

WEM GEHÖRT DER BODEN?

Über den Zusammenhang von Finanzsystem, Bodenrecht und Gemeinschaftseigentum. Von Rolf Novy-Huy.

Ein Ausgangspunkt der globalen Finanzkrise war massenhafter privater Immobilienerwerb auf zweifelhafter Kreditbasis. Für die Kreditgeber reine Spekulation, bedeutete die „Blase“ für die schließlich zahlungsunfähigen Bewohner am Ende den Verlust von Geld und Heimat. Der Besitz eigenen Bodens und die Finanzierung von Bauen und Wohnen ist auch in Gemeinschaften ein großes Thema. Längst nicht alle Gemeinschaften verfügen über gemeinschaftliches Eigentum, wodurch oftmals Konflikte programmiert scheinen. Modelle wie die Stiftung „trias“ zeigen Lösungen auf. trias-Geschäftsführer Rolf Novy-Huy erklärt, wie diese aussehen können.

Grund und Boden weder natürlichen, noch juristischen Personen zu überlassen, ist für Gemeinschaften mehr als ein Ausdruck politischer Korrektheit. Im wahrsten Sinn des Wortes ist das Land Basis bzw. Bodenplatte für alles, was auf dem jeweiligen Gelände entsteht. Die Auswahl der Rechtsform zu Beginn eines Projekts prägt auch die weitere Entwicklung und Identität. Privateigentum setzt starke individuelle Kräfte frei. Steht diesen Kräften kein Gegenpol im kollektiven Bereich gegenüber, führt das fast unweigerlich zu Vereinzelung und letztlich zur Auflösung des Projektzusammenhangs. Leider gibt es in der Gemeinschaftsszene reichlich Beispiele dafür. Letztlich sind rechtliche Grundstrukturen auch Ausdruck von Machtverhältnissen: im Positiven, wenn gemeinschaftliche Zusammenhänge ihre Strukturen erhalten und weiterentwickeln können, und im Negativen, wie die aktuelle Entwicklung des globalen Wirtschafts- und Finanzsystems zeigt.

Die aktuelle Krise des Finanzsystems: Geld und Immobilien sind nichts mehr wert

In Zeiten der weltweiten Finanzkrise 2009 gelten viele Regeln vergangener Jahrzehnte nicht mehr oder werden hinsichtlich ihrer Gültigkeit in Zweifel gezogen. Die zukünftige Entwicklung ist schwer einzuschätzen. Wie soll sich der Einzelne, ein Unternehmen, eine Gemeinschaft in dieser unübersichtlichen Situation verhalten?

Gehen wir einen Schritt zurück in die „Nachkriegsjahre“, sagen wir, von 1950 bis 2000. Immerhin fünf Jahrzehnte war die Lage übersichtlich und klar: Immobilieneigentum war eine wertstabile Anlage, Grund und Boden wurde ständig mehr wert. Die Steigerungsraten für Bauland lagen praktisch immer deutlich über den Steigerungen der Lebenshaltungskosten.

Die Altersvorsorge vieler Menschen fußte auf dem Gedanken, dass man im Alter das – dann schuldenfreie – Häuschen verkaufen könne, um damit sein Alter zu sichern. Zusätzlich war es natürlich angesagt, Geld zu sparen oder eine Rentenversicherung abzuschließen. Geld – Immobilien – Lebensversicherung. Wer noch vor zwei Jahren diese Säulen der Alterssicherung in Frage stellte, galt, höflich ausgedrückt, als Exot. Der Wertverfall von Immobilien war in Fachkreisen zwar bekannt und problematisiert, in der Werbung von Bausparkassen und Immobilienmaklern jedoch wurde er vollkommen negiert. Was sollten sie auch machen, die armen Banken und Bausparkassen? Ihren eigenen Markt „kaputtreden“? Zugeben, dass die demografische Entwicklung immer weniger Käufer zur Folge haben wird? Publizieren, dass Menschen ihr Leben lang Schulden abbezahlt haben, um dann einsehen zu müssen, dass das Haus nur weit unter ihren persönlichen Wertvorstellungen, vielleicht sogar überhaupt nicht, zu verkaufen ist?

Bleiben wir noch einen Augenblick in der Vergangenheit. Dass Geld eines Tages von einer Hyperinflation, wie sie 1922/23 grassierte, entwertet werden könne, war bis vor kurzem nicht nur ein exotischer, sondern ein geradezu abstruser Gedanke. Heute sind solche Gedanken, bis hin zur Währungsreform, damit die Staaten ihre Schulden zur Sanierung des Finanzsystems tilgen können, Gegenstand seriöser Betrachtung in den bekannten Wirtschaftszeitungen.

Boden: Das alte, neue Spekulationsobjekt?

Was nun? Nachdem man mit Hedgefonds, Lehmann-Zertifikaten und Wetten auf fallende Aktienkurse im Moment weder Geld noch Lorbeeren verdienen kann, schaut sich die Finanzwelt nach neuen und rentablen Anlageformen um. Zwei Möglichkeiten fallen dabei besonders unangenehm auf: Die Spekulation mit Nahrungsmitteln und der Kauf von Grund und Boden. Tatsächlich hängen beide zusammen. Durch das Anwachsen der Weltbevölkerung werden Nahrungsmittel knapp. Entsprechend wird fruchtbarer Boden gesucht, um den Hunger der eigenen Bevölkerung zu stillen. Die Golfstaaten und China betreiben in dieser Hinsicht bereits eine aktive Vorratspolitik.

Ein besonders eindrucksvolles, weil von seinen Dimensionen bislang einzigartiges Beispiel ist der Versuch des koreanischen Handelskonzerns Daewoo, die Hälfte der gesamten Ackerfläche der Insel Madagaskar zu kaufen (1,3 Mio. Hektar). Auf den Flächen sollte vor allem Mais für den Bedarf Koreas und für den Weltmarkt angebaut werden. Mit dem Machtwechsel auf Madagaskar im März 2009 scheint dieses Geschäft einstweilen gescheitert zu sein. Inzwischen spricht man aber bereits von einem neuen, indischen Investor, der 500 000 Hektar Ackerland pachten will. Dieses Land gehört zum Teil Kleinbauern, denen versprochen wird, 30 Prozent der zukünftigen Ernte zu erhalten, wenn sie ihr Land für 50 Jahre verpachten. Geld ohne Arbeit? Soll der Kleinbauer zur gleichen Logik greifen wie der Großgrundbesitzer? Wer ist zum Schluss der Gewinner? Juristische Verträge zwischen einem weltweit agierenden Investor und einem Kleinbauern auf Madagaskar? Wer überblickt die Auswirkungen einer industriellen Landwirtschaft auf die zukünftige Entwicklung des Landes? Einerseits wird von der Schaffung von Arbeitsplätzen gesprochen, andererseits von der Anwerbung südafrikanischer Gastarbeiter. Es bleiben mehr Fragen als Antworten. Madagaskar kann sich derzeit nicht selbst ernähren. Eine Steigerung der landwirtschaftlichen Produktion ist aber nachhaltig nur dann mög-

lich, wenn sie auf die besonderen klimatischen Bedingungen des Landes abgestellt ist.

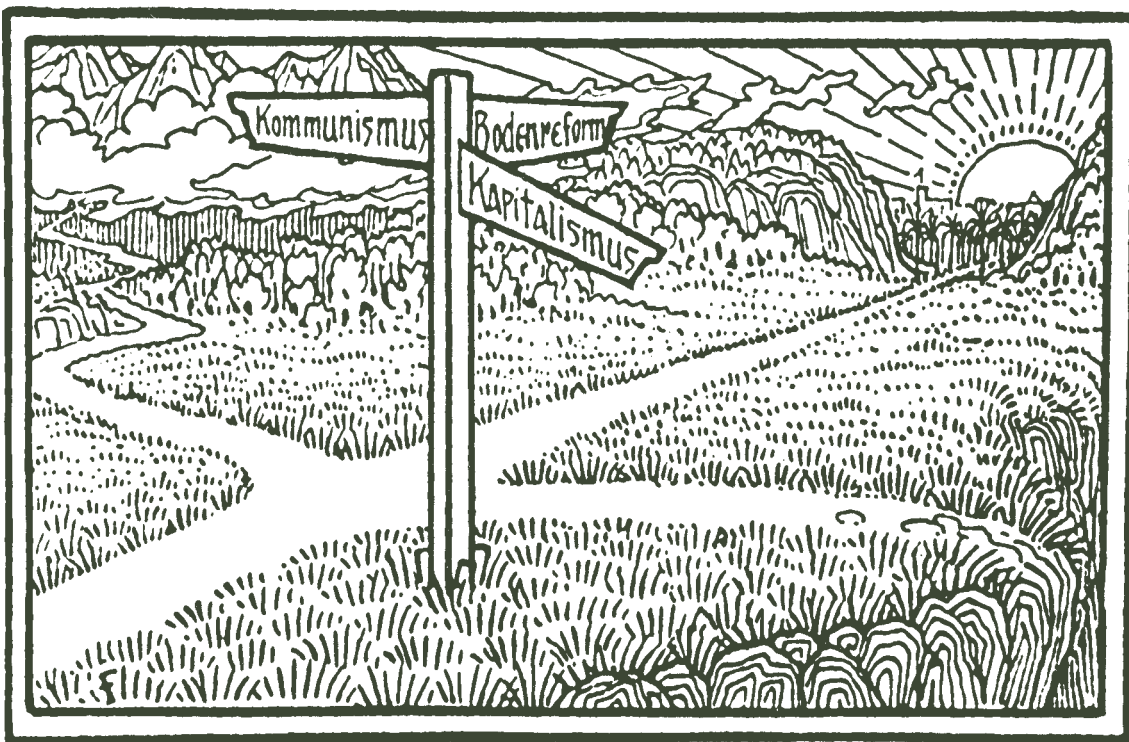
Im Wirtschaftsteil großer deutscher Tageszeitungen liest man Investitionsempfehlungen für fruchtbares Ackerland, aber auch für Bauland in prosperierenden Regionen. Die Pacht spielt dabei eine sehr untergeordnete Rolle. Der wesentliche Gewinn liegt in der erwarteten Preissteigerung dieser Flächen, kurz gesagt: in der Spekulation! Der Markt reicht von Mecklenburg-Vorpommern über Ackerland in der Ukraine bis zu Regionen in den USA, die sich aufgrund des Bevölkerungsdrucks weiterentwickeln werden, so dass heutiges Ackerland potenziell zu Bauland wird.

Instrumente der Bodenpolitik: Fundamentalismus kontra Realpolitik?

Die Spekulation mit Grund und Boden ist kein neues Phänomen, die weltweite Dimension aber sehr wohl. Wenn heute nach neuen Regeln für den Finanzmarkt gerufen wird, muss – vor diesem Hintergrund – auch der Ruf nach einer neuen Bodenordnung wiederbelebt werden. Eine solche Forderung war, wie die zitierten Äußerungen zu Geld und Immobilien auch, bislang geradezu lächerlich. Eine neue Bodenordnung! Das ist eine Forderung für südamerikanische Feudalstrukturen, aber doch nicht für die westlichen Industriestaaten! Wer Grund und Boden der privaten Verfügungsgewalt entziehen will, erschüttert die Grundfesten des Kapitalismus. War man doch geradezu stolz darauf, dass, als einer der ersten Schritte zu Einführung einer anderen Wirtschaftsordnung in den osteuropäischen Ländern, die Bildung von Bodenkatastern stand.

Die Verfügung über Grund und Boden ist sowohl ein ökonomisches als auch ein politisches Thema. Gehen wir geschichtlich etwas weiter zurück. Das Gründerzeitalter (zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts und Anfang des 20. Jahrhunderts), nicht zuletzt die Zeit nach dem Ersten Weltkrieg, waren von enormen Bodenpreissteigerungen betroffen. Wir können uns auf *Silvio Gesell*, *George Owen*, *Rudolf Steiner*, *Adolf Damaschke* und manche andere beziehen. Der Umgang mit Grund und Boden war jedenfalls zu einem viel höheren Grad Teil der öffentlichen Diskussion, als wir es uns heute vorstellen können. 1903 hatte Damaschke mit seiner Fraktion der Bodenreformer neun Sitze im Reichstag inne.

Am 15. Januar 1919 wurde die Erbbaurechtsverordnung erlassen. In der Vorbemerkung wurde festgehalten: „Die Bodenreform erkannte im Erbbaurecht ein Hauptmittel zur Verwirklichung ihres praktischen Ideals, dass nämlich der Gemeinschaft auch die aus



Im Zug der „Lebensreform“ um die vorletzte Jahrhundertwende bewegte das Thema Bodenreform sehr viele Menschen. Der Begriff stand sogar für einen eigenständigen politischen Heilsweg. 1903 besetzte eine von Adolf Damaschke angeführte Bodenreform-Partei immerhin neun Sitze im Reichstag. Die abgebildete Grafik schmückte im Jahr 1905 das Titelbild der „Deutschen Volksstimme“. Man beachte die Palmen am lichten Ende des Bodenreform-Wegs; der Kommunismus führt in steinigtes Gebirge, der Kapitalismus in den Abgrund.

ihrem Wachsen hervorgehende Bodenwertsteigerung zugewendet werden müsse. Außerdem wurde von den Bodenreformern auch auf andere Vorzüge des Erbbaurechts gegenüber dem Eigenbau (Bau auf gekauftem Boden) hingewiesen, insbesondere, dass auch der Kapitallose fortan bauen könne, da er ja kein Geld zum Grunderwerb brauche, das Baugeld aber durch Hypothekierung des Erbbaurechts sich verschaffen könne ... Gerade die herrschende Wohnungsnot war und ist der Hauptfaktor, durch den das Erbbaurecht mehr zur Geltung kommt. Das Erbbaurecht eignet sich auch zur Behebung sozialer Notstände, z. B. Ansiedlung von Flüchtlingen, zum Wiederaufbau zerstörter Wohngebäude und gewerblicher Betriebe.“

Wohlgermerkt, der Nutzen aus dem Erbbaurecht sollte der Gemeinschaft, also nicht dem privaten Grundbesitzer zufließen. Die Verordnung wurde gezielt als Mittel der Sozialpolitik eingesetzt.

Heute die politische Forderung zu stellen, mit Grund und Boden anders umzugehen, ist richtig und notwendig. Sie gehört unmittelbar zum Kontext der Geld- und Realwirtschaft, wie auch der Nachhaltigkeitsfrage. Gleichwohl ist die Aussicht auf eine Umsetzung derzeit in weiter Ferne. Es bleibt nur die Möglichkeit, diesen Gedanken zu pflegen. Erst mit einer grundlegend anderen politischen und wirtschaftlichen Situation wird man diese Frage neu aufgreifen können.

Gemeinschaftseigentum: Auf der Suche nach neuen Wegen

Wer auf der eigenen, persönlichen Ebene handeln möchte, dem stehen durchaus Instrumente zur Verfügung. Die Kommune-Bewegung, die Ökodörfer sowie die gemeinschaftlich organisierten Wohn- und Lebensprojekte haben dafür eine Reihe von Möglichkeiten entwickelt:

- Das Miethäuser-Syndikat (www.syndikat.org) wendet sich gegen die Spekulation mit Immobilien insgesamt. Jede Form des persönlichen Eigentums daran wird abgelehnt. Durch die Pflege eines Solidarfonds sollen neue Projekte unterstützt und wirtschaftliche Probleme der Mitglieder überwunden werden.

- Die Genossenschaftsbewegung (www.genossenschaftsgedanke.de) sieht sich durch ihre Gesellschaftsform (eine Person – eine Stimme) in einer ur-demokratischen Tradition. Die Verfügungsgewalt liegt nicht beim Einzelnen, sondern bei der Genossenschaft. Die Versorgung der eigenen Mitglieder und die Kostenmiete sind die Kernpunkte des Wirtschaftens.

- Darüber hinaus versuchen viele Einzelprojekte mit Instrumenten der Gemeinnützigkeit, Eintragungen ins Grundbuch oder mit Beteiligungslösungen Wege zu finden, die von IdealistInnen eingebrachten Geld- und Sachleistungen der Privatisierung zu entziehen (siehe Rechtsformen für Wohnprojekte – Stiftung trias).

- Die Stiftung trias (siehe Kasten) hat das Erbbaurecht – historisch auf dem Boden der Spekulationsverhinderung gewachsen – zu ihrem bevorzugten Instrument erhoben. Durch die Übernahme von Grundstücken in das Stiftungsvermögen wird es der Spekulation entzogen. Gleichzeitig dienen die Erträge den Stiftungszielen. Die Gemeinnützigkeit verhindert, dass die Erträge angesammelt werden. Sie müssen für Jugend- und Altenhilfe, Bildung, Völkerverständigung und am Wohnungsmarkt Benachteiligte ausgegeben werden.

Ausblick

Wenn wir nachhaltige Lebens- und Arbeitsformen anstreben, kommen wir auch an der Frage des Umgangs mit Grund und Boden nicht vorbei. Ökologisch gesehen, verwüsten wir Deutschland durch permanente Versiegelung. 2006 waren das 108 Hektar pro Tag. Global gesehen ist dies eine Katastrophe, denn fruchtbare Böden in gemäßigten Klimazonen und mit guten Niederschlägen sind heute schon Mangelware.

Neben der ökologischen Dimension steht die ökonomische und politische Betrachtung: Bauland verteuert sich in den attraktiven Ballungsgebieten und führt zu einer massiven Einkommensumverteilung von Kapitallosen zu Kapitaleignern. In weniger attraktiven Gebieten findet eine schleichende Enteignung statt.

Der Trend zum Anbau von Energiepflanzen bewirkt, dass auch die bislang wenig beachteten landwirtschaftlichen Flächen im Preis steigen, zum Spekulationsobjekt werden und damit in Konkurrenz zum Anbau von Nahrungsmitteln stehen.

Die Entwicklung eines nachhaltigen Lebensstils wird also auch von der Verfügung über Grund und Boden abhängen. In den USA haben Umweltorganisationen und Non-Profit-Organisationen diese Tatsache erkannt und sogenannte Land Trusts gebildet (http://en.wikipedia.org/wiki/Land_trust). Sie besitzen riesige

Flächen, die dem kapitalistischen Wirtschaftssystem entzogen sind und sozialen wie ökologischen Zielsetzungen dienen. – Nicht, dass an dieser Stelle für den Aufbau solcher Trusts geworben werden soll. Das wäre allenfalls ein weiteres Instrument in der vorhandenen bunten Landschaft. In Deutschland sind es Stiftungen, die eine solche Politik betreiben. Im Naturschutz sei die Heinz-Sielmann-Stiftung und die Deutsche Bundesstiftung Umwelt genannt, im Wohnbereich die Stiftung trias. Politisch stellt sich bei Stiftungen natürlich die Frage der demokratischen Legitimation und Verfügungsgewalt. Kann man sie als Interimslösung ansehen, auf dem Weg zu einer Bodenpolitik, die regional und demokratisch legitimiert stattfindet?

Zunächst die Verhältnisse vor Ort in Ordnung bringen

Die Stiftung trias versucht, durch das Erbbaurecht eine Polarität zwischen den Einzelinteressen des Bodennutzers und dem Gemeininteresse aufzubauen. Durch die Zweckbindung im Erbbaurechtsvertrag wird Missbrauch verhindert. Kommt es zu Konfliktsituationen über die Nutzung, muss zwangsläufig ein Gespräch entstehen. Die gemeinwohlorientierte Struktur der Stiftung verhindert gleichzeitig, dass die „Bodenrente“ allein dem Gruppenegoismus des Projekts anheimfällt.

Das ist ein Weg. Erfreulicherweise gibt es weitere, fantasievolle Bestrebungen. Wichtig ist es, das Bewusstsein auch für diese Frage zu sensibilisieren. Agrarflächen in Madagaskar und im Sudan haben auch mit dem deutschen Alltag ein Menge zu tun. Wenn wir solche Entwicklungen nicht wollen, müssen wir anfangen, unser Verhältnisse vor Ort in Ordnung zu bringen. ♠

Rolf Novy-Huy ist Geschäftsführer der Stiftung trias. Als Bankkaufmann hat er zwölf Jahre in der Finanzierung von gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten bei der ethisch-ökologischen GLS Gemeinschaftsbank gearbeitet.

Die Stiftung trias

Die Stiftung trias fördert Initiativen, die Fragestellungen des Umgangs mit Grund und Boden, ökologischer Verhaltensweisen und neuer Formen des Wohnens aufnehmen. Ihr besonderes Thema ist die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte (unter einem Dach oder in einer Siedlung). Meist verpflichten sich die Mitglieder zu gegenseitiger Unterstützung, wollen Werkstätten, Gästewohnung u. ä. zusammen nutzen und mitbestimmen, wenn es zu Änderungen in der Bewohnerschaft kommt. Die Stichworte sind oft: Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnen im Alter, Wohnen mit Behinderten und Frauen-Wohnen. Hinsichtlich der Organisation reicht das von der Mietergruppe in der Wohnungsgesellschaft bis zur Gründung einer eigenen Genossenschaft. Die Umsetzung der Stiftungsziele erfolgt über die Förderung in der Altenhilfe, Jugendhilfe, im Umweltschutz, in der Völkerverständigung und Bildung sowie von Personen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Gegen die Spekulation mit Grund und Boden wird eine aktive Vermögensanlage in Grundstücken gesetzt. Die Ziele des Projektes können über das Erbbaurecht gesichert werden. Eigentum an Gebäuden strebt die Stiftung selbst also nicht an. Seit der Gründung im März 2002 sind 14 Grundstücke in das Stiftungsvermögen aufgenommen worden. Die Stiftung will ihr Wissen im Bereich Schenken, Stiften und Vererben für Wohnprojekte zur Verfügung stellen. Sie fördert gemeinnützige Projekte und will über den Aufbau von besseren Strukturen – nicht zuletzt im Bereich Information und Bildung – die Gründung gemeinschaftlicher Wohnprojekte erleichtern.

Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen, Tel. 02324 9022213, Fax 596705, info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de