

### 3. Die neue Bodenfrage

#### Historischer Kontext und Aufgaben für eine emanzipatorische Bodenreformbewegung im 21. Jahrhundert

---

*Alexander Dobeson und Sebastian Kohl<sup>1</sup>*

In den vergangenen Jahren haben rasant steigende Mieten und Immobilienpreise insbesondere in den urbanen Metropolen wie Berlin, Hamburg, München und Frankfurt a.M. für Unmut gegenüber »Miethaien« und »Spekulant« gesorgt. Neue soziale Bewegungen fordern Staat und Kommunen auf, das Recht auf bezahlbaren Wohnraum mit Instrumenten wie Mieter\*innenschutz, Mietpreisbremse und der Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus zu verteidigen, wie die folgenden Beiträge in diesem Band eindrucksvoll verdeutlichen. Die Ursachen für diese gesellschaftspolitischen Konflikte der letzten Jahre sind vielschichtig. Jedoch sind sich Forscher\*innen, Experten und Expertinnen, Aktivisten und Aktivistinnen weitgehend einig, dass im Zentrum dieser Auseinandersetzungen der Boden steht. Lange Zeit vernachlässigt und von nur geringer Beachtung in Forschung und Politik haben verschiedene Faktoren wie Globalisierung, instabile Finanzmärkte und die weiträumige Privatisierung öffentlicher Flächen den Boden wieder zu einer gefragten Anlagemöglichkeit gemacht. So ist insbesondere im Zuge der durch die Finanzkrise 2008 veranlassten Niedrigzinspolitik die Nachfrage nach dem Boden rasant gestiegen.<sup>2</sup> Gleichzeitig hat diese Form der Finanzpolitik dazu geführt, dass vermögende Privatanleger\*innen die günstigen Bedingungen auf den Kreditmärkten genutzt haben, um sich den langersehnten Traum von den »eigenen

---

1 Teile des Textes basieren auf einer übersetzten und im Hinblick auf die deutsche Nachkriegsgeschichte erweiterten Fassung von A.Dobeson und S. Kohl: *The moral economy of land: from land reform to ownership society, 1880-2018*.

2 D. Gabor/S. Kohl: *My Home is an Asset Class: Housing Financialization in Europe*.

vier Wänden« zu verwirklichen. Langfristig ist es vor allem der Wertzuwachs des Bodens und nicht die Gebäude darauf, die die Preise treiben.<sup>3</sup> Dabei profitieren auch »kleine« Privatinvestoren von den steigenden Bodenpreisen. Streng genommen ist der Boden in populären Lagen kein Spekulationsobjekt, sondern eine sichere Kapitalanlage für diejenigen, die sich noch ein Stück dieser natürlich begrenzten Ressource leisten können.

Dass dem Boden eine besondere gesellschaftliche Position beigemessen wird, ist jedoch keineswegs neu. Schon *Jean-Jaques Rousseau*,<sup>4</sup> einer der großen Philosophen der Aufklärung, sah in seinem »Diskurs über die Ungleichheit« in seiner Einfriedung den Ursprung aller gesellschaftlichen Auseinandersetzungen. Im globalen Norden setzte sich die Vorstellung des Bodens als besonderes Gut im Zuge der Entstehung des modernen Kapitalismus in Großbritannien durch, wie *Karl Marx* in »Das Kapital« dokumentierte.<sup>5</sup> So hatte die weiträumige private Aneignung öffentlicher Flächen (*commons*) durch Einhegung und Privatisierung (*enclosures*) im 17. und 18. Jahrhundert weitreichende Konsequenzen für die Landbevölkerung. Diese hatte zuvor bei relativ geringen Bebauungsdichten auf dem Land, oft auch in Kleineigentum, in qualitativ einfachen Wohnverhältnissen gelebt. Als »Landlose« waren Massen ehemaliger Ländarbeiter fortan gezwungen, ihre Arbeitskraft als »doppelt freie Lohnarbeiter\*innen« in den rasant wachsenden Städten zu verkaufen. Gleichzeitig bedeutete die zunehmende Urbanisierung eine erneute Verknappung des Bodens in den Städten, welche die Entstehung dicht besiedelter Elendsviertel in den neuen Industriezentren zur Folge hatte.

Die mit diesem radikalen sozialen Wandel einhergehenden sozialen Verwerfungen und Konflikte führten zur Entstehung und Mobilisierung sozialistischer Bewegungen, welche bekanntermaßen die Kollektivierung von Grund und Boden forderten. Weniger bekannt ist, dass gegen Ende des 19. Jahrhunderts vor allem die progressiven Verfechter\*innen der neuen bürgerlichen Ordnung, darunter *John Stuart Mill* und *Henry George*, den Ursprung der sozialen Frage im Grundbesitz sahen. Dies hing unter anderem damit zusammen, dass die Pioniere des Liberalismus die Quelle gesellschaftlichen Reichtums in der *produktiven* Arbeit verorteten. Die durch Grundbesitz er-

3 K. Knoll/M. Schularick/T. Steger: No price like home: Global house prices, 1870–2012, S. 331–351.

4 J. J. Rousseau: Diskurs über die Ungleichheit (*Discours sur l'inégalité*).

5 K. Marx: Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Erster Band. Der Produktionsprozess des Kapitals.

zielten Bodenrenten hingegen resultierten allein aus dem passiven Besitz und stellten demnach lediglich »unverdientes Einkommen« dar. Als solches stand dies im krassen Widerspruch zum liberalen Leistungsgedanken jenseits aristokratischer Privilegien und Ständegesellschaft. Um der Verelendung in Stadt und Land vorzubeugen, gründete der Sozialreformer Mill die *Land Tenure Reform Association* (1868), ein politischer Interessenverein, der sich für eine weitreichende Bodenreform einsetzte und unter anderem die Stärkung des Mieter\*innenschutzes sowie die Demokratisierung des Grundbesitzes durch die Verbreitung der Förderung von kleinen Eigentümern in der Landwirtschaft vorsah.<sup>6</sup>

Die heute bekannte Idee, dass der Boden keine gewöhnliche Ware ist, hat vor allem die Arbeit des liberalen New Yorker Ökonomen und Publizisten *Henry George* sichtbar gemacht. Dessen Werk »Progress and Poverty« (1879)<sup>7</sup> traf den Nerv der breiten Öffentlichkeit und wurde rasch zu einem internationalen Bestseller. George stellte die große gesellschaftspolitische Frage, warum es trotz des nie zuvor dagewesenen Wohlstands in der Menschheitsgeschichte vor allem die rasant wachsenden und wohlhabenden Metropolen wie San Francisco und New York City waren, die gleichzeitig unter einer beispiellosen Verelendung weiter Bevölkerungsteile litten. Entgegen sozialistischen Denker\*innen wie *Karl Marx* und *Friedrich Engels*, welche die Antwort in der Ausbeutung der Arbeiter\*innen durch die Klasse der Kapitalisten und Kapitalistinnen sahen, verortete *George* die Wurzel dieser modernen Zivilisationskrankheit allein im Grundeigentum. *George* stellte fest, dass der Boden seinen allgemeinen Wert nicht durch etwaige Verbesserungen seiner Eigentümer\*innen, sondern allein durch seine relative Position in der menschlichen Gesellschaft erhält. So ist ein Stück Boden in einer dünn besiedelten Region mit schlechter Infrastruktur an sich zunächst von wenig Interesse. Laut *George* erhält der Boden erst durch produktive menschliche Tätigkeiten seinen Wert, d.h. durch seine Erschließung durch Wege und Straßen, durch die Entstehung von Industrie und Handel, dem wachsenden Angebot von Lohnarbeit, Investitionen in Haus und Wohnungsbau und einem wachsenden Kultur- und Freizeitangebot, welches eine wachsende Bevölkerung nach sich zieht. Die aus der steigenden Nachfrage resultierende Verknappung des

6 J. S. Mill: Programme of the Land Tenure Association.

7 H. George: Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth, The Remedy, S. 156-63.

Bodens hat jedoch zur Folge, dass die Klasse der Arbeitnehmer\*innen einen immer größeren Teil ihres hart erarbeiteten Einkommens an ihre Vermieter\*innen abgeben muss. Obwohl *George* die Knechtschaft der Grundrente sogar mit dem Elend der Sklaverei verglich<sup>8</sup>, sah er die Lösung der Bodenfrage nicht in der Kollektivierung des Bodens. Stattdessen sah er das »Heilmittel« in der von ihm propagierten »single tax« – einer *Bodenwertsteuer*, welche lediglich die am Boden »unverdienten Wertsteigerungen« für die Gemeinschaft abschöpft. Andere Lasten wie die Einkommensteuer sollten hingegen abgeschafft werden. Obwohl *Mill* und *George* den reformistischen Zeitgeist nachdrücklich prägten, blieb ihr direkter politischer Einfluss begrenzt; radikale Ideen wie die der »single tax« im angelsächsischen Sprachraum wurden nie realisiert.

Anders im Deutschen Kaiserreich, in welchem *Georges* Schriften auch in national-konservativen Kreisen auf ein breites Echo stießen. So war vor allem im kulturpessimistisch eingestellten bürgerlichen Milieu die Befürchtung groß, dass der subjektiv wahrgenommene wirtschaftliche und demografische Niedergang des Kaiserreichs den Siegeszug der Sozialdemokratie einleiten könnte. Auch wuchs die Sorge, dass eine zunehmende Landflucht aus den östlichen Siedlungsgebieten des Reiches die Grenzverteidigung schwächen könnte. In diesem Sinne verstanden weite Teile des Bürger- und Beamtentums die Soziale Frage und Bodenfrage nicht nur synonym, sondern deren Lösung als Schlüssel zu nationaler Einheit und Sicherheit des Reichs. So stießen *Georges* Ideen zunächst auf großes Interesse in bürgerlichen Kreisen, darunter auch kapitalistische Fabrikbesitzer\*innen wie *Michael Flürsheim*, welcher das Werk einer weiten deutschsprachigen Öffentlichkeit zugänglich machte und auf den deutschen Kontext kritisch erweiterte.<sup>9</sup> Nicht zuletzt warben einflussreiche bürgerliche Intellektuelle wie *Franz Oppenheimer*, welcher sich selbst als einen »liberalen Sozialisten« bezeichnete und heute als Vordenker der sozialen Marktwirtschaft gilt,<sup>10</sup> für die Idee einer Bodenreform als »Dritten Weg« zwischen Kommunismus und

8 Ebd.

9 M. Flürsheim: Auf friedlichem Wege. Ein Vorschlag zur Lösung der sozialen Frage. Siehe auch: M. Silagi/S. N. Faulkner: Henry George and Europe: An Industrialist and Pioneer Social Reformer; Michael Flürsheim, Publicized George's Ideas in Germany, S. 495-501.

10 K. Lichtblau: Ein vergessener soziologischer Klassiker. Zum 150. Geburtstag von Franz Oppenheimer (1864-1943), S. 123-138.

Kapitalismus, in welcher das Wettbewerbsprinzip jenseits von Monopolen und Eigentumskonzentration verwirklicht werden soll.<sup>11</sup> Dabei war neben klassischen Georgistischen Ideen vor allem die Idee der »inneren Kolonisation« zentral, welche durch die Gründung von Siedlungsgenossenschaften in den ostelbischen Territorien vorangetrieben werden sollte – eine Idee, welche in leicht abgewandelter Form auch von Nationalkonservativen wie *Max Weber* und dem einflussreichen *Verein für Socialpolitik* durch die Förderung des kleinen Landeigentums vertreten wurde, um der Proletarisierung der Arbeiter und der »Slawisierung« ostelbischer Gebiete entgegenzuwirken.<sup>12</sup>

Zur Mobilisierung einer breiten populistischen Bewegung über alle Klassengrenzen hinaus bedurfte es allerdings eines »Berliner Jung« – *Adolf Damaschke* –, welcher in ärmlichen Verhältnissen der sogenannten Berliner Mietskasernen aufgewachsen war, um die breite Öffentlichkeit für die Ideen einer Bodenreformbewegung zu begeistern. Dies gelang dem charismatischen und talentierten Volksredner vor allem durch eine ethnisch-populistisch aufgeladene Nationalrhetorik um den »deutschen Boden«. Durch Themen wie die der städtischen Wohnungsfrage, des Zustands des »deutschen Bodens« und des Zustands der »deutschen Familie« gelang es *Damaschke*, den *Bund Deutscher Bodenreformer* (BDB) (1898-1935) in eine einflussreiche politische Organisation zu verwandeln, die um die Jahrhundertwende bis zu 100.000 Mitglieder zählte.<sup>13</sup> Dabei gingen *Damaschkes* Forderungen<sup>14</sup> weit über die *Georges* hinaus: um Anreize für Bodenspekulationen zu verringern, forderte *Damaschke* weitreichende Eingriffe in die Bauvorschriften, einschließlich Mietpreisregulierung, Mieter\*innenschutz, Rückkaufklauseln für Gemeinden und eine Erneuerung des Erbbaurechts, um Kleinbauern und Arbeiter\*innen den Erwerb erschwinglicher lebenslanger Nutzungsrechte an gemeindeeigenem Land zu ermöglichen.

Die von *Damaschkes* BDB popularisierte Vorstellung, dass es sich beim Boden um ein besonderes und daher schützenswertes Gut handelt, hatte

11 F. Oppenheimer: *Grossgrundeigentum und soziale Frage. Versuch einer Grundlegung der Gesellschaftswissenschaft*; F. Oppenheimer: *Weder so – noch so. Der Dritte Weg*.

12 A. Zimmerman: *Decolonizing Weber*, S. 53-79.

13 M. Silagi: *Henry George und Europa. Zur Entstehung der europäischen Bodenreformbewegungen*, S. 95.

14 A. Damaschke: *Die Bodenreform. Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Überwindung der sozialen Not*.

seinerzeit einen tiefgreifenden Einfluss auf das politische Denken jenseits parteipolitischer Grenzen, welcher den politischen Diskurs über den Boden im Kaiserreich prägen sollte. So reichte der Einfluss der Bodenreformbewegung bis ins wilhelminische Kolonialgebiet Kiautschou, China, wo im Jahr 1898 eine Wertzuwachssteuer eingeführt wurde.<sup>15</sup> Reichsintern war neben einem Experiment von kurzer Dauer mit der Wertzuwachssteuer (1911-1913) und der Propagierung des Erbbaurechts der wohl größte Erfolg der deutschen Bodenreformbewegung die direkte Einflussnahme auf die Weimarer Verfassung (WRV) von 1919.<sup>16</sup> Diese enthielt mit ihrem Artikel 153 – »Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das Gemeine Beste« – nicht nur einen direkten Vorläufer des heutigen Artikel 14 des Grundgesetzes.<sup>17</sup> So wurde ein über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hinausgehender »Bodenparagraph« auf eine Initiative des BDB hin in die WRV aufgenommen.<sup>18</sup> Artikel 155 WRV war eine leicht abgeschwächte Form des Vorschlags des BDB und enthielt den staatlichen Auftrag den Boden gegen Missbrauch mit dem Ziel zu schützen »jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien (besonders den Kinderreichen) eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern«. In dieser Form diente er als direkte Rechtsgrundlage für das vor allem an Kriegsrückkehrern ausgerichtete Reichsheimstättengesetz von 1920.

Während der 1920er Jahre waren viele der bürgerlich-konservativen Parteien vom Erbe der Bodenreformbewegung beeinflusst, was sich im konservativen Zweig des Weimarer Siedlungsbaus durch viele Heimstätten- und Siedlungsgesellschaften zeigte. Jedoch waren es vor allem die Nationalsozialisten, welche den Ethnonationalismus *Damaschkes* durch das personalisiert antisemitische Feindbild des jüdischen »Bodenspekulanten« und »Miethais«

15 M. Silagi/S. N. Faulkner: Land Reform in Kiaochow, China: From 1898 to 1914 the Menace of Disastrous Land Speculation was Averted by Taxation, S. 167-177.

16 M. Silagi/S. N. Faulkner: Henry George and Europe: In Germany, George's Followers, headed by Adolf Damaschke, Won Several Statues and A Constitutional Revision.

17 Weimarer Reichsverfassung (WRV), Verfassungen des Deutschen Reichs (1919-1933), siehe: <https://www.verfassungen.de/de19-33/verf19-i.htm>, zuletzt abgerufen am 22.5.2024.

18 M. Silagi/S. N. Faulkner: Henry George and Europe: In Germany, George's Followers, headed by Adolf Damaschke, Won Several Statues and A Constitutional Revision; H. Diefenbacher: Die Bodenreform-Bewegung in Deutschland, S. 76.

für ihre »Blut und Boden«-Ideologie instrumentalisierten.<sup>19</sup> Auch nach der Machtübernahme 1933 folgte die NSDAP diesem Kurs durch Enteignungen und Verstaatlichung. Auch die 1936 veranlasste Preisstoppordnung richtete sich gegen Bodenspekulation und sorgte dafür, dass es weit bis in die Nachkriegszeit keine freie Preisbildung auf dem deutschen Bodenmarkt gab.

Die Sorge vor den sozialen Folgen eines deregulierten Bodenmarkts trug bis in die 1950er Jahre dazu bei, dass der Bodenmarkt erst mit der Verabschiedung des Bundesbaugesetzbuchs von 1960 wieder vollständig liberalisiert wurde. Dies sollte jedoch ganz im Sinne des *Erhard'schen* Ordoliberalismus nur unter strengen institutionellen und gesetzlichen Rahmenbedingungen geschehen. So sah das 1960 verabschiedete Bundesbaugesetz – der Vorläufer des heutigen Baugesetzbuchs – unter anderem die Schaffung sogenannter unabhängiger Gutachterausschüsse vor, welche durch die regionale Erfassung von Kaufverträgen in Kaufpreissammlungen zur Förderung der Markttransparenz durch die jährliche Veröffentlichung sogenannter Bodenrichtwerte beitragen sollten. Die so erfassten Informationen über den Bodenmarkt sollen der Öffentlichkeit ermöglichen, das Geschehen am Bodenmarkt mitzuverfolgen. Dieses System besteht noch heute und seine Daten sind zuletzt durch den *German Real Estate Index* auch erstmals überregional zusammengetragen worden.<sup>20</sup> Dennoch sorgten die fortan stark anziehenden Preise und Mieten in den wachsenden Metropolen schon nach wenigen Jahren für ein Wiederaufflammen bodenreformerischer Themen, diesmal jedoch fast ausschließlich in linken und sozialdemokratischen Kreisen. Dies geschah zum einen in den studentisch geprägten Hausbesetzer\*innenszenen in Frankfurt a.M. und Berlin.<sup>21</sup> Zum anderen in der SPD, welche unter *Hans-Jochen Vogel* – ehemaliger Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie SPD-Vorsitzender und Bürgermeister West-Berlins – vor allem das Thema der Bodenspekulation auf die Agenda setzte.<sup>22</sup> So setzte sich die SPD unter *Vogels* Leitung Anfang der 1970er Jahre für die Ein-

19 K. C. Führer: Die Stadt, das Geld und der Markt. Immobilienspekulation in der Bundesrepublik, 1960-1985.

20 F. Amaral/M. Dohmen/J. Zdrzalek: German Real Estate Index (Greix).

21 K. C. Führer: Die Stadt, das Geld und der Markt. Immobilienspekulation in der Bundesrepublik, 1960-1985.

22 Für eine autobiographische Aufarbeitung siehe H.-J. Vogel: Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar.

führung einer Bodenwertsteuer ein. Als Grundlage dafür sollten die durch die Gutachterausschüsse erhobenen Bodenrichtwerte dienen. Der Versuch scheiterte jedoch am Widerstand des sozialliberalen Koalitionspartners, der FDP, welche lediglich einer abgeschwächten Form zustimmen wollte. Danach verschwand das Thema bis auf wenige Ausnahmen in linksliberalen Kreisen für lange Zeit nahezu vollkommen aus dem politischen Mainstream.

Dass das Thema Bodenpolitik gesellschaftspolitisch relativ an Bedeutung im »Mieterland Deutschland« verlor, hing zum einen mit dem engagierten öffentlichen Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre, und zum anderen wohl auch mit den bodenreformerischen Errungenschaften wie dem ausgeprägten Mieter\*innenschutz und den vergleichsweise niedrigen Bodenpreisen zusammen. Gleichzeitig setzten bürgerlich konservative Parteien wie die CDU und liberale Parteien wie die FDP wie ihre angelsächsischen Schwesterparteien Ende der 1970er politisch verstärkt auf die Förderung und Ausweitung des Privateigentums als Alternative zum klassischen Bodenreformismus.<sup>23</sup>

Dies war in der Deutschen Demokratischen Republik anders, in deren Verfassung von 1949 das private Grundeigentum zwar nicht völlig abgeschafft, aber Verfügungsrechte stark beschränkt wurden, indem Bodenwertsteigerungen der Gemeinde und Bürger\*innen ein Recht auf eine gesunde Wohnung zugesprochen wurden.<sup>24</sup> Bereits im Wohnungsbauprogramm von 1946 hatte die *Kommunistische Partei Deutschlands* (KPD) komplette Mietpreisbindung, eine Baunotsteuer zu Lasten der privaten und gemeinnützigen Besitzer, ein neues Bodenrecht sowie eine neue gemeindliche Selbstverwaltung gegen private Willkür gefordert.<sup>25</sup> De facto waren durch Mietregulierung die Mieteinnahmen von Vermietern und Vermieterinnen unter Kostenniveau gedeckelt, der freie Grundstücksmarkt ausgehebelt und Enteignung von Boden zu höchstens geringen Entschädigungen in »Aufbaugebieten« zugunsten von Genossenschaften verbreitet. Förderung für private Einfamilienhäuser war zweitrangig, wurde aber im ländlichen Raum auf dem Gebiet von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vorangetrieben, um Landflucht zu vermeiden. Während sich dort eine Eigen-

23 A. Dobeson/S. Kohl: The moral economy of land: from land reform to ownership society, 1880-2018.

24 T. Topfsted: Wohnen und Städtebau in der DDR.

25 Ebd.

tumsquote von 74 % (1987) hielt, war das Privateigentum am Wohnraum auf 41 % zurückgegangen (der Rest befand sich in Volkseigentum oder im Eigentum von Genossenschaften), wobei ca. 21 % Selbstnutzer\*innen waren.<sup>26</sup>

Mit dem Fall der Mauer setzte dann Anfang der 1990er Jahre die erste große Privatisierungswelle unter anderem durch die Treuhand und die *Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH* (BVVG) in den Neuen Bundesländern ein, welche den Weg zu weiteren Privatisierungen und Finanzialisierung des Bodens als Kapital und Anlagemöglichkeit in den frühen 2000er Jahren ebnete. Spätestens seit der Finanzkrise von 2008 und der damit einhergehenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank werden die Konsequenzen immer sichtbarer: profitieren Vermögende von den günstigen Bedingungen am Kapitalmarkt, ist der seit den 1990ern von Banken und Politik stark beworbene Traum vom Eigenheim durch rasant steigende Bodenpreise so gut wie unerschwinglich geworden. So stagniert die Eigentumsquote in Deutschland seit über zehn Jahren und ist insbesondere in angelsächsischen und Hoch-eigentumsländern mit teils über zehn Prozentpunkten rückläufig.<sup>27</sup>

Was können wir von der Geschichte der Bodenreformbewegung lernen? Zum einen, dass die jetzige Bodenordnung nicht durch die »natürlichen« Kräfte des Marktes gewachsen ist. Zum anderen, dass die jetzige Bodenordnung keineswegs alternativlos ist. Der Boden ist seit jeher ein politisch umkämpftes Gut, das sowohl von Kritiker\*innen als auch von Befürworter\*innen der bürgerlichen Gesellschaft problematisiert wurde. Der relative soziale Wohlstand in der jungen Bundesrepublik beruhte dabei nicht nur auf einem von Arbeitgebern, Staat und Gewerkschaften verhandelten Kompromiss von Arbeit und Kapital, sondern auch auf dem Erbe der Bodenreformbewegung, welche dazu beigetragen hat, dass ein vielschichtiger politischer Kompromiss zwischen Privateigentum und seiner allgemeinen gesellschaftlichen Funktion durch Institutionen wie Mieter\*innenschutz, öffentlichen Wohnungsbau und Wohnungsgenossenschaften ausgehandelt wurde.<sup>28</sup> Es

<sup>26</sup> Ebd., S. 430, 531.

<sup>27</sup> D. Gabor/S. Kohl: My Home is an Asset Class: Housing Financialization in Europe.

<sup>28</sup> Obwohl die Preise für Wohnimmobilien insbesondere seit den frühen 2000ern flächendeckend gestiegen sind, verzeichnet Deutschland im internationalen Vergleich den geringsten Preisanstieg seit 1870, siehe K. Knoll/M. Schularick/T. Steger: No price like home: Global house prices, 1870-2012. Zur vergleichsweise eher moderaten Realpreisentwicklung der Immobilienpreise in der BRD insbesondere zwischen 1970 und 2010 siehe auch OECD (2024), Housing prices (indicator). Als weiteren Grund für den relative moderaten

ist dieser Kompromiss, der in den letzten Jahrzehnten immer mehr durch eine einseitig marktgetriebene Entwicklung und die Stärkung des Privateigentums als vererbbare Kapitalanlage unterwandert wurde. Dabei gibt es, dem historischen Erbe der Bodenreformbewegung sei Dank, eigentlich viele rechtliche Instrumente, welche die Grundlage für eine gerechtere Bodenpolitik bilden können. Institutionen wie die Gutachterausschüsse liefern wichtige Informationen über den Bodenmarkt, aber ihr Potenzial für eine gerechte Bodenpolitik ist nie vollständig ausgeschöpft worden. So ist die bisher erzielte »Markttransparenz«, welche lediglich auf Durchschnittskaufpreisen beruhende Bodenrichtwerte angibt, durchaus ausbaufähig.<sup>29</sup> Wer in der Bundesrepublik Daten über individuelle Immobilientransaktionen oder Eigentumsverhältnisse abfragen will, fährt nach wie vor gegen eine Wand im Katasteramt.<sup>30</sup> Dass es auch anders geht, zeigen beispielsweise skandinavische Länder wie Dänemark und Schweden, wo zentralisierte digitale Infrastrukturen umfassende Daten über den Bodenmarkt für Staat und Öffentlichkeit gleichsam erfassen und die öffentlich einsehbare Grundlage für Bewertungen und Besteuerung bilden. Sicherlich wäre eine umfassende Transparenz der Eigentumsverhältnisse einer von vielen Schritten in die richtige Richtung. Es bedarf jedoch einer politischen Kehrtwende, welche statt Privatisierung und Privateigentum wieder alternative Lösungen und Eigentumsformen wie Erbbaurecht, Genossenschaften und den Bau öffentlicher Wohnungen fördert. Gleichzeitig muss sich insbesondere eine neue Bodenreformbewegung ihrer historischen Verwicklung in völkisch-nationales Gedankengut sowie der Mobilisierung antisemitischer Stereotype bewusstwerden, wenn sie ihrem emanzipatorischen Anspruch auf eine progressive inklusive Bodenpolitik gerecht werden will.

---

Preisanstieg bei Wohnimmobilien hat die traditionell konservative Kreditvergabe beige-  
tragen, siehe S. Kofner: *The German Housing System: Fundamentally Resilient?*.

29 Dobeson, Alexander: Land, values, and valuation work: moral imaginaries of land markets in England and Germany.

30 Dazu Felicitas Sommer: *Wie intransparent ist Grundeigentum in Deutschland?* in diesem Band.

## Literaturverzeichnis

- Amaral, Francisco/Dohmen, Martin/Zdrzalek, Jonas: »German Real Estate Index (Greix)«, ECONtribute Discussion Paper (2023). Siehe: <https://ideas.repec.org/s/ajk/ajkdps.html>, zuletzt abgerufen am 20.12.2024.
- Damaschke, Adolf: Die Bodenreform. Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Überwindung der sozialen Not, Jena: Verlag von Gustav Fischer 1915.
- Diefenbacher, Hans: Die Bodenreform-Bewegung in Deutschland, Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung 91 (1/2022), S. 69-80. Siehe: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/271506/1/vjh.91.1.69.pdf>, zuletzt abgerufen am 20.12.2024.
- Dobeson, Alexander/Kohl, Sebastian: »The moral economy of land: from land reform to ownership society, 1880-2018«, in: Socio-Economic Review 22 (2) (2024), S. 737-764.
- Dobeson, Alexander: »Land, values, and valuation work: moral imaginaries of land markets in England and Germany«, in: Environment and Planning A: Economy and Space (2025), Online Erstveröffentlichung.
- Flürscheim, Michael: Auf friedlichem Wege. Ein Vorschlag zur Lösung der sozialen Frage, Baden-Baden: Verlag von Oskar Sommermayer 1884.
- Führer, Karl Christian: Die Stadt, das Geld und der Markt. Immobilienspekulation in der Bundesrepublik, 1960-1985, Berlin: De Gruyter 2016.
- Gabor, Daniela/Kohl, Sebastian: »My Home is an Asset Class«: Housing Financialization in Europe (2022), <https://extranet.greens-efa.eu/public/media/file/1/7461>, zuletzt abgerufen am 25.10.2024.
- George, Henry: Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth, The Remedy, Garden City, New York: Page & Co. 1879/1912.
- Knoll, Katharina/Schularick, Moritz/Steger, Thomas: »No price like home: Global house prices, 1870-2012«, in: American Economic Review 107 (2017), S. 331-351.
- Kofner, Stefan: »The German Housing System: Fundamentally Resilient?«, in: Journal of Housing and the Built Environment 29 (2014), S. 255-275.
- Lichtblau, Klaus: »Ein Vergessener Soziologischer Klassiker. Zum 150. Geburtstag Von Franz Oppenheimer (1864-1943).« in: Soziologie 43, (2) (2014), S. 123-38.

- Marx, Karl: Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Erster Band. Der Produktionsprozess des Kapitals, Berlin: Karl Dietz Verlag 1890/2008.
- Mill, John Stuart: Programme of the Land Tenure Association, London: Longmans, Green, Reader, and Dyer 1871.
- Oppenheimer, Franz: Grossgrundeigentum und soziale Frage. Versuch einer Grundlegung der Gesellschaftswissenschaft, Berlin: Deutsches Verlags-haus 1898.
- Oppenheimer, Franz: Weder so – noch so. Der Dritte Weg, Berlin: Akademie Verlag 1933.
- Rousseau, Jean Jacques, Diskurs über die Ungleichheit (Discours sur l'inéga-lité), Paderborn: Brill/Schöning 1755/2019.
- Silagi, Michael: Henry George und Europa. Zur Entstehung der europä-ischen Bodenreformbewegungen, München: Etana 1973, S. 95.
- Silagi, Michael/Faulkner, Susan N.: »Henry George and Europe: An Indus-trialist and Pioneer Social Reformer, Michael Flürsheim, Publicized George's Ideas in Germany«, in: The American Journal of Economics and Sociology 51 (4) (1992), S. 495-501.
- Silagi, Michael/Faulkner, Susan N.: »Henry George and Europe: In Germany, George's Followers, headed by Adolf Damaschke, Won Several Statues and A Constitutional Revision«, in: The American Journal of Economics and Sociology 52 (1993), S. 369-384.
- Silagi, Michael/Faulkner, Susan N.: »Land Reform in Kiaochow, China: From 1898 to 1914 the Menace of Disastrous Land Speculation was Averted by Taxation, in: The American Journal of Economics and Sociology 43 (1984), S. 167-177.
- Topfsted, Thomas: »Wohnen und Städtebau in der DDR«, in: Flagge, Ingeborg (Hg.), Geschichte des Wohnens. Band 5. 1945 bis heute. Aufbau. Neubau. Umbau. Stuttgart: Wüstenrot Stiftung 1999, S. 419-562.
- Vogel, Hans-Jochen: Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenord-nung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar, Freiburg i.Br.: Herder 2023.
- Zimmerman, Andrew: »Decolonizing Weber«, in: Postcolonial Studies 9 (2006), S. 53-79.