

Input für das Fachgespräch  
**Grundlos glücklich?**  
**Bodenpolitische Perspektiven 2025+**

Dr. Ulrich Kriese

23. Januar 2025, Domforum Köln

STIFTUNG  
EDITH MARYON

1

## Überblick

- Grundvermögen und Bodenrente
  - Blick in die Geschichte, Grundlagen
  - Neofeudalismus
  - Volkswirtschaftliche Betrachtung
- Boden in öffentliche Hand
  - Bodeninitiative Basel
  - Erbbaurecht
  - Beispiele
- Ausblick: Vorreiter-Städte

STIFTUNG  
EDITH MARYON

2

## Thomas Spence (1750-1814)

Privater Grundbesitz ist die Ursache der  
Arbeiterverelendung

>> Gemeinden sollen Grundeigentümer sein  
und das Land verpachten

>> Die Pachtzinsen finanzieren die  
öffentlichen Leistungen

STIFTUNG  
EDITH MARYON

3

## John Stuart Mill (1806-1873)

### **Principles of Political Economy (1848)**

«Wenn man von der Heiligkeit des Eigentums spricht, so sollte man immer bedenken, dass dem Landeigentum diese Heiligkeit nicht in demselben Grade zukommt. Kein Mensch hat das Land geschaffen... Es ist das ursprüngliche Erbteil des gesamten Menschengeschlechts... Es ist für Niemanden eine Bedrückung, ausgeschlossen zu sein von dem was Andere hervorgebracht haben. Sie waren nicht verpflichtet, es für seinen Gebrauch hervorzubringen, und er verliert nichts dabei, dass er an Dingen keinen Anteil hat, welche sonst überhaupt nicht vorhanden sein würden. Allein ist es eine Bedrückung, auf Erden geboren zu werden, und alle Gaben der Natur schon vorher in ausschließlichem Besitz genommen und keinen Raum für den neuen Ankömmling freigelassen zu finden.»

STIFTUNG  
EDITH MARYON

4

## Blick in die Geschichte

- Neuzeit: Entstehung von Privateigentum an Grund und Boden
  - Städtewachstum und Massivhausbau
  - Bürgertum
  - Bill of Rights (USA) und Erklärung der Menschen- und Bürgerrechte (Französische Revolution)
- Davor: Kein Privateigentum, sondern
  - Bodenleihe
  - Allmenden
  - Schweiz, bis heute: Bürgergemeinden, Alpkorporationen, Genossamen u.a.

STIFTUNG  
EDITH MARYON

5

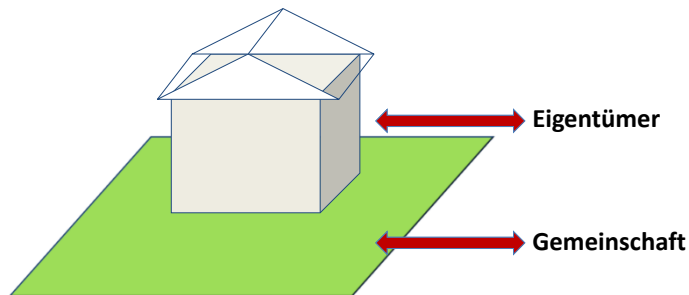
## Die Stiftung Edith Maryon

- Gegründet 1990 mit einem Startkapital von 12.000 SFr. ☹ kein Kapitalvermögen, sondern Idee als Gründungsimpuls: Mit Grund und Boden darf nicht spekuliert und er soll «sozial» verwendet werden
- Dieses Wachstum war nur möglich dank Schenkungen, sozialer Nachlassregelungen und langfristiger zinsloser Darlehen zahlreicher Menschen
  - **Boden als Gemeingut behandeln, nicht länger als Kapitalgut → «Bodenentschuldung»**
- rd. 160 Projekte hauptsächlich in der Schweiz und in Deutschland, davon ein Drittel als Erbbaurechtgeberin
- rd. 1.000 ha Agrarland, rd. 20 ha bebautes Land

STIFTUNG  
EDITH MARYON

6

## Wer schafft welche Werte?



...Wem steht die Bodenrente zu?

STIFTUNG  
EDITH MARYON

7

7

## Die Bodenrente

Die Ertragsdifferenz zwischen zwei Böden von gleicher Größe bei gleichem Einsatz an Arbeit und Kapital.

Faktoren: Lage, Ausnutzbarkeit, Bonität

STIFTUNG  
EDITH MARYON

8

## Die Bodenrente

- ein leistungsloses Einkommen
- führt allein schon bei fallenden Zinsen zu einem höheren Bodenwert

$$25.000 \times 0,04 = 1.000 \quad 100.000 \times 0,01 = 1.000$$

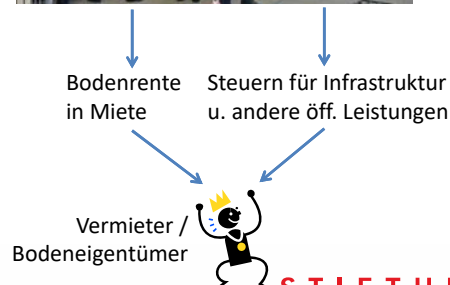
$$\text{Bodenwert} = \frac{\text{Bodenrente}}{\text{Zinssatz}}$$

$$25.000 = \frac{1.000}{0,04} \quad 50.000 = \frac{1.000}{0,02} \quad 100.000 = \frac{1.000}{0,01}$$

STIFTUNG  
EDITH MARYON

9

## Mieter zahlen zweimal



STIFTUNG  
EDITH MARYON

10



Bildquellen:  
<https://keineprofitemitbodenundmiete.de/>  
<https://www.dwenteignen.de/>

11

# Keine Profite mit Boden und Miete

Willkommen bei den Volksinitiativen!

## Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!

## Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!

Blieben Sie informiert und unterstützen Sie unsere Anliegen!

Bildquellen:  
<https://keineprofitemitbodenundmiete.de/>  
<https://www.dwenteignen.de/>

12

## Neo-Feudalismus

### Jährliche Bodenrente in der Schweiz

(Schweiz: knapp 9 Mio. Einwohner\*innen, d.h. ca. halb so viel wie NRW)

**rd. 90 Mrd. SFr.**

43 Mrd. in Miete enthaltene Bodenrente plus 10 Mrd. darin enthaltene Zinskosten

20 Mrd. in Verkaufspreisen enthaltene Bodenrente (nur Wohnen, ohne Gewerbe)

16 Mrd. Bodenwertsteigerung (nur Wohnen, ohne Gewerbe)

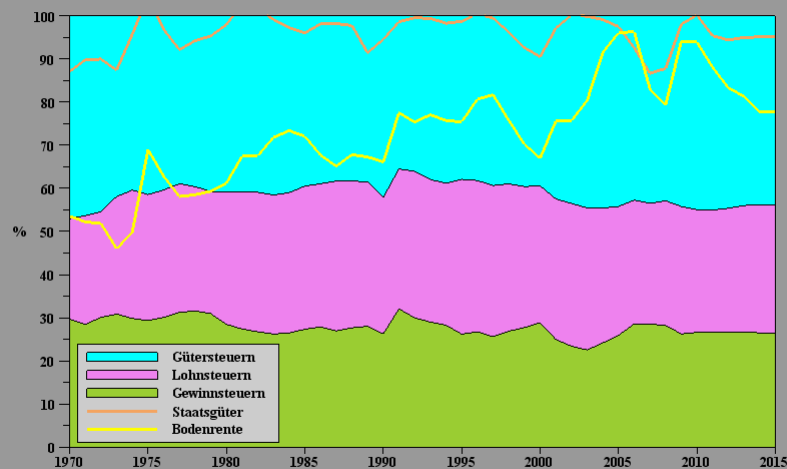
Quelle: <https://www.republik.ch/2023/09/01/die-unsichtbare-milliardenverteilung>

**Zum Vergleich: Steuereinnahmen NRW 2024: 76,6 Mrd. Euro**

**STIFTUNG  
EDITH MARYON**

13

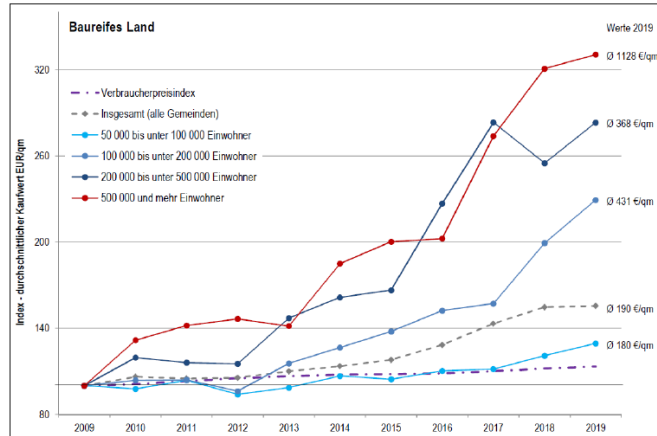
## Bodenrente und Steuereinnahmen (DE)



Dr. Norbert Olah

14

## Bodenpreisentwicklung in deutschen Städten



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2020.

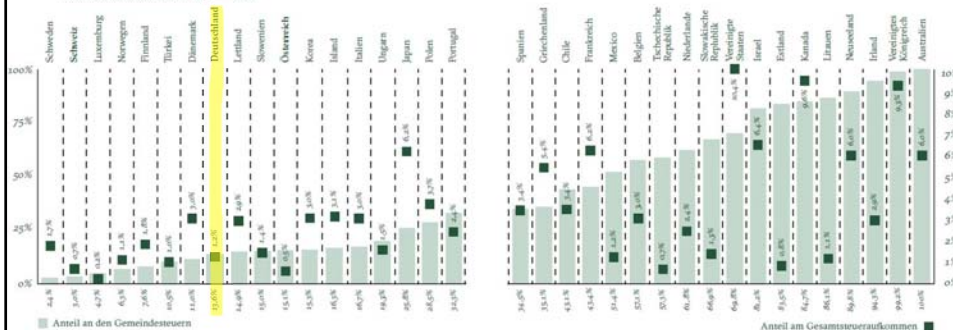
Difu 2021, Aktive Bodenpolitik, S. 45

STIFTUNG  
EDITH MARYON

15

## Grundsteuern international – Deutschland, ein Steuerparadies

Bedeutung der Grundsteuern und anderer Steuern auf Grundbesitz in den Staaten der OECD im Jahr 2016



STIFTUNG  
EDITH MARYON

16



## Volkswirtschaft

Heute:

Einkommensverwendung	Einkommensarten
Private Güter / Leistungen	Löhne (Arbeit)
Öffentliche Güter / Leistungen	Zinsen (Kapital)
	Renten (Boden)

Diebstahl am „Public Value“ (Alfred Marshall, 1842-1924)

Vision:

Einkommensverwendung	Einkommensarten
Private Güter / Leistungen	Löhne (Arbeit)
Öffentliche Güter / Leistungen	Zinsen (Kapital)
	Renten (Boden)

Henry George Theorem (Henry George, 1839-1897)

17

**UNSER BODEN,  
UNSERE  
ZUKUNFT**

Am 28. Februar 2016

**NEUE  
BODENINITIATIVE**

[www.bodeninitiative-basel.ch](http://www.bodeninitiative-basel.ch)

**JA**

**BEBBI,  
GIB S LAND  
NIT US  
DR HAND!**

18

## Volksinitiative

### «Boden behalten – Basel gestalten»

- Kanton Basel-Stadt muss seinen Netto-Landbesitz aufrecht erhalten
- Landverkäufe sind nicht leibhaftig, sondern kompensiert werden
  - Fünf-Jahres-Rhythmus, drei Raumklassen
- Tauschgeschäfte sind zulässig
- Landabgaben im (Erb-)Baurecht zählen ausdrücklich nicht als Verkauf

**67% JA-Stimmen**

STIFTUNG  
EDITH MARYON

19

## Wirkungen des Erbbaurechts

- Unterstützt das Erreichen städtebaulicher Ziele – Unterausnutzung kostet!
- Boden wird bedarfsgerecht nachgefragt – unnötige Inanspruchnahme kostet!
- Stimuliert das bauliche Investieren – Verfall kostet!
- Bodenspekulation kostet!

STIFTUNG  
EDITH MARYON

20

## Mögliche Vereinbarungen

- Architekturwettbewerb, Bauverpflichtung, Fristen für Baubeginn und Fertigstellung, Kunst am Bau
- Vereinbarung konkreter Nutzungen und Ziele über die gesamte Vertragslaufzeit
  - Anteile geförderter und preisgedämpfter Wohnungen, ggf. Belegungsrechte, Mindestbelegung
  - Ausschluss Wohneigentumsbildung, Regeln für Untervermietungen
  - Verankerung energetischer und ökologischer Ziele und Standards
  - Flächen für öffentliche, kulturelle oder quartierdienliche Nutzungen u.a.m.

➔ **Sozialer Nutzwert steht im Zentrum**

STIFTUNG  
EDITH MARYON

21

Das (Erb-)Baurecht in der Schweiz

**Basel «Westfeld»**

Arealgröße: 35.000 qm, 530 Genossenschaftswohnungen, dazu diverse Gewerbe- und Quartiernutzungen



22

Das (Erb-)Baurecht in der Schweiz

### Zürich «Thurgauer Strasse»

Arealgrösse: 65.000 qm, 800 gemeinnützige Wohnungen, Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, Gemeinbedarf, Quartierpark



23

## Vorreiter-Städte

- **Ulm:** Bodenvorratspolitik (seit ca. 1890)
- **Wien:** Gemeinnütziger Wohnungsbau (seit 1922)
- **Zürich:** Städtische Stiftung PWG (gegr. 1990)
- **Basel:** Mehrwertabgabe (seit 1977), erste erfolgreiche «Bodeninitiative» (2016), kantonale Stiftung Wohnraum Basel (gegr. 2021)
- **München:** Kooperatives Baulandmodell «Sozialgerechte Bodennutzung» (seit 1994)
- **Berlin:** Runder Tisch Liegenschaftspolitik (seit 2012) und Stadtbodenstiftung (gegr. 2021)
- **Hamburg:** Erbbaurecht mit 100 Jahre Sozialbindung («coming soon»)

STIFTUNG  
EDITH MARYON

24



25



26