

„Ein Bodenrecht von gemeinschaftsnotwendiger Geschmeidigkeit“. Das bodenpolitische Programm Oswald von Nell-Breunings und seine Relevanz für die heutige Wohnraumfrage¹

Julian Degan

1. Einleitung

Als in den 1960er und 1970er Jahren lebhaft über die Ursachen und Probleme schnell steigender Bodenpreise debattiert wurde, gehörte Oswald von Nell-Breuning SJ zu den prominenten Stimmen der Bundesrepublik, die sich unter dem Schlagwort der Bodenspekulation gegen die private Aneignung ‚leistungsloser Bodenwertgewinne‘ und für eine Reform des Bodenrechts aussprachen (vgl. Führer 2016, 47–57). Dass gerade das Bodenrecht, mit dem sich Nell-Breuning bereits in den 1920er und 30er Jahren (vgl. Hagedorn 2018, 310–336) sowie in den frühen Nachkriegsjahren intensiv auseinandersetzte, überhaupt zu den zentralen wissenschaftlichen Tätigkeitsfeldern des Jesuitenpeters gehörte, lässt sich vor allem darauf zurückführen, dass Nell-Breuning die Bodenrechtsfrage als Fundament der für ihn zentralen Wohneigentumsfrage ausmachte. Da familiengerechte Eigenheime, für deren breite Förderung er sich besonders einsetzte, für ihn nämlich „keine Luftschlösser, sondern ganz und gar bodenständige Gebilde“ darstellten, setzte er mit der Wohnungspolitischen Arbeit auch „ganz unten am Boden“ an (1970a, 5)².

Auch gegenwärtig scheint nach Ansicht zahlreicher Expert:innen die Wohnungsnot in den dynamisch wachsenden Großstädten Deutschlands vor allem durch den Mangel an verfügbaren Bauböden verschärft zu werden. Insofern die Wohnungsfrage also auch heute von der Bodenfrage abhängt, erörtere ich in diesem Beitrag, ob die gegenwärtige Boden- und

-
- 1 Dieser Beitrag entstand im Rahmen des von der DFG geförderten Forschungsprojektes *Gibt es ein Recht auf urbanen Wohnraum? Sozialethische Analysen*.
 - 2 Bei allen Literaturverweisen, die sich auf Schriften Nell-Breunings beziehen, verzichte ich auf die Namensnennung. Zudem verstehen sich alle in Kursivdruck stehenden Wörter in den Nell-Breuning-Zitaten als originale Hervorhebungen des Jesuitenpeters.

Wohnungspolitik von Nell-Breunings bodenpolitischen Vorschlägen der 1960er und 70er Jahre profitieren könnte. Dazu skizziere ich zunächst die Kernpunkte der katholischen Eigentumsethik, auf der Nell-Breuning sein bodenpolitisches Programm errichtet, um anschließend seine bodenpolitischen Kerngedanken vorzustellen. In der zweiten Hälfte dieses Beitrags gehe ich vor dem Hintergrund der aktuellen Bodenfrage darauf ein, ob die bodenpolitischen Schriften des Jesuitenpater wichtige Impulse für die Gegenwart bereithalten.

2. Die katholische Eigentumsethik

Der Grundsatz der *Gemeinwidmung der Erdengüter* stellt das Fundament der katholischen Eigentumsethik dar. Dazu heißt es etwa in der Pastoralkonstitution *Gaudium et spes*, dass „die Erde mit allem, was sie enthält, zum Nutzen aller Menschen und Völker bestimmt“ sei (GS 69). Alle wirtschaftlichen Güter sowie auch alle menschlichen Einrichtungen, die die Herstellung und die Verwendung dieser Güter regeln, sind diesem Grundsatz zufolge darauf auszurichten, dass alle Menschen über diejenigen Güter verfügen können, die sie zum Leben und zu ihrer Selbstentfaltung bedürfen. So auch die Institution des Privateigentums, die für Nell-Breuning daran zu messen ist, ob „sie dazu taugt, ihrer Aufgabe gemäß allen Menschen die *menschewürdige* Teilnahme an den Erdengütern nicht nur freizustellen, sondern sie ihnen im Rahmen des Menschenmöglichen zu gewährleisten“ (1980a, 200). Gelingt es einer konkreten Privateigentumsordnung dagegen nicht, dieser Gemeinwidmung zu entsprechen, dann ist sie vom Gesetzgeber zu überarbeiten oder notfalls gar durch eine gänzlich andere Eigentumsordnung zu ersetzen.

Weiter konkretisiert wird die katholische Eigentumsethik durch die Rede von der „Doppelseitigkeit des Eigentums“ (QA 45). So erklärt Papst Pius XI. in seiner 1931 veröffentlichten Sozialencyklika *Quadragesimo anno* – an deren Entstehung Nell-Breuning als „Ghostwriter“ maßgeblich beteiligt war (vgl. Hagedorn 2018, 374) –, dem Eigentum komme sowohl eine *Individualfunktion* als auch eine *Sozialfunktion* zu (vgl. QA 45–49). Während erstere darauf verweist, dass das Privateigentum den Lebens- und Entfaltungsmöglichkeiten der Einzelperson (einschließlich ihrer Familie) dient, verdeutlicht letztere auf Grundlage der Gemeinwidmung, dass jede Privateigentumsordnung dabei zugleich auf die Förderung der Lebensgrundlage aller Menschen auszurichten ist. Mit der Sozialfunktion verbunden ist dabei die ethische Pflicht der Einzelperson, „beim Eigentumsgebrauch nicht nur an den eigenen Vorteil zu denken“. Gleichzeitig

hat der Gesetzgeber „mit Rücksicht auf wirkliche Erfordernisse des allgemeinen Wohls genauer im einzelnen an[zu]ordnen, was die Eigentümer hinsichtlich des Eigentumsgebrauchs dürfen, was ihnen verwehrt ist“ (QA 49). In jedem Fall sei jedoch auf die Gleichrangigkeit beider Funktionen zu achten, auch um sich vor „[z]wei gefährliche[n] Einseitigkeiten“ (QA 46), nämlich einem gesellschaftlichen Abkippen in Richtung Individualismus oder Kollektivismus zu wappnen.

3. Die Besonderheiten des Gutes Boden

Auf Basis dieser Eigentumsethik hält Nell-Breuning nun für das Eigentum an Grund und Boden fest, dass „bei ihm neben der Individualnatur des Eigentums dessen Sozialnatur bes[onders] eindrucksvoll in den Vordergrund“ (1980b, Sp. 310) tritt. Diesen Umstand führt er auf die Eigenheiten des Gutes Boden zurück, aus denen er näherhin „die Sozialverflochtenheit des Bodens, die Sozialgebundenheit seiner Nutzung und die Sozialpflichtigkeit des Bodeneigentümers“ (1970a, 9) ableitet.

Fragt man zunächst danach, was er unter der *Sozialverflochtenheit* des Bodens versteht, so lassen sich deren Kerngedanken am Beispiel der Lage eines Grundstücks einfach veranschaulichen. Für Nell-Breuning ist die Lage „keine dem Grundstück innenwohnende Eigenschaft, sondern der Inbegriff der Außenbeziehungen, in denen es zu den es umgebenden anderen Grundstücken [...] und zu den von den Menschen darauf errichteten Anlagen und Werken steht; von seiner Umgebung empfängt das Grundstück seine Lage, wie es auch seinerseits die Lage der es umgebenden Grundstücke mitbestimmt“ (a.a.O., 8). Diese Lage eines Grundstücks bestimmt im Rahmen einer Privateigentumsordnung „seine Nutzbarkeit (seinen ‚Wert‘) in maßgeblicher Weise“ (ebd.). Ob ein Grundstück ‚gut liegt‘ und damit als wertvoll angesehen wird, hängt also weitestgehend von seiner Umgebung und höchstens geringfügig davon ab, wie seine Eigentümerin dieses Grundstück nutzt. Der dabei aufgeworfenen bodenpolitischen Frage, wie mit den ‚unverdienten‘, also den gesellschaftlich bedingten und nicht durch Investitionen der Eigentümerin hervorgerufenen Bodenwertsteigerungen gesellschaftlich umzugehen ist, widmete sich Nell-Breuning besonders eingehend.

Die beim Boden besonders hervorgehobene Sozialfunktion zeigt sich ferner an der *Sozialgebundenheit* der Bodennutzung, die Nell-Breuning als Konsequenz der dem Gut Boden inhärenten Eigenschaften der Unvertretbarkeit und der Unvermehrbarkeit versteht. Dieses Eigenschaftenpaar verdeutlicht, dass der unbewegliche Boden für uns Menschen als Lebens-

raum, als Grundlage menschlicher Gebilde sowie als Produktionsfaktor zwar unabdingbar ist, wobei uns aber seine physisch bedingte Knappheit gleichzeitig dazu zwingt, sparsam mit ihm umzugehen. Daraus folgert Nell-Breuning (1958a, Sp. 84): „Der Umstand, daß der Boden gleichzeitig unentbehrlich und unvermehrbar ist, verbietet es, seine Nutzung in gleicher Weise dem Gutedanken der einzelnen und dem unübersehbaren freien Spiel wirtschaftlicher Kräfte zu überantworten, nötigt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit sehr viel nachdrücklicher zur Geltung zu bringen als bei Gütern, die entbehrlich oder beliebig vermehrbar oder gar beides zugleich sind.“ Mit anderen Worten: „das Bodeneigentum ist weit aus stärker als das Eigentum an beweglichen Gütern *sozial gebunden*“ (1970b, 79).

Aus der Sozialverflochtenheit und insbesondere aus der Sozialgebundenheit, die Nell-Breuning in seinen bodenpolitischen Schriften selbst übrigens nicht immer trennscharf auseinanderhält (vgl. z. B. 1970c, 9), folgt nun zweierlei: Zum einen ist eine einzelne Bodeneigentümerin „Kraft der Sozialgebundenheit des Bodens [...] *sozialpflichtig*“ (1972a, 82); ihr obliegt also die ethische Pflicht, ihren Eigentumsgebrauch möglichst im Sinne des Gemeinwohls auszurichten. Zum anderen kommt dem Gesetzgeber die Aufgabe zu, die „*vorpositive Sozialgebundenheit des Bodens zu positivieren*“ (ebd.), ihr also durch entsprechende Gesetze Ausdruck zu verleihen. Dabei gab Nell-Breuning jedoch zu bedenken, dass die konkrete Ausgestaltung einer Bodenordnung niemals zu statisch erfolgen sollte, sondern sich im Sinne der Gemeinwidmung an den ständig wandelnden demographischen sowie sozioökonomischen (und heute wäre zu ergänzen: ökologischen) Gegebenheiten anzupassen habe. Auch wenn er sich dabei grundsätzlich für die Institution des Privateigentums aussprach („es muß immer klar sein, ‚wer was zu befummeln hat‘“ [1970b, 80]), habe der Gesetzgeber durchaus in die Privateigentumsverhältnisse an Boden einzugreifen oder gar eine gänzlich andere Eigentumsordnung einzusetzen (vgl. a.a.O., 87 f.), sofern die vorherrschende Bodenordnung das Gemeinwohl vernachlässigt oder ihm gar zuwiderläuft.

4. Nell-Breunings bodenpolitisches Programm

Im Einklang mit der katholischen Eigentumsethik vertrat Nell-Breuning die bodenpolitische Grundposition, dass das Privateigentum an Boden und damit auch an Wohnraum möglichst breit zu streuen sei. Dabei zielte er vor allem darauf ab, möglichst vielen Familien „zu einer ihnen zu eigen gehörenden Heimstätte [zu] verhelfen“, auch wenn er sich – im Gegen-

satz zu manch anderen wohnungspolitisch engagierten Katholiken seiner Zeit³ – dabei für die „freie Wahl des Wohnortes und der Wohnweise, der baulichen Gestalt der Wohnung wie auch der Rechtsgestalt“ (1970a, 3) aussprach. Dass sich Nell-Breuning dennoch „aus voller Überzeugung zum Eigenheim“ (1958b, 456) bekannte, zeigt sich daran, dass sich das (schuldenfreie) Eigenheim in seinen Augen für die wirtschaftliche „Existenzsicherung der Familie“ (ebd.), für ein gelingendes – wenn auch von ihm strikt patriarchalisch verstandenes – Familienleben sowie zur Selbstentfaltung des Eigentümers besonders gut eigne.⁴ Vor diesem Hintergrund blickte er jedoch gerade in den 1960er und 70er Jahren mit Sorge auf die steigenden Bodenpreise. Verteuert sich nämlich der Boden, dann sei zu befürchten, „daß denen, die ein Eigenheim erstreben, dieses Ziel in immer weitere, für viele von ihnen unerreichbare Ferne hinausgerückt wird“ (1970c, 3).

Die Problematik schnell steigenden Bodenpreise, aufgrund derer er das bodenpolitisch zu erstrebende Ziel einer möglichst breiten Wohn- und Bodeneigentumsstreuung und damit sogar „die Institution des Eigentums als in hohem Grade gefährdet“ (1970a, 7) ansah, machte er vorrangig an der seinerzeit vorherrschenden Bodeneigentumsordnung fest, der er eine viel zu individualistische Zuspitzung attestierte (vgl. 1970c, 12–15). An ihr kritisierte er vor allem, dass sie die Eigentümer:innen von Böden berechtige, ja geradezu ermuntere, sogar unbebaute, aber dringend benötigte Grundstücke in der Erwartung weiter steigender Bodenpreise zurückzuhalten,⁵ wodurch es „zu einem Mißverhältnis zwischen Angebot und

3 Diesbezüglich berichtet Franz Klüber (1963, 296) von einer Fehde zwischen Nell-Breuning und dem als „deutschen Siedlervater“ bekannten Nikolaus Ehlen.

Während Nell-Breuning, wie dargestellt, die freie Wahl der Wohnform befürwortete, entgegnete Ehlen, dass es nicht entscheidend sei, „was die Menschen wünschen, sondern sie zum Rechten hinzuleiten, indem wir ihnen erst vorstellen, was wirklich familiengerecht ist“. Da das Mietwohnen für ihn „der große Betrug des Menschen und des Volkes um sein Eigentum“ sei, sollten alle politischen Anstrengungen auf das Eigenheim als das „gottgewollte Soll“ abzielen (Zitate nach ebd.).

4 Allerdings führte er auch andere Ansichten an, nämlich dass das Eigenheim u.U. eine Familie „geradezu zerstör[en]“ (1958b, 455) oder die Bewegungsfreiheit (im Vergleich zum Mietwohnen) deutlich einschränken könne (a.a.O., 457). Dabei hob er allerdings positiv hervor, dass der Kauf und Verkauf von Immobilien in den USA relativ leichter vonstatten gehe: „Wenn für die Amerikaner der Erwerb und die Veräußerung eines Eigenheims eine genauso einfache Sache sind wie Kauf und Verkauf eines Autos, dann sollten wir mit unserer Intelligenz auch imstande sein, die heute bei uns bestehenden Erschwernisse auszuräumen“ (ebd.).

5 Vor Augen hatte Nell-Breuning dabei vor allem die sogenannten „Urbesitzer“, also Eigentümer:innen häufig unbebauter Flächen, „die diesen Boden nicht entgeltlich,

Nachfrage nach Boden und damit zu übersteigerten Bodenpreisen“ (1972a, 84) komme. Konkret kritisierte er etwa das geltende Steuerrecht (hier v.a. Steuern auf Immobilien und Vermögen⁶), das „auf der einen Seite die Zurückhaltung des Bodens begünstigt und damit das Angebot verknapppt, auf der anderen Seite zusätzliche, nur in steuerlichen Vorteilen begründete Nachfrage nach Boden hervorruft und damit ohne jeden Zweifel preissteigernd wirkt“ (1972b, 22). Neben diesen steuerlichen Aspekten kritisierte er aber auch den ‚unlogischen‘ Umgang mit durch öffentliche Planungsakte ausgelöste Bodenwertveränderungen – „Herabzonungen gelten als Enteignungen und sind entschädigungspflichtig, Heraufzonungen dagegen fallen den Eigentümern als Geschenk in den Schoß“ (1972a, 84) –, mangelhafte Bebauungsvorschriften, aufgrund derer eine Eigentümerin ihr baureifes Grundstück „unbebaut liegen lassen und so den Willen des öffentlichen Planungsträgers [...] durchkreuzen“ (1970c, 12) könnte oder zu hohe und damit preistreibende Enteignungsschädigungen (vgl. a.a.O., 12–15).

Aufgrund dieser festgestellten Unwucht zwischen der beim Gut Boden besonders hervorgehobenen Sozialfunktion einerseits und einer zu individualistischen Bodeneigentumsordnung andererseits setzte sich Nell-Breuning nun in seinem bodenpolitischen Programm dafür ein, „wieder ein Bodenrecht von gemeinschaftsnotwendiger Geschmeidigkeit zu schaffen“ (1970a, 10). Dabei ging es ihm aber keineswegs darum, „den Boden aus dem Markt, d.h. aus dem Spiel von Angebot und Nachfrage überhaupt herauszunehmen“, sondern vielmehr darum, „den Bodenmarkt funktionsfähig zu machen“ (1970c, 17). So zielten seine Vorschläge vor allem darauf

am allerwenigsten als Handelsware erworben, sondern von ihren Vorfahren im Erbgang übernommen haben“ (1970c, 18). So kritisierte er vor dem Hintergrund der Bodenpreisanstiege „die ungeheure und völlig unbegründete Bereicherung einer kleinen Gruppe der Bevölkerung, d.h. der sog. Urbesitzer von Boden zu Lasten der Allgemeinheit, vor allem der in unseren Raum eingeströmten Flüchtlinge und Heimatvertriebenen, die alles verloren und keinen Fußbreit ihres heimatlichen Bodens mitbringen konnten, aber auch der übrigen Bauwilligen und Wohnungssuchenden“ (a.a.O., 3).

6 Im Detail nennt er Grund-, Vermögens-, Erbschafts-, Grunderwerb- sowie Einkommenssteuer (vgl. 1972b, 5–13). So sei es etwa aufgrund der Ausgestaltungen der Vermögens- und Erbschaftsteuer „steuerlich ungemein vorteilhaft, teuren, aber niedrig bewerteten Boden als Vermögensanlage zu erwerben“ (a.a.O., 6), wodurch eine „höhere Nutzung unterbleibt bzw. [...] hinausgeschoben wird“ (a.a.O., 7). Auch der Umstand, dass „die Bodenwertsteigerung nicht allgemein und laufend, sondern nur in den beiden Fällen der Veräußerung und der Entnahme der [Einkommenssteuer] unterliegt, hat unvermeidlich zur Folge, den Bodenmarkt zu blockieren, indem diese Fälle tunlichst vermieden oder mindestens möglichst lange hinausgeschoben werden“ (a.a.O., 11).

ab, die Zurückhaltung der Böden durch die Eigentümer:innen zu erschweren, damit in den Bodenpreisen „die echten, nicht durch sachfremde („exogene“) Einflüsse verfälschten Knappheitsverhältnisse zum Ausdruck kommen“ (1972b, 4 f.).

Um dieses Ziel zu erreichen, brachte er nun seine zwei prominentesten Reformvorschläge, den Planungswertausgleich und die Bodenwertzuwachssteuer, in Stellung. Mit ersterem zielte er darauf ab, die bereits erwähnte „groteske Asymmetrie“ (1972a, 84) des Planungsrechts aufzulösen. So soll die öffentliche Hand mit dem Instrument des *Planungswertausgleichs* positive Bodenwertänderungen, die durch öffentliche Planungsakte ausgelöst wurden, vollständig abschöpfen, so wie sie bereits entsprechende Wertverluste kompensierte. Bei der *Bodenwertzuwachssteuer* geht es ihm dagegen „ausschließlich um diejenigen Steigerungen des reinen Bodenwerts, die dank dem wirtschaftlichen Aufschwung dem Boden [...] im Zeitablauf zuwachsen und damit für den Bodeneigentümer einen Gewinn, d.h. einen Zuwachs an Vermögen bedeuten“ (1972b, 3). So sollte mit der *laufenden Besteuerung* der Wertzuwächse „Druck“ (a.a.O., 4) auf die Bodenpreissteigerungen ausgeübt werden, wodurch die spekulative Zurückhaltung un- bzw. untergenutzter Böden deutlich an Attraktivität verlieren sollte. Von Planungswertausgleich und Zuwachsbesteuerung unangetastet bleiben dagegen die auf Investitionen der Eigentümerin zurückgehenden – also die gewissermaßen ‚verdienten‘ – Wertsteigerungen.

Darüber hinaus sprach er sich – wenn auch eher beiläufig – für andere bodenpolitische Instrumente aus. So hielt er etwa aufgrund der Sozialfunktion des Eigentums unter gewissen Umständen auch *Enteignungen* für legitim: „die Enteignung ist keine Verwundung des Eigentums, sondern gehört wesentlich zu ihm“ (1972a, 83). Allerdings pochte er dabei auf verfahrensrechtliche Überarbeitungen, da die seinerzeit geltenden Regularien für Enteignungen oder anderweitige Nutzungsbeschränkungen „stumpfe Waffen“ (1970c, 43) seien. Unter den kommunalen Instrumenten hob er zudem die *Bodenrratspolitik* und das *Vorkaufsrecht* hervor (vgl. 1980b, Sp. 311). Denn: „Wo immer sich den Gemeinden Gelegenheit bietet, Boden auf Vorrat zu annehmbarem Preis zu erwerben, sollte sie diese Gelegenheit wahrnehmen, um sich so wieder in den Stand zu setzen, marktausgleichend zu wirken“ (1970c, 36). Allerdings mahnte er dabei ausdrücklich davor, den Boden vollständig in öffentliches Eigentum zu überführen: „Wer das vorschlägt, gibt sich offenbar keine Rechenschaft davon, wie weitreichend ein so tiefgreifender Eingriff an einer Stelle sich auf zahlreiche andere Lebensbereiche, ja auf die Gesamtordnung unseres menschlichen Zusammenlebens auswirken würde“ (a.a.O., 37).

5. Die gegenwärtige Bodenfrage

Obwohl heute vor dem Hintergrund der Wohnungsnot in vielen deutschen Großstädten vermehrt von einer ‚Rückkehr der Bodenfrage‘ die Rede ist, werden die eben dargestellten Ausführungen Nell-Breunings in der gegenwärtigen boden- und wohnungspolitischen Forschung kaum bis gar nicht rezipiert. Wenn überhaupt, dann taucht der Name des Jesuiten-paters heute nur vereinzelt in der einschlägigen Fachliteratur auf (vgl. z. B. Kalkuhl et al. 2018; Dransfeld 2018). Dennoch lassen sich, so soll nun argumentiert werden, in Nell-Breunings bodenpolitischem Korpus einige Elemente ausmachen, die auch für gegenwärtige Wohnungs- und Bodenfragen fruchtbar gemacht werden können.

Einen ersten wichtigen Impuls für die gegenwärtige Wohnraumfrage bietet bereits Nell-Breunings wohnungspolitischer Ausgangspunkt, nämlich dass eine zielführende Wohnungspolitik am Boden anzusetzen habe. Tatsächlich setzte sich in den wohnungspolitischen Debatten der letzten Jahre vermehrt die Ansicht durch, wonach die Wohnraumfrage immer auch eine Bodenfrage ist. So hält etwa der Ökonom Dirk Löhr (2021, 41) fest, dass sich die „Probleme auf dem Wohnungsmarkt“ auch heute „zu einem erheblichen Teil auf Engpässe auf dem vorgelagerten Bodenmarkt zurückführen“ lassen.

Diesen Mangel an Böden und dabei vor allem an verfügbarem Bauland in den deutschen Großstädten verdeutlichen die in den letzten Jahren sprunghaft angestiegenen Bodenpreise. „Bauland“, so konstatierte etwa das Statistische Bundesamt (2021), „war in Deutschland noch nie so teuer wie im Jahr 2020.“ So stieg der bundesweite Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Bauland, der 2010 noch 130 Euro betrug, innerhalb von zehn Jahren um gut 50 Prozent auf 199 Euro in 2020. Langfristige Datenreihen des Immobilienanalyseunternehmens Bulwiengesa (2022, 4) verdeutlichen zudem, dass sich Grundstücke für Eigenheime zwischen 1990 und 2021 um 172,2 Prozent verteuerten und damit im Vergleich zu anderen Immobilienpreisen die höchsten Preisanstiege erfuhren. Den nächsthöchsten Anstieg verzeichneten Eigentumswohnungen mit 161 Prozent, während sich etwa die Wiedervermietungsmieten mit einem Plus von 126,5 Prozent deutlich weniger dynamisch entwickelten. Allerdings ist dabei festzuhalten, dass die Preisbildung regional sehr unterschiedlich ausfällt. So zeigen Daten des Statistischen Bundesamtes (2021), dass der Baulandquadratmeter in kleinen Gemeinden (mit weniger als 2.000 Einwohner:innen) im Jahr 2020 durchschnittlich 71 Euro kostete, während man in den 14 größten deutschen Städten dagegen 1.213 Euro, also das 17-Fache bezahlte.

Dass die Preise insbesondere für urbanes Bauland in den letzten Jahren deutlich in die Höhe schossen, hat mehrere Ursachen (für eine Übersicht vgl. Löhr 2021, 19–42). Vorrangig zu nennen sind dabei die hohe Nachfrage nach und die damit zunehmende Nutzungsintensität von knappem (groß-)städtischem Boden. So ziehen als attraktiv wahrgenommene Städte besonders viele Wohnungssuchende und auch Unternehmen an, wodurch gleichzeitig auch der Bedarf an Flächen für Verkehrswege und Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge steigt. Zu nennen ist aber auch das Niedrigzinsumfeld, das Investitionen in das „Betongold“ und den darunterliegenden Grundstücken im Vergleich zu alternativen Anlageformen wieder deutlich attraktiver macht. Diese hohe Nachfrage trifft nun auf ein unzureichendes Angebot an verfügbaren städtischen Freiflächen. Daher war zur Lösung des gegenwärtigen Wohnraumproblems zuletzt häufiger davon die Rede, zusätzliches Bauland in Städten und deren Umland auszuweisen oder gegen jene Grundeigentümer:innen konsequenter vorzugehen, die ihr Grundstück aus Erwartung weiter steigender Bodenpreise ungenutzt brachliegen lassen.

Dass der Boden also „ein maßgeblicher Flaschenhals für zusätzlichen Wohnraum darstellt“ (Löhr 2021, 41), drückt sich schließlich auch in den Wohnraumpreisen aus. So liegen etwa Indizien vor, wonach „die Mietenexplosion primär als eine Explosion der Bodenerträge zu verstehen“ (Löhr et al. 2021, 226) sei. Auch berichtet das Forschungsinstitut Empirica (2021, 6) von einer seit Mitte der 1990er Jahre rückläufigen Eigentümerquote (1993: 48 Prozent, 2018: 45 Prozent), was u.a. daran liege, dass hohe Baulandpreise eine schier unüberwindbare Hürde vor allem für jüngere Kaufinteressenten darstellen (vgl. a.a.O., 1, 21). Schließlich verstärken stark steigende Bodenwerte auch ökonomische Ungleichheiten, etwa weil dadurch die Vermögensabstände zwischen denjenigen mit und ohne Immobilieneigentum weiter auseinandergehen (vgl. Baldenius et al. 2019, 15–21).

6. Nell-Breunings bodenpolitische Impulse für die Gegenwart

Wie zu Zeiten Nell-Breunings wird also auch heute wieder über steigende Bodenpreise und damit auch über das Problem der (spekulativen) Angebotszurückhaltung sowie über den Umgang mit ‚unverdienten Wertzuwachsen‘ intensiv debattiert. Es überrascht daher wenig, dass Forderungen nach einem sozialeren Bodenrecht gegenwärtig wieder häufiger erhoben

werden.⁷ Daher soll nun der Frage nachgegangen werden, ob auch die bodenpolitischen Vorschläge Nell-Breunings wichtige Impulse für die Debatten der Gegenwart bereithalten.

Blickt man dazu zunächst auf seine bodenpolitischen Grundlegungen, nämlich die von ihm hervorgehobenen Sozialdimensionen des Gutes Boden, dann ist festzuhalten, dass sehr ähnliche Konzepte in den aktuellen Fachdebatten durchaus diskutiert werden. Am auffälligsten ist dies bei einigen jüngst veröffentlichten Studien, in denen der sogenannte französische Solidarismus des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts für die Stadtforschung fruchtbar gemacht wurde. Da in diesen Schriften die Nähe zwischen der Nell-Breuning'schen und der solidaristischen Auslegung des Privateigentums kaum zu übersehen ist,⁸ will ich im Folgenden anhand der Arbeiten von Margaret Kohn (2016) und Benjamin Davy (2020) veranschaulichen, weshalb auch die gegenwärtigen Debatten von der Rede von der Sozialfunktion des (Boden-)Eigentums profitieren könnten.

Dazu vorab ein kurzer Solidarismus-Crashkurs: Die französischen Solidaristen, zu deren Vertretern etwa der Politiker und spätere Friedensnobelpreisträger Léon Bourgeois (1851–1925) oder auch der Ökonom Charles Gide (1857–1932) gehörten, gingen von der grundlegenden Beobachtung aus, dass sich die Menschen in arbeitsteiligen Gesellschaften durchgehend in einer wechselseitigen Abhängigkeit, also in faktisch bestehenden Solidaritätsbeziehungen zueinander befinden. Auch alles menschlich Geschaffene ist dementsprechend nie allein das Produkt eines solitär arbeitenden Individuums, sondern immer „the collective work of the individual and society“ (Kohn 2016, 607). Für unseren Zusammenhang ist nun entscheidend, dass die Solidaristen aus diesem Geflecht der Solidaritäten, in das die Einzelperson von Geburt an verwoben ist, gewisse verbindliche Solidaritätspflichten ableiteten, die auch den Gebrauch von Privateigentum umfassen. So bezeichnete etwa Léon Duguit (1859–1928) die Institution

7 Siehe etwa das „Bündnis Bodenwende“ (https://www.bund.net/fileadmin/user_upload/bund/publikationen/bund/bundestagswahl/Buendnis_Bodenwende_Wer_wir_sind.pdf) oder die „Initiative Bodenrecht“ (<http://initiative-bodenrecht.de/>).

8 Die inhaltliche Nähe dürfte auch darin begründet sein, dass der französische Solidarismus im sozialen Katholizismus des frühen 20. Jahrhunderts keine unbedeutende Rolle spielte (vgl. Große Kracht 2017, 271–274). So dürfte ein im Jahr 1902 veröffentlichter Artikel des Jesuiten Heinrich Pesch (1854–1926) „das erste Dokument der deutschsprachigen Rezeption des *solidarisme* [also des französischen Solidarismus; JD] darstellen“ (a.a.O., 272; Herv. i. Orig.). Dem von Pesch in der Folge begründeten „katholischen Solidarismus“ ist auch Oswald von Nell-Breuning zuzuordnen (vgl. a.a.O., 277).

des Eigentums als „soziale Funktion“⁹, mit der er den Fokus vom Recht des Individuums auf sein Privateigentum auf die „obligation of the owner“ (vgl. Davy 2020, 49) legte.

In Verbindung gebracht wird diese solidaristische Idee nun mit dem Gedanken der sozialen Raumproduktion Henri Lefebvres (1901–1991), wonach eine Stadt als „collective work of art that belongs to everyone“ (Kohn 2016, 620) zu verstehen ist. Nach diesem Bild wird die Stadt mit-samt ihren Vorzügen durch Aktivitäten verschiedenster Art mitgestaltet, z. B. dann, wenn die Kommune Verkehrsnetze ausbaut, wenn private Unternehmen Arbeitsplätze schaffen oder auch wenn zivilgesellschaftliche Initiativen kulturelle Veranstaltungen durchführen. Da es sich also auch beim Kontext Stadt um ein vielschichtiges, kollektiv geschaffenes Solidaritätsgeflecht handelt, leiten Kohn und Davy nach solidaristischem Vorbild daraus nun gewisse Solidaritätspflichten vor allem der Immobilieneigentümer:innen ab und legitimieren damit öffentliche Eingriffsrechte in das Privateigentum an Immobilien, sollten sich einzelne Eigentümer:innen nicht an diese Solidaritätspflichten halten (vgl. Davy 2020, 53).

Obwohl dieser solidaristische Zugriff bislang weitgehend parallel zu Nell-Breunings Ausführung der Sozialdimensionen verläuft, geht gerade Margaret Kohn mit ihrem Ansatz an entscheidenden Punkten etwas weiter als der Jesuitenpater. So beschränkt sie ihre Analyse nicht nur auf Eigentumsfragen, sondern sie nimmt mit dem Bild der Stadt als Interaktionsgeflecht „the social problems of urban life“ (ebd.) in den Blick. Dazu gehören neben der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auch Fragen der öffentlichen Daseinsvorsorge oder die Probleme benachteiligter Stadtregionen. Auch in ihren politischen Folgerungen spricht sie sich zwar ebenfalls für eine breite, am Bild der kollektiv mitgestalteten Stadt orientierten Eigentumsstreuung oder für eine gewisse Abschöpfung lagebedingter Bodenrenten aus (Kohn 2016, 620–622), allerdings ohne dabei primär die Beseitigung gewisser Marktunvollkommenheiten vor Augen zu haben. Stattdessen befürwortet sie eine deutlich aktiveren (Stadt-)Politik, die im Sinne des solidarischen Verflochtenseins die kollektiv geschaffenen Immobilienwerte gemeinwohldienlichen Projekten (z. B. die Zurverfügungstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum oder Infrastrukturprojekte) zuführt: „the solidarist approach treats the city as common property and, given the conditions of scarcity, places limits on the market exchange of land to meet the need for affordable housing. It situates real estate develop-

9 „Mais la propriété n'est pas un droit; elle est une fonction sociale“ (zit. nach Davy 2020, 47).

ment in the context of the social and physical infrastructure of the city and considers what is minimally necessary to sustain that infrastructure“ (a.a.O., 621).

Wenngleich Nell-Breunings Folgerungen demgegenüber zurückhaltender ausfallen, lässt sich anhand der Rezeption dieser aktuellen Texte verdeutlichen, dass der Verweis auf die sozialen Dimensionen des Immobilieneigentums auch im Kontext heutiger Debatten wichtige politische Ansatzpunkte bereithält. Schließlich lässt sich anhand der Ausführungen sowohl der vom Solidarismus inspirierten Stadtforschung als auch des Jesuitenpaters nicht nur die Entstehung von Bodenwerten nachvollziehen. Vielmehr bieten beide Ansätze auch ein starkes normatives Fundament, mit dessen Hilfe sich politische Handlungsoptionen formulieren lassen, die auf eine deutlich stärkere Regulierung nicht nur der Rechte, sondern auch der Pflichten des Bodeneigentums hinauslaufen.¹⁰ Damit ließe sich eine fruchtbare Eigentumsdebatte führen, die dabei aber weder auf eine vollständige Aufhebung des Privateigentums an Boden, noch auf großflächige, aber für die öffentliche Hand wohl äußerst kostspielige Enteignungen hinausliefe.

Zur Einschränkung des Eigentumsrechts, das es der Eigentümerin erlaubt, laufenden Erträge und beim Bodenverkauf die Veräußerungsgewinne des Bodens vollständig einzubehalten, bieten sich aus Nell-Breunings Instrumentarium die Besteuerung des Bodens und der Planungswertausgleich an. Spätestens seit das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die bislang geltende Grundsteuer aufgrund einer veralteter Bemessungsgrundlage – über die sich Nell-Breuning übrigens schon in den 1970er Jahren wunderte (vgl. 1970c, 27) – als verfassungswidrig erklärte, wird auch in der Bundesrepublik wieder über die Bodenbesteuerung intensiv debattiert. Im Zuge der Grundsteuerreform standen dabei mehrere unterschiedliche Steuermodelle, u.a. auch die bereits von Nell-Breuning vorgeschlagene Bodenwertzuwachssteuer im Fokus (vgl. Heinz/Belina 2019, 27). Doch statt dieser Zuwachssteuer, die nach Ansicht Dirk Löhrs (2021, 56 f.) eher vermögensverteilungspolitisch wirke und insbesondere einkommensarme Haushalte mit wertvollem Immobilienvermögen übermäßig stark belaste, sprachen sich Ökonom:innen verschiedenster Couleur dabei häufig für die

10 Selbst aus einer ökonomischen Perspektive könnten „weitergehende Eingriffe in die Eigentumsrechte“ sinnvoll sein, da „die ‚unsichtbare Hand‘ des Marktes“ im Falle des Gutes Boden „schlechter als in anderen Märkten funktioniert und es einer stärkeren Regulierung bedarf“ (Löhr 2021, 64). Die Hauptgründe hierfür sind „die geringe Preiselastizität des Angebots“ (ebd.) sowie das Problem der Angebotszurückhaltung (vgl. a.a.O., 30–34).

Installierung einer *Bodenwertsteuer* aus. Der große Unterschied zur Bodenwertzuwachssteuer liegt nämlich darin, dass die Bodenwertsteuer nicht an den Wertzuwachsen des Bodens selbst, sondern an den Bodenrenten ansetzt. Da sich mit dieser Steuer also die zu erzielenden Erträge der Eigentümer:innen verringern, „reduziert sich die Zahlungsbereitschaft für den Boden und damit auch das Bodenpreisniveau“ (a.a.O., 56). Damit würde die Steuer sowohl dazu beitragen, dass sich die Bodenwertsteigerungen und damit auch die Vermögensspreizung verlangsamen, als auch dass der verfügbare Boden weniger zurückgehalten und effizienteren Nutzungen zugeführt wird. Dass die Bodenwertsteuer unter Ökonom:innen so beliebt ist, dürfte aber auch an ihrem möglichen wachstumsfördernden Effekt liegen. Begründet wird dies damit, dass „Investitionen in Land [...] aus gesellschaftlicher Sicht Pseudoinvestitionen“ (Kalkuhl et al. 2018, 264) sind. Kauft eine Investorin nämlich ein Grundstück, dann findet zwar ein Eigentümerwechsel statt, allerdings wird dabei noch kein gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen. Im Gegenteil: Dadurch, dass – wie in den letzten Jahren häufig zu beobachten war – vermehrt in Boden investiert würde, bliebe weniger Kapital übrig, das in andere, produktive Bereiche fließen könnte. Eine Bodenwertsteuer würde daher den Anreiz, in Bodeneigentum zu investieren, zugunsten alternativer Anlageoptionen senken.

Im Zuge der Grundsteuerreform entschied sich der Bund jedoch gegen die Bodenwertsteuer und stattdessen für ein Verbundmodell, das zur Besteuerung zwar auch den Grundstückswert, hauptsächlich jedoch den Wert der darauf stehenden Gebäude heranzieht. Einzig das Bundesland Baden-Württemberg führt ab 2025 die Bodenwertsteuer ein (vgl. Löhr 2021, 56). Allerdings räumt der Gesetzgeber den Kommunen ab 2025 die Möglichkeit ein, baureife, aber bislang unbebaute Grundstücke stärker zu besteuern. Ziel dieser sogenannten „Grundsteuer C“ ist es, die (spekulative) Zurückhaltung unbebauter Böden auszubremsen und zur Bebauung von Baulücken anzuregen.¹¹

Eine gewisse Rolle in den gegenwärtigen Debatten spielt auch die *Planungswertabgabe* (vgl. Heinz/Belina 2019, 24–26). Dass sie heute aber vergleichsweise weniger stark im Fokus steht als die Bodenbesteuerung, dürfte wohl daran liegen, dass „Kommunen bereits jetzt entsprechende Instrumente zur Verfügung [stehen], die zwar keine allgemeine Abschöp-

11 Dieses Vorhaben versuchte der Bund bereits mit der äußerst kurzlebigen, weil nur in den Jahren 1961 und 1962 erhobenen „Baulandsteuer“ umzusetzen. „Aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes, Abgrenzungsschwierigkeiten von bau-reifem Bauland und der starken Belastung einiger privater Haushalte wurde die Steuer jedoch sehr schnell wieder abgeschafft“ (Henger 2018, 7).

fung der planungsinduzierten Bodenpreisseigerung erlauben, aber unter bestimmten Umständen Ähnliches leisten“ (a.a.O., 25). Beispielsweise kann mittels städtebaulicher Verträge zwischen der Kommune und privaten Akteuren bei konkreten Bauprojekten vereinbart werden, in welchem Ausmaß sich die planungsbegünstigten Privaten an den öffentlichen Planungskosten zu beteiligen haben. Da allerdings kritisiert wird, dass derartige Instrumente zu wenig Anwendung finden und überdies in gewissen Gebieten (z. B. in bebauten Zonen ohne Bebauungsplan) gar nicht erst eingesetzt werden können, dürfte eine Planungswertabgabe, wie sie etwa Nell-Breuning vorschwebte, weiter im Blickfeld bodenpolitischer Reformbemühungen bleiben (vgl. EKD 2021, 45). Ob sie allerdings auch einen Beitrag zum Abbremsen der Bodenwertansteige leisten würde, wird aus ökonomischer Sicht bezweifelt (vgl. Löhr 2021, 65).

Dagegen hätten die von Nell-Breuning eher beiläufig erwähnten Instrumente eher das Potenzial, eine bedeutendere Rolle in der gegenwärtigen Bodenpolitik zu spielen. Einen genaueren Blick wert ist etwa das *komмуrale Vorkaufsrecht*, das das Recht einer Eigentümerin beschränkt, ihr Grundstück zu Höchstpreisen einem Käufer ihrer Wahl zu verkaufen. Mit dem Vorkaufsrecht erhält die Kommune nämlich in gewissen Gemeindegebieten und unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit, ein bereits zum Verkauf stehendes Grundstück zu seinem Verkehrswert zu erwerben (vgl. a.a.O., 51 f.). Da allerdings das Bundesverwaltungsgerichts Ende 2021 feststellte, dass die Ausübung dieses Rechts in Milieuschutzgebieten rechtswidrig sei, sollte das Vorkaufsrecht präzisiert, idealerweise sogar verschärft werden. Vielversprechend klingt etwa der Vorschlag eines preislimitierten Vorkaufsrechts, mit dem die Kommune ein Grundstück zu seinem sozialverträglichen Ertragswert deutlich unter Marktpreisniveau erwerben kann. Denn ein derartiges Vorkaufsrecht erscheint im Vergleich zur Bodenbesteuerung oder zum Planungswertabgabe „einfacher durchsetzbar und würde punktgenau Spekulation dort eindämmen, wo sie stattfindet, nämlich beim Bodenverkauf in angespannten Märkten“ (Heinz/Belina 2019, 22).

Mit einem überarbeiteten Vorkaufsrecht könnte eine Kommune zudem ihre *Bodenverrätspolitik* ausweiten (vgl. Löhr 2021, 47, 63–66). Verfügt eine Kommune nämlich über gewisse Bodenreserven, dann kann sie, wie Nell-Breuning anmerkt, marktausgleichend wirken, also mit einer Angebotsausweitung auf etwaige Engpässe auf dem lokalen Bodenmarkt reagieren. Dabei sollte es heute aber nicht einfach um die Bereitstellung von Bauland gehen. Stattdessen könnte die Kommune ihre Grundstücke mit gewissen sozialen Auflagen (d.h. mit verbindlichen Eigentumspflichten) veräußern oder sie per Erbbaurecht zielgerichtet verpachten.

Schließlich könnte auch Nell-Breunings wohnungspolitische Devise der *breiten Wohneigentumssreuung* ein Leitgedanke für die gegenwärtige Wohnungspolitik sein. Doch anstelle einer weiteren, gerade aus ökologischer Perspektive problematischen Förderung freistehender Einfamilienhäuser könnte die Politik dabei den Wohnungserwerb vor allem für (Großstadt-)Haushalte mit niedrigen oder mittleren Einkommen erleichtern, wodurch eine breitere Vermögensbildung und damit auch ein Rückgang der Vermögensungleichheit in Deutschland erzielt werden könnte. Um „bezahlbares Wohneigentum zu schaffen“, schlugen Peter Gründling und Markus Grabka (2019, 506) jüngst etwa das Mietkauf-Modell vor, „in dem der Staat per Erbpacht neu gebaute Eigentumswohnungen an solche Haushalte vergibt.“ Die monatlichen Tilgungsraten, die die Haushalte in derartigen Wohnungen an den Staat zu zahlen haben, „sollten in etwa der Miete für eine vergleichbare Wohnung entsprechen“ (a.a.O., 503). Eine weitere, auch im Sinne einer Wohneigentumsförderung vielversprechende Idee ist das Modell der sogenannten „Community Land Trusts“ (CLT), wie es sie z. B. bereits in Brüssel oder Berlin gibt. In seiner grundlegenden Form handelt es sich dabei um eine gemeinnützige Körperschaft, die Eigentümerin und Verwalterin einzelner städtischer Grundstücke ist, wobei über die Nutzung aller CLT-Böden demokratisch entschieden wird. Gewisse Nutzer:innen können dann – ebenfalls per Erbpacht – das Nutzungsrecht an gewissen Grundstückteilen erhalten und eigene Gebäude darauf errichten bzw. bereits bestehende Gebäude oder Wohneinheiten meist deutlich unter Marktwert käuflich erwerben (vgl. Heinz/Belina 2019, 32). Mit dem Mietkauf und den CLTs wurden dabei nur zwei von vielen gegenwärtig zur Diskussion stehenden Eigentumsmodellen, wozu etwa auch genossenschaftliche Lösungen gehören, vorgestellt. Jedenfalls wäre eine Politik wünschenswert, die bei der Förderung von Wohneigentum weniger auf das vermeintliche Ideal des Eigenheims setzt und stattdessen vermehrt die Potentiale alternativer Wohnformen in den Blick nimmt.

7. Ein kurzes Fazit

Im Allgemeinen sind die bodenpolitischen Vorschläge Oswald von Nell-Breunings überraschend aktuell. So wird über eine stärkere Besteuerung des Bodens heute ebenfalls wieder diskutiert wie über den Umgang mit Planungswerten oder über die Rolle der Kommune als Bodeneigentümerin – ein Befund, der nebenbei verdeutlicht, dass die deutsche Bodenpolitik in den letzten Jahrzehnten ein Nischendasein fristete. Im Detail zeigt sich jedoch, dass das bodenpolitische Instrumentarium des Jesuiten-

paters eines Updates bedarf, um an den wohnungspolitischen Debatten der Gegenwart anschließen zu können. Neben eher kleinteiligen Fragen wie der Art der Bodenbesteuerung sind dabei gerade seine Grundvorstellungen – die Förderung familiengerechter Eigenheime und die Hoffnung auf einen effizienten Bodenmarkt – kritisch zu hinterfragen. Denn während gerade der Neubau von Einfamilienhäusern aufgrund des hohen Flächen- und Materialverbrauchs kein flächendeckendes wohnungspolitisches Leitbild mehr darstellen sollte, scheint ein regulierter Bodenmarkt allein zumindest in den dicht bebauten Großstädten keine ausreichende Antwort auf die gegenwärtige Wohnraumfrage zu sein. Doch statt dagegen auf eine komplette Aushebelung des Bodenmarktes in Großstadtregionen zu setzen, wären regulatorische Markteingriffe gepaart mit einer partiellen Dekommodifizierung des Bodens durch eine stärkere kommunale Bodenvorratspolitik überlegenswert. Besäße die Kommune nämlich mehr Grundstücke, dann könnte sie ihre Böden mit gewissen Auflagen oder per Erbpacht vermehrt an gemeinwohlorientierte Akteure vergeben, die sich bereiterklären, mehr Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen bereitzustellen. Aus dem bodenpolitischen Korpus Nell-Breunings hat schließlich die von ihm hervorgehobene Sozialfunktion des Bodeneigentums die stärkste Leuchtkraft, auch wenn in der kritischen Stadtorschung mittlerweile weiterreichende Ansätze vorliegen. Seine Hinweise zur Sozialfunktion geben dabei nicht nur Auskunft über die Genese der Bodenwerte, sondern dienen auch als normativer Ansatzpunkt für ein gerechteres Bodenrecht. Letztlich gilt aber auch für einen bodenpolitischen Werkzeugkasten à la Nell-Breuning, dass es eines deutlich umfangreicheren Maßnahmenpakets bedarf, um die Boden- und Wohnungsfragen der Gegenwart effektiv bearbeiten zu können. Dennoch bietet das bodenpolitische Programm des Jesuitenpaters bei aller Kritik erste Ansatzpunkte, die dazu beitragen können, dass doch noch ein „Bodenrecht von gemeinschaftsnötiger Geschmeidigkeit“ geschaffen wird.

Literaturverzeichnis

- Baldenius, Till; Kohl, Sebastian; Schularick, Moritz (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms, online: https://pure.mpg.de/rest/items/item_3070687_1/component/file_3070688/content (letzter Zugriff: 10.06.2022).

„Ein Bodenrecht von gemeinschaftsnotwendiger Geschmeidigkeit“

- Bulwiengesa (2022): bulwiengesa-Immobilienindex 1975 – 2021, online: https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2022-02/immobilienindex_2022.pdf (letzter Zugriff: 10.06.2022).
- Davy, Benjamin (2020): “Dehumanized housing” and the ideology of property as a social function, in: Planning theory, 19(1), S. 38–58.
- Dransfeld, Egbert (2018): Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik. Wohnbau-landstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand, in: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 3/2018, S. 136–140.
- Empirica (2021): Wohneigentum in Deutschland. Verbreitung, Freiräume und Vermögensvorsprung. Endbericht, online: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Refenren/PDFs/Wohneigentum_EVS_2020_Teil-1-bis-3-Bericht.pdf (letzter Zugriff: 10.06.2022).
- Evangelische Kirche in Deutschland (2021): Bezahlbar wohnen. Anstöße zur gerechten Gestaltung des Wohnungsmarktes im Spannungsfeld sozialer, ökologischer und ökonomischer Verantwortung. EKD Texte 136, Gütersloh.
- Führer, Karl Christian (2016): Die Stadt, das Geld und der Markt. Immobilienspekulation in der Bundesrepublik 1960–1985, Berlin/Boston.
- Große Kracht, Hermann-Josef (2017): Solidarität und Solidarismus. Postliberale Suchbewegungen zur normativen Selbstverständigung moderner Gesellschaften, Bielefeld.
- Gründling, Peter; Grabka, Markus M. (2019): Staatlich geförderter Mietkauf kann einkommensschwachen Familien Weg in die eigenen vier Wände ebnen, in: DIW Wochenbericht 29/2019, S. 499–506.
- Hagedorn, Jonas (2018): Oswald von Nell-Breuning SJ. Aufbrüche der katholischen Soziallehre in der Weimarer Republik, Paderborn.
- Heinz, Werner; Belina, Bernd (2019): Die kommunale Bodenfrage. Hintergrund und Lösungsstrategien. Studien 2/2019, hrsgg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin.
- Henger, Ralph (2018): Baulandsteuer und zoniertes Satzungsrecht. Expertengutachten im Auftrag des Umweltbundesamtes, Dessau-Roßlau.
- Kalkuhl, Matthias; Edenhofer, Ottmar; Hagedorn, Jonas (2018): Steigende Bodenrenten, Vermögensungleichheiten und politische Handlungsmöglichkeiten. In: Emunds, Bernhard; Czingon, Claudia; Wolf, Michael (Hrsg.): Stadtluft macht reich/arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit. Marburg, S. 249–276.
- Klüber, Franz (1963): Eigentumstheorie und Eigentumspolitik, Osnabrück.
- Kohn, Margaret (2016): The critique of possessive individualism. Solidarism and the city, in: Political Theory, 44(5), S. 603–628.
- Löhr, Dirk (2021): Soziale Wohnungspolitik. Zeitgemäße Konzepte und Instrumente. Band 446 der Reihe Study der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf.
- Löhr, Dirk; Olah, Norbert; Huth, Thomas (2021): Boden, der vergessene Produktionsfaktor, in: Wirtschaftsdienst 3/2021, S. 221–226.
- Nell-Breuning, Oswald von (1958a): Art. „Bodenpolitik“, in: Staatslexikon. 6. Aufl. Bd. 2. Freiburg, Sp. 81–90.

- Nell-Breuning, Oswald von (1958b): Ist Eigentum eine Ordnungsmacht, in: *Ge-werkschaftliche Monatshefte* 9, S. 452–473.
- Nell-Breuning, Oswald von (1970a): Zum Volksheimstättentag 1970. Aktuelle Schriftenreihe des Volksheimstättenwerks, Nr. 2, Köln, S. 3–14.
- Nell-Breuning, Oswald von (1970b): Eigentum und Bodenordnung, in: Katholisch-Soziales Institut der Erzdiözese Köln (Hrsg.): *Eigentumsordnung und katholi sche Soziallehre*, Köln, S. 73–98.
- Nell-Breuning, Oswald von (1970c): Gerechter Bodenpreis. Freiheit und Ordnung Nr. 72, Mannheim/Ludwigshafen.
- Nell-Breuning, Oswald von (1972a): Leitsätze über Eigentum und Bodenrecht, in: Henrich, Franz; Kerber, Walter (Hrsg.): *Eigentum und Bodenrecht. Materialien und Stellungnahmen*, München, S. 77–87.
- Nell-Breuning, Oswald von (1972b): Bodenwertzuwachsbesteuerung. Aktuelle Schriftenreihe des Volksheimstättenwerks, Nr. 4, Köln.
- Nell-Breuning, Oswald von (1980a): Gerechtigkeit und Freiheit. Grundzüge katholischer Soziallehre, Wien.
- Nell-Breuning, Oswald von (1980b): Art. „Bodenrecht, -politik, -reform“, in: Katholisches Soziallexikon. 2. Aufl. Innsbruck, Sp. 307–314.
- Pius XI. (1931): Enzyklika Quadragesimo anno, in: Bundesverband der Katholischen Arbeitnehmer-Bewegung Deutschlands (KAB) (Hrsg.) (2007): Texte zur katholischen Soziallehre: die sozialen Rundschreiben der Päpste und andere kirchliche Dokumente. 9. Aufl. Köln, S. 61–122.
- Statistisches Bundesamt (2021): Neuer Rekordwert: Baureifes Land kostet 2020 im Schnitt 199 Euro pro Quadratmeter. Pressemitteilung Nr. 404 vom 26. August 2021, online: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD_21_404_61.html (letzter Zugriff: 10.06.2022).
- Zweites Vatikanum (1965): *Gaudium et spes*, in: Bundesverband der Katholischen Arbeitnehmer-Bewegung Deutschlands (KAB) (Hrsg.) (2007): Texte zur katholischen Soziallehre: die sozialen Rundschreiben der Päpste und andere kirchliche Dokumente. 9. Aufl. Köln, S. 291–395.