

## Folie 1 (Titelfolie)

Meine Diplomarbeit beschäftigt sich mit dem Eigentum an Grund und Boden

Ich war von 2004 – 2007 im Wohnungsamt beschäftigt. Dort hatte ich häufig Einblick in das Münchner Grundbuch.

Bei Anträgen, in denen es um den Abriss alter Einfamilienhäuser zugunsten großer Neubauprojekte ging, tauchten immer wieder die selben Familien- und Firmennamen auf. Irgendwann fragte ich mich:

Wem gehört eigentlich die Stadt?

Und warum gehört so wenigen Leuten anscheinend so viel davon?

Wie gerecht ist das Bodeneigentum?

Wie Sie wissen, sind die Münchner Mieten hoch. So hoch, dass viele Menschen einen Zuschuss vom Staat, also Wohngeld, benötigen.

Wenn nun aber mein Eindruck stimmt, dass diese steuerfinanzierten Wohngeldzahlungen in die Taschen weniger fließen?

Ist das gerecht?

Ist Eigentum an Boden überhaupt gerecht?

Der Boden deckt - neben Luft und Wasser - unsere elementarsten Grundbedürfnisse:

Er ist Grundlage der Nahrungsproduktion.

Jeder von uns benötigt ihn buchstäblich auf Schritt und Tritt.

Und er ist Grundlage für unseren Wohn- und Erholungsraum.

Dennoch findet er als Ressource wenig Beachtung im allg. Bewusstsein.

Aus finanzieller Sicht sieht das allerdings anders aus:

Boden ist ein begehrtes Wirtschaftsgut.

Doch was bestimmt den Preis?

Ich möchte diese Frage am Beispiel Münchens darstellen:

## Folie 2 (Bodenpreisgebirge)

Hier sehen wir eine Karte der Stadt München in einer ungewöhnlichen Darstellung.

Die dunkelblaue Linie ist die Isar und bietet damit etwas Orientierung.

Das Gebirge, das sich innerhalb der Stadtgrenzen auftut, hat natürlich nichts mit der Topographie zu tun, sondern zeigt die unterschiedlich hohen Bodenpreise.

Sie ahnen sicher schon die Binsenweisheit aller Makler:  
Entscheidend ist vor allem ein Kriterium:  
Lage, Lage, Lage!

Am höchsten sind die Bodenpreise links der Isar in der Innenstadt.  
Wer zu den Glücklichen zählt, die hier in bester Geschäftslage ein paar Quadratmeter Boden geerbt haben, hat ausgesorgt und kann sicherlich allein von den Mieteinnahmen leben.

Stellen Sie sich vor, Sie wären so ein glücklicher Erbe !

Oder jemand, der geschickt investiert hat.

Denn wenn man halbwegs intelligent investiert, ist das Horten VON und die Spekulation MIT Boden in München ein lukratives Geschäft.

### Folie 3 (Preisdiagramm)

Hier sehen wir die durchschnittliche Entwicklung der Bodenpreise in München von 1985 – 2011.

Sehen wir uns die blaue Linie an, die die Baulandpreise wiedergibt:

Hätten Sie 1985 ein Baugrundstück erworben, so wäre dessen Wert inzwischen zweieinhalb mal so hoch. Inflationsbereinigt!

NOCH besser sähe es für Sie aus, wenn Sie Grund erworben hätten, der erst später als Bauland ausgewiesen wurde.

In genau diesem Moment hätte sich der Wert Ihres Grundstücks nämlich vervielfacht.

Denn wenn Bauland ausgewiesen wird, wird im Umfeld die entsprechende Infrastruktur geschaffen. Die Kosten für die Erschließung und Infrastruktur trägt die öffentliche Hand – und somit der Steuerzahler.

Das Grundstück erfährt eine Wertsteigerung und der Grundeigner freut sich über sog. Planwertgewinne.

Ungerecht daran ist, dass nicht die Leistung des Profiteurs, also des Grundeigners, den Wert des Bodens steigert, sondern die der Allgemeinheit. Manche sagen auch, erfolgreiche Bodenspekulation sei eine Bereicherung auf Kosten der Allgemeinheit.

Seit dem Krieg gab es in Deutschland etliche Versuche, solche „leistungslosen Gewinne“ zugunsten der Allgemeinheit wieder abzuschöpfen.

In den 70er Jahre hat sich hier besonders unser Ex-Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel sehr ins Zeug gelegt. Allerdings konnte er sich nicht durchsetzen.

In München (allerdings soweit ich weiß, NUR hier!) wurde 1994 immerhin so eine Art „Planwertgewinnabschöpfung light“ erreicht: das Vertragsinstrument SoBoN (Soziale Bodennutzung).

Dazu später mehr.

Zunächst zurück zu den Münchner Bodenpreisen:

#### Folie 4 (Gründe für Bodenpreise)

Im bundesweiten Vergleich liegt München bei den Bodenpreisen mit Abstand vorne.

Bei einem Neubau macht der Grundstückspreis in München durchschnittlich 50 – 60% der Gesamtkosten aus.

Dies liegt daran, dass der Wohnungsmangel in München durch viele Zugzugswellen eine nun schon über hundertjährige Tradition hat.

Das Münchner Stadtgebiet ist verhältnismäßig klein, ergo haben wir eine hohe Bevölkerungsdichte.

Der Neubau hinkt der stetig steigenden Nachfrage stets hinterher.

Inzwischen gehen die Baulandreserven innerhalb der Stadtgrenzen zur Neige. Prognosen zu Folge, können in München nur mehr 50.000 Wohnungen erstellt werden.

Außerdem werden gerade auch die Münchner Immobilien nach der Finanzkrise vermehrt zu begehrten Anlage- und Spekulationsobjekten und unterliegen dadurch einem noch höheren Renditedruck.

Nur zu Erinnerung: Die Finanzmarktkrise wurde ursprünglich ausgerechnet durch Fehlspekulationen mit US-Immobilienkrediten ausgelöst!

Es ist auch zu beobachten, dass sich etliche Unternehmen bereits darauf spezialisiert haben, Mehrfamilienhäuser (beispielsweise von Erbengemeinschaften) „en bloc“ aufzukaufen, um diese (renoviert oder unrenoviert) wohnungsweise weiter zu veräußern. Diese so genannte Aufteilung verspricht in München außerordentlich hohe Gewinne. Stimmen werden deshalb für die Einführung eines Umwandlungsverbotes laut – bislang ohne Erfolg.

Die Stadt-Politik bemüht sich, hat nach meine Beobachtungen jedoch nur unzureichende Möglichkeiten zur Gegensteuerung und kann den Nachfrageüberhang nicht in Griff bekommen.

## Folie 5 (Gegenmaßnahmen)

Ich habe hier die wichtigsten Gegenmaßnahmen aufgelistet:

Es gibt die bereits erwähnte SoBoN:

Dabei vereinbart die Stadt mit einem Bauträger in einem Vertrag, dass bis zu max. 2/3 der Gewinne aus der Planwertsteigerung in Infrastruktur investiert werden müssen. Allerdings nur in solche, die mit dem Bauvorhaben direkt in Verbindung stehen (also zB einen Kindergarten für das Neubaugebiet). In der Regel werden weit weniger als 2/3 der Planwertgewinne für gemeinschaftliche Infrastruktur verwendet.

Das Zweckentfremdungsverbot verbietet es, Wohnraum leer stehen zu lassen, ersatzlos abzurechen oder zweckfremd zu nutzen (z.B. als Kanzlei, Praxis oder dergl.). Die Durchsetzung ist jedoch sehr arbeitsintensiv und es gibt Umgehungsmöglichkeiten.

Das gilt auch für die Erhaltungssatzungen. Diese sollen die angestammte Wohnbevölkerung vor Luxussanierung und Verdrängung schützen. Sie sind jedoch nur auf wenige Gebiete von jeweils nur einigen Häuserblocks begrenzt. Hier hat die Stadt im Veräußerungsfall auch ein Vorkaufsrecht, das sie jedoch nur sehr selten nutzt, denn auch die städtischen Mittel für den Immobilienerwerb sind begrenzt.

Daneben versucht die Stadt permanent, das Wohnraumangebot zu erhöhen und den Bestand eigener Wohnungen zu erhalten.

Um Familien in der Stadt zu halten, wurde das Wohnraumssubventionierungsprogramm „München Modell“ aufgelegt.

Außerdem vergibt die Stadt gezielt Grundstücke an Genossenschaften und Baugemeinschaften.

All die genannten Maßnahmen können das stetig steigende Preisniveau allenfalls eindämmen. München wird trotzdem auf lange Sicht die deutschlandweit höchsten Wohnkosten haben.

Fazit meiner Recherchen:

Probleme lassen sich offensichtlich nicht durch das Justieren von Stellschraubchen beheben, sondern müssten grundlegender durchdacht werden.

## Folie 6 (rechtl. Betrachtung, Dtl. / Zitat aus der bayerischen Verfassung)

An den für viele unerschwinglich gewordenen Rekordpreisen für Grundstücke und den damit verbundenen Mietervertreibungen, sieht man, dass Spekulation mit Boden negative Folgen haben kann.

Voraussetzung für Bodenspekulation ist Privateigentum an Grund und Boden. Wir haben uns jedoch offensichtlich so sehr an das Privateigentum an Grund und Boden gewöhnt, dass es gar nicht erst in Frage gestellt wird.

Obwohl unsere eigenen Gesetze Regelungen zum Schutz vor Bodenspekulation enthalten, scheinen sich die Kapitalinteressen stets durchzusetzen:

Vehement wird regelmäßig auf die Eigentumsgarantie in Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) gepocht, die Eigentumsverpflichtungen aus Art. 14 Abs. 2 und 3 GG werden aber gerne vergessen.

Art. 15 GG, der eine Sozialisierung von Boden ermöglichen würde, wurde bis heute noch nie angewendet.

Das Zitat (siehe Folie!) zeigt, dass das Problem auch von den Vätern der Bayerischen Verfassung erkannt wurde, jedoch ist mir auch hier kein Fall der Anwendung bekannt.

Gesetzliche Regelungsmöglichkeiten zu Einschränkungen und gar zur Enteignung privaten Bodeneigentums für Zwecke des Gemeinwohls wären also eigentlich gegeben – sie werden aber kaum bis gar nicht angewendet.

## Folie 7 (Int. Vgl.)

Ein Blick über die eigenen Grenzen hinweg zeigt, dass die Spekulation mit Boden auch international oft ein Problem war oder ist.

Ihren historischen Ursprung hat unser heutiges Bodenrecht im römischen Recht. Es verfestigte sich im Mittelalter im Lehenswesen und fand später mit der Conquista und in der Kolonialzeit weltweit Verbreitung.

Spätestens seit den 1990ern macht die Kapitalisierung des Bodens nirgendwo mehr Halt. Auch dort nicht, wo dies Jahrtausende lang anders gehandhabt wurde.

In Afrika z.B. gibt es kaum Kataster. Stattdessen galt dort bislang Gewohnheitsrecht. Nutzungsrechte werden traditionell innerhalb von Dorfgemeinschaften abgestimmt und vergeben.

Gerade das Fehlen von registriertem Privateigentum an Boden ist seit ein paar Jahren aber Ursache dafür, dass sich Investoren dort nun besonders leicht riesige Agrarflächen für die Exportwirtschaft sichern können. Diese Form der Landnahme findet aber nicht nur in Afrika statt, sondern auch in Asien und Lateinamerika, neuerdings sogar in Osteuropa.

Häufig wird die angestammte landwirtschaftende Bevölkerung vertrieben. Unzählige Kleinbauern können ihre traditionellen (aber nicht verbrieften) Nutzungsrechte nicht verteidigen und verlieren so sprichwörtlich „den Boden unter den Füßen“.

Das Aussterben der Subsistenzlandwirtschaft bedeutet in der Regel Umstellung auf industrielle Landwirtschaft und Monokulturen.

Der Einsatz von Riesenmaschinen, Düngemitteln und Pestiziden laugt die Böden aus und führt zu einem bedrohlichen Ausmaß von Bodenerosion. Die Ressource Boden als Nahrungsquelle wird somit langfristig oftmals zerstört.

Mein Vergleich des Bodenrechts in unterschiedlichen Ländern zeigt:  
Eigentum an Boden muss nicht grundsätzlich privat und grenzenlos gewährt werden.

Eine Möglichkeit wäre die mengenmäßige Begrenzung von Privateigentum.

In Dänemark z.B. wird der Immobilienerwerb auf einen Hauptwohnsitz und ein Sommerhaus am Meer beschränkt und nur Inländern gewährt.

Ähnliche Beschränkungen galten zuvor auch in anderen skandinavischen Ländern. Mit Übernahme von EU-Regeln wurden sie im Gegensatz zu Dänemark jedoch abgeschafft. Seither sind die Immobilienpreise rasant gestiegen.

Das gleiche Bild ergibt sich für China oder Russland.

Auch dort wurde die Bodennutzung vormals mit zeitlich begrenzten Rechten geregelt.

Dies hat bis in die Gegenwart, bzw. bis zur politischen Wende im Ostblock in der Regel gut funktioniert.

## Folie 8 (Rousseau-Zitat)

Ich habe das Bodeneigentum auch aus philosophischer Sicht beleuchtet. Dies ergab, dass viele große Denker schon seit der Antike und bis in Moderne immer wieder die Rechtmäßigkeit von Bodeneigentum in Frage stellten.

Ich habe bei so unterschiedlichen Philosophen wie Platon und Aristoteles, Thomas von Aquin und Morus, Grotius und Rousseau, sowie bei den Frühsozialisten und Marx entsprechende Aussagen gefunden.

Das diesbezüglich bekannteste Zitat von Rousseau habe ich hier aufgeführt (siehe Folie):

*Der erste, der ein Stück Land eingezäunt hatte und es sich einfallen ließ zu sagen: dies ist mein und der Leute fand, die einfältig genug waren, ihm zu glauben, war der wahre Gründer der bürgerlichen Gesellschaft. Wie viele Verbrechen, Kriege, Morde, wie viel Not und Elend und wie viele Schrecken hätte derjenige dem Menschengeschlecht erspart, der die Pfähle herausgerissen oder den Graben zugeschüttet und seinen Mitmenschen zugerufen hätte: „Hütet euch, auf diesen Betrüger zu hören; ihr seid verloren wenn ihr vergeßt, dass die Früchte allen gehören und die Erde niemandem“*

Rousseau macht darin das Bodeneigentum verantwortlich für die Ungleichheit unter den Menschen.

Kurz gesagt kamen letztlich alle genannten Denker auf die ein oder andere Weise zu dem Schluss, dass der Boden eigentlich allen Menschen in gleichem Maße gehören müsste und dass der Okkupation von Land enge Grenzen gesetzt werden müssten.



## Folie 9 (Fazit)

Letztlich bin auch ich zu dem Ergebnis gekommen, dass der Boden eigentlich allen Menschen gemeinsam gehören sollte. Schließlich ist er Quelle und Garant so elementarer Grund- und Menschenrechte wie dem Recht auf Nahrung, Wohnung und Bewegungsfreiheit.

An einer knappen und nicht vermehrbaren Ressource kann Eigentum eigentlich nicht unbegrenzt gelten, weil sonst die Grundbedürfnisse und Handlungschancen der Mitmenschen aber auch die Umwelt beeinträchtigt werden.

Analysen von Vermögensstatistiken lassen vermuten, dass sich die Vermögensungleichheit insbesondere durch unser Erbrecht und die Vererbung von Immobilieneigentum nachhaltig verfestigt bzw. vergrößert.

Boden uneingeschränkt Kapitalinteressen zu überlassen, führt augenscheinlich zu sozialen Verwerfungen, wie Gentrifizierung, Landgrabbing, etc...

Andererseits scheint Bodenbesitz aber in einem Umfang gerechtfertigt, der die eigene Subsistenz sichert.

Darüber hinaus ist Privateigentum an Boden aber definitiv keine zwingende Voraussetzung zur Existenzsicherung.

Folglich wäre es sinnvoll Privateigentum an Grund und Boden zu begrenzen.

Darüber sollte man diskutieren!

-----

## Folie 10 (Ideen Teil 1: )

Vorstellbar wäre eine zeitliche oder mengenmäßige Begrenzung:

Wie wäre es z.B., wenn – wie in Dänemark – jeder Erdenbürger nur eine Immobilie besitzen dürfte? Offenbar lässt sich so etwas rechtlich auch regeln.

Oder wenn Nutzungs- anstelle von Eigentumsrechten vergeben werden - z.B. in Form von landwirtschaftlichen Pachtverträgen oder Erbbaurecht?

Oder wenn es anstelle von Privat- wieder mehr Gemeineigentum gäbe?

Genossenschaftliche Initiativen oder Selbstverwaltungsansätze nach der Commons-Theorie zeigen, dass sie möglich ist:

Die Wirtschaftsnobelpreisträgerin Elinor Ostrom hat nachgewiesen, dass ein garantiertes Nutzungsrecht und faire Verfahren bei der Zuteilung von Boden das Privateigentum gut ersetzen können.

## Folie 11 (Ideen, Teil 2)

Hätte ich ein Vorschlagsrecht zu einer Bodenrechtsreform, würde einen langfristig-sanften Übergang zum Gesell'schen Freilandmodell empfehlen:

Nach dieser Theorie wird Privateigentum von Grund und Boden über mehrere Generationen hinweg (und gegen Entschädigung!) an die Allgemeinheit zurückgeführt. Statt dauerhaft geltender Eigentumsrechte werden nurmehr langfristige Nutzungsrechte vergeben.

Nach Gesell finanzieren sich die notwendigen Entschädigungen für erlöschende Eigentumsrechte durch die Nutzungsentgelte.

Es ist wäre aber auch ein Mischsystem denkbar, wonach das Privateigentum an Boden weiter besteht, aber auf den Eigenbedarf begrenzt wird .

Langfristig könnte dies durch eine Änderung des Erbrechts geschehen: Eine Immobilie kann nur vererbt werden, wenn sie auch vom Erben selbst genutzt werden kann.

Was über den eigenen Bedarf hinausgeht, wird (gegen Entschädigungszahlungen) an die Allgemeinheit zurückgeführt.

Ich möchte besonders betonen, dass die öffentliche Hand ebenfalls nicht „Eigentümer“ des Allgemeinbesitzes wäre, sondern lediglich die Rolle eines Treuhänders hätte, der Boden an Nutzungsinteressenten vermittelt.

Der Staat könnte im Gegensatz zu einem heutigen Marktteilnehmer nicht nach Belieben über den Boden verfügen und ihn auch nicht verkaufen.

---

## Folie 12:

Kurz:

Eine gerechte Bodenordnung zu gestalten, bedeutet vor allem, Konzepte zu entwickeln, die sich am Gemeinwohl orientieren und die privatrechtliche Verfügungsgewalt ggf. einschränken.

Wie erläutert bietet z.B. das Grundgesetz theoretisch schon jetzt solche Möglichkeiten.