Nr. 1 2026 • 10,00 € • ISSN 1860-9694

FAIRCONOMY

einfach – wirksam – gerecht



Der Wert des Bodens

Steigende Mieten und die Bodenfrage: Warum Wohnen immer teurer wird
Bodenwertsteuer im Aufwind
Zwei Antworten auf die Bodenfrage: Henry George und Silvio Gesell

Wem gehört der Bodenwert?

Grundsteuerreform, die Debatte über die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände und nicht endende Diskussionen über steigende oder nicht mehr bezahlbare Mieten: Die Bodenfrage drängt wieder ins öffentliche Bewusstsein – meist jedoch nur als Wohnungsmarktproblem, während der vorgelagerte Bodenmarkt noch zu wenig Beachtung findet. Dabei ist die Bodenfrage keineswegs neu. Im Feudalismus war Landbesitz weitgehend ein Privileg der Geburt und Grundlage von Macht und Reichtum. Mit dem Übergang zu einer marktwirtschaftlichen Ordnung wurden feudale Herrschaftsverhältnisse überwunden und neue wirtschaftliche Freiheiten möglich. Doch im Bodenrecht wirken alte feudale Privilegien fort – und begrenzen bis heute das emanzipatorische Potenzial der Marktwirtschaft.

Steigende Mieten, knapper Wohnraum und Konflikte um knappe Flächen werfen grundlegende Fragen auf: Wem gehört der Boden? Wem stehen seine Erträge zu? Und wie lässt sich verhindern, dass ein Gut, auf das wir alle existenziell angewiesen sind, zum Gegenstand privater leistungsloser Bereicherung und Spekulation wird?

Boden ist praktisch nicht vermehrbar, fest an seinen Ort gebunden und existenzielle Grundlage unseres Daseins. Sein Wert beruht auf seiner natürlichen und ökonomischen Knappheit und wird maßgeblich durch die Gesellschaft geschaffen – durch öffentliche Infrastruktur, wirtschaftliche Entwicklung und Bevölkerungsdichte.

Doch wenn der Wert des Bodens nicht primär auf der Leistung seiner Eigentümer beruht, wem sollten dann seine Erträge zufließen? Werden Bodenrenten privat vereinnahmt, obwohl die Allgemeinheit wesentlich zu ihrer Entstehung beiträgt, begünstigt dies nicht nur soziale Ungleichheit, sondern auch wirtschaftliche Fehlanreize. Die Bodenordnung ist deshalb ein zentraler Ansatzpunkt für eine Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung, die ökonomische Effizienz, soziale Gerechtigkeit und ökologische Nachhaltigkeit miteinander verbindet.

Die Beiträge dieses Heftes beleuchten die Bodenfrage aus verschiedenen Perspektiven: vom Zusammenhang zwischen Bodenrenten und stark steigenden Mieten über die Regulierung von Landwirtschaftsland in der Schweiz, internationale Beispiele für öffentliches Grundeigentum, die Bodenwertsteuer und weitere Reformperspektiven der deutschen Bodenpolitik bis hin zu David Ricardos Bodenrententheorie und den unterschiedlichen Antworten von Henry George und Silvio Gesell auf die Bodenfrage.

Der Umgang mit Boden und dem Bodenwert berührt grundlegende Fragen unserer Wirtschaftsordnung. Wie wir mit diesem gesellschaftlich geschaffenen Wert umgehen, entscheidet wesentlich mit darüber, wie gerecht und freiheitlich unsere Wirtschaftsordnung ist.

Tilo König



Hinweis: Wir verwenden in unserem Verein und unserer Zeitschrift das solidarische Du.

Inhalt

3 Klaus Willemsen: Steigende Mieten und die Bodenfrage – warum Wohnen immer teurer wird

4 Ulrike Gölker/Gianluca Giuliani: Zwei Märkte, ein knappes Gut – Wie die Schweiz Landwirtschafts- und Bauland unterschiedlich reguliert

7 Daniel Mühlleitner: Öffentliches Eigentum an Boden als Faktor erfolgreicher Stadtentwicklung – drei internationale Beispiele

10 Ulrich Kriese: Bodenwertsteuer im Aufwind

13 Dirk Löhr: Bodenpolitik zwischen Markt, Planung und öffentlichem Eigentum – Instrumente und Reformperspektiven der deutschen Bodenpolitik

17 Matthias Klimpel: Ricardo oder die Kunst über ökonomische Renten nachzudenken

20 Matthias Klimpel: Die Bodenrente – kurz und knapp

22 Dirk Löhr: Zwei Antworten auf die Bodenfrage: Henry George und Silvio Gesell

27 Henry George: Gleiche Rechte auf Grund und Boden

28 Jörg Gude: Monopoly – ein Lehrstück in Sachen Kapitalismus?

29 Buchvorstellung

30 Literaturempfehlungen

31 Spuren hinterlassen für eine gerechtere Welt

Impressum

FAIRCONOMY, 22. Jahrgang, Nr. 1, Nov. 2026, ISSN 1860-9694

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Für unverlangt eingesandte Manuskripte etc. wird keine Haftung übernommen.

Redaktion: Tilo König (V.i.S.d.P.)
E-Mail: tilo.koenig@inwo.de

Auflage: 3.000 Exemplare

Bildnachweis: Titel- und Rückseite: iStock/RudyBalasko; S. 7: Michael Prytula; S. 13: pexels/Henry Dixon; S. 15: pexels/Ercan Evcimen; S. 24 pexels/timothy huliselan; S. 28: Wikimedia/Horst Frank; S. 31: iStock/mathisa_s andere: Autoren und Verlage

Layout: innergardens.de, Christina von Puttkamer, München

Druck: Mühlbauer Druck, Puchheim
(gedruckt auf 100% Recyclingpapier)

Herausgeberin: INWO Deutschland e.V., Falkstraße 78, 60487 Frankfurt am Main, Internet: www.INWO.de, E-Mail: INWO@INWO.de

Mitglieder- und Abo-Kontakt Deutschland:
INWO e.V., Wallstr. 97, 50321 Brühl
Telefon: +49 2232 156368 (freitags 11-15 Uhr),
E-Mail: mitglieder@inwo.de

Kontoverbindung:
INWO e.V. bei der GLS Gemeinschaftsbank eG Bochum
IBAN: DE32 4306 0967 6010 4514 00, BIC: GENODEM1GLS

Abo-Kontakt Schweiz: INWO Schweiz,
Postfach 3161, 5430 Wettingen 3, Telefon: +41 56 426 60 90,
E-Mail: buero@INWO.ch, www.INWO.ch

Kontoverbindung:
PC-Konto 30-1771-2, IBAN: CH83 0900 0000 3000 1771 2

Die FAIRCONOMY ist die Zeitschrift der INWO (Initiative für Natürliche Wirtschaftsordnung e.V.). Mit dieser Zeitschrift machen wir auf unsere Idee der FAIRCONOMY aufmerksam. FAIRCONOMY steht für eine Welt mit Zukunft. Sie schafft die Grundlage für eine nachhaltige, stabile und gerechte Marktwirtschaft ohne kapitalistische Fehlstrukturen. Voraussetzung für die FAIRCONOMY ist eine Geld- und Bodenwende. Sie sorgt dafür, dass sich die Wirtschaft an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten kann. Mit der FAIRCONOMY gehört die Umverteilung von unten nach oben der Vergangenheit an. Sie ermöglicht Wohlstand für alle, Chancengleichheit und Frieden.

Steigende Mieten und die Bodenfrage – warum Wohnen immer teurer wird

Für viele Menschen ist das längst keine theoretische Frage mehr, sondern Alltag. Ein immer größerer Teil des Einkommens fließt ins Wohnen. In vielen Städten bleibt nach Abzug der Miete kaum noch Spielraum. Gleichzeitig werden Wohnungen knapper, Umzüge schwieriger und Verdrängung wird zur Normalität.

Die naheliegende Erklärung lautet oft: zu wenig gebaut, zu hohe Nachfrage, zu strenge Regeln. Doch diese Antworten greifen zu kurz. Sie beschreiben Symptome – nicht die eigentliche Ursache. Der entscheidende, oft übersehene Faktor liegt im Boden.

Der unsichtbare Preistreiber unter jeder Wohnung

Jede Wohnung steht auf einem Grundstück. Und dieses Grundstück ist kein beliebiges Gut: Es ist nicht vermehrbar, seine Lage ist einzigartig – und sein Preis ist in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen.

Wenn heute gebaut wird, dann bestimmt der Preis des Bodens maßgeblich, wie teuer die späteren Mieten sein müssen. Denn wer ein Grundstück erwirbt, zahlt oft bereits einen Preis, der nur durch hohe Mieten wirtschaftlich tragfähig ist. Der Bodenpreis ist eine vorgelagerte Kostenstufe: Noch bevor der erste Stein gesetzt wird, ist ein erheblicher Teil der späteren Miete bereits festgelegt.

Das hat eine Konsequenz: Steigen die Bodenpreise, steigen langfristig auch die Mieten.

Bodenpreise steigen – ohne dass Investoren dafür etwas »leisten«

Anders als Baukosten entstehen steigende Bodenpreise nicht durch zusätzliche Arbeit oder bessere Materialien. Sie entstehen vor allem durch das Umfeld:

- neue Infrastruktur
- wirtschaftliche Entwicklung
- Zuzug und Nachfrage
- öffentliche Investitionen
- das Leben und Arbeiten vieler Menschen

Diese Faktoren machen Standorte attraktiver – und treiben die Preise.

Der Eigentümer des Grundstücks profitiert davon, ohne dazu beigetragen zu haben. Die Wertsteigerung entsteht im Wesentlichen außerhalb des Grundstücks – wird aber privat vereinnahmt.

Der Bodenpreis bestimmt die Miete

Der Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Miete lässt sich direkt nachvollziehen:

1. **Hoher Bodenpreis beim Kauf**
   Investoren oder Vermieter zahlen einen hohen Preis für das Grundstück.
2. **Refinanzierungsdruck**
   Dieser Preis muss über Einnahmen wieder erwirtschaftet werden.
3. **Miete als Einnahmequelle**
   Die einzige verlässliche Quelle dafür sind die Mieten und Pachten
4. **Steigende Mieten als Folge**
   Je höher der Bodenpreis, desto höher muss die Miete angesetzt werden.

Das bedeutet: Mieter zahlen nicht nur für die Wohnung selbst, sondern in erheblichem Maß für den Zugang zu einem Standort.

Die Bodenrente ist eine vorgelagerte Abschöpfung der Wertschöpfung – leistungslos und unvermeidbar für alle, die Zugang zu einem Standort brauchen. Sie ist kein Nebeneffekt, sondern ein systematischer Transfer von Arbeitseinkommen zu Vermögen – ohne Gegenleistung.

Ein strukturelles, kein vorübergehendes Problem

Diese Dynamik ist kein kurzfristiges Phänomen, sondern seit Jahrzehnten zu beobachten. In vielen Städten Europas und weltweit sind Bodenpreise deutlich schneller gestiegen als Einkommen oder Baukosten.

Das Problem ist strukturell: Boden bleibt knapp, egal wie viel gebaut wird. Neu- und Altbauwohnungen werden teuer, wenn der Untergrund teurer wird. Und politische Eingriffe auf dem Wohnungsmarkt ändern wenig, solange der Bodenmarkt unangetastet bleibt.

Die Folge ist eine schleichende Verschiebung: Ein wachsender Teil des Einkommens fließt nicht in Konsum, Ersparnisse oder Lebensqualität, sondern in Standortkosten. Wenn wir darüber sprechen, dass ganzen Bevölkerungsgruppen die Kaufkraft fehlt, ausreichend und gute Lebensmittel bezahlen zu können oder Hilfe im Alter, dann liegt das auch daran, dass diese Menschen das gute Leben der Grundeigentümer mit finanziert haben. Ganz einfach formuliert: Die wunderbaren Dividenden der LEG- und VONOVIA-Aktionäre werden aus Löhnen, Renten und öffentlichen Zuwendungen wie dem Wohngeld finanziert.

Diese Struktur der Ausbeutung ist kein regionales Phänomen. In nahezu allen Ballungsräumen weltweit zeigt sich das gleiche Muster: steigende Bodenpreise, steigende Mieten, zunehmender Druck auf Mieter. Ob in Europa, Nordamerika oder Asien – überall zahlen Menschen einen zu hohen Anteil ihres Einkommens dafür, an bestimmten Orten leben und arbeiten zu können. Die Mechanik dahinter ist immer dieselbe.

Warum viele Maßnahmen ins Leere laufen

Politische Maßnahmen konzentrieren sich häufig auf die Symptome: Mietpreisbremsen, Förderprogramme oder komplizierte Regulierungen und Verbote.

Diese können kurzfristig entlasten, ändern aber nichts an der zugrunde liegenden Dynamik. Solange Bodenpreise weiter steigen und privat abgeschöpft werden, bleibt der Druck auf die Mieten bestehen. In diesem Sinne wirken viele dieser Instrumente eher wie ein Notverband – nicht wie eine Lösung.

Ein anderer Umgang mit den Bodenwerten

Wenn Mieten dauerhaft steigen, lohnt es sich, den Blick zu verschieben: Nicht nur *wie viel gebaut wird* ist entscheidend, sondern *wie mit den Erträgen aus Boden umgegangen wird.*

Bodenpreise sind letztlich Knappheitspreise. Sie entstehen gerade deshalb, weil Boden nicht vermehrbar ist und bestimmte Lagen besonders gefragt sind. In wachsenden Städten können sie daher strukturell kaum sinken. Die Frage ist also weniger, ob diese Werte entstehen – sondern wem sie zufließen.

Solange Bodenwertgewinne überwiegend privat angeeignet werden, bleibt der Druck auf Mieten und Wohnkosten bestehen. Die Wertsteigerungen von Boden entstehen in der Regel nicht durch die Leistung einzelner Eigentümer, sondern durch öffentliche Investitionen, wirtschaftliche Entwicklung und die Attraktivität eines Standorts insgesamt. Es liegt daher nahe, Bodenwertgewinne stärker zugunsten der Allgemeinheit abzuschöpfen.

Damit verschiebt sich der Fokus der Debatte: weg von kurzfristigen Eingriffen in den Wohnungsmarkt – hin zu der grundsätzlichen Frage, wie die Erträge eines knappen und unvermehrbaren Gutes gesellschaftlich genutzt werden sollen. Anstatt täglich über Wohnungsknappheit und Wohnungskrise zu lamentieren, braucht es den unbedingten Willen aller, die Bodenfrage wieder ins Zentrum der Debatte zu rücken. Solange diese Grundsatzfrage unbeantwortet bleibt, wird Wohnen für viele Menschen teuer bleiben. Sobald sie gestellt wird, eröffnet sich ein anderer Blick auf das Problem – und auf mögliche Lösungen. ▮

Klaus Willemsen

Zwei Märkte, ein knappes Gut

Wie die Schweiz Landwirtschafts- und Bauland unterschiedlich reguliert

Die Schweiz ist dicht besiedelt, und der Boden ist knapp. Wohnen, Arbeiten, Landwirtschaft, Verkehr, Infrastruktur, Natur und Biodiversität konkurrieren um dieselbe, nicht vermehrbare Fläche. Nur rund 8 Prozent des Landes sind Siedlungsflächen, 35 Prozent Landwirtschaftsfläche und 32 Prozent Wald. Der Wald ist rechtlich besonders geschützt; seine Fläche darf grundsätzlich nicht verkleinert werden. Das zeigt, wie stark der Umgang mit Boden in der Schweiz politisch geregelt ist.

Die produktiv nutzbare Fläche ist über zwei weitgehend getrennte Märkte organisiert: Landwirtschaftsland und Bauland. Für Landwirtschaftsland gilt eine strenge Regulierung mit begrenzter Preisbildung; die Preisbildung beim Bauland dagegen folgt weitgehend marktwirtschaftlichen Mechanismen – Angebot, Lage, Nachfrage, Infrastruktur und planerische Entscheidungen bestimmen seinen Wert.

Die unterschiedliche Regulierung prägt auch die Bodenrente: vereinfacht gesagt den Ertrag, der allein aus der Verfügung über den knappen Produktionsfaktor Boden entsteht. Veränderungen von erwarteten Erträgen schlagen sich im Bodenwert nieder, ohne dass die Eigentümerin oder der Eigentümer dafür etwas geleistet hat. Beim Landwirtschaftsland ist die Bodenrente eng an die Nutzung gebunden. Beim Bauland dagegen können planerische Entscheide, öffentliche Investitionen und gesellschaftliche Entwicklungen zu erheblichen Wertsteigerungen führen. Die Bodenrente ist damit kein Ergebnis privater Leistung, sondern entsteht aus der Knappheit des Bodens, seiner Lage, seiner Fruchtbarkeit und aus öffentlichen Entscheidungen und Investitionen. Wer davon profitiert und wer die Kosten trägt, ist deshalb keine rein ökonomische, sondern eine politische Frage.

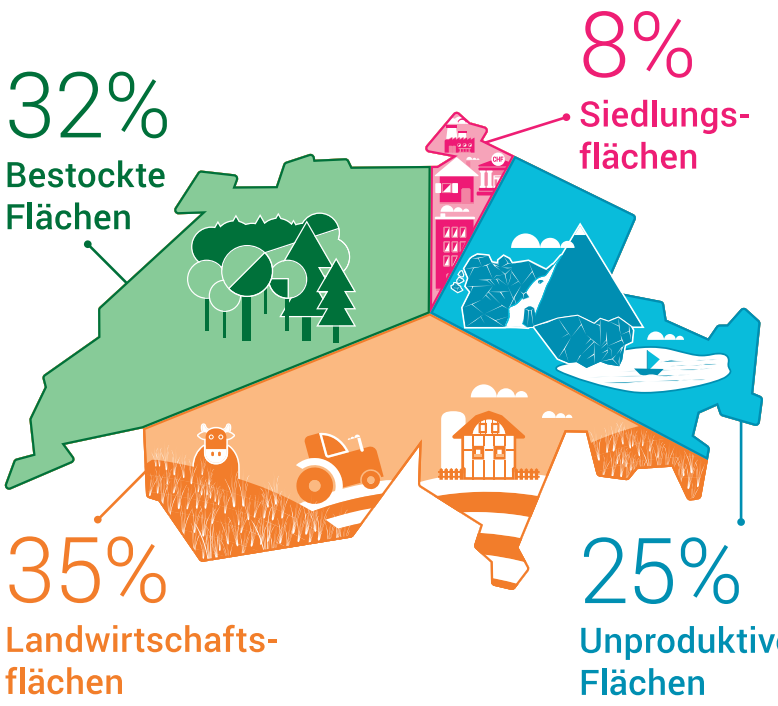
Wie aus einem Bodenmarkt zwei wurden

Bis weit ins 20. Jahrhundert gab es einen weitgehend unregulierten Bodenmarkt: Boden galt als privates Gut, seine Nutzung richtete sich nach lokalen Gegebenheiten und familiären Traditionen. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung der Nachkriegszeit und der Zunahme des privaten Autobesitzes verstärkte sich die Bautätigkeit, Bauland wurde vielerorts knapp, und die Zersiedelung wurde zu einem sichtbaren Problem – zum Auslöser für die ersten Debatten über eine übergeordnete Raumordnung.

Die Raumplanung der 1970er-Jahre trennte Siedlungs- von Nichtsiedlungsgebiet. Die dringlichen Massnahmen von 1972 und das 1980 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz sollten den Bauboom und die Zersiedelung – vom Bundesrat als »Grundübel der heutigen Bodennutzung« bezeichnet – eindämmen. Vollständig getrennt waren die Märkte damit aber noch nicht: Erwartungen über künftige Einzonungen [1] wirkten weiterhin, teilweise spekulativ, auf die Preise von Landwirtschaftsland (Giuliani, 2002).

Den zweiten entscheidenden Schritt brachte 1994 das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Es beschränkt den Kreis der möglichen Käufer:innen grundsätzlich auf Selbstbewirtschafter:innen, stärkt damit die Selbstbewirtschaftung und kontrolliert die Preisbildung. Ziel war nicht die Verhinderung von Bodenrenten, sondern die Sicherung bäuerlicher Betriebe, die Begrenzung der Überschuldung und die erleichterte Hofübergabe. Das Gesetz hat aber Nebenwirkungen: Es bevorzugt Hofnachfolger:innen gegenüber Geschwistern, erschwert Quereinsteiger:innen den Zugang und begegnet neuen Organisationsformen mit Skepsis. Tief im Gesetz steckt noch immer das Bild des traditionellen Familienbetriebs. Dass das BGBB keine Tür für reine Investor:innen öffnet, ist eine wichtige Errungenschaft. Wenn der Schutz aber neue, zeitgemässe Betriebsformen behindert, kann er Strukturen zementieren, wie ein Damm, der Unerwünschtes

Die Bodennutzung in der Schweiz



Quelle: BFS – Arealstatistik der Schweiz (AREA) © BFS 2024

1 Einzonung/Neueinzonung: Land (i.d.R. Landwirtschaftsland) wird durch die kommunale Nutzungsplanung einer Bauzone zugewiesen und wird dadurch zu Bauland. Umzonung: Wechsel von einer Bauzone in eine andere, z.B. von einer Gewerbe- in eine Wohnzone. Aufzonung: Innerhalb einer bestehenden Bauzone wird eine dichtere Bebauung erlaubt. Auszonung: Bauland wird wieder einer Nichtbauzone zugewiesen.

2 Abgabe auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen. Das Raumplanungsgesetz spricht vom »Ausgleich von Planungsvorteilen« (Art. 5 RPG).

3 Nach Art. 66 Abs. 1 BGBB gilt der Erwerbspreis als »übersetzt [d.h. unverhältnismässig hoch], wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt«.

4 Eigentum der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Schweiz 2023: Eigentum: 53%, Pacht: 46%, in Nutzniessung 2% (BFS, 2024).

zurückhält, aber auch notwendige Erneuerung behindern kann.

Auch beim Bauland ist der Käuferkreis eidgenössisch reglementiert: Das Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) von 1985 begrenzt Käufe aus dem Ausland und wurde seither mehrfach gelockert. 2026 hat der Bundesrat jedoch eine erneute Verschärfung in die offizielle Anhörung geschickt. Einen ebenso grossen Einfluss hatte das BVG-Obligatorium von 1985: Es vergrösserte die Menge an Pensionskassenkapital, das angelegt werden musste, und machte Immobilien zu einer zentralen Anlageklasse.

Einen weiteren Meilenstein markierte 2014 die erste Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1): Sie verpflichtete die Kantone, überdimensionierte Bauzonen zu verkleinern, und schrieb eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20 Prozent auf Neueinzonungen vor. Damit griff der Bund erstmals unmittelbar in die Verteilung der beim Bauland entstehenden Bodenrente ein. Ziel ist es, einen Teil der planungsbedingten Wertsteigerung an die Allgemeinheit zurückzuführen.

Landwirtschaftsland: ein Markt, der nur begrenzt Markt sein darf

Wer Landwirtschaftsland kaufen will, kann es nicht wie eine gewöhnliche Kapitalanlage erwerben: Es gilt wie gesagt das Selbstbewirtschafterprinzip, und ein unverhältnismässig hoher Kaufpreis kann von den Behörden beanstandet werden. Trotzdem gibt es keine fixen Einheitspreise – Grundstücke unterscheiden sich stark in Lage und Qualität, was einen eindeutigen Vergleichspreis erschwert.

Ökonomisch liesse sich erwarten, dass ein derart regulierter Markt zum Erliegen kommt. Das ist aber nicht der Fall: Eine Untersuchung des Nationalen Forschungsprogramms NFP 68 kam zum Ergebnis, dass die untersuchten Bodenmärkte insgesamt gut funktionierten und »flüssig« blieben, mit Ausnahme einzelner besonders dynamischer Regionen. Damit stellt sich die Frage, wohin die im System dennoch entstehenden Bodenrenten fliessen.

Bauland: marktwirtschaftliche Bodenrente, öffentlich mitgeschaffener Mehrwert

Beim Bauland bestimmt die Planung über Nutzungsmöglichkeiten, die entstehende Bodenrente wird anschliessend über den Markt kapitalisiert. Nachfrage, Lage und Erwartungen bestimmen die Preise: Sie steigen, wo Menschen wohnen wollen, Firmen sich ansiedeln oder Infrastruktur vorhanden ist – allerdings innerhalb eines Rahmens, der wesentlich durch Raumplanung und öffentliche Investitionen geprägt wird. Eine Um- oder Aufzonung kann den Wert eines Grundstücks massiv erhöhen, ohne dass die Eigentümer:innen etwas dafür getan haben. Neue Tramlinien, Bahnhöfe, Schulen, eine Umfahrungsstrasse oder Grünräume erhöhen die Lagequalität und damit die Bodenwerte. Diese planungsbedingten Gewinne fallen fast vollständig den privaten Eigentümer:innen zu, während auch Gemeinden z.T. über höhere Steuereinnahmen profitieren – ein Mechanismus, der Fehlanreize schafft. Die Mehrwertabschöpfung soll einen Teil davon zurückführen, greift aber nur bei planungsbedingtem Mehrwert und meist erst bei der Baubewilligung.

Bauland ist ein Markt, der Ungleichheit verstärkt: Wer Boden besitzt, profitiert von Wertsteigerungen; wer mietet, trägt die Kosten über hohe Wohn- und Gewerbemieten. Über die Pensionskassen fliesst zwar ein Teil der Bodenrente an die Versicherten zurück – doch dieselben Versicherten bezahlen sie zuerst als Mieter:innen über ihre Miete. Während das BGBB den Landwirtschaftsmarkt vor spekulativem Zugriff schützt, bleibt der Baulandmarkt in der Preisbildung weitgehend frei – und trägt wesentlich zu sozialer und räumlicher Polarisierung in den Städten und auf dem Land bei.

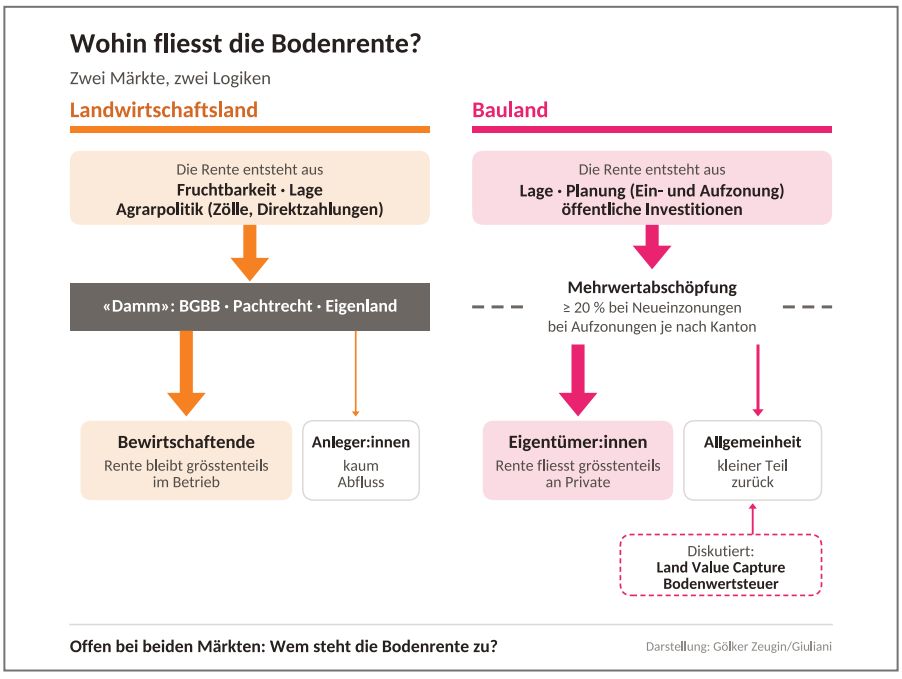
Wo bleibt die landwirtschaftliche Bodenrente?

Dass Landwirtschaftsland reguliert ist, heisst nicht, dass dort keine Renten entstehen. Neben der klassischen Bodenrente – dem Ertragsvorteil, den fruchtbarer oder gut gelegener Boden gegenüber einem Grenzstandort abwirft – schafft die Agrarpolitik zusätzliche Vorteile: Zölle auf Agrarimporte halten die Produzentenpreise über dem Weltmarktniveau, und Direktzahlungen sind an die bewirtschaftete Fläche gebunden. Diese Zahlungen sind selbst keine Bodenrente. Soweit sie aber den Überschuss erhöhen, der dem Boden zuzurechnen ist, vergrössern sie diese.

In einem freien Markt würde dieser Zuschlag an die Eigentümer:innen weitergereicht: beim Verkauf über einen höheren Kaufpreis, bei der Verpachtung über einen höheren Pachtzins. In der Schweiz ist beides begrenzt. Das BGBB deckelt die Kaufpreise. Das Pachtrecht bindet den zulässigen Pachtzins an den landwirtschaftlichen Ertragswert, verlangt für ganze Betriebe eine Bewilligung und schreibt lange Mindestlaufzeiten vor. Das ist ein wichtiger Hebel, denn fast die Hälfte der Nutzfläche ist gepachtet. Beim selbst bewirtschafteten Eigenland schliesslich fallen Eigentum und Bewirtschaftung ohnehin zusammen. Die Wirksamkeit dieser Regeln hängt allerdings vom Vollzug ab: In Regionen mit hoher Nachfrage nach Land gibt es Hinweise darauf, dass die zulässigen Pachtzinsen durch inoffizielle Zusatzzahlungen umgangen werden.

Dass dies nicht selbstverständlich ist, zeigt der Blick in die EU: Dort werden Agrarsubventionen teilweise in Pacht- und Bodenpreise kapitalisiert, sodass ein Teil der Unterstützung bei Grundeigentümer:innen ausserhalb der Landwirtschaft landet (Baldoni/Ciaian, 2023).

Ähnlich können Krisen wirken: Steigen infolge von Kriegen oder Wetterextremen die Agrarpreise dauerhaft, steigt auch die erwartete Bodenrente – und potenziell der Preis. Entscheidend ist dann, wem der Boden gehört: Bleibt die Rente im Betrieb, stützt sie das bäuerliche Einkommen, was agrarpolitisch gewollt ist. Gehört das Land externen Investor:innen, fliesst sie aus der Landwirtschaft ab. Das Schweizer System wirkt hier wie ein Damm gegen einen solchen Abfluss. Zudem liegen die Kaufpreise für Landwirtschaftsland vielerorts noch über dem Ertragswert, sodass ein Krisenschub sich nicht sofort auf die Preise auswirkt.



Damit ist allerdings erst entschieden, wohin die Rente *nicht* fliessen soll, nicht aber, wem sie zusteht. Denn auch beim Landwirtschaftsland beruht sie auf Standortvorteilen und politischen Entscheiden, nicht auf der Leistung der Bewirtschaftenden.

Wenn Wohnen zur Einkommensfrage wird

Beim Bauland spüren Verbraucher:innen die Bodenrente direkt: Hohe Baulandpreise schlagen sich in höheren Immobilienpreisen, Mieten und Finanzierungskosten nieder und erhöhen auch die Kosten für Gewerbe und Dienstleistungen. Aus der gesellschaftlichen Frage der Bodenordnung wird ein scheinbar individuelles Problem: Haushalte sollen flexibel und mobil sein – nicht weil es ihren Wünschen entspricht, sondern weil die Bodenrente es verlangt. Der sogenannte Lock-in-Effekt zeigt die Kehrseite: Während Wohnungssuchende dorthin ausweichen müssen, wo es noch bezahlbar ist, bleiben andere in Wohnungen, die nicht mehr zu ihnen passen, weil kein zahlbares Angebot am Markt vorhanden ist. Wohnortwahl und Wohnsicherheit sind damit zu einer Frage des Einkommens geworden.

Einzonung: Wem soll die neue Bodenrente gehören?

Zwischen 1985 und 2018 verringerte sich die Landwirtschaftsfläche um 1'143 Quadratkilometer – mehr als die Fläche des Kantons Uri. Gleichzeitig ging ein grosser Teil der neu entstandenen Siedlungsflächen zulasten von ehemaligem Acker- und Wiesland. Besonders produktives Kulturland ist landwirtschaftlich deutlich wertvoller als Grenzertragsflächen, doch der regulierte Bodenpreis bildet diese Knappheit nicht ab.

Das heisst nicht, dass zusätzlicher Wohnraum zwingend neues Landwirtschaftsland braucht: Verdichtung, Aufzonung und Umnutzung bestehender Flächen entspricht der Intention des revidierten Raumplanungsgesetzes und schafft Wohnraum innerhalb der bestehenden Bauzonen. Sollte dennoch neu eingezont werden, stellen sich drei Fragen: Wie viel Fläche braucht es wirklich? Wo soll sie liegen? Und wem soll die entstehende Bodenrente zufallen?

Ein Gedanke des Immobilienökonomen Urs Hausmann: Strategisch wichtige Flächen könnten stärker in öffentlicher oder gemeinnütziger Hand bleiben und über langfristige Baurechte (Erbbaurechte) vergeben werden (SRF, 2026). So würde die Gesellschaft das Land nicht dauerhaft aus der Hand geben und an künftigen Wertsteigerungen teilhaben. Bei kluger Standortwahl – vorhandene Infrastruktur, gute Erreichbarkeit, hohe Dichte, geringer Verbrauch produktiver Böden – liesse sich mit wenig zusätzlicher Fläche viel Wohnraum schaffen. Hohe Baulandpreise sind dabei nicht per se schlecht: Sie spiegeln Lage und Erwartungen. Eine kluge Bodenpolitik nutzt diese Signale, korrigiert aber dort, wo der Markt gesellschaftliche Werte nicht abbildet.

Ausblick: zwei Märkte, eine politische Verantwortung

Bei der Raumplanung und etwaigen Fragen nach Neueinzonungen darf es nicht nur um die Reglementierung von Flächen und Flächenverbrauch gehen. Landwirtschaftsböden unterscheiden sich erheblich in ihrer Produktionsfähigkeit und ihren ökologischen Funktionen. Auch eine eidgenössische Bodenpolitik, die lediglich Hektare schützt, greift zu kurz. Die Bodenstrategie Schweiz fordert denn auch, Boden nicht nur als Fläche, sondern als funktionale Ressource mit vielen qualitativen Eigenschaften zu denken.

Auf dem Markt für Landwirtschaftsland haben Raumplanung, bäuerliches Bodenrecht und Pachtrecht eine bemerkenswerte Situation geschaffen: Agrarpolitisch erzeugte Ertragsvorteile werden nur begrenzt in Boden- und Pachtpreisen kapitalisiert, und ein Abfluss an Anleger:innen wie in Teilen der EU findet kaum statt. Diese Errungenschaft sollte nicht leichtfertig aufgegeben werden. Nebenwirkungen wie Strukturzementierung oder hohe Hürden für Quereinsteiger:innen liessen sich aber mit Mut korrigieren. Vor allem gutes Kulturland wird knapper, doch weil der Preis reguliert ist, zeigt er diese Knappheit nicht an. Der Markt kann hier nicht hinreichend steuern. Mit kluger Planung liessen sich Siedlungserweiterungen aber so gestalten, dass wenig produktive Fläche verloren geht und neue Bodenrenten stärker der Allgemeinheit zugutekommen. Vorschläge dafür gibt es – oft fehlt weniger die Idee als der politische Wille, sie ernsthaft zu prüfen.

Beim Bauland wäre ein weiterer Ansatzpunkt zu einem verantwortungsvolleren Umgang mit Bodenrenten eine Erweiterung der geltenden Mehrwertabschöpfung. Ein konsequenterer Ausgleich müsste auch Wertsteigerungen erfassen, die direkt aus Infrastrukturinvestitionen der öffentlichen Hand entstehen. International wird ein solcher Ausgleich unter dem Begriff Land Value Capture diskutiert: Ein Teil der Bodenwertsteigerung, die aus öffentlichen Investitionen entsteht, fliesst dabei in die Finanzierung genau dieser Investitionen zurück.

Damit verwandt ist die Frage einer gerechteren Besteuerung der Bodenrente selbst. Volkswirtschaftlich gilt eine reine Bodenwertsteuer – die nur den Boden, nicht die darauf stehenden Gebäude erfasst – als besonders unverzerrend, weil Boden im Gegensatz zu Arbeit oder Kapital nicht ausweichen kann. Wie stark man ein solches Instrument einsetzen und wie hoch ein Steuersatz ausfallen sollte, ist letztlich eine politische Frage – sie zeigt aber, dass sich die Verteilung der Bodenrente nicht nur über die Raumplanung, sondern auch über das Steuersystem beeinflussen lässt.

Landwirtschaftsland und Bauland sind zwei Märkte mit zwei unterschiedlichen Logiken. Die Frage, wem die Bodenrente zusteht, stellt sich jedoch bei beiden. ▮

Dr. Gianluca Giuliani ist Agrarökonom ETH. Seit seiner Dissertation befasst er sich mit Bodenmarkt und Bodenpolitik und lehrt dazu an der ETH Zürich. Als Mitinhaber von Flury & Giuliani begleitet er agrarpolitische Projekte.

Ulrike Gölker Zeugin ist Raumplanerin und führt seit 25 Jahren ein eigenes Büro für strategisches Immobilienmarketing. Sie lehrt an Hochschulen und co-leitet bei Gemeingut Boden die Kommission Wissenschaft und Bildung.

Literaturverzeichnis

- BAFU Bundesamt für Umwelt (2020): *Bodenstrategie Schweiz. Für einen nachhaltigen Umgang mit dem Boden.* Bern.
- Baldoni, E./Ciaian, P. (2023): *The capitalization of CAP subsidies into land prices in the EU.* Land Use Policy 134, 106900. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106900
- BFS Bundesamt für Statistik (2024): *Die Bodennutzung in der Schweiz. Resultate der Arealstatistik 2018.* Neuchâtel.
- *Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)* vom 4. Oktober 1991, SR 211.412.11.
- *Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland* (BewG) vom 16. Dezember 1983, SR 211.412.41.
- *Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht* (LPG) vom 4. Oktober 1985, SR 221.213.2.
- *Bundesgesetz über die Raumplanung* (RPG) vom 22. Juni 1979, SR 700.
- Bundesrat (2026): *Bundesrat will den Grundstückerwerb für Personen im Ausland weiter beschränken.* Medienmitteilung vom 15. April 2026. Bern.
- Ehinger, P. (1973): »*Raumplanung 1972*« in: Politchronik, Online: https://politchronik.swiss/fr/prozesse/23813-raumplanung-1972, abgefragt am 30.09.2026.
- Flury, C./Giuliani, G. (ohne Jahr): *Landwirtschaftlicher Bodenmarkt im Brennpunkt von Regionen mit Siedlungserweiterung.* Fokusstudie im Nationalen Forschungsprogramm NFP 68 »Nachhaltige Nutzung der Ressource Boden«. Zürich: Flury & Giuliani GmbH.
- Giuliani, G. (2002): *Landwirtschaftlicher Bodenmarkt und landwirtschaftliche Bodenpolitik in der Schweiz.* Diss. ETH Nr. 14781. Aachen/Zürich: Shaker.
- Schweizer Radio und Fernsehen (SRF) (2026): *Wo-wo-Wohnungsnot – Das Zürcher Monopoly,* DOK

Öffentliches Eigentum an Boden als Faktor erfolgreicher Stadtentwicklung – drei internationale Beispiele

Wien, Hongkong und Singapur zeigen, wie öffentliches Eigentum am Boden dazu beitragen kann, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eine an den Bedürfnissen der Menschen orientierte Stadtentwicklung zu ermöglichen und öffentliche Infrastruktur zu finanzieren.

Stadtplanung mit kommunalem Bodeneigentum in Wien

In Wien ist der kommunale Wohnungsbau (Gemeindebau) kein Randphänomen, sondern Teil des städtischen Selbstverständnisses: Rund jeder vierte Wiener lebt heute in einer kommunalen Wohnung. Mit etwa 220.000 Gemeindewohnungen verfügt die Stadt über den größten kommunalen Wohnungsbestand Europas. Jahr für Jahr werden rund 10.000 Wohnungen neu vergeben. Zusätzlich zu den direkt städtischen Wohnungen ist Wien an weiteren rund 200.000 Wohnungen beteiligt bzw. fördert sie durch gemeinnützige, nicht-gewinnorientierte Bauvereinigungen bzw. Wohnbaugesellschaften. Diese Wohnungen sind nicht direkt im Eigentum der Stadt, wurden aber mit städtischen Fördermitteln gebaut und stehen unter sozialer bzw. mietpreisregulierter Bewirtschaftung. Insgesamt wohnen damit etwa 60 % der Wiener Bevölkerung in kommunalen bzw. kommunal geförderten Wohnungen.

Dieser riesige kommunale Wohnungssektor wirkt zudem regulierend auf den Markt. Wenn 60 % des Mietwohnungsbestands mit gedeckelten Mieten und starkem Kündigungsschutz betrieben werden, können private Vermieter nicht einfach verlangen, was auf einem freien Markt erzielbar wäre, weil die Mieter tatsächliche Alternativen haben. Nebenbei gibt es positive Effekte auf die soziale Durchmischung der Quartiere und Gebäude. Wenn die mietpreisbedingte Segregation abgemildert wird, leben Fachkräfte mit mittlerem Einkommen Tür an Tür mit Beschäftigten im Dienstleistungssektor. In den meisten Ländern – Deutschland eingeschlossen – zielt der soziale Wohnungsbau allein auf die Ärmsten ab. Das führt zu konzentrierter Armut in einzelnen, dann häufig stigmatisierten Wohnblöcken und Wohngegenden.

Seit 1984 gibt es zudem den gemeinnützigen Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (heute etwas griffiger: wohnfonds_wien). Er hat die Aufgabe, eine aktive Bodenpolitik für die Stadt Wien mit dem Ziel zu betreiben, ausreichend Flächen für leistbaren Wohnbau und eine geordnete Stadtentwicklung bereitzustellen. Der Wohnfonds Wien hat nach eigener Aussage zum Zweck, »leistbares, klimafittes Wohnen in vielfältigen, lebendigen Stadtquartieren zu ermöglichen und voranzutreiben«.[1]

In Wien kann man sehen, welche Möglichkeiten entstehen, wenn der für ein Stadtentwicklungsprojekt notwendige Boden in kommunaler Hand liegt und nicht jedes Grundstück einzeln beplant wird.

Südlich des neuen Hauptbahnhofs ist in Wien auf dem ehemaligen Bahngelände das Sonnwendviertel entstanden. 5.500 Wohnungen für 13.000 Menschen, 20.000 Arbeitsplätze. Schulen, Kindergärten, Cafés, Geschäfte, ein großzügiger 70.000 m²-Park, der von einer Baumallee umrundet wird, Sport- und Spielplätze inklusive. Das Viertel ist autofrei, was durch die gute Anbindung an den ÖPNV und große Parkhäuser am Rand des Viertels unterstützt wird. Es verfügt über Gemeinschaftsräume und Möglichkeiten der aktiven Mitgestaltung, wie Urban-Gardening-Projekte. Viel Grün, viel Platz, kein motorisierter Verkehr. Verschiedene Baugruppen konnten dort interessante Projekte durchführen, z. B. das »Gleis 21«, wo ein Holz-Hybrid-Bau errichtet wurde, im Erdgeschoss ein Café, ein öffentlich zugänglicher Multifunktionsraum und eine Medienwerkstatt. In den Räumlichkeiten werden viele kulturelle Veranstaltungen durchgeführt, mit denen das Quartier bereichert wird.

Die Seestadt Aspern ist mit 240 Hektar Grundfläche eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Insgesamt entsteht dort Wohnraum für mehr als 25.000 Menschen so-



Das gemeinschaftliche Wohnprojekt »Gleis 21« im Wiener Sonnwendviertel

1 https://www.wohnfonds.wien.at

wie über 20.000 Arbeitsplätze und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den ÖPNV wurde mit der Erweiterung der U-Bahnlinie, mehreren Buslinien und zwei Straßenbahnlinien sichergestellt. Das Verkehrskonzept der Seestadt zielt darauf ab, den motorisierten Individualverkehr weitgehend zu reduzieren. Dazu gehören sichere, barrierefreie Wege für Fußgänger und Radfahrer, Sammelgaragen sowie ein Radleihsystem, das neben Fahrrädern und E-Bikes auch Lastenfahrräder bereitstellt. 50 % der Seestadt sind als Frei- und Grünflächen Teil des öffentlichen Raums.

Von solchen Vierteln und Projekten gibt es in Wien viele. Gut gelegene, sozial durchmischte Quartiere von hoher städtebaulicher Qualität bei vergleichsweise günstigen Mieten werden aus einer ganzheitlichen Planung heraus geschaffen und auf die Bedürfnisse der Menschen ausgelegt. Das ist nur möglich, weil die zu beplanenden Flächen in kommunaler Hand sind und nicht einzelne Grundstücke lediglich entsprechend ihrer zufälligen Verfügbarkeiten beplant werden. Wien ist auch deshalb seit vielen Jahren eine der lebenswertesten Städte der Welt.[2]

Die Stadt nutzt das Eigentum am Boden, um dauerhaft Einfluss auf Mietniveau, Stadtentwicklung und die Verwendung der Erträge zu behalten. Wien ist daher weniger ein Beispiel für eine Bodenrentenabschöpfung im Sinne Henry Georges als vielmehr für eine aktive kommunale Bodenpolitik, bei der ein erheblicher Teil der durch Boden entstehenden ökonomischen Renten über öffentliches Eigentum und planungsrechtliche Instrumente der Allgemeinheit zugutekommt.

Natürlich braucht es für diesen Weg eine langfristige kommunale Boden- und Wohnungspolitik, weshalb Städte, die heute kaum eigenes Bauland besitzen, dieses Modell nicht einfach kopieren können. Der Aufbau vergleichbarer Bodenreserven erfordert zunächst erhebliche finanzielle Mittel und einen langen Zeithorizont.

Singapur und Hongkong

Hongkong und Singapur sind ehemalige britische Kolonien und zählen heute zu den bedeutendsten Finanz- und Handelszentren Asiens. Beide sind kleine, dicht besiedelte Stadtgebiete (Singapur als Stadtstaat, Hongkong als Sonderverwaltungsregion Chinas) ohne nennenswerte natürliche Ressourcen und haben ihren Wohlstand durch internationale Vernetzung, Freihandel und einen starken Dienstleistungssektor aufgebaut. Beide gelten als wirtschaftlich liberal und global stark verflochten. Und es gibt noch eine Gemeinsamkeit, die oft übersehen wird: Sowohl Singapur als auch Hongkong setzen auf eine strategische staatliche Bodenpolitik. Bodenwertsteigerungen werden zur Finanzierung von Infrastruktur und Stadtentwicklung genutzt.



MTR-Bahnstation mit Einkaufszentrum (KI-Visualisierung des Hongkonger Modells).
Quelle: Gemini Notebook.

Abschöpfung der Bodenwertzuwächse in Hongkong

In Hongkong ist faktisch der gesamte Boden in Staatsbesitz, was dort zur Abschöpfung der Bodenwertzuwächse im Rahmen des »Rail Plus Property Development Model« genutzt wird. Aus den Erfahrungen in anderen Ländern wusste man in Hongkong, dass der Ausbau öffentlicher Transportinfrastruktur den Wert der Grundstücke entlang der Strecke und vor allem in der Nähe zu den Haltestellen erhöht. Und man beschloss, diese Wertsteigerungen nicht – wie in den meisten anderen Ländern – ein paar glücklichen Grundstückseigentümern zu überlassen, sondern zur Finanzierung der Eisenbahnstrecken heranzuziehen.

Hierzu wurde die MTRC (Mass Transit Railway Corporation) gegründet, ein Unternehmen, das den größten Teil des öffentlichen Schienenverkehrs in Hongkong betreibt und gleichzeitig Projektentwickler und Eigentümer von verschiedenen Gewerbeimmobilien ist. Die MTRC ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft, an der die Regierung Hongkongs rund 75 % der Anteile hält.

Um die Wertsteigerungen abzuschöpfen, die bei der Entwicklung neuer Bahninfrastruktur entstehen, identifizieren die Regierung und die MTRC zunächst gemeinsam relevante Grundstücke für die Immobilienentwicklung um künftige Bahnhöfe. Die MTRC erhält sodann von der Regierung einen 50-jährigen Pachtvertrag für die Entwicklungsrechte der Grundstücke in der Nähe der Stationen, also das Recht, diese Grundstücke städtebaulich zu entwickeln und zu bebauen. Der Wert dieser Pacht basiert auf dem Wert, den der Boden hatte, bevor mit der Entwicklung begonnen wurde. Zu diesem werden die bisherigen Pächter entlang der Strecke dann auch abgefunden. In einer öffentlichen Verordnung heißt es: »Bei der Entschädigung wird keine Erhöhung oder Verminderung des Grundstückswerts berücksichtigt […], wenn die

2 Economist Intelligence Unit (2025): The Global Liveability Index 2025, https://www.eiu.com/n/campaigns/global-liveability-index-2025/
3 Mass Transit Railway (Land Resumption and Related Provisions), Ordinance 1974, Ord. No. 66/74, Part II, 3.
4 Purves, Andrew (2019): Models of fair public ownership: lessons from Singapore and Hong Kong, in: International Journal of Public Policy, Vol. 15 (1/2), S. 59-75, hier: S. 69f.
5 Vgl. hierzu auch: Purves, Andrew (2019): Die Modelle Hongkong und Singapur – Staatliche Landverpachtung statt Verkauf, in: Gerber, Brigitta / Kriese, Ulrich (Hrsg.), Boden behalten – Stadt gestalten, Zürich, S. 92-104.
6 Lee, Kuan Yew (2011): From third world to first: Singapore and the Asian economic boom, Harper Business, New York.
7 Parliament Singapore, OFFICIAL REPORTS – PARLIAMENTARY DEBATES, zitiert nach: Purves, Andrew (2022): Economic rent, inequality and public revenue – the Singapore model, Bartlett School of Planning, University College London.
8 Kwang, Han Fook (1998): Lee Kuan Yew: The Man and His Ideas, HarperCollins, S. 159.
9 Purves, Andrew (2019): Models of fair public ownership: Lessons from Singapore and Hong Kong, in: International Journal of Public Policy, Vol. 15 (1/2), S. 59-75, hier: S. 66.
10 Kwang, Han Fook (1998): Lee Kuan Yew: The Man and His Ideas, HarperCollins, S. 388.

Wertänderung […] auf den Bau oder den Betrieb der Eisenbahn zurückzuführen ist.«[3]

Die MTRC schreibt dann die Entwicklung von Wohnungen, Hotels oder Bürogebäuden aus und schließt Verträge mit privaten Bauträgern, die in der Regel alle Entwicklungskosten sowie Bau- und Vermarktungsrisiken tragen. Das Entscheidende: Sie bezahlen auch für die zu erwartenden Grundstückswertsteigerungen. Die Differenz zwischen dem von der MTRC für die Grundstückspachtverträge gezahlten Kaufpreis und ihren Einnahmen aus dem Verkauf der Entwicklungsrechte finanziert den Bau der Eisenbahn. Die hohen Einmalerlöse oder Gewinnbeteiligungen leisten den größten Beitrag zum operativen Unternehmenserfolg der MTRC. Außerdem behält die MTRC das Eigentum in manchen Fällen auch selbst, insbesondere bei Einkaufszentren, die in den oberen Stockwerken der Bahnhöfe errichtet wurden, wodurch sie auch laufende Einnahmen aus Vermietung und Immobilienverwaltung erzielt.

Die MTRC ist mit einem Gewinn von etlichen hundert Millionen Euro pro Jahr konstant profitabel, während die meisten westlichen Länder ihr öffentliches Transportwesen subventionieren müssen. Gleichzeitig ist der ÖPNV in Hongkong für die Fahrgäste günstig, attraktiv und zuverlässig, weil sie nur die Grenzkosten der Nutzung zahlen müssen, während die Infrastrukturkosten durch die abgeschöpften Bodenwertzuwächse gedeckt sind. Ein erheblicher Teil der Unternehmensgewinne der MTRC kommt durch die Ausschüttungen an den Staat Hongkong (als Hauptaktionär) letztlich wieder dem öffentlichen Haushalt zugute. Sharon Liu, Chief Town Planning Managerin der MTRC, bestätigte einmal, dass bei der Planung eines neuen Projekts stets die erste Frage lautet: »Wie viel Land brauchen wir, um die Kosten für den Bau der Eisenbahn zu decken?«[4]

Keine leistungslosen Einkommen aus Bodenwertsteigerungen in Singapur[5]

Singapurs Bodenpolitik geht maßgeblich auf die Vorstellungen des ersten Premierministers Lee Kuan Yew zurück. In seinen Memoiren begründet er den staatlichen Umgang mit Grund und Boden mit einem einfachen Gerechtigkeitsprinzip: Wertsteigerungen, die durch wirtschaftliche Entwicklung oder durch aus öffentlichen Mitteln finanzierte Infrastruktur entstehen, sollten nicht privaten Grundeigentümern zufallen. Aus seiner Sicht bestand kein überzeugender Grund dafür, dass Einzelne von Leistungen profitieren, die von der Allgemeinheit erbracht worden waren.[6]

Nach der Trennung von Malaysia und der Erlangung der vollständigen Unabhängigkeit im Jahr 1965 setzte die Regierung Lee Kuan Yews Überzeugung in praktische Politik um. Bereits zuvor hatte der Staat seinen Landbesitz kontinuierlich ausgeweitet: Während sich 1949 rund 31 % der Fläche in öffentlichem Eigentum befanden, waren es 1965 bereits 49 %. In den folgenden Jahrzehnten stieg dieser Anteil schließlich auf etwa 90 % im Jahr 2002. Der Land Acquisition Act von 1966 erleichterte den staatlichen Erwerb von Grundstücken erheblich, indem er Enteignungen für öffentliche Zwecke zuließ. Zwar erhielten die Eigentümer eine Entschädigung, doch klammerte diese ausdrücklich Bodenwertsteigerungen aus, die erst durch staatliche Entwicklungsmaßnahmen entstanden waren.

Die dahinterstehende Logik erläuterte Lee Kuan Yew im Parlament anhand zweier Grundsätze. Erstens dürfe niemand einen privaten Gewinn aus einer Entwicklung ziehen, die auf Kosten der Allgemeinheit geschaffen worden sei. Zweitens müsse sich die Entschädigung bei einem staatlichen Grundstückserwerb an dem Wert orientieren, den das Grundstück ohne die von der Regierung geplanten Entwicklungsmaßnahmen gehabt hätte. Auf diese Weise sollten Spekulationsgewinne vermieden und die durch öffentliche Investitionen geschaffenen Bodenwertsteigerungen der Allgemeinheit zufließen.[7]

Die umfangreiche öffentliche Bodenbevorratung war dabei keineswegs mit einer Ablehnung privaten Vermögensaufbaus verbunden. Im Gegenteil verfolgte die Regierung das Ziel, möglichst vielen Bürgern Wohneigentum zu ermöglichen. Lee Kuan Yew beschrieb dieses Anliegen mit dem Bild, jedem Bürger genügend »Chips« geben zu wollen, um am »Spiel des Lebens« teilnehmen zu können.[8] Dahinter stand die Vision einer Gesellschaft, in der ein Großteil der Bevölkerung über Wohneigentum Vermögen bildet und dadurch unmittelbar am wirtschaftlichen Erfolg des Landes partizipiert.

So kommt es, dass sich rund 90 % des Bodens im Eigentum des Staates befinden und gleichzeitig etwa 95 % der Haushalte in den eigenen vier Wänden leben. Der Staat behält das Eigentum am Boden und vergibt langfristige Erbbaurechte beziehungsweise Pachtverträge, während die Bürger Eigentum an den darauf errichteten Wohnungen erwerben können. Nach Ablauf der Pacht (oft 99 Jahre) fällt das Grundstück einschließlich der darauf errichteten Gebäude (gegen Entschädigung) wieder an den Staat zurück. Dieses Modell verbindet staatliche Kontrolle über die knappe Ressource Boden mit der Möglichkeit privaten Vermögensaufbaus und erlaubt es zugleich, Wohnraum langfristig zu vergleichsweise günstigen Konditionen bereitzustellen.[9]

Für Lee Kuan Yew war Bodenpolitik auch eine moralische Frage. Obwohl er sich im Laufe seines politischen Lebens vom frühen Interesse an sozialistischen Ideen zu einem überzeugten Befürworter marktwirtschaftlicher Prinzipien entwickelte, hielt er an der Auffassung fest, dass Bodeneigentum nicht dazu führen dürfe, andere Menschen auszubeuten. In einer Rede formulierte er entsprechend, es sei unmoralisch, wenn Grundeigentum einzelnen ermögliche, auf Kosten anderer Vorteile zu erzielen.[10]

Schluss

Öffentliches Eigentum am Boden kann auf unterschiedliche Weise zu einer erfolgreichen Stadtentwicklung und besseren Lebensbedingungen beitragen. In Wien schafft es die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum und eine an den Bedürfnissen der Menschen orientierte Quartiersentwicklung. In Singapur ermöglicht es den Aufbau privaten Vermögens durch selbstgenutztes Wohneigentum, während die Bodenwertsteigerungen weitgehend der öffentlichen Hand zufließen. In Hongkong finanziert der Staat mit den durch die Stadtentwicklung entstehenden Bodenwertsteigerungen einen großen Teil der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur.

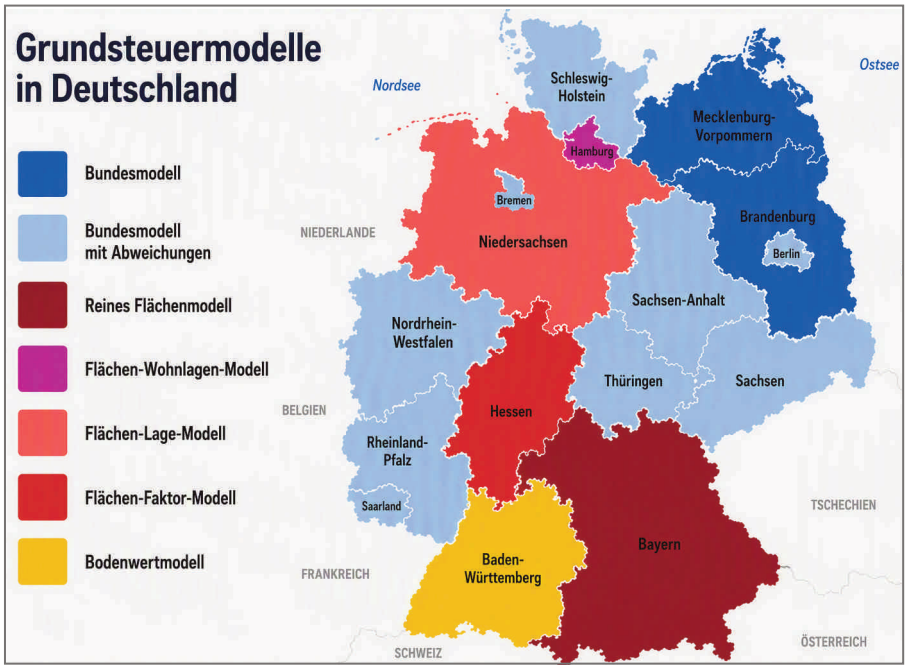
Nun mag man einwenden, dass sich Singapur und Hongkong aufgrund ihrer politischen Systeme nur eingeschränkt als Vorbilder für liberale Demokratien eignen, zumal beide Stadtstaaten eine vergleichsweise hohe soziale Ungleichheit aufweisen. Davon zu trennen ist jedoch die Frage, ob einzelne institutionelle Lösungen sinnvoll sind. Das Grundprinzip, dass die öffentliche Hand das Eigentum an Grund und Boden weitgehend behält und dadurch die von ihm selbst ausgelösten Bodenwertsteigerungen abschöpfen oder städtebauliche Ziele verfolgen kann, lässt sich grundsätzlich auch unter den Rahmenbedingungen liberaler Demokratien anwenden. Die hierdurch erzielten Einnahmen könnten für den Bau bezahlbaren Wohnraums oder zur Finanzierung öffentlicher Infrastruktur eingesetzt werden. In Deutschland werden diese Aufgaben dagegen überwiegend über Steuern, Gebühren und Abgaben finanziert, während Bodenwertsteigerungen weitgehend privaten Eigentümern zufallen. So führen etwa hohe Bodenpreise zu hohen Mieten, deren soziale Folgen anschließend durch umfangreiche Wohngeldzahlungen gemildert werden. Ob dieses System gegenüber einer stärkeren öffentlichen Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen vorzugswürdig ist, bleibt letztlich auch eine gesellschaftspolitische Frage.



Dr. Daniel Mühlleitner ist Professor für Volkswirtschaftslehre und öffentliche Betriebswirtschaftslehre an der Hochschule für öffentliche Verwaltung Kehl und forscht schwerpunktmäßig zu nachhaltiger Stadtentwicklung.

Bodenwertsteuer im Aufwind

Seit dem 1. Januar 2025 werden die Grundsteuern in Deutschland nach neuen Regeln erhoben. In der Mehrzahl der Länder erfolgt dies nach dem sog. Bundesmodell, teils mit leichten landesspezifischen Abweichungen davon. Demgegenüber gehen Hamburg, Niedersachsen, Hessen, Bayern und Baden-Württemberg bei der Grundsteuer B (auf bebaute und bebaubare Grundstücke) jeweils eigene Wege. Weil die Grundsteuer bisher bundesweit einheitlich geregelt war, mithin die Länder über keinerlei eigene Regelungskompetenz verfügten, jedoch insbesondere Bayern dies nicht länger akzeptieren wollte, änderte der Bundesgesetzgeber das Grundgesetz und räumte den Ländern die Möglichkeit ein, vom Bund abweichende Regelungen zu treffen (GG Art. 72 Abs. 3 Ziff. 7). Davon machten die genannten fünf Länder umfassend Gebrauch. Wobei die vier Erstgenannten wie auch der Bund an einer verbundenen Grundsteuer B, also einer Steuer auf Boden mitsamt aufstehendem Gebäude, festhalten. Der Grundsteuer A (auf land- und forstwirtschaftliches Vermögen) liegt deutschlandweit der Ertragswert des jeweiligen Betriebes zugrunde. Alle folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Grundsteuer B.



Vorreiter Baden-Württemberg

Einzig in Baden-Württemberg wird die Grundsteuer B neuerdings in Form einer Bodenwertsteuer erhoben. Als Bemessungsgrundlage dienen die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte. Ein vom Bundesmodell entsprechend abweichendes Gesetz verabschiedete die Regierungskoalition aus Bündnis 90/Die Grünen und CDU im November 2020.[1] Das darf man als späten Erfolg des bereits im Jahr 2012 ins Leben gerufenen bundesweiten Aufrufs »Grundsteuer: Zeitgemäß!» betrachten, den auch die INWO tatkräftig unterstützt hat.[2] Mehr als 120 Bürgermeister/innen, Verbände und Organisationen sowie 1370 Privatpersonen hatten an die Finanzminister des Bundes und der Länder appelliert, die Grundsteuer B zu einer reinen Bodensteuer zu machen. Die Entscheidung in Baden-Württemberg zugunsten der Bodenwertsteuer war nicht zuletzt ein politischer Kompromiss zwischen den Koalitionspartnern, von denen der eine auf einer Steuer nicht ohne Wertkomponente, der andere auf einer möglichst einfach zu erhebenden Steuer bestanden hatte. Dreh- und Angelpunkt waren die zu erwartenden Auswirkungen auf Wohngrundstücke. Da deren Bodenwerte im Allgemeinen über jenen von Gewerbegrundstücken liegen und sie schon bei der bis 2024 geltenden Grundsteuer mit niedrigeren Steuermesszahlen begünstigt waren, wurde das Bodenwertmodell am Ende mittels einer 30%-Ermäßigung auf die Steuermesszahl bei Wohngrundstücken politisch mehrheitsfähig gemacht (§ 40 Abs. 3 LGrStG BW). Ohne diesen »Korrekturfaktor« wäre es zu einer generellen, vermutlich deutlichen Höherbelastung bei Wohngrundstücken gekommen. Nachträglich, im Jahr 2021, wurde das Landesgrundsteuergesetz dann noch dahingehend ergänzt, dass Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt wurde, durch Vorlage eines qualifizierten Gutachtens einen vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden, sprich niedrigeren Bodenwert nachzuweisen. Damit schloss der Gesetzgeber eine offene juristische Flanke. Sodann wurde auch in Baden-Württemberg die sog. Grundsteuer C ins Gesetz aufgenommen, im Nachgang zu einer entsprechenden Regelung auf Bundesebene. Mittels Grundsteuer C kann eine Kommune – soweit sie es zur Erreichung städtebaulicher Ziele wie Nachverdichtung oder Baulandmobilisierung für erforderlich hält – einen eigenständigen, höheren Hebesatz für baureife Grundstücke festlegen. In einem vom Finanzministerium des Landes Baden-Württemberg schließlich von Oktober 2024 bis Mitte 2025 betriebenen »Transparenzregister« war für jedermann ersichtlich, welchen Hebesatz eine Kommune zu wählen hatte, um mit der neuen Grundsteuer ungefähr gleich hohe Einnahmen zu erzielen wie bisher (die viel zitierte politische Vorgabe lautete »Aufkommensneutralität«).

Es liegt in der Natur der Sache einer Grundsteuerreform mit neuen Bemessungsgrundlagen, dass danach etliche Grundstückseigentümer eine geringere und andere eine höhere Steuer zahlen als vor der Reform – unabhängig davon, ob in einer Kommune insgesamt Aufkommensneutralität erreicht wurde oder nicht. Deswegen ist es nicht verwunderlich, dass gegen alle Grundsteuermodelle, so auch gegen die Bodenwertsteuer im südwestlichen Bundesland, geklagt wurde.[3]

1 Zum politischen Hintergrund und Verlauf siehe Ulrich Kriese und Dirk Löhr: Die Bodenwertsteuer und andere Grundsteuermodelle in den Bundesländern (Zeitschrift für Sozialökonomie ONLINE, 22.08.2021): https://www.sozialoekonomie-online.de/files/archiv/ab%202019%3A%20Online-Beitraege/ZfS%C3%96-ONLINE_L%C3%B6hr_ Kriese_Bodenwertsteuer.pdf

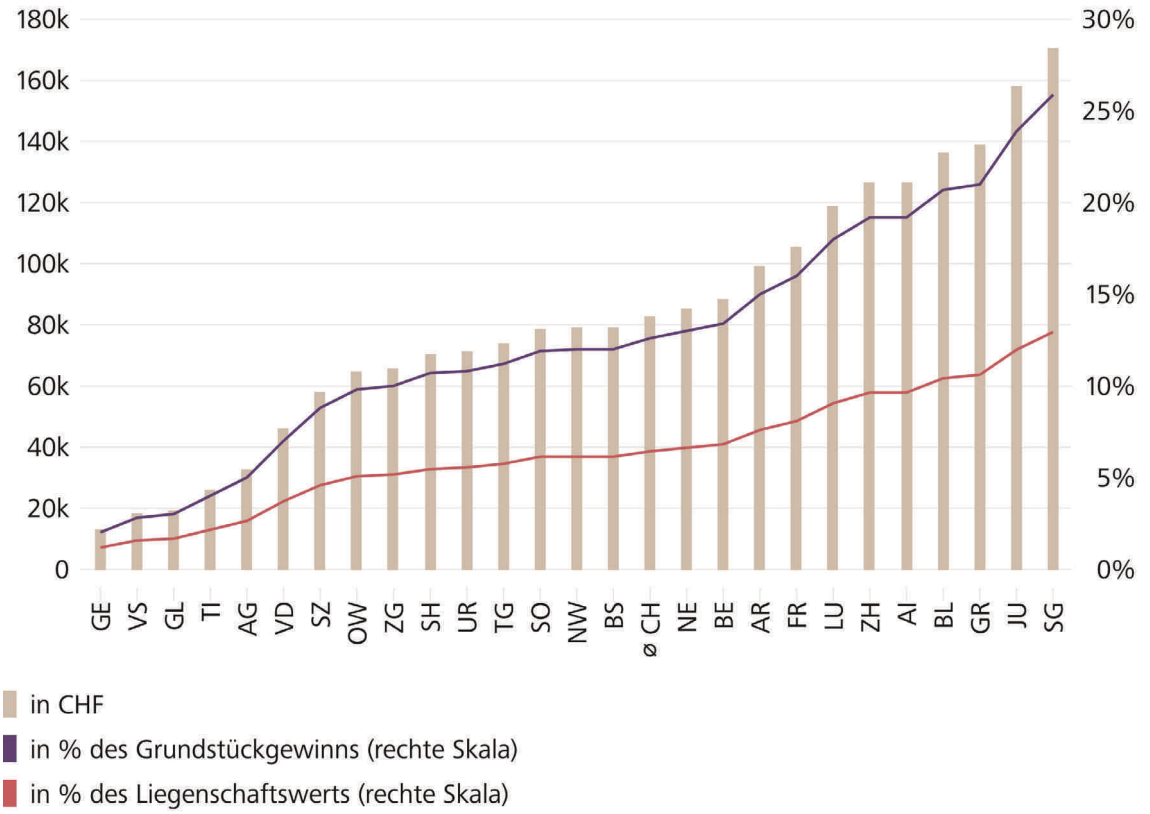
2 https://www.grundsteuerreform.net Siehe ferner beispielhaft die Berichterstattungen in FAIRCONOMY 1/2013, S. 18f. und 4/2017, S. 3.

3 Zu den aktuell beim Bundesfinanzhof anhängigen Verfahren siehe https://www.bundesfinanzhof.de/de/anhaengige-verfahren/im-fokus-grundsteuer/

4 https://www.bundesfinanzhof.de/de/presse/pressemeldungen/detail/landesgrundsteuergesetz-baden-wuerttemberg-ist-nicht-verfassungswidrig/

5 Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2024/25, S. 262, Rz. 384: https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2024.html

Fällige Grundstückgewinnsteuer beim Verkauf eines EFH für CHF 1.3 Mio. nach 30 Jahren (CHF 660'000 Grundstückgewinn)



https://www.raiffeisen.ch/rch/de/ueber-uns/news/rch/immobilien-schweiz-q4-25.html

Dort wurden die Klagen zweier Grundstückseigentümer vom Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg, von Haus & Grund Baden, Haus & Grund Württemberg und dem Verband Wohneigentum Baden-Württemberg unterstützt.

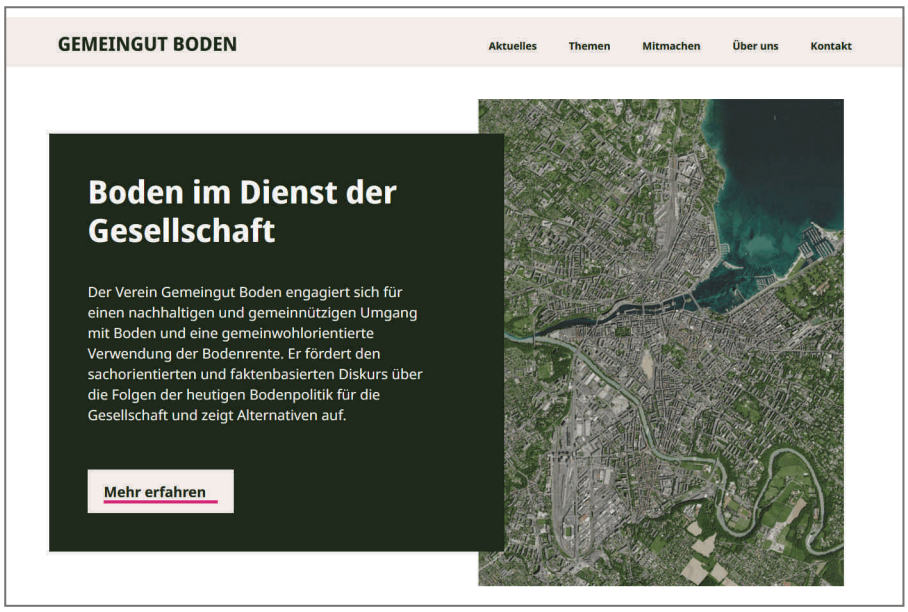
Bundesfinanzhof erklärt Bodenwertsteuer für verfassungskonform

Nachdem bereits das Finanzgericht Baden-Württemberg im Jahr 2024 das Bodenwertmodell für verfassungskonform erklärt hatte, folgte am 20. Mai 2026 auch der Bundesfinanzhof dieser Auffassung.[4] Er hält in seiner Entscheidung u.a. fest: »Der Landesgesetzgeber durfte für die Ermittlung des Grundsteuerwerts nur an den Wert des Grund und Bodens anknüpfen und die darauf bestehende Bebauung außen vor lassen. Auch im reinen Bodenwert spiegelt sich die Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen wider. Die typisierte Heranziehung eines Bodenrichtwerts für ein gesamtes Grundstück unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der einzelnen Teilflächen oder sonstiger individueller Grundstücksmerkmale vereinfacht in einem Massenverfahren für die Finanzverwaltung die Ermittlung des Grundsteuerwerts (…) Durch die Möglichkeit des Nachweises eines geringeren Werts durch ein qualifiziertes Gutachten bei Überschreiten des typisiert ermittelten Grundsteuerwerts in Höhe von mehr als 30 % hat der Landesgesetzgeber eine Regelung geschaffen, die dazu dient, beträchtliche Abweichungen einzufangen.« Und weiter: »Der vom Gesetzgeber als Belastungsgrund angeführte Äquivalenzgedanke verlangt keine Einbeziehung von aufstehenden Gebäuden in die Bemessungsgrundlage. Denn es kommt nicht darauf an, ob der Einzelne die kommunale Infrastruktur tatsächlich nutzt. Die Grundsteuer stellt keine individuelle Gegenleistung für die Inanspruchnahme einer kommunalen Leistung dar, sondern wird gegenleistungslos zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs erhoben. Der Gesetzgeber hat im Rahmen seines Gestaltungsspielraums in verfassungsrechtlich zulässiger Weise darauf abgestellt, dass sich kommunale Infrastrukturleistungen regelmäßig zum größten Teil im Bodenwert, in den die zulässige Art und das zulässige Maß der Bebaubarkeit eines Grundstücks Eingang finden, niederschlagen und nicht im Wert aufstehender Gebäude, der in erster Linie von den privaten Investitionen des Eigentümers abhängt.«

Endgültige rechtliche Klärung ausstehend

Auf dieses Urteil hin haben die Kläger erklärt, beim Bundesverfassungsgericht Verfassungsbeschwerde einreichen zu wollen. Somit bleibt für endgültige Klarheit über das Schicksal der ersten reinen Bodenwertsteuer innerhalb Deutschlands (historische Vorläufer sind dem Autor nicht bekannt) die Entscheidung des höchsten deutschen Gerichts abzuwarten.

Da alle Grundsteuermodelle in juristischer Hinsicht gewissermaßen noch in der Luft hängen, ist es um die Grundsteuerreform in Deutschland etwas ruhig geworden. Das dürfte sich schlagartig ändern, sollten der Bundesfinanzhof oder das Bundesverfassungsgericht ein bestimmtes Modell für verfassungswidrig erklären bzw. vom betreffenden Gesetzgeber umfassende Nachbesserungen verlangen. Bis zum Abschluss der Verfahren sind in den Ländern keine politischen Anstrengungen für einen Modellwechsel – der grundsätzlich jederzeit möglich ist – zu erwarten. Sollte die Bodenwertsteuer schließlich auch den Segen des Bundesverfassungsgerichts erhalten, werden sich womöglich (hoffentlich), wer weiß, weitere Bundesländer mit dieser einfachen, investitionsfreundlichen und gerechten Steuer anfreunden. Entsprechende Argumentationshilfe liefert inzwischen sogar die Ökonom:innenzunft in Gestalt des Sachverständigenrates zur Begutachtung der wirtschaftlichen Entwicklung. Dieser sprach sich in seinem Jahresgutachten 2024/25, unter Verweis auf Baden-Württemberg, für eine stärkere Ausrichtung der Grundsteuer am Grundstücks- statt am Gebäudewert aus, um damit eine dichtere Bebauung anzuregen.[5]



Und was läuft anderswo?

Die benachbarte Schweiz hat im September 2025 nach jahrelangen Diskussionen und mehreren vorangehenden Volksabstimmungen die Eigenmietwertbesteuerung abgeschafft (nach einer Übergangsphase bis Ende 2028), mit der auch die Bodenrente – als Bestandteil des Kapitalertrages von Wohneigentum – zumindest teilweise besteuert wird. Abgaben bei vermieteten Immobilien sowie auf den Kapitalwert und Kapitalgewinn von Wohneigentum bleiben aber erhalten, und neue Abgaben oder auch eine Erhöhung bestehender Abgaben befinden sich in Diskussion.

Mittels Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern erfolgt eine Teilabschöpfung des Bodenwertgewinns anlässlich eines Grundstücksverkaufs. Dank stark gestiegener Grundstückswerte machen allein diese Abgaben heute in zwei Dritteln der Schweizer Kantone bereits zwischen 4% und 8% der Fiskaleinnahmen aus. Bei einem typischen Einfamilienhaus und einem nach 30-jähriger Haltedauer typischerweise erzielten Grundstücksgewinn von CHF 660'000 werden im Verkaufsfall im Durchschnitt 13% Steuer fällig. Wobei die Grundstückgewinnsteuer kantonal ausgestaltet ist, die Bandbreite im genannten Beispielfall reicht von lediglich 2% Steuer im Kanton Genf bis zu 26% im Kanton St. Gallen (siehe Abbildung vorige Seite).

Eine lange Haltedauer – im Beispielfall 30 Jahre – führt überall zu einer geringeren Steuerlast, als wenn eine Immobilie bereits nach wenigen Jahren wieder veräußert wird; außerdem greifen in manchen Kantonen Progressionsstufen in Abhängigkeit von der absoluten Höhe des erzielten Grundstücksgewinns.[6] Eine in den meisten Kantonen zusätzlich anfallende Handänderungssteuer (entspricht der deutschen Grunderwerbsteuer) beläuft sich auf 1% bis über 3% des Kaufpreises. Die Einführung einer nationalen Grundstückgewinnsteuer wurde innerhalb der Bundesregierung auf Empfehlung einer vom Bundesrat eingesetzten Expertengruppe zunächst erwogen, aber letztlich verworfen.[7]

Auf den Kapitalwert von Wohneigentum fallen – wiederum kantonal sehr unterschiedlich geregelt – Vermögensteuern und mancherorts auch Grundsteuern an (für Letztere ist in der Schweiz der Begriff Liegenschaftssteuer geläufig), allerdings stets in Form verbundener Steuern, also inklusive Besteuerung der aufstehenden Gebäude. Hinzu kommen ebenfalls kantonal geregelte Mehrwertabgaben im Falle einer Ein-, Um- oder Aufzonung von Bauland und entsprechend höherer bzw. höherwertiger Grundstücksausnutzung (in Deutschland wird in einschlägigen fach(politischen) Kreisen seit Jahrzehnten über eine solche Abgabe unter dem Begriff Planungswertausgleich diskutiert). Der Bund schreibt eine Mindestabschöpfung von 20% bei Einzonungen vor. Viele Kantone erheben jedoch höhere Sätze und/oder haben die Abgabe auf Um- und Aufzonungen erweitert.[8]

Eine im Januar 2026 vom Schweizer Fernsehen ausgestrahlte Dokumentation hat die öffentliche Debatte über leistungslos erzielte Bodenwertgewinne angeheizt.[9] Gleichwohl wird in dem Land bisher über eine allgemeine Bodenwertsteuer und damit über eine wiederkehrende und breitenwirksame, nicht bloß anlassbezogene und punktuelle Abgabe, noch dazu spezifisch auf den Bodenwert, (noch) nicht öffentlich diskutiert. Allerdings hat sich dort Anfang 2024 der Verein »Gemeingut Boden« gegründet mit dem erklärten Ziel, sich für einen dauerhaft gemeinnützigen und nachhaltigen Umgang mit dem Boden und eine gemeinwohlorientierte Verwendung der Bodenrente zu engagieren. Der Verein pflegt regen Kontakt zu befreundeten Organisationen und Initiativen sowie Einzelpersonen in den Nachbarstaaten, insbesondere in Deutschland und Österreich, und ist auch offen für Mitglieder aus diesen sowie weiteren Ländern. Die Bodenwertsteuer betrachtet der Verein als Möglichkeit zur Abschöpfung der Bodenrente insbesondere bei Grundstücken in Privateigentum.[10]

Apropos weitere Länder: Vor allem im angelsächsischen Raum wird seit einigen Jahren vermehrt, teils lebhaft und medial breit rezipiert, bis hin zur Thematisierung in Parlamenten und Wahlkämpfen, über die Einführung einer Bodenwertsteuer (Land Value Tax) diskutiert, so u.a. in Kanada, Großbritannien (insbesondere auch in Wales und Schottland), Neuseeland sowie Teilen Australiens und der USA.[11] Der neue Premierminister von Großbritannien, Andy Burnham, ist schon lange ein Befürworter einer Land Value Tax.[12] Keine schlechten Aussichten also für die Bodenwertsteuer, aber es dürfte auf absehbare Zeit ein steiniger Weg bleiben. ▮

Dr. Ulrich Kriese war Mitinitiant des Aufrufs »Grundsteuer: Zeitgemäß!«. Bereits seit 2009 arbeitet er bei der Stiftung Edith Maryon, Basel, einer gemeinnützigen Bodenstiftung. Er ist Mitgründer und Vizepräsident des Vereins Gemeingut Boden und Mitherausgeber des Sammelbandes »Boden behalten – Stadt gestalten« (Verlag rüffer & rub, Zürich).

6 Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Immobilien Schweiz – 4Q 2025: Der Staat, stiller Gewinner des Immobilienbooms, S. 20ff.: https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/ueber-uns/medien/medienmitteilungen /2025/de/20251113-immobilien-schweiz-4q25-de.pdf
7 https://www.tagesanzeiger.ch/keller-sutter-liess-von-oekonomen-hochgelobten-vorschlag-fuer-milliardensteuer-verschwinden-205471922352
8 https://www.uvek.admin.ch/dam/de/sd-web/Zpy0jXgIdqjS/mehrwertabgabe.pdf
9 https://www.srf.ch/play/tv/dok/video/wo-wo-wohnungsnot---das-zuercher-monopoly?urn=urn:srf:video:7219442a-0690-49a5-b6d1-457927e7a403
10 Pius Kobler und Ulrike Gölker Zeugin: Warum Boden als öffentliche Infrastruktur betrachtet werden kann – und sollte (Online-Magazin Makronom, 11.05.2026): https://makronom.de/warum-boden-als-oeffentliche-infrastruktur-betrachtet-werden-kann-und-sollte-51298 sowie Romano Paganini: Wem gehört das Land? Bodenpreise verteuern das Wohnen (Magazin casanostra Nr. 186, Juni 2026, S. 5ff.): https://www.yumpu.com/de/document/read/71223606/casanostra-186-juni-2026 Siehe ferner www.gemeingutboden.ch
11 Siehe im Einzelnen und stetig aktuell bei X/Twitter @bodenwertsteuer
12 https://taxpolicy.org.uk/2026/07/12/what-would-a-land-value-tax-actually-do/

Bodenpolitik zwischen Markt, Planung und öffentlichem Eigentum

Instrumente und Reformperspektiven der deutschen Bodenpolitik



Bodenpolitik entscheidet unter anderem darüber, wie die knappe Fläche zwischen unterschiedlichen Nutzungen verteilt wird

Wohnungen, Gewerbebetriebe, Landwirtschaft, Energieanlagen, Verkehrswege, Grünflächen, Frischluftschneisen und Hochwasserschutz konkurrieren um dieselbe, nicht vermehrbare Fläche. Innerhalb des planungs- und fachrechtlich gesetzten Rahmens entscheidet der Bodenmarkt darüber, wo tatsächlich investiert wird und welche konkurrierenden zulässigen Nutzungen sich gegenüber anderen durchsetzen. Zugleich haben sich Bauland- und Immobilienpreise langfristig deutlich dynamischer entwickelt als das allgemeine Preisniveau; international ging ein erheblicher Teil der Hauspreissteigerungen auf steigende Bodenwerte zurück (Knoll/Schularick/Steger 2017).

Boden ist keine Ware wie jede andere

Boden ist kein reproduzierbares Produktionsgut; sein Preis wird daher nicht wie die Herstellungskosten eines produzierten Inputs bestimmt. Bodenpreise bilden sich wesentlich als Residualgröße. Vom nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag sind Bewirtschaftungs- und Gebäudekosten sowie eine marktgerechte Verzinsung des reproduzierbaren Gebäudekapitals abzuziehen.[1] Der verbleibende Ertrag kann dem Boden als Bodenrente zugerechnet werden; der Bodenpreis entspricht im Grundsatz dem Kapitalwert der erwarteten künftigen Bodenrenten. Sinken Baukosten oder Zinsen, muss Wohnen deshalb nicht automatisch günstiger werden; höhere Bodenpreise können die Entlastung auffressen. Die bodenpolitische Frage lautet daher nicht nur: Wie schaffen wir mehr Wohnungen? Sondern auch: Wer verfügt über den Boden – und wem fließen die Bodenrenten zu?

1. Die Bodenfrage hinter Wohnungsnot und Flächenkonflikten

1.1 Der Bodenmarkt ist dem Wohnungsmarkt vorgelagert

Hohe Wohnkosten sind nicht allein die Folge zu geringer Bautätigkeit. Mehr Wohnungsbau ist notwendig, aber nicht hinreichend. Denn dem Wohnungsmarkt ist der Bodenmarkt vorgelagert. Zusätzliche Ertragspotenziale aus neuem Baurecht, höherer Dichte, öffentlicher Infrastruktur oder wachsender Nachfrage schlagen sich regelmäßig in steigenden Bodenwerten nieder. »Bauen, bauen, bauen« löst das Problem bezahlbaren Wohnens daher nicht automatisch (Löhr 2022; Kühl/Löhr/Martin 2024).

Maßnahmen, die erst am Wohnungsmarkt ansetzen, behandeln vielfach Symptome. Eine wirksame Wohnungspolitik muss deshalb auch am vorgelagerten Bodenmarkt ansetzen, wo sie auf Flächenverfügbarkeit und Bodenrenten einwirken kann.

1.2 Boden als Realoption

Bei unbebauten oder untergenutzten Grundstücken beruht der Wert nicht nur auf den Erträgen einer gegenwärtigen Nutzung, sondern auch auf dem Wert des Wartens. Eigentümer können eine Bebauung aufschieben und auf künftig bessere Nutzungsmöglichkeiten oder höhere Erträge setzen. Boden besitzt damit den Charakter einer Realoption: Neben den erwarteten Bodenrenten hat auch die Flexibilität, Unsicherheiten abzuwarten, einen Wert (Geltner et al. 2007).

Dieser Optionswert kann Investitionen hemmen. Mit der Bebauung geht die Flexibilität verloren; ein Projekt muss daher nicht nur die geforderte Verzinsung erreichen, sondern auch den aufgegebenen Wert des Wartens kompensieren. Gerade an Standorten mit hohem Aufwertungspotenzial kann es wirtschaftlich rational sein, baureife Grundstücke unbebaut zu lassen (Capozza/Helsley 1990). Baurecht allein schafft deshalb noch kein verfügbares Bauland. Planung setzt Nutzungsmöglichkeiten, ihre Umsetzung bleibt aber von der Mitwirkung der Eigentümer abhängig; der Plan muss, wie Dransfeld (2023) betont, auch ggfs. gegen die Interessen der Eigentümer implementiert werden können.

1.3 Mehr als eine Wohnungsfrage

Die Bodenfrage reicht weit über den Wohnungsmarkt hinaus. Wohnen und Gewerbe konkurrieren mit Landwirtschaft, Energieerzeugung, Verkehr und technischer Infrastruktur sowie mit Flächen für Naturschutz, Grünräume, Frischluftschneisen, Hochwasserschutz und Wasserretention. Klimawandel und Energiewende verschärfen diese Nutzungskonflikte.

1 Unter Unsicherheit kann zusätzlich der Wert der Möglichkeit hinzutreten, eine Bebauungs- oder Nutzungsentscheidung aufzuschieben.

In Abwesenheit planerischer Leitplanken alloziiert der Markt Flächen vor allem nach Zahlungsfähigkeit. Damit ist nicht gewährleistet, dass sich jene Nutzungen durchsetzen, die für eine funktionsfähige, sozial ausgewogene und klimaresiliente Stadt erforderlich sind. Städtebauliche, soziale, wirtschaftliche und ökologische »Leitwerte« lassen sich nicht in einem einzigen Marktpreis abbilden (Bossel 1998). Planung muss die allokative Kraft der Bodenrente deshalb begrenzen und kanalisieren: Die höchste privatwirtschaftliche Bodenrente ist nicht identisch mit maximaler gesellschaftlicher Wohlfahrt. Insoweit gilt ein Primat der Planung – allerdings eines, das unterschiedliche Leitwerte ausbalancieren und seine Umsetzung sichern muss.

Bodenpolitik ist deshalb Querschnittsaufgabe: Sie verbindet Verteilungs-, Infrastruktur-, Klima-, Umwelt- und Raumordnungspolitik. Die folgenden Überlegungen konzentrieren sich vor diesem breiteren Hintergrund auf die kommunale Bodenpolitik und insbesondere auf Wohnbauland, weil sich hier die beschriebenen Zielkonflikte und Instrumentenprobleme besonders deutlich zeigen.

2. Was Bodenpolitik leisten muss

Bodenpolitik darf sich nicht in einer Aufzählung einzelner Maßnahmen erschöpfen. Im Kern hat sie drei unterschiedliche Aufgaben.

Erstens muss sie Nutzungen räumlich zuordnen. Raumordnung, Bauleitplanung und Fachplanungen bestimmen, welche Flächen für Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft, Energie, Naturschutz oder Klimaanpassung vorgesehen sind. Nutzungskonflikte dürfen nicht allein nach der höchsten Zahlungsbereitschaft entschieden werden.

Zweitens muss Bodenpolitik Bodenrenten zumindest teilweise abschöpfen. Bodenwerte entstehen in erheblichem Umfang nicht durch Leistungen der Eigentümer, sondern durch Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, öffentliche Infrastruktur, Planungsentscheidungen und andere Leistungen des Gemeinwesens. Zu klären ist deshalb, welcher Teil dieser gesellschaftlich erzeugten Standortvorteile privat verbleibt und welcher für öffentliche Aufgaben nutzbar gemacht wird.

Drittens muss sie Planungen umsetzen können. Ein Bebauungsplan bewirkt noch nicht, dass ein Grundstück verfügbar ist oder entsprechend genutzt wird. Die öffentliche Hand benötigt Zugriff auf strategische Flächen, langfristige Bodenvorräte, Instrumente zur Mobilisierung blockierter Grundstücke – und liquide Mittel für den Erwerb. Gerade diese Kombination aus instrumenteller und finanzieller Handlungsfähigkeit ist entscheidend (Dransfeld 2023; Kühl/Löhr/Martin 2024).

Dabei setzen die Instrumente unterschiedliche Schwerpunkte: Planung ordnet Nutzungen und gestaltet Nutzungsrechte; bodenwertorientierte Besteuerung erfasst Bodenrenten; öffentliches Bodeneigentum sichert Verfügungsmacht und ermöglicht zugleich eine dauerhafte Beteiligung an Bodenrenten. Das Erbbaurecht verbindet insbesondere die beiden letztgenannten Funktionen.

3. Bodenrenten abschöpfen: bodenwertorientierte Besteuerung

3.1 Grundlogik

Eine Bodenwertsteuer knüpft nicht an das Gebäude, sondern an den Wert des unbebauten Bodens an. Wer baut, saniert oder zusätzliche Wohnungen schafft, erhöht damit nicht die steuerliche Bemessungsgrundlage. Belastet wird der Standortwert, der dem Eigentümer unabhängig von eigenen Investitionen zufließt und wesentlich durch Umfeld, Infrastruktur, Planung und Nachfrage entsteht.

Die Bodenwertsteuer fällt unabhängig davon an, ob ein Grundstück intensiv genutzt, untergenutzt oder unbebaut vorgehalten wird. Sie schöpft Bodenrente teilweise zugunsten der Gemeinschaft ab, dämpft deren Kapitalisierung im Bodenpreis und erhöht die laufenden Kosten des Vorhaltens; dadurch kann das Abwarten gegenüber einer intensiveren Nutzung weniger attraktiv werden. Anders als punktuelle Instrumente erfasst sie den Bodenwert flächendeckend.

Die Grundsteuer C verfolgt einen engeren Ansatz: Sie erlaubt einen erhöhten Hebesatz für baureife, aber unbebaute Grundstücke. Zumal jedes Grundstück einen anderen Optionswert hat, kann ein einheitlich erhöhter Hebesatz die jeweiligen Anreize zum Abwarten allerdings nicht zielgenau adressieren. Zudem ist allein schon die rechtssichere Identifizierung der relevanten Grundstücke rechtlich sehr anspruchsvoll und administrativ aufwändig. Eine allgemeine Bodenwertsteuer benötigt demgegenüber weder den Nachweis einer Spekulationsabsicht noch die Einzelfallklärung, weshalb ein Grundstück nicht oder unzureichend genutzt wird.

3.2 Baden-Württemberg als praktischer Bezugspunkt

Das baden-württembergische Grundsteuermodell bietet einen praktischen Bezugspunkt. Für die Grundsteuer B ergibt sich der Grundsteuerwert im Wesentlichen aus Grundstücksfläche und Bodenrichtwert; die konkrete Bebauung bleibt für die Bewertung grundsätzlich außer Betracht. Bestimmte Nutzungen, insbesondere Wohngrundstücke, werden allerdings über die Steuermesszahl begünstigt. Es handelt sich daher nicht um eine reine Bodenwertsteuer, aber um eine deutliche Annäherung an ihren Grundgedanken.

Eine stärkere Bodenwertorientierung verschiebt Belastungen zugunsten der Gebäudenutzung: Investitionen in Gebäude werden nicht zusätzlich belastet, gering genutzte Grundstücke in hochpreisigen Lagen geraten unter höheren Nutzungsdruck. Erforderlich sind transparente Bodenrichtwerte und Regeln für atypische Grundstücke. All dies setzt ein öffentliches leistungsfähiges Bewertungswesen voraus. Die Steuer kann Planung unterstützen, aber weder die gewünschte Nutzung festlegen noch ein strategisches Grundstück verfügbar machen.

4. Boden dauerhaft steuern: kommunales Eigentum, Erbbaurecht und Konzeptvergabe

4.1 Warum kommunales Bodeneigentum?

Planung gewährleistet noch nicht, dass eine benötigte Fläche zum richtigen Zeitpunkt verfügbar ist. Kommunales Bodeneigentum schließt diese Lücke. Gemeinden können Grundstücke bevorraten, später bereitstellen und die Vergabe mit sozialen, ökologischen und städtebaulichen Zielen verbinden. Bodenvorratspolitik muss langfristig und antizyklisch betrieben werden: Wer erst in angespannten Märkten kauft, trifft auf hohe Preise und geringe Verfügbarkeit.

Eigene Grundstücke erweitern den Gestaltungsspielraum bei Bauverpflichtungen, Sozialquoten, ökologischen Standards und Nutzungsmischung; bei dauerhaftem Eigentum können auch Zwischen- und Nachnutzungen gesteuert werden. Kommunaler Boden ist daher kein kurzfristig zu verwertendes »Tafelsilber«, sondern strategisches Steuerungs- und Infrastrukturvermögen. Die Stadt Ulm zeigt, dass eine über Jahrzehnte verstetigte Ankaufspolitik erhebliche Handlungsspielräume schaffen kann (Kühl/Löhr/Martin 2024).

4.2 Verkauf oder Erbbaurecht? Der Liquiditätskonflikt

Beim Verkauf erhält die Kommune sofort Liquidität. Ein Bodenfonds kann revolvierend arbeiten, wenn Verkaufserlöse neue Ankäufe finanzieren. Zugleich verliert die Gemeinde grundsätzlich das Eigentum; vertragliche Bindungen und Wiederkaufsrechte wirken meist nur befristet, spätere Bodenwertsteigerungen fallen privaten Eigentümern zu und langfristige Steuerungsmöglichkeiten gehen zurück.

Beim Erbbaurecht wird dagegen nur ein – in der Praxis regelmäßig langfristig befristetes – Recht zur Bebauung und Nutzung vergeben; der Boden bleibt kommunal. So lassen sich soziale, ökologische und städtebauliche Bindungen langfristiger sichern, Zwischen- und Nachnutzungen beeinflussen und laufende Erbbauzinsen sowie die Teilhabe an künftigen Bodenwertsteigerungen für die öffentliche Hand erhalten (Löhr 2022; Kühl/Löhr/Martin 2024). Wenn dauerhafte Steuerung im Vordergrund steht, ist das Erbbaurecht daher regelmäßig vorzugswürdig.

Der finanzwirtschaftliche Nachteil liegt weniger in der langfristigen Rentabilität als in der Liquiditätswirkung: Während ein Verkauf den Bodenwert unmittelbar in Liquidität umwandelt, fließen Erbbauzinsen nur sukzessive

über die Vertragslaufzeit zu. Ein Bodenfonds mit konsequenter Erbbaurechtsstrategie benötigt deshalb zusätzliche Finanzierung, wenn er parallel in größerem Umfang neue Flächen erwerben soll, etwa durch Eigenkapital, Fördermittel oder langfristige Darlehen. Der Verkauf löst das Liquiditätsproblem, schwächt aber die Verfügungsmacht; das Erbbaurecht erhält die Verfügungsmacht, verlangt jedoch zusätzliche Liquidität (Kühl/Löhr/Martin 2024).

4.3 Konzeptvergabe: Qualität statt Höchstpreis

Kommunales Eigentum entfaltet seinen gemeinwohlorientierten Nutzen erst bei der Vergabe. Deshalb sollten öffentliche Flächen – unabhängig davon, ob sie verkauft oder im Erbbaurecht vergeben werden – grundsätzlich über Konzeptvergaben zugeteilt werden. Der Preis wird dabei entweder vorgegeben oder nur als ein Kriterium gewichtet; maßgeblich ist die konzeptionelle Qualität des Vorhabens. Bewertet werden können etwa Bezahlbarkeit, Nutzungsmischung, Sozialbindungen, ökologische Standards, Bauqualität, langfristige Bewirtschaftung und Trägerstruktur. An dieser Stelle lässt sich die Multidimensionalität der Planung nachschärfen. Innerhalb der rechtlichen Grenzen lassen sich so auch Genossenschaften, gemeinnützige Unternehmen oder Mehrgenerationenprojekte gezielt berücksichtigen (Löhr 2022; Kühl/Löhr/Martin 2024).

Konzeptvergabe, Grundstückspreis beziehungsweise Erbbauzins und Bindungen müssen als Gesamtpaket bestimmt werden. Je stärker die Ertrags- und Verfügungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, desto geringer muss grundsätzlich die finanzielle Belastung sein. Andernfalls wird ein qualitativ anspruchsvolles Konzept wirtschaftlich unmöglich. Gemeinwohlorientierte Vergabe bedeutet deshalb gerade nicht Höchstpreisvergabe, sondern einen tragfähigen Preis für die verlangte soziale, ökologische und städtebauliche Leistung.

4.4 Erbbaurechte müssen wirtschaftlich tragfähig sein

Ein Vorteil des Erbbaurechts liegt darin, soziale, ökologische und städtebauliche Bindungen langfristig zu sichern. Während Sozialbindungen des geförderten Wohnungsbaus regelmäßig nach einer bestimmten Frist auslaufen, können Mietobergrenzen, Belegungsrechte oder andere Nutzungsbindungen im Erbbaurecht bei entsprechender dinglicher und/oder schuldrechtlicher Ausgestaltung grundsätzlich über wesentlich längere Zeiträume und gegebenenfalls über dessen gesamte Laufzeit vereinbart werden.

Solche Bindungen sind jedoch wirtschaftlich nicht kostenlos. Schränken sie die Ertrags- oder Nutzungsmöglichkeiten des Erbbaurechtnehmers ein, müssen sie insbesondere bei der Bemessung des Erbbauzinses berücksichtigt werden. Eine mechanische Ableitung aus dem unbelasteten Verkehrswert und einem marktüblichen Zinssatz kann das Projekt andernfalls wirtschaftlich unmöglich machen.

Zugleich müssen Erbbaurechte für Banken verlässlich bewertbar und beleihbar bleiben; Laufzeiten, Anpassungs-, Heimfall- und Entschädigungsregeln dürfen die Finanzierung nicht unnötig erschweren. »Marktgerechtigkeit« ist dabei auf das mit den jeweiligen Bindungen belastete Erbbaurecht zu beziehen. Aus dem Verkehrswert eines ungebundenen Grundstücks lässt sich daher nicht ohne Weiteres ein marktgerechter Erbbauzins für ein mit Mietobergrenzen, Belegungsrechten oder sonstigen Auflagen belastetes Projekt ableiten. Die Konditionen müssen so bemessen sein, dass ein sorgfältig wirtschaftender Investor unter den vorgegebenen Bindungen eine marktangemessene Rendite erzielen kann. (Löhr 2022; Kühl/Löhr/Martin 2024).

5. Wie Kommunen an Boden gelangen: Instrumente und Liquidität

Der Aufbau kommunalen Bodeneigentums stößt auf zwei Engpässe, die getrennt adressiert werden müssen: begrenzte Zugriffsmöglichkeiten und fehlende liquide Mittel. Mehr Geld hilft wenig, wenn Schlüsselgrundstücke mangels Verkaufsbereitschaft nicht erworben werden können; stärkere Erwerbsrechte helfen umgekehrt wenig, wenn die Kommune den Kaufpreis nicht finanzieren kann. Die instrumentelle und die finanzielle Seite sind daher komplementär (Kühl/Löhr/Martin 2024).



Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke kann neben dem Preis auch die Qualität des Vorhabens zählen

5.1 Strategischer Zwischenerwerb

Am größten ist der kommunale Handlungsspielraum, wenn Grundstücke erworben werden, bevor Planung zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und Bodenwertsteigerungen schafft. Die Kommune kann Flächen anschließend entwickeln und unter sozialen, ökologischen oder städtebaulichen Auflagen – vorzugsweise im Konzeptverfahren – vergeben. Die Differenz zwischen Ankaufspreis und Wert des erschlossenen Baulands kann Planungs-, Erschließungs- und Infrastrukturkosten mitfinanzieren; öffentlich erzeugte Wertsteigerungen fallen dann nicht vollständig den Voreigentümern zu.

Die Strategie setzt Verkaufsbereitschaft und vorausschauende Ankaufspolitik voraus und eignet sich besonders für größere Entwicklungsflächen. Baulandmodelle nutzen diese Logik, stoßen aber in bebauten Innenlagen

und bei fehlenden Flächenkulissen an Grenzen; zudem kann die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen mit Innenentwicklung und Flächensparen kollidieren (Kötter 2018).

5.2 Kommunales Vorkaufsrecht und die instrumentelle Lücke

Das kommunale Vorkaufsrecht kann Schlüsselgrundstücke sichern, bleibt aber reaktiv: Die Gemeinde tritt unter gesetzlichen Voraussetzungen in einen bereits geschlossenen Kaufvertrag ein; die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers wird also vorausgesetzt. Für eine langfristige Bodenvorratspolitik ist es deshalb nur ergänzend geeignet. Gerade in Innenlagen besteht jedoch eine instrumentelle Lücke: Die vorhandenen Instrumente reichen insbesondere bei strategisch bedeutsamen, dauerhaft blockierten und räumlich verstreuten Grundstücken oftmals nicht aus, um eine Umsetzung auch bei anhaltender Nichtkooperation wirksam und mit vertretbarem Aufwand zu erreichen. Das BauGB-Instrumentarium sollte insoweit geschärft werden (Kühl/Löhr/Martin 2024).

5.3 Baugebote und die vorgeschlagene Innenentwicklungsmaßnahme

Bei dauerhaft ungenutzten baureifen Grundstücken können Baugebote ansetzen, werden wegen Verwaltungsaufwand und rechtlicher Risiken aber zurückhaltend genutzt. Für größere Innenentwicklungsbereiche wird darüber hinaus eine Innenentwicklungsmaßnahme als Reformoption diskutiert: ein gebietsbezogener, gestufter Mechanismus mit Beratung und Fristsetzung, kommunalem Übernahmeangebot und erst als Ultima Ratio hoheitlichen Maßnahmen. Ziel wäre nicht Enteignung als Regelfall, sondern die Überwindung dauerhafter Blockaden. Eine solche Innenentwicklungsmaßnahme wurde u. a. von der Baulandkommission als neues städtebauliches Instrument für den Innenbereich vorgeschlagen. Mit § 176a BauGB besteht inzwischen zwar ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung; dieses ist jedoch im Wesentlichen konzeptioneller Natur und vermittelt nicht die mit der vorgeschlagenen Innenentwicklungsmaßnahme verbundenen weitergehenden Mobilisierungs- und Zugriffsmöglichkeiten. Eine solche Innenentwicklungsmaßnahme steht daher weiterhin nicht als Regelinstrument zur Verfügung (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2019; Kühl/Löhr/Martin 2024).

5.4 Bodenfonds: liquide Mittel für antizyklischen Erwerb

Bodenfonds bündeln die für langfristige und antizyklische Ankäufe erforderliche Liquidität. Sie können kommunal oder auf Landesebene organisiert werden; gerade finanzschwächere Gemeinden benötigen Unterstützung durch Länder und gegebenenfalls den Bund. Die Mittelbereitstellung darf nicht erst einsetzen, wenn ein Markt bereits angespannt ist, denn Bodenvorratspolitik verlangt Erwerb in ruhigeren Phasen (Löhr 2022; Kühl/Löhr/Martin 2024).

Entscheidend ist dabei ein anderes Verständnis kommunalen Vermögens: Nicht unmittelbar betriebsnotwendige Grundstücke sind nicht automatisch entbehrlich, sondern können strategisches Steuerungs- und Infrastrukturvermögen darstellen. Verkäufe können zwar Liquidität in den Fonds zurückführen, stehen aber – wie oben gezeigt – im Zielkonflikt mit dauerhafter Verfügungsmacht. Die Finanzierungsfrage ist deshalb von der Frage der Vergabeform zu trennen.

6. Ergänzende Träger

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Bodenträger können die gewünschten Nutzungen konkret umsetzen. Sie ersetzen jedoch weder die Bodenrentenabschöpfung noch den strategischen öffentlichen Zugriff auf Boden. Ihre Stärke entfalten sie vor allem dort, wo die öffentliche Hand bereits über Flächen verfügt und diese über Konzeptvergaben zu tragfähigen Konditionen bereitstellt.

7. Reformperspektive: kein Einzelinstrument, sondern ein System

Eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik braucht ein abgestimmtes System. Planung koordiniert konkurrierende Flächenansprüche. Bodenwertorientierte Besteuerung führt einen Teil gesellschaftlich erzeugter Standortwerte an die öffentliche Hand zurück, kann aber weder die gewünschte Nutzung bestimmen noch strategische Grundstücke verfügbar machen.

Für dauerhafte Verfügungsmacht und langfristige Bindungen sind kommunales Bodeneigentum und die Vergabe im Erbbaurecht besonders wirksam. Vorkaufsrechte verbessern unter den gesetzlichen Voraussetzungen den kommunalen Zugriff auf Flächen; Baugebote dienen dagegen ihrer Mobilisierung. Eine weiterentwickelte Innenentwicklungsmaßnahme könnte die instrumentelle Lücke ergänzen. Ausreichend kapitalisierte Bodenfonds schaffen die notwendige Liquidität. Konzeptvergaben übersetzen die sozialen, ökologischen und städtebaulichen Ziele schließlich in konkrete Projekte. Dabei müssen Preis beziehungsweise Erbbauzins und die verlangten Bindungen wirtschaftlich zusammenpassen.

Die Reformfrage lautet daher nicht »Markt oder Staat?«. Erforderlich ist eine funktionale Kombination: Der Markt bleibt für Investition und Nutzung wichtig, Planung setzt die gesellschaftlichen Leitplanken, Bodenrenten werden teilweise abgeschöpft, und öffentliches Eigentum sichert dort Verfügungsmacht, wo der Markt die planerisch gewünschte Nutzung nicht zuverlässig hervorbringt. Erst dieses Zusammenspiel verbindet Flächennutzung, Verteilung und dauerhafte kommunale Handlungsfähigkeit.

Bodenpolitik ist damit immer auch Eigentumsordnungspolitik. Planung, Besteuerung, Vorkaufsrechte oder Baugebote gestalten und begrenzen die Verfügungs- und Ertragsmöglichkeiten privater Grundeigentümer; kommunaler Erwerb und Erbbaurechte verlagern Verfügungsmacht auf die öffentliche Hand. Dies ist kein systemfremder Ausnahmefall, sondern folgt aus der besonderen Knappheit und gesellschaftlichen Bedeutung des nicht vermehrbaren Bodens. Die entscheidende Frage lautet daher nicht, ob Bodenpolitik Eigentumsrechte berührt, sondern wie weit, zu welchem Zweck und mit welchen Ausgleichsmechanismen dies geschehen soll. ∎



Prof. Dr. habil. Dirk Löhr unterrichtet Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier. Er ist Steuerberater, Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich Rheinhessen-Nahe und Mitglied im Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz (fortlaufend).

Literaturverzeichnis

- Bossel, H. (1998): *Globale Wende – Wege zu einem gesellschaftlichen und ökologischen Strukturwandel.* München.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019): *Endbericht der Kommission »Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik«.* Berlin.
- Capozza, D. R./Helsley, R. W. (1990): *The Stochastic City. Journal of Urban Economics 2/1990,* 187-203.
- Dransfeld, E. (2023): *Kommunales Landmanagement als Voraussetzung für eine gemeinwohlorientierte Wohnungsbaupolitik.* zfv 148, 342-353.
- Geltner, D. et al. (2007): *Commercial Real Estate – Analysis and Investments.* Mason.
- Knoll, K./Schularick, M./Steger, T. (2017): *No Price Like Home: Global House Prices,* 1870-2012. American Economic Review 107 (2), 331-353.
- Kötter, T. (2018): *Mangel an bezahlbarem Wohnraum – Was leisten Baulandmodelle? Forum Wohnen und Stadtentwicklung* 3/2018, 149-156.
- Kühl, C./Löhr, D./Martin, C. (2024): *Mehr Land in kommunale Hand!* FES impuls, Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn.
- Löhr, D. (2022): *Bezahlbares Wohnen. Der steinige Weg über das kommunale Bodeneigentum.* Aus Politik und Zeitgeschichte 51-52/2022, 43-48.

Ricardo oder die Kunst über ökonomische Renten nachzudenken

Ein schönes Grundstück in München, Frankfurt oder Berlin kostet ein Vielfaches eines vielleicht noch viel schöneren Grundstücks im Bayerischen Wald, im Hunsrück oder in Mecklenburg-Vorpommern abseits der touristischen Gebiete. Und natürlich sind auch die Mieten und Pachten in den Metropolen höher als in der Provinz. Dies ist nichts Neues und jeder versteht intuitiv, warum dies so ist. Und dennoch lohnt es gerade deshalb, dieser Frage weiter nachzugehen.

Warum eigentlich darf der Eigentümer eines Grundstücks an der Maximilianstraße in München für etwas kassieren, das er selbst nicht geschaffen hat? Er hat das Pflaster nicht verlegt, die Münchner einschließlich ihrer Unternehmen nicht hergezogen, weder die U-Bahn noch die Oper gebaut. Er besitzt lediglich – und das genügt offenbar vollkommen – ein Stück Erde, auf dem andere Leute unbedingt leben wollen. Genau an dieser Stelle wird die Volkswirtschaftslehre spannend: Warum ist dies so und wer verdient daran und wofür? Es lohnt sich, die Theorie dahinter ein wenig anzusehen. Und diese ist vor allem mit einem Namen verbunden: David Ricardo.


David Ricardo

Ricardo: Rente folgt aus Knappheit, nicht aus der Großzügigkeit der Natur

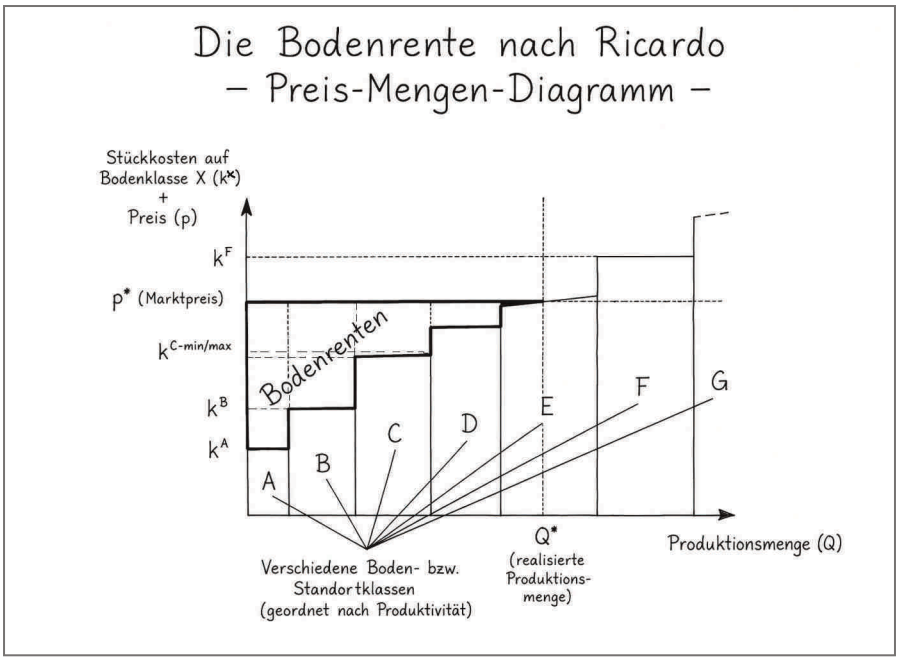
David Ricardo, Börsenmakler und einer der damaligen Ultrareichen[1], lieferte vor über zweihundert Jahren eine eindeutige, zeitlose Antwort: Bodenrenten entstehen nicht, weil der Grundeigentümer irgendetwas Besonderes *leistet*, sondern allein, weil im Vergleich zu *schlechterem* Boden *hochwertiger* Boden *knapp* ist. Hierbei richten sich die Preise der produzierten Waren nach den Produktionskosten auf dem ertragsschwächsten, noch genutzten Boden. Die relative Knappheit der ertragsstarken Böden kann daher auch nicht durch Wettbewerb verschwinden. Umgekehrt: Bei anhaltendem Bevölkerungswachstum oder zunehmend verschwenderischem Umgang mit nutzbaren Böden nimmt diese Knappheit – und somit die Bodenrenten – im Laufe der Zeit sogar weiter zu.

Nicht die Rente bestimmt den Preis für die auf dem Land hergestellten Produkte, sondern umgekehrt: Der Preis der Produkte führt für die besseren Lagen zur Bodenrente. Brot ist nicht teuer, weil die Grundeigentümer Pacht verlangen – die Grundeigentümer verlangen Pacht, weil das Brot, bedingt durch die Knappheit guten Bodens, teuer ist. Ricardo veranschaulichte dies wie folgt: Solange es genügend erstklassiges, gut gelegenes Ackerland für alle gibt, zahlt niemand Pacht; erst wenn die Nachfrage wächst und auch ertragsschwächere oder mehr Kosten verursachende Böden bestellt werden müssen, entsteht ein Vorteil für die Eigentümer der besseren Lagen. Dieser Vorteil – die Differenz zwischen den Erträgen eines besseren und des gerade noch lohnenden, »marginalen« Bodens – ist die Rente. Die Bodenrente wird deshalb auch als eine Differenz- bzw. Differentialrente bezeichnet.[2] Und: Die Bodenrente ist deshalb kein Einkommen, das aus der Großzügigkeit der Natur resultiert – im Gegenteil: Sie wird durch Knappheiten getrieben, die sich in hohen Preisen niederschlagen. Luft ist im Überfluss vorhanden, daher ist sie kostenlos, sie erzielt keine Rente. Aber fruchtbarer, gut gelegener und damit ertragreicher Boden ist knapp.

Diese Umkehrung der Kausalität wirkt auf den ersten Blick wie eine oft gehörte, billige Erklärung der herrschenden Verhältnisse. Aber sie ist das genaue Gegenteil: Sie ist die Grundlage, dem Grundbesitz jeden Anschein einer

1 David Ricardo (1772-1823) verfügte zu seinem Tod über ein Vermögen, das Piero Sraffa auf £ 675.000 bis £ 775.000 schätzte. Ein einfacher Arbeiter verfügte damals über ein Jahresgehalt von etwa £ 20, höhere und leitende Tätigkeiten wurden mit £ 100 bis £ 500 pro Jahr vergütet. Vgl. Piero Sraffa, The Works and Correspondence of David Ricardo, Vol. X: Biographical Miscellany, 1955, S. 102–104.

2 David Ricardo, *Principles of Political Economy and Taxation*, 1821, Chapter II: On Rent. Diese Logik lässt sich unmittelbar auf städtische Böden übertragen.



Eigene Darstellung

»verdienten« oder auch nur »natürlichen« Leistung abzusprechen. Da die Bodenrente nicht aus den Überschüssen, sondern aus den Knappheiten der Natur oder der Gesellschaft resultiert, gibt es auch keine dahinterstehende zu bezahlende Leistung der Natur oder ihrer Eigentümer. Ricardo unterscheidet dabei klar zwischen Verbesserungen zur Ertragssteigerung, die durch den Besitzer und unter Einsatz von Arbeit und Kapital erfolgen, und der sich allein aus der Lage und der grundsätzlichen Fruchtbarkeit des Bodens ergebenden Rente. Letzteres ist der zentrale Aspekt, der den Grundeigentümer zum leistungslosen Nutznießer der Bodenrente werden lässt.

Die Wurzeln: Quesnay und die fruchtbare Erde als einzige Quelle des Reichtums

So zentral Ricardos Analysen sind, seine Theorie baute gleichwohl auf zentralen Vorarbeiten auf – insbesondere auf dem *Tableau Économique* von 1758 von François Quesnay, Leibarzt Ludwigs XV. und Kopf der Physiokraten, sowie auf »Wealth of Nations« von Adam Smith, dem nach heutiger Leseart modernen Begründer der Volkswirtschaftslehre.

Gemäß Quesnay stammt aller Reichtum letztlich aus der Landwirtschaft, weil nur sie ein »produit net«, einen wirklichen Überschuss über die eingesetzten Mittel hinaus, erzeugt. Handel und Gewerbe, die »classe stéril«, formen lediglich um, was die Erde bereits hervorgebracht hat; sie können keinen Überschuss im Sinne echter Netto-Wertschöpfung erzielen. In seinem berühmten »Tableau économique« versucht er, den Kreislauf dieses Überschusses zwischen Grundbesitzern, Pächtern und dem »sterilen« Rest der Gesellschaft darzustellen – Quesnay beschreibt damit erstmals die Volkswirtschaft als ein zusammenhängendes, kreislaufbasiertes Gesamtsystem. Für die Bodenrente bedeutete das: Sie ist bei Quesnay kein Zufallsprodukt knapper Böden, sondern geradezu der Daseinszweck der gesamten Ökonomie – das Einkommen, in dem sich der gesamte Mehrwert der Gesellschaft durch die Gaben der Natur sammelt. Die Grundbesitzer sind in diesem Weltbild die eigentlichen Nutznießer des Systems, weshalb Quesnay auch eine einzige Steuer auf den Boden vorschlägt, die »impôt unique«.

Adam Smith, der mit den Physiokraten in Paris persönlich verkehrte und ihre Ideen schätzte, distanziert sich in seinem »Wealth of Nations«[3] dennoch von der physiokratischen Begrenzung auf die Landwirtschaft als einzige Möglichkeit der Netto-Wertschöpfung. Bei Smith steht die Arbeitsproduktivität und hierbei insbesondere die Arbeitsteilung im Zentrum seiner Analysen. Mittels Arbeit und des eingesetzten Kapitals können auch Handwerk, Manufakturen und Handel einen echten Überschuss erwirtschaften – die Grundlage für Profite und die Kapitalverzinsung. Doch der Bodenrente räumt er weiterhin eine besondere, jedoch etwas ambivalente Stellung ein[4]: Einerseits ist sie in den meisten Fällen Teil des Preises, der aus den Komponenten Lohn, Kapitalertrag und Bodenrente besteht. Andererseits ist sie – wie später bei Ricardo – der Preis der Knappheit. Ihre Höhe hängt nicht davon ab, was der Grundeigentümer investiert hat oder was er leistet, sondern allein davon, was der Pächter aufgrund der relativen Qualität der Böden zu zahlen bereit und in der Lage ist. Die Bodenrente ist also eine Restgröße, die übrig bleibt, nachdem Löhne und Profite ausgezahlt sind. Einerseits sieht er die Bodenrenten neben Löhnen und Kapitalerträgen als einen preisbestimmenden Teil des Endproduktpreises an, andererseits deuteten die meisten seiner Argumente schon in die Richtung der ricardianischen Differenzrententheorie.

Mill, George und Gesell: Ricardos Rententheorie führt zu politischen Forderungen

Nach Ricardo bauten verschiedene politische Ökonomen auf seinen »Principles« auf – meist indem sie die politischen Konsequenzen aus Ricardos Bodentheorie betonten. So hielt John Stuart Mill Gewinne aus Bodenwertsteigerungen für moralisch fragwürdig und sah damit eine Bodenwertzuwachssteuer als gerechtfertigt an.

Deutlich konsequenter äußerte sich später der Amerikaner Henry George. In seinem 1879 erschienenen Bestseller »Progress and Poverty« erklärte er die Bodenrente – und zwar sowohl auf landwirtschaftlichen als auch auf städtischen Boden – schlicht zur Wurzel des Mangels und der Armut inmitten wachsenden Reichtums und forderte erstmals seit Quesnay – wenn auch anders begründet – wieder eine »impôt unique«, eine »Single Tax«, eine Steuer, die die Bodenrenten abschöpft und zugleich alle anderen Steuerarten ersetzt.[5] Und 1906 ging Silvio Gesell noch ei-

»A land-tax, levied in proportion to the rent of land, and varying with every variation of rent, is in effect a tax on rent; and [...] it will not in any way affect the price of raw produce, but will fall wholly on the landlords. In no respect would such a tax differ from a tax on rent. But if a land-tax be imposed on all cultivated land, however moderate that tax may be, it will be a tax on produce, and will therefore raise the price of produce.[6]«

David Ricardo, Principles of Political Economy and Taxation, 1821, Chapter XII: Land-Tax

nen Schritt weiter und verlangte *Freiland* – eine Bodenvergesellschaftung mit anschließender Rückverpachtung an die Nutzer.[7]

Die theoretische Einordnung: Ricardos Werttheorie, Piero Sraffas mathematische Formalisierung und die Frage nach der Profitrate

Aus Ricardos Bodentheorie lässt sich die Forderung nach Abschöpfung der Bodenrente ableiten. Dabei ist Ricardos theoretischer Ausgangspunkt gar nicht der Boden und dessen Rente, sondern die Suche nach einer allgemeinen Preistheorie. Ricardo will klären, in welchen Anteilen sich Löhne, Gewinne (einschließlich Zinsen) und Bodenrenten in den Produktionskosten und somit in den Preisen der Endprodukte widerspiegeln. Und er sucht nach einem absoluten Wertmaßstab, mit dem sich Preise und deren Änderungen für verschiedene Profitraten- bzw. Zinshöhen und über die Zeit hinweg vergleichen lassen – also z.B. um wie viel Prozent der Lohn, der Getreide- oder auch der Silberpreis über einen bestimmten Zeitraum tatsächlich und nicht nur relativ zu einem willkürlichen anderen Preis gestiegen oder gefallen ist.[8] Um diese Fragen besser beantworten zu können, gelingt es Ricardo, zunächst eine der drei Komponenten – die Bodenrente – aus der Frage nach der Preisbildung auszuschließen.[9]


Piero Sraffa

Doch erst 143 Jahre später konnte Piero Sraffa Ricardos Fragestellungen mathematisch-formal klären.[10] Sraffa zeigt mithilfe eines Mehrgleichungssystems, wie sich die Verteilung der produzierten Wirtschaftsleistung zwischen Löhnen, Profiten und Bodenrenten im Rahmen des Modells exakt bestimmen lässt. Sraffa beantwortet abschließend auch Ricardos Frage, ob es so etwas wie einen vom Verteilungskampf unabhängigen allgemeinen Preismaßstab gibt.[11] Und Sraffa zeigt eben auch, dass die historischen, nicht formalisierten Aussagen Ricardos zur Bodenrente sich zwingend aus seiner mathematischen Gesamtdarstellung ergeben.[12]

Durch die Formalisierung Sraffas zeigte sich somit einerseits die Stärke der ricardianischen Analyse – insbesondere zum Boden und dessen Rente. Doch andererseits wird durch die mathematische Formalisierung auch ein bisher ungeahntes Problem nicht nur der ricardianischen Theorie, sondern auch der neoklassischen Theorie deutlich. Es betrifft jedoch nicht die ricardianische Renten- oder Werttheorie, sondern die Ursachen für eine positive, nur vom Risiko, der Laufzeit und der Liquidität, aber nicht von der (sektorialen) Kapitalintensität abhängige Profitrate bzw. einen entsprechenden Zinssatz. Dieser Punkt geht jedoch weit über die Bodenfrage hinaus und verweist letztlich auf die Geldtheorie.[13]

Fazit

Ricardos Analysen zur Bodenrente und zur Bodensteuer sind auch heute noch gültig. Vor Ricardo gab es zwar bereits die physiokratische Forderung nach einer »impôt unique«, die Quesnay aber mit den Überschüssen der Natur und nicht mit Knappheiten begründete. Andererseits wird heutzutage die Forderung nach der Bodenwertsteuer als »Single Tax« vor allem mit Henry George in Verbindung gebracht. In Ricardos Analysen ist die Forderung nach einer Besteuerung der Bodenrente aber bereits weitgehend enthalten. Die reine (Netto-)Bodenrente stellt gemäß Ricardo nur ein leistungsloses Überschusseinkommen der Grundeigentümer dar, wobei die Interessen der Grundeigentümer denen der Produzenten und Konsumenten oft widersprechen. Damit greift der »Superkapitalist« Ricardo auch in diesem Punkt Henry George vor, der später ausführlich darlegt, warum privater Bodenbesitz die wirtschaftliche Entwicklung oft mehr hemmt als fördert. Letztlich lassen schon Ricardos *Principles* nur einen Schluss zu: Der Staat sollte den Einfluss der Bodeneigentümer stark begrenzen und die öffentlichen Aufgaben, soweit möglich, aus den Bodenrenten finanzieren. ▮



Matthias F. Klimpel ist seit 2015 stellvertretender Vorstand der INWO Deutschland. Seine Interessenschwerpunkte liegen bei theoretischen Fragen der Boden-, Kapital-, Geld-, Zentralbank- und Außenwirtschaftstheorie.

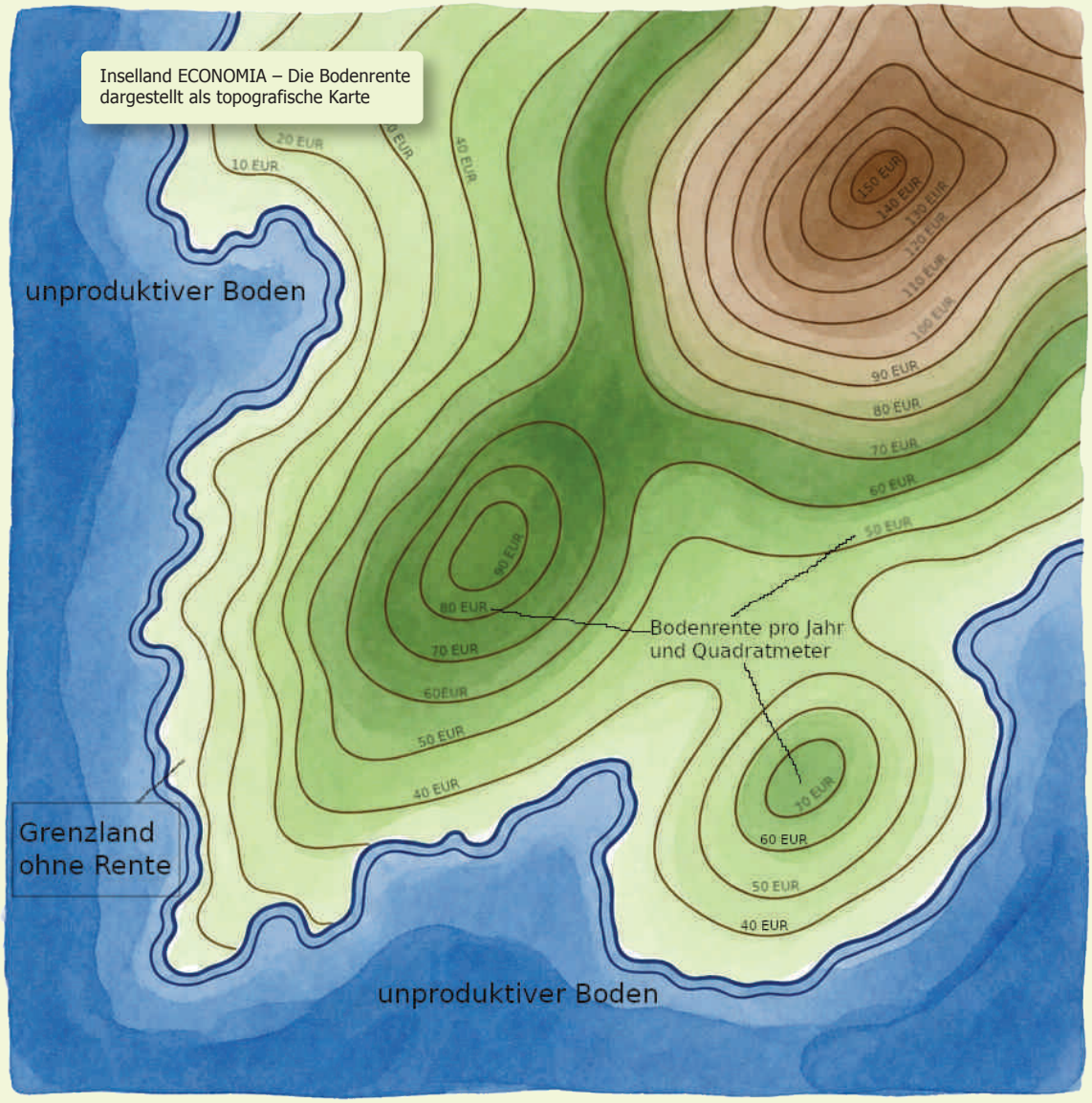
3 Adam Smith, *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*, 1776.
4 Bezeichnenderweise behandelt Smith die Bodenrente erst gegen Ende des ersten Buches seines Wealth of Nations, während Ricardo das Kapitel über die Grundrente unmittelbar auf seine allgemeine Wert- und Preistheorie folgen lässt.
5 Henry George, *Progress and Poverty,* 1879, Book VIII.
6 „Eine Grundsteuer, die proportional zur Grundrente erhoben wird und mit jeder Veränderung der Grundrente variiert, ist im Ergebnis eine Steuer auf die Rente. […] sie [wird] in keiner Weise den Preis der Rohprodukte beeinflussen, sondern in ihrem gesamten Umfang die Grundeigentümer treffen. Eine solche Steuer wird sich in keiner Beziehung von einer Steuer auf die Rente unterscheiden. Aber wenn eine Grundsteuer auf allen bebauten Boden gelegt wird, wie mäßig sie auch sein mag, so ist dies eine Besteuerung der Produkte und wird daher deren Preis erhöhen." (David Ricardo, *Über die Grundsätze der Politischen Ökonomie und der Besteuerung,* 1821/2006, hrsg. von Heinz D. Kurz und Christian Gehrke, Marburg: Metropolis, S. 153).
7 Silvio Gesell, *Die Verwirklichung des Rechtes auf den vollen Arbeitsertrag durch die Geld- und Bodenreform,* 1906. Letztlich ist die Bodenvergesellschaftung mit Rückverpachtung des Bodens an die Nutzer die sicherste Lösung, die Bodenrenten der Allgemeinheit zur Staats- und Infrastrukturfinanzierung zugänglich zu machen und eine effiziente Bodennutzung zu gewährleisten. Denn wenn eine Bodensteuer nicht proportional zur Bodenrente bzw. zum Bodenwert, sondern z.B. einfach pro Fläche genutzten Bodens erhoben wird, wird die beabsichtigte Wirkung ins Gegenteil verkehrt. Eine reine Flächensteuer kann und muss auf dem Grenzboden auf die Produktpreise aufgeschlagen werden. Dies führt zu einer allgemeinen Preiserhöhung, deren quantitativer Effekt die Steuermehreinnahmen deutlich übersteigt. Nutznießer wären einzig die Grundeigentümer ertragskräftiger Flächen. Siehe hierzu Ricardo, *Principles,* Chapter XII: Land-Tax.
8 Die in der Praxis verwendeten Indizes wie der Verbraucherpreisindex können diese Frage nur sehr grob und nur mit starken theoretischen Einschränkungen beantworten.
9 Ein positiver durchschnittlicher Anteil der Bodenrente in den Preisen lässt sich selbstverständlich berechnen. Für die Preisbildung ist aber nicht die durchschnittliche, sondern die marginale Bodenrente relevant und die ist eben null.
10 Piero Sraffa, *Production of Commodities by Means of Commodities,* 1960.
11 Sein Resultat: Es gibt zwar einen absoluten Wertmaßstab, die »Standardware«, doch diese ist aus Sicht der Konsumenten uninteressant, da sie alle hergestellten Produkte einschließlich Vorleistungs- und Investitionsgütern entsprechend der volkswirtschaftlichen Wertschöpfung enthält. Und es gibt sie in unveränderter Zusammensetzung nur solange, wie die Produktionstechnik, d.h. die Inputrelationen in der Produktion, sich nicht ändert. Denn sobald sich die Inputrelationen ändern, ändert sich auch die Zusammensetzung der Standardware. Vgl. ebd., Chapter IV: The Standard Commodity.
12 Ebd., Chapter XI: Land.
13 Sraffa (ebd., Chapter V, No. 44) stellt fest, dass die Profite »from outside the system of production, in particular by the level of money rates of interest« bestimmt werden müssen. Warum sich aber Zinsen aus der Geldsphäre ergeben sollten, erklärt Sraffa nicht. Insbesondere Silvio Gesell beantwortet aber diese Frage: Der Zins ergibt sich bei ihm im theoretischen Grundmodell ohne Zentralbank aus der Differenz zwischen Geldnutzung und Naturaltausch, da jeder potenzielle Geldentzug auf den (ineffizienteren) Naturaltausch als relevante Alternative zur Geldnutzung verweist. Damit stellen sich bei Gesell sogar die Zinsen analog zur Bodenrente als Differentialrente dar, eine Rente, die effektiv nur die Zentralbanken als »Grenzgeldanbieter« beeinflussen können.

Die Bodenrente – kurz und knapp

1. Die Bodenrente ist eine Differenzrente
Die Bodenrente ergibt sich aus dem jeweiligen Ertragsunterschied zum ertragsschwächsten noch genutzten Boden.
ECONOMIA: Bildlich gesprochen gleichen Bodenrenten einem Land ECONOMIA (s. Grafik unten), das unterschiedlich hoch aus dem »Wasser« der ökonomischen Bedeutungslosigkeit ragt. Die Nachfrage und die Produktivität und nicht die Natur bestimmen den ökonomischen »Meeresspiegel« – den Grenzboden –, der über längere Zeiträume fallen, aber auch steigen kann. Und die Höhe der über dem »Meeresspiegel« liegenden Böden entspricht deren Rente.

2. Die Bodenrente entsteht aus Knappheit, nicht aus Überfluss
Die Rente entsteht nicht, weil die Natur uns reichlich beschenkt – im Gegenteil. Die Rente entsteht, weil ertragskräftiger Boden knapp ist. Wäre sämtlicher Boden gleich fruchtbar oder die Lagen aller Gebäude gleich gut und stünde von diesen Böden mehr als nötig zur Verfügung, gäbe es keine Bodenrente.
ECONOMIA: Nur wenige – oder zumindest: zu wenige – Flächen haben eine sehr hohe Ertragskraft und liegen genau deshalb in unserer ECONOMIA hoch über dem »Meeresspiegel«.

3. Die Bodenrente ist kein Monopoleinkommen
Die Bodenrente ist kein Monopoleinkommen. Zwar können zusätzliche Monopolstrukturen das Bodenproblem massiv verstärken, aber die Bodenrente fällt aufgrund der geschilderten unvermeidbaren Knappheiten an – selbst im Falle Tausender untereinander konkurrierender Grundeigentümer.
ECONOMIA: Die Höhe über dem »Meeresspiegel« hat nichts damit zu tun, wem das Land gehört.



Eigene Darstellung

4. Die Bodenrente ist kein Bestandteil der marktpreisbestimmenden Produktionskosten

Die Marktpreise für Waren und Dienstleistungen orientieren sich am Produzenten mit den höchsten Produktionskosten, der noch benötigt wird, um die Nachfrage zu bedienen. Diejenigen, die durch bessere Böden (»Standorte«) günstiger produzieren können, erhalten die Differenz zwischen Erträgen und Kosten als Extragewinne. Ökonomisch ist dies die (Boden-)Rente.

ECONOMIA: Am Ende schauen alle, wo der »Meeresspiegel« steht und wie teuer es ist, dort zu produzieren. Und je höher die entsprechende Fläche über dem »Meeresspiegel« liegt, desto mehr Rente wird erzielt.

5. Bevölkerungswachstum oder verschwenderische Bodennutzung erhöhen die Bodenrente

Steigende Nachfrage nach Nahrungsmitteln oder Wohn- und Wirtschaftsraum zwingt zur Nutzung schlechterer bzw. schlechter erschlossener Böden und erhöht dadurch die Rentendifferenzen. Einen vergleichbaren Effekt hat ein zunehmend verschwenderischer Umgang mit nutzbaren Böden.

ECONOMIA: Eine Ausweitung der genutzten Bodenfläche lässt in ECONOMIA den »Meeresspiegel« sinken und dadurch weitere Flächen über dem »Meeresspiegel« auftauchen. Zugleich ragen die Anhöhen und Berge noch höher über den »Meeresspiegel« als je zuvor.

6. Freier Import und technischer Fortschritt können die Bodenrente senken

Importe zu günstigeren Preisen senken die ökonomische Ertragskraft der inländischen Böden. Auch technischer Fortschritt kann die Bodenrente senken, indem er den Bodenbedarf und damit die Bodenknappheit verringert. So sorgten z.B. die über einen langen Zeitraum erfolgte Züchtung sowie der Einsatz und die Pflege ertragreicher Getreide-, Reis- und Bohnensorten trotz Bevölkerungswachstum für eine tendenziell fallende Bodenrente in der Landwirtschaft. Obwohl technischer Fortschritt im Sinne von (Boden-)Produktivitätssteigerungen die Bodenrenten tendenziell senkt, kann er aber auch die Produktivität bestimmter Standorte steigern und an diesen Standorten zu höheren Bodenrenten führen.

ECONOMIA: Eine reale Preissenkung lässt in ECONOMIA den »Meeresspiegel« steigen – es wird weniger Land benötigt, der Grenzboden wandert nach oben und auf den genutzten Flächen sinken die Bodenrenten.

7. Gute Infrastruktur steigert lokal die Bodenrente, während sie außerhalb des Einzugsbereichs der Infrastruktur leicht fallen kann

Eine gute Infrastruktur steigert im Einzugsbereich die Ertragskraft des (meist städtischen, aber in geringem Umfang auch landwirtschaftlichen) Bodens und erhöht im weiteren Einzugsbereich der Infrastruktur die Bodenrenten. Wenn die insgesamt erhöhte Produktivität den Grenzboden in Richtung ertragsstärkerer Böden verschiebt, reduzieren sich die Bodenrenten außerhalb des Einzugsbereichs der Infrastruktur entsprechend. Wird Infrastruktur vor allem in ohnehin produktiven Städten weiter ausgebaut, vergrößern sich die Unterschiede zwischen den Bodenrenten verschiedener Standorte.

ECONOMIA: Mit Infrastruktur werden Flächen sozusagen künstlich angehoben und liefern mehr Ertrag als früher. Dies entspricht einem neu geschaffenen Hügel oder Berg, der nun höher über dem »Meeresspiegel« liegt – bei gegebenenfalls leicht gestiegenem »Meeresspiegel«. Wird dabei nur in ohnehin produktiven Städten die Infrastruktur weiter deutlich ausgebaut, befördert dies die Herausbildung von »Bergmassiven« – man denke an London und Paris, aber auch an Moskau oder Madrid.

8. Ein produktiver Grenzboden senkt (Verbraucher-)Preise und kann Bodenrenten reduzieren

Je produktiver der Grenzboden ist, desto niedriger können die (Verbraucher-)Preise und damit die allgemeinen Lebenshaltungskosten ausfallen.

Wenn beispielsweise neue, gut erschlossene und attraktive Subzentren entstehen, können die Mieten und Kaufpreise in den bisherigen Ballungsräumen sinken – ohne dass die Produktivität in den Zentren selbst messbar zurückgeht. Eine gezielte Strukturpolitik kann durch die Stärkung von Subzentren und die Entwicklung des ländlichen Raums die Produktivität bislang schlechter erschlossener Flächen und damit auch des Grenzbodens erhöhen. Durch produktivere Grenzböden erzielte Preissenkungen kommen dabei allen Verbrauchern zugute.

Eine Stärkung von Flächen außerhalb des Einzugsbereichs des Zentrums führt – wenn sich sonst nichts ändert – tendenziell zu sinkenden Bodenrenten in den Zentren. Dennoch werden immer nennenswerte Bodenrenten bestehen bleiben, allein weil die Zentren der Städte produktiver sind als deren Umland. Eine wirksame Flächenpolitik ersetzt daher keine effiziente Boden- und Bodenrentenpolitik, sondern ergänzt sie – und umgekehrt.

ECONOMIA: Gesellschaften und Staaten können in gewissem Maße beeinflussen, wie viel Land wirtschaftlich »über dem Meeresspiegel« liegt. Durch die Entwicklung neuer Subzentren entstehen auf tief gelegenem Land neue Hügel oder es wird zusätzliches, produktives Land erschlossen, d.h. über den »Meeresspiegel« gehoben. Verschiebt sich dadurch auch der Grenzboden nach oben, steigt der »Meeresspiegel«. Die bisherigen produktiven Zentren verlieren dadurch an relativer Höhe: Die höchsten »Berge« ragen nun weniger stark über den gestiegenen »Meeresspiegel« empor.

Um neues, produktives Land zu schaffen, kann es sich in bestimmten Fällen sogar lohnen, bestehende »Renten-Gebirge« ein wenig abzutragen. Wichtig ist, dass der Grenzboden möglichst dauerhaft und nachhaltig an Ertragskraft gewinnt. Dieser Nutzen ist bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeitsrechnung stets zu berücksichtigen. Es kommt also nicht nur darauf an, dass die bestehenden »Rentenberge« der Gesellschaft zur Finanzierung der Infrastruktur zugutekommen. Ebenso zentral ist es, die Produktivität des Grenzbodens gezielt zu erhöhen und damit den »Meeresspiegel« anzuheben. ▮

Matthias Klimpel

Zwei Antworten auf die Bodenfrage: Henry George und Silvio Gesell

Die Bodenfrage: Das klingt nach einem Thema des 19. Jahrhunderts. Tatsächlich ist sie hochaktuell.

1. Die alte Bodenfrage ist wieder aktuell

Steigende Grundstückspreise verteuern das Wohnen, erschweren den Zugang zu Boden und verschärfen die Vermögensungleichheit. Dabei entstehen Bodenwerte häufig nicht durch die Leistung der Eigentümer, sondern der Allgemeinheit. Die gesellschaftlich erzeugten Werte werden über das Privateigentum an Boden aber privat angeeignet (vgl. Rognlie 2015; Loehr 2026a, S. 5; Loehr 2026b, S. 1).

Hier setzten Henry George (1839-1897) und Silvio Gesell (1862-1930) an. Beide betrachteten Boden nicht als gewöhnliches Wirtschaftsgut und hielten die private Aneignung der Bodenrente für ungerecht. Ihre Antworten unterschieden sich jedoch. George wollte das private Eigentum formal bestehen lassen, die Bodenrente aber durch eine Bodenwertsteuer der Allgemeinheit zuführen. Gesell wollte den Boden in Gemeineigentum überführen und privaten Nutzern langfristige Nutzungsrechte einräumen. Die Bodenfrage lautet daher bis heute: Wem sollen die Werte zufallen, die nicht der Einzelne, sondern die Gesellschaft hervorbringt (vgl. George 1880/2023, Buch VII-VIII; Gesell 1916/1949, S. 77 ff.; Loehr 2026b, S. 1-2)?

2. Gemeinsamer Ausgangspunkt: Boden ist kein gewöhnliches Gut

Henry George und Silvio Gesell gingen von derselben Beobachtung aus: Boden unterscheidet sich grundlegend von gewöhnlichen Gütern einer Marktwirtschaft. Maschinen, Gebäude oder Waren werden durch Arbeit und Kapital geschaffen. Boden dagegen ist nicht produziert worden. Er ist räumlich gebunden und nicht beliebig vermehrbar. Während hohe Warenpreise zusätzliche Produktion anregen können, lässt sich das Angebot an Boden nicht entsprechend ausweiten (vgl. George 1880/2023; Gesell 1916/1949; Loehr 2026b, S. 1-2).

Anders als bei Kapitalgütern findet die Inwertsetzung des Bodens regelmäßig nicht durch dessen Eigentümer statt. Entscheidend sind vielmehr Lage, Erreichbarkeit, öffentliche Infrastruktur, Planungsrecht und wirtschaftliche Entwicklung. Wird eine Bahnlinie gebaut oder aus Ackerland Bauland, steigt der Bodenwert häufig ohne eigenes Zutun des Eigentümers. George verstand die Bodenrente deshalb als gesellschaftlich erzeugten Wert, der nicht dauerhaft privat angeeignet werden dürfe. Gesell argumentierte ähnlich: Die Erde sei unteilbar und könne ihrem Wesen nach nicht exklusiv einzelnen Menschen gehören. Private Bodeneigentümer verfügten zudem über ein »natürliches Monopol« (nicht zu verwechseln mit dem »natürlichen Monopol« der neoklassischen Theorie), weil sie andere von der Nutzung eines unvermehrbaren Gutes ausschließen könnten (vgl. George 1880/ 2023, Buch VII; Gesell 1916/1949, S. 77 ff. und 87; Loehr 2026b, S. 1).

Aus dieser Sonderstellung des Bodens leiteten beide eine soziale und wirtschaftliche Kritik ab. Wer Boden besitzt, kann Einkommen und Wertsteigerungen erzielen, ohne selbst produktiv tätig zu sein. Grundstücke können zudem zurückgehalten werden, obwohl sie für Wohnen oder Gewerbe benötigt werden. Die künstliche Verknappung treibt Bodenpreise und Mieten nach oben und verschiebt Einkommen zugunsten der Eigentümer. George sah darin eine Ursache von Armut trotz wirtschaftlichen Fortschritts; Gesell erblickte hierin einen wichtigen Grund für Abhängigkeit und Herrschaft auch in modernen Zeiten (vgl. George 1880/2023; Gesell 1916/1949).

Dennoch waren weder George noch Gesell Gegner privater Initiative. Gebäude, Betriebe und Investitionen sollten privat bleiben und ihren Ertrag behalten dürfen. Ihr Einwand richtete sich lediglich gegen die private Aneignung eines Wertes, den Natur und Gesellschaft hervorbringen. Der gemeinsame Ausgangspunkt lautet daher: Private Nutzung kann sinnvoll sein, doch die Bodenrente steht grundsätzlich der Gemeinschaft zu. Ihre Reformvorschläge suchen unterschiedliche Wege, diese Trennung institutionell umzusetzen (vgl. Loehr 2026b, S. 1-2).

3. Henry George: Privates Eigentum, öffentliche Bodenrente

3.1 Die Bodenwertsteuer

Henry George wollte das private Eigentum am Boden nicht formell abschaffen. Der Eigentümer sollte den Boden weiterhin nutzen, bebauen, verkaufen und vererben dürfen. Der wirtschaftliche Sondervorteil des Bodeneigentums sollte jedoch der Gemeinschaft zufallen. Zu diesem Zweck schlug George eine Bodenwertsteuer vor, die ausschließlich den Wert des unbebauten Bodens erfasst. Gebäude, Maschinen und sonstige Investitionen blieben steuerfrei. Wer ein Grundstück verbessert oder intensiver nutzt, würde deshalb nicht zusätzlich belastet (vgl. George 1880/2023, Buch VIII, Kap. 2-4; Loehr 2026b, S. 4).

Wem sollen die Werte zufallen, die nicht der Einzelne, sondern die Gesellschaft hervorbringt?

Bemessungsgrundlage ist der Wert, der aus Lage, Knappheit, Infrastruktur, Planungsrecht und gesellschaftlicher Entwicklung entsteht. Der Bodenwert entsteht aus den abdiskontierten künftigen Bodenrenten. Daher sollten diese durch eine konfiskatorische Besteuerung abgeschöpft werden. Sein berühmtes Bild bringt die Konstruktion auf den Punkt: Den Eigentümern könne man die »Schale« lassen, wenn die Gemeinschaft den »Kern« erhalte. Der formale Eigentumstitel bleibt privat, während der wirtschaftliche Ertrag des Bodens öffentlich wird. Der Staat würde so gewissermaßen zum allgemeinen Grundeigentümer, ohne selbst alle Grundstücke


Henry George

übernehmen zu müssen (vgl. George 1880/2023, Buch VIII, Kap. 2; Honoré 1961; Penner 1996; Merrill und Smith 2001). Für die privaten Eigentümer wird der Boden damit »ent-

kapitalisiert«. Damit wird auch Bodenspekulation zwecklos. Weil sich die Bodenwertsteuer an der optimalen Nutzung des Grundstücks orientiert, entsteht ein Nutzungsdruck, der den Boden auf den Markt treibt. Eine ineffiziente Nutzung der knappen Ressource Fläche wird so vermieden.

3.2 Die »Single Tax«

George verstand die Bodenwertsteuer nicht lediglich als Ergänzung des bestehenden Steuersystems. Langfristig sollte die Bodenrente die zentrale, möglichst sogar die einzige Einnahmequelle des Staates bilden. Diese »Single Tax« sollte Steuern auf Arbeit, Handel und Kapital über einen »Tax Shift« (Rückführung der konventionellen Steuern) ersetzen. Oftmals wird gegen diese Idee eingewendet, die Bodenrente sei nicht hoch genug, um die Rückführung der konventionellen Steuern auszugleichen. Dieses Argument übersieht, dass die konventionellen Steuern die Kosten des Wirtschaftens erhöhen und/oder das verfügbare Einkommen mindern. Die Bodenrente ist jedoch eine Restgröße, die nach Abzug der Kosten für Arbeit und Kapital vom Einkommen entsteht. Fallen die herkömmlichen Steuern weg, erhöht sich die Bodenrente aber nicht nur um diesen Betrag, sondern zusätzlich auch noch um die nun vermiedenen sog. steuerlichen Zusatzlasten (also die Effizienzeinbußen durch die Besteuerung, s. unten mehr; vgl. Gaffney 2009).

George wollte den Staat gerade nicht zum umfassenden Verwalter des Bodens machen. Eine Verstaatlichung erschien ihm politisch schwer durchsetzbar und bürokratisch riskant. Ebenso lehnte er eine Entschädigung der Grundeigentümer ab: Da der Boden nicht von ihnen geschaffen und sein Wert überwiegend gesellschaftlich erzeugt werde, bestehe kein legitimer Anspruch auf den privaten Bezug der Bodenrente. Im Übrigen wäre eine Steuer auch nicht mit der Entschädigung für ebendiese Steuer kompatibel. Sein Ansatz verbindet damit die formale Kontinuität des Eigentums mit einer radikalen Neuordnung seiner Erträge (vgl. George 1880/2023, Buch VII, Kap. 3, und Buch VIII, Kap. 3; Loehr 2026b, S. 4).

3.3 Das Henry George-Theorem

Aus der Single-Tax ergibt sich dann auch das Henry George-Theorem. Es wurde zwar nach Henry George benannt; entwickelt wurde es aber von einigen hochkarätigen Ökonomen (u.a. J. E. Stiglitz) im letzten Jahrhundert. Die Idee: Unter bestimmten Bedingungen (wie z.B. optimaler Größe einer Agglomeration) reichen die Bodenerträge aus, um die Bereitstellungskosten der Infrastruktur zu decken. Konventionelle Steuern braucht man hierfür nicht. Lediglich für die Grenzkosten der konkreten Inanspruchnahme wären Gebühren fällig. Dies schärft die Idee von Henry George: Die Bodenrente sollte die fixen Kosten der Infrastruktur decken. Erst soweit dies geschehen ist, könnte man über Rückverteilung an die Bürger nachdenken (vgl. Arnott und Stiglitz 1979; Harrison 2006).

4. Silvio Gesell: Gemeineigentum am Boden, private Nutzungsrechte

4.1 Vergesellschaftung des Bodens

U.a. beeinflusst durch den Bodenreformer Michael Flürscheim zog Silvio Gesell aus der Sonderstellung des Bodens eine andere Konsequenz als Henry George. Er wollte nicht nur die Bodenrente abschöpfen, sondern den Boden selbst in öffentliches Eigentum über-



Silvio Gesell

führen. Private Eigentümer sollten jedoch nicht entschädigungslos enteignet werden. Als Gegenleistung für ihre Grundstücke sollten sie staatliche Schuldverschreibungen erhalten. Die dafür anfallenden Zins- und Tilgungszahlungen wollte Gesell aus den Bodenrenten finanzieren, die nach der Vergesellschaftung der öffentlichen Hand zufließen würden (vgl. Gesell 1916/1949, S. 94-95; Gossen 1854, S. 250 ff.; Walras 1896/2014; Loehr 2026b, S. 2).

Dieser Finanzierungsplan stand in Verbindung mit Gesells Geldreform. Eine Umlaufsicherungsgebühr sollte die Vorzugsstellung des Geldes beseitigen und den allgemeinen Zinssatz langfristig gegen null drücken. Dadurch würden die vom Staat vereinnahmten Bodenrenten die Zinszahlungen auf die Entschädigungsschuld zunehmend übersteigen; der verbleibende Betrag könnte zur Tilgung verwendet werden. Gesell nahm an, dass die durch die Bodenvergesellschaftung entstandene Staatsschuld auf diese Weise innerhalb von ungefähr zwanzig Jahren zurückgezahlt werden könne (vgl. Gesell 1916/1949, S. 95 und 252-253; Keynes 1936/1983, S. 201-202 und 302).

4.2 Verpachtung und Erbbaurecht

Gesells Kernidee bestand aus der Vergesellschaftung des Bodens und der anschließenden Vergabe privater Nutzungsrechte. Landwirtschaftliche Flächen sollten verpachtet werden. Für Baugrundstücke griff Gesell auf die Idee langfristiger, dem heutigen Erbbaurecht ähnlicher Rechte zurück. Der Boden bliebe dauerhaft Eigentum der Gemeinschaft; Gebäude, Betriebe und andere Investitionen könnten dagegen privat errichtet, genutzt und übertragen werden (vgl. Gesell 1916/1949, S. 98-105; Loehr 2026b, S. 2).

Damit trennte Gesell konsequent zwischen Boden und Bauwerk. Privat wäre nicht mehr der Boden selbst, sondern das Recht, ihn zu nutzen. Die wirtschaftliche Initiative bliebe beim Nutzer, während die aus Lage und Knappheit entstehende Bodenrente der Allgemeinheit zufiele. Möglichst unbefristete Nutzungsrechte sollten den Nutzern eine eigentumsähnliche Sicherheit geben und zugleich die Finanzierbarkeit von Gebäuden erleichtern (vgl. Gesell 1916/1949, S. 105; Loehr 2026b, S. 3-4).

4.3 Vergabe durch Versteigerungen

Die Nutzungsrechte sollten grundsätzlich durch öffentliche Versteigerungen vergeben werden. Den Zuschlag erhielte, wer die höchste Pacht beziehungsweise den höchsten Erbbauzins bietet. Gesell betrachtete eine Auktion als möglichst objektives Verfahren zur Ermittlung der Bodenrente. Die Nutzungsrechte sollten vorzugsweise auf unbestimmte Zeit vergeben, die Zahlungen jedoch in regelmäßigen Abständen an die veränderten Verhältnisse angepasst werden (vgl. Gesell 1916/1949, S. 105; Gossen 1854, S. 250 ff.; Walras 1896/2014).

Auf diese Weise sollte die gesamte Bodenrente der Gemeinschaft zufließen, ohne dass

»Gesell trennte konsequent zwischen Boden und Bauwerk. Privat wäre nicht mehr der Boden selbst, sondern das Recht, ihn zu nutzen.«

der Staat die Gebäude errichten oder die Grundstücke selbst bewirtschaften müsste. Anders als bei George tritt die öffentliche Hand bei Gesell aber nicht nur als Empfängerin der Bodenrente auf. Sie wird Eigentümerin des Bodens, Vertragspartnerin der Nutzer und verantwortlich für die Vergabe sowie die laufende



George und Gesell in der Praxis: Herausforderungen bei der Bodenwertermittlung und bei der Vergabe von Nutzungsrechten an den Höchstbietenden

Anpassung der Nutzungsentgelte (vgl. Loehr 2026b, S. 2-3).

5. Die praktische Belastungsprobe

5.1 Probleme des georgistischen Weges

Die Bodenwertsteuer wirkt in der Theorie bestechend einfach: Besteuert wird nur der Boden, nicht das Gebäude. In der Praxis muss dafür jedoch bei bebauten Grundstücken der Gesamtwert zuverlässig in Boden- und Gebäudewert zerlegt werden. Gerade in Lagen mit wenigen Verkäufen oder sehr unterschiedlichen Grundstücken bleibt diese Trennung unsicher. Bewertungsfehler führen zu Einsprüchen und Rechtsstreitigkeiten. Je höher der Steuersatz ausfällt, desto schwerer wiegt jede Fehleinschätzung. Bei einer nahezu vollständigen Abschöpfung der Bodenrente kann schon eine moderate Überbewertung die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Eigentums gefährden (vgl. von Hayek 1960/2005, S. 468; Lin 2010; Blöchliger und Diagne 2023; Loehr 2026b, S. 4-6).

Hinzu kommt ein rechtliches Grundproblem. George will den privaten Eigentumstitel erhalten, ihm aber den wirtschaftlichen Ertrag weitgehend entziehen. Damit stellt sich die Frage, wann eine Steuer nicht mehr nur belastet, sondern die Eigentumssubstanz faktisch aushöhlt. Eine Bodenwertsteuer von annähernd 100 Prozent könnte daher an verfassungsrechtliche Grenzen stoßen. Man kann es bedauern, aber die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG schützt Vermögenswerte, die vom Eigentümer selbst in Wert gesetzt wurden genauso wie solche, deren Wert von der Allgemeinheit geschaffen wurde (vgl. Honoré 1961; Penner 1996; Loehr 2026b, S. 4).

Auch fiskalisch ist Georges Modell nicht selbstvollziehend. Moderne Staaten verfügen über zahlreiche miteinander verflochtene Steuern. In föderalen Systemen ist die Grundsteuer zudem in kommunale Haushalte und den Finanzausgleich eingebunden. Eine starke Verlagerung der Steuerlast auf Bodenwerte würde deshalb Gewinner und Verlierer nicht nur unter Eigentümern und Mietern, sondern auch zwischen Gemeinden, Ländern und Bund hervorbringen. Hinzu kommen Sicherheiten für bestehende Kredite, die mit der Reform entwertet würden. Es bedürfte vielfältiger Übergangsregeln. Politische Widerstände gegen die Entkapitalisierung des Bodens erschweren die Reform zusätzlich. Die theoretische Eleganz der Bodenwertsteuer darf daher nicht mit institutioneller Einfachheit verwechselt werden (vgl. Andel 1977; Rose 2002; Loehr 2026b, S. 5-6).

5.2 Probleme des gesellianischen Weges

Gesells Lösung vermeidet zwar die steuerliche Abschöpfung privaten Bodeneigentums, verlagert die Schwierigkeiten aber auf die öffentliche Vergabe. Versteigerungen führen nicht automatisch zum »Gleichgewichtspreis«. Bei wenigen Bietern kann strategisch zu niedrig geboten werden. Umgekehrt kann es passieren, dass der Gewinner nur deswegen zum Zuge kommt, weil seine Schätzung zu hoch lag. Er verspricht dann möglicherweise einen Erbbauzins, der sich später als nicht tragfähig erweist. Dieser sogenannte »Fluch des Gewinners« gefährdet nicht nur den Nutzer, sondern auch die dauerhafte Realisierung des geplanten Vorhabens (vgl. Vickrey 1961; Milgrom und Wilson 1982; Bazerman und Samuelson 1983).

Die Vergabe an den Höchstbietenden kann zudem finanzstarke Unternehmen oder auswärtige Investoren begünstigen und lokale Nutzer verdrängen. Besonders deutlich wird der Zielkonflikt beim Wohnungsbau: Der höchste Erbbauzins maximiert kurzfristig die Einnahmen der Kommune, kann aber bezahlbares Wohnen verhindern. Regelmäßige Höchstpreisauktionen sind deshalb als allgemeines Zuteilungsverfahren kaum geeignet (vgl. Loehr 2026a, S. 4; Loehr 2026b, S. 3).

Realistischer erscheinen Konzeptvergaben. Hier kommt zum Ausdruck, dass die Zielsetzungen der Kommune meistens mehrdimensional sind. Es geht nicht nur um Effizienz, sondern auch um ökologische und städtebauliche Aspekte, um Bezahlbarkeit und anderes mehr. Der Preis allein ist überfordert, all diese z.T. konfligierenden »Leitwerte« (Bossel 1998) in Übereinstimmung zu bringen. Bei Konzeptvergaben entscheiden neben dem Preis auch soziale, ökologische und städtebauliche Kriterien. Doch auch sie verursachen erheblichen Aufwand: Ziele müssen gewichtet, Angebote verglichen, vertragliche Pflichten kontrolliert und Entscheidungen rechtssicher dokumentiert werden. Unterlegene Bewerber können die Vergabe anfechten. Kleine Kommunen verfügen hierfür oft nicht über ausreichendes Personal und juristische wie

wirtschaftliche Expertise (vgl. BBSR/BMI 2020; Frenz 2021; Loehr 2026b, S. 3).

Gesell wollte die Bodenrente an die Mütter entsprechend der Zahl ihrer Kinder verteilen (vgl. Gesell 1916/1949, S. 109; Loehr 2026a, S. 2-3). Rechnerisch würde dies derzeit pro Kind und Jahr ca. 10.000 Euro bedeuten. So sympathisch der Gedanke auch ist: Der entscheidende Nachteil ist die damit einhergehende Aufrechterhaltung des bestehenden Steuersystems mit seinen Ineffizienzen und Ungerechtigkeiten. Heute fließen alle Steuern ohne Zweckbindung »in einen Topf« (»Non-affektationsprinzip«) und werden von der Exekutive ohne viel Rechenschaft den Steuerbürgern gegenüber verausgabt. Das Geld anderer Leute gibt man als Politiker aber deutlich leichtfertiger aus als sein eigenes Geld. Grundsätzlich sind Steuern zudem als eine Zwangsabgabe ohne den Anspruch auf individuelle Gegenleistung definiert. Das verursacht Steuerwiderstand und Ineffizienzen – in Gestalt sog. steuerlicher Zusatzlasten (vgl. Andel 1977; Rose 2002). Die wirtschaftlichen Akteure tun nicht mehr das, was wirtschaftlich geboten wäre, sondern gehen ressourcenintensive ökonomische Umwege, um die Steuerlast zu reduzieren. Beispiel: Ein Beamter, der 50.000 Euro verdient, kostet bei einer Zusatzlast von 20% die Wirtschaft tatsächlich 60.000 Euro. Bei der oft als »gerecht« bezeichneten Einkommensteuer dürfte die marginale Zusatzlast aber eher im Bereich von 40% liegen. Eine relativ geringe Zusatzlast wird hingegen der Umsatzsteuer zugeschrieben. Allerdings werden einkommensschwache Haushalte relativ höher zu ihrem Einkommen belastet als reiche Haushalte. Heute haben jedenfalls viele Bürger den Eindruck, dass nicht das größte Problem die Ausbeutung des Arbeitgebers oder der Bodeneigentümer ist, sondern die durch den Staat. Dieser Problemkomplex ist – historisch vielleicht verständlich – ein blinder Fleck bei Silvio Gesell.

Die Ansätze von George und Gesell müssen nicht als unvereinbare Alternativen verstanden werden – ihre Stärken lassen sich kombinieren.

6. George trifft Gesell: Kein Entweder-oder

Die Ansätze von George und Gesell müssen nicht als unvereinbare Alternativen verstanden werden. Ihre jeweiligen Stärken lassen sich vielmehr räumlich und funktional kombinieren. Ein modernes Bodenregime könnte danach unterscheiden, wie hoch der Bodenwert ist, welche städtebauliche Bedeutung eine Fläche besitzt und wie stark die öffentliche Hand ihre künftige Nutzung steuern muss (vgl. Loehr 2026a, S. 5-6; Loehr 2026b, S. 6).

Um die Bewertungsproblematik auszuräumen, spricht viel für ein optionales Modell der Selbstbewertung. Der Eigentümer erklärt den Wert seines Grundstücks selbst und wird auf dieser Grundlage besteuert. Die öffentliche Hand erhält jedoch das Recht, das Grundstück zu dem angegebenen Wert zu erwerben. Eine zu niedrige Angabe erhöht damit das Risiko, den Boden unter Wert abgeben zu müssen; eine zu hohe Angabe führt zu einer entsprechend höheren Steuerbelastung. Das Verfahren schafft somit Anreize für eine realistische Bewertung und könnte Streitigkeiten über amtlich festgesetzte Werte vermindern. Es würde allerdings ein weitreichendes öffentliches Erwerbsrecht und damit erhebliche Änderungen des geltenden Eigentumsrechts voraussetzen (vgl. Plassmann und Tideman 2008; Loehr 2026b, S. 6).

Bei hochpreisigen innerstädtischen Schlüsselgrundstücken spricht viel für den gesellianischen Weg: Der Boden bleibt oder gelangt in öffentliches Eigentum und wird im Erbbaurecht vergeben. So ähnlich hatte es sich im Übrigen auch der ehemalige SPD-Vorsitzende und Mehrfach-Minister Hans-Jochen Vogel (2020) vorgestellt. Konzeptvergaben können im Zusammenspiel mit geeigneten Förderkulissen sicherstellen, dass nicht allein der höchste Erbbauzins entscheidet, sondern auch bezahlbarer Wohnraum, Städtebau, soziale Infrastruktur und Klimaanpassung berücksichtigt werden. Gerade in zentralen Lagen wären Bewertungsfehler bei einer sehr hohen Bodenwertsteuer besonders folgenreich. Zugleich kann die Kommune bei öffentlichem Eigentum langfristig Einfluss auf die Verwendung knapper Flächen behalten. Dies setzt allerdings kommunale Bodenvorratspolitik voraus, für die derzeit sowohl das Geld als auch die Instrumente fehlen, um in das Eigentum der betreffenden Flächen zu gelangen. (vgl. Vogel 2020, S. 18-19; BBSR/BMI 2020)

Für mäßig oder niedrig bewertete Grundstücke erscheint dagegen Georges Bodenwertsteuer als weniger eingriffsintensives Instrument. Hier kann die Bodenrente teilweise abgeschöpft werden, ohne dass der Staat Grundstücke erwerben und Nutzungsrechte verwalten muss. Es erscheint daher sinnvoll, öffentliches Eigentum und erbbaurechtliche Vergabe vor allem bei teuren innerstädtischen Flächen einzusetzen, während in peripheren Lagen die Bodenwertsteuer das praktikablere Instrument sein kann (vgl. Loehr 2026b, S. 6).

Auch bei Infrastrukturprojekten ergänzen sich beide Ansätze. Neue Straßen, Bahnlinien, Parks oder Schulen erhöhen häufig die Bodenwerte ihres Umfelds. Ein Teil dieser öffentlich erzeugten Wertsteigerung sollte zur Finanzierung der jeweiligen Investition zurückgeführt werden. Andernfalls zahlen Bürger zunächst über Steuern für die Infrastruktur und anschließend über höhere Mieten für die dadurch aufgewerteten Standorte (vgl. Arnott und Stiglitz 1979; Harrison 2006; Arezki et al. 2016).

Für landwirtschaftliche Flächen können langfristige öffentliche Nutzungsrechte besondere Vorteile bieten. In Pachtverträgen lassen sich Anforderungen an Bodenschutz, Humuserhalt und nachhaltige Bewirtschaftung verankern. Eine reine Vergabe an den Höchstbietenden wäre auch hier ungeeignet, weil sie eine intensive Ausbeutung des Bodens begünstigen könnte (vgl. Gesell 1916/1949, S. 97; Tideman 2017; Loehr 2026b, S. 5-6).

7. Heutige Relevanz

Ein solches kombiniertes Bodenregime könnte mehrere aktuelle Probleme zugleich adressieren: Es würde Bodenspekulation erschweren, kommunale Handlungsspielräume sichern und die Finanzierung öffentlicher Infrastruktur verbessern. Erbbaurechte und Konzeptvergaben könnten bezahlbares Wohnen, soziale Nutzungen und Klimaanpassung unterstützen; die Bodenwertsteuer könnte gesellschaftlich erzeugte Wertsteigerungen auch dort erfassen, wo privates Eigentum fortbesteht. George und Gesell liefern deshalb keine fertige Blaupause. Zusammen weisen sie aber auf ein Grundprinzip hin: Boden kann privat genutzt werden, ohne dass seine gesellschaftlich erzeugten Erträge vollständig privatisiert werden müssen (vgl. Loehr 2026a, S. 5-6; Loehr 2026b, S. 6). ∎



Prof. Dr. habil. Dirk Löhr unterrichtet Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier. Er ist Steuerberater, Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich Rheinhessen-Nahe und Mitglied im Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz (fortlaufend).

Literaturverzeichnis

- Andel, Norbert (1977): *Finanzwissenschaft.* 2. Aufl. Tübingen: Mohr.
- Arezki, Rabah; Bolton, Patrick; Peters, Sanjay; Samama, Frédéric; Stiglitz, Joseph E. (2016): *From Global Savings Glut to Financing Infrastructure: The Advent of Investment Platforms.* IMF Working Paper WP/16/18. Washington, D.C.: International Monetary Fund.

- Arnott, Richard J.; Stiglitz, Joseph E. (1979): *Aggregate Land Rents, Expenditure on Public Goods, and Optimal City Size.* In: Quarterly Journal of Economics 93 (4), S. 471-500.
- Bazerman, Max H.; Samuelson, William F. (1983): *I Won the Auction but Don't Want the Prize.* In: Journal of Conflict Resolution 27 (4), S. 618-634.
- BBSR/BMI – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): *Baukultur für das Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe.* Bonn/Berlin.
- Blöchliger, Hansjörg; Diagne, Mame Fatou (2023): *Property Taxes in Central and Eastern Europe and Baltic Countries: Why and How to Increase Them?* OECD Ecoscope Blog.
- Bossel, Hartmut (1998): *Globale Wende. Wege zu einem gesellschaftlichen und ökologischen Strukturwandel.* München: Droemer Knaur.
- Frenz, Walter (2021): *Beihilferecht.* 2. Aufl. Berlin/Heidelberg: Springer.
- Gaffney, Mason (2009): *The Hidden Taxable Capacity of Land: Enough and to Spare.* In: International Journal of Social Economics 36 (4), S. 328-411.
- George, Henry (1880/2023): *Fortschritt und Armut. Eine Untersuchung über die Ursache der industriellen Krisen und der Zunahme der Armut bei zunehmendem Reichtum.* 2. Aufl., revidierte deutsche Übersetzung von 1880. Marburg: Metropolis.
- Gesell, Silvio (1916/1949): *Die natürliche Wirtschaftsordnung durch Freiland und Freigeld.* 9. Aufl. Lauf bei Nürnberg: Rudolf Zitzmann.
- Gossen, Hermann Heinrich (1854): *Entwicklung der Gesetze des menschlichen Verkehrs und der daraus fließenden Regeln für menschliches Handeln.* Braunschweig: Friedrich Vieweg und Sohn.
- Harrison, Fred (2006): *Wheels of Fortune. Self-Funding Infrastructure and the Free Market Case for a Land Tax.* London: Institute of Economic Affairs.
- Honoré, A. M. (1961): *Ownership.* In: Guest, A. G. (Hrsg.): Oxford Essays in Jurisprudence. Oxford: Clarendon Press, S. 107-147.
- Keynes, John Maynard (1936/1983): *Allgemeine Theorie der Beschäftigung, des Zinses und des Geldes.* 6. Aufl. Berlin: Duncker & Humblot.
- Lin, Tzu-Chin (2010): *Property Tax Inequity Resulting from Inaccurate Assessment - The Taiwan Experience.* In: Land Use Policy 27 (2), S. 511-517.
- Loehr, Dirk (2026a): *Henry George and Silvio Gesell: The Odd Couple.* In: American Journal of Economics and Sociology, S. 1-6. DOI: 10.1111/ajes.70039.
- Loehr, Dirk (2026b): *Private Land Ownership: Tax or Socialize?* In: American Journal of Economics and Sociology, S. 1-7. DOI: 10.1111/ajes.70033.
- Merrill, Thomas W.; Smith, Henry E. (2001): *What Happened to Property in Law and Economics?* In: Yale Law Journal 111, S. 357-422.
- Milgrom, Paul; Wilson, Robert (1982): *A Theory of Auctions and Competitive Bidding.* In: Econometrica 50 (5), S. 1089-1122.
- Penner, J. E. (1996): *The »Bundle of-Rights« Picture of Property.* In: UCLA Law Review 43 (3), S. 711-820.
- Plassmann, Florenz; Tideman, T. Nicolaus (2008): *Accurate Valuation in the Absence of Markets.* In: Public Finance Review 36 (3), S. 334-358.
- Rognlie, Matthew (2015): *Deciphering the Fall and Rise in the Net Capital Share. Brookings Papers on Economic Activity,* Conference Draft.
- Rose, Manfred (2002): *Finanzwissenschaftliche Steuerlehre.* München/Wien: Oldenbourg.
- Tideman, T. Nicolaus (2017): *Eine moralische Erneuerung ist notwendig.* In: Loehr, Dirk; Harrison, Fred (Hrsg.): Das Ende der Rentenökonomie. Marburg: Metropolis, S. 337-353.
- Vickrey, William (1961): *Counterspeculation, Auctions, and Competitive Sealed Tenders.* In: Journal of Finance 16 (1), S. 8-37.
- Vogel, Hans-Jochen (2020): *Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung - nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar.* München: DVA.
- von Hayek, Friedrich August (1960/2005): *Die Verfassung der Freiheit.* 4. Aufl. Tübingen: Mohr Siebeck.
- Walras, Léon (1896/2014): *Étude-répartition de la richesse sociale.* Paris: Hachette Livre-BNF.

Anzeige

Wer sein Geld ökologisch nachhaltig, sinnvoll und rentabel anlegen will, vertraut seit 1991 auf den Informationsdienst Öko-Invest.

ÖKO INVEST
INVESTMENT MIT VERANTWORTUNG & ERFOLG.



Er liefert (digital oder per Post) aktuelle Analysen, Übersichten und Tipps zu

- nachhaltigen Fonds, Wind-, Solar- und Wasserkraftbeteiligungen
- über 40 nachhaltigen Titeln im **Musterdepot**, z.B. Aktien von **Geberit, Shimano** und **Verbund** (mit Kursgewinnen bis über 5.000%)
- **25 Natur-Aktien** im Index **nx-25** (+2.630% von 1997 bis 12/25)
- **30 Solar-Aktien** im Index **PPVX** (+690% von 2003 bis 12/25)
- ausserbörslichen Aktien wie **Solarcomplex** oder **Öko-Test**
- **Warnungen** vor (grün-)schwarzen Schafen.

Das **Handbuch Grünes Geld 2020** enthält (in der 8. aktualisierten Auflage) auf rund 380 Seiten wieder einen umfassenden Überblick über nahezu alle Öko-Investment-Möglichkeiten samt neuer Kapitel wie Green Bonds und Crowd-Investments.
Das Handbuch (Einzelpreis 24,90 Euro portofrei mit Rechnung) und ein **kostenloses Öko-Invest-Probeheft** können Sie abrufen beim Öko-Invest-Verlag, Schweizertalstr. 8-10/5, A-1130 Wien
www.oeko-invest.net, Tel. 0043-1-8760501, max.deml@oeko-invest.net

Wie gleiche Rechte auf den Grund und Boden in Anspruch genommen und gewahrt werden können

Wir haben den Mangel und die Leiden, die überall unter den arbeitenden Klassen herrschen, die häufigen Krisen, den Mangel an Beschäftigung, die Stagnation des Kapitals, die mit dem materiellen Fortschritt immer stärker auftretende Tendenz der Löhne zum Hungerlohn auf den Umstand zurückgeführt, dass der Grund und Boden, auf dem und von dem alle leben müssen, zum ausschließlichen Besitz einiger gemacht ist.

Wir haben gesehen, dass es kein anderes Heilmittel für diese Missstände gibt als die Beseitigung ihrer Ursache; wir haben gesehen, dass der Privatbesitz an Grund und Boden in der Gerechtigkeit keinen Halt hat, sondern als eine Verweigerung des natürlichen Rechts verurteilt werden muss […].

Wir haben jeden Einwand erwogen und gefunden, dass keinerlei Gründe der Billigkeit oder der Ratsamkeit uns abschrecken könnten, den Grund und Boden zum Gemeingut zu machen und die Rente zu konfiszieren.

Es bleibt indessen noch die Frage der Methode zu beantworten. […].

Wir müssen dem Gesetz der Gerechtigkeit Genüge tun, wir müssen alle ökonomischen Erfordernisse erfüllen, wenn wir mit einem Schlag alle Privatrechte beseitigen, alles Land zu öffentlichem Eigentum erklären und es den Meistbietenden in den geeigneten Losen und unter solchen Bedingungen verpachten, dass das Privatrecht an den Verbesserungen aufs Heiligste gewahrt werde. […].

Ein derartiges Projekt, obgleich vollkommen tunlich, scheint mir jedoch nicht das Beste zu sein. Ich schlage vielmehr vor, dieselbe Sache auf einfachere, leichtere und ruhigere Weise zu vollbringen als durch formelle Beschlagnahme allen Landes und durch formelle Verpachtung an die Meistbietenden.

Dieses Verfahren würde gegen die jetzigen Sitten und Denkgewohnheiten nutzlos verstoßen – was zu vermeiden ist.

Dies Verfahren würde nutzlos die Verwaltungsmaschine ausdehnen – was zu vermeiden ist.

Ich schlage weder vor, den Privatbesitz an Grund und Boden zu kaufen noch ihn zu konfiszieren. Das Erstere würde ungerecht, das Letztere nutzlos sein. Mögen die Individuen, welche jetzt Land besitzen, immerhin, wenn sie wollen, im Besitz dessen bleiben, was sie ihr Land zu nennen belieben. Mögen sie fortfahren, es ihr Land zu nennen. Mögen sie es kaufen und verkaufen, vermachen und vererben. Wir können ihnen ruhig die Schale lassen, wenn wir den Kern nehmen. *Es ist nicht nötig, das Land zu konfiszieren; es ist nur nötig, die Rente einzuziehen.*

Wir können ihnen ruhig die Schale lassen, wenn wir den Kern nehmen. Es ist nicht nötig, das Land zu konfiszieren; es ist nur nötig, die Rente einzuziehen.

Und um die Rente zum öffentlichen Nutzen zu nehmen, ist es auch nicht nötig, dass der Staat sich mit dem Verpachten der Grundstücke abgibt und die damit verknüpften Gefahren der Vergünstigung, betrügerischen Absprache und Korruption auf sich nimmt. Es ist nicht nötig, dass irgendeine neue Verwaltungsmaschine geschaffen wird. Die Maschine besteht schon. Anstatt sie auszudehnen, ist alles, was wir zu tun haben, sie zu vereinfachen und einzuschränken. […] dadurch, dass wir die vorhandene Maschinerie benutzen, können wir ohne Misston oder Anstoß das gemeinschaftliche Recht auf den Grund und Boden an uns nehmen, indem wir die Rente für öffentliche Zwecke einziehen.

In jedem zivilisierten Land […] reicht der Wert des Bodens im Ganzen hin, um sämtliche Ausgaben der Regierung zu bestreiten.

Was ich daher als einfaches aber höchstes Heilmittel vorschlage […], ist, *die Rente durch Besteuerung in Besitz zu nehmen.* Auf diese Weise kann der Staat der allgemeine Grundherr werden, ohne sich so zu nennen und ohne eine einzige neue Funktion zu übernehmen. Der Form nach würde der Grundbesitz genauso wie jetzt bleiben. Kein Eigentümer braucht enteignet und niemand braucht im Umfang des statthaften Besitzes beschränkt zu werden. Denn da die Rente vom Staat in Steuern genommen wird, würde das Land, gleichviel auf wessen Namen es lautet oder in welchen Parzellen es gehalten wird, faktisch Gemeingut sein und jedes Mitglied des Gemeinwesens würde an den Vorteilen seines Besitzes teilnehmen.

Da nun die Besteuerung der Rente oder der Landwerte um so viel, wie wir andere Steuern abschaffen, notwendig erhöht werden muss, können wir die Sache in eine praktische Form bringen durch den Vorschlag, *alle Besteuerung außer der auf Grundwerte abzuschaffen.*

Wie wir gesehen haben, ist der Wert des Landes im Beginn der Gesellschaft null, je mehr sich aber derselbe durch Zunahme der Bevölkerung und durch den Fortschritt der Gewerbe entwickelt, wird er größer und größer. In jedem zivilisierten Land, selbst dem neuesten, reicht der Wert des Bodens im Ganzen hin, um sämtliche Ausgaben der Regierung zu bestreiten. In den höher entwickelten Ländern ist er weit mehr als ausreichend. Daher wird es nicht genügen, lediglich alle Steuern auf den Wert des Bodens zu legen. Wo die Rente die gegenwärtigen Staatseinnahmen übersteigt, wird es erforderlich sein, die verlangte Steuersumme entsprechend zu erhöhen und damit fortzufahren, je mehr sich die Gesellschaft entwickelt und die Rente steigt. ∎

George, Henry (1880): Fortschritt und Armut. Eine Untersuchung über die Ursache der industriellen Krisen und der Zunahme der Armut bei zunehmendem Reichtum, 2. Aufl., Marburg (2023): Metropolis, S. 334-337

Monopoly – ein Lehrstück in Sachen Kapitalismus?

Wir alle kennen das Spiel Monopoly; die meisten von uns haben es bereits gespielt. Das Ziel ist klar: Straßen, Plätze und Häuser erwerben, um von den Mitspielern Zahlungen – oder sollte man besser sagen: Wegzoll – zu kassieren. Das Spiel endet unweigerlich mit einem einzigen Gewinner und dem Totalverlust (Konkurs) aller anderen Mitspieler. Ganz nach dem Motto: »The winner takes it all.«

Doch hinter dem bekanntesten Brettspiel der Welt verbirgt sich eine Geschichte, welche die »Fallstricke des Kapitalismus« aufzeigt, wie es die WirtschaftsWoche (Nr. 49 vom 28.11.2025) treffend formuliert.



Exkurs: Das Nike-Logo – Ein ähnliches Schicksal

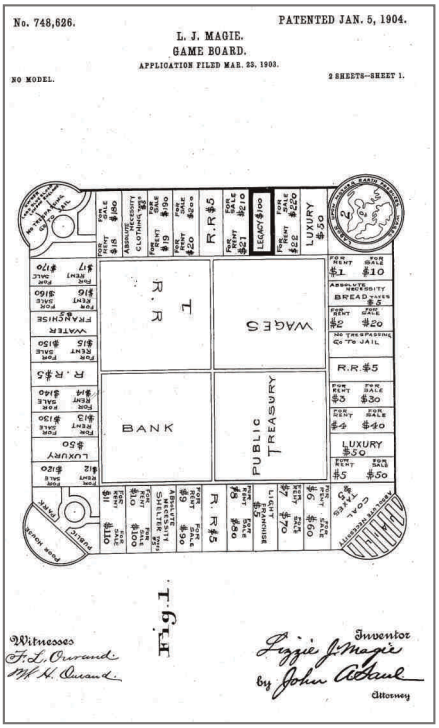
Bevor wir uns den Ursprüngen von Monopoly widmen, lohnt ein Blick auf ein ähnliches Beispiel der Wirtschaftsgeschichte: Carolyn Davidson. Die Studentin entwarf 1971 das weltberühmte Logo des Sportartikelherstellers Nike. Während das Markenzeichen heute einen astronomischen Wert besitzt, erhielt Davidson für ihre Arbeit damals lediglich 35 Dollar. Erst 1983 legte Nike mit 500 Aktien als Anerkennung nach.

Interessanterweise wird das Logo oft als »Swoosh« (Rauschen) bezeichnet, das Bewegung und Geschwindigkeit symbolisiert – für andere hingegen stellt es schlicht einen stilisierten Hockeyschläger dar. Diese Diskrepanz zwischen Schöpfungswert und Vergütung führt uns direkt zurück zum Kern von Monopoly.

Die wahre Erfinderin: Elizabeth Magie und »The Landlord's Game«

Der breiten Öffentlichkeit gilt oft Charles Darrow als Erfinder. Die wahre Entwicklerin war jedoch Elizabeth Magie, eine Quäkerin, die bereits 1903 einen Patentantrag für ihr Spiel einreichte (Patentierung 1904). Magie war eine glühende Anhängerin des Bodenreformers Henry George, der eine sogenannte »Single Tax« (Einheitssteuer) auf den Bodenwert propagierte.

Ihr Spiel trug ursprünglich den Namen »The Landlord's Game«. Anders als heute beabsichtigt, wollte Magie das Spiel didaktisch einsetzen, um die negativen Folgen der Bodenspekulation aufzuzeigen. Kapitalismusbefürwortung war ihr völlig fremd. Unter ihrer Ägide gab es zwei weitere Spielvarianten: »The Monarch of the World« und »The Single Tax« (hier sollte die positive Wirkung einer Bodensteuer spielerisch erfahrbar gemacht werden).



»The Landlord's Game« (Patentzeichnung von 1904)

Charles Darrow und der kommerzielle Durchbruch

Wie kam es zum Monopoly, wie wir es heute kennen? 1934 entwickelte der zuvor arbeitslose Elektriker Charles Darrow das Spiel unter dem Namen »Atlantic City Game« weiter. 1935 verkaufte er die Idee an Robert Barton, den Leiter des Spieleherstellers Parker Brothers.

Für Darrow wurde das Geschäft zum lebensverändernden Erfolg: Mit 46 Jahren hatte er ausgesorgt und konnte die Arbeit an den Nagel hängen. Der Haken: Darrow konnte die Rechte eigentlich nicht patentfrei verkaufen, da Magies Patente bereits existierten. Der Spielehersteller Hasbro erwarb Magies Patente später für eine einmalige Zahlung von lediglich 500 Dollar. Während Darrow zum Millionär wurde, blieb die eigentliche Erfinderin und ihre reformpädagogische Absicht weitgehend vergessen.

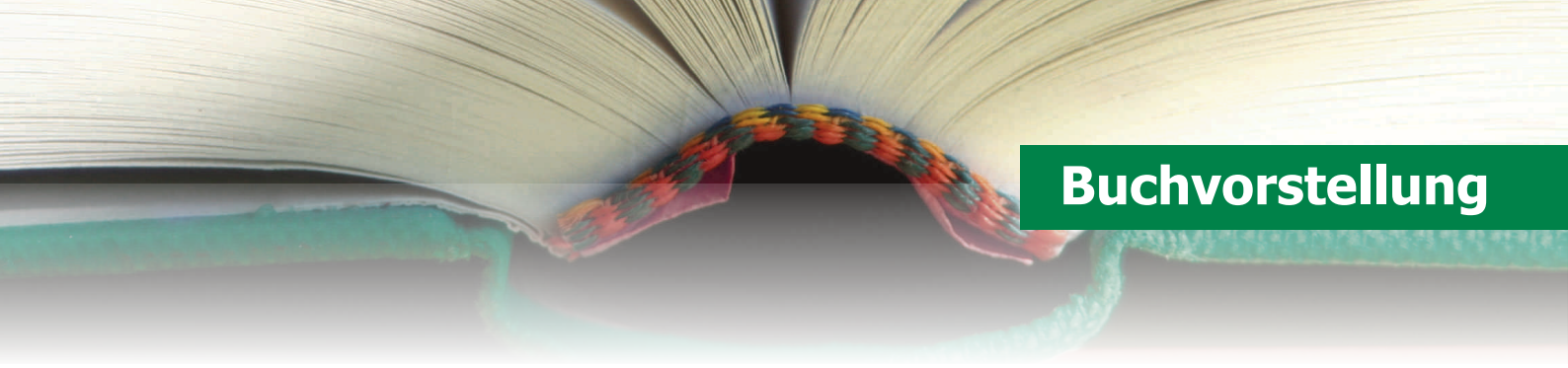
Monopoly als Systemkritik

Dort, wo man den Kapitalismus für überwunden hielt – wie beispielsweise in der DDR –, war kein Platz für ein Spiel, das kapitalistische Mechanismen so offen zelebrierte; Monopoly war dort verboten.

Dies wirft eine spannende theoretische Frage auf: Was wäre gewesen, wenn man auf die Herausforderungen des Kapitalismus nicht durch die Vergesellschaftung der Produktionsmittel reagiert hätte? Wenn man stattdessen den Ursprung des Kapitalismus in der Boden- und Geldfrage verortet und dort nach Lösungen gesucht hätte? Monopoly bleibt somit mehr als nur ein Zeitvertreib – es ist ein historisches Zeugnis für die Debatte um Eigentum, Gerechtigkeit und wirtschaftliche Regeln.

Jörg Gude

Quellen:
1. WirtschaftsWoche, Nr. 49 vom 28.11.2025, S. 88: *Der Erfinder, der keiner war.*
2. Michael Prüller: *Profit statt Reform – die Entstehung von Monopoly*. In: Humane Wirtschaft 03/2008, S. 46-49.
3. Michael Prüller: *Monopoly, Mammon, Moral.* In: Die Presse (Wien), 7.9.2007.
4. Tobias Stociek: *90 Jahre Monopoly, Gier ist geil?*, SWR Gesellschaft, Stand 18.3.2025.
5. Internetrecherche zum Logo von Nike und zu Carolyn Davidson.



Buchvorstellung

Franziska Eichstädt-Bohlig: Grundeigentum verpflichtet. Warum wir eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik brauchen. München: Oekom-Verlag, 2025. 330 Seiten.

Wohnungsnot, steigende Mieten und drastische Bodenpreissteigerungen gehören zu den drängendsten gesellschaftspolitischen Problemen unserer Zeit. Die Stadtplanerin und ehemalige grüne Bundestagsabgeordnete Franziska Eichstädt-Bohlig untersucht, wie es dazu kommen konnte und was sich ändern muss. Ihre zentrale These: Die Politik hat den Auftrag aus Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes, wonach Eigentum verpflichtet und dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll, über Jahrzehnte vernachlässigt. Durch die Finanzialisierung der Immobilienwirtschaft sei Grund und Boden zunehmend zum Anlage- und Spekulationsobjekt geworden (S. 15-25).

Aus ihrer Diagnose leitet Eichstädt-Bohlig zehn Reformfelder ab (S. 311-314). Dazu gehören mehr Transparenz über Immobilieneigentümer im Grundbuch, das Schließen steuerlicher Schlupflöcher wie Share Deals, das Ende von Gewerbesteuerprivilegien und eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Kommunen sollen etwa durch erweiterte Vorkaufsrechte und strategische Bodenvorratspolitik mehr Einfluss auf Bodenentwicklung und Eigentümerstruktur gewinnen. Hinzu



kommen Vorschläge für ein sozialeres Mietrecht, eine Begrenzung des Flächenverbrauchs und die Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen.

Aufschlussreich ist die Auseinandersetzung mit zwei zentralen Reforminstrumenten: der Bodenwertsteuer und dem Erbbaurecht. Eine reine Bodenwertsteuer beurteilt die Autorin kritisch, weil Vermieter die Abgabe auf die Mieter umlegen könnten und weil die Besteuerung spekulativ überhöhter Bodenrichtwerte diese noch staatlich legitimieren würde (S. 209-212). Auch beim Erbbaurecht verweist sie auf mögliche Nachteile wie steigende Erbbauzinsen und ungünstigere Beleihungsmöglichkeiten (S. 277-278).

Eichstädt-Bohlig schreibt spürbar aus der Perspektive einer pragmatischen politischen Praktikerin. Ihre Vorschläge sind konkret und zeigen, wo die Politik ansetzen könnte. Doch gerade hier bleibt Widerspruch angebracht: Eichstädt-Bohlig setzt vor allem auf regulierende staatliche Eingriffe und argumentiert damit eher maßnahmenpolitisch als ordnungspolitisch. Wie sich die institutionellen Rahmenbedingungen des Bodenmarktes so verändern ließen, dass problematische Anreize gar nicht erst entstehen, gerät dabei aus dem Blick.

Auf der Fairconomy-Herbsttagung im September 2026 in Berlin beschrieb sie ihr Vorgehen mit dem Bild, zumindest »den Zeh in die Tür zu bekommen«. Als pragmatische politische Strategie ist das nachvollziehbar. Doch was, wenn die regulatorischen Eingriffe die strukturellen Ursachen unangetastet lassen und zugleich erhebliche unerwünschte Nebenwirkungen verursachen? Dann droht sich die Tür wieder zu schließen – und am Ende bleibt nur ein zerquetschter Zeh. So gesehen stellt sich die Frage, wie sich das Problem an der Wurzel anpacken lässt, statt sich mit immer neuen Maßnahmen auf sekundärer Ebene an seinen Symptomen abzuarbeiten.

Grundeigentum verpflichtet ist ein engagierter Beitrag zur Debatte über die Zukunft unserer Städte und zeigt überzeugend, wie dringend eine andere Bodenpolitik gebraucht wird. Wer jedoch nach ordnungspolitischen Lösungen sucht, die bei den grundlegenden Anreizen des Bodenmarktes ansetzen, wird solche Ansätze in diesem Buch vermissen.

Dirk Böttcher: Das verkaufte Land. Bauern, Böden und Kapital. Hamburg: brand eins books, 2024. 128 Seiten.

Wie sehr das Thema Boden inzwischen öffentliche Beachtung findet, zeigen nicht nur Proteste und Bürgerinitiativen, sondern auch dieser Band aus der Reihe *brand eins books*, die »wirtschaftliche Zusammenhänge unterhaltend erklären und diskutierbar machen« soll. Böttcher löst dieses Versprechen souverän ein. Seine Kernbotschaft lautet: Der Boden ist »Auslöser und gleichzeitig Lösung vieler Krisen in der heutigen Zeit« (S. 9).

Inhaltlich führt das Büchlein weit über gängige Agrardebatten hinaus. Böttcher plädiert für



ein »neues Bodenbewusstsein« (S. 125) und begreift die Erde als weit mehr als bloße Baufläche: Für manche Wissenschaftler ist sie gar »der größte Organismus dieses Planeten« (S. 83). Das Werk sensibilisiert dafür, dass Umwelt-, Klima- und Versorgungsfragen ohne den Schutz dieses Ökosystems unter unseren Füßen nicht lösbar sind.

Einen Schwerpunkt legt Böttcher auf die ökonomische Seite. Er erläutert, was den Primärfaktor Boden so besonders macht (S. 40-45): Er lässt sich nicht vermehren, und seine Knappheit ermöglicht Bodenrenten. Prominent stützt sich Böttcher auf den Ökonomen Dirk Löhr, der die Entstehung und Aneignung von Bodenrenten als »riesige Umverteilungsmaschine« (S. 44) beschreibt, die Vermögen bei wenigen Eigentümern konzentriert. Böttcher behandelt Henry Georges Ansatz, Bodenrenten über eine Bodenwertsteuer abzuschöpfen (S. 62-68), und zeigt kritisch auf, warum die Grundsteuerreform eine Chance verpasst hat (S. 69-78). Als wirksamsten Lösungsansatz hebt er mit Löhr den Ausbau kommunalen Bodeneigentums und die Vergabe per Erbbaurecht hervor (S. 79-82).

Analytisch überzeugt der Band durch seine eingängige Sprache und klare Argumentation. Ein Schwachpunkt ist allerdings das Fehlen von Quellennachweisen, was die Überprüfung einzelner Daten erschwert. Dennoch bietet das Werk ein kompaktes, wachrufendes Plädoyer für eine gerechtere Bodenpolitik. Es empfiehlt sich für alle, die die Hintergründe von Wohnungsnot und Landwirtschaftskrisen verstehen wollen.

Annette Blank und Tilo König



Literaturempfehlungen

- **David Ricardo: Über die Grundsätze der Politischen Ökonomie und der Besteuerung.** Metropolis, 2006 (1821).

- **Henry George: Fortschritt und Armut. Eine Untersuchung über die Ursache der industriellen Krisen und der Zunahme der Armut bei zunehmendem Reichtum.** Metropolis, 2023 (1880).

- **Silvio Gesell: Die Natürliche Wirtschaftsordnung durch Freiland und Freigeld**. In: Silvio Gesell, Gesammelte Werke, Bd. 11. Gauke, 1991 (1920). *Insbesondere S. 55-109.*

- **Hans Bernoulli: Die Stadt und ihr Boden.** Verlag für Architektur, 1946.

- **Piero Sraffa: Warenproduktion mittels Waren. Einleitung zu einer Kritik der ökonomischen Theorie.** Metropolis, 2014 (1960). *Insbesondere Kapitel 11.*

- **Gerhard Senft: Land und Freiheit. Zum Diskurs über das Eigentum an Grund und Boden in der Moderne.** Promedia, 2013.

- **Dirk Löhr: Prinzip Rentenökonomie. Wenn Eigentum zu Diebstahl wird.** Metropolis, 2013.

- **Dirk Löhr: Die Plünderung der Erde. Anatomie einer Ökonomie der Ausbeutung. Ein Beitrag zur Ökologischen Ökonomik.** Metropolis, 2015.

- **Brigitta Gerber und Ulrich Kriese (Hg.): Boden behalten – Stadt gestalten.** Rüffer & Rub, 2019.

- **Ulrich Kriese, Dirk Löhr und Henry Wilke (Hg.): Grundsteuer: Zeitgemäß! Der Reader zum Aufruf.** Kubo, 2019.

- **Fritz Andres: Boden, Ressourcen, Klima – Geld – Unternehmen – Für ein Grundrecht aller Menschen auf eine gleiche Teilhabe an den natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen.** Kubo, 2020. *Insbesondere S. 15-133.*

- **Dirk Löhr: Marktgerechte Erbbaurechte. Wie Kommunen über Erbbaurechte bezahlbares Wohnen ermöglichen können.** Springer Gabler, 2020.

- **Werner Onken: Marktwirtschaft ohne Kapitalismus. Von der Akkumulation und Konzentration in der Wirtschaft zu ihrer Dezentralisierung.** Oekom, 2022. *Insbesondere S. 263-383.*

- **Hans-Jochen Vogel: Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar.** Herder, 2023 (2019).

- **Dirk Böttcher: Das verkaufte Land. Bauern, Böden und Kapital.** brand eins books, 2024.

- **Niklas Angebauer und Tilo Wesche: Theorien des Eigentums zur Einführung.** Junius, 2024. *Insbesondere S. 215-256.*

- **Sold City – Wenn Wohnen zur Ware wird.** Dokumentarfilm, 2024.

- **Franziska Eichstädt-Bohlig: Grundeigentum verpflichtet. Warum wir eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik brauchen.** Oekom, 2025.

- **Umbau statt Abriss? Zu viele Büros, zu wenig Wohnraum.** Dokumentation aus der Reihe ARD Story, 4.8.2026.

- **Dirk Löhr und Matthias Nagel: Mustervertrag Erbbaurecht.** BMWSB, 2026.

Hans-Jochen Vogel: Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar. Freiburg: Herder, 2023 (2019). 96 Seiten.

Wie lässt sich bezahlbares Wohnen sichern und eine gerechtere Bodenordnung schaffen? Hans-Jochen Vogel, langjähriger Münchner Oberbürgermeister und Bundespolitiker, verbindet in seinem Buch jahrzehntelange politische Erfahrung mit einer klaren Analyse der Bodenfrage und konkreten Reformvorschlägen.

Vogel zeigt, wie steigende Baulandpreise das Wohnen verteuern, während Grundeigentümer erhebliche Wertsteigerungen erzielen, die vielfach ohne eigene Leistung entstehen. Dass die Bodenfrage nach rund 50 Jahren wieder auf die politische Tagesordnung rückt, begrüßt er als überfällig. Einzelne wohnungspolitische Maßnahmen reichen seiner Ansicht nach nicht aus, solange die grundlegenden Ursachen unangetastet bleiben.

Seine zentrale Einsicht: Boden ist unvermehrbar und unentbehrlich und darf deshalb nicht wie eine beliebige Ware allein den Marktkräften überlassen werden. Vogel plädiert dafür, insbesondere wohnungsrelevanten Grund und Boden stärker dem Allgemeinwohl zu unterstellen. Städte und Gemeinden sollen Grundstücke erwerben, dauerhaft in öffentlichem Eigentum halten und vorzugsweise im Erbbaurecht vergeben. Zudem schlägt er vor, leistungslos entstandene Bodenwertsteigerungen abzuschöpfen und die Bodenwertsteuer stärker zu nutzen.

Vogel zeigt eindringlich, weshalb eine Reform der Bodenordnung für bezahlbares Wohnen und eine gerechtere Verteilung gesellschaftlich geschaffener Werte unverzichtbar ist.



Spuren hinterlassen für eine gerechtere Welt – Ihr Vermächtnis für eine Fairconomy

Eine Raupe braucht Zeit, um sich zu einem Schmetterling zu verwandeln. Dieser Wandel vollzieht sich in der Natur von selbst – still, geschützt im Kokon, nach den eigenen Gesetzen des Lebens.

Immer mehr Menschen erkennen, dass unsere Wirtschaftsordnung einen grundlegenden Wandel braucht. Aber anders als im Kokon geschieht das nicht von selbst: Gesellschaftlicher Wandel braucht Menschen, die Missstände erkennen, neue Ideen entwickeln und sich über viele Jahre hinweg für diesen Wandel einsetzen – mit einem langen Atem und über Generationen hinweg.

Die Verwerfungen unserer heutigen Wirtschaftsordnung sind offensichtlich:

- Wirtschafts- und Finanzkrisen gefährden immer wieder wirtschaftliche Stabilität und gesellschaftlichen Wohlstand.
- Soziale Ungleichheit wächst, weil Vermögen sich in immer weniger Händen konzentriert.
- Natürliche Ressourcen werden in einem Ausmaß verbraucht, das die Lebensgrundlagen künftiger Generationen gefährdet.

Doch diese Entwicklungen sind keine Naturgesetze. Sie sind Folgen von Regeln und Rahmenbedingungen, die Menschen geschaffen haben – und die deshalb auch von Menschen verändert werden können.

Wir, die Initiative für Natürliche Wirtschaftsordnung (INWO), setzen uns seit Langem dafür ein, die konkrete Alternative einer ökonomisch stabilen, sozial gerechten und ökologisch nachhaltigen Geld-, Boden- und Wirtschaftsordnung nach den Vorschlägen Silvio Gesells, Henry Georges und John Maynard Keynes' sichtbar zu machen.

Dazu zählen

- eine Geldgebühr, die Geld im Fluss hält, den Zins gegen null senkt und Vermögenskonzentration entgegenwirkt;
- eine Bodenwertsteuer, die Bodenspekulation verhindert und allen gleiche Chancen zur Bodennutzung ermöglicht;
- eine Ressourcenordnung, die nachhaltig mit natürlichen Reichtümern umgeht und
- eine internationale Währungsordnung, die statt Machtkonzentrationen und Kriegen Stabilität und faire internationale Wirtschaftsbeziehungen fördert.



Dieses Modell einer freien und gerechten Marktwirtschaft – einer FAIRCONOMY – ist theoretisch fundiert und in Ansätzen auch schon in der Praxis erprobt. Dieser Reformansatz unterscheidet sich von herkömmlichen Reformvorschlägen dadurch, dass er – etwa mit einer Geldgebühr nach Silvio Gesell – die Probleme an ihrer Wurzel anpackt und nicht bloß Symptome bekämpft.

Mit einem Vermächtnis oder einer Testamentsspende an die INWO können Sie sicherstellen, dass wir diese Ansätze unter anderem durch Publikationen, digitale Medien, Seminare und den persönlichen Dialog einer breiteren Öffentlichkeit bekannt und uns für deren Umsetzung stark machen können. Ihr Vermächtnis wirkt: in der Bildungsarbeit, in der öffentlichen Debatte, in den Menschen, die beginnen, anders zu denken und zu handeln.

Wenn Sie darüber nachdenken, die INWO in Ihrem Testament zu bedenken, sprechen Sie uns gerne an. Wir informieren Sie vertraulich und unverbindlich über die Möglichkeiten einer Testamentsspende bzw. eines Vermächtnisses und beantworten gerne Ihre Fragen.

Ihre Ansprechpartnerin Annette Blank erreichen Sie telefonisch freitags von 11 Uhr bis 15 Uhr unter 02232 / 156368 oder per Mail an mitglieder@inwo.de.

Spenden an die INWO sind steuerlich absetzbar. Eine Erbschaft oder ein Vermächtnis zugunsten der INWO ist von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit.

Bankverbindung:
GLS Gemeinschaftsbank Bochum · IBAN: DE32 4306 0967 6010 4514 00

Vorstand: Prof. Dr. Felix Fuders, Bastian Kranz, Matthias Klimpel
Vereinssitz: Frankfurt/Main · Amtsgericht Frankfurt/Main
Vereinsregisternummer: 10338 · Steuernummer: 45 255 64563

Grundsätze einer Fairconomy

Bodenwende

1. Boden als Gemeingut

Der Bodenwert entsteht überwiegend durch die Leistungen der Gesellschaft: durch Infrastruktur, Unternehmen, Bevölkerung und öffentliche Planung. Bodenwert ist daher weitgehend Gemeinschaftsleistung.

2. Öffentliche Raumplanung

Eine transparente öffentliche Entwicklungs- und Raumplanung koordiniert konkurrierende Nutzungsansprüche, stimmt Flächennutzung und Infrastrukturentwicklung aufeinander ab und richtet die räumliche Entwicklung am gesamtgesellschaftlichen Nutzen aus.

3. Bodenwertsteuer finanziert Infrastruktur

Eine flächendeckende Bodenwertsteuer schöpft gesellschaftlich erzeugte Bodenrenten ab. Diese dienen der Finanzierung der Bereitstellungskosten öffentlicher Infrastruktur im weiten Sinne – von Mobilität und Bildung bis zu Gesundheit, Recht und öffentlicher Sicherheit. Besteuert wird ausschließlich der reine Bodenwert, unabhängig von der Bebauung. Das verteuert Bodenspekulation und entlastet zugleich Arbeit sowie produktive Investitionen.

4. Erbbaurecht statt Bodenverkauf

Besonders in wertvollen Lagen bleibt Boden in öffentlicher Hand oder wird rekommunalisiert. Kommunen betreiben eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und vergeben langfristige Nutzungsrechte im Erbbaurecht – vorzugsweise im Rahmen von Konzeptvergaben nach städtebaulichen, sozialen und ökologischen Kriterien.

Boden privat nutzen – Bodenrenten vergesellschaften