

Prof. Dr. Dirk Löhr
d.loehr@umwelt-campus.de

„Außer Kontrolle – wie nachhaltig ist Privateigentum an Grund und Boden“?

Die moderne Rezeption des Begriffs „Allmendetragedie“ geht auf einen viel beachteten Artikel von Garret Hardin aus dem Jahr 1968 zurück. Hardin akzeptierte die Kritik, dass er in Wirklichkeit nur eine Tragödie des offenen Zugangs beschrieben habe. Dennoch markierte der Artikel den Beginn eines regelrechten Kreuzzugs für das Privateigentum. „Spezifizierte“, möglichst eindeutig zugewiesene Eigentumsrechte waren v. a. das Anliegen vieler Property Rights-Theoretiker. Wo immer es geht, sollte diese überlegene Form zum Zuge kommen – auch und gerade bei Land und Natur.

Unter der Nachhaltigkeitsperspektive ist diese Forderung unhaltbar. Folgt man dem Systemtheoretiker Hartmut Bossel, sind verschiedene „Leitwerte“ auszubalancieren, um das System Gesellschaft überlebensfähig zu halten. Dies ist aber mit Privateigentum an Grund und Boden und seiner Koordinierung allein durch marktwirtschaftliche Mechanismen nicht möglich.

Ein gutes Beispiel ist die Debatte um Einfamilienhäuser (EFHs) hierzulande. Sie sind sowohl der Traum vieler Menschen und zugleich das Vehikel schlechthin für den Transport der Eigentumsidee.

Wollte man allen Menschen diesen Traum ermöglichen, müsste man die Leitbilder der dezentralen Konzentration, der koaxialen Entwicklung und des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung aufgeben. Deutschland wäre schnell zersiedelt, zu Lasten von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, mit der Folge eines deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens. Verhindert werden kann dies durch eine starke Planung, die dann aber in die Eigentumsrechte eingreifen muss.

Wenn die Planung in angespannten Märkten (wie Hamburg) dem weiteren Zubau von EFHs einen Riegel vorschiebt, stößt dies auf Widerstand der Grundeigentümerlobby. Allerdings kann ohne eine Entscheidung gegen die EFHs der Zugang zum Gut „Wohnen“ nicht für solche Gruppen eröffnet werden, die ansonsten aufgrund ihres Einkommens, ihrer Ethnie oder aus anderen Gründen wenig Chancen hätten.

Das Beispiel EFH zeigt, dass Privateigentum an Land weder ökologisch noch effizient ist. EFHs sind der größte Flächenfresser. Oftmals werden EFH-Grundstücke für Kinder vorgehalten und nicht bebaut. Auch nach dem Tod der Bewohner passiert häufig über viele Jahre hinweg nichts mit den Grundstücken, weil sich die Erben in den Haaren liegen.

Hinzu kommt schließlich noch, dass kein Eigentümer den Wert seines Bodens selber geschaffen hat. Es handelt sich um eine Gemeinschaftsleistung (Agglomeration auf Grundlage öffentlicher Infrastrukturen), deren Früchte aber von den Bodeneigentümern privatisiert werden. Dies öffnet die Türen für Rent Seeking und State Capture, mit vielfachen Konsequenzen.

Um die Steuerungsfähigkeit zu erhöhen, kaufen immer mehr Kommunen wieder verstärkt Flächen auf. Der Wiederverkauf erfolgt mit Auflagen, sei es im Kaufvertrag oder im Rahmen eines Bebauungsplans. Zunehmend kommt auch das kommunale Erbbaurecht zum Zuge, bei dem das Land bei der Kommune bleibt und lediglich verpachtet wird. Hält die Kommune die Hand auf der Fläche, kann sie den Nutzungszyklus der Immobilie (incl. Zwischen- und Nachnutzungen) deutlich besser im Sinne einer Ausbalancierung der verschiedenen Leitwerte garantieren als bei Privateigentum. Auch flächenhaushaltspolitische Strategien können so besser verfolgt werden.