

ZfSÖ

ZEITSCHRIFT FÜR SOZIALÖKONOMIE

O N L I N E

Urbane grüne Transformation, Klimaresilienz und ein Vorschlag zur Finanzierung

Prof. Dr. Daniel Mühlleitner

ONLINE 30.12.2025

62. Jahrgang 2025

Herausgeber + Copyright: Stiftung für Reform der Geld- und Bodenordnung
in Zusammenarbeit mit der Sozialwissenschaftlichen Gesellschaft 1950 e.V.

Kontakt: Dr. Max Danzmann — verantwortlich —

Duisburger Str. 2a, 10707 Berlin | Telefon: 0171-5096004 [AB]

E-Mail: mdanzmann@hotmail.com

Text/Bildbearbeitung: Vlado Plaga

Das BäumePlus-Gesetz in Berlin

Mit Beschluss vom 3. November 2025 hat das Berliner Abgeordnetenhaus das deutschlandweit erste Klimaanpassungsgesetz in Gestalt des "BäumePlus-Gesetzes" der Initiative BaumEntscheid parteiübergreifend ohne Gegenstimmen angenommen. 500.000 neue Straßenbäume sollen in Berlin nun bis 2040 gepflanzt werden. Stand heute sind es rund 440.000 Stadtbäume, die Tendenz war zuletzt rückläufig. Die schwarz-rote Landesregierung hatte sich noch im Juni ausgerechnet in Person der Umweltsenatorin gegen das Ansinnen der Initiative gestellt. Als Hauptargument wurden die hohen Kosten angeführt, die dem Senat jede andere Gestaltungsmöglichkeit nehmen würden. Grund für den plötzlichen Sinneswandel dürfte wohl die Angst gewesen sein, dass bei den Berlin-Wahlen im September 2026 auch über Bäume an der Wahlurne abgestimmt werden würde.¹ Bis 2040 werden mindestens etliche hundert Millionen Euro für das Projekt veranschlagt werden müssen. Bei der heute üblichen Finanzierung müssen dafür entweder Steuern erhöht oder die Ausgaben an anderer Stelle eingespart werden. Im Folgenden soll ein Alternativvorschlag ausgearbeitet werden, der die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen in den Blick nimmt. Zunächst wollen wir uns allerdings ansehen, welchen Wert das Stadtgrün für die Lebensqualität der Bewohner hat.²

Gesundheitliche Wirkungen von Stadtnatur

Natur ist wichtig für den Menschen! Was Menschen als ästhetisches oder angenehmes Wohnumfeld wahrnehmen, ist zwar abhängig von der eigenen Sozialisation, die sich in den heutigen individualisierten Gesellschaften stark voneinander unterscheiden kann.³ Was sich in empirischen Studien jedoch konsistent zeigt, ist, dass natürliche Elemente wie Pflanzen und Wasser solche ästhetischen Bedürfnisse erfüllen und

¹ Schütze, Elmar (2025): Der Kampf um die Bäume: Warum CDU und SPD Milliarden für mehr Grün in Berlin ausgeben wollen, Berliner Zeitung vom 1.10.2025, berliner-zeitung.de/politik-gesellschaft/wie-der-baum-entscheid-den-berliner-wahlkampf-entscheidet-li.2360200

² Dass urbane Grünflächen und Straßenbäume in relevantem Ausmaß ausschließlich von der Kommune bereitgestellt werden können, liegt daran, dass Stadtgrün als lokales öffentliches Gut einzustufen ist, also ein Gut, das durch die beiden Kriterien Nicht-Ausschließbarkeit und Nicht-Rivalität gekennzeichnet ist.

³ Flade, Antje (2020): Wohnen in der individualisierten Gesellschaft. Psychologisch kommentiert, Wiesbaden.

zudem zur Erholung und Stressreduktion beitragen und das psychische Wohlbefinden der Menschen erhöhen.⁴ Die visuelle Wahrnehmung der Natürlichkeit in Form von Wasser und Pflanzen sowie die akustische Wahrnehmung natürlicher Umgebungsgeräusche durch z.B. Vogelzwitschern am Morgen, wirkt sich ebenso positiv auf das eigene Wohlbefinden in urbanen Regionen aus wie die Wahrnehmung von Biodiversität. Diese Faktoren sollten daher verstärkt in der Stadtplanung berücksichtigt werden.⁵

Eine Studie aus Japan prüfte, welche physiologischen Auswirkungen der Aufenthalt in einem Wald auf den Menschen hat, indem sie die Konzentration des Stresshormons Cortisol im Blut sowie den Puls und Blutdruck untersuchte. Allein das Betrachten des Waldes (im Vergleich zu einer Stadt) sorgt für eine signifikante Verminderung der Stresshormon-Konzentration um 13,4 Prozent, das Wandern im Wald verringert die Stresshormon-Konzentration sogar um 15,8 Prozent. Auch auf die Entspannungs- und Regenerationsfähigkeit sowie die Immunabwehr hat der Aufenthalt im Wald nachweisbar positive Effekte. Die Anwesenheit von Wasser und Pflanzen (also Nahrung) verschafft uns ein Gefühl von Sicherheit, was wiederum das empfundene Stresslevel absenken kann.⁶ Dauerhaft bzw. chronisch empfundener Stress kann durch die Schwächung des Immunsystems verantwortlich sein für eine Vielzahl von Krankheiten wie Bluthochdruck, Magengeschwüre, Rückenschmerzen, Osteoporose, Impotenz und auch die Wahrscheinlichkeit für Infektionen und Krebserkrankungen erhöhen. Ob der chronische Stress letztlich zu einer Infektionskrankheit, zu Krebs, einem Schlaganfall oder Herzinfarkt führt, hängt von den individuellen Gegebenheiten ab. Dass jedoch chronischer Stress all dies bewirken kann und damit langfristig die Mortalität erhöht, ist nachgewiesen. Stadtnatur kann dem entgegenwirken. Die positiven Auswirkungen von Stadtnatur sind medizinisch wissenschaftlich zu verorten. Es geht laut dem Neurowissenschaftler Manfred Spitzer nicht um „romantische Esoterik“ oder um „eingebildete Effekte“ (wie man noch vor wenigen Jahrzehnten in Unkenntnis

⁴ Van der Berg, Agnes / Hartig, Terry / Staats, Henk (2007): Preferences for Nature in Urbanized Societies: Stress, Restoration, and the Pursuit of Sustainability. In: Journal of the Social Issues, 63 (1), S. 79-96.

⁵ Fisher, Jessica et al. (2021): Perceived biodiversity, sound, naturalness and safety enhance the restorative quality and wellbeing benefits of green and blue space in a neotropical city. In Science of The Total Environment, 755 (2), 143095.

⁶ Kuo, Ming / Bacaicoa, Magdalena / Sullivan, William (1998): Transforming inner city landscapes. Trees, sense of safety and preference, in: Environment and Behaviour, 30, S. 28-59.

vieler psychosomatischer Zusammenhänge dachte), sondern um harte Fakten und ein aufgeklärtes Ursache-Wirkungs-Gefüge.⁷

Der Zugang zu Stadtnatur, insbesondere zu Grünflächen und Parks, wirkt sich positiv auf die körperliche Aktivität aus, was sowohl für Kinder und Jugendliche als auch für berufstätige Erwachsene und ältere Menschen gilt.⁸ Stadtgrün ist zudem gut für den Body Mass Index: zwischen dem Ausmaß der Begrünung eines Wohngebiets und einem geringeren Übergewicht von Kindern besteht ein signifikanter Zusammenhang.⁹ Bäume machen schlank!

Positive Effekte der Stadtnatur bei Aufmerksamkeitsstörungen (ADS bzw. mit Hyperaktivität: ADHS) sind seit vielen Jahren ebenfalls gut untersucht und belegt. Das geht sogar so weit, dass allein das Vorhandensein eines Fensters mit Blick nach draußen die Aufmerksamkeit verbessert, unabhängig davon, ob es sich um Grasflächen, Bäume in Parks oder um unberührte Natur handelte.¹⁰

Im Rahmen einer anderen Studie konnte gezeigt werden, dass ein 90-minütiger Spaziergang in der Natur gefühlte Angst und das oft mit Depressionen einhergehende als „Grübeln“ bezeichnete ziellose Nachdenken reduziert. Bei einem entsprechenden Spaziergang in der Stadt gab es diesen Effekt nicht.¹¹ Die Autoren schlussfolgern, dass dem Naturerleben eine prophylaktische Wirkung gegen Depressionen zukommt. Das Naturerleben wirkt insgesamt emotional ausgleichend und verbessert die Fähigkeit von Menschen, ihre Emotionen zu regulieren. Diese Effekte sind deutlich und werden nachweislich eher unter- als überschätzt.¹² Ferner sind positive Wirkungen auf die Kreativität und das Denkvermögen in zahlreichen Studien nachgewiesen worden. Die Probanden konnten in der Natur besser Zahlenreihen rückwärts wiederholen als in

⁷ Spitzer, Manfred (2018): Der positive Einfluss von Stadtnatur auf unsere Gesundheit, BN informiert, Nürnberg, S. 28.

⁸ Björk Jonas et al. (2008): Recreational values of the natural environment in relation to neighbourhood satisfaction, physical activity, obesity and wellbeing, in: Journal of Epidemiology and Community Health 62 (<http://dx.doi.org/10.1136/jech.2007.062414>).

⁹ Davvand Payam et al. (2014): Inequality, green spaces, and pregnant women: Roles of ethnicity and individual and neighbourhood socioeconomic status, in: Environment International 71, S. 101-108.

¹⁰ Faber-Taylor, Andrea / Kuo, Ming / Sullivan, William (2001): Coping with ADD. The surprising connection to green play settings, in: Environment and Behavior, 33, S. 54-77.

¹¹ Bratman Gregory et al. (2015): Nature experience reduces rumination and subgenual prefrontal cortex activation, in: PNAS 112 (28), S. 8567-8572.

¹² Spitzer, Manfred (2018): Der positive Einfluss von Stadtnatur auf unsere Gesundheit, BN informiert, Nürnberg, S. 33.

Gebäuden.¹³ Oder sie schlossen bei Kreativitätstests erheblich besser ab, wenn sie vor dem Test Wanderungen in der Natur gemacht hatten.¹⁴

Eine Metaanalyse aus dem Jahr 2010, die Daten aus 20 Studien zusammenfasst, ergab, dass die Wahrscheinlichkeit, an Angststörungen zu erkranken, für Städter um 20% höher ist und an affektiven Störungen wie Depressionen zu erkranken um fast 40% höher ist als für Menschen, die auf dem Land leben.¹⁵ Eine im Fachblatt *Nature* publizierte Studie kam zu dem Ergebnis, dass das Risiko, an einer Schizophrenie zu erkranken, bei Menschen, die in Städten geboren und aufgewachsen sind, sogar doppelt so hoch ist.¹⁶

Zwischenfazit: Das Leben in der Stadt kann zunächst einmal verglichen mit dem Leben auf dem Land als gesundheitsschädlich bezeichnet werden.

Stadtgrün und Stadtklima

Verschiedene Faktoren sorgen dafür, dass in Städten die Temperaturen im Sommer besonders hoch sind und sich daher in diesem Kontext weltweit der Begriff der städtischen Wärmeinseln etabliert hat.¹⁷ Asphaltierte Böden, Häuserwände und Dächer speichern die Hitze und geben sie nachts an die bodennahe Luft ab, wodurch ein rasches Abkühlen der Luft verhindert wird. Über unversiegelten Flächen, wo tagsüber deutlich weniger Energie gespeichert wird, bildet sich nachts Kaltluft, weil die bodennahe, wärmere Luft Energie an die kältere Erdoberfläche abgibt. Da bei Regen das Niederschlagswasser schnell in die Kanalisation abfließt statt in den Böden gespeichert zu werden, fällt auch die Verdunstung über den Böden geringer aus. Zusätzlich ist aufgrund der Bebauung und der geringeren Windgeschwindigkeiten die Durchlüftung in Städten und der bodennahe Luftaustausch im Vergleich zum Umland reduziert. Die Temperatur in Städten liegt im Jahresmittel daher etwa 2°C über derje-

¹³ Berman Marc / Jonides John / Kaplan Stephan (2008): The Cognitive Benefits of Interacting With Nature, in: *Psychological Science* 19, S. 1207-1212.

¹⁴ Atchley, Ruth / Strayer, David / Atchley, Paul (2012): Creativity in the Wild: Improving Creative Reasoning through Immersion in Natural Settings, in: *PLoS ONE* 7(12): e51474 (doi:10.1371/journal.pone.0051474)

¹⁵ Peen, Jaap / Schoevers, Robert / Beekman, A. / Dekker, Jack (2010): The current status of urban-rural differences in psychiatric disorders, in: *Acta Psychiatrica Scandinavica* 121 (2), S. 84-93.

¹⁶ Lederbogen Florian et al. (2011): City living and urban upbringing affect neural social stress processing in humans, in: *Nature* 474, S. 498-501.

¹⁷ Kuttler, Wilhelm (2013): *Klimatologie*. 2. Auflage. UTB, Schöningh, Paderborn.

nigen im unbebauten Umland. Der Temperaturunterschied kann in Sommernächten sogar bis zu 15°C ausmachen.¹⁸ Langanhaltende hohe Temperaturen sind vor allem für Kleinkinder und alte Menschen gesundheitsschädigend, und so lassen sich etwa auf die Hitzewelle des Jahres 2003 europaweit ca. 70.000 zusätzliche Todesfälle zurückführen.¹⁹

Stadtgrün und vor allem Bäume verbessern außerdem erheblich die Luftqualität in Städten, da Gase und Feinstaub von den Blatt- oder Nadeloberflächen aufgenommen werden. Der nächste Regen löst die Partikel dann wieder und spült sie in den Boden oder die Kanalisation. Blätter mit rauen, behaarten oder strukturierten Oberflächen wie die von Linde, Platane, Hainbuche und Ahorn sind dafür besonders gut geeignet. Immergrüne Nadelbäume wie Schwarzkiefer und Eibe haben den Vorteil, dass deren Filterleistung ganzjährig wirkt. Die Filterleistung von Stadtgrün kann dabei bis zu 15% der Luftverschmutzung betragen.²⁰

Zusammenfassend: Stadtgrün und vor allem Stadtbäume haben vielfältige positive Gesundheitswirkungen für den Menschen. Sie reduzieren Stress und das Auftreten einer Vielzahl von Krankheiten. Im Sommer kühlen sie durch Schattenwurf und Verdunstung, wodurch der Wärmeinseleffekt der Städte gemildert werden kann. Im Winter verringern sie die gefühlte Kälte. Luftverschmutzung und Lärmbelastung werden reduziert und außerdem binden Pflanzen CO₂. Insgesamt darf man annehmen, dass die Existenz von Stadtnatur europaweit einige zehntausend Todesfälle im Jahr verhindern dürfte.

¹⁸ Endlicher, Wilfried / Scherer, Dieter (2016): Stadtnatur fördert gutes Stadtklima, in: Naturkapital Deutschland – TEEB DE, Ökosystemleistungen in der Stadt – Gesundheit schützen und Lebensqualität erhöhen. Hrsg. von Kowarik, Ingo / Bartz, Robert / Brenck, Miriam. Technische Universität Berlin, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ. Berlin, Leipzig. [BMUB], S. 50-63, hier: S. 52.

¹⁹ Robine, Jean-Marie et al. (2007): Report on excess mortality in Europe during summer 2003, EU Community Action Programme for Public Health.

²⁰ Säumel, Ina (2016): Stadtnatur fördert saubere Luft, in: Naturkapital Deutschland – TEEB DE, Ökosystemleistungen in der Stadt – Gesundheit schützen und Lebensqualität erhöhen. Hrsg. von Kowarik, Ingo / Bartz, Robert / Brenck, Miriam. Technische Universität Berlin, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ. Berlin, Leipzig. [BMUB], S. 71-79, hier: S. 75.

Grüne Gentrifizierung

Je kleiner ein Park ist, desto höher ist die Kühleffizienz der Flächen.²¹ Viele kleine Grünflächen sind wirkungsvoller als wenige große. Große Parks können für urbane Räume die Funktion von „Kaltluftmotoren“ übernehmen, die allerdings für die meisten Stadtbewohner nur geringe unmittelbare Hitzelinderung bringen. Um die Kühlung gleichmäßig in der Stadt zu verteilen, braucht es zusätzlich und überall viele kleine Grünflächen und Straßenbäume. In dieser Hinsicht geht das Berliner Klimaanpassungsgesetz mit der geplanten Pflanzung vieler Straßenbäume den richtigen Weg.

Die Tatsache, dass die Kühlwirkung auch bei großflächigen Parks nur innerhalb einiger hundert Meter funktioniert, macht die direkte Umgebung als Wohnort natürlich sehr attraktiv. Durch die gesteigerte Nachfrage nach den Wohnungen in Parknähe steigen dann wiederum die Bodenwerte und Mieten, und das führt zur Verdrängung einkommensschwächerer Menschen. Man spricht in diesem Kontext folgerichtig von grüner Gentrifizierung. Eine Studie in der Fachzeitschrift *Nature* konnte einen starken Zusammenhang zwischen der Schaffung neuer städtischer Grünflächen und der nachfolgenden Gentrifizierung nachweisen.²²

Das Stadtgrün und der Bodenwert

An dieser Stelle wollen wir uns einmal vergegenwärtigen, wie Bodenpreise entstehen. Grundlage ist die kapitalisierte Bodenrente, mit der in der Ökonomie der standortbedingte Ertrag bezeichnet wird, den ein Grundstück abwirft. Es handelt sich dabei um ein leistungsloses Einkommen, das den Eigentümern aufgrund der besseren Lage, Infrastrukturausstattung oder Beschaffenheit des Grundstücks im Vergleich zu einem anderen Grundstück zufließt. Die Bodenrente ist dabei erstens abhängig von den planungsrechtlichen Möglichkeiten – so ist eine Ackerfläche weniger wert als ein Baugrundstück. Wengleich die Wertsprünge bei solchen Umwidmungen besonders

²¹ Zhang, Jun / Zhang, Huina / Qi, Ruoming (2024): A study of size threshold for cooling effect in urban parks and their cooling accessibility and equity, in: *nature* 14, 16176, <https://doi.org/10.1038/s41598-024-67277-2>

²² Anguelovski, Isabelle et al. (2022): Green gentrification in European and North American cities, in: *nature Communications*, 13:3816, <https://doi.org/10.1038/s41467-022-31572-1> |

spektakulär sind und daher gern als „goldene Fruchtfolge“ bezeichnet werden, wird die Bodenrente zweitens vor allem durch die örtlichen infrastrukturellen Gegebenheiten bestimmt. Ein Theater, schnelle Internetverbindung, moderne Krankenhäuser und Kindergärten, Gymnasien und Universitäten, und auch Parks, Stadtwälder und Straßenbäume – all das sorgt für eine Steigerung der Bodenrenten und der Grundstückswerte, wovon wiederum ausschließlich die Eigentümer profitieren. Die Kosten trägt die öffentliche Hand. Wie auch in anderen Bereichen der Wirtschaft gilt hier eindrücklich, dass die Kosten sozialisiert, die Gewinne privatisiert werden.

Menschen im Mietverhältnis zahlen in gewisser Weise sogar doppelt, denn zunächst finanzieren sie mit ihren Steuern die Investitionen der Kommune in die technische, soziale und grüne Infrastruktur, und nach der Fertigstellung und den damit zusammenhängenden Wertsteigerungen bezahlen sie die gestiegenen Mieten.

Die Wirkung von Stadtgrün auf die Immobilienwerte ist heute umfangreich weltweit untersucht und in ihrer Tendenz eindeutig: Stadtgrün steigert den Wert von Boden. Beispielhaft seien einige Studienergebnisse angeführt:

- In einer umfangreichen Metaanalyse konnte gezeigt werden, dass die Immobilienpreise in Europa pro 100 Meter Verringerung der Distanz zu städtischen Wäldern oder städtischen Parks um etwa 2 Prozent ansteigen. Kumuliert können einzelne Immobilienpreise so um bis zu 20% steigen im Vergleich zu Immobilien, die nicht in der Nähe zu Natur liegen.²³
- Für Berlin wurde errechnet, dass eine Verdopplung der Abdeckung mit Grünflächen im 500m-Radius um eine Immobilie, zu einem durchschnittlichen Preisanstieg von 13 % führt.²⁴
- Eine Studie aus Finnland konnte am Beispiel von 590 Reihenhäusern zeigen, dass ein 1.000m-Anstieg der Distanz zu Waldflächen zu durchschnittlichen Preisabschlägen bei den Hauspreisen von fast 6 %“ führt.²⁵

²³ Bockarjova, Marija et al. (2020): Property price effects of green interventions in cities: A meta-analysis and implications for gentrification, in: *Environmental Science and Policy*, Vol. 112 (2020), S. 293-304.

²⁴ Wüstemann, Henry / Kolbe, Jens (2017): Der Einfluss städtischer Grünflächen auf die Immobilienpreise: Eine hedonische Analyse für die Stadt Berlin, in: *Raumforschung und Raumordnung*, 75 (2017), S. 429-438.

²⁵ Tyrväinen, Liisa / Miettinen, Antti (2000): Property Prices and Urban Forest Amenities, in: *Journal of Environmental Economics and Management*, Vol. 39 [2], S. 205-223.

- Eine Studie aus den Niederlanden kam für Wohnungen und Einfamilienhäusern auf einen durchschnittlichen Anstieg des Immobilienwerts von 2 Prozent pro 10 Prozent mehr Grünfläche in der Nachbarschaft. Bei Reihenhäusern steigt der Immobilienpreis außerdem um 6 %, wenn die Entfernung zu einem Stadtpark um 10 % abnimmt.²⁶

Wir haben also die Situation, dass

1. Investitionen in grüne Infrastruktur (Stadtparks, Straßenbäume etc.) die Bodenwerte signifikant erhöhen;
2. die Kommunen notorisch pleite sind und solche Investitionen kaum mehr durchführen. Stattdessen nimmt die Zahl an Straßenbäumen und Grünflächen vielerorts ab, da sie gegenüber anderer Flächennutzungsansprüche regelmäßig den Kürzeren ziehen, worunter die Lebensqualität in den Städten leidet;
3. wenn doch einmal investiert wird, die privaten Bodeneigentümer massiv und ohne eigenes Zutun profitieren;
4. das Eigentum an Boden, Spekulation und Hortung auch deshalb eine lukrative Angelegenheit sind (denn diese Beobachtungen gelten natürlich nicht nur für Stadtgrün, sondern für jegliche öffentliche Investitionen) und dadurch
5. Boden und finanzierbarer Wohnraum zusätzlich unnötig verknappt wird.

Was ist die Alternative?

Der berühmte Ökonom Joseph Stiglitz, Träger des Alfred-Nobel-Gedächtnispreises für Wirtschaft, zeigte 1977 mathematisch, dass staatliche Investitionen in Infrastruktur und öffentliche Güter durch die Attraktivitätssteigerung der betroffenen Gegend den Gesamtwert des Bodens in einer Volkswirtschaft um mehr erhöhen, als sie selbst

²⁶ Li, Jianfei / Ossokina, Ioulia / Arentze, Theo (2024): The Impact of Urban Green Space on Housing Value: A Combined Hedonic Price Analysis and Land Use Modeling Approach, in: Journal of Sustainable Real Estate, Vol. 16 (1), 2432758, DOI: 10.1080/19498276.2024.2432758

kosten.²⁷ Diese Beobachtung wird seither als „Goldene Regel der kommunalen Finanzen“ oder auch als Henry-George-Theorem bezeichnet und konnte in späteren Untersuchungen immer wieder bestätigt werden.²⁸

Die goldene Regel besagt, dass staatliche Ausgaben für z.B. Parks, U-Bahnlinien, Schulen usw. den Gesamtwert des Bodens soweit erhöhen, dass die Fixkosten der öffentlichen Leistungen vollständig finanziert werden können. Abschreibungen, Kapitalkosten, notwendigen Personalkosten etc. könnten somit vollständig aus den Bodenrenten finanziert werden. Notwendig wäre hierfür die Abschöpfung der Wertsteigerungen durch die Städte bzw. den Staat.

Die Notwendigkeit des Zugriffs auf die Wertzuwächse haben bereits 1976 die Vereinten Nationen unterstrichen:

„Der unverdiente Zuwachs, der sich aus der Steigerung der Grundstückswerte infolge einer Änderung der Landnutzung, aufgrund öffentlicher Investitionen, Entscheidungen der öffentlichen Hand oder aufgrund des allgemeinen Wachstums der Gemeinde ergibt, muss Gegenstand einer angemessenen „Rückeroberung“ (recapture) durch öffentliche Stellen (die Kommune) sein.“²⁹(Übersetzung vom Autor, DM).

Ein solches „Recapture“ hätte offensichtlich den Vorteil, dass Investitionen, die für die klammen kommunalen Haushalte anderweitig nicht finanzierbar sind, plötzlich möglich wären. Zudem scheint die Abschöpfung der Gewinne aus Bodenwertzuwächsen eine vergleichsweise gerechte Sache zu sein, da die Profiteure der öffentlichen Investitionen herangezogen werden und die Wertzuwächse der Grundstücke nur in den seltensten Fällen auf deren persönlicher Leistung basieren.

Eine pragmatische Möglichkeit für Deutschland könnte die Umgestaltung der Grundsteuer hin zu einer Bodenwertsteuer sein. Die Bemessungsgrundlage einer reinen Bodenwertsteuer bezieht ausschließlich Grund und Boden ein, nicht aber etwaige darauf errichtete Gebäude. Eigene Leistungen der Grundstückseigentümer (z.B. Gebäudesanierungen) bleiben von der Steuer also unberührt. Somit besteuert sie nur diejenigen Immobilienanteile, die maßgeblich von gesellschaftlichen Leistungen (also

²⁷ Arnott, Richard / Stiglitz, Joseph, (1979): Aggregate Land Rents, Expenditure on Public Goods, and Optimal City Size, in: Quarterly Journal of Economics 93/4, S. 471-500.

²⁸ Z.B. von Mason Gaffney sowie von Kristian Behrens und seinen Kollegen.

²⁹ United Nations (1976), zitiert nach: Walters, Lawrence (2013), Land Value Capture in Policy and Practice, Annual World Bank conference on Land and Poverty, Washington DC: World Bank.

hier die Investition in grüne Infrastruktur) bestimmt werden. Eine solche Steuer ist unbürokratisch und einfach umsetzbar, da die Bodenwerte bereits heute fast flächen-deckend für Deutschland in Form der Bodenrichtwerte vorliegen.

Die Kommunen können so in die Lage versetzt werden, die für eine „grüne Wende“ notwendigen Investitionen in Straßenbäume, Stadtparks usw. zu tätigen. Die generierten Mehreinnahmen könnten eine wesentliche Finanzierungsquelle für eine klimaresiliente Transformation der Städte sein. Statt Milliarden nicht vorhandenen Geldes auszugeben oder an anderen notwendigen Leistungen zu sparen, um die sinnvolle Investition in eine halbe Million Straßenbäume zu finanzieren, sollte Berlin und sollten andere Städte neue Wege bestreiten und das Geld, das heute in den Taschen privater Bodeneigentümer landet, der Gesellschaft wieder zur Verfügung stellen.

Prof. Dr. Daniel Mühlleitner
Hochschule Kehl/Rhein
E-Mail: muehlleitner@hs-kehl.de