

# Die Wohnungsfrage ist eine Eigentumsfrage ist eine Bodenfrage

Dr. Ulrich Kriese





**Dr. Ulrich Kriese** ist Mitglied der Geschäftsleitung der Stiftung Edith Maryon und arbeitet dort unter anderem in der Projektentwicklung. Außerdem ist er Kuratoriumsmitglied der Stiftung trias, Sprecher für Bau- und Siedlungspolitik des NABU und Mitherausgeber des Sammelbandes *Boden behalten – Stadt gestalten*.

Kernanliegen moderner genossenschaftlicher Wohnprojekte ist die Bereitstellung von bezahlbarem und ökologisch nachhaltigem Wohnraum. Der enge Zusammenhang von Erfolg und Eigentum am Gebäude ist dabei offensichtlich. Weniger augenfällig, aber mindestens genauso wichtig ist die Frage, wem der Boden gehört, auf dem die Häuser stehen. Eine vertraglich ausformulierte Partnerschaft zwischen der Genossenschaft als Hauseigentümerin einerseits und einer gemeinwohlorientierten Bodeneigentümerin andererseits bietet die beste Gewähr zur Sicherung sozial-ökologischer Anliegen.

Wohngenossenschaften übernehmen Verantwortung für Grundstücke und Gebäude. Die Selbstverwaltung fördert die Verbundenheit mit Ort und Sache und das soziale Lernen. Wenn es gut läuft, stärkt sie die Gemeinschaftsbildung. Im besten Fall strahlt sie aus aufs Quartier, und die Genossenschaft entfaltet soziale Wirkung über ihren eigenen Horizont hinaus. Doch mit Blick auf Haus und Grundstück lauert in Gestalt des Eigentumsrechts auch eine soziale Gefahr. Problematisch sind vor allem eigentumsorientierte Genossenschaften und solche, bei denen der Wunsch nach Privatisierung um sich greift. Am sozial einschneidendsten wirkt die Umwandlung von Genossenschafts- in Eigentumswohnungen, denn früher oder später werden diese Wohnungen vermietet oder verkauft und gelangen so in den kapitalgetriebenen Verwertungskreislauf. Das Ergebnis ist der Verlust von Gemeinschaft und Solidarität, steigende Mieten, verdrängte Mieter:innen und verschärfte Ungleichheit.

Zu Beginn eines Genossenschaftsprojekts, in der Gründungs- und Pionierphase, ist das gedanklich meist weit weg. Eine Genossenschaft kann sich in ihrer Satzung sogar jegliches privatnütziges Gewinnstreben untersagen. Doch das kann sich auch schnell wieder ändern. Im Zusammenhang mit einem Generationenwechsel beispielsweise kann eine neue Mehrheit problemlos etwas beschließen, was noch Jahre zuvor undenkbar schien. Dann stehen vielleicht

nicht mehr Genügsamkeit, Gemeinschaft und Solidarität im Vordergrund, sondern Fragen wie: Was ist mein Anteil wert? Wie kann ich meine Wohnung vermieten, vererben, verkaufen?

Wer seine Wohnung am Markt anbietet, will in der Regel auch eine zwischenzeitlich entstandene Wertsteigerung einstreichen. Dass es sich dabei fast immer größtenteils um eine Bodenwertsteigerung handelt, die nicht auf eigene und private, sondern auf öffentliche und gemeinschaftliche Leistungen zurückzuführen ist, ist vielen nicht bewusst. Der Boden sollte als Gemeingut, nicht als privates Gut, angesehen werden, und der daraus zu erzielende Ertrag, die Bodenrente, sollte nicht dem Einzelnen, sondern der Gemeinschaft zustehen. Hier wären eigentlich Staat und Kommunen gefragt, etwa indem sie öffentlichen Grund nicht mehr privatisieren und bei Privateigentümern eine Bodenwertsteuer erheben. Doch solange Boden als Ware gilt und Bodenrenten der privaten Aneignung zugänglich bleiben, so lange unterliegen auch Menschen der Versuchung, sich daraus ihren persönlichen Vorteil zu verschaffen. Wenn bei einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt keine unabhängige Instanz darüber wacht, dass für das Projekt bestimmte soziale Anliegen dauerhaft gelten, steht im Zweifelsfall einer Transformation von einer mieter:innen- hin zu einer eigentumsorientierten eG mit unregulierten Untervermietungen, Umwandlungen in Eigentumswohnungen oder auch einer Veräußerung im Ganzen, möglicherweise an den Meistbietenden, nichts und niemand wirksam entgegen.

Einen weitgehenden Schutz vor privatnütziger Grundstücksverwendung bietet das vor gut 100 Jahren geschaffene, der damaligen [Bodenreformbewegung](#) zu verdankende [Erbbaurecht](#). Dabei werden das Eigentum am Boden einerseits und das Recht am aufstehenden Gebäude und an der Grundstücksnutzung andererseits auf zwei Eigentümer verteilt. Die Genossenschaft ist dann Haus-eigentümerin und hat das langfristige Nutzungsrecht am Grundstück. Mit dem Erbbaurecht erlangt sie einen kapitallosen Zugang zu Grund und Boden und somit die Möglichkeit zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum. In Zeiten explodierender Mieten erklärt das zu einem großen Teil die steigende Nachfrage nach diesem sozial- und bodenpolitisch interessanten Instrument. Der Anteil von Erbbaurechten am gesamten Immobilienbestand sowohl in Deutschland als auch der Schweiz beträgt Schätzungen zufolge heute rund fünf Prozent. Bodeneigentümerin ist in vielen Fällen die Kommune, die Kirche, eine [Bodenstiftung](#) oder eine andere gemeinnützige Institution. In dem zwischen den Parteien abzuschließenden [Erbbaurechtvertrag](#) werden Art und Weise der Grundstücksnutzung und die damit verbundenen Rechte und

Pflichten festgehalten. Vereinbart werden unter anderem ein Entgelt für das Recht der Grundstücksnutzung ([Erbbauzins](#)), die Vertragslaufzeit (üblicherweise 60 bis 99 Jahre) sowie die Konditionen bei Vertragsende.

Aber damit das Erbbaurecht dauerhaft sozial und ökologisch wirksam werden kann, müssen die Parteien auch relevante Grundsätze und Auflagen vertraglich verankern. Sie können eine Aufteilung in Eigentumswohnungen ausschließen,



CRCLR-Haus vom ALLTAG aus gesehen, VOLLGUT-Gelände (Berlin), 2021  
© Michael LaFond

und es kann abgemacht werden, dass Wohnungen nicht beliebig untervermietet werden. Auch Vereinbarungen für ein ressourcenschonendes, gemeinschaftsorientiertes, flächensparendes Bauen, zum Klimaschutz oder zur Baubiologie sind selbstverständlich möglich. Entsprechende Inhalte finden sich beispielsweise im [Erbbaurechtsvertrag](#) zwischen der [TRNSFRM eG](#) und der [Terra Libra GmbH](#) für das in diesem eBook vorgestellte [CRCLR-Haus](#).

Nun mag sich eine sozial engagierte Mieter:innengenossenschaft sagen, dass sie das Erbbaurecht nicht nötig habe und selbst ausreichend Gewähr gegen Spekulation biete, zumal die mit dem Erbbaurecht verbundenen Einschränkungen beispielsweise die Suche nach einer Baufinanzierung im Einzelfall erschweren können. Hinzu kommen verständliche Vorbehalte, wenn Verträge

von vor hundert Jahren, aus der Anfangszeit des Erbbaurechts, angeschaut werden. Wenn eine Genossenschaft bereits Volleigentum am Grund und Boden hat oder dieses problemlos erwerben kann, spricht in der Tat zunächst wenig dagegen, dies auch ohne die Anwendung des Erbbaurechts zu tun. Solange die soziale Idee lebt, ist alles gut.

Eine Stärke des Erbbaurechts liegt in der Vertragspartnerschaft als solcher und in dem generationenübergreifenden Wirkungshorizont. Denn die in einem Erbbaurechtvertrag getroffenen Vereinbarungen gelten für die gesamte Laufzeit des Vertrages und somit deutlich länger als jede an eine staatliche Förderung gekoppelte Sozialbindung. Damit halten sie die soziale Idee eines Gemeinschaftsprojekts auf Dauer wach, also auch über das Bewusstsein der Gründer:innengeneration hinaus. Zudem entlasten sie die Genossenschaft in sozialer Hinsicht, weil jegliche Spekulationsgedanken und entsprechende Auseinandersetzungen uninteressant werden. Die Mitglieder können sich voll und ganz auf das Wohnen, ihre Gemeinschaft und die damit verbundenen Herausforderungen konzentrieren. Privatnützige finanzielle Absichten werden für die Genossenschaft weder zu einer Existenzfrage noch zu einem alles andere überlagernden Konflikt. Im Zweifel erinnert ihre Vertragspartnerin, die Bodeneigentümerin, sie freundlich an die gemeinsamen Abmachungen.