

GRUND UND BODEN - EIN GESCHÄFT MIT POLITISCHEN QUALITÄTEN

5 CDU und FDP spüren es bei SPD und “Neuer Heimat” auf: SPD und Gewerkschaft entdecken es bei der Berliner CDU: “Spiegel” und Co. wittern es wieder einmal überall: “Mißwirtschaft” und “Korruption”, “Gigantomanie” und “Filz” sind eingerissen, wo es um Grund und Boden, Bauen und Sanieren, Verpachten und Mieten geht. Bloß, was macht denn den Unterschied zwischen einem honorigen Bauherren und einem Baulöwen, zwischen einem anerkannten
10 (Groß-)Grundbesitzer und einem finstren Bodenspekulanten; zwischen einem zukunftsweisenden Städtebauprogramm mit ordentlicher Projektausschreibung und -genehmigung und einem Sumpf aus bestechlichen Politikern, Ganoven und Halbweltgeschäften?

Das Grundeigentum: Alles hat seinen Preis

15 Vor jedes Tun und Lassen seiner Bürger hat der Staat das *Eigentum* an Grund und Boden gestellt, also an dem Raum, den man immer und überall braucht. Vor der Benutzung der Mutter Erde steht deshalb auch ein *Preis*, der Preis für die mehr oder weniger dauerhafte Überlassung eines Stück Eigentums zur baulichen oder sonstigen Nutzung. Dieser Preis richtet sich nicht wie bei anderen Gegenständen danach, was eine gewinnbringende *Produktion* dieses hohen Gutes kostet -
20 umgekehrt wird er dafür gezahlt, daß es *nicht* produziert werden kann, sondern von Eigentümer abgetreten werden muß. Der bekommt für die Überlassung eine *Grundrente*, die sich aus der Konkurrenz verschiedener Interessen um die Nutzung dieser Naturvoraussetzung allen Produzierens und Konsumierens ergibt. Je nach Lage, Knappheit und Erschlossenheit des Bodens steigt sie. Diese Rente wird, behandelt man den Boden als Ware, wie der Zinsertrag eines Kapitals
25 betrachtet, das dieser Boden repräsentiert. Diese hochgerechnete Kapitalsumme muß gezahlt werden, soll der Boden den Eigentümer wechseln. So ist das Grundeigentum *Geldanlage* und vergleicht sich mit jeder anderen. Dabei erfreut es sich besonderer Wertschätzung, weil die gesellschaftliche Entwicklung - wachsender Handel und Wandel, immer ausgedehntere Geschäftsgegenden, ausufernde Städte und staatliche Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben
30 - ganz automatisch und ohne Risiko die zahlungsfähige Nachfrage nach Baugrund, also die Rente und damit den Bodenpreis *steigert*. Deshalb gilt Grundbesitz auch als beste Kreditsicherheit und läßt sich per Hypothek finanziell mobil machen. Die Geschäftswelt handelt und wirtschaftet nicht bloß mit den jeweils aktuellen Grundstückswerten, sondern spekuliert immerzu auf deren beständige Veränderung. Danach wiederum richtet sich die Kreditwürdigkeit von
35 Grundeigentümern.

Der “soziale Wohnungsbau”: Wohnen muß sich lohnen

Infolge der Geschäftspflichtigkeit des Eigentums wird das *Leben* für die Mehrheit des Volkes zu einem ziemlich teuren Luxus, noch ehe es richtig angefangen hat. Das *Wohnbedürfnis* hat seinen
40 steigenden Preis; denn außer dem Ertrag für das in Baulichkeiten verausgabte Kapital, das sich

lohnend soll, zahlt der Mieter auch noch die Grundrente, verzinst also den Wert von Grund und Boden. Dabei *konkurriert* das Wohnen mit der Nutzung für Büros, Kaufhäuser, Luxusunterkünfte und andere höhere und vor allem zahlungskräftigerer Zwecke. Daraus folgt: Je belebter die Stadt, je flotter der allgemeine Geschäftsgang, je freier der Wohnungsmarkt - um so sicherer das
5 Wohnungsgeschäft und um so kostspieliger das Wohnen.

Die Lebensnotwendigkeiten der arbeitenden Mehrheit bleiben dabei erst einmal auf der Strecke. Damit es sich trotzdem *lohnt*, für deren beschränkt zahlungsfähige Nachfrage zu bauen, hat der Sozialstaat den "*sozialen Wohnungsbau*" eingerichtet. Eine feine Sache. Diejenigen, die sich keine normale Wohnung leisten können, haben ein Dach über dem Kopf - schäbig und teuer. Diejenigen,
10 die Grund und Boden besitzen, werden subventioniert, damit sie nicht bloß auf steigenden Bodenpreis oder Geschäftsbaulichkeiten spekulieren. So sind ganze Stadtviertel mit staatlichen Geldern in Privatregie hochgezogen worden. Baugesellschaften mit solch sozialem Anstrich - sprich besonderen Geschäftsvergünstigungen, die bei Massenmietbau die Grundrente sichern - genießen außerdem auf Antrag auch noch den Status der *Gemeinnützigkeit*: Das befreit von
15 Steuern und verpflichtet nur dazu, den größten Teil des Gewinns zu belassen, also sich an Grund und Boden weiter dumm und dämlich zu verdienen. Daran hat der Staat ebenfalls ein dringliches Interesse, und das gilt allenthalben als normal und sozial.

Die "Neue Heimat": Die Gewerkschaft ist immer dabei

Dem sozial verantwortlichen Gewerkschaftsbund erschien das staatliche Wohnungsbauprogramm schon seit den zwanziger Jahren als ein hervorragendes Betätigungsfeld, seinen Mitgliedern die jeweilige Republik als Heimat nahezubringen und sich am Gegensatz von Wohnen und
20 Wohnungsbau an richtiger Stelle zu beteiligen. Die politischen Privilegien einerseits und der sozialpartnerschaftlich eingerichtete Armenstand andererseits haben denn auch dafür gesorgt, daß sich die Versorgung mit Billigwohnungen zu einem *Geschäft großen Stils* ausgewachsen hat. Die
25 "*Neue Heimat*" wurde zu einer der größten Immobiliengesellschaften der Welt, die mit Grund und Boden fleißig Kredit genommen und mit Kredit fleißig auf Wertsteigerung und künftigen Absatz spekuliert, also neue Grundstücke gekauft und Wohnungen gebaut hat. Bald waren die BRD und der Wohnungsbau zu klein für den grenzenlosen Unternehmungsgeist der Gewerkschaftsmanager.
30 Also wurde kräftig im Ausland in Geschäftszentren, Luxushotels, Ländereien investiert... Alles ein ehrliches, steuerlich begünstigtes, öffentlich gepriesenes stinknormales Gebaren, solange der Kredit floß.

Die *guten* Geschäfte hatten allerdings einen Haken: Sie waren auf die Erwartung weiterhin wachsender Grundstückspreise und Mieteinnahmen gebaut. Deshalb brachte die weltweit
35 abflauende Konjunktur mitsamt den Kürzungen in den staatlichen Bauprogrammen das bis dahin mustergültige Spekulationsunternehmen in Schwierigkeiten. Das schöne Gebäude aus Krediten, Sicherheiten und durch Kredite finanzierten Rückflüssen kam ins Wanken, und die "*Neue Heimat*" sah sich gezwungen, von ihren schönen Objekten einen Schwung zu verkaufen - einen ganzen Schwung bundesdeutsche Arbeitersiedlungen nämlich und zwar gemeinnützlicherweise so
40 teuer wie möglich. Dazu wurde flugs eine neue Gewerkschaftsfirma gegründet, die die 'Objekte' aufkauft und sie dann nach und nach zu steigenden Preisen, möglichst ohne Sozialbindung luxussaniert oder als Bürohäuser auf den Markt bringen soll.

Natürlich kam auch bei den so laut lamentierenden Sozialpolitikern keiner auf den Gedanken, die Grundrente Grundrente und die Schulden Schulden sein zu lassen, den Mietern das Wohnen zu garantieren und sich auf den Standpunkt zu stellen: Die Wohnungen sind doch da, also sollen die Leute auch drin wohnen! *Geschäftsmäßig* muß es auch im Sozialstaat zugehen. Also sollen aus dem Bestand wieder lohnende Objekte für Vermieter und aus den Schulden wieder bediente Kredite werden - und zwar ohne daß die "Neue Heimat" durch Überangebote die Preise auf dem Wohnungsmarkt und die Mieten verdirbt. *Das* läßt die Politik sich einiges kosten - Steuergelder im Dienste der freien und sozialen Marktwirtschaft.

Andererseits läßt es sich natürlich kein Christpolitiker nehmen, *neben* dieser Abwicklung der Affäre wahlkampfträchtig ‚Skandal, Skandal‘ zu schreien. So entdecken die Oberanwälte von Sozialsparmaßnahmen "schmutzige Gewerkschaftspraktiken" und "Mißmanagement" auf dem "Rücken des kleinen Mieters" und halten das Soziale am Wohnungsbau um so höher, je mehr der Schein fallengelassen wird, dieses Etikett habe etwas mit Wohltaten für die betroffenen ‚Fälle‘ zu tun. Jetzt beklagt plötzlich alle Welt heuchlerisch, daß für so viele wegen der gewerkschaftlichen "Geschäftsuntüchtigkeit" eine für sicher gehaltene Methode wegfällt, mit der Armut fertigzuwerden. Immerhin erfährt man so ganz nebenbei, daß hierzulande der Geldmangel von Arbeitern so selbstverständlich ist, daß es in Wohnungsfragen geradezu als *Privileg* gilt, ein *Sozialfall* zu sein.

Das Berlin-Geschäft - Die öffentliche Hand aufgemacht

Ein Sozialfall höherer Ordnung ist unsere alte Heimathauptstadt *Berlin* samt ihren Politikern und Geschäftsleuten. Sie genießt das Privileg einer *besonderen politischen* Lage. Die hat ihren Extra-Preis. Einerseits blüht in der Frontstadt ohne besonderes politisches Zutun kein ordentliches Geschäftsleben mehr. Andererseits ist der Politik gerade an einem leuchtenden Vorbild und *westlichen Aushängeschild* im Feindesland besonders gelegen. Deswegen floriert mitten im Herzen der DDR im Westteil der Stadt das bundesrepublikanische Subventions- und Steuererleichterungswesen für sozial marktwirtschaftlich nützliche Unternehmungen besonders üppig - samt seinen unvermeidlichen Sumpflüten.

Wo alles allein durch *politische* Entscheidung und Finanzen ins Rollen kommt - und das eben nicht zu kleinlich -, da ist es nicht nur eine, sondern geradezu *die Geschäftsbedingung*, die besten Drähte zu den ‚Entscheidungsträgern‘ zu haben. Wer am meisten springen läßt, der verdient auch am meisten - ein marktwirtschaftlicher Freiheitsgrundsatz, der zur *geschäftsmäßigen Abwicklung von Staatsanliegen* nun einmal dazugehört und zu Westberlin ganz besonders. Mit demselben Eifer halten umgekehrt die einschlägigen Politiker die Hand auf und lassen sich Entscheidungshilfen geben, wer der zahlungskräftigste Geschäftsmann ist. Jetzt ist auch diese Seite des nationalen Geschäfts mit Grund und Boden wieder einmal ruckbar geworden - wegen ein paar unkorrekter Spendenabrechnungen und etwas zu zwielfichtiger Kundschaft im Charlottenburger und Schöneberger Rathaus. Die Lösung ist so einfach, wie die Vorwürfe vom Ideal saubeier politischer Verhältnisse beseelt sind - und das ausgerechnet in Westberlin. Da am feinen Berlin-Geschäft und an der politischen Rolle Westberlins erst recht niemand rütteln will, reicht es, Spendensünder aufzuspüren, einige davon demonstrativ anzuklagen - die anderen versprechen, künftig korrekt abzurechnen. Bei aller wahlkampfmäßigen Hetze über Filz und

Sumpf erfährt und teilt die Öffentlichkeit hier nur die eine beruhigende Botschaft: Bei der Politik ist alles in besten Händen, sogar und gerade deren Skandale.