

## **Was hat das Einfamilienhaus mit Wohn- und Bodeneigentum zu tun?**

Elodie Vittu, Michael Schwind

Das Einfamilienhaus hat sich in den letzten Jahren immer wieder verändert. Ein Aspekt ist dabei jedoch konstant geblieben: Das Privateigentum bleibt als zugrundeliegende Logik des Einfamilienhauses erhalten. Einfamilienhausgebiete und das Boden- und Wohneigentum sind daher eng verbunden.

Gerade wegen genau dieser privaten Eigentumsform ist das Eigenheim gesellschaftlich so umkämpft. Forderungen nach seiner Regulierung rüttelten nicht nur an den Grundfesten bürgerlicher Wohn- und Wertvorstellungen, sondern auch an dem Recht auf Privateigentum, beziehungsweise konkret am Wohn- und Grundeigentum (vgl. Neubacher, 2021). Und so wird den kommunalpolitischen Versuchen die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten einzuschränken teilweise mit einer ähnlichen Heftigkeit reagiert, wie den Forderungen nach der Vergesellschaftung großer privater Wohnungsbestände (vgl. Deutsche Wohnen & Co Enteignen, o. J.). Wer das Privateigentum antaste, würde nicht nur das individuelle Recht auf Eigentum in Gefahr bringen, sondern die Freiheit selbst (vgl. Göbel, 2020).

Privates Wohneigentum im Kapitalismus ist in dieser Perspektive dann nicht nur die einzige Möglichkeit, dass Wohnen möglichst effizient und günstig zu gestalten (vgl. Nuss, 2019). Am Wohneigentum hängen eine Reihe von Versprechen. So schreibt etwa die Deutsche Stiftung Eigentum, welche seit 2003 das Privateigentum verteidigt, dass das privat genutzte Wohneigentum Menschen Vermögensbildung erlaube, Altersvorsorge stärke und sogar vor Verdrängung schütze (vgl. Deutsche Stiftung Eigentum, o.J.). Angesichts steigender Zinsen, Bau- und Bodenpreise und Vermögens- und Einkommensungleichheiten scheint sich das Versprechen des Wohneigentums tatsächlich immer weniger einzulösen, wie es die Zeitung Die Welt formulierte (vgl. Fabricius, 2020).

Eine tiefergehende Frage ist aber, ob das Einfamilienhaus nicht auch jenseits des Privateigentums gedacht werden kann, um das Wohnen für alle sozial und ökologisch gerecht zu gestalten? Müssen also das Haus und der Boden, auf dem es steht, notwendigerweise im Privateigentum des Einzelnen stehen, und wenn ja, welche Vorteile hätte das?

Eigentum ist zunächst ein abstrakter Begriff, der oft mit Privateigentum gleichgesetzt wird. Es gibt jedoch viele andere Formen von Eigentum: Gemeinschaftseigentum, kommunales Eigentum, Gewohnheitseigentum oder indigenes Eigentum (vgl. Leibiger, 2023, S.22). Gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch erlaubt das Privateigentum, uneingeschränkte Verfügungsgewalt über eine Sache auszuüben und Dritte von deren Nutzung auszuschließen.

*„Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.“ (§903, Bürgerliches Gesetzbuch)*

Doch hilft diese rechtliche Erklärung für eine theoretische Annäherung an das Eigentum nur bedingt (vgl. Leibiger, 2023, S.18). Theoretisch lässt sich Eigentum eher als ein Verhältnis oder genauer Komplex von Verhältnissen (ebd., S.19) beschreiben.

Das Wohn- und Bodeneigentum wie es dem Einfamilienhaus zugrunde liegt, lässt sich dann folgendermaßen verstehen: Es beschreibt nicht nur ein Verhältnis zwischen Individuen zu einem Haus und Stück Boden. Als soziales Verhältnis beschreibt es ebenso ein Verhältnis zwischen Individuen bzw. sozialen Gruppen. In Einfamilienhaussiedlungen wird dieser Ausschluss vordergründig mit einem Nicht-Betreten-Schild am Gartenzaun markiert.

Wohn- und Bodeneigentum gibt manchen Individuen und sozialen Gruppen ein Machtbefugnis über die Nutzung (vgl. Menke, 2015, S. 208) und der damit verbundenen ökonomischen Aneignung der Erträge (vgl. Krüger, 2020, S.239) und strukturiert es als soziales Verhältnis, bzw. Beziehungen zwischen Menschen (vgl. Dyk & Rosa, 2021, S.5).

## **Ein geschichtlicher Abriss**

### *Woher kommt die Idee von Privateigentum?*

Die Idee, dass sich Wohnen in Deutschland über das Wohneigentum organisiert, lässt sich historisch konservativen Kräften zuschreiben, die in ihm eine Antwort auf die Industrialisierung und Urbanisierung mit dem aufkommenden Kapitalismus in Europa suchten (vgl. Kohl, 2018, S.8). Das Einfamilienhaus mit Garten sollte zur neuen Wohnform für der Arbeiter\*innenschaft werden und ihrer Verelendung in den Städten durch schlechte Wohn- und Lebensbedingungen entgegenwirken.

*Privateigentum statt Revolte* so lässt sich vielleicht die Grundannahme beschreiben, mit der das Wohn- und Grundeigentum zur Befriedung der Arbeiter\*innenschaft und Lösung der sozialen Frage eingesetzt wurde (vgl. Kohl, 2018, S.9). Gleichzeitig entstand mit dem Einfamilienhaus ein neuer kapitalistischer Produktionszweig an dem die Arbeiter\*innenschaft nun immer enger verwoben wurden und in dessen Interesse sie auch handelten (ebd.; vgl. Matthiesen 2023). Diese konservative Wohnungspolitik setzte sich unter der CDU in der Nachkriegszeit fort und fand Ausdruck im Wohnungsbaugesetz von 1953. Dort heißt es etwa, dass das Eigenheim für die breite Masse zugänglich sein solle und den Besitzlosen „durch Sparen, Selbsthilfe und öffentliche Förderungsmittel zum Eigenheim gelangen und so der Proletarisierung und der Vermassung entrissen werden“ (vgl. Kohl, 2018, S.9) sollten, wobei diese Forderung immer auch eng mit Familienidealen verbunden waren . Ab den 1980er Jahren wird das Wohneigentum politisch auch in nicht-konservativen Lagern populärer: Die Wohneigentumsförderung richtete sich an die mittleren Einkommensschichten und versprach eine Verringerung der als kostenintensiv geltenden Objektförderung. Der Erwerb von Wohneigentum wurde durch staatliche Subventionen und Hypotheken der Banken gefördert und 1982 das Baukindergeld eingeführt. Gleichzeitig nahmen staatliche Investitionen in den sozialen Wohnungsbau ab und der Wohnungssektor vermarktlichte insgesamt (vgl. Egner, 2014).

Die sogenannte Eigenheimzulage wurde als Wohneigentumsförderung 2005 abgeschafft und durch das Baukindergeld ersetzt, welches bis 2022 auf die Eigentumsbildung von Familien fokussierte. Als Nachfolge dafür versprach die derzeitige Regierung beim jüngsten Baugipfel im September 2023 ein

mit KFW-Krediten gefördertes Neubauprogramm, welches das klimafreundliche Bauen von Familien unterstützen soll.

### **Alternativen zum Privateigentum am Einfamilienhaus**

Die scheinbar ungebrochene Popularität des selbstgenutzten Wohneigentums verstellt jedoch den Blick auf die ökologischen, sozialen und politischen Folgen des Privateigentums und Möglichkeiten gemeinschaftlicher und kommunaler Eigentumsformen. Sowohl im Siedlungsbestand als auch im Neubau erweist sich das individuelle Privateigentum an Grund und Boden sowie an Wohnraum in mehrfacher Hinsicht als unzureichende Eigentumsform für einen sozial-ökologischen Umbau bestehender und zukünftiger Siedlungsformen.

#### *Das Problem mit dem privaten Boden*

Boden ist eine immobiles und nicht-vermehrbares Gut, das mit dem Aufkommen des Kapitalismus gewaltvoll zur privat angeeigneten und verwertbaren Ware wurde. In Stadt und Land gleichermaßen befindet sich der Boden zu einem Großteil in privater Hand. Obwohl Boden auf vielfältige Weise die Grundlage für die Befriedigung menschlicher Bedürfnisse (z.B. Ernährung, Wohnen) darstellt, ist er als Quelle in kapitalistischen Gesellschaften besonders eines: Investitions- und Spekulationsobjekt. Auch gesellschaftliche Aktivitäten, welche zu einem Wertzuwachs des Bodens führen, werden privat als leistungslose Gewinne angeeignet. Die steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise infolge der privat-organisierten Boden- und Wohnungsmärkte, gefährden zunehmend die Wohnraumversorgung und stellen Kommunen weiterhin vor erhebliche Herausforderungen in der Stadtentwicklung.

#### *Die Bodenfrage*

Auch Einfamilienhäuser sind zuletzt stark von den Bodenpreissteigerungen und gestiegenen Baupreisen betroffen gewesen. Auch vor dem Hintergrund zunehmender kommunaler Flächenknappheit und dem Ziel die tägliche Neuversiegelung von Boden zu reduzieren, werden verschiedene Instrumente diskutiert, mit denen der Boden in kommunales oder nicht-profitorientiertes Eigentum überführt werden könnten (vgl. Heinz & Belina, 2019). Beispielsweise könnte das im Baugesetzbuch vorgesehene Vorkaufsrecht (§ 28 BauGB) ausgeweitet werden und es Kommunen damit erlauben den privatisierten Boden sukzessive wieder zurückzugewinnen (vgl. Heinz & Belina, 2019, S.22). Diese Ansätze werden derzeit auch unter dem Schlagwort der aktiven, kommunalen Bodenpolitik diskutiert, welche durch den kommunalen Besitz von Boden die Interessen der Allgemeinheit über Einzelinteressen zu stärken. Der Boden könne in einem weiteren Schritt in sogenannten Bodenfonds gebündelt und hinsichtlich sozialer Ziele entwickelt werden (vgl. Heinz & Belina, 2019, S.23). Die Erbpacht würde es beispielsweise Kommunen erlauben, den Boden für einen begrenzten Zeitraum (bspw. 99 Jahre) zu verpachten und damit langfristig mehr Steuerungsmöglichkeiten über die Nutzung des Bodens zu erlangen. Bei Einfamilienhäusern käme es damit zu einer Trennung von privatem Wohneigentum und kommunalen Bodeneigentum. Gerade weil Einfamilienhausgebiete viel Fläche verbrauchen, wird zunehmend über Möglichkeiten der Nachverdichtung nachgedacht. Hier kann es auch darum gehen die Mononutzung Wohnen durch

Arbeiten und Versorgung zu ergänzen. Dafür wären jedoch auch baurechtliche Schritte erforderlich (vgl. Akademie für Raumforschung und Landesplanung 2018). Einfamilienhausgebiete gehen ebenso mit hohen kommunalen Investitionskosten für Erschließung und Erhalt der Infrastruktur einher: Mit einer Bodenwertzuwachsteuer könnten diese Ausgaben wieder gedeckt werden. Sogenannte Community-Land Trust oder Bodenstiftungen sind Modelle in denen der Boden zu gemeinwohlorientiert in der Hand der Bewohnenden bleibt und damit vergemeinschaftet wird. Ziel ist ein demokratischer, selbstverwalteter und nicht-gewinnorientierter Umgang mit dem Boden für bezahlbaren Wohnraum (vgl. ARCH+, 2018, S.44ff.). Der Boden muss dafür zunächst jedoch zum Marktpreis erworben werden (vgl. Heinz & Belina, 2019, S.33). Denkbar wäre daher eine Übertragung des in überwiegend städtischen Kontexten eingesetzten Bodenstiftungen für Einfamilienhaussiedlungen.

Der in Erbpacht vergeben Boden könnte dann beispielsweise über Konzeptverfahren an Wohnungsgenossenschaften oder Mietshäusersyndikate vergeben werden. Dies gilt für den Bestand wie auch für neue Gebiete. Wohnungsgenossenschaften entstanden zunächst, um ihren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum in den wachsenden Städten des 19. Jahrhunderts bereitzustellen. Auch heute zielen sie auf eine Dekommodifizierung kleinerer bis größerer Wohnungsbestände und damit Herauslösung des Wohnens aus seiner Profitorientierung (vgl. Praum, i.E.). Anstelle der Ausweisung neuer Einfamilienhausgebiete könnten zukünftig von Genossenschaften entweder selbst gebauter Wohnraum oder Bestandsgebäude übernommen und nachverdichtet werden.

Auch das im Kollektiv organisierte Mietshäusersyndikat zielt darauf im Privateigentum befindlichen Wohnhäuser über Kredite und diese langfristig bezahlbar an die Hausgemeinschaften sichert. Obwohl das Mietshäusersyndikat als Unternehmen zwar in der Rechtsform Gesellschaften mit beschränkter Haftung organisiert ist und der Boden und das Gebäude in Privateigentum bleiben, ist das Ziel des langfristig bezahlbaren und sicheren Wohnraums fest in der Organisationsstruktur eingeschrieben.

Es existieren bereits verschiedenen Instrumenten, um sowohl das Boden- als auch Wohneigentum gänzlich oder teilweise in kommunales oder gemeinschaftliches Eigentum zu überführen. Diese Instrumente erlauben es über den Umgang mit von Schrumpfungsprozessen bedrohten Einfamilienhausgebieten zu begegnen, wie auch über Alternativen zu klassischen Einfamilienhäusern in wachsenden Stadtregionen nachzudenken. Dabei geht es, wie die Kommunen in Münster oder Hamburg ebenso stets betonen, weniger um eine vermeintliche Verbotspolitik von bestehenden Einfamilienhäusern, sondern um eine langfristige Neujustierung der Boden- und Wohnungspolitik im Sinne sozial-ökologischer Maßstäbe.

## Literatur

- Akademie für Raumforschung und Landesplanung. (2018). Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch. Eine unterschätzte planerische Herausforderung – Zur Situation in Nordrhein-Westfalen. Positionspapier aus der ARL 109). Akademie für Raumforschung und Landesplanung. [https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/pospaper\\_109.pdf](https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/pospaper_109.pdf) [Zugriff am 16.11.2023]
- ARCH+. (2018). Glossary. The Property Issue. Ground Control and the Commons.
- Deutsche Wohnen & Co Enteignen. (o.J.). Startseite. Startseite. <https://dwenteignen.de/> [Zugriff am 15.10.2023]
- Fabricius, M. (2020). Immobilien: Das gebrochene Versprechen vom Eigenheim. In: Die Welt. <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article213258126/Immobilien-Das-gebrochene-Versprechen-vom-Eigenheim.html> [Zugriff am 16.11.2023]
- Egner, B. (2014). Wohnungspolitik seit 1945. <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945/> [Zugriff am 16.11.2023]
- Göbel, H. (2020). Privateigentum: Ein gefährdetes Freiheitsrecht – Essay. <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/316450/privateigentum-ein-gefaehrdetes-freiheitsrecht-essay/> [Zugriff am 16.11.2023]
- Heinz, W., & Belina, B. (2019). Die kommunale Bodenfrage. Rosa-Luxemburg-Stiftung (2/2019). <https://www.rosalux.de/publikation/id/40013/die-kommunale-bodenfrage> [Zugriff am 16.11.2023]
- Kohl, S. (2018). Eine kleine Geschichte der Eigenheimidee. Von ursprünglich konservativer Sozialpolitik zum Sprengstoff in Hauspreis- und Kreditblasen (2.17; Gesellschaftsforschung). [https://pure.mpg.de/rest/items/item\\_2526301\\_2/component/file\\_2526299/content](https://pure.mpg.de/rest/items/item_2526301_2/component/file_2526299/content) [Zugriff am 16.11.2023]
- Krüger, S. (2020). Grundeigentum, Bodenrente und die Ressourcen der Erde die Relativierung der Knappheit und Umriss eines linken Green New Deal. VSA: Verlag.
- Leibiger, J. (2023). Eigentum im 21. Jahrhundert Metamorphosen, Transformationen, Revolutionen (V. W. Dampfboot, Ed.; 2. Auflage). Westfälisches Dampfboot.
- Matthiesen, S. (2023). Wer Boden besitzt, hat jeden Grund, keine politischen Unruhen zu wollen. In: OXI Blog. <https://oxiblog.de/interview-boden-alexandra-staub/> [Zugriff am 16.11.2023]
- Menke, C. (2015). Kritik der Rechte (S. Verlag, Ed.; Erste Auflage). Suhrkamp.

Neubacher, A. (2021). Hamburg - Grüne verbieten Einfamilienhäuser: Traumhaus adé - Kolumne. Der Spiegel. <https://www.spiegel.de/politik/deutschland/hamburg-gruene-verbieten-einfamilienhaeuser-traumhaus-ade-kolumne-a-00000000-0002-0001-0000-000175196783> [Zugriff am 16.11.2023]

Nuss, S. (2019). Keine Enteignung ist auch keine Lösung: die große Wiederaneignung und das vergiftete Versprechen des Privateigentums. Dietz Berlin.

Praun, C. (voraussichtlich 2024). Gemeinschaftlicher Wohnungsbau: Ein System der Stadtentwicklung Wohnungsversorgung in München und Frankfurt. transcript Verlag.

van Dyk, S. & Rosa, H. (2021). Nachgefragt beim Sonderforschungsbereich Strukturwandel des Eigentums: Fünf Fragen anlässlich der Eröffnungstagung, beantwortet von Silke van Dyk und Hartmut Rosa. Soziopolis: Gesellschaft beobachten.