

Eigentumsreligion: Von der Idee, mit Grund und Boden reich zu werden

Im Deutschlandfunk lief im März 2020 eine Sendung zur „Eigentumsreligion“. In der Sendung werden eindrücklich die Verirrungen eines übertriebenen Eigentum-Fundamentalismus in Verbindung mit liberalisierten Märkten geschildert. Es lohnt sich, diese Sendung nachzulesen.

Quelle: Deutschlandfunk: Essay und Diskurs (Sendung vom 29.3. 2020)
https://srv.deutschlandradio.de/dlf-audiothek-audio-teilen.3265.de.html?mdm:audio_id=818094

Die einen erben Immobilien, die anderen zahlen exorbitante Mieten. Gerechtfertigt wird das gerne mit dem freien Markt oder mit dem Grundrecht auf Eigentum. Aber muss die Gesellschaft unbedingt so funktionieren? Wie sähe sie ohne die „Eigentumsreligion“ aus?

Von Timo Rieg



Protestplakat gegen die Spekulation mit Wohneigentum in Berlin (picture alliance / dpa/ Wolfram Steinberg)

Wer auf dem Parkplatz eines Supermarktes sein Auto abstellt ohne einzukaufen, darf abgeschleppt werden, denn der Parkplatz gehört jemandem. In Bahnhöfen und Shopping-Malls, auf Friedhöfen und Wiesen gelten Benimmregeln und Verbote, die im Wesentlichen derjenige festlegt, der sich Eigentümer nennt. Weder exorbitante Mietforderungen bei Wohnungen und Gewerberäumen noch Industriebrachen und verfallene Wohnhäuser können bisher das Dogma vom Eigentum an Grund und Boden erschüttern.

Zwar haben Ökonomen, Architekten und Philosophen ganze Bibliotheken mit ihrer Kritik am Grundeigentum gefüllt, doch ist kein Ende der Landnahme in Sicht. Anstelle von Soldaten bestimmen heute vor allem Investoren, wem was gehört – und wer wem Geld für sein Dasein zu zahlen hat. Denn ob wir im Büro unsere Brötchen verdienen oder im Supermarkt die Brötchen kaufen, stets hält einer die Hand auf und fordert seine Bodenrente: der Grundbesitzer. Das geht auch anders, ohne dass die Welt dabei zusammenbricht.

Der ehemalige SPD-Vorsitzende und langjährige Münchener Oberbürgermeister setzte sich bereits vor 50 Jahren dafür ein, Grund und Boden nicht wie eine normale Handelsware zu betrachten. Anfang der 1970er-Jahre forderte eine von Vogel auf den Weg gebrachte Kommission vom Bundesgesetzgeber unter anderem eine „Beschleunigung des Enteignungsverfahrens“, eine „Ausweitung des gemeindlichen Vorkaufsrechts“ sowie die Einführung eines „Planungswertausgleichs“ und – hört, hört! – einer „Bodengewinnsteuer“. Denn Miet- und Baupreise waren schon damals rapide gestiegen und die Politik sah, dass davon nur private Eigentümer und Immobilienfirmen profitierten, nicht aber die Allgemeinheit. Dabei stand schon seit 1949 im Grundgesetz:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Aus der sozialistischen Revolution von der Isar her wurde allerdings nichts, wie man heute deutlicher denn je merkt. Mit 93 Jahren, im zwölften Stock eines Seniorenstifts lebend, veröffentlichte Hans-Jochen Vogel ein Plädoyer für eine „neue Bodenordnung“. Titel: „Mehr Gerechtigkeit!“ – mit Ausrufezeichen. Und darin formuliert er eine „Grundeinsicht“:

„Grund und Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Boden ist unvermehrbar und unverzichtbar. Er darf daher nicht dem unübersehbaren Spiel der Marktkräfte und dem Belieben des Einzelnen überlassen werden, sondern muss mehr noch als alle anderen Vermögensgüter in den Dienst der Interessen der Allgemeinheit gestellt werden.“

Neu ist diese Einsicht nun wirklich nicht. Von der Bibel über Platon, die französischen Aufklärer und die Ökonomen der Industrialisierung bis hin zu Nobelpreisträgern der Gegenwart haben Denker sich über den Privatbesitz der Erde höchst verwundert gezeigt. Im Folgenden sollen acht Aspekte genügen, um eine Sehnsucht nach grundlegender Veränderung zu nähren, ja vielleicht sogar einen Glaubenswandel der Eigentumsreligion hervorzurufen.

Erster Aspekt: Wie kann Boden zu Geld werden?

Betrachten wir zunächst nur den Handel mit unbebautem Boden. Was kann die Leistung dessen sein, der sich „Eigentümer“ nennt? Zwischen Erwerb und Weiterverkauf tut ein Grundstücksbesitzer nicht viel für Werterhalt oder gar Wertsteigerung. Eine Wiese ist eine Wiese, ohne massive Krafteinwirkung bleibt ihre Nutzbarkeit über Jahrhunderte hinweg unverändert. Es gibt keine Leistung, die später den Verkauf mit einer Rendite rechtfertigen könnte. Bleibt also bei Ankauf wie Verkauf etwas, das man den „natürlichen Wert“ des Bodens nennen könnte. Nehmen wir an, das Grundstück sei so groß, um eine Mehr-Generationen-Familie mit Ackerbau und Viehzucht zu ernähren. Wie viel ist dann dieses Grundstück wert? – Die verblüffende Antwort zeigt die ganze Verrücktheit der Idee vom Eigentum. Denn der Boden ist entweder völlig wertlos ... oder unbezahlbar!

Warum ist er wertlos?

Stehen alternative Felder zur Verfügung, gibt es keine Notwendigkeit, auch nur eine Ähre an irgendwen als Pacht, Rente, Miete oder Zins zu zahlen. Dem entspricht die Situation der Erstbesiedler: Sie nehmen sich ein Stück Boden, bauen in die Mitte ihr Haus, bewirtschaften den Rest für ihre Ernährung und ein wenig Tauschhandel – und gedenken, dies bis ans Ende aller Tage so zu halten. Wieviel aber ist das Grundstück wert, wenn kein anderes mehr frei ist

und jemand es kaufen möchte? Ohne ihren Boden haben die bisherigen Benutzer nichts zu essen, nichts zum Wohnen, nichts zum Handeln. Sie müssten sich also vom Erlös alles Lebensnotwendige kaufen – und zwar bis ans Ende aller Tage. Der Wert eines Grundstückes ist in diesem Fall unermesslich: Er ist nicht zu bezahlen.

Dies ist übrigens keineswegs nur ein philosophisches Gedankenspiel. Es ist die zentrale Gedankenfigur bei der sogenannten „Ablösung aller Staatsleistungen“ an die Kirchen. Bislang erhalten sie jährlich – und wegen der Unbezahlbarkeit des Bodens auch potenziell bis in alle Ewigkeit – Entschädigungszahlungen für erfolgte Enteignungen unter Napoleon. Man könnte argumentieren, die Kirchen hätten längst genug erhalten. Doch welcher Bauer kann so gegenüber demjenigen auftreten, dem er jedes Jahr aufs Neue eine Pacht für seine Wiesen und Felder zu überweisen hat?

Bleibt die Frage, wie der erste Mensch zu Wald und Acker kam, den er nicht brauchte und verpachten konnte. Überspitzt erklärt das der Kabarettist Wilfried Schmickler so:

„Wenn sich da jemand zu Höherem als Ackerbau und Viehzucht berufen fühlte, dann ist der einfach mit einem dicken Knüppel zu seinen Nachbarn gegangen und hat gesagt: ‚Hört mal zu, Freunde, ich bin ab sofort euer König, und entweder ihr gebt mir euer Land oder ich schlag euch tot!‘ Ja, und dieses so erworbene Land hat König Knüppel der Erste dann an seine Nachkommen vererbt, die es auf die gleiche Art und Weise vermehrt haben.“

Weil aber ein ambitionierter Immobilienkönig nicht jeden persönlich mit dem Knüppel besuchen konnte, bestand eine zweite Gewaltstrategie in der Erfindung von Recht. Herrscher behaupteten einfach, ihnen gehöre alles, und nur, wer das zu bestreiten versuchte, musste mit dem Knüppel unterworfen werden. Jean-Jacques Rousseau meinte mit einem berühmt gewordenen Satzanfang:

„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...“

... dieser erste Zaunaufsteller, meinte Rousseau, habe zugleich die Grundlage für Not und Elend, Krieg und Schrecken geschaffen. Doch das wahre Problem begann mit der Eigentumsbehauptung, alles gehöre nicht vielen kleinen Bodenumzäunern, sondern nur ganz wenigen, und wer fortan leben wolle, müsse nach deren Pfeife tanzen.

Zweiter Aspekt: Die Akkumulation von Reichtum

Im Laufe der Jahrhunderte haben sich die Eigentumsverhältnisse im Einzelnen zwar immer wieder geändert. Im Ergebnis aber gehörte das Land nie allen gemeinsam. Die Geschichte der Sesshaftwerdung des Menschen ist die Geschichte von Herrschern und Beherrschten, Masters and Servants, von Vermietern und Mietern. Es ist auch eine Geschichte von Kleptokratie, wie es der amerikanische Anthropologe Jared Diamond ausdrückt:

„Im besten Falle tun solche Gesellschaften Gutes, indem sie aufwendige Dienstleistungen erbringen, die sich der Einzelne nicht leisten kann. Im schlimmsten Fall handelt es sich um schamlose Kleptokratien, die das Volk ausplündern und den von ihm erarbeiteten Reichtum nach oben umverteilen. [...] Zwischen Kleptokrat und weisem Staatsmann, zwischen Räuberbaron und dem Hüter der Armen besteht nur ein gradueller Unterschied, der davon

abhängt, wie hoch der Prozentsatz des Tributs ist, der in den Taschen der Elite verschwindet, und wie sehr dem einfachen Volk mit dem, wozu der unverteilte Tributanteil verwendet wird, gedient ist.“

Die Eigentumsreligion machte es möglich, von jedem Menschen, der nicht zu den privilegierten Priestern und Häuptlingen gehörte, für das Leben auf diesem Erdball Pacht zu fordern und mit Land zu handeln. Konzerne kaufen Boden auf der ganzen Welt – obwohl er doch unbezahlbar teuer sein müsste. Und sie können mit schneller Rendite rechnen. Da Boden immer gebraucht wird und das weltweite Nutzungsinteresse weiter steigen statt sinken wird, ist Bodenspekulation fast risikolos. Nach einer Studie des Thünen-Instituts waren vor drei Jahren bereits bei jedem dritten Agrarbetrieb in Ostdeutschland ortsfremde Investoren die Mehrheitseigentümer. EU-weit kontrollieren nur 3,3% aller Betriebe mehr als die Hälfte der Fläche. Afrikanische Länder werden ebenso aufgekauft wie osteuropäische. In Liberia sind 100 Prozent der landwirtschaftlichen Flächen in ausländischem Besitz. Und so akkumuliert der Bodenreichtum bei wenigen, während die meisten nichts haben. Oder wie der britische Philosoph und Ökonom John Stuart Mill vor 150 Jahren schrieb: Es sei eine Bedrückung ...

" ...auf Erden geboren zu werden, und alle Gaben der Natur schon vorher in ausschließlichen Besitz genommen und keinen Raum für den neuen Ankömmling freigelassen zu finden.“

Der Besitz von Boden teilt die Menschheit nicht nur in arm und reich, er schafft auch jede Menge Abhängigkeiten.

Dritter Aspekt: Die Abhängigkeit vom Grundstückseigner.

Ein Drittel seines Einkommens für die Miete aufbringen zu müssen, gilt als normal. Nach einer Studie der Berliner Humboldt-Universität mit Daten des Mikrozensus von 2014 verbleibt etwa 1,3 Millionen Haushalten nach Abzug der Bruttokaltmiete ein Resteinkommen, das unterhalb der Hartz-IV-Regelsätze liegt. Auch Freiberufler und Gewerbetreibende müssen sich in Sorge um ihre Existenz als erstes darum kümmern, ihren Vermieter zufrieden zu stellen. Die reiche Zahnärztin und der arme Pizzabäcker sitzen so als Mietschuldner im selben Boot. Mit jedem Einkauf, beim Strompreis und mit dem Krankenkassenbeitrag füllen wir stets auch die gierigen Hände der Bodenbesitzer. Und doch vernimmt man gegenwärtig selten Kritik, die in ihrer Deutlichkeit an den französischen, sozialrevolutionären wie gleichermaßen katholisch-reaktionären Schriftsteller Léon Bloy aus dem Jahre 1909 heranreicht:

„Man muss selbst ein Armer gewesen sein, um zu verstehen, was es bedeutet, wenn man unaufhörlich die schönsten Früchte seiner Arbeit und seiner Mühen [...] hingeben muss, um einen großen oder kleinen nichtstuenden Parasiten zu füttern, einen Verdammten vor Gott und den Menschen, der nicht einmal die Barmherzigkeit der Verdauung eines Hundes aufbringt für diejenigen Wesen, [...] die ihm den Bauch füllen. Denn sie sind unzählbar, diese armen Menschen, die arbeiten und fasten, um den Hausherrn zu bezahlen.“

Bloy beklagt unwürdige Unterkünfte, die Pflicht zur Vorkasse und Verträge, in denen die Mieter zusichern, keine Kinder zu bekommen – also durchaus noch gegenwärtige Probleme.

Und wem es heute an Bloys Erfahrung fehlt, „selbst ein Armer gewesen“ zu sein, sehe sich einfach mal die Übernachtungspreise in Herbergen der untersten Kategorie an: Für eine Nacht im Schlafsaal verlangen Berliner Hostels je nach Termin 80 Euro, in München werden zum

Oktoberfest auch 135 Euro aufgerufen – was bei einem 8-Bett-Zimmer einer Monatsmiete von 32.400 Euro entspricht – ohne Frühstück, aber wenigstens inklusive Bettwäsche. In manchen Dörfern kann man für diesen Preis ein bis zwei Häuser mit großem Garten kaufen. Doch die Abhängigkeit geht viel weiter. Man darf seine gemietete Wohnung nicht bei Abwesenheit anderen zur Verfügung stellen. Das steht im Mietvertrag. Wie der Balkon genutzt werden darf, welche Tiere man halten darf, wie das Treppenhaus zu säubern ist, all das entscheiden nicht die Menschen, die in Mietshäusern wohnen, sondern die Eigentümer.

Vierter Aspekt: Eigentum als Grenze für Stadt- und Raumplanung

Auf ganz andere Weise erleben Stadtplaner, Architekten, Verwaltungen und Kommunalpolitiker die privatisierte Erde: Eigentum begrenzt nämlich erheblich ihren Gestaltungsraum.

„Mit dem Grund und Boden scheint da etwas nicht in Ordnung zu sein; und aus irgendwelchen dunklen Gründen vermeidet alles, dieser Peinlichkeit nachzugehen.“

So leitet der Schweizer Architekt Hans Bernoulli sein erstmals 1946 erschienenes Buch „Die Stadt und ihr Boden“ ein, nachdem er kurz drei „Hauptwerke über Stadtbaukunst“ gestreift hat, die seiner Ansicht nach alle das Hauptproblem ausklammern: Bevor Architekten eine Stadt planen können, müssen die privaten Bodenbesitzer enteignet werden. Mit den vorgefundenen Verhältnissen sei keine Stadt zu machen:

„Die neue Stadt, die neuen Quartiere, müssen angelegt werden auf einem Gebiet, das schon seit Jahrzehnten vom Pflug durchfurcht, in hundert und aberhundert Felder aufgeteilt ist. Felder, schmal und lang, wie es der Bewirtschaftung am besten dient, und durch Erbteilung nur noch weiter geteilt, ziehen in ganzen Lagen über Höhen und Senken schnurgerade hinweg; [...] in solch ein verzweifeltes Liniengewirr wächst jede Stadt hinein. [...] Jeder Fußbreit Boden, der überbaut werden will, gerät in diese Schlingen, muss sich mit Advokatenlist dieses Gestricks erwehren.“

Kommunen klagen über ungenutzte Industriebrachen und verfallende Häuser, über leere Baugrundstücke und überzogene Preise, die ein gesetzlich bestehendes Vorkaufsrecht aushebeln. Das private Grundeigentum schränkt die kommunale Gestaltung erheblich ein.

Bahnhöfe zum Beispiel sind längst nicht mehr nur Verteilpunkte für Zugreisende, sie sind Begegnungsorte, Einkaufs- und Dienstleistungszentren – und doch gehören sie der Aktiengesellschaft Deutsche Bahn. Die Auseinandersetzungen um den neuen Tiefbahnhof in Stuttgart haben daher – durchaus nicht überraschend! – eine neue Epoche der Bürgerbeteiligung eingeleitet, in der zumindest Teile des Souveräns nicht mehr nur Zuschauer sind, wenn Großgrundbesitzer unser Land gestalten.

Fünfter Aspekt: Chancenungleichheit

Die sich aus dem Privateigentum ergebende Preisspirale sorgt für eine Wettbewerbsverzerrung. Bei Wohnungen nennt sich das Resultat Gentrifizierung. Derselbe Mechanismus wirkt auch bei Büro- und Gewerbeflächen: Arbeiten darf an einem bestimmten Ort der Meistbietende. Große Ketten eröffnen Filialen im Zweifelsfall nur, um Wettbewerber vom Markt zu drängen. Es ist ja kein Zufall, dass jede Fußgängerzone in Deutschland gleich

aussieht. Der freie Markt kann weder Vielfalt noch Grundversorgung sichern. Der Markt fragt nicht, ob es im Kiez einen Gemüseladen oder eine Anwaltskanzlei braucht – er entscheidet nach der Rendite.

Sechster Aspekt: Kosten des Eigentums für die Allgemeinheit

Neben all den bisher skizzierten Problemen muss die Allgemeinheit auch über Steuern, Abgaben und sozialisierte Verbrauchskosten für Grundbesitzer aufkommen. Dabei erweist sich, genauer betrachtet, ein zunächst nach Allgemeinwohl klingender Umstand als problematisch. Wir alle kennen die gebetsmühlenartig verlautbarte Politikphrase:

„Der ländliche Raum darf nicht abgehängt werden!“

Der ländliche Raum, in dem keine U-Bahn fährt und das Internet ruckelt, wo der nächste Autobahnanschluss 20 Kilometer entfernt ist, Bäckerei und Gastwirtschaft längst geschlossen haben; der ländliche Raum, der dem Güllegestank der Schnitzel- und Hamburgerproduktion für die Städter ausgesetzt ist und dem die ganze Last der Windenergiegewinnung aufgebürdet wird. Ist dieser ländliche Raum ein Opfer der zivilisatorischen Entwicklung? Nein, der ländliche Raum war nie abgehängt, sondern eben Dorf und nicht Stadt. Beide hatten grundverschiedene Funktionen. Abgehängt fühlt sich, wer heute auf dem Dorf wohnt, weil er sich nur dort ein Leben leisten kann, wie es ein großer Zeitschriftenmarkt mit „Landlust“, „Country Style“ und „Das Einfamilienhaus“ imaginiert. Doch diesen Eigentums-Luxus bezahlt die Allgemeinheit.

Auf dem Land ist alles kostspielig – nur der Boden nicht! Beides liegt an Angebot und Nachfrage. Jedes Abwasserrohr, jede Stromleitung, jede Paketzustellung ist auf den Dörfern pro Wohnung unglaublich viel teurer als in der Stadt mit ihrer effektiven Besiedlungsdichte und den kurzen Wegen. Würde man Großstädte, bezogen auf die Einwohnerzahl, so mit Freiwilligen Feuerwehren bestücken wie den ländlichen Raum, müsste an jeder zweiten Kreuzung eine Feuerwache stehen, deren Löschfahrzeuge nur einmal pro Jahr ausrücken. Jeder Häuserblock hätte seinen eigenen hauptamtlichen Bürgermeister mit Verwaltung, ein die allermeiste Zeit des Jahres ungenutztes „Dorfgemeinschaftshaus“, eine denkmalgeschützte, ganzjährig leere Kirche und so weiter. Wo liegt der Wert für die Allgemeinheit, wenn die Kleinstfamilie aus ihrer 70-Quadratmeter-Wohnung in der Stadt zieht und auf einer Wiese 500 Quadratmeter absteckt, um sich ihr Eigenheim zu errichten? Die Allgemeinheit zahlt für Erschließung und Infrastruktur mit „Wohn-Riester“, „Baukindergeld“ oder Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau; sie subventioniert fortan die Autofahrten zwischen Einfamilienhaus und Arbeitsplatz. Die Allgemeinheit fördert eine Landnahme, deren Anachronismus im samstäglichen Ritual gipfelt, mit Rasenmäher, Laubbläser oder Hochdruckreiniger lautstark ein Revier zu markieren.

Siebter Aspekt: Fehlende demokratische Kontrolle

Alle Probleme, Kosten und Absurditäten des Grundeigentums lassen sich in einem Missstand bündeln: über die neben der Luft wichtigste Ressource überhaupt herrscht kein demokratischer Prozess, sondern die Religion des Privateigentums. Der Souverän hat nie entschieden, dass die Mehrheit der Menschen in unserem Land nur dann ein Dach über dem Kopf haben soll, wenn sie Immobilienbesitzer finanziell ruhigstellt. Es gab keine demokratische Konsultation über die Verwüstung des Landes mit Straßen, Gewerbeflächen und

Neubaugebieten, keine Zustimmung zum Verkauf der Äcker an internationale Konsortien und in Geldüberfluss ertrinkenden VIPs. Nochmal zur Erinnerung:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Doch was hat die Allgemeinheit davon, wenn die Villa am See den Zugang zum Wasser versperrt, wenn der nach Geschäftsschluss völlig leere Parkplatz des Supermarktes gegen Skater oder spielende Kinder verrammelt wird? Wo ist das Gemeinwohl, wenn der Besitzer eines Shoppingcenters grundherrlich bestimmen darf, wann, wie und von wem dieser Teil der Stadt betreten werden darf? Wie äußert sich die Gemeinwohlbindung in immer höheren Mietforderungen? Zweieinhalb Jahre vor dem Grundgesetz wurde im Freistaat Bayern eine Verfassung beschlossen, in der es bis heute heißt:

„Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen. Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitaleaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Doch diese sehr soziale Formulierung, die sich ähnlich auch in anderen Landesverfassungen findet, blieb ein unerfülltes Versprechen. In München sind die Baulandpreise von umgerechnet 3 Euro pro Quadratmeter im Jahr 1950 auf 1.876 Euro im Jahr 2017 gestiegen. Münchens Alt-OB Hans-Jochen Vogel resümiert:

„Es erstaunt mich [...] noch immer, dass diese Baulandpreiszahlen so gut wie keine öffentlichen Protestbewegungen und bisher auch keinen Medienaufruhr verursacht haben.“

Für den Medienaufruhr sorgen wir hier gerade. Und fragen uns: Was muss anders werden?

Achter und letzter Aspekt: Eine Welt ohne Grundeigentum

Die aus dem Privatbesitz von Boden und den darauf errichteten Bauwerken entstehenden Probleme sind gigantisch – das dürfte unbestreitbar sein. Entsprechend radikal wird jede Lösung sein müssen.

„Sapere aude!“ – wage zu denken!

Der erste Schritt muss eine völlig offene Konsultation der gesamten Gesellschaft sein: Jedes einzelne Problem des Grundbesitzes muss benannt werden! Erst danach lohnt es, über Problemlösungen nachzudenken. Es braucht eine offene, faire, freie Debatte, in der jeder zu neuen Erkenntnissen kommen könnte. Eine Konsultation, bei der selbst der prominente Politiker nur so viel Einfluss hat wie sein Chauffeur. Selbstverständlich könnte am Ende eines langen, an die Moderation höchste Anforderungen stellenden Prozesses das demokratische Votum lauten:

„Und siehe, es war sehr gut! Es ist zu unser aller Bestem, wenn die Welt eine Handelsware bleibt.“

Doch nehmen wir einmal an, das neue Credo lautete:

„Der Boden gehört allen oder niemandem. Man kann ihn individuell nutzen, in begrenztem Umfang auch zu ganz egoistischen Zwecken ohne Gewinn für die Allgemeinheit – aber eben nur auf Zeit beziehungsweise nur als Leihgabe.“

Wie sähe die Welt dann aus? Ohne die Behauptung von privatem Grundeigentum entfielen logischerweise jede zuvor darauf beruhende Zahlung. Natürlich müssen weiterhin Bau und Unterhaltung der Gebäude von den Nutzern bezahlt werden. Keiner soll ehrenamtlich Hausmeister oder Handwerker sein. Doch aus Eigentümern mit beliebiger Verfügungsgewalt würden Projektmanager, Dienstleister – und sie würden ausschließlich mit ihrer Arbeit im Auftrag der Mieter Geld verdienen können. Es gäbe keine spekulativen Modernisierungen mehr, keine Luxussanierung gegen den Willen der Bewohner. Die Mietpreise würden überall fallen, denn jede positive Differenz zwischen Mieterträgen und Immobilienkosten würde bei der Einkommensteuererklärung kassiert. Damit passiert dann natürlich, was alle vernehmbaren Vermieter am Berliner Mietendeckel ungerecht finden: Es profitiert am stärksten die Mittel- und Oberschicht, die bisher eben die teuersten Mieten bezahlt.

Doch wo der Boden wieder der Allgemeinheit gehört, kann diese ganz anders steuernd eingreifen. Bisher stützt der Staat hohe Mieten und sogar Eigentum durch ein Wohngeld. Was spräche dagegen, im Gegenzug Gutverdienende für die Nutzung einer begehrten Wohnung an die Gesellschaft zahlen zu lassen? Hans-Jochen Vogels Wohnung im Seniorenstift kostet deutlich über 4.000 Euro pro Monat, inklusive Mittagessen und Wohnungsputz zwar, aber doch rund 40 Euro Miete nur für den Quadratmeter. Ein Bundesminister a.D. darf diesen Preis gerne an die Gesellschaft zahlen, für Lieschen Müller hingegen wäre Gerechtigkeit, wenn sie nur die Kosten tragen müsste und nicht auch noch die Renditeforderungen eines Konzerns.

In diese Richtung gehen viele Bodenreform-Ideen: Die Nutzung der Erde wird zum Beispiel versteigert, der Erlös unter allen aufgeteilt – oder nur unter Müttern, wie es die Idee des Freiwirtschaftlers Silvio Gesell war. Wer so viel beansprucht wie der Durchschnitt, zahlt unterm Strich nichts, wer weniger beansprucht, bekommt etwas ausgezahlt, wer mehr beansprucht, muss die Allgemeinheit dafür entschädigen.

Eine Welt ohne Grundeigentum wäre eine Welt ohne Feudalherrschaft, ohne Land-Grabbing, ohne willkürliche Mietforderungen. Eine Welt, in der Donald Trumps Angebot, Grönland zu kaufen, tatsächlich absurd wäre – allerdings ebenso absurd wie die Behauptung, die größte Insel der Erde unterstehe der dänischen Krone. Das Eigentum an Boden einmal gedanklich ausgelöscht, folgt die Demokratisierung der darauf errichteten Gebäude fast zwingend. Gebaut, abgerissen und verändert werden kann nur, was und wie es die Gesellschaft will. Die heutigen Grundherren malen dazu Schreckgespenster sozialistischer Verwaltung à la solcher Klagen:

„Nichts würde mehr funktionieren, gäbe es keine Möglichkeiten mehr, mit Bodenhandel reich zu werden. Niemand würde bauen, niemand irgendetwas in Schuss halten – man hat's ja in der DDR gesehen!“

Gingen mit dem Eigentum also tatsächlich kapitalistische Wohltäter verloren? Nein, denn kein Investor setzt auch nur einen Stein auf den anderen. Seine ganze Leistung ist die Behauptung, Geld vermehren zu können. Dafür bekommt er es geliehen, dafür kassiert er später bei Käufern oder Mietern. Doch bei realistischen Mietpreisen ohne Bodenspekulation wäre jede noch so arme Hausgemeinschaft kreditwürdig genug, um Bau oder Erhalt eines Gebäudes zu

stemmen. Es würde den Bewohnern halt nie gehören, sie dürften es aber zum Leben nutzen. Dafür sind eine Vielzahl von Modellen denkbar und im Kleinen auch erprobt. Es wird jedenfalls nicht darum gehen, den privaten AG- oder GmbH-Grundherren durch einen staatlichen Funktionär auszutauschen. Die Gesellschaft kann demokratisch entscheiden, wie sie das Land gestalten möchte. Sie kann über Siedlungsflächen, Landwirtschaft und Naturschutzgebiete verfügen. Sie kann die Zusammensetzung von Dörfern und Wohngebieten steuern, sie kann sich bewusst für Unterschiede aussprechen und damit statt kapitalistischer Konsumwüsten vielfältige Lebensgestaltungen zulassen. Demokratie kann sogar dem Wachstum Grenzen setzen, wenn sie möchte, denn bitte:

Es gibt kein Menschenrecht darauf, in die Mitte Hamburgs oder Münchens ziehen zu dürfen!

Eine Gesellschaft, die ihr Zusammenleben demokratisch gestalten kann, anstatt von den Gewinnlüssen einzelner Grundherren und ihres Gesindes abhängig zu sein, wird ganz andere Wege beschreiten, als sie heute überhaupt denkbar sind. Die Abschaffung des privaten Grundeigentums wird rückblickend einmal so selbstverständlich und überfällig erscheinen wie das Ende der Sklaverei und die Gleichberechtigung der Frau.

Weiterführende Literatur:

Hans-Jochen Vogel: Grund und Boden sind keine Ware, Freiburg 2019