

Keine Ware wie jede andere

In der Debatte um die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne spielt die Bodenspekulation eine besondere Rolle. Ein Grund, sich näher mit der besonderen Ware Boden zu befassen (Teil 2 und Schluss)

Von Florian Osuch

Ein Hektar Ackerland kostete 2023 laut einem Bericht des Deutschen Bauernverbands in Brandenburg rund 12.000 Euro. In Nordrhein-Westfalen waren es über 80.000 Euro. Selbes Land, ähnlicher Boden, mehr als das Sechsfache im Preis. Bei Bauland ist der Unterschied noch größer. In München kostete ein Quadratmeter Bauland vor einigen Jahrzehnten nur einen Bruchteil dessen, was er heute kostet – der Boden an sich hat sich gar nicht verändert. 2019 wurde in der *Süddeutschen Zeitung* dargelegt, dass die Baulandpreise in der bayerischen Landeshauptstadt seit 1950 um 39.390 Prozent (!) gestiegen seien.¹

Es drängt sich die Frage auf: Wie kann ein Gut, das niemand herstellt, dessen Angebot durch keine Investition vermehrbar ist, überhaupt zum Objekt solcher Preisexplosionen werden? Und welchen Wert hat Boden überhaupt? Wodurch speist sich der Wert dieser besonderen Ware? Die Fragen sind hochaktuell, beispielsweise beim Streit um die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne in Berlin.

Von Adam Smith bis Karl Marx

Angesichts der teils schrill geführten Angriffe auf die Pläne zur Vergesellschaftung (»DDR 2.0«) ist es bemerkenswert, wie modern selbst die frühen Studien zur Bodenfrage sind. Der schottische Ökonom Adam Smith (1723–1790) unterschied in seinem Werk »Der Wohlstand der Nationen« drei Einkommensarten: Arbeitslohn, Kapitalprofit und Grundrente. Lohn und Profit entstehen aus Arbeit beziehungsweise dem Einsatz von Kapital. Die Grundrente ist anders. Sie fließt dem Eigentümer zu, weil er ein knappes Gut besitzt, nämlich Boden. Smith beschrieb die Grundrente deshalb als eine Art Monopolpreis. Der Landbesitzer verlangt, was der Pächter maximal zu zahlen bereit ist. Fruchtbarer Boden wirft höhere Renten ab als karge Flächen. Smith machte früh auf den besonderen Charakter eines Einkommens aufmerksam, das aus dem bloßen Eigentum an einem Teil des Erdballs entsteht. Dies durchzieht auch die gesamte spätere Kritik am Grundeigentum – bis heute.

David Ricardo (1772–1823) entwickelte die Theorie der Grundrente fort. Seine Idee: Wenn eine Volkswirtschaft wächst, muss man auch schlechtere Böden bewirtschaften, weil die guten nicht mehr ausreichen. Der Preis für

landwirtschaftliche Produkte richtet sich nach den Kosten auf dem schlechtesten noch genutzten Boden. Wer besseren Boden hat, produziert billiger, verkauft aber zum gleichen Preis – und macht so einen Extragewinn. »Surplusprofit« wird das später Marx nennen. Diesen Übergewinn erhält im Kapitalismus nicht der Arbeiter bzw. die Bauern, ihn kassiert der Grundbesitzer. Für Ricardo wichtig: Die Rente entsteht nicht durch das Eigentum selbst, sondern durch den Unterschied zwischen guten und schlechten Böden. Ricardos Modell erklärt heute, warum ein Grundstück in Berlin-Mitte, München-Schwabing oder in den Hamburger Elbvororten viel teurer ist als eines in der Provinz: Die gute Lage ist heute quasi das »beste Ackerland« von damals.

Karl Marx nahm im dritten Band von »Das Kapital« die Theorien seiner Vorgänger auf. Für ihn besitzt Boden im strengen Sinne gar keinen Wert. Wert resultiert bei ihm aus menschlicher Tätigkeit – vergegenständlichte Arbeit nennt er das. Boden ist aber nicht das Produkt von Arbeit, er ist ja einfach da. Grundstücke haben also keinen Wert, aber selbstverständlich einen Preis, auch bei Marx. Der Bodenpreis erscheint damit als kapitalisierter Anspruch auf zukünftige Grundrenten. Die Unterscheidung zwischen Wert und Preis ist bei der Analyse des Mietenwahnsinns und der Bodenspekulationen in den Großstädten zentral. In der Immobilienbranche, bei Banken und für die Bauwirtschaft steht naturgemäß der Marktpreis im Vordergrund, und dieser werde durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

Marx' Ausführungen in dem Abschnitt »Verwandlung von Surplusprofit in Grundrente«² sind teilweise schwer verständlich. Der Stadtsoziologe Andrej Holm übersetzt deswegen zentrale Stellen von Marx in seinem Buch »Objekt der Rendite«. Steigende Grundstückspreise gehen nicht auf den Boden zurück, sondern auf die Grundrenten, die seine Nutzung verspricht. Holm: »Im Kontext von Mietwohnungsgeschäften würden sich die Grundstückspreise demnach an den zu erwartenden Mieterträgen orientieren. Die Mietpreise sind in München nicht höher als in Chemnitz, weil die Grundstücke dort viel teurer sind, sondern vielmehr gilt umgekehrt: Die Grundstückspreise in München sind so hoch, weil dort höhere Mieten erwartet werden können.«³

Für Marx ist die Grundrente Ausdruck eines Machtverhältnisses, nicht eines ökonomischen Sachzwangs. Daraus folgt eine bis heute wichtige Kritik: Bodenwertsteigerungen entstehen ohne Leistung des Eigentümers. Wer heute ein Grundstück in einer wachsenden Metropole hält, profitiert von einer Entwicklung, zu der er selbst nichts beigetragen hat. Im Englischen heißt das »Unearned increment« – der leistungslose Zuwachs. Er ist der Ausgangspunkt fast aller bodenpolitischen Reformdebatten, auch bei der Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen«.

»Nur durch Expropriation«

Friedrich Engels (1820–1895) verfasste 1872/73 in der Zeitung *Volksstaat* die elfteilige Artikelserie »Die Wohnungsfrage«.⁴ Darin ließ er seine Beobachtungen der verarmten Arbeiter während seines Aufenthalts in Manchester ab 1842 einfließen, die er in »Die Lage der arbeitenden Klasse in England«⁵ schon 30 Jahre zuvor eindrucksvoll beschrieben hatte. Smith, Ricardo und Marx hatten sich in ihren Studien vor allem mit der damals

vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens befasst. Engels analysierte nun die Verhältnisse in den neuentstandenen Großstädten mit einer zunehmend verarmten Arbeiterschaft, die in den Fabriken schuftete. Neben den oftmals beengten und teils katastrophalen hygienischen Zuständen »beschrieb er die Wohnung als besondere Ware, konstatierte das Streben nach der optimalen Bodenverwertung und analysierte das Eigentum an Wohnungen als zinstragendes Kapital«⁶.

Engels analysierte Prozesse, die heute häufig als Gentrifizierung bezeichnet werden. »Die Ausdehnung der modernen großen Städte gibt in gewissen, besonders in den zentral gelegenen Strichen derselben dem Grund und Boden einen künstlichen, oft kolossal steigenden Wert (...).«⁷ Er wies die damals schon vorherrschende Auffassung zurück, »die Wohnungsfrage« ließe sich »durch die allmähliche ökonomische Angleichung von Nachfrage und Angebot« lösen. Insbesondere fehle es für eine Überproduktion an Wohnungen, die dann zu einer Absenkung der Mietpreise führen sollte, an den wirtschaftlichen Anreizen für entsprechende Investitionen. Engels plädierte unter anderem für eine radikale Umverteilung des vorhandenen Wohnraums. In den großen Städten seien »hinreichend Wohngebäude vorhanden, um bei rationeller Benutzung derselben jeder wirklichen ›Wohnungsnot‹ sofort abzuhelpen«.⁸ Dies könne »natürlich nur durch Expropriation« erfolgen. Die angespannte Lage hat heute in vielen Großstädten die Mietwohnungsmärkte nahezu stillgelegt. Jeder Umzug verursacht unweigerlich höhere Neumieten. So sitzen oftmals einzelne Menschen oder Paare in viel zu großen Wohnungen, während Familien auf beengtem Raum leben.

Parallel zur marxistischen entstand in den USA eine eigene Traditionslinie der Kritik. 1879 veröffentlichte Henry George (1839–1897) sein Buch »Progress and Poverty«. Seine Beobachtung: Trotz enormen Fortschritts blieb die Armut bestehen. Ein Paradox, das er wesentlich auf die private Aneignung der Bodenrente zurückführte. Jeder Fortschritt, jede Infrastrukturinvestition erhöht in der Regel den Bodenwert. Dieser Zuwachs fällt – wie schon von Smith und Marx analysiert – ohne eigenes Zutun dem Eigentümer zu, während Löhne unter Konkurrenzdruck stehen.

George entwickelte das Konzept einer »Single Tax«, einer vollständigen Abschöpfung der Bodenrente durch eine Bodenwertsteuer. Fließe der leistungslose Wertzuwachs von Grundstücken der Allgemeinheit zu, verliere der Boden seinen Reiz als Spekulationsobjekt. Der Gedanke, leistungslose Bodenwertsteigerungen nicht vollständig privaten Eigentümern zu überlassen, findet sich auch in der Berliner Vergesellschaftungsdebatte wieder, etwa beim Konzept zur Entschädigungshöhe großer Wohnungsunternehmen.

Moderne Stadtsoziologie

Ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde die Debatte zunehmend auch in der Stadtsoziologie geführt. Der französische Philosoph und Professor für Soziologie Henri Lefebvre (1901–1991) prägte 1968 den Begriff »Recht auf Stadt«. Er analysierte die fortschreitende Urbanisierung. In »Die Revolution der Städte« legte er 1970 dar, wie die Verstädterung als eigenständiger Motor kapitalistischer Akkumulation wirke. Boden, Wohnraum und Infrastruktur werden zu Anlageobjekten. Die Städte wachsen nicht nur, sondern sie werden

nach den Erfordernissen der Kapitalverwertung umgestaltet. Der Geograph David Harvey systematisierte das zur Theorie der »räumlichen Verschiebung«. Überschusskapital, das in der Warenproduktion keine profitable Anlage findet, fließt verstärkt in die gebaute Umwelt – insbesondere in Immobilien, Infrastruktur und Grundeigentum. Dieser Mechanismus spielte eine wesentliche Rolle bei der US-Subprime-Krise ab 2007, deren Dynamik eng mit der Finanzialisierung von Hypothekenforderungen verbunden war (Subprime sind Kredite an Personen oder Unternehmen mit geringer Bonität, bei denen ein hohes Ausfallrisiko besteht, jW).

In Deutschland hat ab den 1970er Jahren der spätere SPD-Vorsitzende Hans-Jochen Vogel (1926–2020) die Kritik an der Bodenspekulation in die Politik getragen. Als Oberbürgermeister von München kannte er die Situation gut. Er forderte eine grundlegende Reform des Bodenrechts, ein beschleunigtes Enteignungsverfahren, ein erweitertes kommunales Vorkaufsrecht und eine Bodengewinnsteuer.⁹ Als Bundesbauminister ließ er in den frühen 1970er Jahren ein entsprechendes Gesetz ausarbeiten, das jedoch am Bundesrat scheiterte. Fast fünfzig Jahre später legte Vogel im hohen Alter noch einmal mit »Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung« (Herder-Verlag, 2019) nach. Er meint, Grund und Boden seien eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Beides dürfe nicht vollständig dem Markt überlassen werden. Er verwies auf die eingangs erwähnten astronomisch gestiegenen Baulandpreise in München, während die Baukosten mit der üblichen Entwicklung mithielten. Nicht die Baukosten würden die Mieten treiben, der Bodenpreis tue es. In diesem Zusammenhang weist der Politikwissenschaftler Erik Schmidt von der TU Dresden darauf hin, dass private Wohnungsunternehmen eher für das mittlere bis obere Preissegment bauen. Der Grund: »Die Bau- und Herstellungskosten für Luxuswohnungen (sind) nur unwesentlich höher als für Wohnungen im unteren Preissegment, mit ihnen (kann) aber ein Vielfaches an Rendite erwirtschaftet werden.«¹⁰ Hintergrund für diese »ökonomische Tendenz zu hochpreisigen Wohnungen« sind insbesondere die spekulativen Höchstpreise für Grund und Boden. Beim Kauf von Immobilien würden in Berlin bis zu 80 Prozent des Gesamtpreises den Boden betreffen.

Die hier aufgeführten klassischen Ökonomen und Wissenschaftler sind ausnahmslos Männer. Frauen fehlen komplett, weil ihnen bis weit ins 20. Jahrhundert hinein der Zugang zu Universitäten und wissenschaftlichen Karrieren weitgehend verwehrt war. Doch es gibt auch bedeutende Wissenschaftlerinnen, die sich mit der Bodenfrage befassten. Rosa Luxemburg erweiterte die marxistische Analyse um eine globale Dimension. In »Die Akkumulation des Kapitals« fragte sie, wo die fortgesetzte Kapitalakkumulation ihre Expansionsmöglichkeiten findet. Ihre Antwort: aus der fortwährenden Einbeziehung nichtkapitalistischer Räume und Gesellschaften. Der Kapitalismus eigne sich systematisch fremden Boden an – Land, Bodenschätze, Wälder. Am Beispiel des US-amerikanischen Westens zeigte sie, wie Eisenbahngesellschaften und staatliche Expansion mit der gewaltsamen Vertreibung und Vernichtung indigener Gemeinschaften verbunden waren. Landnahme war für die Sozialistin kein Randphänomen, sondern fortdauernde Voraussetzung der Akkumulation.

Fast ein Jahrhundert später bekam eine Arbeit zur Bodenfrage eine wichtige Auszeichnung, als 2009 Elinor Ostrom (1933–2012) als erste Frau den Nobelpreis für Wirtschaftswissenschaften erhielt. Ihre Forschung drehte sich um die sogenannte Allmende, gemeinschaftlich genutzte Ressourcen wie Weideland, Wälder oder Bewässerungssysteme. Ihre auf der ganzen Welt gesammelten Beobachtungen zeigten: Gemeinschaften können eigene, tragfähige Regeln für ihren Boden entwickeln. Sie wies auf einen dritten Bereich zwischen Privatisierung und Verstaatlichung hin. Ostrom machte die sogenannte Commons-Forschung weltweit bekannt und entwickelte die institutionenökonomische Theorie entscheidend weiter.

Saskia Sassen, Professorin für Soziologie an der Columbia-Universität in New York, beschreibt in ihrem Buch »Expulsions« (2014), wie Menschen weltweit systematisch von ihrem Land getrennt werden – durch Finanzkapital, das nach neuen Anlagen sucht. Investoren kaufen beispielsweise ganze Landstriche in Afrika. Europäische Pensionsfonds stecken ihre Rücklagen in Beteiligungen an Wohnungskonzernen. So ist etwa ein niederländischer Pensionsdienstleister aktuell der zweitgrößte Anteilseigner bei Vonovia, noch vor den großen Vermögensverwaltern Vanguard oder Blackrock. Für Sassen ist das dieselbe Logik: Kapital, das keine profitable Anlage mehr in der Produktion findet, sucht sich Boden und Immobilien als Anlageklasse.

Ganz praktisch wird die Bodenfrage schließlich bei Sabine Horlitz. Die Berliner Architektin und Vorstandsvorsitzende der Stadtbodenstiftung sei über die Wohnungsfrage zur Bodenfrage gekommen. Ihr Konzept heißt »Community Land Trust«. Die Idee dahinter: Boden soll dauerhaft gemeinnützig gebunden werden.

Dekommodifizierung

Zu den wohl bekanntesten kritischen Stadtsoziologen gehört zweifelsfrei Andrej Holm. Er war kurzzeitig Staatssekretär für Stadtentwicklung in Berlin und hat den Begriff der Gentrifizierung in Deutschland populär gemacht. Den Warencharakter des Wohnens hat er ausführlich analysiert. Anders als bei industriell produzierten Waren leite sich der Wert einer Immobilie nicht primär aus dem Arbeitsaufwand ihrer Herstellung ab, sondern aus Lage, Marktsegment und Knappheit.

Als Gegenbegriff greift Holm auf die »Dekommodifizierung« zurück, also das Herauslösen der Wohnungsversorgung aus rein marktförmigen Mechanismen. Dazu zählt er die Erfahrungen der Genossenschaftsbewegung, selbstorganisierte Bauprojekte, die Geschichte der Wohngemeinnützigkeit und auch die Ansätze, den öffentlichen Wohnungsbau als soziale Infrastruktur zu organisieren. Das brächte »die Möglichkeit, zumindest Teile der Wohnversorgung aus den Verwertungskreisläufen herauszulösen und die Wohnbedingungen an den Bedürfnissen der Menschen und nicht an den Ertragserwartungen auszurichten«.¹¹ Zu einem weiteren Werkzeug gehört für ihn die Vergesellschaftung. Die Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« sei ein gutes Beispiel der Dekommodifizierung, nicht nur im kleinen. Auch in anderen Segmenten ist ein entsprechender Trend zu erkennen. Nach den Exzessen der Privatisierungen in der neoliberalen Hochzeit um die Jahrtausendwende gibt es eine deutliche Tendenz, die Basisversorgung Berlins

(Strom, Heizung, Wasser etc.) wieder in öffentliche Hand zu überführen. So wurde 2021 das Stromnetz rekommunalisiert. Der noch amtierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) präsentierte im Mai 2024 stolz die vollständige Rekommunalisierung der Fernwärme. Die Berliner Wasserbetriebe sind schon seit 2012/13 wieder vollständig in öffentliche Hand gelangt. Dem ging ein erfolgreicher Volksentscheid zur Transparenz bei der Teilprivatisierung im Jahr 1999 voraus. Berlin hatte 49,9 Prozent der Anteile an den Wasserbetrieben an ein Konsortium aus RWE, Vivendi (später Veolia) und Allianz verkauft. Die Überführung von mehr als 200.000 Wohnungen in Gemeineigentum, wie es 59,1 Prozent der Abstimmenden beim Volksentscheid »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« im Jahr 2021 forderten, wäre ein nächster Schritt.

Holm war Mitglied der vom Berliner Senat eingesetzten Expertenkommission, die die rechtlichen Möglichkeiten der Vergesellschaftung prüfen sollte. In einer Kurzstudie hatte er 2023 die sozialen Effekte einer möglichen Vergesellschaftung von Wohnungen in Berlin untersucht. Voriges Jahr legte er mit drei Kollegen eine weitere Studie zu Refinanzierungsoptionen in vergesellschafteten Wohnungsbeständen vor.

Progressive Verfassungen

Die hier dargestellten Ideen haben in der Bundesrepublik teilweise tatsächlich Verfassungsrang. Schon 1967 hatte das Bundesverfassungsgericht festgestellt, dass ein Grundstück keine Ware wie jede andere ist. Grund und Boden sei »unvermehrbar und unentbehrlich«. Seine Nutzung dürfe deshalb nicht vollständig dem freien Spiel der Märkte überlassen werden.¹² Noch deutlicher werden mehrere Landesverfassungen. Besonders bemerkenswert ist Artikel 161 der Bayerischen Verfassung. Darin heißt es: »Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.« Ein Satz, als wäre er von kritischen Ökonomen oder von der Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« verfasst worden. Ganz ähnlich formuliert Artikel 45 der Bremischen Verfassung, Grundbesitz sei der Spekulation zu entziehen. Auch die Verfassungen des Saarlands und Hessens enthalten ähnliche Bestimmungen zur Vergesellschaftung von Grund und Boden. Diese Normen sind geltendes Recht, werden bislang jedoch nur in begrenztem Umfang gesetzgeberisch umgesetzt.

Wie lässt sich der Wert eines Gutes bestimmen, das zumindest nach Marx gar keinen Wert besitzt? In Deutschland gibt es drei Verfahren. Das Vergleichswertverfahren nutzt tatsächliche Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke. Das Ertragswertverfahren, wichtig bei Mietwohngrundstücken, leitet den Wert aus den erwarteten künftigen Mieteinnahmen ab, was der Idee der kapitalisierten Rente nach Marx am nächsten steht. Das Sachwertverfahren schließlich bemisst vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser über die Herstellungskosten zuzüglich Bodenwert.

Die Verfahren leiten den Bodenwert maßgeblich aus Markttransaktionen ab. Eine Folge: Steigen die Preise, steigen auch die daraus abgeleiteten Werte – die wiederum künftige Preise beeinflussen können. Dieser Selbstverstärkungseffekt ist einer der zentralen Kritikpunkte an der marktbasierter Bewertung. Hinzu

kommt Folgendes: Der erwartete Ertrag durch die Bewirtschaftung von Boden (Landwirtschaft, Miete, Solarpark etc.) ist sehr unterschiedlich. Durch einen Verwaltungsakt erhöht sich der Bodenwert quasi über Nacht. Der Wertzuwachs durch Umwidmung ist allerdings wieder kein Verdienst des Eigentümers, sondern ein unverdienter Gewinn (»Windfall gain«).

Aus diesem Grund setzen sich in Berlin die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie zahlreiche politische Akteure – insbesondere CDU, SPD und FDP – vehement für die teilweise Erschließung des stillgelegten früheren Flughafens Tempelhof ein. Das Areal ist ein Landschaftspark und durch das Tempelhofer-Feld-Gesetz weitgehend vor Bebauung geschützt. Das geht auf einen erfolgreichen Volksentscheid aus dem Jahr 2014 zurück. Das Gelände hat einen enorm hohen Erholungs- und Gebrauchswert für die Bevölkerung, nicht nur für die angrenzenden und eng bebauten Quartiere in Neukölln, Kreuzberg und Tempelhof, sondern für die ganze Stadt.

Der Wert von Boden ist keine dem Gut innewohnende Eigenschaft. Er ist das Ergebnis einer gesellschaftlichen Entscheidung darüber, wofür ein Grundstück genutzt wird. In Berlin stellt »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« die Frage: Sollen Boden und Gebäude von mehr als 200.000 Wohnungen in erster Linie den wirtschaftlichen Zwecken börsennotierter Unternehmen und ihren Aktionären dienen – oder sollen sie für dauerhaft bezahlbaren und demokratisch verwalteten Wohnraum sorgen?

Anmerkungen

1 Vgl. Bernd Kastner: [Preissteigerungen um 39.390 Prozent](#). In: *Süddeutsche Zeitung*, 22.11.2029

2 Vgl. Marx-Engels-Werke (MEW), Band 25, S. 627–821

3 [Andrej Holm: Objekt der Rendite](#). Dietz-Verlag, Berlin 2025, S. 97–98

4 Vgl. MEW, Band 18, S. 209–281

5 Vgl. MEW, Band 2, S. 225–506

6 Holm, a. a. O., S. 45

7 MEW, Band 18, S. 215

8 MEW, Band 18, S. 226

9 Hans-Jochen Vogel: Bodenrecht und Stadtentwicklung. *Neue Juristische Wochenschrift*, Heft 35, 1972

10 Vgl. Erik Schmidt: Die Berliner Wohnungspolitik und der Volksentscheid zur Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen. Springer-Verlag, Wiesbaden 2025, S. 42–45, hier: S. 42

11 Vgl. Holm, a. a. O., S. 192

12 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 12.01.1967 – 1 BvR 169/63

→ Teil 1 erschien in der *jW*-Ausgabe vom 25./26. Juli 2026: [»Angriff auf Vergesellschaftung«](#)

<https://www.jungewelt.de/artikel/526797.wohnungen-keine-ware-wie-jede-andere.html>