

Online-Auftakt · Protokoll

# Forum DACH-Boden

Ein länderübergreifender  
Austausch

04. Mai 2026

Gemeinsam organisiert von

**Economists  
for Future**

**Kompetenzzentrum  
Alltagsökonomie**

**Gemeingut  
Boden**

**Architects  
for Future**

# Inhalt

<b>01</b>	Vorwort	1
<b>02</b>	Bodenmarkttransparenz und Eigentumsverhältnisse	2
<b>03</b>	Mehr Boden in Gemeinwohlhand	5
<b>04</b>	Bodenrentenabschöpfung	8
<b>05</b>	Boden ist Wohnen ist Menschenrecht	11
<b>06</b>	Bodenverbrauch	14
<b>07</b>	Kommunikation	18
<b>08</b>	Weitere Empfehlungen	21

# 01 Vorwort

Mit einem Online-Fachaustausch am 4. Mai 2026 haben wir als veranstaltende Organisationen einen gemeinsamen Raum eröffnet, um zentrale Fragen einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik zu diskutieren. Zwischen 13:00 und 15:30 Uhr kamen Personen aus unterschiedlichen fachlichen und praktischen Kontexten zusammen, um Erfahrungen, Perspektiven und offene Fragen zusammenzutragen.

Die Diskussionen fanden in **sechs parallelen Arbeitsgruppen** statt. Im Fokus:

1. Bodenmarkttransparenz, Bodenstatistik und Eigentumsverhältnisse
2. Mehr Boden in Gemeinwohlhand
3. Bodenrentenabschöpfung
4. Boden ist Wohnen ist Menschenrecht
5. Bodenverbrauch
6. Kommunikation

Die vorliegende Ergebnisbroschüre bündelt zentrale Diskussionslinien, offene Fragen und mögliche Ansatzpunkte für die weitere Zusammenarbeit.

## Forum DACH-Boden

Das Forum DACH-Boden versteht sich als fachlicher Austauschraum für Expert:innen aus Deutschland (DE), Österreich (AT) und der Schweiz (CH). Künftig sollen ein bis zwei Treffen pro Jahr stattfinden. Ziel ist es, Unterschiede und Gemeinsamkeiten in den jeweiligen bodenpolitischen Debatten und Praxisansätzen herauszuarbeiten, voneinander zu lernen, sich gegenseitig zu inspirieren und eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik voranzutreiben.

# 02 Bodenmarkttransparenz & Eigentumsverhältnisse

**Moderation: Pius Kobler und Jonas Aebi**

*Was ist vorhanden und was fehlt? Was braucht es aus der Wissenschaft und der Politik als nächsten Schritt? Wer hat Einblick ins Grundbuch, welche Hürden und Ansätze gibt es und welche Markt- und Eigentümerdaten sind öffentlich zugänglich?*

## Grundlegende Fragen

- Welche Hürden bestehen bei der Herstellung von Bodenmarkttransparenz, und wie lässt sich der Zugang zu relevanten Daten verbessern?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen Markttransparenz und Geldwäsche bzw. Finanzkriminalität?
- Inwiefern können eigene Plattformen und Datenerhebungen als Alternative zu bestehenden Strukturen aufgebaut werden?
- Wie können Datensätze und -kategorien übergreifend harmonisiert werden?
- Nutzungskonkurrenzen bei landwirtschaftlichen Flächen und ihr Einfluss auf die Bodenpreisentwicklung
- Verfügbarkeit und Aussagekraft von Daten zur Flächenversiegelung
- Möglichkeiten zur Auswertung von Eigentümerdaten nach Typen und Strukturen

## Boden-Oscar

**Frankreich**, weil Grundbuch und Bodenwertdaten (für juristische Personen) open access zugänglich sind, aber auch, weil landwirtschaftliche Landkäufe auf Departements-Ebene hochgradig reguliert sind. ABER Eintragung von Grundeigentum im Landregister ist nicht konstitutiv. Das heißt, dass auch dort eine Lücke existieren könnte, in dem Sinne, dass Eigentümer nicht unbedingt im Grundbuch eingetragen sein müssen.

## Diskussions- und Umsetzungsstand

Es wurde deutlich, dass Datenstandards frühzeitig in den Mittelpunkt gestellt werden sollten. Gemeinsame Vorgehensweisen, Verknüpfungsmöglichkeiten und einheitliche Kategorien sind Voraussetzung für belastbare Auswertungen.

### Deutschland

Gutachterausschüsse erfassen Transaktions- und Käuferdaten zur Schätzung von Bodenwerten – ohne zentrale Datenbank. Transparenzregister der wirtschaftlich Berechtigten sollte mit dem Grundbuch verknüpft werden. Die Linke setzt sich für ein bundesweites Immobilientransparenzregister ein; Abfragen derzeit nur liegenschaftsbezogen möglich.

### Schweiz

Grundbücher werden kantonale (unterschiedlich) geführt und öffentlich zugänglich gemacht. Abfragen sind bundesrechtlich auf Einzelliegenschaften beschränkt. Das Bundesamt für Statistik veröffentlicht seit Kurzem erstmals Aggregation nach Wirtschaftszweig und Eigentümerrechtsform, allerdings wäre es auch hier wichtig, sich über Standards und Kategorien für eine sinnvolle Auswertung zu einigen.

### Österreich

Teilweise Daten zu Agrarflächen (Bodenfunktionskarten), aber keine öffentlichen Auswertungen bei Umwidmung zu Bauland. Agrarland transparenter als Bauland – statistische Gesamtauswertungen dennoch kaum möglich, Abfragen bleiben liegenschaftsbezogen. Grundbuchdaten können gegen eine geringe Gebühr abgerufen werden. Geliefert werden Eigentümerdaten und sämtliche Grundbucheinträge inkl. Grundschulden.

## Erfolgsfaktoren und Widerstände

Ein präsenteres Problem ist bisher der Zugang zu Daten für wissenschaftliche Analysen, da solche großflächigen Datensätze derzeit nur punktuell zugänglich sind, z. B. in Opfikon (CH) oder Dortmund über lokale Verwaltungen, die Bodenmarkttransparenz als berechtigtes Interesse anerkennen.

Ein Ziel könnte es sein, ein „berechtigtes Interesse“ an der Transparenz für wohnungspolitische Zwecke auszuweiten, um Zugang zu zentralem Immobilienregister zu gewähren. (Eventuell via Koalition mit 6. Geldwäsche-Direktive der EU).

# 03 Mehr Boden in Gemeinwohlhand

**Moderation: David Petersen und Daphne Geißen**

*Was sind erfolgversprechende bodenpolitische Maßnahmen? Wie können und sollten kommunale Vorkaufsrechte ausgestaltet sein? Welche anderen Organisations- und Rechtsformen zur Mehrung und Sicherung des Bodens als Gemeingut stehen zur Verfügung?*

## Grundlegende Fragen

- Was meinen wir eigentlich mit „Boden“ – als Fläche, als Eigentumstitel, als ökologische Grundlage, als Wohn-, Produktions- oder Landwirtschaftsfläche?
- Und was heißt „Gemeinwohlhand“ konkret? Geht es um staatliches Eigentum, kommunale Steuerung, Commons und Allmende-Modelle oder allgemein um eine Verschiebung der Verfügungsmacht weg von Marktlogiken wie etwa Vergesellschaftung? Gemeinwohl für wen – und auf welcher Ebene wird darüber entschieden? Kommunal, regional oder national? Gerade weil Boden so viele Funktionen erfüllt, wurde eine differenziertere Betrachtung nach Ebenen, Sektoren und Instrumenten angemahnt. Zugleich wurde „Gemeinwohlhand“ aber auch als hilfreicher Überbegriff gesehen, um diese Fragen überhaupt gemeinsam diskutierbar zu machen.

## Boden-Oscar

Ein „Boden-Oscar“ wurde nicht vergeben, da sich der erste Austausch vor allem auf grundlegende Klärungsfragen konzentrierte. Als positives Praxisbeispiel wurde jedoch insbesondere das Ulmer Modell genannt. Außerdem wurden u.a. Freiburg und Aachen als Städte erwähnt, die interessante Strategien verfolgen.

## Diskussions- und Umsetzungsstand

### **Diskrepanz zwischen ökologischer und eigentumsrechtlicher Perspektive**

Das Bundesbodenschutzgesetz adressiert zwar Umwelt- und Schutzdimensionen, die Verfügungsmacht über Boden bzw. Eigentumsfragen wird aber kaum berücksichtigt.

### **Umsetzung aktiver bzw. gemeinwohlorientierter Bodenpolitik**

Vorkaufsrechte, Zwischenerwerb, Baulandstrategien, Konzeptvergaben, Erbbaurecht und auch Enteignung als mögliche Instrumente. Die Diskussion bezog sich vor allem auf urbane Kontexte und Wohnungspolitik.

### **Kommunale Steuerung nur ein Teil der Antwort**

Kommunale Steuerung und Bodenpolitik, gemeinwohlorientierte Trägerstrukturen, Bodenwertsteuer sowie weitergehende Ansätze wie Vergesellschaftung, Community Land Trusts oder Public-Commons-Partnerships als Beispiele demokratischer Träger- und Governance-Strukturen, um Boden dauerhaft dem Markt zu entziehen oder seine Nutzung stärker gemeinwohlorientiert und sozial-ökologisch einzubetten.

### **Praktische Hürden & Hemmnisse**

Heute besitzen viele Kommunen und gemeinwohlorientierte Träger nur einen kleinen Teil der relevanten Flächen. Gleichzeitig sind die Bodenpreise massiv gestiegen, wodurch eine gemeinwohlorientierte Mobilisierung von Flächen immer schwieriger zu finanzieren ist. Beispiel Frankfurt am Main: Baulandstrategien können zu spät greifen, wenn große Liegenschaften bereits bebaut sind. Eigentums-Flickenteppiche und Konflikte um die letzte zu bebauende Fläche können dann auch berechtigte Proteste hervorrufen – beispielsweise mit Blick auf Biodiversität und Versiegelung –, selbst wenn das Projekt eigentlich versucht, es besser zu machen.

### **Erbbaurecht als wichtiges Instrument**

Es trennt Bodeneigentum und Gebäudeeigentum, ermöglicht langfristige Steuerung und könnte auch bei demografisch veränderten Wohnbedarfen oder für Wohnungstausch eine interessante Handlungsoption bieten. Offen bleibt allerdings auch hier die praktische Frage, wie Erbbaurechte innovativ ausgestaltet und nachhaltig ausgerichtet werden können.

## Diskussionsimpuls: Weiterführende Klärungsbedarfe

Ausgehend von den protokollierten Ergebnissen möchten wir die folgenden Überlegungen als Impuls für die weitere Diskussion verstanden wissen. „Boden in Gemeinwohland“ kann zunächst vor allem **als Such- und Klärungsrahmen** verstanden werden. Bodenfragen berühren zugleich Fragen von Eigentum, Planung, ökologischen Grenzen, sozialer Zugänglichkeit, Bodenwerten, demokratischer Kontrolle und sozial-ökologischer Transformation. Deshalb: Es scheint zu kurz zu greifen, die Debatte nur entlang einfacher Gegensätze wie „mehr bauen oder Flächen schützen“, „öffentliches Eigentum oder Markt“ oder „kommunale Steuerung oder Vergesellschaftung“ zu führen.

Ein erster Klärungsschritt könnte darin bestehen, **verschiedene Arten von Knappheit** genauer zu unterscheiden: physisch begrenzte Fläche, ökologische Belastungsgrenzen, planungsrechtlich erzeugte Knappheit sowie marktlich und eigentumsrechtlich vermittelte Zugangs- und Verteilungsprobleme. Letztere zeigen sich etwa dort, wo Boden als Anlageobjekt behandelt, Flächen spekulativ zurückgehalten oder Nutzungen vor allem an der höchsten Zahlungsfähigkeit ausgerichtet werden. Diese Formen können zusammenwirken, verweisen aber auf **unterschiedliche politische Fragen**: Geht es um Schutz und Begrenzung, um die Mobilisierung vorhandener Flächen, um sozial gerechteren Zugang oder um die grundsätzliche Frage, ob Boden wie eine normale Ware organisiert werden sollte?

An diese Unterscheidung knüpft die Frage an, ob für die weitere Arbeit **unterschiedliche Herangehensweisen** systematischer kartiert werden sollten: Welche Ansätze zielen auf kommunale Steuerung und aktive Bodenpolitik? Welche stärken gemeinwohlorientierte Akteure und Trägerstrukturen? Welche setzen bei Bodenwerten und Bodenrenten an? Wie lassen sich sozial-ökologische Leitplanken für Bodennutzung schaffen – innerhalb von Märkten, aber auch in öffentlichen, gemeinnützigen oder gemeinschaftlich-demokratischen Strukturen? Und welche Ansätze denken Eigentums-, Nutzungs- und Verfügungsfragen grundsätzlicher neu – etwa Vergesellschaftung, Commons- bzw. Commoning-Ansätze, konkrete Modelle wie Community Land Trusts oder Public-Commons-Partnerships sowie Formen von Nutzungs- und Verantwortungseigentum?

Diese Fragen verstehen wir ausdrücklich als Einladung zur Weiterarbeit.

# 04 Bodenrenten- abschöpfung

**Moderation: Ulrich Kriese**

*Was sind erfolgversprechende Instrumente zur Abschöpfung von Bodenrenten bei Grundstücken in privater Hand? Was sind die jeweiligen Eigenarten und Vor- und Nachteile? Beispiele: Mehrwertabgabe in der Schweiz, Bodenwertabgabe in Österreich, Grundsteuer C in Deutschland, Bodenwertsteuer in Baden-Württemberg*

## Grundlegende Fragen

- Welche Instrumente der Bodenrentenabschöpfung existieren, und wie wirksam sind sie im Vergleich?
- Unter welchen Bedingungen ist eine Bodenwertsteuer auf Mieter:innen umlegbar – und wann nicht?
- Wie lassen sich Lock-in-Effekte anlassbezogener Abgaben vermeiden?
- Welche Rolle spielt das Erbbaurecht als gemeinwohlorientiertes Instrument?
- Wie geht man mit dem politischen Widerstand durch Hauseigentümerlobbys um?

## Boden-Oscar

**Himbeere:** Grunderwerbsteuer in DE (besteuert auch aufstehende Gebäude, besteuert Handänderungen unverhältnismäßig hoch)

**Oscar:** Bodenwertsteuer Baden-Württemberg (zwar noch zu tief, aber systematisch richtig)

## Diskussions- und Umsetzungsstand

Deutschland, Österreich und die Schweiz haben bereits unterschiedliche Instrumente implementiert. Es wurde außerdem ein weiteres Instrument aus Großbritannien eingebracht, welches derzeit noch diskutiert wird. Das Erbbaurecht ist in allen Ländern als grundstücksspezifische Form der Bodenrentenabschöpfung zu verstehen und ist gemeinwohlorientiert, *wenn* die Abschöpfung durch Gemeinden oder Organisationen zur Förderung des Gemeinwohls (bspw. Bodenstiftungen) erfolgt.

- **Deutschland:** Bodenwertsteuer Baden-Württemberg, Grundsteuer C (außer in Bayern möglich, allerdings noch nirgends umgesetzt), Veräußerungsgewinnbesteuerung, Grunderwerbsteuer
- **Österreich:** Bodenwertabgabe
- **Schweiz:** Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertabgabe
- **Großbritannien:** Diskussion um Mansion Tax ab 2 Mio. Pfund

**Politischer Widerstand:** Hauseigentümerlobbys in CH und DE sehr stark; allgemeiner Widerstand gegen jede Art einer (höheren) Besteuerung auf Land und Immobilien. Nach der Grundsteuerreform in DE scheint die Dynamik für (weitere) Neuerungen oder weitergehende Schritte vorerst erschöpft.

Vertieft diskutiert wurde **die Frage der Umlegbarkeit einer Bodenwertsteuer** auf Mieter:innen. Die Bodenwertsteuer wirkt grundsätzlich preisdämpfend (auf die Nettokaltmieten). Die rechtlich mögliche Umlegbarkeit der Steuer als Bestandteil der Nebenkosten auf Mieter:innen ist dort kein Problem, wo keine oder nur eine geringe Diskrepanz zwischen Bestands- und Angebotsmieten herrscht. Eine staatliche Regulierung auf (möglichst) geringe Bestandsmieten ist insofern nicht unproblematisch. Vertiefung zur Frage der Wirkung einer Bodenwertsteuer auf Mieten und Umlegbarkeit (Hintergrund).

## Erfolgsfaktoren und Widerstände

Als strategischer Vorschlag eines Teilnehmenden wurde diskutiert, **eine verstärkte Bodenrentenabschöpfung zunächst bei besonders wertvollen Grundstücken**, etwa Villengrundstücken, zu erproben, Erfahrungen zu sammeln und darauf aufbauend schrittweise auszuweiten. Zu beachten wären dabei insbesondere verfassungsrechtliche Fragen sowie der Grundsatz der Gleichbehandlung.

Als ein möglicher Widerstand wurden **Lock-in-Effekte anlassbezogener Abschöpfungen** angesprochen. Wenn Abgaben erst bei Veräußerung, Entwicklung oder Wertrealisierung greifen – etwa bei Mehrwertabgaben, Grunderwerbsteuer oder Grundstücksgewinnsteuer –, können Anreize entstehen, Grundstücke zurückzuhalten oder Entwicklungen aufzuschieben. Regelmäßige, etwa jährliche Abgaben, vermeiden solche Effekte.

# 05 Boden ist Wohnen ist Menschenrecht

**Moderation: Leonie Fest und Raik-Michael Meinshausen**

*Wie ist die rechtliche Situation und was gibt es für Ansätze, die hier Umsetzungen und Änderungen ermöglichen könnten?*

## Grundlegende Fragen

- Wie lässt sich Wohnen als Menschenrecht rechtlich verankern und durchsetzen – jenseits unverbindlicher Sozialziele?
- Was bedeutet „angemessenes Wohnen“ als mehrdimensionaler Begriff (Leistbarkeit, Qualität, Lage) – und wo liegen die Grenzen gegenüber „bezahlbarem Wohnen“?
- Wie verhindern Preismechanismen (Mietspiegel, Lagezuschlag) eine automatische Aufwärtsspirale der Mieten?
- Welche Rolle spielt Wohnsuffizienz – also die effizientere Nutzung bestehender Flächen – als bislang unterschätzter Hebel?
- Wie stärkt man Gemeinschafts- und Gemeinwohleigentum (Kommunen, Genossenschaften, CLTs) gegenüber privatem Kapitalanlage-Eigentum?

## Diskussions- und Umsetzungsstand

In Deutschland, Österreich und der Schweiz wird Wohnen zunehmend als soziale Grundfrage und teilweise als Menschenrecht verstanden. Ein direkt einklagbares „Recht auf Wohnen“ existiert jedoch kaum. Während Deutschland stärker auf Mieterschutz setzt, Österreich auf gemeinnützigen Wohnbau und die Schweiz auf Marktregulierung, bleibt die Umsetzung eines tatsächlichen „Rechts auf Wohnen“ in allen drei Ländern politisch umkämpft.

## Diskussions- und Umsetzungsstand

### Deutschland

Die Verfassung von Berlin (Art. 28) enthält ein Recht auf „angemessenen Wohnraum“, allerdings ohne direkte Einklagbarkeit. Die Debatte konzentriert sich vor allem auf Mieterschutz, soziale Durchmischung und den Verlust von Sozialwohnungen. Instrumente sind u. a. Mietspiegel, Kappungsgrenzen und soziale Erhaltungssatzungen. Der Berliner Mietendeckel wurde durch Bundesrecht aufgehoben.

### Österreich (insbesondere Wien)

Gilt mit seinem starken sozialen und geförderten Wohnbau als Vorbild. Seit 2018 müssen bei Neuwidmungen in Wien zwei Drittel geförderte Wohnungen entstehen. Das Mietrecht arbeitet mit Richtwerten und Lagezuschlägen. Ziel ist eine soziale Durchmischung, die teilweise auch gesetzlich verankert ist. Allerdings sind Zuständigkeiten zwischen Bund, Ländern und Gemeinden stark aufgeteilt.

### Schweiz

Der Wohnungsmarkt wird stärker über das Mietrecht reguliert. Dort existieren Instrumente wie eine Renditebegrenzung und Möglichkeiten, überhöhte Mieten rechtlich anzufechten. Zudem wird über strengere Regeln für Investor:innen und mehr Transparenz diskutiert.

In allen drei Ländern wächst die Diskussion über den sinkenden Bestand an leistbaren Wohnungen sowie der Wunsch nach einer besseren Nutzung bestehender Wohnflächen („Wohnsuffizienz“). Neue kommunale Ansätze wie Wohnraumagenturen oder Wohnberatung stellen außerdem konkrete Ansatzpunkte dar.

## Erfolgsfaktoren und Widerstände

Ein zentraler Hebel wäre die Ausweitung von Gemeinschaftseigentum durch Kommunen, Community Land Trusts (CLTs) und Genossenschaften gegenüber Privateigentum. Derzeit wird dieses Potenzial zu wenig genutzt; die Rahmenbedingungen müssen gezielt verbessert werden. Darüber hinaus kommen Änderungen im Planungsrecht sowie eine stärkere Kopplung des Grundsatzes „Eigentum verpflichtet“ an die Energiewende (etwa durch Sanierungspflichten) in Betracht.

Auf Bundesebene in Deutschland wird Wohnungsgemeinnützigkeit wieder diskutiert, während in Österreich bessere Rahmenbedingungen diesbezüglich herrschen. Generell sollte jedoch der Bestand mehr berücksichtigt werden.

### Rechtlicher Rahmen und seine Grenzen

Verfassungsrechtlich bietet Art. 14 GG mit dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ durchaus einen Anknüpfungspunkt für eine stärkere Sozialbindung. In der Praxis wird er jedoch überwiegend eigentümerorientiert ausgelegt. Kommunen verfügen zwar über Planungshoheit, aber über zu wenige Bodeninstrumente mit Biss, um diese effektiv einzusetzen.

### Zentrale Debatten & Instrumente

Das Erbbaurecht erlebt eine gewisse Revitalisierung, bleibt aber freiwillig und damit in seiner Reichweite begrenzt. Die konzeptionelle Grundstücksvergabe – Vergabe nach Qualitätskriterien statt nach Höchstgebot – gewinnt zunehmend an Bedeutung. Die Bodenwertzuwachsabschöpfung gilt konzeptionell als sinnvoll, ist politisch jedoch weiterhin blockiert. Parallel läuft die Debatte um eine Neue Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau, die strukturell neue Wege eröffnen könnte. Das Raumplanungsgesetz (RPG) ist zentral für die Bodensteuerung. Die Mehrwertabschöpfung bei Umzonungen könnte teilweise verpflichtend gelten, wobei bodenrechtlich vergleichsweise stärkere Eingriffe möglich wären.

Eine zentrale Erkenntnis ist, dass kommunale Bodenpolitik ihre Wirkung dort entfaltet, wo politischer Wille vorhanden ist.

# 06 Bodenverbrauch

**Moderation: Judith Nurmann und Stefanie Gully**

*Wie steht es um den Flächenverbrauch oder den Stand der Versiegelung? Inwiefern zeigt sich der Transformationsdruck in der Raumplanung? Wie können Bodenverbrauch und Ökologie zusammengedacht werden?*

## Grundlegende Fragen

- Wie lassen sich Flächenschutzziele verbindlich verankern, wenn Bund, Länder und Kommunen unterschiedliche Interessen verfolgen?
- Welche Anreizprobleme verhindern, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung priorisiert wird?
- Wie können Brachflächen, Leerstände und stille Wohnraumreserven mobilisiert werden – und welche Instrumente fehlen dafür?
- Welche Rolle spielen Infrastrukturkosten beim Flächenwachstum – und warum wird dies öffentlich kaum debattiert?
- Wie geht man mit dem anstehenden demografischen Wandel und Überkapazitäten im Einfamilienhaussektor um?

## Diskussions- und Umsetzungsstand

Der hohe Bodenverbrauch gilt in Deutschland, Österreich und der Schweiz als zentrales Problem für Klima, Landwirtschaft, Biodiversität und Wohnen. Hauptursachen sind Neubaugebiete, Verkehrsflächen, Gewerbeansiedlungen und geringe bauliche Dichte. Politik und Kommunen mit Planungshoheit müssten gemeinsam Flächenschutz betreiben. Dem entgegen steht eine Konkurrenz darum, wer über die meisten Wohn- und Arbeitsplätze verfügt. Eine Sonderstellung mit hohem Handlungsbedarf stellen unternutzte Eigentumswohnungen/Einfamilienhäuser dar.

### Deutschland:

- DE verfolgt das Ziel, den täglichen Flächenverbrauch bis 2030 deutlich zu reduzieren. Es gibt jedoch keinen verpflichtenden gesetzlichen Rahmen. Die seit 2025 wirkende Baugesetzbuch-Novelle „Bauturbo“ hemmt die Flächenschutzziele zusätzlich.
- Das Hauptthema ist der Wohnungsmangel; dieser drängt die Flächensparziele in den Hintergrund. Gleichzeitig besteht ein massives Anreizproblem. Die Empirie zeigt eine hohe Wohnungsnachfrage in den Städten, aber Flächenneuausweisungen finden vermehrt in kleineren Kommunen statt, was zu Zersiedelung und zu mehr Autoabhängigkeit führt.
- Es herrscht eine "kognitive Dissonanz" im Baugesetzbuch, weil unter § 1 ff. die Ziele für den Bodenschutz definiert werden, aber es im weiteren Verlauf keine passenden bodenpolitischen Instrumente gibt, damit Kommunen in die Umsetzung kommen.
- Es gibt die Regionalplanung als Planungsebene, allerdings gibt es nur in wenigen Regionalplänen verbindliche Ziele nach denen die Gemeinden verpflichtet sind, Flächenverbrauchswerte einzuhalten.
- Potenziale für eine weitere Innenentwicklung ergeben sich im Bereich leerstehender Bürogebäude und sog. stiller Wohnraumreserven (Generationenwechsel im Einfamilienhausbereich).

### Österreich:

- AT weist im europäischen Vergleich einen besonders hohen Bodenverbrauch pro Kopf auf. Gleichzeitig entstehen Debatten über Bodenversiegelung, Leerstand und die stärkere Nutzung bestehender Gebäude.
- Das 2,5-Hektar-pro-Tag-Ziel in Österreich stammt aus dem Jahr 2002. Ursprünglich war die Frist bis 2010 gesetzt, diese wurde aber auf 2030 angehoben.
- Es gibt zwar ein einheitliches Bundesziel, aber keine Bundesraumordnung, und das nationale Ziel ist für die Länder nicht bindend. Eine bundesweite Steuerung ist schwierig. De facto bestehen pro Bundesland unterschiedliche Ambitionen.
- Es gibt unterschiedliche Ideen und Lösungsansätze seitens des Bundes, wie Netto-Null bis 2030 erreicht werden soll.
- Auch in AT überwiegt der Flächenverbrauch in ländlichen Regionen - u.a. für den Bau von Straßen, Gewerbe, etc.

## Diskussions- und Umsetzungsstand

### Schweiz:

- Die Schweiz verfügt über eines der strengsten bodenpolitischen Regime Europas, insbesondere zum Schutz von Grün- und Landwirtschaftsflächen. Der Bodenverbrauch wird präventiv begrenzt, nicht primär über Preissteuerung, sondern über Planungs-, Zonierungs- und Kompensationspflichten. Der Schutz geht deutlich weiter als in DE und AT, bleibt jedoch föderal abhängig vom politischen Willen der Kantone und Gemeinden.
- Eine zentrale Schwachstelle liegt in der Verteilungsfrage: Wer erhält Zugang zu Boden, wer profitiert von steigenden Bodenwerten und wie werden Nutzen und Fläche verteilt? Es gibt diverse Initiativen, die Boden stärker in öffentliche oder gemeinwohlorientierte Hände bringen wollen. Weiterführend zur Entwicklung von Bodenerträgen, Bodenwerten und daraus resultierenden Verteilungsfragen in der Schweiz: siehe [hier](#).

In **allen drei Ländern** wächst die Forderung nach einem sparsameren Umgang mit Boden, einer stärkeren Innenentwicklung statt Neubau auf der „grünen Wiese“, einer besseren Nutzung bestehender Gebäude, sowie einer Verbindung von Wohn-, Klima- und Flächenpolitik. In allen drei Ländern zeigt sich zudem, dass Flächenwachstum eher auf dem Land stattfindet – also dort, wo die Wohnungsmärkte tendenziell weniger angespannt sind.

## Erfolgsfaktoren und Widerstände

Die EU-Vorgabe, den Flächenverbrauch zukünftig zu monitoren, führt in Deutschland und Österreich zu einer intensiven Diskussion. In allen Ländern fehlen Instrumente zur Hebung der Innenentwicklungspotenziale und der sog. stillen Wohnraumreserven.

### Deutschland:

- [Berliner Bodenschutzkonzeption 2024](#) stellt als Strategiepapier mit klarer Definition, Neuversiegelung zu begrenzen, ein Positivbeispiel dar.
- Weitere Erfolge wären durch Regionalverbände und verbindliche Dichteziele möglich.
- Erarbeitung eines Flächenzertifikatehandels scheitert derzeit an „Bürokratie-Hürde“.

## Österreich

- Seit 2022 setzt das Umweltbundesamt die Strategie „Brachflächendialog“ um. Angeboten werden Webinare, Fachveranstaltungen, Fachpapiere und Vernetzungstreffen. Angebot für alle, die im Prozess Flächenrecycling involviert sind, u.a. auch Kommunen und Eigentümer:innen. Inkludiert ist auch eine Förderschiene: einzelne Entwicklungskonzepte werden gefördert, für einzelne Flächen und kontaminierte Standorte.
- Strategie interkommunale Betriebsansiedelung: Kommunalsteuerausgleich und Betriebsflächen auf Landesebene besser koordinieren. Dies wirkt der Konkurrenz zwischen Gemeinden um Wohn- und Arbeitsplätze entgegen.
- Infrastrukturkostenkalkulator: <https://raumordnung-nikk.at/> Folgekosten durch Widmen und Bauen und damit einhergehende notwendige Investitionen und Ausgaben werden transparent dargestellt.
- Ein Vorteil wäre ein Sichtwechsel: Welche Grün- und Freiräume sollten auf jeden Fall erhalten bleiben? Beispiel Tirol: landwirtschaftliche Vorsorgeflächen, auf denen nicht gebaut werden darf.
- Eine wesentliche Barriere sind Förderungen für bereits gewidmete Flächen sowie der insgesamt geringere Aufwand, dort zu bauen, verglichen mit der Aktivierung recycelter Flächen.

# 07 Kommunikation

**Moderation: Ulrike Gölker und Michael Martin**

*Wie können wir die positiven sozialen und ökologischen Effekte einer anderen Bodenpolitik der breiten Bevölkerung vermitteln und kommunizieren?*

## Grundlegende Fragen

- Wie können Erfolgsbeispiele kommunikativ erfolgreich genutzt werden?
- Wie geht man mit der Komplexität um, ohne sie zu vereinfachen?
- Wie kann das Thema Boden entpolarisiert werden?
- Über welche Themenfelder (Wohnen, Landwirtschaft, Klima) lässt sich Bodenpolitik am besten in den Diskurs bringen?

## Diskussions- und Umsetzungsstand

Eine andere Bodenpolitik ist schwierig kommunizierbar und die Vergleichbarkeit innerhalb des DACH-Raums wird durch länderspezifische Besonderheiten zusätzlich erschwert: In Österreich und der Schweiz begrenzt die Topografie den Siedlungsraum, während in Deutschland die unterschiedliche Geschichte von Ost und West den Diskurs prägt. Als wichtigste Faktoren für eine Offenheit gegenüber dem Thema Boden gelten „Bewusstsein“ und „Betroffenheit“.

## Diskussions- und Umsetzungsstand

### Deutschland

Boden wird primär in landwirtschaftlichen und politischen Kontexten besprochen. Über Fragen der Leistbarkeit von Wohnen gelangt es „verklusuliert“ auch in die Öffentlichkeit. Diskutiert wird über Maximalgrenzen von Grundbesitz (300 ha) sowie Obergrenzen von Wohnungsbesitz. Das Thema ist dabei auf beiden Seiten des politischen Spektrums verankert (links- wie rechtsaußen). Kommunikativ ist das Thema Vergesellschaftung in einen demokratischen Entscheidungsprozess einzubetten.

### Österreich

Quantitativer Bodenschutz (max. 2,5 ha/Tag) war Teil der Nachhaltigkeitsstrategie und konnte im Kontext von Fragen zur landwirtschaftlichen Selbstversorgung gut kommuniziert werden. Heute existiert eine Bodenstrategie, die jedoch eine reine Absichtserklärung geblieben ist.

### Schweiz

Steigende Bodenpreise werden stark im Kontext von Wohnkosten (Miete) und der Leistbarkeit von Eigentum diskutiert. Die Frage nach dem eigentlichen Treiber des Preisanstiegs ist dabei stark politisch geprägt.

**In allen drei Ländern** wird Bodenpolitik durch Wohnraum- und Baufragen überformt (Bauturbo, Mietzinsdeckel, Baukostensteigerungen). Diese Stellvertreterdiskussionen spiegeln die Komplexität des Themas wider. Selbst positive Beispiele wie Freiburg im Breisgau werden primär städtebaulich diskutiert, nicht als Spekulationsentzug. Dazu kommt eine anhaltende Diskrepanz zwischen Innenverdichtung und dem Traum vom Einfamilienhaus (in Österreich: Eigentum als Sparbuch).

## Erfolgsfaktoren und Widerstände

Derzeit liegen die zentralen Hürden in mangelnder Transparenz sowie in **schwer nachvollziehbaren Ursache-Wirkungs-Zusammenhängen**. Hinzu kommt, dass häufig **Regulierungsversuche gezielt unterwandert werden** – etwa durch befristete Mietverträge, mit denen Mietzinsdeckel umgangen werden.

Die **Betroffenheit** unterscheidet sich in allen drei Ländern zudem stark nach Region. Es gibt keine einheitlichen Narrative, die sich auf die jeweiligen Länder als Ganzes anwenden ließen – weder beim Bauland noch bei landwirtschaftlich nutzbaren Flächen.

Wirksame Kommunikation setzt **klare – und möglichst einfache – Botschaften** voraus. Ein gelungenes Beispiel liefert die Österreichische Hagelversicherung, der es überzeugend gelungen ist, den Zusammenhang zwischen Flächenverbrauch und der Zunahme von Unwetterereignissen in der Öffentlichkeit zu verankern.

# 08 Weitere Empfehlungen

Debattenreihe | Mai / Juni 2026

## **Boden als öffentliche Infrastruktur**

Makronom Magazin

[Hier lesen](#) + weitere [Debatten-Impulse](#)

Webinarreihe | Herbst 2025

## **Boden als öffentliche Infrastruktur**

Dokumentation

[Hier herunterladen](#)

Konferenz | 10.–11. September 2026, Wien

## **Gute Grundversorgung für alle innerhalb planetarer Grenzen**

[Mehr Infos & Anmeldung hier](#)

Studie | Arbeiterkammer Wien

## **Daseinsvorsorge 2030 – Kapitel 4.6 Wohnraumversorgung**

[Hier lesen](#)

Projekt | Stadt für Alle

## **Betongold – Wem gehört das Quartier?**

Basel (Schweiz)

[Hier lesen](#)

Projekt | Rosa-Luxemburg-Stiftung

## **Wem gehört die Stadt? Eigentümeranalyse**

Städte in Europa

[Hier lesen](#)

Film | Bodenbündnis Österreich

## **Kernstück – Ortskernrettung und Bodenschutz**

[Hier anschauen](#)

Buch | Britta Gerber & Ulrich Kriese

## **Boden behalten – Stadt gestalten**

[Hier lesen](#)

Studie | Umweltbundesamt

## **Trends und Tendenzen der Siedlungsentwicklung und deren Auswirkungen**

[Hier lesen](#)

Buch | Isabel Feichtner et al.

## **Stadt – Land – Boden: Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land**

[Hier lesen](#)

# Forum

# DACH-Boden

## ÜBER UNS

### [Economists for Future](http://www.econ4future.de) | [www.econ4future.de](http://www.econ4future.de)

*Economists for Future* vernetzt Menschen aus Wissenschaft, Zivilgesellschaft und Politik, um Wirtschaft neu zu denken. Der gemeinnützige Verein schafft Räume für Reflexion, Dialog und gemeinsame Lösungsansätze und setzt Impulse für zukunftsfähiges Wirtschaften.

Aus einer plural-ökonomischen Perspektive zeigt *Economists for Future* Wege zu einer Wirtschaft auf, die dem Menschen und der Natur dienen soll. Das Projekt „Boden als öffentliche Infrastruktur“ wird aktuell von der *Heidehof Stiftung* finanziell gefördert.

### [Kompetenzzentrum Alltagsökonomie](http://www.alltagsoekonomie.at) | [www.alltagsoekonomie.at](http://www.alltagsoekonomie.at)

Das *Kompetenzzentrum Alltagsökonomie – öffentliche Infrastrukturen, Daseinsvorsorge & Nahversorgung* ist ein dauerhaftes Wissenschafts- und Wissensnetzwerk mit Sitz in Wien. Es verbindet Forscher:innen von rund 40 Universitäten und Forschungseinrichtungen mit Vertreter:innen aus Stadt- und Gemeindeverwaltungen, Sozialpartnern, Unternehmensverbänden sowie Akteure der Zivilgesellschaft, die zu Fragen öffentlicher Infrastrukturen, Daseinsvorsorge und Nahversorgung arbeiten. Der Verein wird gegenwärtig von der Arbeiterkammer Wien finanziell gefördert.

### [Gemeingut Boden](http://www.gemeingutboden.ch) | [www.gemeingutboden.ch](http://www.gemeingutboden.ch)

Der *Verein Gemeingut Boden* engagiert sich für einen dauerhaft gemeinnützigen und nachhaltigen Umgang mit Boden sowie für eine gemeinwohlorientierte Verwendung der Bodenrente. Der Verein fördert den sachorientierten und faktenbasierten Diskurs über die gesellschaftlichen Folgen der aktuellen Bodenpolitik und präsentiert alternative Lösungsansätze. Im *Verein Gemeingut Boden* arbeiten Privatpersonen und Organisationen zusammen, die Erfahrung, fachliche Perspektiven und Netzwerke in die Debatte um eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik einbringen.

### [Architects for Future](http://www.architects4future.de) | [www.architects4future.de](http://www.architects4future.de)

*Architects for Future* setzt sich für einen nachhaltigen Wandel im Bauwesen ein und macht auf den großen Einfluss der Baubranche auf das Klima, den Ressourcenverbrauch und die gebaute Umwelt aufmerksam. Der gemeinnützige Verein verbindet fachliches Wissen mit gesellschaftlichem Engagement. Dafür bringt *Architects for Future* Fachleute aus Planung und Bau, Politik und Gesellschaft zusammen, entwickelt Lösungsansätze und setzt Projekte um – von politischer Arbeit über Bildung bis hin zu Aktionen vor Ort.