



Webinar-Reihe Herbst 2025

Boden als öffentliche Infrastruktur

Auszüge: One Minute Paper

Dieses Dokument enthält **Auszüge der Diskussionsbeiträge** im Rahmen der Webinar-Reihe „Boden als öffentliche Infrastruktur“, angeboten im Herbst 2025. Die Beiträge sind anonymisiert und stellen keine Stellungnahme des Organisations-Teams der Webinar-Reihe bzw. der Referent:innen dar. Sie dienen zur Orientierung und Perspektivenerweiterung. Zusätzlich sind erwähnte **Netzwerke und Literaturempfehlungen** notiert.

Fragen zu Vernetzungstätigkeiten nehmen David Petersen, Economists for Future (dpetersen@econ4future.de) und Stefanie Güllý, Kompetenzzentrum für Alltagsökonomie (stefanie.guelly@alltagsoekonomie.at) gerne entgegen.

Programm - Webinar-Reihe „Boden als öffentliche Infrastruktur“, umgesetzt im Herbst 2025

- S. HORN (University College London): „Bodenrenten und nachhaltiges Wohnen“
K. SCHUBEL (Uni Würzburg) „Mit Commons-Public-Partnership zur Demokratisierung von Bodenbeziehungen“
- G. WEBER (BOKU, Wien) „Stolpersteine und Trittsteine auf dem Weg zu einer nachhaltigen Bodenpolitik in Österreich“
S. HORLITZ ([Stadtbodenstiftung Berlin](#)) „Die Bodenfrage in zivilgesellschaftliche Hände nehmen: Das Potential der Community Land Trusts“
- S. RABL-BERGER (Umweltbundesamt, AT) „[Brachflächen-Dialog](#): Industrie- und Gewerbestandorte wiederbeleben – Flächeninanspruchnahme reduzieren“
V. BREHM (Uni Kassel und [Cityförster](#)) „Null und Netto Null: Flächenrecycling und Suffizienz in Stadt und Quartier“
- A. KRISCH (University Oxford) „Weniger ist mehr: Suffizienz als Hebel transformativer Städte“
F. SOMMER (TU München) „Wie kann man Planung und Verwaltung fit für Suffizienzwissen machen“

1

[Diskussions-Stränge](#)
[Netzwerke in D, A, CH](#)
[Literaturempfehlungen](#)

Diskussions-Stränge

Allgemein Bodenpolitik	▪ Wirtschaft sollte der Befriedigung der menschlichen Bedürfnisse gelten und nicht dem Konzept Wachstum an sich. ▪ <u>Besteuerung von Boden</u> "anstatt" von Arbeit ▪ <u>Diskussion um eigene Rechte der Natur.</u> ▪ Welche Möglichkeiten, <u>Verkauf von Bauland</u> durch die Gemeinden einzudämmen, und dafür Bauland nur im Baurecht, also gegen Pachtnutzung abzugeben? ▪ Bsp. für eine <u>Stadt</u>, die <u>suffiziente Stadtentwicklung</u> konsequent verfolgt? siehe Stadtlabor Lienz (Osttirol, AT) und 15 Minuten Stadt: https://lienz.gv.at/de/stadtleben/stadt-labor ▪ Wie loten wir <u>Obergrenzen</u> sozial gerecht aus? Wer kann und sollte auf was verzichten?
-----------------------------------	--

	▪ Wie groß ist die Gefahr, dass der Begriff der <u>Suffizienz zu einem politischen Kampfbegriff</u> verkommt, wodurch die tatsächliche Umsetzung erschwert wird, und wie könnte man dem präventiv und kommunikativ entgegenwirken? ▪ <u>Bodenrecht statt Ware</u>: Anstelle von Kauf und Verkauf soll ein Recht auf Nutzung treten, dass die Bodenpreise nicht durch spekulative Marktmechanismen verzerrt, um eine «Abzocke» zu verhindern. ▪ <u>soziale Dreigliederung</u>: sozialen Dreigliederung nach Rudolf Steiner teilt das gesellschaftliche Leben in drei autonome Bereiche auf: das Geistesleben, das Rechtsleben und das Wirtschaftsleben. Der Ansatz argumentiert, dass Grund und Boden nicht von Menschen geschaffen wurden und daher nicht zum Handel freigegeben werden sollten. Die soziale Dreigliederung schlägt vor, Grund und Boden vom freien Markt zu trennen und durch ein «Bodenrecht» zu ersetzen, das Preisverzerrungen verhindert. ▪ Anhaltspunkte in AT: Wien hält in seinem Stadtentwicklungsplan 2035 fest, dass man ohne neue Stadterweiterung auskommen will - aber daraus zu schließen, dass Wien sich hier in Richtung Suffizienz bewegt, wäre wohl etwas vermessen. https://www.wien.gv.at/stadtplanung/wien-plan ▪ Die Schweiz zeigt, dass konsequente Innenentwicklung und <u>Reduzierung weiterer Flächenneuanspruchnahme</u> mit strikten bundesgesetzlichen Vorgaben erreichbar sind. Mit Art. 15 des Schweizer Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) gibt es seit 2014 ein <u>Einzonungsmoratorium</u>. Neue Baulandwidmungen können nur bei Ausschöpfung der bereits eingezonten Flächen und Bedarfsnachweis für 15 Jahre erfolgen. Über den Bedarf hinausgehende Bauzonen müssen rückgewidmet werden. Evtl. Entschädigungen dafür werden aus dem mindestens 20% betragenden Ausgleich für Planungsvorteile gem. Art 5 RPG finanziert. ▪ Suffiziente Raumentwicklung lässt sich nur mit einer <u>gemeinwohlorientierten Definition des Bodeneigentums</u> wirksam umsetzen. In einem weitgehend finanzialisierten Bodenmarkt in Stadt und Land stehen die Interessen an einer Steigerung des Bodenwertes der sparsamen und suffizienten Nutzung des unvermehrten Bodens entgegen. https://www.arl-net.de/de/shop/bodenkrise-bodenwende
Bodenrente	▪ Besteuerung der <u>Bodenrente</u> in D nicht hoch trotz Grundsteuerreform. ▪ Einzelne Stimmen aus der <u>Reform der Grundsteuer</u>: Fachwelt sprechen sich für eine Umwandlung in eine reine Bodenwertsteuer aus ▪ Bodenwertsteuer-Debatte in Deutschland siehe www.grundsteuerreform.net ▪ <u>Grundsteuer: Zeitgemäß</u> bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform, DE inkl. Infomaterialien
Wohnen	▪ <u>Wohnbedürfnisse</u>: Wie verändern sich diese im Kontext der Stadtplanung bspw. 15-Minuten-Stadt und Bedarf an Homeoffice? ▪ Modellvorhaben <u>Leerstand jetzt Wohnen</u> Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Städte, Gemeinden, Planende und Bewohner:innen können ihre leerstehenden

	Nichtwohngebäude in innovativen Wohnraum für alle verwandeln – zum Beispiel durch die Umnutzung von Gewerbe-, Büro- oder Einzelhandelsflächen.
Eigentum-verhältnisse	▪ <u>Individuelles Eigentum und Macht</u> liegen eng beieinander - gleichzeitig ist privates Wohneigentum für viele die Basis für eine zuverlässige Sicherung des eigenen Bedürfnisses - wie kann man die Vertrauensbasis schaffen, damit viele bereit sind, von etablierten Eigentumsverhältnissen abzurücken? ▪ Lässt sich mit Hilfe der ökonomischen <u>Rententheorie</u> eine Debatte über Bodeneigentum entideologisieren? ▪ Zumindest in DE steht der <u>Eingriff ins Eigentum eigentlich in der Verfassung</u> in 14II und 15 GG. ○ Das Volksbegehren "<u>Dt-Wohnen und Co enteignen</u>" war auch das 1. Mal seit Entstehen des GGs, das diese Rechtsgrundlage genutzt hat. Davor wurde Art. 15 unter Juristen "Verfassungsfossil" genannt.
Erbpacht und (Erb)-Baurechten	▪ Wie wird das <u>Ende der Erbpacht</u> abgesichert? Hongkong war auch Erbpacht ... aber auch Lüneburg steht zu großen Teilen auf Erbpacht-Grundstücken und hat gerade auch deshalb große Wohnungsprobleme, weil viele dieser Verträge demnächst auslaufen und die Eigentümer (Stadt und Kirchen) sich in den vergangenen Jahrzehnten als sehr unberechenbar erwiesen haben. ▪ Zeitdauer der Erbpacht von 99 Jahren, wie Sicherheit danach garantieren? ▪ <u>Pachtbeträge</u> könnten alle 5-10 Jahre an die finanziellen Entwicklungen angepasst werden. Sollte ein Verkauf nach 99 Jahren stattfinden, wäre dies auch nicht im Sinne der Nachhaltigkeit. ▪ Viele langjährige Erfahrungen mit <u>(Erb)Baurechten</u> gibt's in der Schweiz, z.B. Basel: - https://media.bs.ch/original_file/c57249f728490bbf069f986ad91e72e258a4b1de/broschuere-partnerschaftlicher-baurechtsvertrag-plus.pdf - https://www.bs.ch/fd/ibs/baurechte
Initiativen aus der Zivilgesellschaft	▪ Mit den <u>Community Land Trusts</u> gibt es in der angelsächsischen Welt ein bewährtes Organisationsmodell für urbane Commons. European Community Land Trust Network https://www.clteurope.org/ ▪ Die „<u>Fuggerei</u>“ in Augsburg gilt als „älteste Sozialsiedlung der Welt“ - es kostet die rund 150 Bewohner/innen pro Kopf und Jahr derzeit nur 0,88 EUR. Diese finanziert sich ausschließlich durch Stiftungen ▪ <u>Leuven</u> in Belgien: ein Ansatz, bei dem die Stadt eigens versucht hat einen CLT zu etablieren bzw. gemeinsam mit der Zivilbevölkerung. https://www.vangrondlos.be/ ▪ Innerhalb Europas dürfte die Schweiz dasjenige Land sein, wo es bis heute sehr viele <u>Commons</u> gibt, mitunter Organisationen, die mehrere Jahrhunderte überdauert haben und sich bis zum heutigen Tage bewähren.

Sammlung: Netzwerke in DE, AT, CH

- Bündnis in Bayern von Akademien, Verbände und Kammern aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung und Naturschutz unter dem Claim "Wege zum besseren Landesentwicklungsprogramm" <https://www.besseres-lep-bayern.de/>
- Boden als Gemeingut, Schweiz: www.gemeingutboden.ch
Literatur zur Erbbaurecht: <https://gemeingutboden.ch/themen/literaturliste/>
- Bodenpolitik Köln: <https://www.stadtraum5und4.org/bodenpolitik/>
- Bündnis Bodenwende
Die Fragen der Ausgestaltung des Bodeneigentums und der Aneignung von Bodenrenten sind Schlüssel für bezahlbares Wohnen und nachhaltige Raumentwicklung, d.h. auch Nahrungsmittel- und Energieproduktion sowie des natürlichen Klimaschutzes innerhalb der planetaren Grenzen.
 - Dazu aus planerischer Perspektive u.a. das [ARL Journal FLÄCHE](#)
 - Zu den Forderungen an eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik vgl. die Wahlprüfsteine und Forderungen des BÜNDNIS BODENWENDE: <https://www.dasl.de/ausschuesse-institute/bodenpolitik>
- Initiative "Ländle leben lassen" in Baden-Württemberg: für den sparsamen Umgang mit Boden. Der initiierte Volksantrag wurde trotz über 50.000 Unterschriften leider vom Landtag Baden-Württemberg zurückgewiesen.
- „[Neue Bodenpolitik – Die Wohnungskrise mit klaren Regeln lösen](#)“ (vom 05.11.2025)
Europe Calling
- [KDZ: Zentrum für Verwaltungsforschung](#) Wien u.a. Fokus auf Finanzierungsstrategien von Gemeinden

Literaturempfehlungen

- [Stadt Land Boden](#)
Isabel Feichtner, Susanne Heeg, Anne Klingenmeier, Gesine Langlotz, Katja Schubel (Hrsg.)
- [Boden behalten - Stadt gestalten](#)
Brigitta Gerber, Ulrich Kriese (Hrsg.)
- [Grundeigentum verpflichtet: Warum wir eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik brauchen](#)
Franziska Eichstädt-Bohlig
- [Klimaorientierte und ressourcenschonende Raumentwicklung und Finanzausgleich](#) Foliensatz
Studie der TU Wien, Institut für Raumplanung
Johann Bröthaler, Michael Getzner
- [Ausgabe Sozialimpulse 2025/ Heft 2](#)
mit Beiträgen von David Matthée, Ulrich Kriese, Dirk Löhr,
zu Strategien zur Dekommodifizierung von Grund und Boden – Das transformative Potenzial der Bodenstiftungen, zu Bodenrenten: „brutto ma vincibile“, zu Bodenrecht und Bodenunrecht: Vom Boden als Gemeingut zum privaten Grundeigentum – und ermutigenden Kräften heute.
- [100 Jahre Erbbaurecht](#): Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 4/2019
Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung
- [Daseinsvorsorge 2030. Gute Grundversorgung für alle innerhalb planetarer Grenzen](#)
Sondierungsstudie aus AT, Kapitel speziell zu ÖPNRV, Wohnraumversorgung, öffentliche Erholungs- und Grünräume
- [Brachflächenpotentiale in Ruhr](#)
Artikel zu Brachflächenpotentiale heben und regionales Großformat mit internationaler Ausstrahlungskraft entwickeln
- [Flächenrecycling und Innentwicklung](#)
Umweltbundesamt DE

- [Suffizienz: Umriss einer Ökonomie des Genug](#). Wolfgang Sachs, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt und Politik
- [Wie wird weniger genug? Suffizienz als Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung](#). M. Böcker, H. Brüggemann, M. Christ, A. Knak, J. Lage, B. Sommer, oekom, 2021
- [15 Minuten Stadt. Ein Konzept für lebenswerte Städte](#). C. Moreno, Alexander Verlag Berlin, 2024
- [Community Wealth Building. Potentiale für die lokale Stadtentwicklung in Wien](#). KMU Forschung, TU Wien, Kompetenzzentrum für Alltagsökonomie, 2025
- Weitere Publikationen zu Alltagsökonomie, Daseinsvorsorge, öffentliche Infrastrukturen, Nahversorgung zu finden unter: <https://alltagsoekonomie.at/veroeffentlichungen/>