

# zfsö

## ZEITSCHRIFT FÜR SOZIALÖKONOMIE

### ONLINE

REZENSION | ONLINE 18.10.2019

---

#### Brigitta Gerber & Ulrich Kriese (Hrsg.) Boden behalten – Stadt gestalten

Zürich: Verlag rüffer & rub, 2019. 432 Seiten.

Der Boden – aufgrund des elementaren menschlichen Grundbedürfnisses Wohnen lebensnotwendig – ist heute Spielball für Spekulation und Renditejagd. Er wird von Politik und Anlegern als verwert- und handelbares Gut behandelt und dementsprechend auch von Kommunen zur kurzfristigen Haushaltsaufbesserung regelmäßig verkauft – mit dem Volksmund gesprochen: das Tafelsilber wird verscherbelt. Die mehr als dreißig Autorinnen und Autoren des Sammel-bands „Boden behalten – Stadt gestalten“ stellen sich dem entgegen und wollen den Boden wieder zu dem machen, was er ist: ein Gemeinschaftsgut, das es zu bewahren gilt.

Zunächst wird eine Reihe sehr unterschiedlicher Aspekte der Bodenpolitik beleuchtet, von öffentlicher Liegenschaftspolitik, den immobilienfixierten Schweizer Pensionskassen bis hin zum internationalen Landgrabbing. Sie alle zeigen deutlich, welche verhängnisvollen Folgen die privaten Eigentumsrechte am nicht vermehrbaren Boden haben. Benthous/Heimann etwa betonen, dass sie nicht weniger sind als eine der Grundursachen der sozialen Ungleichheit, und erinnern damit an eine bereits mehr als 250 Jahre alte Feststellung von Jean-Jacques Rousseau, die seither nichts an Aktualität eingebüßt hat.

#### 56. Jahrgang 2019

Herausgeber + Copyright: Stiftung für Reform der Geld- und Bodenordnung  
in Zusammenarbeit mit der Sozialwissenschaftlichen Gesellschaft 1950 e.V.

Kontakt: Dipl. Ökonom Werner Onken – verantwortlich –  
Weitzstr. 15, 26135 Oldenburg | Telefon: 0441-36 111 797 [AB]

E-Mail: [onken@sozialoekonomie.info](mailto:onken@sozialoekonomie.info)

Text/Bildbearbeitung: Rettberg-Gauke Verlags- & Medienservice

Der zweite Abschnitt bietet dem Leser einige positive Modelle und internationale Erfahrungen eines gemeinwohlorientierten Umgangs mit dem Boden, u.a. aus Zürich, Wien, Hongkong und Singapur. Die Modelle und Instrumente sind dabei sehr unterschiedlicher Natur, von genossenschaftlichen Lösungen, Community Land Trusts über den Aufbau eines umfassenden Bestands an kommunalen Wohnungen reichen sie bis zu staatlichem Eigentum am gesamten Grund und Boden in Hongkong, der es mittels öffentlicher Auktionierung von Pachtverträgen ermöglicht, die Bodenrente und die Wertsteigerungen, die die Fläche aufgrund öffentlicher Entwicklungsmaßnahmen erfahren, abzuschöpfen. Da diese Einnahmen zur Staatsfinanzierung weitgehend ausreichen, kann im Gegenzug auf die Erhebung anderer Steuern, wie z.B. einer Mehrwertsteuer verzichtet werden. 70 Prozent der Bevölkerung zahlen laut Purves zudem auch keine Lohn- oder Einkommensteuer. Zwangsläufig kommen einem beim Lesen dieses Kapitels die Lehren Henry Georges in den Sinn.

Die Verpachtung des Bodens und damit die alleinige Weitergabe eines exklusiven Nutzungsrechts am Boden kann bei Verbleiben des Eigentumsrechts in Händen der Kommune in der Schweiz durch das Baurecht (in Deutschland: Erbbaurecht) erfolgen. Das Buch bietet zu diesem zentralen bodenpolitischen Instrument neben einem interessanten historischen Abriss auch die Sicht auf das (Erb-) Baurechts als strukturiertes Finanzprodukt und Empfehlungen des Schweizer „Info-Netzwerks Gemeingut Boden“ zur Ausgestaltung entsprechender Verträge.

Ein Schwerpunkt des Buches liegt auf der erfolgreichen „Basler Bodeninitiative“, aus deren Slogan „Boden behalten – Basel gestalten“ sich der Titel des Buches ableitet. Zu den Zielen der Initiative gehört, dass der Kanton Basel-Stadt künftig grundsätzlich keine Grundstücke mehr veräußert, die Vergabe der Nutzungsrechte allenfalls im Baurecht erfolgt und dass Verkäufe nur noch unter Auflagen möglich sind. Zudem soll die Bodenspekulation unterbunden sowie familienfreundliches, umweltschonendes und bezahlbares Wohnen gefördert werden. Gleiches gilt für soziale, kulturelle und gewerbliche Aktivitäten. Bodenwertsteigerungen sollen künftig häufiger der Stadt und damit der Allgemeinheit zufallen und nicht privaten oder institutionellen Investoren. Das Buch schildert die Geschichte der Bodeninitiative von der Idee im Winter 2010 bis zum erfolgreichen Abstimmungsergebnis im Februar 2016 – auch gegen den Widerstand durch bürgerliche Parteien und Mainstream-Medien. Andere Autoren berichten von der Einbindung von Genossenschaften zur Schaffung erschwinglichen Wohnraums und anderen Schweizer Initiativen, die sich durch die Basler Erfolge motivieren konnten. Vor allem bietet das Buch auch die Abbildung einer Vielzahl von Plakaten, Flyern und Infomaterialien, die künftigen Initiativen als Vorbild und Inspiration dienen können. Als eine solche Handreichung und Materialsammlung versteht sich der Sammelband und wird diesem Anspruch durchaus gerecht.

Den Abschluss des Buches bildet ein Artikel des Mitherausgebers Ulrich Krise, der das Konzept der Bodenrenten aufgreift und deren Bedeutung für Grundstücksspekulation und Amigo-Wirtschaft erläutert sowie den Charakter des Bodens als Umverteilungsmaschine von Arm zu Reich betont. Die Abschöpfung der Bodenrente durch das Erbbaurecht ist nur dann möglich, wenn die Kommune Eigentümerin ist, weshalb Krise die Bodenwertsteuer als Ausgestaltungform der Grundsteuer fordert. Die Bodenwertsteuer führt zu einer Entkapitalisierung des Bodens und zur ökonomischen Trennung von Nutzungsrecht und Vermögenswert – auch bei weiterhin privatem Eigentum. So würde Spekulation nicht weiter privilegiert, Bauen würden nicht bestraft, kompakte Strukturen und effizienter, sparsamer Umgang mit der Fläche würden unterstützt sowie eine angebotssteigernde und damit miet-

preisdämpfende Mobilisierungswirkung würde gefördert. Perspektivisch kann eine Bodenwertsteuer auch zu einem Tax Shift beitragen, der die Besteuerung des Faktors Arbeit reduziert. Auch Heribert Prantl verweist in seinem das Buch einleitenden Artikel schon auf die Bodenwertsteuer und darauf, dass diese keineswegs die Vorstufe des Kommunismus sei, sondern vielmehr die Verwirklichung des Grundgesetzes. Bodenhaltung müsse teuer werden.

Eine zeitgemäße Ausgestaltung der Bodenordnung ist notwendig – und möglich. Das machen die Autorinnen und Autoren klar. Der Boden darf nicht behandelt werden wie ein beliebiges vermehrbares Wirtschaftsgut und seine Nutzung nicht dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig überlassen werden. Das hat auch das Bundesverfassungsgericht schon in einem Urteil von 1967 festgestellt. Der Umgang mit Boden ist in unseren Breiten deutlich ideologisch motiviert, die Bedeutung des Privateigentums wird dabei stark überschätzt. Denn die Nutzung des Bodens bedarf nicht des privaten Eigentums. Die Allokationseffizienz ist im Gegenteil stark beeinträchtigt, wenn zahlungskräftige Investoren unabhängig vom eigenen Bedarf Grundstücke halten können. Die Überführung des Eigentums an Boden in kommunale Hände und seine anschließende Verpachtung ermöglichen bezahlbaren Wohnraum, planbare kommunale Einnahmen und eine nachhaltige Flächenhaushalts-politik. Dies kann allerdings nur in kleinen Schritten geschehen und ist ein weiter Weg. Das vorliegende Buch zeigt eine Vielzahl dieser Schritte und möglicher Modelle auf, macht an vielen Stellen nachdenklich und ist neben einer umfangreichen Best-Practice-Sammlung ein gelungenes und motivierendes Nachschlage- und Anleitungswerk für Initiativen und Verbände.

Dr. Daniel Mühlleitner  
Hochschule Weihenstephan-Triesdorf  
E-Mail [muehlleitner@web.de](mailto:muehlleitner@web.de)