

Helmut Brede, Barbara Dietrich,  
Bernhard Kohaupt  
Politische Ökonomie des  
Bodens und Wohnungsfrage

Suhrkamp Verlag

# Inhalt

Vorwort 9

Vorbemerkung des Instituts ›Wohnen und Umwelt‹ in Darmstadt 10

Antwort der Autoren auf die Vorbemerkung des Instituts ›Wohnen und Umwelt‹ 15

1. Einleitung 17

2. Kritik und Apologetik der kapitalistischen Grundrente 26

2.1 Die Grundrente und der Bodenpreis als kapitalisierte Grundrente 27

2.2 Die Grundrente als »unverdientes Einkommen« 30

2.3 Der Niedergang der Grundrenten-Theorie in der bürgerlichen Ökonomie 34

2.31 Zins für Bodenkapital und Grundrente 34

2.32 Der Boden als »Produktionsfaktor« und seine »Wertschätzung« durch den Nutzer 36

2.33 Der Preis des »Produktionsfaktors« Boden 40

2.34 Über angebliche Besonderheiten des städtischen Bodens 44

3. Die Formen der städtischen Grundrente 48

3.1 Die städtische Grundrente als Differentialrente 48

3.11 Differentialrente I oder Lagerrente 50

3.12 Differentialrente II oder Intensitätsrente 52

3.2 Die Monopolrente als Preis für die Nutzung des Bodens zu Wohnzwecken 54

4. Zum Stellenwert der städtischen Grundrente für die Wohnungsversorgung 63

4.1 Die Überschätzung der Bodenfrage 64

4.2 Die Konkurrenz um die profitabelste Bodennutzung 69

4.3 Infrastruktur, städtebauliche Planung und Bewegung der Grundrente 75

4.4 Die ökonomische Grundlage der Bodenspekulation 83

5. Städtische Grundrente und Sozialer Wohnungsbau 90
  - 5.1 Die Begrenzung der Grundrenten-Höhe im Sozialen Wohnungsbau 92
  - 5.2 Das empirische Material und seine Regionalisierung 99
  - 5.3 Der Anteil der Grundrente am Mietpreis 105
  - 5.4 Die Streuung der Bau- und Bodenkosten im Wohnungsbau 112
  - 5.5 Die Bodenpreise im Zerrspiegel der Statistik 119
  - 5.6 Wohnen im Grünen, Urbanität und Bodenverwertung 125
  - 5.7 Die räumliche Entwicklung der Grundrente – am Beispiel des Landes Hessen 130
  - 5.8 Auswirkungen der städtischen Grundrente auf die Wohnungsversorgung 141
6. Die Abschöpfung der städtischen Grundrente – Bodenreform heute 151
  - 6.1 Vorschläge der SPD zur Reform der Bodenordnung 151
  - 6.2 Zur Geschichte der Bodenreform und der Wohnungsfrage 157
    - 6.21 Ursachen der Bodenreformbewegung 157
    - 6.22 Anfänge der Bodenreformbewegung 163
    - 6.23 Diskussion über die Abschöpfung des Bodenwertzuwachses 174
    - 6.24 Erfahrungen mit der Abschöpfung des Bodenwertzuwachses vor dem Ersten Weltkrieg 181
    - 6.25 Zur Abschöpfung des Bodenwertzuwachses von 1919 bis 1964 192
  - 6.3 Die Privilegierung des Grundeigentums nach geltendem Steuer- und Abgabenrecht 196
    - 6.31 Einkommen- und Körperschaftsteuer 196
    - 6.32 Grundsteuer 199
    - 6.33 Grunderwerbsteuer 201
    - 6.34 Vermögensteuer 202
    - 6.35 Ausgleichsbetrag nach dem Städtebauförderungsgesetz 203
    - 6.36 Vorschläge zur Änderung des geltenden Steuer- und Abgabenrechts 205

6.4	Bodenwertzuwachssteuer und Planungswertausgleich (Ausgleichsbetrag)	210
6.41	Hat die Bodenwertzuwachssteuer eine Dämpfung des Anstiegs der Bodenpreise zur Folge?	211
6.42	Ist die Bodenwertzuwachssteuer über- wältigbar?	220
6.43	Auswirkungen des Planungswertausgleichs auf die Boden- und Mietpreise	238
6.5	Verfügungs- und Nutzungseigentum an Grund und Boden	242
6.51	Verfügungs- und Nutzungseigentum im Vergleich zu anderen Rechtsformen	243
6.52	Die Bedeutung des Verfügungs- und Nutzungsei- gentums für die Wohnungsversorgung	253
6.53	Kommunale Finanznot, Kapitalverwertung und Nutzung des Bodens zu Wohnzwecken	257
7.	Zur ökonomischen und politischen Bedeutung der Boden- frage	263
	Tabellenanhang	275
	Anmerkungen	292
	Literaturverzeichnis	330