

21. Boden als endliches Gut

Gespräch über den Landrush und seine Folgen in Stadt und Land

Anne Neuber, Hannes Gerlof, Leonie Hanewinkel, Susanne Heeg

Ausgangspunkt dieses Gesprächs, das Stadtgeographin Susanne Heeg mit Stadt- und Landaktivist*innen führte, war die Einsicht, dass sowohl Mieter*innen als auch (junge) Bäuerinnen und Bauern Schwierigkeiten haben, im Wettbewerb mit Finanz- und Großinvestoren um Boden bestehen zu können. Die Tätigkeiten letzterer haben Auswirkungen auf Mieten, Kauf- und Pachtpreise. Gesprächspartner*innen waren Hannes Gerlof, Mitglied des Netzwerks Flächensicherung und des Access to Land Network Europe, sowie Anne Neuber, Mitglied der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft (AbL), und zudem Leonie Hanewinkel von der Initiative *Deutsche Wohnen & Co enteignen* (DWE). Ziel war es, Ähnlichkeiten, Differenzen und Folgen des »Landrush« für Stadt und Land zu diskutieren.

Seit wann könnt ihr ein großes Interesse von Investor*innen an städtischem und ländlichem Boden feststellen?

Anne Neuber (AN): Spätestens seit der Weltfinanzkrise 2008 ist Agrarland ein Anlageobjekt, dessen Wert Jahr für Jahr steigt. Wenn man in Deutschland einen Landwirtschaftsbetrieb mitsamt Land kauft, dann wird das gesetzlich weder reguliert noch erfasst. Mehr als das: die Agrarsubventionen der EU, die pro Hektar Land ausgezahlt werden, belohnen Größe gar.

Hannes Gerlof (HG): Ackerboden ist ein endliches Gut und wenn wir ins europäische Ausland, beispielsweise nach Belgien, schauen, dann scheint es keine Grenze für den Preis zu geben. Dort kostet ein Hektar Ackerland bereits um die 100.000 Euro. Bei solchen Summen können nur noch Inves-

tor*innen und auf Wachstum und Profit zielende Akteure mitspielen. Es ist abzusehen, dass der Run auf Agriphotovoltaik den Preis- und Flächendruck noch erhöhen wird, denn hier kann jetzt Geld auf dem Acker verdient werden, wie es mit normalem Acker- oder Gemüsebau nicht möglich wäre.

Leonie Hanewinkel (LH): Auch städtischer Boden ist seit der Weltfinanzkrise 2008 für Investoren sehr attraktiv geworden. Niedrige Zinsen, die bis 2022 bestanden, trugen dazu bei, dass andere Investitionen weniger lukrativ waren, aber Immobilien als Anlageobjekte umso attraktiver wurden, da sie aufgrund ständig steigender Mieten in Ballungszentren eine hohe Rentabilität sowie ökonomische Sicherheit boten. Dies war und ist besonders in Berlin der Fall. Ausgangspunkt für den Ausverkauf städtischen Bodens und von Immobilien war die Privatisierung vieler öffentlicher Wohnungen infolge der hohen Verschuldung aufgrund des CDU-Bankenskandals.

Ich möchte zunächst in Bezug auf Ackerland nachfragen. Wie funktioniert der Bodenmarkt und welche Akteure sind hier tätig?

AN: Eigentlich sollen laut Grundstücksverkehrsgesetz Landwirt*innen Vorrang beim Landkauf haben. Weil heute viele Agrarbetriebe aber in Form juristischer Personen, also als Aktiengesellschaft (AG), Genossenschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) organisiert sind, können sich Konzerne steuerbegünstigt in Form von Anteilskäufen 10 %, 50 % oder sogar 90 % des Betriebs kaufen. Damit erwerben sie auch die landwirtschaftlichen Flächen. Weil der Landkauf aber nur indirekt stattfindet – eben über den Anteilskauf eines Betriebs –, greift das Grundstücksverkehrsgesetz nicht. Weil in Ostdeutschland die Betriebe historisch bedingt größer sind und auch in der Mehrheit Genossenschaften oder GmbHs sind, sind Investor*innen hier stärker tätig als in Westdeutschland.

HG: Außerdem muss erwähnt werden, dass das Vorkaufsrecht so geregelt ist, dass ansässige lokale Landwirt*innen nur zum bereits abgegebenen Gebot/Preis kaufen können. Auch die – jetzt, AbL-sei-Dank, geänderte – Vergabepraxis der öffentlichen Flächen in Ostdeutschland durch die *Bodenver-*

*wertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)*¹ hatte die Bodenpreise in die Höhe schießen lassen. Hier war es jahrelang Praxis, dass Gebote ohne das Wissen der anderen Gebote abgegeben werden mussten, was dazu führte, dass Interessent*innen mit den Geboten an ihre Schmerzgrenze gegangen sind. Danach wurden die Startpreise für den nächsten Verkauf an die erzielten Preise der vorherigen Verkäufe angepasst. Eine Preisspirale, die es Junglandwirt*innen viele Jahre unmöglich machte, an Flächen zur Existenzgründung zu kommen.

Gibt es denn im Vergleich dazu Besonderheiten beim städtischen Boden zu beachten? Wenn ja, welche?

LH: Beim städtischen Boden gibt es mit der Bebauung und der Lage zwei Faktoren, die eine Rolle spielen. In Bezug auf die Bebauung spielen Alter und Qualität der Gebäude eine große Rolle für die Verwertung. Das führt zu der Situation, dass beispielsweise in guten Innenstadtlagen Gebäude, in denen Menschen günstig in relativ kleinen Wohnungen wohnen, abgerissen werden, um die verfügbare Baufläche intensiver auszunutzen – häufig für Luxus-Neubau.

Es bestehen dabei extreme räumliche Unterschiede zwischen Städten, aber auch innerhalb von Städten. In innerstädtischen Räumen von großen und mittelgroßen Städten gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dort steigen die Mieten und Bodenpreise üblicherweise stärker als am städtischen Rand. Auch außerhalb des städtischen Zentrums steigen die Mieten und Bodenpreise, allerdings nicht so stark. Dann gibt es noch mittlere bis kleinere Städte in strukturschwachen Räumen, die von sinkender Nachfrage betroffen sind. Die Mieten steigen dort nur langsam oder stagnieren und ganze Siedlungen sollen abgerissen werden.

Hat dies Auswirkungen auf die Art und Weise der Bodennutzung?

AN: Zwar wird nach einem Investorenkauf das Agrarland weiter bewirtschaftet, aber häufig verändert sich die Struktur des Betriebs. Oft zent-

1 Die BVVG ist in den fünf ostdeutschen Bundesländern für die Verwaltung der ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zuständig. Es handelt sich um eine dezentral strukturierte Gesellschaft des privaten Rechts, welche eng mit dem die Fachaufsicht ausübenden Bundesministerium der Finanzen sowie dem Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft zusammenarbeitet. Siehe: <https://www.bvvg.de>, sowie <https://www.bvvg.de/unternehmen/>, beide Seiten zuletzt abgerufen am 01.12.2024.

realisieren außerlandwirtschaftliche Investoren wie die *Lucas-Stiftung* der *Aldi*-Erben ihre Betriebe. Leitungsposten werden dann eher nahe des Konzernsitzes angesiedelt. Für Aussaat, Bodenbearbeitung und Ernte werden Traktoristen und die entsprechenden Maschinen vorbeigeschickt. Oft werden die Tierbestände reduziert oder abgeschafft.

HG: Hinzu kommt die fehlende Ansprechbarkeit der Eigentümer*innen in der ländlichen Kommune. Früher wusste jede*r, zu wem zu gehen ist, wenn auf dem Acker was irritierte oder Lösungen für lokale Herausforderungen gefunden werden mussten. Jetzt gehört die Fläche um die Dörfer oft Unternehmen, die weder Verbindung zur Region haben noch dort ansässig sind. Die Aussage im Grundgesetz, wonach Eigentum verpflichtet, kann so nicht Realität werden. Nur dann, wenn Eigentümer*in und Eigentum einen physischen Raum teilen und miteinander interagieren, kann eine Beziehung aufgebaut werden, die über das rein Monetäre hinausgeht. In Rumänien gibt es bereits Fälle, wo der humusreiche Oberboden des Ackers an Firmen in den arabischen Emiraten verkauft wurde, um dorthin Nährstoffe zur Lebensmittelerzeugung zu exportieren. Lokale Bäuer*innen hätten das vermutlich nicht getan, denn die Grundlage ihrer Existenz (und die ihrer Nachkommen) hängt von der Fruchtbarkeit ihrer Böden ab.

LH: Die Situation in Städten ist eine andere. Dort verfolgen finanzmarkt-orientierte Eigentümer*innen unterschiedliche Verwertungsstrategien: Private Equity Firmen wie beispielsweise Blackstone oder Pears Global zielen auf rasche, kurzfristige Profitsteigerungen. Das bedeutet, Mieten drastisch zu erhöhen, Instandhaltungen zu unterlassen und die Ansprechbarkeit für Mieter*innen zu reduzieren. Häufig geht dies mit Steueroptimierung in Steueroasen und einem Weiterverkauf der Bestände zu einem höheren Preis einher. Es gibt aber auch börsennotierte Wohnungskonzerne wie Vonovia oder Covivio, die Teile der Bestände längerfristig halten. Hier spielten in der Vergangenheit (energetische) Modernisierungen eine große Rolle, um sowohl Wertsteigerungen des Portfolios als auch Mieterhöhungen erzielen zu können. Vonovia, das größte Wohnungsunternehmen Deutschlands, ist ein Beispiel für ein aktives Portfoliomanagement. Hier gilt, dass Immobilien wieder abgestoßen werden, wenn sie hohe Kosten verursachen und zugleich aufgrund der Lage oder Bau-substanz keine großen Mietsteigerungen erwarten lassen. Immobilien oder Wohnungsunternehmen, bei denen deutliche Mietsteigerungen möglich sind,

wurden hinzugekauft. Viele finanzmarktorientierte Immobilienkonzerne unternahmen Zukäufe, um Buchwerte und Renditen zu optimieren. Als die Zinsen stiegen, wurde diese Strategie problematisch, da das Verhältnis von Schulden und Unternehmenswerten für die Konzerne ungünstiger wurde. Sie sind nun darauf angewiesen, die Mieten noch aggressiver zu steigern, Kosten zu sparen und weniger wertvolle Bestände zu hohen Preisen – die sich häufig nicht mehr realisieren lassen – zu verkaufen.

Könnt ihr Beispiele geben, wie sich die Preise für Pacht, Miete und Kauf konkret entwickelt haben?

AN: Kostete ein Hektar Agrarland im Jahr 2007 durchschnittlich 9.205 Euro, waren es 2022 bereits etwa 31.911 Euro.² In Nordrhein-Westfalen wurden 2022 mit einem Durchschnittspreis von 80.113 Euro pro Hektar Höchstwerte erzielt. Landwirt*innen können diese Preise mit ihrer landwirtschaftlichen Arbeit nicht finanzieren. Der durchschnittliche Pachtpreis lag im Jahre 2007 noch bei 183 Euro pro Hektar und stieg bis 2020 auf 329 Euro. Das ist aber regional sehr unterschiedlich. Pachtpreise sind sehr relevant für Bäuer*innen, weil sie durchschnittlich nur etwa 40 % ihrer Flächen im Eigentum haben. Die restlichen 60 % werden von Privatpersonen und zum kleinen Teil auch von der öffentlichen Hand und Kirchen gepachtet. Steigen die Pachtzinsen, fließt mehr Geld aus den landwirtschaftlichen Betrieben in die Taschen von privaten Flächeneigentümer*innen.

HG: Auf der anderen Seite haben sich die Erträge und Gewinne, die mit einer Ackerfläche erzielt werden, durch Klimawandel, wirtschaftliche Krisen und infolge der Weltmarktpreise verringert. Pacht und Ertrag gleichen sich teilweise nur noch aus. Im Unterschied zu Deutschland ist der Pachtpreis in Frankreich je nach Region bei 150 bis 200 Euro gedeckelt; Pachten ist außerdem sehr sicher und durch die Kappung des Kaufpreises von Ackerflächen ist der Verkauf nicht so attraktiv wie in Deutschland. Dies erhöht die Sicherheit für Betriebe und ermöglicht auch kleineren Betrieben, planbare Geschäftsmodelle zu realisieren.

2 Bundesinformationszentrum Landwirtschaft: Bodenpreise: Warum sie seit Jahren steigen, Beitrag vom 09.Juli 2024. Siehe: <https://www.praxis-agrar.de/pflanze/ackerbau/bo-denpreise-warum-sie-seit-jahren-steigen>, zuletzt abgerufen am 05.01.2024.

LH: Am stärksten steigen die Angebotsmieten in Ballungszentren. In Berlin beispielsweise lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten nettokalt im ersten Quartal 2022 bei 10,45 Euro. Im ersten Quartal 2023 waren es bereits 12,92 Euro. Das ist ein Anstieg von 24 % innerhalb eines Jahres. Die Angebotsmieten sind überall gestiegen, auch in kleinen Städten und im ländlichen Raum. 2010 lagen sie dort deutschlandweit im Durchschnitt um 5,80 Euro nettokalt; 2022 um 8,20 Euro nettokalt. Auch die Bestandsmieten steigen, allerdings langsamer, weil die Mieterhöhungsmöglichkeiten in bestehenden Mietverträgen begrenzt sind. Während manche Vermieter*innen keinen Gebrauch von den Möglichkeiten für Mieterhöhungen machen, missachten viele Vermieter*innen allerdings die Mietpreisbremse, die die Neuvermietungsmiete an den Mietspiegel bindet.

Diese Preisentwicklungen sind enorm. Wer sind denn die Akteur*innen im städtischen und ländlichen Kontext?

HG: Im ländlichen Raum sind Akteur*innen auf der Investorenseite häufig juristische und nicht natürliche Personen. Deutschland ist ein Pachtland, die meisten Flächen gehören nicht denen, die sie bewirtschaften. Mit der Pacht lässt sich Geld verdienen und Junglandwirt*innen fällt es oft schwer, an sichere und langjährige Pachtverträge zu kommen. Um der Herausforderung hoher Investitionskosten bei niedriger Rendite von kleineren und sich gründenden Betrieben zu begegnen, haben sich seit 2008 in Deutschland verschiedene bürgerschaftlich getragene Organisationen wie die *Bio-Boden Genossenschaft*, die *Kulturland Genossenschaft* oder die *Regionalwert AG* gegründet, um Flächen zu erwerben und an Betriebe zu verpachten. Damit gelingt es, langfristig Flächen für die Bewirtschaftung zu sichern. Aber eigentlich müssten die in vielen Bundesländern existierenden Landgesellschaften ihre Rolle zur Gestaltung einer »gesunden« Agrarstruktur stärker wahrnehmen und in Käufe eingreifen, um Land für Neueinsteiger*innen zu bevorraten. Auch landeseigene Stiftungen für die öffentlichen Flächen können eine Lösung sein, um langfristig lokale und kleinbäuerliche Betriebe durch Zugang zu Land zu sichern.

LH: Das Wissen darüber, wer Immobilien besitzt, ist sehr intransparent und wurde in langwieriger Arbeit von Journalist*innen, Wissenschaftler*innen und Mieter*innen geschaffen. Hier ist unbedingt das Projekt »Wem gehört

die Stadt« der Rosa-Luxemburg-Stiftung zu nennen. Laut einer daraus hervorgegangenen Studie wohnen deutschlandweit 44,9 % aller Einwohner*innen in selbstgenutztem Eigentum. Das ist im europäischen Vergleich wenig. Deutschland ist also nicht nur ein Pachtland, sondern auch ein Mieter*innenland. Nur 12,1 % der Wohnungen gehören öffentlichen, genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Eigentümer*innen. Finanzmarktorientierte Vermieter*innen haben in den letzten Jahren ihre Bestände vergrößert, in ganz Deutschland gehören insgesamt aber auch nur 1,6 % privaten Unternehmen wie Banken und Fonds und 5,3 % großen Wohnungsunternehmen. 11,7 % der Wohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen, die in *Wohnungseigentümergeinschaften* (WEG) zusammengeschlossen sind. Bei 23,5 % des Wohnungsbestandes, der im Eigentum von Privatpersonen, aber nicht in WEGs gebündelt ist, ergeben sich Ungenauigkeiten, denn laut Grundbuch befindet sich ein Teil dieser Wohnungen im Eigentum juristischer Personen, die sich aber in der Gebäude- und Wohnungszählung der Kategorie Privatperson zugeordnet haben. Dass deutschlandweit nur knapp 7 % der Wohnungen finanzmarktorientierten Vermieter*innen gehören, klingt erstmal wenig. Allerdings muss dabei beachtet werden, dass diese Bestände sich auf wenige Regionen und Städte konzentrieren und die Unternehmen dort eine relevante Marktmacht darstellen. Außerdem sind laut der Recherche auch viele der Eigentümer*innen, die als Privatpersonen eingetragen sind, eigentlich Unternehmen, die ähnliche Interessen wie große Konzerne verfolgen.

Deutschlandweit hat Berlin mit bis zu 40 % des Wohnungsbestands den größten Anteil von profitorientierten Großvermieter*innen. In Düsseldorf sind das ca. 35 %, gefolgt von München mit knapp unter 30 % und Leipzig, Frankfurt a.M. und Hamburg mit jeweils knapp 25 %. Frankfurt hat den größten öffentlichen Wohnungsbestand mit über 20 %, gefolgt von Berlin und Hamburg mit jeweils knapp unter 20 %.

Gibt es (Interessens-)Unterschiede zwischen großen und kleinen Boden- bzw. Wohnungseigentümer*innen? Lassen sich Tendenzen zur Konzentration feststellen?

AN: Obwohl es wenig Informationen über Investoren in der Landwirtschaft gibt, ist davon auszugehen, dass die Flächenkonzentration auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt stark zugenommen hat. 2017 schätzt eine Studie des Thünen-Instituts, dass etwa 34 % aller landwirtschaftlichen Be-

triebe in Form einer juristischen Person (GmbH, Genossenschaft, AG) in Ostdeutschland Investoren gehörten.

HG: Durch das Gießkannenprinzip der Subventionen im Rahmen der gemeinsamen Agrarpolitik in der EU ist es wie in vielen gesellschaftlichen Bereichen: diejenigen, die haben, bekommen noch mehr. Das macht Vergrößerungen natürlich attraktiv, weil so viel mehr leistungsloses Einkommen generiert werden kann. Steigende Preise begünstigen Spekulationen auf höhere Wiederverkaufspreise und führen zu einer zunehmenden Konzentration von Landbesitz.

AN: Wenn der Boden an Wert gewinnt, steigt ja auch der Buchwert des Unternehmens. Das ist zum Beispiel für eine Kreditaufnahme wichtig.

LH: Das, was Anne beschreibt, gilt auch für die Stadt. Die großen börsennotierten Wohnungsunternehmen konnten in der Vergangenheit ihre Rendite jährlich steigern, allein dadurch, dass ihre Immobilien und der Boden, auf dem sie stehen, an Wert gewonnen haben. Dies ermöglichte ihnen Refinanzierungen, die dazu dienten, weitere Unternehmen bzw. Bestände aufzukaufen. Mieteinnahmen werden vor allem dafür verwendet, Kredite zu bedienen und Dividende an Aktionäre auszuzahlen. Laut einer Recherche der Organisation »Finanzwende« betrug die Abschöpfungsquote, also der Teil der Mieteinnahmen, der an Aktionär*innen ausgeschüttet wird, bei den vier großen börsennotierten Wohnungsunternehmen (Vonovia, LEG, TAG, Grand City Properties) 2021 durchschnittlich 41,25 %.

Große finanzmarktorientierte Wohnungsunternehmen stehen strukturell unter dem Zwang, Shareholder Value zu maximieren. Dies ist mit vielen Nachteilen für Mieter*innen verbunden wie dem maximale Ausreizen von Mieterhöhungsmöglichkeiten, teuren, teilweise sinnlosen Modernisierungen nur um die Miete erhöhen zu können, Vernachlässigung von Instandhaltungsmaßnahmen, intransparenten Betriebskostenabrechnungen sowie Gewinn durch Insourcing von Leistungen und Energieversorgung.

Gegen die Annahme, dass Kleinvermieter*innen die besseren Vermieter*innen sind, lässt sich jedoch sagen, dass ein unpersönliches Mietungsverhältnis von Vorteil sein kann, wenn man sich gegen Vermieter*innen juristisch wehren möchte. Bei Kleinvermieter*innen droht zudem immer die Möglichkeit der (vorgeschobenen) Eigenbedarfskündigung.

Es wird von einem erschwerten Zugang von jungen Bäuer*innen und Kleinbäuer*innen zu Land berichtet. Macht es einen Unterschied, ob Boden gekauft oder gepachtet werden soll?

AN: Man braucht Land, um einen landwirtschaftlichen Betrieb anmelden oder um Land kaufen zu können. Diese Hürde kann man eigentlich nur mit Pachtland nehmen. Es ist aber nicht einfach, an Pachtland zu gelangen, weil Pachtverträge oft mehrjährig sind. Die Kirchen zum Beispiel verpachten nur, wenn man schon andere Flächen besitzt.

HG: Der Zugang zu Flächen ist also schwer, sei es zur Pacht oder im Eigentum. Einerseits gibt es finanzstarke Investoren, mit denen Jungbäuer*innen/-bauern preislich nicht konkurrieren können, und andererseits ist es für junge Landwirt*innen ohne elterlichen Betrieb schwer an Land zu kommen, da ihnen der Zugang zu lokalen Netzwerken mit Informationen z.B. über verfügbare Flächen fehlt. Ihnen mangelt es an »Street Credibility«, um auf dem Bodenmarkt als Käufer*innen anerkannt zu werden. Drastisch ausgedrückt, sind die meisten Flächen bereits vergeben, bevor »der alte Bauer kalt ist«.

Gibt es Proteste gegen die Verwertung von Land als Spekulationsobjekt?

AN: Eine langjährige Forderung der AbL ist, dass die Bundesländer ihrer Zuständigkeit für den Bodenmarkt nachkommen und Investorenkäufen einen Riegel vorschieben. Vorschläge in Form von Agrarstrukturgesetzen liegen auf dem Tisch. Auch Instrumente, um den rasanten Anstieg der Kauf- und Pachtpreise abzdämpfen, sind darin enthalten. Dies ist aber keine Lösung, sondern damit könnte allenfalls bewirkt werden, dass es auf dem Bodenmarkt nicht noch schlimmer wird.

HG: Dieser Kampf hat auf Bundesebene schon zu kleinen Erfolgen geführt. Die BVVG, die die öffentlichen Flächen der damaligen DDR im Auftrag der BRD privatisierte, ist nun gezwungen die Vergabe an Kriterien zu koppeln, die Neueinsteiger*innen und ökologische Bewirtschaftung bevorzugen. Auch die evangelische Kirche in Mitteldeutschland hat sich durch jahrelangen Druck der AbL auf einen Kriterienkatalog zur Vergabe ihrer Flächen geeinigt.

AN: Ja, auch Städte wie Leipzig, Erfurt und Kyritz oder das Bundesland Thüringen vergeben ihre Flächen jetzt nach gemeinwohlorientierten Kriterien. Der Verkauf der Produkte direkt vor Ort kann dann zum Beispiel wichtiger sein als der Höchstpreis.

LH: Auch im städtischen Raum wächst das Bewusstsein dafür, dass Spekulation mit Grund und Boden ein Problem ist. Die Initiative *Deutsche Wohnen & Co. Enteignen* (DWE) ist ein Ausdruck davon. Von Seiten der (Bundes-)Politik gibt es jedoch keine Anzeichen, Maßnahmen gegen Bodenspekulation zu ergreifen. Es gibt keine Bemühungen, das gekippte Vorkaufsrecht nachzubessern, und ein bundesweiter Mietendeckel ist nicht in Sicht, ganz zu schweigen von der Vergesellschaftung! In allen Parteien (außer der Linkspartei) herrscht die Auffassung vor, dass es der Neubau ist, der uns retten wird, aber tatsächlich zum weiteren Preisanstieg – und zur Bodenversiegelung – beiträgt.

Wie organisieren sich Menschen in der Stadt und auf dem Land gegen den Ausverkauf von Boden? Welche Herausforderungen gibt es und was sind Faktoren für eine erfolgreiche Organisierung?

HG: Ländliche Bodenkämpfe sind nahezu ausschließlich von bäuerlichen Communities geprägt. Es gibt auch lokale Bürger*inneninitiativen, die gegen Versiegelungsprojekte kämpfen. Forderungen der Landwirt*innen und ihrer Vertretungen resultieren aber kaum in eine breitere Debatte, was sicherlich auch damit zusammenhängt, dass Bauern und Bäuerinnen einen verschwindend geringen Teil der Bevölkerung darstellen – im Unterschied dazu umfassen Mieter*innen die Mehrheit der Bevölkerung. Leider ist es in den ländlichen Bodenkämpfen bisher nicht gelungen, den Deutschen Bauernverband und/oder seine Landesverbände zu involvieren und für Konzepte zur Regulierung des Bodenmarktes zu gewinnen. Bei denen überwiegt das Narrativ vom sich selbst regulierenden Markt und der Ausrichtung landwirtschaftlicher Produktion am Weltmarkt.

LH: Mieter*innen und aktive Stadtbewohner*innen organisieren sich in Städten zu unterschiedlichen Anlässen. In Berlin gab es in den letzten Jahrzehnten eine große Vielfalt von Initiativen zur Selbstorganisation von Mieter*innen, die sich rund um den Ausverkauf der Stadt und das Recht auf Stadt gegründet haben. Warum das ausgerechnet in Berlin der Fall war und nicht

in München, obwohl die Mieten dort im Durchschnitt höher sind, liegt möglicherweise daran, dass es in Berlin nach der Wende viel Freiraum und günstige Mieten gab. Seit 2010 sind die Mieten viel schneller als in anderen Großstädten gestiegen und haben inzwischen zum Mietniveau der teuren deutschen Städte aufgeschlossen. Diese Veränderung hat Widerstand geweckt.

Bis 2021 haben sich in Städten viele Mieter*innen-Initiativen gegründet, um mit Hilfe des Vorkaufsrechts ihre Häuser zurück in öffentliche oder gemeinwohlorientierte Hand zu bringen. Dafür war auch immer eine Zusammenarbeit mit der Kommune, in Berlin also dem Bezirk, notwendig, weil die Kommune die Initiative für das Vorkaufsrecht ergreifen muss. Viele Mieter*innen-Initiativen gründeten sich anlässlich eines konkreten Falls wie eines Hausverkaufs oder einer angekündigten Modernisierung mit hohen Mietsteigerungen. Wenn der konkrete Anlass vorbei ist, dann sind auch die Initiativen oft nicht mehr so aktiv. Aktuell gibt es viel Bewegung rund um die horrenden Heizkosten-Nachforderungen von bis zu 9.000 Euro, die in manchen Siedlungen von Vonovia und anderen Wohnungsunternehmen verschickt wurden. Daraus könnte sich perspektivisch eine stärkere bundesweite Vernetzung der Mieter*innen der großen Konzerne ergeben.

Eine wichtige wohnungspolitische Initiative ist die bereits erwähnte Vergesellschaftungsbewegung DWE in Berlin. Die Initiative sollte von Beginn an zwei Standbeine haben: Organisation von Mieter*innen bei großen Wohnungskonzernen und einen Volksentscheid, der die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne nach Art. 15 Grundgesetz fordert. Der Volksentscheid wurde mit 59,1 % gewonnen und die AG Starthilfe begleitet weiterhin Mieter*innen-Initiativen in ihren Kämpfen. Die Arbeit von DWE wird von Aktionen und einer Skandalisierung der Zustände bei Vonovia und anderen privaten Wohnungskonzernen mit Presse- und Social Media-Arbeit begleitet. Zusätzlich zu den zentralen Arbeitsgruppen gibt es Kiezteams in allen Bezirken von Berlin, die Unterschriften für Volksbegehren und Volksentscheid gesammelt haben. Weiterhin wurde zum Beschlusstext für den Volksentscheid ein eigenes Vergesellschaftungsgesetz als Debattenbeitrag erarbeitet und ein Konzept für eine *Anstalt öffentlichen Rechts* (AöR), die die vergesellschafteten Wohnungen verwalten soll, verfasst. Aktuell hat DWE sich entschieden, ein Vergesellschaftungsgesetz und ein AöR-Gesetz gemeinsam mit einer Kanzlei zu erarbeiten und diese beiden Gesetze in einem zweiten Volksentscheid zur Abstimmung zu stellen.

Vielen Dank für den guten Einblick in Stadt-/Landverhältnisse!

