirkungen auf Bildungschancen? Oder ist Wohneigentum ein Relikt überholter Sozialstrukturen und -vorstellungen? Vielleicht irren wir nämlich, und in einer Welt, die schneller und schnelllebiger und vor allem mobiler ist, brauchen Menschen gar kein Eigentum mehr. Sharing Economy ist eines der Zauberworte des 21. Jahrhunderts – gilt das auch für die eigene Wohnung?

Die Frage nach Wohneigentum betrifft also auch das Thema »Zukunft des Wohnens«: Wie sehen Wohnkonzepte in den nächsten 20, 30 Jahren aus? Wenn wir endlich Automobilität haben, die den Namen Auto-Mobilität auch verdient hat. Wenn Lebens- und Arbeitsprozesse derart vernetzt sind, dass jedem Einzelnen von uns mehr Zeit bleibt. Wenn der größte Teil des Einkaufens nicht dem Warten in der Kassenschlange und dem Weg vom und zum Parkplatz geopfert, sondern tatsächlich der Besorgung von Waren gewidmet ist. Wenn Wohnen und Arbeiten im Kiez bedeutet, dass jeder an jedem Tag neu und frei darüber verfügen kann, ob er im Home-Office, im quartierseigenen Coworking-Space oder doch im Firmen-Hub kreativ wird. Alles Zukunftsmusik?

Wir werden uns wundern, wie schnell die digitale Revolution unseren Alltag verändert – manches unmerklich, anderes hingegen wird unsere tägliche Routine (und unsere Städte) so auf den Kopf stellen wie vor 100 Jahren die Erfindung des massenmarkttauglichen Automobils. Und deswegen muss die Politik jetzt handeln, damit eines der zentralen und bewusstseinsstiftenden Elemente unseres

Daseins – unsere Wohnung oder unser Haus – das bleibt, was es per Definition ist: unser Dach überm Kopf, die uns schützenden vier Wände, das uns Geborgenheit stiftende Zuhause.

Der Themenkomplex Wohneigentum betrifft aber nicht nur den Blick in die Zukunft, sondern auch unmittelbar und im Jetzt immer mehr Menschen in unserem Land: Die Miet- und Immobilienpreise steigen, und selbst wenn Wohnen in Deutschland objektiv gesehen weiterhin erschwinglich ist (und man als Marktteilnehmer nicht müde wird, das immerzu zu betonen), so nehmen große Teile der Öffentlichkeit die positive Entwicklung des Marktes als Preistreiberei wahr. Das ist nur zu menschlich, denn das subjektive Gefühl lässt sich nur selten mit Argumenten widerlegen.

Gleichzeitig trifft es zu, dass die Diskrepanz zwischen Einkünften und Ausgaben immer mehr Menschen trotz Lohn und Brot zu schaffen macht. Am Beispiel Wohneigentum lässt sich ablesen, wie gespalten der alltägliche Umgang mit sozioökonomischen Idealen einerseits und dem angebrachten politisch-gesellschaftlichen Dialog andererseits mittlerweile geworden ist. In vielen privaten Gesprächen heißt es, wenn man als Gast eine Wohnung betritt: »Ihr habt gekauft? Gut gemacht, gratuliere!« Im öffentlichen Diskurs wird derselbe Erwerber von Wohneigentum indes gebrandmarkt als Gentrifizierer, Kapitalist und bestenfalls als Spießer und Sparer.

Welche gesellschaftlichen Grundlagen liegen dieser Entwicklung zugrunde? Wir haben fünf konzentrische Kreise rund um das Thema Wohneigentum identifiziert, die zeigen, wie einerseits Wahrnehmung und Wirklichkeit auseinander gehen und wo zunehmend ein gesellschaftlicher und über Jahrzehnte ideologisch mitgeformter Graben aufgerissen wird.

## Der Polizist in München – das Paradebeispiel

Der Polizist in München gilt als Durchschnittsverdiener in der teuersten deutschen Stadt regelmäßig als Musterbeispiel für das Spannungsverhältnis zwischen Einkommen und Lebenshaltungskosten (zu denen auch die Wohnkosten zählen). Wann immer über prekäre Verhältnisse vermeintlich anständig Verdienender gesprochen wird, wird gern auf den uniformierten Beamten in der bayerischen Landeshauptstadt verwiesen. Was ist dran an der Sache?

Wer als Polizeibeamter in München arbeitet, erhält zusätzlich zu seinem regulären Gehalt, das für alle bayerischen Polizeibeamten gleich ist, eine monatliche Ballungsraumzulage – seit Kurzem rund 120 Euro,<sup>2</sup> zuvor waren es lange Jahre weniger als 80 Euro.<sup>3</sup> 120 Euro sind ein bescheidener Ausgleich für jene Mehrkosten, die der Polizist in der bei Weitem teuersten Stadt Deutschlands hat.

Nur zum Vergleich: Im privaten Sektor erhalten Angestellte bis zu 500 Euro (teilweise auch deutlich mehr) zusätzlich im Monat, wenn sie – statt in Hof oder Landshut, wo die Lebenshaltungskosten deutlich geringer sind – an einem Münchner Unternehmensstandort arbeiten. Sofern Arbeitnehmer angesichts der Münchner Preise überhaupt noch willens sind, in die bayerische Landeshauptstadt zu wechseln.

Polizisten wissen sich bekanntlich zu helfen – und so geht unser Münchner Beamter nach Dienstschluss abermals arbeiten. Mittlerweile haben 15 Prozent der Polizisten in der bayerischen Landeshauptstadt einen Nebenjob,<sup>4</sup> die Dunkelziffer liegt vermutlich weitaus höher. Als Komparse, als Musiker, als Trainer die einen. Als Hausmeister, als Kassierer, als Lkw-Fahrer die anderen. Natürlich geben die meisten an, dass ihnen ihre Nebenjobs Spaß und Freude bereiten. Das ist ihnen – und auch jedem anderen – zu gönnen. Weil Polizeibeamte ihre Nebenbeschäftigungen im Übrigen melden müssen,

würden sie – wir auch – einen Teufel tun, etwas anderes zu sagen, als dass sie ihrer Nebentätigkeit aus purer Lust an Abwechslung und Zeitvertreib nachgingen. Der eigentliche Grund für die hohe Nebenjobquote unter Münchner Polizisten steht indes fest: Für das Leben in München reicht das Gehalt als bayerischer Polizeibeamter schlicht nicht aus. Das allein ist ein Skandal.

Ein Skandal ist aber auch, mit welcher unverfrorener Jovialität von dem Missverhältnis zwischen dem Einkommen derer, die uns schützen, und den Kosten dort, wo sie das tun, berichtet wird. Im bescheidenen Jahr 2011 – bescheiden, weil die große Krise der Jahre 2008/2009 noch nicht überwunden war – erschien in einem Münchner Anzeigenblatt eine Lokalreportage über vier junge Polizeibeamte mit Dienstsitz Bogenhausen.<sup>5</sup> Schon damals konnte sich keiner der Beamten eine Wohnung auch nur in der angrenzenden Nachbarschaft seines Abschnitts leisten. Zugegeben, Bogenhausen ist in der Tat eine Hausnummer und mit wenigen Stadtteilen in anderen deutschen Metropolen zu vergleichen, die Dahlemer, Westender und Marienburger mögen uns das nachsehen. Aber es hat doch Chuzpe, die Freude einer jungen Polizeibeamtin – also mit mehr als fester und unbefristeter Anstellung, nämlich einer lebenslangen Verbeamtung – unkommentiert zu lassen, wenn diese sagt: »Wir haben gestern eine Wohnung gefunden, in Taufkirchen. Jetzt kann ich endlich mit meinem Freund zusammenziehen.«

Es ist nur ein kleiner Schritt von einem Skandal zu einem Eigentumsskandal. Der Skandal ist einfach: Wie kann es sein, dass eine Beamtin aus Kostengründen über Monate nicht mit ihrem Lebenspartner zusammenziehen kann? Der Eigentumsskandal ist komplex: Diese – und das muss man hier wiederholen – Beamtin hat über Monate nicht nach einem Eigenheim für sich und ihren Freund und möglicherweise ihre zukünftige Familie gesucht, sondern nach einer

Mietwohnung. Es ist offenbar derart aus der Welt, dass ein Polizist in München eine Wohnung kauft, dass die Lokalpresse nicht einmal mehr auf den Gedanken kommt, diese verzerrte Wirklichkeit zu hinterfragen. Eine Beamtin sucht eine Wohnung in München – das kann ja nur zur Miete sein. Das ist der Eigentumsskandal.

München, dessen Silhouette dominiert wird vom Dom zu Unserer Lieben Frau, besser bekannt als Frauenkirche, hat mittlerweile mehr als 1,5 Millionen Einwohner und mit beinahe 5.000 Einwohnern je Quadratkilometer die höchste Bevölkerungsdichte aller deutschen Großstädte. Gewiss hängt das neben der hohen international bekannten Lebensqualität auch mit den sehr eng gesetzten Stadtgrenzen Münchens zusammen. Ganz München ist mit 311 Quadratkilometern nur geringfügig größer als Leipzig (298 Quadratkilometer), die bayerische Landeshauptstadt hat aber dreimal so viele Einwohner wie die sächsische Metropole. Angesichts fehlender Wohnungen, fehlenden Baulands und fehlender Büroflächen wäre es nur folgerichtig, wenn in München, zumindest ab dem äußeren Ring, vermehrt in die Höhe gebaut würde. Was blicken wir nicht voller Ehrfurcht auf die spannenden Skylines dieser Welt, die zeigen, dass Hochhäuser nicht nur Betontristesse sein können, sondern architektonische Meisterwerke – und zugleich schaffen Häuser, die in die Höhe wachsen, mehr Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum auf derselben Fläche.

Und München? Im Jahr 2004 organisierte sich rund um den Münchner Alt-Bürgermeister Georg Kronawitter eine Bewegung, die Angst hatte, neue Hochhäuser könnten Münchens Stadtbild verschandeln. Um die Silhouette zu bewahren, so die Befürworter des Volksbegehrens *Initiative-Unser-München*, dürfe kein Gebäude innerhalb der Stadtgrenzen errichtet werden, das höher ist als die Türme der Frauenkirche. Das Volksbegehren hatte – wenn auch denkbar knapp – Erfolg. Seit 2004 dürfen nicht nur innerhalb der Stadtringe,

sondern im gesamten Stadtgebiet keine Häuser gebaut werden, die höher sind als 98,57 Meter. Der Münchner Polizist mag zwar keine eigene Wohnung haben, aber immerhin: Er hat stets freien Blick auf den Dom zu Unserer Lieben Frau. Es ist ein Eigentumsskandal, dass in der teuersten Stadt Deutschlands kein Haus gebaut werden darf, das höher wäre als eine Kirche.<sup>6</sup>

Das Münchner Debakel ist natürlich eines auf Zeit. Sollte die Stadt weiter in dem Maße wachsen und für Zuzügler attraktiv bleiben, ist kaum vorstellbar, dass die Höhenbeschränkung Bestand haben wird. Bis es aber so weit ist, dient die Vorschrift als künstliche Baubremse, und das hat Folgen. Dies- wie jenseits der Stadtgrenze Münchens entfaltet das Gesetz einen Kamineffekt auf die Immobilien- und Grundstückspreise. Innerhalb der Stadt wird das Neubauangebot künstlich gedrückt, was die Nachfrage nach Bestandsimmobilien weiter steigen lässt. Und jenseits der Stadtgrenze heißt es: Abreißen und neu (und höher) bauen, um die aus der Stadt strömende Nachfrage zu kompensieren. Nicht ohne Grund gilt das Sprichwort, dass jenseits der Münchner Stadtgrenze jeder Miststall Gold wert ist.

## Sehnsucht nach dem Status quo ante

Überall dort, wo die Nachfrage nach Wohnraum wächst und damit die Preise steigen, versuchen interessierte Kreise derzeit, einen wohnungspolitischen Status quo ante wiederherzustellen, sprich: Am besten wäre es, wenn gar keine Menschen mehr in die Städte zögen und nicht neu gebaut werden müsste. Wenn zum Beispiel Berlin – und gemeint ist damit der damals freie und vom Rest der Bundesrepublik schwer subventionierte Westteil der Stadt – Mietpreise aufwie-se wie im Jahr 1980. Überhaupt hat das Gründungsjahr der Grünen