

Von Uwe Ritter

Das Thema hat den SPD-Politiker Hans-Jochen Vogel sein politisches Leben lang umgetrieben. Und er hat nie einen Hehl daraus gemacht, dass er gescheitert ist. An politischen Mehrheiten, an Koalitionspartnern, vor allem an mächtigen Lobbyisten. Jahrzehntelang kämpfte der frühere Münchener Oberbürgermeister, Regierende Bürgermeister von Berlin, Bundesminister, sowie SPD-Partei- und Fraktionschef in all seinen Ämtern für einen gesellschaftspolitisch fairen Umgang mit Grund und Boden. Vogel hat darüber sein letztes Buch geschrieben, im 94. Lebensjahr, wenige Monate vor seinem Tod. Einen schmalen, fundierten Band mit dem Titel: „Mehr Gerechtigkeit!“ Die Unterzeile postuliert eine Grundüberzeugung des großen Sozialdemokraten: „Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar.“

Bald sieben Jahre sind seit dem Erscheinen des Buches vergangen. Jahre, in denen alles noch viel schlimmer wurde. Längst geht es nicht mehr um bezahlbares Wohnen allein, sondern generell darum, wie mit dem Allgemeingut Boden umgegangen wird. Statt sorgsam im Sinne des Gemeinwohls damit zu wirtschaften, wird spekuliert wie nie zuvor; nicht mehr nur in Ballungszentren, sondern immer häufiger auch auf dem Land. Ungebremst von Staat und Politik werden verhältnismäßig wenige Grundstückseigentümer dabei reich – ohne dafür etwas zu leisten. Zeitlebens schimpfte Vogel über solche „leistungslosen Bodengewinne“ und warnte zu Recht, dass ein immer größerer Teil der Bevölkerung abgekoppelt wird, weil er sich Kaufpreise, Pachten und Mieten finanziell nicht mehr leisten kann.

Die Preise steigen so stark, die Politik muss endlich eingreifen

Es ist eine Entwicklung, die den festgeschriebenen Grundlagen unseres Staates elementar zuwiderläuft. Als stünde im Grundgesetz nicht unmissverständlich, dass „Eigentum verpflichtet“ und „dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ müsse. Und als hätte nicht das Bundesverfassungsgericht 1967 vorgegeben: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen.“ Eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt dazu, „die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern“. Grund und Boden, so die Karlsruher Richter weiter, sei „weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne Weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden“. Genau das geschieht aber, und die dadurch längst entstandene gesellschaftliche und wirtschaftliche Unwucht wächst weiter. Denn Boden wird hierzulande immer knapper, und das Problem verschärft sich in den kommenden Jahren. Das wiederum treibt den marktwirtschaftlichen Mechanismus an, der Preise steigen lässt, wenn das Angebot sinkt. Und zwar in einem Ausmaß, dass Parlamente und Regierungen endlich eingreifen und tun müssen, was das Grundgesetz und was die Verfassungsrichter schon vor Jahrzehnten verlangten.

Natürlich schrumpft die Republik geografisch betrachtet nicht; sie misst ihrem Statistischen Bundesamt zufolge knapp 357700 Quadratkilometer, und unter normalen und friedlichen Umständen ändert sich daran auch nichts. Was aber mehr wird, sind die Begehrlichkeiten und die Zu-



Foto: iStock/Getty Images; Collage: SZ

griffe. Für Wohn- und Gewerbegebiete braucht es Flächen. Doch die Grenzen zwischen Sinnhaftigkeit und Flächenraffverschwenden dabei vielerorts. Verantwortliche von Bund, Ländern und Kommunen beklagen ihn zwar oft – aktuell werden etwa 70 Fußballfelder Natur täglich zugebaut – und versprechen eine maßvollere und umsichtigere Entwicklung. Im Alltag aber entscheiden sie viel zu oft sorglos und verschwenderisch.

Verschärfend kommt ein neues Problem hinzu: Der Kampf gegen die Erderwärmung und den Klimawandel braucht viel Platz. Energie- und Verkehrswende belegen zwangsläufig Flächen für Windräder, Solaranlagen und Stromtrassen. Hinzu kommen Reparaturwerke für Eisenbahnen. Dabei bräuchte auch die Natur dringend mehr Raum. Nur ökologisch wertvolle Böden (also solche, die nicht exzessiv bewirtschaftet und von schweren Gerätschaften hartgewalzt werden) können klimaschädliche Treibhausgase aufnehmen und verarbeiten. Wer schwindende Wasserreserven wieder auffüllen will, muss dafür sorgen, dass Regenwasser nicht oberflächlich in die Meere abfließt, sondern im Boden versickert. Einem Boden, der dann aber nicht intensiv mit Gülle und Pestiziden bewirtschaftet werden kann. Zwei Drittel des deutschen Trink-

wassers werden aus Grundwasser entnommen. Flächennutzung ist also die wohl wichtigste aller Umweltfragen. In der Realität aber wird sie weitgehend dem freien Spiel der Kräfte überlassen. Das bringt ökologische, aber auch ökonomische und gesellschaftliche Verwerfungen mit sich.

Nicht nur in Ballungszentren explodieren Baulandpreise und Mieten, weil Grundstückseigentümer mit ihrer Innenstadtbrache oder dem Acker am Strand so lange zocken, bis ein paar Hundert oder Tausend Quadratmeter sie reich oder noch reicher machen. Sonder immer häufiger auch in der Provinz, wo der Begriff „Landgrabbing“ kursiert. Landraub also, von dem doch früher nur in Afrika oder Lateinamerika die Rede war.

Vor allem, aber nicht ausschließlich in Ostdeutschland mehren sich die Fälle, bei denen finanzielle, branchenfremde Investoren Preise für landwirtschaftliche Flächen bezahlen, bei denen normale Landwirte nicht mehr mithalten können. Mehr als die Hälfte der Agrarfläche in Deutschland befindet sich mittlerweile in ihrem Besitz. Zur neuen Generation der Großgrundbesitzer gehören internationale Finanzinvestoren wie der Rückversicherer Munich Re, asiatische Beteiligungsgesellschaften, Immobilienriesen wie die Leipziger Quarterback aus dem Vonovia-

Imperium und superreiche deutsche Unternehmerfamilien. Die Aldi-Albrechts zum Beispiel, die Zechs aus Bremen oder die Pharma-Dynastie Merckle.

Grund und Boden haben sie sich in Ostdeutschland nicht selten über private Stiftungen angeeignet. Gute Investments aus ihrer Sicht, denn mit Boden und auch Wald lassen sich weitaus höhere Renditen erwirtschaften als mit vielen anderen Geldanlagen. Ein paar Zahlen nur: In den vergangenen zehn Jahren stiegen in Deutschland die Preise für Bauland um 60 Prozent, für Wald um 67 Prozent, und jene für landwirtschaftliche Nutzflächen haben sich sogar verdoppelt.

Bisweilen trägt das Investmentgeschäft auch kuriose Züge. Wie 2023 in Südtüringen, als die Schweizerische Post AG einem Adeligen 2400 Hektar Wald abkaufte, den Zillbacher Forst. Sie zahlte dafür ein Mehrfaches dessen, was die örtlichen Kommunen für angemessen hielten und zu zahlen bereit gewesen wären. Warum hat sich ausgerechnet die Schweizer Post Wald in Thüringen gekauft? Die Antwort ist so simpel wie grotesk: Sie will damit ihre Ökobilanz aufhübschen. Die Schweizer Post will sich spätestens 2040 als klimaneutral feiern. Das schafft sie im eigenen Land kaum, weil die nötigen Flächen sehr viel teurer wären. Der Zillbacher Forst bindet rechne-

risch 9000 Kubikmeter Kohlendioxid pro Jahr und hilft somit beim Schweizer Klima-monopoly zum ersten auf dem Papier.

Nicht selten nutzen Spekulanten einen legalen Trick: Sie kaufen nicht Ackerflächen und Wiesen direkt, denn dann hätten angestammte Landwirte ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Sondern sie übernehmen einfach die Mehrheit der Anteile jener landwirtschaftlichen Firma, der die Flächen gehören. Mit dem für die Investoren hübschen Nebeneffekt, über diesen Umweg eine Menge Grunderwerbsteuer zu sparen. Dem Staat entgehen so jedes Jahr gewaltige Einnahmen in Millionenhöhe. Lukrativ sind die Deals aber auch dank der EU. Denn Agrarförderung aus Brüssel ist in der Regel an Flächen gekoppelt. Viel Acker bringt also auch viel Geld für die ohnehin finanziell starken Investoren.

Für Ökologie und Biodiversität muss es nicht von Nachteil sein, wenn Investoren landwirtschaftliche Betriebe übernehmen. Manch vermögender Privatbesitzer kann es sich leisten, Böden nicht auf Teufel komm raus das Maximale an Ertrag abzupressen, und setzt auf schonende Biolandwirtschaft. Nur wo führt es hin, wenn immer mehr Boden in den Händen von immer weniger Menschen landet? Wenn er zum Spekulationsobjekt verkommt. Es geht nicht um irgendeine Ware; Boden ist kein beliebiges Wirtschaftsgut, sondern per Gesetz dem Gemeinwohl verpflichtet. Und er lässt sich nicht vermehren.

Boden lässt sich nun einmal nicht vermehren

Nicht nur von Hans-Jochen Vogel gab es in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder politische Vorstöße mit dem Ziel, der Spekulation in Stadt und Land Einhalt zu gebieten. „Wer mit Bauland spekuliert, statt es für bezahlbare Wohnungen, Kindergärten und Schulen zu nutzen, der handelt in Zeiten von Wohnungsnot zutiefst unsozial“, schrieb der damals Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, einmal im *Handelsblatt*. Sein SPD-Genosse Norbert Walter-Borjans forderte 2020 – damals war er noch Parteichef –, Gewinne aus Bodengeschäften zu versteuern, je höher sie ausfallen, umso kräftiger. Der Gegenwind für ihn war gewaltig: Walter-Borjans wurden Enteignungsfantasien unterstellt und prophezeit, wenn diese sogenannte Bodenwertzuwachssteuer kommt, dann breche der private Wohnungsbau zusammen. Dabei fand selbst das arbeitgebernahe Institut der deutschen Wirtschaft die Idee nicht so schlecht. Und der Deutsche Gewerkschaftsbund sah darin eine Chance, dass Kommunen und damit auch die Menschen vor Ort von Wertsteigerungen profitieren könnten.

Dennoch zerschellen solche Vorstöße seit Jahrzehnten regelmäßig an einer Mauer konservativ-marktliberaler Politik, die unter dem Einfluss der Finanz- und Immobilienbranche steht. Selbst viele Landwirte und ihr Bauernverband wollen davon nichts hören. Obwohl sie selbst zum Opfer von Landgrabbing werden können. Oft genug sitzen sie aber auch auf der anderen Seite, als Verkäufer von Flächen, die hohe Spekulationsgewinne versprechen.

Dabei ist die Erkenntnis, dass es im Umgang mit Boden so nicht weitergehen darf und kann, kein sozialdemokratisches Alleinstellungsmerkmal. Und Hans-Jochen Vogel war auch nicht der einzige deutsche Spitzenpolitiker, der die Probleme früh kommen sah. Gerne zitierte er einen berühmten Unionspolitiker, der bereits 1970 bei einer Rede in Nürnberg einen bemerkenswerten Satz sagte: „Die Grundstückspreise in der Bundesrepublik Deutschland steigen in einem Maße, dass es nicht zu verantworten ist, diese Gewinne unversteuert in die Taschen einiger fließen zu lassen.“ Der Politiker hieß Franz Josef Strauß.