



2021/11 Disko

<https://jungle.world/artikel/2021/11/die-bodenfrage>

Das Berliner Volksbegehren »Deutsche Wohnen und Co. Enteignen« ist ungeeignet

Die Bodenfrage

Von **Ernst Lohoff**

Die Kampagne »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« will, dass große Immobilienkonzerne vergesellschaftet werden. Grund und Boden zu kommunalisieren, würde allerdings mehr zur Lösung der Wohnungsfrage beitragen.

Ende Februar hat die zweite Stufe der Unterschriftensammlung für das Berliner Volksbegehren »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« begonnen. Keine Frage: Wegen der katastrophalen Lage auf dem Wohnungsmarkt ist die Formierung einer breiten sozialen Bewegung für bezahlbaren Wohnraum dringend geboten. Was ist aber von der Forderung zu halten, die die Kampagne ins Zentrum der wohnungspolitischen Debatte gestellt hat? Immobilienkonzerne, die Eigentümer von mehr als 3 000 Wohnungen in der Stadt sind, sollen vergesellschaftet und die betreffenden Wohnungen sowie deren Verwaltung in eine Anstalt öffentlichen Rechts überführt werden. Im September könnte darüber parallel zu den Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus abgestimmt werden, sollte die Kampagne die erforderlichen 170 000 Unterschriften sammeln.

Ein Erfolg des Volksbegehrens brächte eine punktuelle Entlastung der Mieterinnen und Mieter. Die eigentliche Ursache der Misere bliebe davon unberührt: Die Mieten steigen im Gefolge steigender Immobilienpreise.

Einen Vorteil hat diese Ausrichtung: Sie bedient nostalgische Gefühle, das erleichtert die Mobilisierung. Viele der Wohnungen, die sich heutzutage in den Händen von Aktiengesellschaften wie Deutsche Wohnen (DW) befinden, gehörten einst der öffentlichen Hand oder gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Das war für die Mieterinnen und Mieter offensichtlich deutlich besser. Da erscheint die Herstellung von ähnlichen Eigentumsverhältnissen wie denjenigen, die vor der Privatisierung der Wohnungen herrschten, als ein naheliegendes Ziel.

Würde der Berliner Senat qua Volksentscheid gezwungen, sich die zu einem großen Teil einst privatisierten Wohnungen zurückzuholen, dann wäre das eine Abrechnung

sondergleichen mit der Wohnungspolitik der vergangenen Jahrzehnte und hätte Signalwirkung weit über die Hauptstadt hinaus. Hat man allerdings nicht primär eine solche Abrechnung im Sinn, sondern die praktische Lösung der Wohnungsfrage, dann muss die Forderung der Kampagne fragwürdig erscheinen.

Eine Vergesellschaftung käme insofern zur Unzeit, als sie derzeit wohl als Glücksfall für die Aktionäre der DW und ähnlicher Unternehmen ausfallen dürfte. Nach Angaben des Berliner Senats liegt der Marktwert der betreffenden rund 240 000 Wohnungen gegenwärtig bei bis zu 36 Milliarden Euro. Die Kampagne rechnet zwar mit einer Entschädigungssumme von nur 7,3 bis 13,7 Milliarden Euro für etwa 200 000 Wohnungen; in dieser Schätzung sind die Bodenwertsteigerungen aber bereits als illegitim herausgerechnet.

Diese Auffassung dürften sich hiesige Gerichte indes kaum zu eigen machen. Die nach Artikel 14 des Grundgesetzes vorgesehene Entschädigung der Unternehmen »unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten« dürfte wohl deutlich näher an dem vom Senat angegebenen Marktwert liegen. Wenn der Senat diese Kosten in den kommenden Jahrzehnten über die Mieten wieder hereinholen soll, müssten diese viel zu hoch bleiben.

Ob Atom- oder Kohleausstieg, die deutsche Politik versüßt den betreffenden Konzernen dringend gebotene politische Kurskorrekturen gerne mit steuerfinanzierten Extraprofiten. Auch wenn es wie ein historischer Treppenwitz klingt: In diesem Fall könnte der Berliner Senat ausgerechnet von denjenigen, die spekulative Gewinne begrenzen wollen, dazu gezwungen werden, einigen Unternehmen solche zu bescheren.

Das wäre umso bedauerlicher, als der Marktpreis der betreffenden Wohnungen seinen Höhepunkt bereits erreicht haben dürfte. Der Immobilienboom ist zwar keineswegs vorbei, inzwischen verlagert sich das Problem aber von den großen Metropolen an die Peripherie und in mittelgroße Städte. Darüber hinaus ist das Geschäftsmodell von Unternehmen wie der DW, ehemalige Sozialwohnungen möglichst teuer zu vermieten, weitgehend ausgereizt.

Ein Erfolg des Volksbegehrens brächte zudem nur eine punktuelle Entlastung der Mieterinnen und Mieter. Die eigentliche Ursache der Misere bliebe davon unberührt: Die Mieten steigen im Gefolge steigender Immobilienpreise. Immobilien wiederum werden immer teurer, weil sich der Boden seit Jahren extrem verteuert.

Die Ursache der Bodenpreisexplosion ist in der Sonderstellung zu suchen, die Immobilien in der Warenwelt innehaben. Immobilien sind zugleich Gebrauchsgut wie Auto und Taschentuch und Anlagegegenstand wie Aktien oder Anleihen. In dieser zweiten Funktion stehen sie in Konkurrenz zu den auf den Kapitalmärkten gehandelten Vermögenswerten. Im heutigen Stadium kapitalistischer Entwicklung sind die Zinsen extrem niedrig, Geldkapital ist im Überfluss vorhanden, aber attraktive Anlagemöglichkeiten sind Mangelware. Deshalb drängt Geldkapital massenhaft in den Immobiliensektor. Dem gigantischen Kapitalzustrom steht mit Grund und Boden eine unvermehrte Ressource gegenüber. Das treibt deren Preis unweigerlich nach oben. In Berlin war der Preis für baureifes Land 2019 rund elfmal so hoch wie 15 Jahre zuvor.

Dem zuständigen Bundesminister für Inneres, Bau und Heimat, Horst Seehofer (CSU), fällt zur Misere auf dem Wohnungsmarkt nur die Parole »Bauen, bauen, bauen« ein. Er will auf keinen Fall das private Kapital mit wohnungspolitischen Instrumenten wie einem bundesweiten »Mietendeckel« verschrecken. Dabei ist es angesichts der Bodenpreisexplosion leicht zu erklären, weshalb in Deutschland seit Jahren zwar viel gebaut wird, dabei aber kaum günstige Wohnungen entstehen. Betriebswirtschaftlich betrachtet, wäre es unverantwortlich, kostspieligen Baugrund auf Wohnraum zu verschwenden, den sich Durchschnittsverdiener leisten können. Eine für die große Mehrheit der Bevölkerung bedarfsgerechte Neubebauung ist mit dem erreichten Bodenpreisniveau unvereinbar.

In Deutschland wird vor allem über die Mietpreisexplosion diskutiert. Das ist aber nur ein Aspekt eines weit größeren Problems. Zum einen betrifft die Entwicklung der Bodenpreise nicht nur Wohnimmobilien, sondern auch Gewerbemieten und Ackerland. Zum anderen handelt es sich um ein weltumspannendes Problem. In Ländern wie Brasilien, vor allem aber in Ost- und Zentralafrika hat seit der Wirtschaftskrise von 2008 das *landgrabbing* dramatische Dimensionen angenommen.

Es ist ein fundamentaler Konflikt: Entweder Grund und Boden bleibt Ware und Anlagegegenstand, dann werden in immer mehr Regionen immer mehr Menschen vom Zugang zu elementaren Gütern wie Wohnraum abgeschnitten; oder aber Grund und Boden werden ihres Warencharakters entkleidet und aus der Reihe möglicher Anlagegegenstände herausgenommen.

Die Wohnungsfrage ist letztlich eine Bodenfrage. Das ist eigentlich kein Geheimnis. Sogar ein ehemaliger Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat das immer wieder betont und auch einen Lösungsvorschlag präsentiert: Der voriges Jahr verstorbene Sozialdemokrat Hans-Jochen Vogel forderte die Kommunalisierung von Grund und Boden. Boden solle nicht mehr Privateigentum sein dürfen, sondern von den Kommunen nur noch in Erbpacht zur Nutzung überlassen werden.

Diese Forderung würde nicht nur die Situation einiger Mieter verbessern, sondern neue, von der Profitlogik entkoppelte Gestaltungsmöglichkeiten urbaner Entwicklung eröffnen. Sobald der Boden, auf dem Wohngebäude stehen, nicht mehr weiterverkauft und privates Kapital Bodenpreissteigerungen nicht mehr als Gewinn einstreichen kann, werden diese als Anlageobjekt uninteressant. Es wäre also gar nicht nötig, den Wohnungsbaukonzernen ihr Eigentum an Gebäuden wegzunehmen.

Die Kampagne will Artikel 15 des Grundgesetzes nutzen, um Unternehmen wie DW aus dem Wohnungsmarkt herauszukaufen. Das mag populär sein, der Sache nach aber zäumt es das Pferd von hinten auf. Eine Vergesellschaftungsdebatte ist zwar wichtig, sie sollte aber darum kreisen, welche Arten von Gütern »in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft« (Artikel 15 GG) überführt werden und wie diese gemeinwirtschaftlichen Formen aussehen können.