

Feichtner, Isabel; Heeg, Susanne; Klingenmeier, Anne; Langlotz, Gesine; Schubel, Katja (Hrsg.) (2025): Stadt – Land – Boden. Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land

Fabian Dosch

Received: 14 January 2026 ■ Accepted: 15 January 2026 ■ Published online: 3 February 2026



„Der Weg zur Entkapitalisierung des Bodens ist lang und steinig, aber der Aufbruch lohnt sich“, so Dirk Löhrl im Sammelband „Stadt – Land – Boden. Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land“. Boden ist Lebensgrundlage, zu wertvoll, um ihn Profitinteressen zu opfern. Notwendig ist eine radikale Wende: Boden muss als Gemeingut behandelt

✉ **Dr. Fabian Dosch**, Referat RS 6 – Stadt-, Umwelt- und Raumbeobachtung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Deichmanns Aue 31-37, 53179 Bonn, Deutschland
fabian.dosch@bbr.bund.de



© 2026 by the author(s); licensee oekom. This Open Access article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licence (CC BY).

werden. Dazu bedarf es regulierter Bodenmärkte, alternativer Nutzungsmodelle und der Abschaffung von Subventionen. Dies legt das interdisziplinäre Autorenteam dar – Produkt eines Workshops zu gerechteren und nachhaltigeren Bodenbeziehungen. Das Buch beleuchtet die komplexe Thematik der Bodenpolitik und analysiert die historischen, ökonomischen, ökologischen, juristischen und sozialen Aspekte der Ressource Boden.

Die Diagnose der Autorinnen und Autoren hat Sprengkraft: Boden ist ein Renditeobjekt. Seit der Finanzkrise 2008 haben Finanzmärkte den Bodenmarkt als rentable Anlageklasse entdeckt. Diese Finanzialisierung verstärkt soziale Ungleichheiten und ökologische Schäden – mit drastischen Folgen. In Großstädten treiben Immobilienfonds Mieten in unerschwingliche Höhen, auf dem Land werden kleinbäuerliche Strukturen von Agrarholdings verdrängt. Boden ist Lebensgrundlage und nicht vermehrbar – Nutzungs- sowie Verteilungskonflikte somit unausweichlich.

Was diesen Sammelband besonders macht: Er verbindet urbane und ländliche Perspektiven, analysiert historische Entwicklungen und zeigt konkrete Lösungsperspektiven auf. Gefordert wird eine grundsätzliche Neuausrichtung der Bodenpolitik, die Privateigentum und Finanzialisierung mit Boden überwindet – zugunsten von ökologischer Nachhaltigkeit und Gemeinwohl. Dabei werden rechtliche Instrumente wie Vergesellschaftung, Alternativen zu gängigen Wirtschaftsmodellen (sogenannte *Commons*-Modelle) oder progressive Steuern vorgeschlagen.

In fünf Teilen bietet das Buch eine tiefgründige Analyse für die Notwendigkeit einer sozialökologischen Transformation. Teil 1 „Kontext: Stadt und Land zusammendenken“ analysiert die historischen und aktuellen Ursachen der Bodenkrise – von der Finanzialisierung über Eigentumskon-

zentration bis zu Versiegelung und Klimawandel. Die Beiträge zeigen, wie durch Privatisierung, Spekulation und Kapitalkonzentration Boden zu einem umkämpften Gut wurde, das soziale Ungleichheit und Nutzungskonflikte verschärft. Eindringlich dargelegt wird, wie die Gemeinsame Agrarpolitik der EU mit flächengebundenen Direktzahlungen Großbetriebe begünstigt, während kleine Höfe um ihr Überleben kämpfen. Gleichzeitig fehlt es an Transparenz und Regulierung, etwa bei Eigentumsverhältnissen oder *Share Deals* (Anteilskäufen). Dies heizt Spekulation, Machtkonzentration und den Verlust lokaler Kontrolle weiter an. Zudem werden die Intransparenz von Grundeigentum und der Einfluss von Eigentümerstrukturen auf den Bodenmarkt beleuchtet. Deutlich wird: Die Krisen in Stadt und Land sind politisch gemacht, und somit veränderbar. Die Autorinnen und Autoren skizzieren Ansätze für gerechtere Verteilungs- und Nutzungsstrukturen über Bodenwertsteuern, Vorkaufsrechte oder kollektive Eigentumsformen.

Teil 2 widmet sich der Bodenökologie und dem Bodenschutz. Die Versiegelung von Böden ist eine Folge der Baugesetzgebung und des kürzlich beschlossenen Bauturbos. Anhand bau- und raumordnungsrechtlicher Optionen wird dargelegt, wie der Flächenverbrauch durch eine progressive Bodenpolitik mit einer gemeinwohlorientierten Gestaltung der Innenentwicklung begrenzt werden kann – etwa durch Konzeptverfahren, Erbbaurechte, regionale Allianzen, Kontingentierungen oder transparente Liegenschaftskataster. In der „Postwachstumsstadt“ wird Boden nicht als Renditequelle, sondern als Lebensraum verstanden. Zudem gibt es konkrete Vorschläge für nachhaltiges Bodenmanagement in der Landwirtschaft.

In Teil 3 „Bodenverteilung“ geht es um Verteilungskämpfe und soziale Gerechtigkeit. Analysiert wird, wie Finanzialisierung und Eigentumskonzentration in Stadt und Land zu Ungerechtigkeit, Verdrängung und ökologischen Problemen führen. Instrumente und Strategien wie siedlungsrechtliche und kommunale Vorkaufsrechte, Mietendeckel, progressive Grunderwerbsteuern oder die Gemeinwohlverpachtung öffentlicher Flächen fördern eine gerechtere Verteilung von Grundeigentum. Gefordert werden Agrarstrukturgesetze, die den Zugang zu Boden demokratisieren und Spekulation bremsen sollen. Kommunale Baulandstrategien wie der Frankfurter Baulandbeschluss oder genossenschaftliche Modelle schützen Boden als öffentliches Gut. Das sichert langfristig bezahlbares Wohnen und nachhaltige Landwirtschaft.

Teil 4 „Bewegungen und Strategien“ zeigt, wie Boden zurückgewonnen werden kann. Soziale Bewegungen, zivilgesellschaftliche Initiativen und Kampagnen verbinden Mietproteste mit ländlichen Bündnissen für Agrarreform und Ernährungssouveränität. Reflektierend beleuchtet wird, wie Bauernproteste trotz Pachtpreisexplosionen die Bodenge-

rechtigkeit ausblenden. Internationale Bündnisse und solidarische Landwirtschaft zeigen alternative Modelle. Etliche Bemühungen bleiben aber fragmentiert. Erforderlich ist eine Verbindung von Stadt- und Landbewegungen, um gegen die Macht von Investoren und etablierter Eigentumsstrukturen zu bestehen.

Im fünften Teil des Buches werden Ansätze beschrieben, Boden zu entkapitalisieren und kollektives Bodeneigentum zu fördern. Zum Teil werden radikale Alternativen zum privatkapitalistischen Bodenregime entwickelt, indem es Modelle wie *Commons-PublicPartnerships* (CPP), *Community Land Trusts* oder genossenschaftliches Eigentum vorstellt. Eine Bodenwertsteuer, die nicht Bebauung oder Nutzung, sondern allein den Bodenwert besteuert, macht Spekulation unattraktiv und lässt Wertsteigerungen der Allgemeinheit zugutekommen. Agrargenossenschaften könnten durch politische Förderung stärker dem Gemeinwohl dienen, z. B. durch Steuererleichterungen, Vorkaufsrechte, lokale Mitbestimmung. Demokratische Bodenbeziehungen für bezahlbares Wohnen und ökologische Landwirtschaft erfordern nicht nur rechtliche und fiskalische Reformen, sondern auch kulturellen Wandel: Kolonialistische Eigentumslogiken müssen überwunden, globale Solidarität zwischen Stadt und Land gestärkt werden. Das Modell der *Commons-PublicPartnership* zeigt, wie Boden durch Kooperationen zwischen öffentlicher Hand, Zivilgesellschaft sowie Nutzerinnen und Nutzern als Gemeingut gesichert und demokratische Mitbestimmung gefördert wird.

In der Gesamtschau benennt „Stadt – Land – Boden. Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land“ Ursachen der Bodenkrise und weist Instrumente und Alternativen für eine gerechtere Bodenpolitik auf. Im Fokus steht neben der Entkapitalisierung von Böden die Förderung einer gerechteren Verteilung von Grundeigentum, eine nachhaltigere Bodennutzung und vor allem die Stärkung kollektiven Bodeneigentums und der *Commons*. Das Buch liefert einen aktuellen, mit neuen Einsichten gefüllten Beitrag zur Zukunft unserer Böden, zum Ausgleich zwischen Stadt und Land und zu Maßnahmen für eine sozialökologische Transformation. Es verbindet theoretische Analysen, etwa zu Eigentumsfragen und Finanzialisierung, mit praktischen Lösungsansätzen. Durch seine breite Perspektive und maßnahmenbezogene Ausrichtung bietet es eine fundierte Grundlage für Strategien und Politiken einer gerechteren Flächenhaushaltspolitik und zielt auf ein Fachpublikum aus Forschung, Politik und Zivilgesellschaft bis hin zu Akteuren aus der kommunalen Praxis sowie der Landwirtschaft.

Anzumerken ist, dass normative Beiträge, etwa zu Mietendeckel oder Vergesellschaftung, überzeugender wirken, wenn sie kontroverser debattiert würden. Zudem dominiert die Großstadtperspektive. Manche Forderungen bleiben appellativ, andere lassen eine Machbarkeitsanalyse vermissen,

da sie sich durch institutionelle Trägheit, Machtasymmetrien und kognitive Dissonanz zwischen privatwirtschaftlichen und Gemeinwohlinteressen nur schwerlich umsetzen lassen.

Summarisch reichen für eine gerechtere Bodenpolitik keine inkrementellen Korrekturen, es braucht eine radikalere Neuausrichtung. Das Buch präsentiert dazu mutige und kontroverse Lösungsansätze, die zum Diskurs anregen. Genau das macht es lesenswert.

Vollständige bibliographische Angaben des rezensierten Werks:

Feichtner, I.; Heeg, S.; Klingenmeier, A.; Langlotz, G.; Schubel, K. (Hrsg.) (2025): Stadt – Land – Boden. Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land. Bielefeld: transcript. 414 Seiten. <https://doi.org/10.14361/9783839476123>