



Teure Tristesse: Typische Reihenheuser in West London. Vom Komfort her nichts besonderes, vom Preis schon. Eine normale Familie kann sich Wohneigentum in Großbritannien kaum noch leisten

ESSAY

Kein eigen Heim, Glück allein

Was unterscheidet den britischen Immobilienmarkt vom deutschen?

Der fehlende Wettbewerb der Kommunen um Einwohner

Von Oliver Marc Hartwich

Wer in England den Fernseher einschaltet, der hat im Wesentlichen die Wahl zwischen endlosen Variationen aus drei Grundprogrammen: Dokumentationen über den Zweiten Weltkrieg, Kochshows und „Schöner Wohnen“-Reportagen. Insbesondere die letzte Kategorie erfreut sich in jüngster Zeit wachsender Beliebtheit, denn die Briten haben für die eigenen vier Wände eine Leidenschaft entwickelt, mit der sie früher höchstens über das Wetter reden konnten. Nur leider ist Wohneigentum für viele Erstkäufer inzwischen unbezahlbar geworden.

Zwei junge Paare konnte man jüngst im englischen Fernsehen kennenlernen, die sich gerade zum ersten Mal in ihrem Leben eine Immobilie angeschafft hatten. Die Lehrerin Nadine und ihr Ehemann Björn hatten ein frei stehendes ehemaliges Zechenhaus gekauft, das sie gemeinsam mit ihren Eltern modern renoviert haben. Stolz führte die frisch gebackene Hausbesitzerin das BBC-Fernseamteam durch die riesige, lichtdurchflutete Küche. Zwei große Badezimmer, drei Schlafzimmer, ein Abstellraum, ein Büro, dazu über 150 Quadratmeter Platz im Keller und auf dem Dachboden, und das alles in einer ruhigen Nebenstraße mit großem Garten und Garage.

Den englischen Fernsehleuten war die Begeisterung deutlich anzumerken, vor allem, als sie den Kaufpreis erfuhren: 200 000 Euro hatten Nadine und Björn für ihr Haus bezahlt – ja, Euro, nicht Pfund, denn das Paar wohnt nicht in England, sondern im Essener Stadtteil Stoppenberg.

In Großbritannien hätten sie für ihr Geld nichts auch vor annähernd vergleichbares gefunden, wie ihnen Nicola und Chris hätten bestätigen können. Die jungen Engländer wurden von der Channel-4-Sendung „Location, location, location“ bei ihrer Wohnungssuche begleitet. Nicola und Chris sind im selben Alter wie Björn und Nadine und haben sogar ein etwas höheres Budget, nämlich 145 000 Pfund. Aber von dem Platz und Komfort ihrer deutschen Altersgenossen können sie nur träumen.

Nicola und Chris arbeiten im

Londoner Stadtteil Bromley, haben aber angesichts durchschnittlicher Hauspreise von über 300 000 Pfund die Immobiliensuche in der Hauptstadt längst aufgegeben. Stattdessen wollten sie ihr Glück in Bexhill und Hastings versuchen, zwei Kleinstädten anderthalb Autostunden südlich von London. Doch auch dort konnten sie sich am Ende nur eine bescheidene Wohnung leisten. Zu der Enttäuschung, dass es nicht für den Traum von eigenem Haus gereicht hatte, mussten sie auch noch die Vorwürfe der Moderatoren ertragen. Sie hätten einfach mit dem Kauf zu lange gewartet, während die Preise allein im letzten Jahr wieder um über 20 Prozent gestiegen seien.

Wie kommt es, dass es für junge Paare wie Nicola und Chris in Großbritannien so schwierig geworden ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden, während dies in Deutschland, nicht nur in Essen, deutlich einfacher ist?

Um es vorweg zu sagen, es hat nichts damit zu tun, dass Großbritannien eine Insel ist und den Briten daher das Land ausginge, denn die Bevölkerungsdichte im Vereinigten Königreich und in Deutschland ist ähnlich. Es ist auch kein Phänomen, das nur auf den Süden Englands und London beschränkt ist. Selbst in Liverpool hätte es für Nicola und Chris nur zu einem alten, kleinen Reihenhaushaus mit Reparaturbedarf gereicht, und die größten Hauspreissteigerungen gab es im letzten Jahr in Nordirland und Wales.

Was Nicola und Chris wahrscheinlich nicht ahnen: Es ist vor allem der englischen Kommunalfinanzverfassung zu verdanken,

dass die Hauspreise auf der Insel in derart astronomische Höhen gestiegen sind und sich Erstkäufer wie sie kaum noch Wohnraum leisten können. Und es liegt an der finanziellen Lage der deutschen Kommunen, dass es Nadine und Björn wesentlich leichter haben. Die Schlüsselbegriffe in beiden Fällen heißen „Anreize“ und

„Wenn wir nur eine Mauer um unsere Stadt bauen könnten, um weiteren Zuzug zu verhindern, dann würden wir es tun“

„Wettbewerb“. Auch aus deutscher Sicht kann man noch etwas davon lernen.

In Großbritannien hat der Wohnungsbau über Jahrzehnte nicht mit der Nachfrage mithalten können. Wie in allen anderen OECD-Ländern sind die britischen Haushalte immer kleiner geworden, sodass selbst bei einer konstanten Bevölkerung deutlich mehr Wohneinheiten gebraucht werden, um den Bedarf zu befriedigen. Aber diese Einheiten wurden vor allem deswegen nicht gebaut, weil die Kommunalpolitiker, die für die Bebauungspläne zuständig sind, keine Anreize dafür bekommen haben. Wenn eine Stadt neue Wohngebiete erschließen möchte, dann ist dies nämlich teuer, schließlich müssen Schulen, Straßen und Kanalisation bereitgestellt wer-

WELTLAGE Neue Welt, alte Wegzeichen / Von Michael Stürmer

Globales Erwachen

Die Welt zu Beginn des 21. Jahrhunderts ist eine verwirrende, chaotische Landschaft. Sie wird dadurch nicht übersichtlicher, dass die Landkarten und Wegzeichen, die Denken und Politik leiten, großenteils aus vergangenen Epochen stammen und Richtungen weisen, die nicht mehr viel bedeuten. Entgrenzung, Beschleunigung, Unübersichtlichkeit sind Signatur der Epoche.

Das 20. Jahrhundert war geprägt von Aufstieg und Fall des modernen Machtstaats. Die Auflösung der Imperien und die Explosion der Nationalismen vervielfachte die Zahl der Staaten wie auch Schärfe und Bitternis der Rivalitäten. Der Völkerbund nach dem Ersten, die Vereinten Nationen nach dem Zweiten Weltkrieg setzten noch auf die Staaten und ihre Souveränität nach innen und außen als Träger der internationalen Ordnung: Man sieht, mit welchem Erfolg. Heute sind die europäischen Nationalstaaten

reduziert auf Steuern, Wohlfahrt und das daraus resultierende Parallelogramm der politischen Kräfte. Aber die Spielräume werden enger, die Schulden steigen, und die Zukunft wird anderswo gestaltet. Das Monopol der Macht ist längst verloren gegangen, einerseits an eine neue Größenordnung von Global Players, andererseits an entfesselte Machtmaschinen wie China und Indien.

Die globalen Spieler sind im besten Fall Unternehmen, deren Operationen mehrere Kontinente überspannen. Sie können sich Regierungen und Steuerregimes aussuchen und von Gleich zu Gleich verhandeln. Mit der Liberalisierung des Welthandels in den Fünfzigerjahren begann eine Entwicklung, die sich bisher noch immer beschleunigt. Im schlimmsten Fall sind es Terrorgruppen, die ihre heimatischen Bürgerkriege an ferne Küsten tragen, sich dafür modernster Technik bedienen und die Vernetzung der industriellen Gesell-

schaften als Chance ihrer Zerstörung nutzen.

Im 19. und 20. Jahrhundert war die atlantische Welt Zentrum der Macht und ihrer Konflikte. Hier wurden Glanz und Elend der

„Das Monopol der Macht ist den Staaten längst verloren“



Moderne gemacht, zuletzt aufgehoben in der 1944/45 entworfenen aufgeklärten Pax Americana, der die Nachkriegswelt beispielsweise Prosperität und Sicherheit verdankte, inneren Frieden und internationale Ordnung.

Aber was zunächst so aussah wie ihr Triumph anno 1989, war in Wirklichkeit schon der Abschied. Die Rückkehr Chinas auf

den Englische Gemeinden bekommen aber ihre Budgets zu über drei Vierteln von der Londoner Zentralregierung zugewiesen, und zwar unabhängig von ihrer Planungs- und Bautätigkeit.

Für Kommunalpolitiker stellt sich daher die Situation so dar, dass sie bei Ausweisung von Bauland hohe Kosten, aber kaum Nutzen haben – vom Ärger mit den Nachbarn, denen der bisher freie Blick verbaut würde, ganz zu schweigen. Die rationale Entscheidung der Kommunalpolitik ist es somit, so wenig wie möglich zu bauen, und das ist genau das, was englische Gemeinden in der Vergangenheit systematisch getan haben. Wie es ein südeuropäischer Ratschherr hinter vorgehaltener Hand ausdrückte: „Wenn wir nur eine Mauer um unsere Stadt bauen könnten, um weiteren Zuzug zu verhindern, dann würden wir es tun.“

Deutsche Kommunalpolitiker haben da ganz andere Probleme. In der Vergangenheit haben sie sich immer wieder über die mangelnde finanzielle Ausstattung ihrer Städte beklagt. Aber zumindest hatte dies einen positiven Nebeneffekt: Da deutsche Städte einen großen Teil ihrer Haushalte als Schlüsselzuweisungen erhalten, die an die jeweilige Einwohnerzahl gekoppelt sind, haben die Städte ein starkes Interesse daran, Einwohner zu halten und neue Einwohner zu gewinnen. Sie treten miteinander daher letztlich in einen offenen Wettbewerb um die Bürger und sind bereit, für sie Bauland auszuweisen. Björn und Nadine wären daher, wenn sie nichts in Essen gefunden hätten, auch in Bochum, Mülheim oder

Hattingen höchst willkommen gewesen.

So kommt es, dass Hauspreise und Mieten in Deutschland seit Jahrzehnten vergleichsweise stabil geblieben sind. Exzesse auf dem Wohnungsmarkt wie in Großbritannien sind unbekannt. Auch was den Wohnstandard betrifft, haben die Deutschen den Briten einiges voraus. Wer sich mehr leisten kann, der verlangt im Zweifelsfall eben auch nach besserer Qualität.

Der Hauptgrund, warum deutsche Städte ihren Einwohnern ein besseres und preiswerteres Wohnumfeld bieten können als englische Städte, ist also der kommunale Wettbewerb um Einwohner. Wie auf Gütermärkten führt Konkurrenz auch zwischen Gebietskörperschaften zu besseren Ergebnissen. Andernfalls droht die Abwanderung der Bürger in andere Städte und somit eine Lücke im Gemeindehaushalt.

Im Bereich der Raumpolung bringt der kommunale Wettbewerb in Deutschland so gute Ergebnisse hervor, dass man sich wundert, warum dieses Prinzip nicht auf andere Bereiche ausgeweitet wird. Den Gemeinden könnten beispielsweise auch im Bildungsbereich größere Spielräume gegeben werden. Auch wäre es denkbar, ihnen einen Teil der Einkommensteuer direkt zu übertragen, wie dies etwa in der Schweiz der Fall ist. So könnte es einen unmittelbaren Wettbewerb um die beste Mischung aus Steuern und kommunalen Leistungen geben.

Die Briten sind immer noch sehr viel weiter davon entfernt, die Chancen einer anreizgesteuerten Kommunalpolitik für sich zu entdecken, als die Deutschen. Um Erstkäufern wie Nicola und Chris zu helfen, kündigte die Regierung jüngst ein Wohnungsbauprogramm an, das zentral von London aus koordiniert werden soll. Schöne und bezahlbare Häuser wird man so wohl auch weiter nur im Fernsehen zu Gesicht bekommen, wenn wieder einmal aus Deutschland berichtet wird.

Der Autor lebt als Publizist und Politikberater in London. Er ist Verfasser mehrerer Berichte zum britischen Wohnungsbau

LESERBRIEFE

Erhöhung staatlicher Zuschüsse ist ungerecht

Zu: „Parteien wollen an Steuer-geldern ran“; WELT vom 20. August

Die Parteien beweisen fast jeden Tag aufs Neue, dass Deutschland keine echte Demokratie, sondern nur eine Parteidiktatur besitzt, die sich die Parteien entgegen dem Grundgesetzartikel 21 „Die Parteien wirken bei der politischen Willensbildung des Volkes mit“ angeeignet haben. Damit steht die Demokratie in Deutschland im Konzert der EU-Staaten weit unten.

So werden auch alle Diätenerhöhungen der Abgeordneten selbst beschlossen und jetzt auch noch die „staatlichen Zuschüsse“ für die Parteien ungerechtfertigt erhöht. Anstatt dass die Parteien mit guter Arbeit für Deutschland überzeugen – dafür wurden sie gewählt und dann würden sie auch mehr Mitglieder bekommen – konzentrieren sie fast alle Aktivitäten auf die Behauptung ihrer Vormachtstellung. Es wird endlich Zeit, dass die Verfassungshüter – aber diese Personen werden bekannterweise auch von den Parteien bestimmt – hier grundsätzlich korrigierend eingreifen, um die Demokratie für Deutschland zu retten und den Menschen die Möglichkeit zu geben, an der Gestaltung des Staatslebens mitwirken zu können.

Friedrichwilhelm Krüger,
26524 Lütetsburg

Profil einer Partei ist zweitrangig

Zu: „Scheinselbstverdienende“; WELT vom 16. August

Auch wenn man mit der Politik von Bundeskanzlerin Merkel nicht immer einverstanden ist, kann man über den Vorwurf des Politologen Wulf Schönbohm, Merkel ruiniere „das konservative Profil der Union“, nur den Kopf schütteln, denn kaum einer der als Beleg angeführten Punkte kann diesen Vorwurf stützen, während er durch andere (von Schönbohm nicht erwähnte) Punkte entkräftet wird, wie das Eintreten der Union für den Schutz des ungeborenen Kindes, den Schutz künftiger Generationen und den Klimaschutz sowie die Skepsis der Union gegenüber einer Multikulti-Euphorie und einem EU-Beitritt der Türkei.

Wegen der zahlreichen Wechselwähler hängt der Erfolg einer Partei im Übrigen weniger von ihrem „Profil“ ab als davon, ob sie für Gerechtigkeit sorgt, also anstelle populistischer Maßnahmen sachgerechte Regeln für anstehende Probleme entwickelt und diese gegen die üblichen Widerstände der Lobby durchsetzt. Dass es insoweit in allen Parteien gravierende Defizite gibt, ist ein Hauptgrund dafür, dass das Vertrauen der Bürger in die Politik zunehmend geschwunden ist.

Prof. Dr. jur. Eike von Hippel,
22559 Hamburg

„Kostspieliger Aktionismus“

Zu: „Kopfnoten“ zu Gleichbehandlungsgesetz – Frau Martina Köppen; WELT vom 17. August

Die Darstellungen Ihrer Mitarbeiterin Frau Marx sind wohlwollend klar und treffen den Kern der Sache. Es ist nicht zu fassen, dass unser Staat gegen den mutmaßlichen Volkswillen verantwortungslos die dringend woaanders benötigten Gelder hinauswirft. Ohnehin war das Gesetz angesichts verfassungsmäßig gesicherter und in der Rechtsprechung bestätigter Gleichbehandlungsrechte unnötig. Alles ist mal wieder ein kostspieliger Aktionismus. Die geringe Resonanz beweist es.

Nicht genug damit, übersteigert der Staat seine Hemmungsllosigkeit, indem er eigens für dieses

Gesetz eine Sonderbehörde mit umfangreichem Etat zulasten des Volkes einrichtet. Brauchen wir etwa jetzt für jedes Gesetz noch eine spezielle Überwachungsbehörde? Bisher erledigten derartige Funktionen vorzüglich die Gerichte im Rahmen der Gewaltenteilung. Zwar könnte der Bund der Steuerzahler wie bei genutzten und nicht genutzten Brücken aktiv werden. Er hat sich bisher allerdings als stumpfes Schwert erwiesen.

S. Rohrssen,
32105 Bad Salzungen

Afghanistan braucht eine Gesamtstrategie

Zu: „Was nun zu tun ist“; WELT vom 21. August

Eine Mandatsverlängerung über ein Jahr hinaus – wie von Jacques Schuster vorgeschlagen – wäre sicher ein Schritt in die richtige Richtung. Aber im Kern geht es um ein anderes Problem. Wenn die Aussage gilt, dass Deutschland auch am Hindukush verteidigt wird, dann müsste daraus eine übergeordnete, politische Strategie der Wahrnehmung deutscher Interessen im Zusammenhang mit Afghanistan abgeleitet werden, also ein funktionales Gesamtziel, inklusive der Bündnisaspekte und der originären afghanischen Interessen, das aus einzelnen Elementen bestehen könnte.

Solche strategischen Elemente wären etwa der nachhaltige Aufbau demokratischer Strukturen, die endgültige Eindämmung oder gar Beseitigung der Terrorisierungsstrukturen und eine auch innerhalb Afghanistans akzeptierte Lösung der Drogenproblematik. Die Mandatsdauer würde bei einer solchen Vorgehensweise am Zielerreichungsgrad gemessen. Auch die Mandatsinhalte wären funktionsbezogen und eindeutig orientiert an deutschen Sicherheitsinteressen, nicht aber an Zeitfenstern. Dann allerdings – und vielleicht nur dann – könnte ihre erfolgreiche Verwirklichung auch zu einer überzeugenden Exit-Strategie führen. Aber gibt es die parteiübergreifende Bereitschaft zum Entscheiden und Handeln im Sinne einer tragfähigen Gesamtstrategie? Hoffentlich beantworten die anstehende Bundestagsdebatten die Frage: „Was wollen wir?“ Dann wissen wir auch, „was nun zu tun ist!“

Dirk Böcker,
Generalleutnant a. D.,
26409 Wittmund

Mehr Zuwanderung ist keine Lösung

Zu: „Deutsche Abschottung“; WELT vom 21. August

Nach meiner Ansicht kann Zuwanderung nicht die Folgen des Geburtenrückgangs in Deutschland korrigieren, sondern nur eine aktive Familienpolitik wie in Frankreich.

Was den Fachkräftemangel betrifft, so ist es dringend erforderlich, unser Land so attraktiv zu gestalten, dass wir nicht jedes Jahr zwischen 100 000 und 150 000 junge, gut ausgebildete Menschen durch Auswanderung verlieren.

Herbert Thielen,
64380 Roßdorf

Leserbriefe geben die Meinung unserer Leser wieder, nicht die der Redaktion. Wir freuen uns über jede Zuschrift, müssen uns aber das Recht zur Kürzung vorbehalten. Aufgrund der sehr großen Zahl von Leserbriefen, die bei uns eingehen, sind wir nicht in der Lage, jede einzelne Zuschrift zu beantworten.

Die Anschrift lautet:
DIE WELT, Brieffach 2410
10888 Berlin,
Fax: (030) 25 91 - 716 08
E-Mail: forum@welt.de

Verlagsgruppe DIE WELT / WELT KOMPAKT

Verlagsgeschäftsführer: Peter Württenberger (Vorsitzender), Ulrich Lingnau
Redaktionskoordinator: Hendrik Koehler
General Manager: Dr. Ulrike Hande / Vertrieb: Inge Kabel / Objektiv-Marketing: Knut Geisler
Gesamtanzeigenleitung: Michael Wittke (Display), Clemens Braun (Rubriken)
Anzeigenleitung nationaler Handel: Peter Müller
Redaktion Sonderthemen DIE WELT, WELT am SONNTAG, Berliner Morgenpost:
Astrid Gmeinski-Walter

Die WELT wird als Zeitung und digital verbreitet und ist im Internet recherchierbar. Alle Rechte vorbehalten. Die Rechte für die Nutzung von Artikeln für elektronische Pressespiegel erhalten Sie über die PMG Presse-Monitor GmbH, Tel.: 030 / 28 49 30 oder www.presse-monitor.de.
Verlag und Druck: Axel Springer AG, 10888 Berlin, Axel-Springer-Strasse 65. Tel.: 030 / 259 10. Abonnementpreis in Deutschland monatlich 31,00 Euro; Versandzusatzkosten im Ausland: Europa 14,50 Euro; weltweit 7,75 Euro. Das Abonnement kann zum Monatsende beendet werden. Abbestellungen müssen dem Verlag schriftlich sieben Tage vor Monatsende vorliegen. ISSN 0173-8437. DIE WELT (USPS No. 0603-590) is published Daily except Sundays and Holidays by Axel Springer AG. Subscription price for the USA is \$ 520 per annum. K.O.P.: German Language Pub., 153 South Dean Street, Englewood NJ 07631. Periodicals postage is paid at Englewood NJ 07631 and additional mailing offices. Postmaster: send address changes to: DIE WELT, G.L.P. IPO Box 9868, Englewood NJ 07631. Anzeigenpreisliste Nr. 85, gültig ab 1. 1. 2007. e-Mail: anzeigen@welt.de. Internet: <http://www.welt.de>. Fax: 030/585891. Amtliches Publikationsorgan aller deutschen Wertpapierbörsen. Keine Gewähr für unveröffentlichte Kursnotierungen. Für unverlangt eingesandtes Material keine Gewähr. Fax Redaktion: 030/25917606.

Verantwortlich im Sinne des Pressegesetzes

Seite 1: Andrea Seibel *Deutschland*; Fabian Wolf *Ausland*; Dietrich Alexander *Forum*; Andrea Seibel *Magazin*; Sandra Garbers *Wirtschaft/Finanzen/Immobilien*; Thomas Exner *Sport*; Stefan Frommann *Fauleiten/ Kunstmarkt*; Rainer Haubrich *Wissenschaft*; Pia Heinemann *Aus aller Welt*; Dr. Claudia Becker *Berlin/Brandenburg/Berlin Termine/Berliner Leben*; Stephan Steinlein *Hamburg*; Matthias Icken *Anzeigen*; Ulrich Witt