

Bodenbesitzverhältnisse

Zurück in die Zukunft

Von Rolf Novy-Huy und Anne Dellgrün

Wer Grund und Boden der privaten Verfügungsgewalt entziehen will, erschüttert die Fundamente des Kapitalismus. So weit wird es vorerst nicht kommen; nur eine Minderheit diskutiert überhaupt öffentlich über Eigentumsverhältnisse. An Ideen, Bodeneigentum zum Wohle vieler zu nutzen, mangelt es jedoch nicht.

ner oder die buddhistische Religion bezieht – der Schutz von Mutter Erde ist Konsens. Über den Naturschutz hinaus gibt es eine erstaunlich hohe Zustimmung auch für den „nicht spekulativen“ Umgang mit Grund und Boden.

So weit die Theorie. Doch in der Realität ist Bodenbesitz höchst ungleich verteilt. Nicht nur Vermögen, auch große Grundstücksbestände sind in der Hand weniger. Weltweit tätige Investoren, der Bevölkerung als „Heuschrecken“ im Bewusstsein, kaufen riesige Wohnungsbestände auf; Zehntausende Mieter(innen) erleben, was Privatisierungsabsichten und Gewinnmaximierung in Mietbeständen bedeuten, etwa wenn die zentralisierte Verwaltung bei Problemen kaum zu erreichen ist.

Das Grundgesetz ermöglicht, Konzerne mit monopolistischer Wirtschaftsmacht zu zerschlagen. Analog dazu ist es möglich, auch die Verfügungsgewalt über Grund und Boden ordnungspolitisch zu betrach-

ten. Doch außer für eine überschaubare Minderheit von Interessierten ist die Bodenfrage in der Öffentlichkeit kein aktuelles Thema. Das war nicht immer so.

Fortschrittliches Gründerzeitalter

Dass die Verfügung über Grund und Boden sowohl ein ökonomisches wie auch ein politisches Thema ist, zeigt ein Blick in die Geschichte: Das Gründerzeitalter, also die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts und der Anfang des 20. Jahrhunderts, war insbesondere nach dem Ersten Weltkrieg von enormen Bodenpreissteigerungen betroffen. In der Folge wurde über den Umgang mit Grund und Boden weit intensiver öffentlich diskutiert als heute. So hatte der Pädagoge Adolf Damaschke 1903 mit seiner Fraktion der Bodenreformer neun Sitze im Reichstag inne, der Ökonom Franz Oppenheimer inspirierte die israelische Kibbuz-Bewegung. Und der Kaufmann Silvio Gesell strebte an, alles Land nach und nach durch

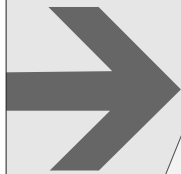
„Der nächste Krieg wird um Trinkwasser geführt“ – derlei Einschätzungen bringen das Gemeingut Wasser ins öffentliche Bewusstsein. Die Klimadebatte bewirkt das Gleiche mit dem Gemeingut Luft. Nur beim Boden erwacht das Bewusstsein, dass es sich auch hier um eine wertvolle Ressource handelt, die allen Menschen gehört, erst zaghafte. Dabei gibt es in der Gesellschaft eine fühlbare Grundstimmung dazu: Ob man sich auf Karl Marx, Häuptling Sitting Bull, Rudolf Stei-



– Gemeinschaftsgärten sind eines von vielen Beispielen für die soziale Nutzung von Boden.

Nachhaltigkeit

A-Z



G wie Gemeingüter

Was haben Wasser, Wissen und Erbgut gemeinsam? Richtig, sie sind lebensnotwendig, unser aller Besitz und daher unverkäuflich. Soweit die Theorie, denn die Realität sieht anders aus: Der Welt droht die Einzäunung und Kommerzialisierung. Dieses Buch präsentiert unsere Gemeingüter in all ihrer Vielfalt, zeigt deren Potenzial und verdeutlicht ihre Rolle bei der Durchsetzung und Sicherung von Nachhaltigkeit, Gerechtigkeit und Demokratie.

S. Helfrich, Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.)
Wem gehört die Welt?
 Zur Wiederentdeckung der Gemeingüter
 mit einem Beitrag der Nobelpreisträgerin
 Elinor Ostrom,
 285 Seiten, 24,90 EUR,
 ISBN 978-3-86581-133-2

Erhältlich bei
www.oekom.de
kontakt@oekom.de

oekom

Die guten Seiten der Zukunft

die öffentliche Hand zurückzukaufen, um es dann meistbietend zu verpachten. Die Pacht wiederum sollte als Steuereinnahme der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. Nicht nur für Rudolf Steiner, den Begründer der Anthroposophie, war Boden „kein vom Einzelnen erzeugtes Gut“, das man wie eine Ware nach Belieben – und zum Schaden anderer – handeln könne.

Die gemeinnützige Haltung zum Umgang mit Grund und Boden, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts herrschte, lässt sich auch am 1919 erlassenen Erbaurecht und seiner Handhabung ablesen. Dem Recht zufolge sollte der Ertrag aus der Bodennutzung der Gemeinschaft und nicht dem privaten Grundbesitzer zufließen. Die Verordnung, die gezielt als sozialpolitisches Mittel eingesetzt wurde, ging von dem Gedanken aus, dass einer Wertsteigerung im Grundstücksbereich stets gesellschaftliche und allgemeine wirtschaftliche Ursachen zugrunde liegen – gegebenenfalls von politischen Entscheidungen verursacht. Folglich dürften die daraus entstehenden Wertsteigerungen nicht der persönlichen Bereicherung dienen.

Aus den Vorbemerkungen des Gesetzes lassen sich der Geist und die damalige Stimmung zur Bodenpolitik sehr schön ablesen: „Die Bodenreform erkannte im Erbaurecht ein Hauptmittel zur Verwirklichung ihres praktischen Ideals, dass nämlich der Gemeinschaft auch die aus ihrem Wachsen hervorgehende Bodenwertsteigerung zugewendet werden müsse. [...] Gerade die herrschende Wohnungsnot war und ist der Hauptfaktor, durch den das Erbaurecht mehr zur Geltung kommt. Das Erbaurecht eignet sich auch zur Behebung sozialer Notstände, z. B. Ansiedlung von Flüchtlingen, zum Wiederaufbau zerstörter Wohngebäude und gewerblicher Betriebe.“

In den Nachkriegsjahren stellten die christlichen Kirchen, Kommunen und andere große Grundeigentümer einkommensschwachen Bevölkerungsteilen häufig Baugrundstücke zur Verfügung und verschafften kinderreichen Familien Wohnungseigentum. Ein niedriger Erbbauzins, meist auf 99 Jahre festgeschrieben, sicherte eine geringe Belastung im Gegenzug für die Bodennut-

zung. So baute sich im Nachkriegsdeutschland ein Bestand an bezahlbarem Wohnraum auf. In den folgenden Jahrzehnten nahm der allgemeine Bodenmarkt jedoch eine vollkommen andere Richtung. In den prosperierenden Lagen explodierten die Preise. Heute sind in den deutschen Innenstädten Bodenpreise von über 1.000 Euro pro Quadratmeter Fläche zu bezahlen. Die allgemeinen Preissteigerungen führen dazu, dass Einkommensschwache und Familien bis weit ins Umland ausweichen müssen, um noch bezahlbaren Wohnraum zu finden. In der Umbruchsituation nach der Wende versuchten Aktive des Seminars für Freiheitliche Ordnung einer solchen Entwicklung in Ostdeutschland Einhalt zu gebieten. Sie forderten die Kommunen in den neuen Bundesländern auf, Boden nicht zu verkaufen, sondern grundsätzlich nur als Erbbaurecht weiterzugeben. Das hätte den kurzfristigen Nutzen eines Verkaufs in einen langfristigen Nutzen der Gemeindekasse umgewandelt. Zusätzlich hätte die Kommune durch diese Vorgehensweise die Verfügungsgewalt für neue planerische Ansätze wie Straßenbau und Stadtgestaltung behalten. Vergeblich: Der Glaube an die überlegene Wirtschaftsordnung des Westens sowie der Einsatz vieler Berater(innen) aus den alten Bundesländern ließen diesen interessanten Ansatz im Sande verlaufen. Doch das Anfang der 1990er-Jahre für solche grundlegenden Änderungen keine Basis bestand, bedeutete nicht das Ende der Diskussion um Bodenbesitzverhältnisse.

In Grund und Boden spekuliert

Verursacht durch das globale Bevölkerungswachstum, den Aufkauf und die industrielle Bewirtschaftung riesiger Agrarflächen durch große Nahrungsmittelkonzerne und die Suche nach alternativen Anlageformen nach der Finanzkrise gelangte die Geldanlage in Grund und Boden zu neuen Ehren. Vor wenigen Jahren hätte man sie noch als „Renditevernichtung“ verlacht. Heute empfehlen die Wirtschaftsteile großer deutscher Tageszeitungen Investitionen in fruchtbares Ackerland, aber auch Bauland in prosperierenden Regionen. Die Pacht spielt dabei eine sehr untergeordnete

te Rolle. Der wesentliche Gewinn liegt in der erwarteten Preissteigerung dieser Flächen, kurz gesagt: in der Spekulation.

Die Spekulation mit Grund und Boden ist kein neues Phänomen. Ihre weltweite Dimension aber sehr wohl. Ein besonders eindrucksvolles und bislang einzigartiges Beispiel war der 2009 gescheiterte Versuch des koreanischen Handelskonzerns Daewoo, die Hälfte der gesamten Ackerfläche der Insel Madagaskar zu kaufen. Doch der Verkauf und die Verpachtung riesiger Flächen in Entwicklungs- und Schwellenländern ist in vollem Gang (vgl. S. 25 ff.). Vor diesem Hintergrund muss der Ruf nach einer neuen Bodenordnung wieder erklingen, wenn heute neue Regeln für den Finanzmarkt gefordert werden.

Wer Grund und Boden der privaten Verfügungsgewalt entziehen will, erschüttert die Grundfesten des Kapitalismus. Die Verfügung über Grund und Boden wird nicht zum Investitionshemmnis, indem Eigentum relativiert wird. Ausschlaggebend sind zuverlässige vertragliche Regelungen. Die Tatsache, dass viele Unternehmen heute schon lieber mieten als kaufen, belegt dies deutlich. Dass der Staat mit Planungsinstrumenten Einfluss auf die Bodennutzung nimmt, ist zudem nicht neu.

Die Erkenntnis von der Endlichkeit wertvoller Rohstoffe hat dazu geführt, dass weltweit intensiver über Gemeingüter nachgedacht wird. Die Übertreibungen des Kapitalismus machen es notwendig, dass Politik ihre Verantwortung und ihre ordnungsstiftende Funktion nicht aufgeben respektive verlieren darf.

Alternative Modelle

Obwohl eine praktische Umsetzung schier aussichtslos erscheint, sei hier die Forderung formuliert, dass Grund und Boden in staatliche Hand gehören. Abgesehen davon, dass es dafür einen politischen Konsens braucht, der derzeit nicht absehbar ist, könnte das nur durch gesetzliche Rahmenbedingungen und planmäßigen Rückkauf von Grund und Boden erreicht werden. Die Verfügung könnte sogenannten Planungszellen übergeben werden, Gremien, die sich aus einem Querschnitt der lokalen Bevöl-

kerung zusammensetzen und die über Gemeininteressen entscheiden.

Welche Möglichkeiten es bereits heute gibt, Bodeneigentum nicht spekulativ sondern sozial zu nutzen, zeigen Beispiele wie die Überführung eines landwirtschaftlichen Betriebs in einen Verein, dessen Ziel eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ist. Oder Stiftungen wie die Stiftung trias, die aus dem Bereich gemeinschaftlich organisierter Wohnprojekte kommt und der zunehmenden Bodenversiegelung entgegentritt. Radikaler ist die Haltung des Mietshäuser-Syndikats in Freiburg, das den Gemeingutbegriff über Boden hinaus auf das Gebäude erweitert. Jegliche Form von Fremdeigentum wird abgelehnt; Grundstück und Gebäude sollen in der Verfügungsgewalt der Bewohner(innen) liegen. Hartnäckig, wenn auch weitgehend unbekannt, sind die „Freiwirtschaftler“, deren Modell einer Bodenordnung weitgehend, in seiner Grundsätzlichkeit gleichwohl hochinteressant ist: Es sieht eine Deutsche Bodenbank vor und denkt die Bodenrente auch als Steuerersatz.

Um die Frage des Umgangs mit Grund und Boden neu zu betrachten, stehen uns eine Vielzahl von Denk- und Praxismodellen zur Verfügung. Selbstorganisierte Wohnprojekte übernehmen nicht nur für die Lebensgestaltung der Bewohner(innen) die Verantwortung, sondern setzen sich bewusst auch der Polarität gegensätzlicher Bodeninteressen aus. Der Zwiespalt von Eigen- und Gemeininteresse lässt sich nicht auflösen. Man kann nur mit ihm umgehen. Und daran arbeiten, sich von der materialistischen Eigentums-haltung zu lösen, die Frage aber nicht dem Staat zu übertragen, sondern die eigene Verantwortung wahrzunehmen. Diese Haltung und die Auseinandersetzungen um das Thema können die Grundlage für eine Weiterführung der politischen Diskussion um das Gemeineigentum an Grund und Boden beflügeln. Gespannt dürfen wir sein, wann die Zeit so weit gereift sein wird, dass wir an die Fortschrittlichkeit des Gründerzeitalters anknüpfen können.



Wie machen Sie Boden gut?

- a) Nicht klagen, handeln! Auch kleine Schritte bringen uns weiter.
b) „Gebet nicht den „Alten“ die Kraft, sondern den Neuen die Möglichkeit.“ (J. Rentendes)

Zum Autor, zur Autorin

a) Rolf Novy-Huy, geb. 1957, ist Geschäftsführer der Stiftung trias. Als Bankkaufmann hat er lange in der Finanzierung von gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten bei der GLS Gemeinschaftsbank gearbeitet.

b) Anne Dellgrün, geb. 1959, ist Soziologin und Wohnungs- und Immobilienwirtin. Seit 16 Jahren arbeitet sie im Bereich Sozialmanagement und Entwicklung von innovativen Wohnprojekten für Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen. Sie ist Vorstandsmitglied der Stiftung trias.

Kontakt

Rolf Novy-Huy, Anne Dellgrün
Stiftung trias
Gemeinnützige Stiftung für Boden,
Ökologie und Wohnen
Martin-Luther-Str. 1
D-45525 Hattingen
Fon ++49/(0)2324/902 22 13
Fax ++49/(0)2324/59 67 05
E-Mail info@stiftung-trias.de