

Sozialimpulse

Beiträge zur Transformation in Wirtschaft, Politik, Kultur und Gesellschaft

Schwerpunktthema: Ökonomie der Bodenrente



Ulrich Kriese, David Matthée:
**Strategien zur Dekommodifizierung von Grund
und Boden – Das transformative Potenzial von
Bodenstiftungen (Interview)**

Dirk Löhr:
Bodenrenten: „brutto ma vincibile“

André Bleicher:
**Sind Unternehmen notwendigerweise Diktaturen?
Auf der Suche nach alternativen Governance-Formen**

Inhalt

Impressum	2
Editorial	3

Initiativen

Strategien zur Dekommodifizierung von Grund und Boden – Das transformative Potenzial der Bodenstiftungen (Interview mit Ulrich Kriese und David Matthée)	4
--	---

Forschung

Bodenrenten: „brutto ma vincibile“ (Dirk Löhr)	13
Bodenrecht und Bodenunrecht: Vom Boden als Gemeingut zum privaten Grundeigentum – und ermutigenden Kräften heute (Ulrich Kriese)	20

Wirtschaftsdemokratie

Sind Unternehmen notwendigerweise Diktaturen? Auf der Suche nach alternativen Governance-Formen (André Bleicher)	28
--	----

Mediathek

André Bleicher: Rudolf Steiner und das Echo in der Sozialwissenschaft (Goetheanum TV)	44
--	----

Publikation

Heidjer Reetz: Menschheitliches Rechtsbewusstsein und Arbeitsteilung	45
---	----

Redaktion

Autorinnen und Autoren	46
Bezugsbedingungen und AGB	47

Impressum

Sozialimpulse – Beiträge zur Transformation in Wirtschaft, Politik, Kultur und Gesellschaft. ISSN 18630480.
36. Jahrgang, Heft 2

Herausgegeben vom Institut für soziale Gegenwartsfragen (Stuttgart), Libanonstr. 3, 70184 Stuttgart,
Tel. +49 711 2368950, info@sozialimpulse.de, <https://www.sozialimpulse.de>
Konto: IBAN: DE20 4306 0967 0012 3860 00, BIC: GENODEM1GLS, GLS Gemeinschaftsbank

Die Gemeinnützigkeit des Instituts für soziale Gegenwartsfragen e.V. Stuttgart wurde bestätigt vom
Finanzamt Stuttgart, Steuer-Nr.: 99015/23110.

Redaktion: André Bleicher, Stefan Padberg, Wolfgang Rau. Lektorat: Cornelia Ludwig-Fröschl.
Gestaltungskonzept: Marion Ehram, weiterentwickelt von Kathrin Jochum. Logo: Paul Pollock.
Titelseitengrafik: Kathrin Jochum. Druck: Offizin Scheufele, Stuttgart.

Es erscheinen vier Ausgaben pro Jahr. Bezugsbedingungen und AGB auf Seite 47.
Mediadaten unter: www.sozialimpulse.de/zeitschrift/mediadaten

Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Gewähr übernommen.

Bodenrecht und Bodenunrecht: Vom Boden als Gemeingut zum privaten Grundeigentum – und ermutigenden Kräften heute

Ulrich Kriese

Die jüngere Geschichte der Menschheit ist geprägt von oft gewaltsamen Auseinandersetzungen um Land und Boden – mit dem Ergebnis einer weltweit extrem ungleichen, zutiefst ungerechten Verteilung. Den Ausschlag gaben die in der Neuzeit einsetzende Abkehr vom Boden als Gemeingut und die vor rund 200 Jahren weitgehend vollzogene Etablierung des privaten Grundeigentums. Vor allem in der zweiten Hälfte des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts meldeten sich Bodenreformbewegungen in zahlreichen Staaten zu Wort. Doch sie kamen kaum dagegen an. Boden wurde zu einer Ware wie andere Waren, und die Bodenrente fließt heute nahezu ungeschmälert zum Grundeigentümer. Wie die Beispiele Deutschlands und der Schweiz zeigen, darf und muss man heute mit Fug und Recht von einem Neo-Feudalismus sprechen. Und doch gibt es – sowohl in diesen als auch anderen Ländern – vielversprechende neue wie alte Praktiken und Bewegungen, für die der Boden als Gemeingut gilt.

1. Landnahmen allerorten

Im Lateinischen haben die Worte für Grundstück (praedium) und für Räuber (praedo) dieselbe Wurzel, und ‚privat‘ geht auf privare (berauben, befreien von) zurück. Nicht von ungefähr schrieb Jean-Jacques Rousseau 1754 in seiner Abhandlung über den Ursprung der Ungleichheit unter den Menschen:

„Der erste, der ein Stück Land umzäunte und sich erkühnte zu sagen, ‚dies gehört mir‘, und einfältige Leute antraf, die es ihm glaubten, war der eigentliche Begründer der Gesellschaft. Welche Verbrechen, wie viele Kriege, Morde und Greuel, wie viel Elend hätte dem menschlichen Geschlecht erspart bleiben können, wenn einer die Pfähle ausgerissen, den Graben zugeschüttet und seinen Mitmenschen zugerufen hätte: ‚Glaubt diesem Betrüger nicht! Ihr seid verloren, wenn ihr vergesst, dass die Früchte euch allen, der Boden aber niemandem gehört.‘“ (Rousseau 1965, S. 161)

Eine viel zitierte Rechtfertigung für Vertreibungen, gewaltsame Inbesitznahmen und Kolonialismus weltweit bot John Locke, der Begründer des Liberalismus, bereits im Jahr 1690. Es sei nicht anzunehmen, dass Gott beabsichtigt habe, dass die Erde „immer Gemeingut und unkultiviert bleiben sollte.“ Vielmehr solle innerhalb der Möglichkeiten und Grenzen des menschlichen Arbeitsvermögens jeder Mensch die Vollmacht bekommen, sich Teile der Erde und ihrer Früchte privat anzueignen:

„So viel Land ein Mensch bepflanzt, bepflanzt, bebaut, kultiviert und so viel er von dem Ertrag verwerten kann, so viel ist sein Eigentum.“ (Locke 1977, S. 219f.)

Der Mensch zieht nur leider ungern Lehren aus der Geschichte. Heute mehr denn je beanspruchen hochgerüstete Staaten und regionale oder ethnische Gruppierungen für sich mehr Land, überfallen ihre Nachbarn oder bekriegen sich gegenseitig, statt auf Ausgleich und friedliche Kooperation zu setzen. Dazu kommen viele private Unternehmen, vermögende Privatpersonen und Investorengruppen sowie Staatsfonds, die ihre Claims abstecken. Sie kaufen weltweit Ländereien auf oder pachten sie über Jahrzehnte – meist weniger zum Nutzen der örtlichen Bevölkerung als vielmehr zu ihrem eigenen Nutzen (Busse & Grefe 2024; Giger & Rist 2019; Bommert 2012; Pearce 2012).

Gemäß Land Matrix (2025) summiert sich das sogenannte Land Grabbing weltweit bereits auf knapp 60 Millionen Hektar (600.000 qkm). Hauptsächlich betroffen davon sind Länder in Südasien, Osteuropa, Afrika und Südamerika. In der Regel handelt es sich um Länder mit schwach ausgeprägten Institutionen und Rechtssystemen. Der Mangel an dokumentierten Besitzverhältnissen macht es lokalen und nationalen Eliten leicht, große Gebiete an ausländische Investoren zu verkaufen oder zu verpachten – selbst wenn diese seit Menschengedenken von lokalen Hirten oder Bauern genutzt werden. In der Regel bauen die neuen Besitzer sogenannte

Cashcrops für den Export an, also beispielsweise Zuckerrohr und Zuckerrübe, Ölpflanzen, Kautschuk, Gummi arabicum, Mais, Weizen und Baumwolle.

Hinzu kommen vermehrt Landnahmen für Wasserstoff-, Solar- und Windkraftanlagen, zur Kompensation von Kohlendioxidverbräuchen durch Industriestaaten oder auch für den Safari-Tourismus. Zu bedeutenden Sitzländern auf Investorensseite zählen die USA, Kanada, Saudi-Arabien, Zypern, Singapur, Malaysia, die Jungferninseln, Hongkong, China, Indien, Japan, Großbritannien, Frankreich, Niederlande, Norwegen, Israel und die Schweiz.

2. Von der Allmende zum Privateigentum

Die Menschheit war schon mal weiter. Den alten Kulturen war die gemeinsame Verantwortung für das Land und die natürlichen Ressourcen noch ein Begriff. Die Erde galt gemeinhin als göttliches oder Gottes Lehen. Im III. Buch Moses 25, Vers 23 beispielsweise heißt es dazu: „Grund und Boden darf nicht für immer verkauft werden, denn das Land ist mein und ihr seid Fremdlinge und Gäste bei mir.“ In großen Teilen Europas unterschied man bis in die Neuzeit zwischen Ober- und Untereigentum an Grundstücken: Der Obereigentümer – der weltliche Herrscher oder die Kirche – war der Landeigentümer und der Untereigentümer der Hauseigentümer. Im Zuge der Stadtgründungen kam es zur sogenannten Bau- oder Bodenleihe. Der Zins oder die Grundrente, den oder die der Untereigentümer an den Obereigentümer regelmäßig zu entrichten hatte, diente auch dazu, die Erinnerung an die zitierte göttliche Ordnung wachzuhalten. Die Gegenleistung des Grundherrn bestand hauptsächlich im Schutz des Landes, des Grund und Bodens, vor fremder Übernahme, sprich in der Unterhaltung eines Heeres (GA 338, 1986, S. 172).

Mit der Verstaatlichung des Militärs und der Einführung neuartiger Steuern und Abgaben auf Arbeit und Kapital begannen die alten Verhältnisse sich allmählich aufzulösen. Zugleich verbreitete sich der solide Hausbau, die Landflucht setzte ein und dem Bürgertum wuchs mehr Macht und Bedeutung zu. Mit alldem wuchs auch der Wert des städtischen Bodens. Der Adel und die Fürsten waren – als Instanzen zwischen dem König oder Kaiser und den unfreien Bauern – über Jahrhunderte hinweg sowohl für den Schutz des Landes als auch für das Eintreiben der Grundrente verantwortlich. Davon lebten sie nicht schlecht, doch erfuhren sie nun einen Bedeutungsverlust und es drohten ihnen Einnahmerückgänge. In Reaktion darauf erpressten sie von ihren Leibeigenen immer höhere Abgaben, weit über das erträgliche Maß hinaus. Und sie betrieben die Auflösung der Allmenden, um das Land, das ihnen selbst auch nur geliehen war, zu ihrem Eigentum zu machen (Harrison 2021). Das römische Recht hielt dafür die passenden Formen bereit, es verdrängte das traditionelle germanische Recht. Die Bauernkriege zeugen davon, dass dieser Prozess alles andere als friedlich verlief (Onken 2025a).

Mancherorts haben sich sogenannte Gemeingüter oder Allmenden (engl. Commons) bis heute erhalten. In Konfliktfällen kommen dort sorgfältig ausgearbeitete Regelwerke zur Anwendung (Ostrom 1999). Doch spätestens mit der Etablierung der Nationalstaaten wie auch des privaten Landeigentums hat sich die selbstbezogene Inbesitznahme als Prinzip durchgesetzt. 1789 gilt hierfür als Schlüsseljahr – das Jahr, in dem in den Vereinigten Staaten von Amerika die Bill of Rights und in Frankreich die Menschen- und Bürgerrechte proklamiert wurden (Weber 2019).

Die damals niedergeschriebenen Rechte, darunter das Recht am Eigentum, wurden weder vom Staat noch von der Kirche verliehen. Sie wurden ad personam verstanden und konzipiert. Nach den jahrhundertelangen Erfahrungen der Menschen mit dem Lehnswesen und dem Feudalismus war Landeigentum in den Händen weniger oder bei einer übergeordneten Instanz diskreditiert. Das Recht am Eigentum war laut Erklärung der Menschen- und Bürgerrechte ein „unverletzliches und heiliges Recht.“ Es zielte darauf ab, die Bürger vor staatlicher Willkür abzusichern. Niemand sollte mehr ohne triftigen Grund – wozu jetzt nur noch höher-rangige Allgemeinwohlinteressen zählten – und ohne eine angemessene Entschädigung enteignet werden können.

Als neues Ideal galten die egalitäre Bürgergesellschaft und monopolfreie Märkte. Jeder sollte Eigentümer werden können, frei über sein Eigentum verfügen und es auch an seine Nachkommen vererben dürfen. Das Pendel schlug gewissermaßen von einem Extrem ins andere. Nach einem ‚dritten‘ Weg stand den damaligen Revolutionären nicht der Sinn. Damit entstand jedoch das Problem der Präjudizierung der Verteilungsfrage, also der Zukunft durch die Vergangenheit. John Stuart Mill, der liberale britische Denker und Mitbegründer der klassischen Nationalökonomie, hat es sehr treffend beschrieben:

„Wenn man von der Heiligkeit des Eigentums spricht, so sollte man immer bedenken, daß dem Landeigentum diese Heiligkeit nicht in demselben Grade zukommt. Kein Mensch hat das Land geschaffen. Es ist das ursprüngliche Erbteil des gesamten Menschengeschlechts. Es ist für niemanden eine Bedrückung, ausgeschlossen zu sein von dem, was andere hervorgebracht haben. Sie waren nicht verpflichtet es für seinen Gebrauch hervorzubringen, und er verliert nichts dabei, daß er an Dingen keinen Anteil hat, welche sonst überhaupt nicht vorhanden sein würden. Allein es ist 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.“
(Mill 1864, S. 184)

3. Reformideen und Reformbewegungen

Mills Landsmann Thomas Spence (1750–1814) machte bereits ein halbes Jahrhundert vor ihm den privaten Grundbesitz als Ursache für die Arbeiterverelendung aus. Er plädierte dafür, dass alles Land den Gemeinden gehören sollte. Aus den aus der Landverpachtung erzielten Pachtzinsen ließen sich die öffentlichen Leistungen finanzieren, weitere Abgaben oder Steuern wären entbehrlich (Spence 1904).

Letzteres erkannte auch der US-Amerikaner Henry George (1839–1897). An die Stelle eines Pachtzinses auf Land im öffentlichen Eigentum setzte er jedoch schlicht eine Bodenwertsteuer auf im Prinzip alles Land (George 1891). Demnach brauche es keine Verstaatlichung oder Kommunalisierung des Landes, es könne in privater Hand verbleiben. Nur die Bodenrente – der Ertrag aus dem von der Natur und/oder der Gemeinschaft in Wert gesetzten Boden – müsse abgeschöpft werden. Der Anreiz, mit Boden zu spekulieren, sank gegen Null, der Boden würde stets von demjenigen genutzt, der damit am meisten anzufangen wüsste. Damit inspirierte George in vielen Ländern der Welt Single-Tax-Bewegungen und im Jahr 1904 eine gewisse Elizabeth Magie zur Erfindung von *The Landlord's Game*, dem Vorläufer von *Monopoly* (Kriese 2024).

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts meldeten sich auch in Deutschland, Österreich und der Schweiz verschiedene Stimmen zu Wort. Sie befeuerten dort jeweils die öffentliche Debatte über die Bodenfrage. Zu nennen sind hier etwa Hermann Heinrich Gossen, Michael Flürscheim, Franz Oppenheimer, Adolf Damaschke, Silvio Gesell, Hans Bernoulli und Rudolf Steiner. Die Ideen reichten von einer kompletten Verstaatlichung oder Kommunalisierung mit anschließender Verpachtung des Bodens bis zu einer staatlichen Abschöpfung der Bodenrente unter Beibehaltung privaten Grundeigentums. Alternativ gab es Vorschläge für lokale genossenschaftliche Projekte oder die unentgeltliche Zurverfügungstellung des Bodens (Stiftung Edith Maryon 2023, S. 12ff.; Löhr & Hertweck 2019; Senft 2013; Strawe 2007; Meyer-Renschhausen 1999).

Steiner forderte, man müsse unterscheiden zwischen dem Boden, der nicht käuflich sein dürfe, und dem, was man auf dem Boden macht: „Was man kauft, das heißt, was man durch den sogenannten Kauf erwirbt, das ist das ausschließliche Recht, den Grund und Boden zu benützen“ (GA 331, 1989, S. 62; dazu Mosmann 2008). Für frühere Zeiten hatte Steiner noch einen Sinn in der Bodenrentenabschöpfung zugunsten der Gemeinschaft gesehen. Diesen verneinte er nun für seine eigene Zeit (GA 338, 1986, S. 172). Eingedenk seiner Analyse ist das schlüssig: Der Boden, „insofern er bloß Natur ist“ (GA 340, 2002, S. 75), habe weder einen Wert noch einen Preis. Demnach, also in

Ermangelung menschlicher Investitionen und Arbeitsleistungen sowie unter Außerachtlassung menschlicher Interessen dürfe er auch keinen haben.

Was für den ländlichen, vom Menschen weitgehend unbeeinflussten Boden im Grundsatz durchaus nachvollziehbar ist, lässt sich jedoch für den städtischen Boden schwerlich begründen. Erschließung, die Bereitstellung von Infrastruktur und zahlreiche andere Leistungen der Gemeinschaft schaffen hier zum Teil erhebliche Lagewerte, die durchaus bepreist werden können. Es dürfte auf Steiners Skepsis gegenüber dem Einheitsstaat zurückzuführen sein, dass er einer Besteuerung dieser Werte zugunsten der Gemeinschaft nichts Positives abzugewinnen wusste. Damit lag er quer zu Damaschke und anderen, die genau darauf hingewirkt hatten, und zwar augenscheinlich mit Erfolg: Denn in Artikel 155 der Weimarer Reichsverfassung wurde zwar verankert, dass „die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- oder eine Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, (...) für die Gesamtheit nutzbar zu machen (ist).“ Allerdings erfuhr dieser Programmsatz nie eine konkrete gesetzliche Ausgestaltung – und teilt(e) damit das Schicksal späterer, fast wortgleicher Formulierungen in den geltenden Verfassungen des Freistaates Bayern und der Freien Hansestadt Bremen.

4. Boden zu Kapital: Der Neo-Feudalismus bricht sich Bahn

Noch 1967 hielt das Bundesverfassungsgericht in einem Beschluss fest (Rn. 26):

„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 vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden.“

Auch dieses Statement blieb politisch und gesetzgeberisch folgenlos.

Hans-Jochen Vogel plädierte zwar kurz nach seiner Zeit als Oberbürgermeister von München wortstark für weitreichende gesetzliche Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenungerechtigkeiten. Er verwies sowohl auf Art. 15 des Grundgesetzes als auch auf das Erbbaurecht. Insbesondere sprach er sich für eine Aufteilung des Grundstückseigentums in ein Nutzungs- und ein Verfügungseigentum aus (Vogel 1972). Jedoch scheiterte er an dessen Umsetzung, obwohl er von 1972 bis 1981 maßgebliche Ämter in Regierungsverantwortung bekleidete, zunächst das des Bundesbauministers, dann des Bundesjustizministers.

Die Geschichte sowohl in Deutschland als auch der Welt nahm den bekannten Verlauf. Boden wurde zu einer Ware wie andere Waren, und die Bodenrente fließt fast ungeschmälert zum Grundeigentümer. Die Auswüchse dessen sind weithin sichtbar – im Geldbeutel vieler Menschen bis hin zum Stadtbild. Zwar kam es in einzelnen Staaten zu einer begrenzten Umverteilung von Land zugunsten von Kleinbauern, doch eine wirklich gleichmäßige Verteilung des Grundvermögens – gar des städtischen Bodens – wurde nirgends erreicht, ja nicht einmal versucht. Der sozialistisch-kommunistische Ansatz einer weitgehenden und größtenteils aufgezwungenen Verstaatlichung des Bodens muss wohl als gescheitert gelten.

Gesamtrechnung systematisch unterschätzt wird (Löhr, Olah & Huth 2021). So erstaunt es nicht, dass Grundeigentum in vielen Ländern steuerlich weitgehend geschont wird (Kriese 2019, S. 406f.).

Dementsprechend vorangetrieben und zementiert wird die Umverteilung. Mit Fug und Recht darf und muss man heute von einem Neo-Feudalismus sprechen. In Deutschland beispielsweise wird Grundvermögen sehr wenig besteuert, Grundeigentümer können zahlreiche Lücken und Gestaltungsmöglichkeiten nutzen (ebd.; Netzwerk Steuergerechtigkeit 2020). Eine Folge aus alledem dürfte sein, dass hier das Privatvermögen der reichsten 10 Prozent zu gut 60 Prozent aus Immobilien

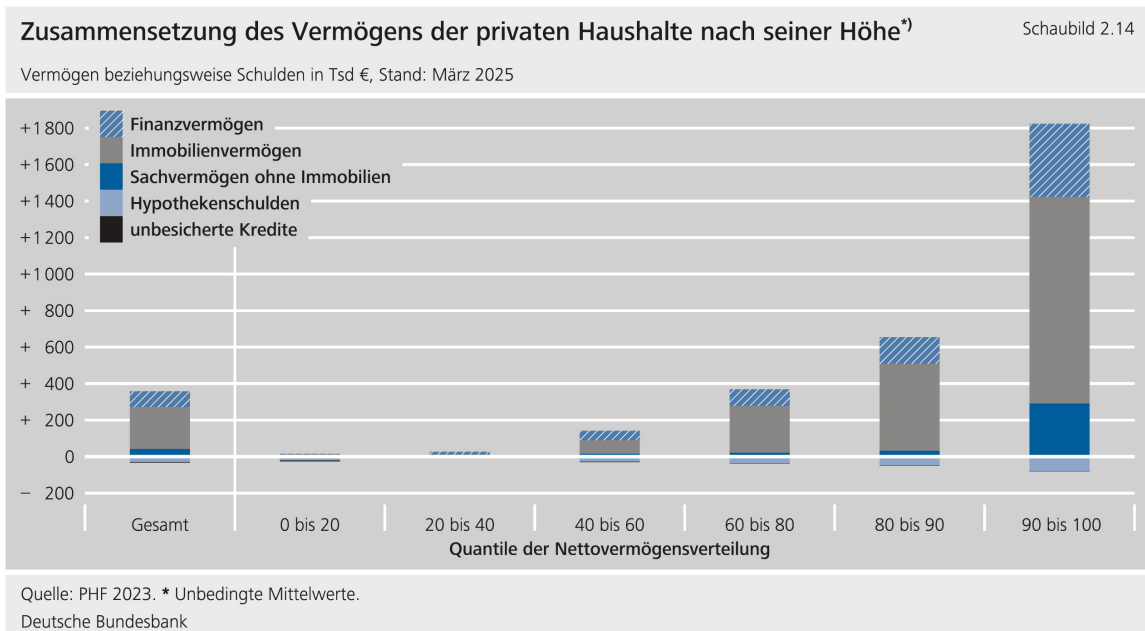


Abbildung 1: Zusammensetzung des Vermögens der privaten Haushalte nach seiner Höhe (Deutsche Bundesbank 2025)

Wo auch immer es zu Landreformen in der ein oder anderen Art und Weise kam: Die Gegenbewegungen und die Versuchungen des Kapitals waren stets mächtiger. Zahlreiche Wirtschaftsprofessoren, darunter mehrere Nobelpreisträger, versuchten Michail Gorbatschow – von 1985 bis 1991 Präsident der Sowjetunion – von einem Ausverkauf des Landes abzuhalten und von einer staatlichen Abschöpfung der Bodenrente zu überzeugen (Fitzgerald 2007). Dies scheiterte ebenso wie der Versuch, die ostdeutschen Kommunen nach dem Mauerfall dafür zu gewinnen, auf Landverkäufe zu verzichten und stattdessen auf die Vergabe von Erbbaurechten zu setzen (Andres 1991; Geitmann 1993; Strawe 2007).

So ist Boden heute mehr denn je in den Händen einer Minderheit konzentriert. Große Teile der Menschheit sind nicht nur keine Landeigentümer*innen, sondern praktisch besitzlos. Eine breit angelegte empirische Studie konnte für zahlreiche Industrieländer zeigen, dass der Anstieg der Grundstückspreise zwischen 1950 und 2012 zu rund 80 Prozent einem Anstieg der Landpreise geschuldet ist (Knoll, Schularick & Steger 2017). Auch deutet einiges darauf hin, dass der Produktionsfaktor Boden innerhalb der volkswirtschaftlichen

besteht, die reichsten 20 Prozent sind im Durchschnitt sogar zu rund 85 Prozent Grundeigentümer (Deutsche Bundesbank 2025), siehe Abbildung 1.

Ganz ähnlich verlief und verläuft die Entwicklung in der Schweiz. Auch hier gab es in den 1970er Jahren Bestrebungen, der um sich greifenden Bodenspekulation und Grundvermögenskonzentration Herr zu werden. Eine vom Bund eingesetzte Expertenkommission erarbeitete einen Entwurf für eine neue Bundesverfassung. Sie postulierte darin eine Eigentumspolitik, „die gerade auch zur *Erhaltung* der heutigen Eigentumsordnung“ verfolgt werden müsse (Expertenkommission 1977a, S. 70, eigene Hervorhebung). Deshalb solle sie „eine übermäßige Konzentration von Vermögen und Grundeigentum verhüten“ sowie „für eine gerechte Umverteilung des Bodenwertzuwachses sorgen“ (Expertenkommission 1977b, S. 7).

Die Kommission war der Ansicht, „dass es nicht angehe und sogar in höchstem Masse stossend sei, wenn einige wenige Privatpersonen zulasten der Allgemeinheit aus Geschäften mit dem schweizerischen Grund und Boden massive Gewinne ziehen, die sie wirtschaftlich nicht ‚verdient‘ haben.“ (Expertenkommission 1977a, S. 71)

Denn: „Liesse der Gesetzgeber dieser Entwicklung freien Lauf, so würde sich wie vor der französischen Revolution eine ‚tote Hand‘ privater Vermögens- und Grundeigentums-Konzentrationen bilden. Die private Eigentumsordnung müsste zwangsläufig mehr und mehr in Misskredit geraten, und die Kräfte, die auf tiefgreifende Strukturänderungen hinarbeiten, würden Auftrieb erhalten.“ (Expertenkommission 1977a, S. 70)

Die Verfassung wurde allerdings nicht geändert wie von der Kommission vorgeschlagen. Das private Grundeigentum genießt auch in der Schweiz – trotz fortgeschrittener Vermögenskonzentration – bis heute breite Anerkennung. Die 1985 eingeführte kapitalgedeckte Altersvorsorge, verpflichtend für alle Arbeitnehmenden als Ergänzung zur gesetzlichen Altersvorsorge, wirkte hierauf nurmehr festigend (Benthaus & Heimann 2019; Wiesmann 2014, S. 172ff.). Das Ergebnis: Seit der Finanzkrise 2008 ist die Mietzinsentwicklung der allgemeinen Inflation davongelaufen, und zwar steil nach oben, siehe Abbildung 2. Die damit einhergehende Umverteilung von Mieter*innen zu Vermieter*innen belief sich zwischen 2005 und 2021 auf insgesamt 78 Milliarden Franken. Im Jahr 2021 betrug sie geschätzte 10,4 Milliarden Franken oder 26 Prozent der bezahlten Mieten, das macht durchschnittlich 370 Franken pro vermietete Wohnung und Monat (BASS 2022, S. 10ff.).

Vorsichtige, datenbedingt lückenhafte Schätzungen der den Grundeigentümer*innen in der Schweiz jährlich insgesamt zufließenden Bodenrente ergeben die gigantische Summe von rund 90 Milliarden Franken (Imboden & Vontobel 2023). Der tatsächliche Betrag dürfte deutlich darüber liegen, auch in der Schweiz wird nur ein Bruchteil der Bodenrente besteuert (Kriese 2019, S. 406f.).

Wie konnte es so weit kommen? Eine umfassende Antwort darauf würde den Rahmen dieses Beitrags sprengen. Hingewiesen sei an dieser Stelle nur darauf: Die klassischen Ökonomen unterschieden noch zwischen den drei Produktionsfaktoren Boden, Arbeit und Kapital. Die besonderen Eigenschaften des Bodens waren für sie selbstverständlich. Doch die seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts maßgebliche neoklassische Wirtschaftstheorie subsumierte den Boden weitgehend unwidersprochen zum Kapital. Den möglichen dahinter liegenden Motiven einmal nachzugehen, könnte eine spannende Forschungsfrage sein. Eine „Marktwirtschaft ohne Kapitalismus“ (Onken 2025b) erscheint den meisten heute wie ein Widerspruch in sich selbst. Jegliche Alternativen zu dem als alternativlos erscheinenden Neoliberalismus haben im gesamten politischen Spektrum einen schweren Stand.

5. Die Rolle des Bodens: Von (zu) vielen verkannt

Die Neoklassiker*innen haben ganze Arbeit geleistet. Die meisten, auch viele progressive Ökonom*innen, Aktivist*innen und Politiker*innen hinterfragen die Unterschlagung des Produktionsfaktors Boden heute nicht (mehr). So schreibt beispielsweise Thomas Piketty, ein bevorzugt von der politischen Linken zitierter Autor (2014, S. 722 f.): „...so dass in sehr langfristiger Perspektive der Grundbesitz eine Form des Kapitals ist, die sich im Grunde von den anderen Formen akkumulierbaren Kapitals gar nicht so sehr unterscheidet.“

Großer Widerstand gegen die Einführung einer Bodenwertsteuer in Deutschland kam – erwartbar – von bürgerlicher Seite. Insbesondere aber auch aus der SPD, ganz im Widerspruch – siehe oben –

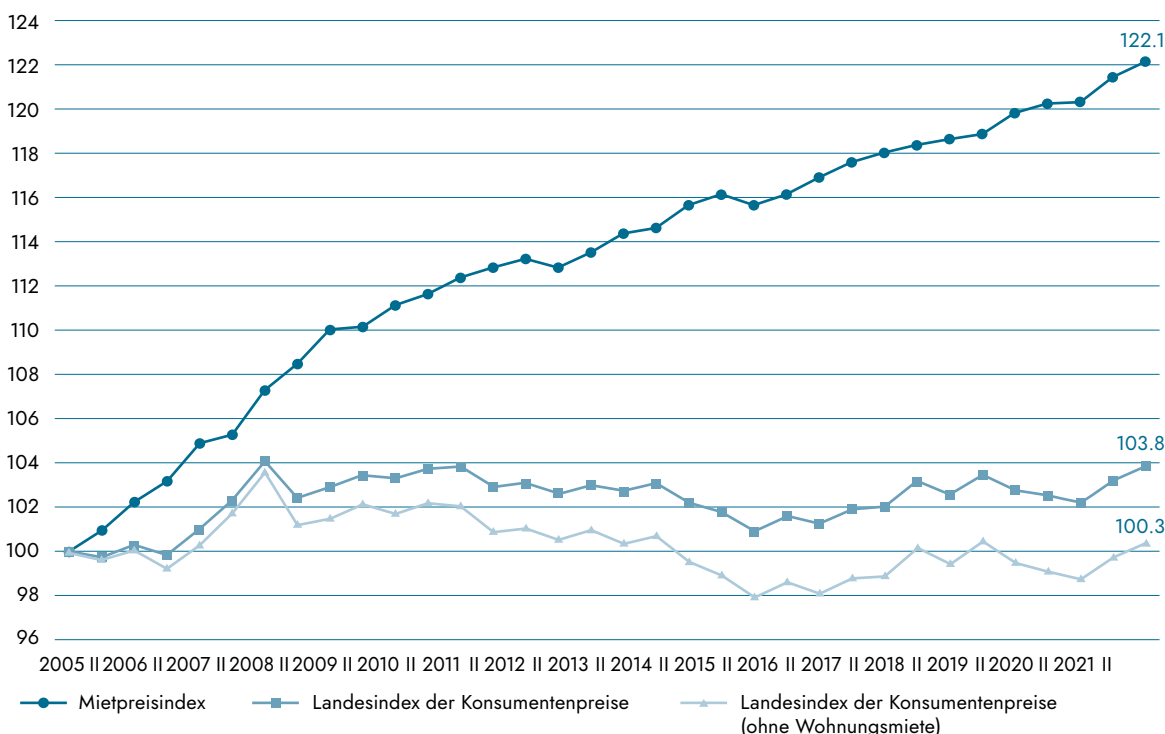


Abbildung 2: Die Mietzinsentwicklung in der Schweiz zwischen November 2005 und November 2021 (BASS 2022, S. 8)

zur SPD der 1970er Jahre (Krise/Löhr 2021). An die Stelle der Überwindung des Kapitalismus trat offenkundig dessen Popularisierung.

Auch die Berliner Initiative *Deutsche Wohnen & Co. enteignen* (2025) beruft sich zwar auf Art. 15 des Grundgesetzes: „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung (...) in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.“ Sie strebt aber nicht nach einer Vergesellschaftung einzig des Bodens, sondern der „privaten profitorientierten Immobiliengesellschaften, die mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin besitzen“ in Gänze, also mit allen Aktiva. Sie darf sich damit durchaus im Einklang sehen mit der herrschenden Meinung der Grundgesetzkommentator*innen, denn die etablierte zivilrechtliche Definition des Grundstücks kennt keine Trennung von Boden und aufstehendem Gebäude (vgl. § 94 BGB).

Doch war das die Intention des Gesetzgebers? 1948/49 dürfte den meisten mit der Erarbeitung des Grundgesetzes befassten Mitgliedern des Parlamentarischen Rates die Bodenreformdebatte, die im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts in Politik und Gesellschaft geführt wurde, noch sehr präsent gewesen sein. Zudem erlebte das Erbbaurecht, eine Möglichkeit, das Eigentum am Boden vom Recht an der Bodennutzung zu trennen, ab 1919 eine Blütezeit. ‚Grund und Boden‘ jedenfalls, aber eben interessanterweise nicht ‚Grundstücke‘, wurde vom Parlamentarischen Rat „ohne jede Diskussion“ (Durner 2019, Rn. 32) in Artikel 15 aufgenommen. Dies womöglich in der stillen Übereinkunft, dass aufstehende Gebäude nicht ebenfalls einer Vergesellschaftung zugänglich sein sollten. Das könnte zumindest für Wohngebäude gelten, im Gegensatz zu Nichtwohngebäuden, die je nach ihrer Nutzung als Produktionsmittel angesehen werden können.

6. Es geht auch anders

So ernüchternd sich das alles darstellt, so gibt es doch eine Reihe vielversprechender Praktiken und Gegenbewegungen, neue wie alte, die den Boden als Gemeingut behandeln. Manche davon bewähren sich seit Jahrzehnten, mitunter seit Jahrhunderten. Nachfolgend können an dieser Stelle nur einige wenige Beispiele kurz vorgestellt werden, auf die umfangreiche Literatur sei verwiesen (Gerber/Krise 2019; Meyer-Renschhausen/Prätor 2018; Isler 2009; Ostrom 1999).

Die Schweiz, eine Art Vielvölkerstaat, versteht sich als Eid-Genossenschaft, also als ein Gemeinschaftsunternehmen. Seit Jahrhunderten ging von der Schweiz kein Krieg aus, sie zählt zu den weltweit friedfertigsten Staaten. Das mag unter anderem auch darin begründet sein, dass hier eine stark ausgeprägte direkte Demokratie und Kultur des Interessenausgleichs gelebt wird. Neben den politischen Gemeinden bestehen auch sogenannte Bürger- oder Bürgergemeinden, Genossamen und

Korporationen zur Verwaltung der Gemeingüter. In manchen Kantonen befindet sich der größte Teil der Wälder und Weiden in Gemeineigentum und wird als Allmenden bewirtschaftet, ist also weder privat noch staatlich kontrolliert. So besitzt beispielsweise die Korporation Uri rund 70 Prozent der Fläche des gleichnamigen Kantons. Neben reichlich Felsen und Gletscher gehören ihr Wald, Bäche und Seen sowie fast alle Alpweiden. Allein letztere bedecken rund ein Drittel des Kantonsgebiets. Die Korporation erzielt Einnahmen aus Regalien, Konzessionen, Gebühren, Miet- und Pachtzinsen, der Waldwirtschaft und der Wasserkraftnutzung. Sie betreibt Kultur- und Sportförderung sowie ein Alten- und Pflegeheim (Korporation Uri, o.D.; dieselbe, 2013). Die Bürgergemeinde Bern, um ein weiteres Beispiel zu nennen, bewirtschaftet 3.682 Hektar Wald, 30 landwirtschaftliche Güter mit insgesamt 1.000 Hektar, rund 200 Häuser mit über 2.800 Mieteinheiten sowie 700 Grundstücke mit insgesamt 212 Hektar, die im (Erb-)Baurecht an Dritte abgegeben sind. Aus den daraus erzielten Erträgen finanziert die Bürgergemeinde zahlreiche soziale und kulturelle Aufgaben und Eigenbetriebe (Bürgergemeinde Bern, o.D.).

Das bereits mehrfach erwähnte (Erb-)Baurecht hat in der Schweiz große Verbreitung gefunden. Zahlreiche Kantone, Städte, (Bürger-)Gemeinden und gemeinnützige Stiftungen, darunter die Stiftungen Edith Maryon, Confoedera, Habitat und NWO-Belcampo, setzen dieses Instrument seit langem erfolgreich ein, unter anderem zur Ermöglichung und langfristigen Absicherung von bezahlbarem Wohnen. Die Schweiz ist auch das Land, in dem seit rund 10 Jahren, ausgehend von Basel, in zahlreichen Städten und Gemeinden über sogenannte Bodeninitiativen diskutiert und abgestimmt wird.

Wo eine solche Initiative vom Stimmvolk mehrheitlich angenommen wurde – in den meisten Fällen war dies bisher der Fall – darf die öffentliche Hand grundsätzlich kein Land mehr veräußern. Unter bestimmten engen Voraussetzungen sind Ausnahmen möglich, und die Vereinbarung von (Erb-)Baurechten wird ausdrücklich befürwortet.

Auch in anderen Teilen der Welt finden sich starke Alternativen zwischen Staat und Markt. Beispielfähig erwähnt sei die Ende der 1960er, Anfang der 1970er Jahre aus der Bürgerrechtsbewegung heraus entstandene *Community Land Trust*-Bewegung in den USA. Ihr Anliegen ist es, benachteiligten Bevölkerungsgruppen ein würdiges Zuhause zu verschaffen. Zu diesem Zweck erwerben die lokalen Organisationen Land, mitunter gestützt auf Spenden und Zustiftungen, und geben es zur Bebauung ab im (Erb-)Baurecht. Die Bewohner – ihrerseits Haus- und Wohnungseigentümer – sind in die Trustverwaltung eingebunden. Während und nach der von den USA ausgehenden Immobilienkredit- und Finanzkrise von 2008 waren CLT-Hauseigentümer unterdurchschnittlich von Kreditausfällen betroffen (Thaden/Rosenberg 2010). Es stimmt hoffnungsvoll, dass die CLT-Bewegung in der

jüngeren Vergangenheit auch in Festlandeuropa Fuß fasst, nachdem sie sich davor schon in Großbritannien etablierte.

Mehr oder weniger umfassend verwirklicht findet man Bodenwertsteuern (Land Value Tax) unter anderem in Dänemark, Australien, Neuseeland und Estland. Seit kurzem erhebt auch Baden-Württemberg eine Bodenwertsteuer – ein Erfolg des zivilgesellschaftlichen Aufrufs Grundsteuer: Zeitgemäß! (2025). Sie löste dort die nicht mehr verfassungsgemäße alte Grundsteuer ab (Kriese/Löhr 2021). Debatten über die Einführung einer Land Value Tax

werden derzeit unter anderem in Kanada, Schottland, Wales und Teilen der USA geführt, siehe hierzu @bodenwertsteuer auf X/Twitter.

Zur Schärfung des Bewusstseins über die Bodenfrage – fürs erste vorrangig in der Schweiz, daneben in Deutschland und Österreich – haben mehrere Stiftungen den Verein Gemeingut Boden gegründet. Weitere Mitglieder und Spenden zur Bewältigung und Finanzierung dieser großen und schönen Aufgabe sind sehr willkommen!

www.gemeingutboden.ch

Literatur

- Andres, Fritz (1991):** Privatisierung der Bodennutzung in den neuen Bundesländern durch Vergabe von Erbbaurechten. *Fragen der Freiheit*, Folge 210, S. 3–16.
- Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien BASS AG (2022):** *Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006–2021*. Abgerufen am 26.06.2025 von: https://www.buerobass.ch/fileadmin/Files/2022/2022_MV_Entwl_Rend_Mietwhg_Studie_DE.pdf
- Benthaus, Sebastian/Heimann, Hans-Georg (2019):** *Betongold – Immobilienpolitik der Pensionskassen*. In: Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (Hg.): *Boden behalten – Stadt gestalten*. rüffer und rub.
- Bommert, Wilfried (2012):** *Bodenrausch. Die globale Jagd nach den Äckern der Welt*. Eichborn.
- Bundesverfassungsgericht (1967):** BVerfG, 12.01.1967 - 1 BvR 169/63.
- Burggemeinde Bern (o.D.):** *Bürgerjahr- und Verwaltungsberichte 2023*. Abgerufen am 04.06.2025 von: <https://www.bgbern.ch/service/publikationen/jahres-und-verwaltungsberichte>
- Busse, Tanja/Greife, Christiane (2024):** *Der Grund: Die neuen Konflikte um unsere Böden – und wie sie gelöst werden können*. Kunstmann.
- Deutsche Bundesbank (2025):** Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2023. *Monatsbericht*, April 2025. Abgerufen am 05.06.2025 von: <https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/monatsberichte/monatsbericht-april-2025-954594?article=vermoeigen-und-finanzen-privater-haushalte-in-deutschland-ergebnisse-der-vermoeigenbefragung-2023-954598>
- Deutsche Wohnen & Co. enteignen (2025):** Über uns. Website *Deutsche Wohnen & Co. enteignen*. Abgerufen am 23.06.2025 von: <https://dwenteignen.de/ueber-uns>
- Durner, Wolfgang (2019):** *Kommentar zum GG Art. 15*. In: Dürig / Herzog / Scholz: *Grundgesetz Kommentar*. C. H. Beck.
- Expertenkommission für die Vorbereitung einer Totalrevision der Bundesverfassung (1977a):** *Bericht*. Eidgenössische Drucksachen- und Materialienzentrale. Abgerufen am 26.06.2025 von: <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/staat/gesetzgebung/archiv/bundesverfassung.html>
- Expertenkommission für die Vorbereitung einer Totalrevision der Bundesverfassung (1977b):** *Verfassungsentwurf*. Abgerufen am 26.06.2025 von: <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/staat/gesetzgebung/archiv/bundesverfassung.html>
- Fitzgerald, Karl (2007):** Letter to Gorbachev. Website *prosper australia*. Abgerufen am 23.06.2025 von: <https://www.prosper.org.au/2007/11/letter-to-gorbachev/>
- Geitmann, Roland (1993):** Erbbaurecht in Ost und West – Bericht über ein innovatives Projekt (Teil II). *Fragen der Freiheit*, Folge 224, S. 17–32.
- George, Henry (1891) [1879]:** *Fortschritt und Armut. Eine Untersuchung über die Ursache der Arbeitskrisen und der Zunahme der Armut bei Zunahme des Reichtums. Ein Mittel zur Verbesserung*. Philipp Reclam jun.
- Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (Hg.) (2019):** *Boden behalten – Stadt gestalten*. rüffer und rub.
- Giger, Markus / Rist, Stephan (2019):** *Boden als Investitionsobjekt – Landkäufe und ihre internationalen Verflechtungen*. In: Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (Hg.): *Boden behalten – Stadt gestalten*. rüffer und rub..
- Grundsteuer: Zeitgemäß! (2025):** Website *Grundsteuer: Zeitgemäß | Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform*. Abgerufen am 04.06.2025 von: <https://www.grundsteuerreform.net>
- Harrison, Fred (2021):** Magna Charta – The Ugly Truth. Website *Land&Liberty*. Abgerufen am 23.06.2025 von: <https://landandliberty.net/magna-charta-the-ugly-truth/>
- Imboden, Priscilla / Vontobel, Werner (2023):** Die unsichtbare Milliardenverteilung. Website *Republik*. Abgerufen am 05.06.2025 von: <https://www.republik.ch/2023/09/01/die-unsichtbare-milliardenverteilung>
- Isler, Rudolf (2009):** Verwaltung des Bodens durch das Geistesleben: Neue Bodenordnung durch individuelle Initiativen, *Sozialimpulse*, 20. Jg., Heft 4, S. 37–41.
- Knoll, Katharina / Schularick, Moritz / Steger, Thomas (2017):** No Price Like Home: Global House Prices 1870-2012, *American Economic Review*, S. 331–353.
- Korporation Uri (o.D.):** *Geschäftsbericht 2023*. Selbstverlag. Abgerufen am 26.06.2025 von: <https://www.korporation.ch/media/publikationen/>
- Korporation Uri (2013):** *Korporation Uri*. Selbstverlag.

- Kriese, Ulrich (2019):** *Die Bodenrenten den Gemeinden – Aufruf «Grundsteuer: Zeitgemäß!»*. In: Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (Hg.): *Boden behalten – Stadt gestalten*. rüffer und rub.
- Kriese, Ulrich (2024):** Monopoly oder die Ironie der Geschichte. *Handelsblatt*, 05.01.2024, S. 12.
- Kriese, Ulrich / Löhr, Dirk (2021):** Die Bodenwertsteuer und andere Grundsteuermodelle in den Bundesländern. *Zeitschrift für Sozialökonomie*, 58. Jg., erschienen am 22. August 2021. Abgerufen am 23.06.2025 von: https://www.sozialoekonomie-online.de/files/archiv/ab%202019:%20Online-Beitraege/ZFS%C3%96-ONLINE_L%C3%B6hr_Kriese_Bodenwertsteuer.pdf
- Land Matrix (2025):** Website *Land Matrix*. Abgerufen am 04.06.2025 von: <https://landmatrix.org>
- Locke, John (1977) [1690]:** *Zwei Abhandlungen über die Regierung*. Abhandlung 2, Kapitel 5. Suhrkamp.
- Löhr, Dirk / Hertweck, Florian (2019):** *(Erb-)Baurecht und Bodeneigentum – ein geschichtlicher Abriss in Schlaglichtern*. In: Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (Hg.): *Boden behalten – Stadt gestalten*. rüffer und rub.
- Löhr, Dirk / Olah, Norbert und Huth, Thomas (2021):** Boden, der vergessene Produktionsfaktor. *Wirtschaftsdienst*, Heft 3, S. 221–226.
- Meyer-Renschhausen, Elisabeth (1999):** Bodenrechtsreform – Von den Anfängen bis zur Gegenwart. *Zeitschrift für Sozialökonomie*, 36. Jg., 120. Folge, S. 3–9.
- Meyer-Renschhausen, Elisabeth/Prätor, Klaus (2018):** Allmenden, Commons und Gemeinheit – Vom Verschwinden und Wiederauftauchen der Allmenden. *Zeitschrift für Sozialökonomie*, 55. Jg., 196/197. Folge, S. 51–60.
- Mill, John Stuart (1864) [1848]:** *Grundsätze der politischen Ökonomie nebst einigen Anwendungen derselben auf die Gesellschaftswissenschaft*, 2. Bd., Zweites Buch, Kap. II, § 6. Perthes-Besser und Mauke.
- Mosmann, Johannes (2008):** Grundlos Boden los – Wie aus Unrecht Kapital wird. Website *Institut für soziale Dreigliederung*. Abgerufen am 23.06.2025 von: <https://www.dreigliederung.de/essays/2008-06-001>
- Netzwerk Steuergerechtigkeit (2020):** Immobilienmärkte (be-)steuern. Website *Netzwerk Steuergerechtigkeit*. Abgerufen am 24.06.2025 von: <https://www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de/infothek/immobilienmaerkte-besteuern/>
- Onken, Werner (2025a):** Vor 500 Jahren: ‚Freyheit 1525‘. Die Forderungen der Bauern in ihren Zwölf Artikeln. *ErbbauZ*, 6. Jg., S. 79–81.
- Onken, Werner (2025b):** *Grundrisse einer Marktwirtschaft ohne Kapitalismus, 50 Fragen und Antworten*. Oekom.
- Ostrom, Elinor (1999):** *Die Verfassung der Allmende: Jenseits von Staat und Markt*. Mohr (Siebeck).
- Pearce, Fred (2012):** *Land Grabbing. Der globale Kampf um Grund und Boden*. Antje Kunstmann.
- Piketty, Thomas (2014):** *Das Kapital im 21. Jahrhundert*. C. H. Beck.
- Rousseau, Jean-Jacques (1965) [1754]:** *Abhandlung über den Ursprung und die Grundlagen der Ungleichheit unter den Menschen*. In: ders., *Frühe Schriften*. Reclam.
- Senft, Gerhard (Hg.) (2013):** *Land und Freiheit, Zum Diskurs über das Eigentum von Grund und Boden in der Moderne*. Promedia und Verein Kritische Geographie.
- Spence, Thomas (1904) [1795]:** *Das Gemeineigentum am Boden*. C. L. Hirschfeld.
- Steiner, Rudolf (1986) [1921]:** *Wie wirkt man für den Impuls der Dreigliederung des sozialen Organismus?* (GA 338). Rudolf Steiner Verlag.
- Steiner, Rudolf (1989) [1919]:** *Betriebsräte und Sozialisierung* (GA 331). Rudolf Steiner Verlag.
- Steiner, Rudolf (2002) [1922]:** *Nationalökonomischer Kurs* (GA 340). Rudolf Steiner Verlag.
- Stiftung Edith Maryon (2023):** *Ein anderer Umgang mit Grund und Boden* (3. neubearbeitete Auflage). Selbstverlag. Abgerufen am 26.06.2025 von: <https://www.maryon.ch>
- Strawe, Christoph (2007):** Wem gehört die Erde? Das Ringen um ein modernes Bodenrecht. *Sozialimpulse*, 18. Jg., Heft 2, S. 5–14.
- Thaden, Emily / Rosenberg, Greg (2010):** Outperforming the Market: Delinquency and Foreclosure Rates in Community Land Trusts. *Land Lines*, Oktober 2010. Abgerufen am 04.06.2025 von: https://www.lincolnst.edu/app/uploads/2024/04/1846_1154_lla10102_foreclosure_rates.pdf
- Vogel, Hans-Jochen (1972):** Bodenrecht und Stadtentwicklung. *Neue Juristische Wochenschrift*, 1972, Heft 35, S. 1544–1547.
- Weber, Ernst Waldemar (2019):** *Ein Essay zur Geschichte der Bodenfrage*. In: Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (Hg.): *Boden behalten – Stadt gestalten*. rüffer und rub.
- Wiesmann, Matthias (2014):** *Solidarwirtschaft – Verantwortung als ökonomisches Prinzip*. Futurum.