

Verfügungsrechte und Raumnutzung

Grundrente und externe Effekte als ökonomische Konzepte
und Erklärungsmodelle der Raumentwicklung

Dissertationsschrift

Vorgelegt von Dirk Bracke

Fakultät Raumplanung • Universität Dortmund

Gutachter:

Prof. Dr. Benjamin Davy

Prof. em. Dr. Hartmut Dieterich

Die vorliegende Arbeit ist im Juni 2004
beim Promotionsausschuss der Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund,
als Dissertation zur Erlangung des Dr. rerum politicarum (Dr. rer. pol.) eingereicht worden.

In Absprache mit der Prüferkommission wurden Titel und Untertitel
der Arbeit im Hinblick auf die Veröffentlichung abgeändert.

Das Promotionsverfahren wurde unter dem Titel
„Ökonomische Rauman eignung“ –
„Verfügungsrechte, externe Effekte und Grundrente“ (Untertitel)
durchgeführt und wurde mit der Disputation am 16.9.2004 erfolgreich abgeschlossen.

Die Mitglieder der Prüfungskommission:

Prof. Dr. Benjamin Davy (Gutachter)

Prof. em. Dr. Hartmut Dieterich (Gutachter)

Dr. Hermann Bömer (Prüfer)

Dr.-Ing. Habil. Hartwig Junius (Prüfer).

Alle Angehörige oder ehemalige Angehörige der Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund.

Ich versichere, die Arbeit alleine und ausschließlich mit den angegebenen Hilfsmitteln erstellt
zu haben.

Dirk Bracke

Braunschweiger Str. 18

44145 Dortmund

Inhaltsverzeichnis

1	Raum, Boden und Steuerung	7
1.1	Defizite und Interessen	8
1.1.1	Defizit und Rauman eignung: Individuelle Interessen.....	9
1.1.2	Defizite der Koordination: Steuerungsprobleme.....	10
1.1.3	Defizite der Theoriebildung: Erkenntnisinteresse.....	15
1.2	Aufbau der Arbeit	20
2	Grundlagen ökonomischer Theoriebildung	23
2.1	Die ökonomische Theorie der Verteilung	24
2.1.1	Grundlagen: Von der Klassik zur Neoklassik.....	24
2.1.2	Die Theorie des allgemeinen Gleichgewichts.....	27
2.1.3	Markt und Preisbildung.....	29
2.1.4	Einkommen und Renten.....	31
2.1.5	Externe Effekte.....	36
2.2	Die ökonomische Analyse von Institutionen	40
2.2.1	Verfügung und Eigentum.....	40
2.2.2	Eigentum als Institution.....	43
2.2.3	Eigentum als Internalisierung.....	45
2.2.4	Eigentum und Allokation.....	47
2.3	Die Externalitäten ökonomischer Theorie	50
2.3.1	Modell und Wirklichkeit.....	50
2.3.2	Akkumulation und Invarianz.....	52
2.3.2.1	Akkumulation und Allokation.....	53
2.3.2.2	Invarianz und Präferenz.....	54
2.3.2.3	Eigentum und Abhängigkeit.....	57
2.3.3	Externalität und Internalisierung.....	58
2.3.3.1	Eigentum und Externalität.....	58
2.3.3.2	Die Effizienz der Abstimmung.....	60
2.3.4	Wohlfahrt und Knappheit.....	62
2.3.4.1	Wohlfahrt und Rationalität.....	63
2.3.4.2	Objektivität und Souveränität.....	64
2.3.4.3	Präferenz und Distribution.....	66

3	Die Theorie der Grundrente.....	68
3.1	Rente und Grundrente.....	68
3.1.1	Fläche als Ware.....	68
3.1.2	Verfügungsrechte über Fläche als Ware.....	72
3.1.3	Verfügung und Allokation.....	74
3.1.4	Der Erklärungsbereich einer Theorie der Grundrente.....	78
3.2	Kategorien der Grundrente.....	79
3.2.1	Differentialrente.....	79
3.2.1.1	Differenzen der Qualität: Ricardo.....	79
3.2.1.2	Differenzen der Lage: Von Thünen.....	81
3.2.1.3	Die differenzierte Stadt : Alonso.....	83
3.2.1.4	Wert durch Qualität.....	87
3.2.2	Intensitätsrente.....	89
3.2.2.1	Intensität als Ergebnis.....	90
3.2.2.2	Intensität als Annahme.....	92
3.2.2.3	Die Intensität des Konsums.....	93
3.2.2.4	Wert durch Intensität.....	94
3.2.3	Monopolrente.....	97
3.2.3.1	Das Monopol der Lage.....	97
3.2.3.2	Die Lage des Monopols.....	98
3.2.3.3	Die Lage der Eigentümer.....	98
3.2.3.4	Wert durch Eigentum.....	100
3.2.4	Absolute Rente.....	102
3.2.4.1	Die Grenze des Eigentums.....	102
3.2.4.2	Die Rente des Eigentums.....	103
3.2.4.3	Die Funktionalisierung des Eigentums.....	104
3.2.4.4	Wert statt Nutzung.....	105
3.2.5	Redistributive Rente.....	111
3.2.5.1	Die Erschließung des Raumes.....	113
3.2.5.2	Die Förderung der Mobilität.....	114
3.2.5.3	Die Förderung der Niederlassung.....	115
3.2.5.4	Der staatliche Wertausgleich.....	116

4	Boden und Markt	121
4.1	Verfügungsrechte und Grundrente	123
4.2	Entstehung und Aneignung der Grundrente	126
4.2.1	Differentialrente, Monopolrente, Intensitätsrente	128
4.2.2	Absolute Rente	130
4.2.3	Redistributive Rente	133
4.3	Externalisierung, Internalisierung und Grundrente	135
4.3.1	Raumaneignung im Modell	136
4.3.1.1	Modellannahmen	136
4.3.1.2	Die Trennung der Erklärungsansätze	138
4.3.1.3	Die Kosten der Aneignung	141
4.3.1.4	Die Last der Erschließung	144
4.3.2	Implikationen des Modells	147
4.3.2.1	Raumaneignung, externe Effekte und Grundrente	149
4.3.2.2	Raumaneignung und Wachstum	150
4.3.2.3	Raumnutzung und externe Effekte	152
4.4	Ökonomische Raumaneignung	156
4.4.1	Grundlagen	156
4.4.1.1	Wohnen, Konsum und Rente	159
4.4.1.2	Rente, Wert und Diskontierung	161
4.4.1.3	Raumstruktur und Wohlfahrt	163
4.4.2	Aktuelle Aspekte der ökonomischen Raumaneignung	167
4.4.2.1	Die Grundlage: Beharrung	167
4.4.2.2	Das Interesse: Ausbreitung	169
4.4.2.3	Selbstverstärkende Extensivierung	174
4.4.3	Redistribution und Raumentwicklung	175
4.4.3.1	Geförderte Raumstrukturen	176
4.4.3.2	Geförderte Interessen	178
4.4.4	Siedlungsentwicklung als Hypothek	181
5	Verfügung, Raum und Grundrente	184
5.1	Boden, Verfügung, Recht und Wirtschaft	184
5.1.1	Grundrente als Monopolrente	185
5.1.2	Grundrente als staatliche Rente	187
5.1.3	Grundrente, Wirtschaftstheorie und Umweltökonomie	188
5.2	Ausblick: Raumnutzung, Rente und Redistribution	191
	Literaturverzeichnis	195

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Dynamische Verteilung städtischer Nutzungen	84
Abbildung 2: Wertentwicklung des Bodens	107
Abbildung 3: Schema der Entstehung und Erklärung von Grundrenten	125
Abbildung 4: Grundrente und Grundrentenkategorien	127
Abbildung 5: Modell des stadtreionalen Bodenmarktes.....	170

Verwendete Abkürzungen

AGT:	Allgemeine Gleichgewichtstheorie
BauGB:	Baugesetzbuch
CBD:	Central Business District
NIÖK:	Neue Institutionelle Ökonomie
NUE:	New Urban Economics
ROG:	Raumordnungsgesetz
WfA:	Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen
z.n.:	Zitiert nach

1 Raum, Boden und Steuerung

Ihrem Anspruch nach leistet die vorliegende Arbeit Beiträge zur Raumökonomie. Auf der Basis einer Diskussion der Verfügungsrechte sollen anhand der theoretischen Konzepte „Grundrente“ und „externe Effekte“ aktuelle Raumentwicklungen analysiert werden.

Der Trend dieser „aktuellen“ Entwicklungen wird in der Fachöffentlichkeit seit ca. 40 Jahren als Suburbanisierung bezeichnet. Die lang anhaltende Diskussion und der ausbleibende Erfolg von Steuerungsmaßnahmen werden zum Anlass genommen, die theoretische Fundierung der gängigen Erklärungsansätze auf mögliche Mängel zu untersuchen.

Die Ausgangshypothese der Untersuchung bildet die Überschrift des Kapitels 4.4: „Ökonomische Raumaneignung“. Dies meint zunächst, dass es aus individueller Perspektive wirtschaftlich ist, Raum anzueignen. Auch der Prozess der individuellen Raumaneignung selbst kann nach ökonomischen Kriterien bewertet werden. An die staatliche Steuerung kann der Anspruch gestellt werden, ökonomisch effizient zu organisieren, was individuell gewünscht wird.

Auf beiden Ebenen wird noch eine weitere Bedeutung „ökonomischer Raumaneignung“ erkennbar. Raum hat, wie im Prozess der Suburbanisierung deutlich sichtbar wird, direkten Einfluss auf die individuelle Wohlfahrt, doch wird Raum gerade im Prozess der Aneignung ökonomischen Interessen unterworfen. In der sozialen Konstruktion des Raumes geschieht eine Verschiebung hin zum Blickwinkel der ökonomischen Bewertung. Neben einer Prägung individueller Entscheidungen durch Ausrichtung an denen der Gesamtheit wird auch eine gesellschaftliche Prägung erreicht: die Diskussion des Themas unter vornehmlich ökonomischen Gesichtspunkten lässt sich auch als Raumaneignung ökonomischer Sichtweisen beschreiben.

Die Verbindungen unter den vorgestellten Thesen werden deutlich in einer Analyse des Einflusses von Verfügungsrechten, der gesellschaftlich legitimierten Form der Aneignung, auf Raumnutzungen. Verfügungsrechte weisen Personen Sachen zu. Die Institution „Eigentumsrecht an Boden“ macht Raum zu einer „Sache“, über die „verfügt“ wird.

Die Funktionen der Verfügungsrechte werden in der vorliegenden Arbeit genutzt, die Gemeinsamkeiten der ökonomischen Konzepte der „externen Effekte“ und der „Grundrente“ darzustellen und Konsequenzen zu diskutieren. Die dabei unvermeidliche Kritik an der herrschenden Wirtschaftstheorie weckt Zweifel am Aussagegehalt der neoklassischen Umweltökonomie insgesamt und führt konkret zu der Einschätzung, dass der Aussagegehalt der neoklassischen Standorttheorien durch Beachtung der mit Verfügungsrechten verteilten Machtpositionen in Richtung einer als umfassend verstandenen Raumökonomie erweitert werden muss

1.1 Defizite und Interessen

Ein Defizit bezeichnet allgemein die Abweichung des Ist-Zustandes einer Gegebenheit von einem Soll-Zustand, einer Vorstellung über die Gegebenheit. Die Wahrnehmung von Defiziten bringt Individuen dazu, sich um einen Ausgleich zu bemühen, und ein Merkmal freier Gesellschaften ist es, die individuellen Bemühungen um Befriedigung ihrer Interessen zuzulassen und Abstimmungsformen für die dabei unvermeidlich entstehenden Konflikte zu implementieren. Eines der zur Lösung dieser Konflikte eingeführte Abstimmungssysteme ist der Markt. Das zweite Standbein der gesellschaftlichen Abstimmung ist die politische Steuerung der Marktbedingungen.

Die Definition und Ausgabe handelbarer Eigentumsrechte durch den Staat weist daraufhin, dass beide Abstimmungsformen als komplementär bezeichnet werden müssen: Kein Markt ohne Staat. Der Abstimmung über den Markt werden Vorteile in der Allokation der Mittel nachgesagt. Diesen Vorteilen stehen Nachteile gegenüber: der Erfolg, seine Bedürfnisse auf dem Markt befriedigen zu können, ist unsicher. Das einzig Sichere ist der Wettbewerb; die Konkurrenz und das Gebot des höchsten Preises bieten die Sicherheit, nicht zu bekommen, wofür man nicht zahlen kann.

Die Unsicherheit über die Zukunft wird durch die Bewegungen der Märkte nicht gemildert. Unsicherheit gefährdet die Verwirklichung der individuellen Interessen, Unsicherheit bezieht sich prinzipiell auf zukünftige Ereignisse. Eine der Aufgaben des Staates als komplementäre Institution zum Markt ist daher die Schaffung von Sicherheit. Der Versuch, Sicherheit zu bieten, führt zu dem Bemühen, zukünftige Entwicklungen vorausszusehen und zu beeinflussen.

Eine derart gezielte Steuerung der Zukunft wird als Planung bezeichnet. Sie soll im Interesse der Schaffung von Sicherheit dafür sorgen, dass die Verwirklichung individueller Interessen mit den gesellschaftlichen Zielen abgestimmt werden. Raumplanung ist der Versuch, dies im Bezug auf räumliche Nutzungen zu tun.

Als Vermittlungsinstanz zwischen divergierenden individuellen Interessen und – mehr oder weniger ungenau definierten „gesellschaftlichen Zielen“ wird die Arbeit der Raumplanung immer Anlass zur Wahrnehmung von Defiziten bieten. Aus den folgenden Ausführungen über einige aktuell diskutierte Trends der Raumnutzung und entsprechende Defizitanalysen werden in Kap. 1.1.3 Erkenntnisinteresse und Forschungsfragen dieser Arbeit abgeleitet.

1.1.1 Defizit und Rauman eignung: Individuelle Interessen

Individuelle Rauman eignung ist unausweichlich: die körperliche Existenz des Menschen erfordert seinen Aufenthalt im Raum. Notwendige und gewünschte Nutzungen und Tätigkeiten erfordern darüber hinaus Zugänge zur Raumnutzung, die je nach Charakter der Nutzung mehr oder weniger dauerhaft ausgeführt werden müssen.

Eins der Bedürfnisse nach dauerhaften Nutzungen resultiert aus der Notwendigkeit, vor äußeren Einflüssen geschützt zu sein. Wohnraum, der diesen Schutz gewährleistet, wird daher zu einem der Grundbedürfnisse gezählt. Ist das Grundbedürfnis erfüllt, können weitere Kriterien identifiziert werden, nach denen Wohnraum bewertet wird. Da er selbst unbeweglich ist, ist seine Lage im Raum von hoher Bedeutung. Da er bezahlt werden muss, ist die Frage nach der Bezahlbarkeit in Relation zu weiteren notwendigen Ausgaben bzw. den Einnahmen wichtig.

Die Bedürfnisse innerhalb dieser Kriterien sind individuell verschieden gewichtet, Empfindungen von Defiziten können überall auftreten. Die gesellschaftliche Wahrnehmung von Defiziten in der Wohnungsversorgung ist über die Definition von Mindeststandards klar definiert; individuell kann aber auch weit oberhalb dieses Versorgungsniveaus Nachfrage entstehen nach Wohnraum, der anders gelegen oder besser ausgestattet ist oder mehr an Fläche bietet.

Die Vergabe von Wohnraum ist an die Zahlung einer Miete oder Pacht (als wiederkehrende Zahlung zur Nutzungsüberlassung) oder einen Kaufpreis (zur Überlassung der absoluten Verfügungsrechte) gebunden. Mit dieser Unterscheidung wird ein weiteres Kriterium zur Bewertung von Wohnraum eingeführt: beide Wege der Befriedigung des Grundbedürfnisses erfordern einen bestimmten Aufwand von Mitteln. Die Dauerhaftigkeit und der Wert des erworbenen Gutes für das persönliche Vermögen unterscheiden sich aber grundsätzlich.

Nach Beurteilung der Konsumenten führen die beiden Wege überdies zu unterschiedlichen Vorteilen in der Nutzung. Die Selbstbestimmung und die Wohnqualität, die mit dem Eigentum eines Hauses assoziiert werden, sind neben dem Werterhalt die Hauptbeweggründe für die Anschaffung, vgl. Hentschel (1999:674), Jokl/Zehnder (2001:395ff). Wunsch und Wirklichkeit fallen allerdings noch deutlich auseinander. So wollen 70 % (Wüstenrot 2002:158) bis 80% (Parlasca 1999:16) der Deutschen im eigenen Haus leben, aber nur ca. 30 % haben sich diesen Traum erfüllt.

Die Aneignung von Raum kann außer zu den beschriebenen Interessen der Reproduktion und Wertanlage auch aus Renditeinteressen geschehen. Wohnraum, der für andere zur Mietwoh-

nung wird, ist eine Wertanlage mit hoher Beständigkeit und einer im Vergleich zum Kapitalmarkt geringen, aber sicheren Gewinnerwartung.

Die Interessen an Renditen, Werterhalt und Versorgung treffen sich auf dem Wohnungsmarkt, entsprechend werden Defizite von den Marktteilnehmern sehr verschieden definiert. Aus den Interessen ableitbare mögliche Kriterien zur Beurteilung der Wohnungs- und Bodenmärkte betreffen neben wirtschaftlichen Faktoren wie Renditeerwartungen und Sicherheit der Wertanlage z.B. auch Qualitätsmerkmale des Wohnraumes und seiner Umgebung.

Die grundlegende Problematik typischer individueller Ansprüche in dieser Hinsicht wurden schon 1927 von Tucholsky treffend beschrieben: „Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße, mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, [...] aber abends zum Kino hast du nicht weit.“ Außer diesen Interessen, die schon innerhalb der Entscheidungen eines Individuums zu Konflikten führen, können konfligierende Interessen auch zwischen Individuen festgestellt werden, z.B. im Bezug auf die Ansprüche an die Rendite und Qualität der Wohnraumversorgung. Die Interessen der Individuen führen sowohl zu Forderungen nach einem geringen als auch einem hohen Niveau der Wohnungsmieten, nach geringer und hoher Qualität, nach geringer und hoher städtebaulicher Dichte.

1.1.2 Defizite der Koordination: Steuerungsprobleme

Die zuvor genannten Interessen treffen auf dem Bodenmarkt zusammen, auf dem neben landwirtschaftlichen Nutzflächen auch Bauland gehandelt wird, das aufgrund planungsrechtlicher Vorschriften in die Teilmärkte für Gewerbebauland, Bauland für selbstgenutzte Wohnimmobilien und für Mietgeschosswohnungsbau einzuordnen ist. Die Teilmärkte sind aufgrund der Nutzungsvorschriften streng getrennt, sie beeinflussen sich unmittelbar durch ihre räumliche Anordnung sowie mittelbar über ihre Wirkung in der Gesamtwirtschaft.

Eine Verteilung von Grundstücken kann nicht ohne eine Instanz verlaufen, die einzelne Grundstücke definiert, die institutionellen Rahmenbedingungen für die Eigenschaften der zu erwerbenden Rechtstitel schafft und deren Sicherheit garantiert. Der Markt kann zwar für die Verteilung gehandelter Waren unter den Nachfragern sorgen, die Ware „Bauland“ selbst stellt aber nur der Staat her.

Steuerungsprobleme in der „Baulandproduktion“ (vgl. Bökemann 1982) und der Bodenordnung – als Gesamtheit der staatlichen Maßnahmen der Bodenpolitik – ergeben sich aufgrund der divergierenden individuellen Interessenlagen, gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen und durch Effekte der Steuerungsmechanismen und -eingriffe selbst. Sind keine von den individu-

ellen Interessen abweichenden gesellschaftlichen Ziele explizit benannt, kann davon ausgegangen werden, dass die optimale Organisation der Bedürfnisbefriedigung die primäre Aufgabe der planerischen Steuerung darstellt. Die Tätigkeit der Baulandproduktion und deren Ergebnis in Form von Raumstrukturen, können dann z.B. nach dem Kriterium der Effizienz bewertet werden.¹

Einige Ansprüche an die Bereitstellung von Bauland, die aus den individuellen und gesellschaftlichen Interessen resultieren, fasst Dieterich (1994:357) zusammen: „[...] die Bodenordnung muß gewährleisten, dass das richtige Grundstück am richtigen Ort zur richtigen Zeit zu einem angemessenen Preis zur Verfügung steht. Dabei muß noch die ökonomische Effizienz und die soziale Ausgewogenheit gewahrt werden.“²

Bei einem solchen Maximalanspruch sind Mängel in der Ausführung unausweichlich. Die potenziell unerschöpflichen Interessen der Nachfrager schaffen die Basis für eine stete Wahrnehmung von Defiziten. Zur Lösung der skizzierten Aufgabe der Bodenordnung muss Raum geteilt und definiert werden. Die abgeteilten Stücke müssen erreichbar sein, sie müssen nach ökonomischen Bewertungsmaßstäben sinnvoll gestaltet sein. Neben diesen ökonomischen Kriterien müssen in der Durchführung der Aufgabe auch noch im weitesten Sinne Belange des sozialen Miteinanders in der Gesellschaft beachtet werden.

Die Kritik der Betroffenen ist sicher, und sie kann die gleichen Phänomene in sehr verschiedene Richtung interpretieren. Den an möglichst naturbelassener Landschaft interessierten Bürgern wird zuviel Boden verbraucht; den Nachfragern werden zu wenig Häuser dort gebaut, wo sie gebraucht werden; während Eigentümer von Mietshäusern in anderen Räumen Leerstände beklagen. Städte werden zunehmend als unattraktiv empfunden; Einfamilienhaussiedlungen aber auch.

In den bisherigen Bemühungen der Bodenordnung zur Bearbeitung dieses Konfliktstoffs hat sich in der Bundesrepublik Deutschland ein Bündel an Steuerungsinstrumenten herausgebildet, deren Wirkung selbst der Kritik ausgesetzt ist: „Der Wohnungsmarkt mit objektbezogenen Subventionen, Mieterschutz, Verbot der Zweckentfremdung; Wohngeld, Erschließungsmo-

.....

¹ Zur Ungewissheit, nach welchen Kriterien der Beitrag der Raumstruktur zur Wohlfahrt zu bemessen ist vgl. hier Kap. 4.4.1.3. Einigkeit besteht weitgehend darüber, dass unkoordinierte Raumnutzung allein aufgrund der ökonomisch ineffizienten Lösungen der Erschließung nachteilig wäre. Vgl. Davy (1998 u. 2000a), Kienle (2001), Kühn (1998), Brake (1997), Prieb (1999), Kienle (2001:4f).

² Vgl. Nachtkamp (1994), Holzheu (1988:47f).

nopol der Gemeinden für Bauland etc. hat mit zur Unterversorgung der Bürger mit Wohnraum beigetragen und zur massiven Verschwendung von Steuergeldern geführt“ (Röck 1995:274).

Eine weitere Ebene der Kritik betrachtet neben der von Röck betrachteten Verteilung von Wohnraum auch raumstrukturelle und ökologische Aspekte. Die Allokation des Bodens im gesellschaftlichen Maßstab wird als Siedlungsentwicklung bezeichnet, als Kriterien der Beurteilung gelten die Rate des „Bodenverbrauchs“ – der neu in Anspruch genommenen Boden pro Zeiteinheit – sowie dessen räumliche Verortung.³ Beide Kriterien werden in den letzten Jahrzehnten genutzt, um Missstände der Siedlungsentwicklung zu diagnostizieren.

Wird die Verortung neu ausgewiesener Bauflächen betrachtet, kann die heutige Siedlungsentwicklung als „disperse“, ungeordnete Verteilung im Raum bezeichnet werden, vgl. Einig (2000:7). Erweiterungen des Siedlungsraumes könnten jeweils im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche stattfinden, faktisch werden neue Standorte aber auch in nicht-integrierten Lagen ausgewiesen und besetzt. Dieser Prozess, nach Brückner/Schmitt (1988:2) „ein Anteilszuwachs des Umlandbereiches einer Stadtregion gegenüber der Kernstadt, bezogen auf Einwohner, Arbeitsplätze oder sonstige raumrelevante Potentiale oder Aktivitäten“, wird als Suburbanisierung bezeichnet und stellt laut dem Raumordnungsbericht 2000 „ein wichtiges Planungsproblem der Zukunft“ dar (BBR 2000:23).⁴

In diesem Bericht wird auch festgestellt (ebd.:5), dass sich die „Lebensverhältnisse in Stadt und Land“ weiter angeglichen haben. Der Umstand, dass dies kein Widerspruch ist, sondern beides aus Aufgaben der entsprechenden Planungsträger folgt, offenbart ein weiteres Steuerungsproblem: Planungsprobleme können nicht nur im Bezug auf die zu regelnde Materie gesehen werden, sondern auch im Bereich der internen Zielkonflikte. Werden gleichzeitig sich widerstrebende Ziele verfolgt, ist eine suboptimale Verwendung staatlicher Mittel zu vermuten.⁵

Dies kann z.B. an kommunalen bzw. staatlichen Ausgaben für Infrastrukturleistungen gezeigt werden, die durch Suburbanisierung steigen. Neben der Neuanlage von Infrastruktureinrichtungen in den Zielgemeinden führt die fortwährende Wanderungsbewegung auch zu finan-

.
³ „Fläche“ als Größe kann nicht verbraucht werden. In der fachöffentlichen Diskussion wird i.d.R. die Entwertung von „Boden“ nach ökologischen Kriterien dem Verbrauch gleichgesetzt, vgl. Schaal (1999:21).

⁴ Vgl. Boustedt (1975:71). Zu Phasen der Suburbanisierung: Schubert (1999). Aktuelle Tendenzen diskutiert Herfert (2002:339ff) anhand der Begriffe „Disurbanisierung“ und „Reurbanisierung“.

⁵ Der erhöhte Flächenverbrauch durch Suburbanisierung steht gegen § 1a BauGB (vgl. BBR 2000:23), die Schaffung „gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen“ ist Aufgabe nach § 1 Abs. 2 ROG. Zum Problem der Steuerungskonflikte allgemein s. Scharpf (1979).

ziellen Belastungen der kommunalen Haushalte in den Quellgemeinden, da die zu erhaltende Infrastruktur von weniger Einwohnern getragen werden muss.⁶ Diese Problemlagen ziehen wiederum staatliche Bemühungen z.B. in Form von speziellen Förderungen nach sich. So sind die Schrumpfungstendenzen in ostdeutschen Städten Anlass für das Programm „Stadtumbau Ost“, vgl. Nagel (2001).⁷

Das Problem der Verortung neuer Bauflächen wird in der Fachliteratur vor allem mit Problemen in der Abstimmung zwischen den zur Ausweisung berechtigten Planungsträgern begründet. Die Planungshoheit der Gemeinden führt zu einer Konkurrenzsituation, in der Ausweisungen auch politische Mittel darstellen und die wünschenswerte Koordination der Siedlungstätigkeit behindern.⁸

Auch die Summe der Baulandausweisung steht in der Kritik. Diese kann zunächst generell verstanden, damit aber auch entkräftet werden: angesichts der zuvor skizzierten individuellen Interessen wird kein Maß gefunden werden können, das allen Ansprüchen gerecht wird.⁹

Die Summe der Flächenausweisungen wird auch aus Interessen am Boden- und Landschaftsschutz kritisiert. Eine „Trendwende im Landverbrauch“ wurde schon in der „Bodenschutzkonzeption“ der Bundesregierung von 1985 gefordert, vgl. IMAB (1985). Die Rate der Neuinanspruchnahme von Boden für Siedlungs- und Verkehrszwecke bewegte sich aber trotz der Aufnahme einer allgemeinen Schutzbestimmung natürlicher Lebensgrundlagen in Art. 20a GG

.....
⁶ Aus der aktuellen Literatur s. Bauer (2003), Gatzweiler (2003), ILS (2002), Müller (2002), Göschel (2003), Nagel (2001), Krupinski (2003), Heitkamp (2002).

⁷ Zu diesem Thema auch Dick (2001). Vgl. für die Belastung der Kernstädte Conrad (1980) und Moeckel et al. (2002). Zur Zeit der Fertigstellung dieser Arbeit (2004) liegen die Probleme der Kommunen nach ihrer Selbsteinschätzung vor allem im Bereich der Finanzen, hohe Wertungen erhalten auch die Probleme „Innenstadtentwicklung“ und „Suburbanisierung“, dies in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung (Bretschneider 2004). Zur sich „dramatisch verschlechternden“ Lage der kommunalen Haushalte vgl. Karrenberg (2002).

⁸ Die Planungshoheit wird aus Art. 28 GG abgeleitet, vgl. ausführlich Seitz (1998). Die politischen Aspekte dieses Themas wurden in letzter Zeit ausgiebig diskutiert, vgl. Einig (1999 u. 2000), Apel et al. (1995), Koch (2000), ARL (1999), Dosch/Beckmann (1999a). Zur Kritik an der methodischen Grundlegung der Flächenausweisung durch Bedarfsberechnungen Stelling (2001) und Köhl (2003), zu Alternativen Heitkamp (1999). Durch Koordination der Flächenausweisungen mit den Mitteln der Regionalplanung wird das Leitbild der „Dezentralen Konzentration“ verfolgt, vgl. ARL (1999), Brake (1994 u. 1998). Das Leitbild verfolgt einen Mittelweg zwischen der Konzentration der Neuausweisungen und einer unregelten Suburbanisierung.

⁹ Vgl. (Davy 1996 und 2000a) zum „Baulandparadoxon“: es besteht gleichzeitig ein Mangel und ein Überschuss an ausgewiesenem Bauland. S.a. Doubek (2002:23) zum „Baulanddilemma“.

und der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB im Zeitraum nach der Bodenschutzkonzeption kontinuierlich über 120 ha/Tag, vgl. Siedentop (2003).¹⁰

Nach der im Jahr 2002 von der Bundesregierung verabschiedeten „Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“ ist die Reduktion des täglichen Zuwachses auf 30 ha/Tag im Jahr 2020 anzustreben (vgl. Bundesregierung 2002).¹¹

Diese Verringerung des Angebotes wird sich unabhängig von der Organisation und Verortung auf die Preise und damit auf die individuelle Nachfrage nach Raumeignung auswirken. Aus der unbefriedigten Nachfrage bauwilliger Bürger nach Bauland werden zukünftige Steuerungsprobleme resultieren.

Bei unveränderten Rahmenbedingungen wird die individuelle ökonomische Rationalität der Raumeignung ungebrochen den Erwerb von Bauland empfehlen. Dieses Interesse liegt im Konflikt mit den gesellschaftlichen Interessen an Bodenallokation, die zum Beschluss des Sparzieles in der Nachhaltigkeitsstrategie führten.

.

¹⁰ In den letzten 40 Jahren stieg die Bevölkerungszahl um ca. 30 %, die Siedlungsfläche nahm dagegen um fast 100 % zu, vgl. Kötter (2001:151) und nimmt 11,8 % der Fläche der BRD ein. Dieser Wert schwankt naturgemäß mit dem Bilanzraum: er beträgt im bevölkerungsreichsten Bundesland, NRW, über 20 % und in einigen Großstädten (z.B. München, Berlin und Gelsenkirchen) jeweils über 70 % der gesamten Fläche (ebd.). Diese Werte haben jeweils Einfluss auf die insgesamt entstehenden Kosten und deren Verteilung sowie auf die direkt erfahrbare (Wohnumfeld-)Qualität und deren Verteilung. Die Bewertung dieser Zahlen ist daher nur auf der Grundlage normativer Urteile möglich, vgl. Kap. 4.4.1.3. Könnten Wirkungsbeziehungen wie eine Kopplung von Wirtschaftswachstum und Flächenverbrauch festgestellt werden (so die These der Enquete 1997:88), ließe sich der Zuwachs an Flächen gemäß dem Bedarf an wirtschaftlichem Wachstum steuern. Die Kopplung ist aber nur eine unbestätigte Vermutung, vgl. Pfeiffer (1993:26).

¹¹ Vgl. zum Begriff der Nachhaltigkeit grundlegend Hauff (1987), Harborth (1991), kritisch: Eblinghaus et al. (1996). Zum Begriff der Nachhaltigkeit in der deutschen Planungs- und Bodenpolitik s. Davy (1998), mit weitreichenden Analysen des Konfliktpotentials unter den „Drei Säulen der Nachhaltigkeit“ im Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“: Enquete 1998, als Leitlinie des ressourcenschonenden Städtebaus BfLR 1996, für eine kritische Bestandsaufnahme der Konzepte zur Verräumlichung der nachhaltigen Entwicklung Kienle (2001).

1.1.3 Defizite der Theoriebildung: Erkenntnisinteresse

Nach der Grundannahme der neoklassischen Wirtschaftstheorie führt die Verteilung von Gütern über den Marktmechanismus zu einer optimalen Allokation. Die Übertragung dieser Grundannahme auf den Bodenmarkt wird von Dieterich (1994:334) wie folgt beschrieben: „Im Rahmen der sich auf Grundstücke beziehenden ökonomischen Konkurrenz wird sich stets der Nutzer durchsetzen, der die Grundrentenpotentiale des betreffenden Grundstückes am besten auszuschöpfen versteht. Derjenige, der die höchsten Erträge erwartet, wird dann auch den höchsten Bodenpreis zahlen. [...] Grundsätzlich gilt, dass die beste Nutzung auf einem freien Bodenmarkt immer zum Zuge kommt, weil der Nutzer, der die höchsten Erträge mit dem Grundstück erzielen kann, auch den höchsten Preis bieten wird. Der Eigentümer, der ein Grundstück hält, wählt die optimale Nutzung und der Käufer eines Grundstückes nutzt es so, dass sich sein gezahlter Bodenpreis erwirtschaften läßt. Nicht nur in der Gegenwart sichert der Bodenpreis die beste volkswirtschaftliche Verwendung des Grundstücks. Auch die optimale Nutzungsfolge im Zeitablauf wird gesichert. Ein Grundstück wird nur dann von Nutzung freigehalten werden, wenn später höhere Erträge erzielt werden können, so hohe, dass sich vielleicht nicht einmal eine Zwischennutzung lohnt“.¹²

Die von Dieterich verwendeten Begriffe der „Erträge“ und „Grundrente“ können über die Formel der „ewigen Rente“ in einen Bodenwert umgerechnet werden, der in der Ermittlung von Grundstückswerten als Grundlage für konkrete Preisverhandlungen dient:¹³

$$\text{Bodenwert} = \frac{\text{Reinertrag (jährliche Grundrente)} \times 100}{\text{Zinssatz}}$$

Die Verwendung des Begriffes „Reinertrag“ deutet auf eine produktive Nutzung des Bodens hin, die aber in der heutigen Raumnutzung an Bedeutung abnimmt. Die o.g. Formel wird in abgewandelter Form auch in der Berechnung der Grundstückswerte für konsumtive Nutzungen angewendet, in denen aber kein Ertrag erwirtschaftet wird. Wird deshalb die „Grundrente“

¹² Entnommen aus dem Text „Bodenmarkt und Bodenpolitik“ in den „Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, Kühne-Büning et al. (1994).

¹³ Vgl. z.B. BRBS (1993:6). Die Formel wird generell eingesetzt, zuweilen aber mit anderen Begriffen. So setzt Becker (1986:126) statt „Bodenwert“ den „Bodenpreis“ ein, in der Ertragswertermittlung kann statt „Bodenwert“ auch „Ertragswert“ verwendet werden (vgl. Dieterich/Kleiber 1998:45).

als maßgebliche Grundlage der Wertbestimmung in der o.g. Formel genommen, wird nur scheinbar mehr Klarheit erreicht, da der Begriff der Grundrente nicht exakt definiert ist.¹⁴

Wird Grundrente als eine Art von Rente gesehen, entsteht sie nach Robinson (1933:102) als Folge von Marktunvollkommenheiten: „The essence of the conception of rent is the conception of a surplus earned by a particular part of a factor of production over and above the minimum earnings necessary to induce it into its work.“ Robinson’s Definition kann auf die Arbeit von Ricardo (1817:39) zurückgeführt werden, der die Entstehung von Renten durch unterschiedlich hohe Differenzen von Produktionskosten und -erlösen begründete.¹⁵

Ricardo entwickelte seine Erklärung an einem Modell der Raumnutzung, mit dem er zeigte, dass Standortvorteile als Produktionsvorteile bei gleichen Abnehmerpreisen zu Extragewinnen führen. Diese aus natürlichen Gegebenheiten entstehenden Gewinne nannte Ricardo (1817:34) Rente, und wenn diese Renten auf Bodennutzungen zurückzuführen sind, Grundrente. Die Höhe der Rente bestimmt sich nach den Differenzen der in einer bestimmten Produktion eingesetzten Böden. Die von Ricardo entwickelte und von Robinson verallgemeinerte Form von Renten wird daher auch als Differentialrente bezeichnet.

Wenn Differenzen der Produktionskosten auf die Wirkung natürlicher Unterschiede zurückgeführt werden können, kann die von Ricardo angeführte Begründung aber auch in eine ganz andere Richtung ausgelegt werden: „The whole of earnings of land in the economist’s sense is rent in the economist’s sense, [...]“ (Robinson 1933:102).¹⁶

.

¹⁴ Der in der Formel verwendete „Zinssatz“ wird hier nicht gesondert untersucht. Auch über seine Herkunft besteht Unklarheit, in der Literatur findet sich auch die Bezeichnung „allgemeiner Kapitalmarktzins“ (vgl. Friedrichs 2002, Walter 2000). Der „Liegenschaftszinssatz“ soll die durchschnittliche Wertsteigerung vergleichbarer Grundstücke wiedergeben (so § 11 Wertermittlungsverordnung), ob er allerdings tatsächlich im Nachhinein aus den entsprechenden Grundstückswerten erhoben werden oder zum gegebenen Zeitpunkt an den „allgemeinen Kapitalmarktzins“ angeglichen werden sollte, wird zuweilen noch diskutiert, vgl. Walter (2000), Gottschalk (1997). In dieser Arbeit wird diese Uneinigkeit als Folge der Unklarheit über die Stellung der Grundrente in der Gesamtwirtschaft dargestellt und in Kap. 4.4.1.2 als Teil der Diskontierung diskutiert.

¹⁵ Woll (1996:273f) definiert Rente als „Ertrag eines Faktors mit vollkommen unelastischem Angebot“, eine Umformung der Definition nach Robinson. Vgl. Samuelson (1980:235ff), Ziercke (1988:548ff), hier Kap. 2.1.4.

¹⁶ „Land“ steht bei Robinson (1933:19) für alle Naturgüter. In der vorliegenden Arbeit werden „Boden“ bzw. „Grund“ als Vorhandensein von „Fläche“ betrachtet (vgl. Kap. 3.1.1). Im Interesse einer lesbaren Darstellung wird nicht durchgehend exakt unterschieden zwischen dem gehandelten Gut „Eigentumsrecht an einem Grundstück“ und dem dadurch angeeigneten physischen Boden. Wenn der Zusammenhang nicht explizit etwas anderes verlangt, ist der innerhalb der rechtlichen Vorgaben der Planung mit bestimmten Nutzungsrechten ausgestattete Eigentumstitel an einem Grundstück gemeint.

Diese Deutung der Einkünfte eines Bodeneigentümers führt zu der Theorie, alle Preise für Bodennutzung als reine Monopolpreise anzusehen. Jegliche Grundrente wäre demnach Monopolrente. Während mit Differentialrente nur ein Teil der sichtbaren Zahlung z.B. in einem Pachtverhältnis bezeichnet wird, umfasst der Begriff der Monopolrente die gesamten Einkünfte. Die Diskrepanz zwischen den beiden möglichen Deutungen der Grundrente lässt sich durch die unterschiedliche analytische Behandlung von Eigentums- und Verfügungsrechten an Boden erklären. Diese Rechte – oder Institutionen – stellen die Formen dar, mit denen die individuellen Interessen an Raumnutzungen und deren Konstanz zum Ausdruck gebracht werden. Da die skizzierten Interessen an Raumnutzungen potentiell unendlich sind, der zur Verfügung stehende Raum aber endlich, entstehen Nutzungskonkurrenzen, die mittels Eigentumsrechten und deren Verteilung über den Markt entschieden werden.

Eigentumsrechte stellen gegenseitig anerkannte Handlungs- und Verfügungsrechte über Sachen dar und berechtigen zur Aneignung der Nutzen aus einer im Eigentum befindlichen Sache. Die aus einem Gut entspringenden Nutzen können nur über den Abstimmungsmechanismus „Markt“ vergeben werden, wenn derart definierte Verfügungsrechte bestehen. Engel (2002a:24) stellt daher fest: „Die wichtigste Leistung des Eigentums besteht in der Bewältigung von Knappheitsproblemen.“

Aus einem Eigentumsrecht können Teile der Verfügungsrechte herausgelöst werden, der Eigentümer kann z.B. die Nutzungserlaubnis gegen die Zahlung einer Pacht oder Miete vergeben. In der neoklassischen Definition der Rente in der Form der Differentialrente werden von den beiden in dieser Konstellation vertretenen Parteien nur eine analysiert. Für die Pächter wird die periodisch zu zahlende Summe zu einem Bestandteil ihrer Kosten und fließt in die Produktionskosten ein, die dem Eigentümer zugeflossene Summe wird nicht weiter betrachtet.

Eigentumsrechte an Boden werden so in der Differentialrententheorie ausschließlich in ihrer Funktion in einer Produktion betrachtet, während der Aspekt der Aneignung einer Rente zum Ansatz der Monopolrententheorie führt.

Bedeutsam wird dieser Unterschied, weil auch in der eingangs zitierten Folgerung über die optimale Allokation von Boden nur der Aspekt der Differentialrente beachtet wird. Werden Unterschiede in der Produktion betrachtet, kann angenommen werden, dass sich Unternehmen die Standorte suchen, die für sie die höchste Eignung aufweisen. Da sich angesiedelte Unternehmen in der Konkurrenz um einen Standort behaupten konnten, kann auch behauptet werden, dass die überlegene Nutzung die Vorteile des Standortes optimal zur Geltung bringt.

An dieser Vorstellung der optimalen Allokation muss auf der Grundlage der Monopolrententheorie gezweifelt werden. Wird die Aneignung der Nutzen betrachtet, werden distributive Aspekte statt der produktionsorientierten betont. Damit beeinflusst Grundrente primär die Verteilung unter den Marktteilnehmern, nicht aber die Allokation. Die ergibt sich durch die Entscheidungen der Marktteilnehmer, nicht aber aufgrund deren Bemühen um Verfolgung der ökonomischen Rationalität in einer Produktion, sondern aus ihren individuellen Präferenzen.

Es scheint angesichts der weit auseinanderliegenden Positionen zum Gegenstand der Grundrente ratsam, die Untersuchung mit der einfachsten der denkbaren Fragen zu beginnen:

- o *Was ist Grundrente?*

Die Bedeutung der Verfügungsrechte in der Aneignung der aus Bodennutzungen entspringenden Einkommen scheint aufgrund der knapp eingeführten Argumente plausibel und führt als Arbeitshypothese zu folgender Definition der Grundrente:

Grundrente bezeichnet die Differenz zwischen den individuellen Nutzen und Kosten eines Verfügungsrechts über eine Fläche.

Anhand der These sollen in der Arbeit die Unterschiede zwischen den Grundrententheorien herausgearbeitet werden.¹⁷ Dabei werden im Interesse einer umfassenden Bearbeitung auch weitere Erklärungsansätze untersucht. Neben der Differential- und Monopolrente werden in der Literatur zur Grundrententheorie auch Intensitätsrente, absolute Rente und redistributive Rente als weitere den Bodennutzungen zugeschriebene Rentenformen diskutiert. Die entsprechenden Forschungsfragen orientieren sich an den zuvor genannten Untersuchungszielen:

- o *Welche Grundrentenkategorien können sinnvoll unterschieden werden?*
- o *Wie entstehen diese Renten?*
- o *Wie ist ihre Aneignung geregelt?*

.....

¹⁷ Die vorliegende Arbeit geht mit ihrem Anspruch über die Arbeit von Beutler (1962) hinaus, schließt an die von Franck (1989 u. 1992) und Kantzow (1995) an und präzisiert eine von Walker (1975:253) aufgestellte These, nach der „die Mannigfaltigkeit von Monopol-, absoluter und redistributiver Rente“ für das Verständnis von Raumentwicklungsprozessen wichtiger sei als die Annahme einer Differentialrente.

Da angenommen wird, dass die skizzierten Differenzen in den Analysen auch auf die zuvor eingeführten Trends der Siedlungsentwicklung wirken, werden die mehr ökonomietheoretischen Fragen um einige raumstrukturelle ergänzt. Weitere Forschungsfragen lauten:

- o *Welchen Einfluss haben die Renten kategorien in der Raumentwicklung prinzipiell?*
- o *Welcher Einfluss ist ihnen aktuell beizumessen?*

Den eingangs der Arbeit geäußerten Interessen an der Aufgabe der Raumplanung entsprechend werden auch Steuerungseingriffe diskutiert. Die festzustellenden Interessen an weiterer Rauman eignung und Bewahrung der angeeigneten Flächen stehen gegen die Annahme einer friedlichen Organisation des genannten Flächensparzieles. Auf der erarbeiteten Grundlage können die Folgen der Einführung entsprechender Instrumente untersucht werden.

1.2 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit beginnt mit einer Einführung in die Modellwelt der neoklassischen ökonomischen Theorie. Als Basis zum Verständnis der neoklassischen „Theorie der Bodenwertbildung“ werden die grundsätzlichen Annahmen der „Allgemeinen Gleichgewichtstheorie“ dargestellt.

Begonnen wird diese Darstellung in Kap. 2.1.1 mit einer Betrachtung des Überganges von Klassik zu Neoklassik, da in dieser Zeit die Grundrententheorie in einem weiteren Kontext als heute diskutiert wurde und die Unterscheidung der beiden Phasen ökonomischen Denkens u.a. an der Behandlung eben dieses Themas festgemacht werden kann.

In den anschließenden Kapiteln werden einzelne Aspekte als Leitthemen gewählt, die ein Grundgerüst zum Verständnis der neoklassischen Theorie bieten. Dabei werden Einkommen und Renten sowie externe Effekte gesondert behandelt. Die Renten werden aufgrund ihrer späteren Bedeutung in dieser Arbeit ausführlicher definiert. Zur Problematik der externen Effekte werden die in der Neoklassik diskutierten Konzepte der Internalisierung von Pigou und Coase dargestellt.

Die neoklassische Theorie wird aufgrund ihrer abstrakten Methodik kritisiert, die Kritik wird in dieser Arbeit in „intern“ und „extern“ unterschieden. Zum ersten Bereich zählt die „Neue Institutionelle Ökonomie“ (NIÖK), in der die neoklassischen Methoden auf die Regeln angewendet werden, die das Verhalten der Marktteilnehmer beeinflussen. In Kap. 2.2 werden vor allem eigentumsrechtlich relevante Themen untersucht: Eigentum als Institution sowie die Funktionen von Eigentum in Bezug auf die Allokation und auf die Internalisierung.

In Kap. 2.3 wird eine weitere Ebene der Kritik eingeführt, in der die Verwendung der ökonomischen Verhaltensprämisse der Effizienz selbst problematisiert wird. Diese externe Kritik wird mit einer kurzen wissenschaftstheoretischen Standortbestimmung begonnen. Sie dient als Grundlage der folgenden Kritik, in der Argumente eingeführt werden, die ethische Fragen der Verteilung betreffen. Ethische Positionen selbst werden nicht weiter untersucht, und es wird kein eigener Standpunkt bezogen.

Ziel der Auseinandersetzung ist, die Bedeutung institutioneller Regelungen für die Wirtschaft und die Gesellschaft umfassend diskutieren zu können. Auf der erarbeiteten Basis können die Ansätze zur Erklärung der Grundrente einer eingehenden Betrachtung unterzogen werden.

In Kap. 3.1 wird zuerst der Erklärungsbereich einer Theorie der Grundrente geklärt. Boden wird als ein Gut beschrieben, das sich durch außerordentliche Besonderheiten auszeichnet. Die

Konstanz, die Unveränderlichkeit der Lage und die Unausweichlichkeit der Raumnutzung führen dazu, dass die in der neoklassischen Modellwelt diskutierten Annahmen über Güter nicht zutreffen.

Eigentumsrechte an Grundstücken sind als Regelungen potenziell dazu geeignet, die Besonderheiten des Bodens so „aufzubereiten“, dass gesellschaftliche Interessen an der Verwendung der Ressource mit den individuellen in Einklang gebracht werden können. Zu den kurz betrachteten „natürlichen“ Eigenschaften des Bodens treten daher in der Beschreibung des beabsichtigten Erklärungsbereiches auch die Eigenschaften, die aus institutionellen Einbindung der Eigentumsrechte resultieren. Zusammengefasst werden diese Arbeiten in Kap. 3.1.4 in Form eines möglichen Aussagebereichs einer Theorie der Grundrente.

Die maßgeblich in der Literatur diskutierten Kategorien der Grundrente werden in Kap. 3.2 dargestellt. Dabei wird die Form gewählt, konkurrierende Ansätze einander gegenüberzustellen, um die Plausibilität der einzelnen Argumente zu prüfen. Der Arbeitsweise entsprechend wird jeweils in jedem letzten Unterkapitel der kategorialen Diskussion eine kritische Auseinandersetzung geführt. Diese sind als erste Ergebnisse der vorliegenden Arbeit zu werten.

In Kapitel 4 werden die Ergebnisse den Vorarbeiten entsprechend in verschiedenen Stufen aufbereitet. Zunächst werden die bisherigen Ergebnisteile und der Rentenbegriff zusammenfassend diskutiert. Als Ergebnis der Vorarbeiten kann festgestellt werden, dass Grundrenten in zwei Kategorien zusammengefasst werden können (vgl. Kap. 4.1):

Grundrenten entstehen aufgrund von Unterschieden in der Eignung von Grundstücken für potentielle Nutzungen, wobei die Unterschiede entweder Qualitäten des Grundstücks reflektieren oder aufgrund von verfügungsrechtlichen Regelungen zustande kommen.

Der mehr ökonomietheoretischen Diskussion entsprechend werden in Kap. 4.2 Entstehung und Aneignung der einzelnen Renten Kategorien dargestellt, da dieser Unterschied die theoretischen Ansätze markiert und Implikationen für die Sicht der Interessen in der Raumentwicklung abgeleitet werden können.

In Kap. 4.3 wird der Zusammenhang von Externalitäten, Internalisierung und Grundrente aufgearbeitet. In Kap. 4.3.1 wird ein Modell der Raumentwicklung in Abhängigkeit von verschiedenen Regelungen des Eigentumsrechts entwickelt. Aufbauend auf einer in der ökonomischen Theorie vertretenen These über die Gründe für die Einführung von Eigentumsrechten werden die in der Theorie der Grundrente gesammelten Argumente genutzt, um verschiedene Entwick-

lungspfade zu skizzieren. Es kann gezeigt werden, dass Eigentumsrechte selbst und ihre institutionelle Ausformung die Raumentwicklung beeinflussen.

Mit der Ausgabe der ersten Eigentumsrechte hat sich zwingend auch eine Organisation gebildet, die staatsähnliche Aufgaben übernimmt. Die Rolle dieser Organisation in der Entwicklung wird neben der Verfügung über die Bedingungen der Aneignung weiterer Flächen auch in der Entwicklung von Infrastruktur betrachtet. An einem einfachen Grundmodell werden grundsätzliche Überlegungen angestellt zur Wirkung verschiedener Finanzierungsbedingungen für die weitere räumliche Entwicklung.

Die in einer Modelldiskussion dargestellten Wirkungen werden in Kap. 4.4 auf Raumentwicklungsprozesse unter aktuellen Bedingungen angewendet. Aus der Diskussion der Grundrente und der externen Effekte folgt, dass die Trägheit in der Raumentwicklung durch die neoklassischen Modelle unterschätzt und die dynamischen Aspekte zu stark betont werden. Bei Fortbestand der gegebenen Umstände wie preiswerter landwirtschaftlicher Produktion und stabilen oder wachsenden realen Einkommen werden weitere Konsumnutzungen nachgefragt werden, die in der Summe zur Entwicklung der Peripherie der bisherigen Kernstädte und zu einer Extensivierung der gesamten städtischen Nutzung führen muss. Die Ausbreitung in das Umland ist aus der Sicht der einzelnen Haushalte die logische Folgerung der lebensweltlichen Umstände in den Städten und ihren Randzonen, und bei Unterstützung durch den Staat in Form von redistributiven Renten auch ökonomisch sinnvoll.

Im letzten Schritt der Arbeit wird in Kap. 5.2 auf die Wirkung einer ökologisch begründeten Begrenzung der Flächeninanspruchnahme hingewiesen. In der vorliegenden Situation der Raumentwicklung wird eine solche Regelung zu Anpassungsproblemen in der Wohnungsverorgung führen. Aufgrund der extremen Trägheit des Bodenmarktes und der nicht absehbaren weiteren Entwicklung der Bevölkerungszahl und ihrer demografischen Zusammensetzung wird eine solche Reaktion eventuell erst mit einiger Verzögerung erfolgen, sie wird aber mit Sicherheit eintreten.

Daher wird die These aufgestellt, dass der Staat in der Förderung der unteren Einkommenschichten weiterhin und auf Dauer wahrscheinlich sogar mehr investieren muss. Gerade durch eine Verknappung der Flächen kommen nicht berechenbare Risiken auf den Staat zu. Daher wird der (Wieder-)Aufbau eines Bestands an Flächen im kommunalen Eigentum als Teil einer aktiven Bodenpolitik empfohlen. Nur die direkte Zugriffsmöglichkeit auf Flächen bietet den Kommunen als Planungsträgern die Gewähr, jederzeit über ein Gegengewicht zu den eher marktgesteuerten Interessen der privaten Eigentümer zu verfügen.

2 Grundlagen ökonomischer Theoriebildung

Grundrente und Rente sind als ökonomische Begriffe im Rahmen der ökonomischen Theoriebildung zu definieren, ihre Funktionen in der Wirtschaft sind nur im Zusammenhang mit der Definition weiterer Einkommen verständlich. Konkurrierende Ansätze der Wirtschaftstheorie stellen Renten in jeweils verschiedenen Kontexten dar und kommen zu unterschiedlichen Definitionen der Grundrente. Für das Verständnis dieser Unterschiede in der Grundrententheorie sind Kenntnisse der herrschenden Wirtschaftstheorie und besonders ihr Verständnis von Eigentumsrechten als Hintergrund notwendig und werden daher nachfolgend skizziert.

Der grundlegende Anlass zu wirtschaften wird in der Knappheit gesehen: sie führt zum individuell rationalen Einsatz der vorhandenen und i.d.R. knappen Mittel zur Befriedigung von Bedürfnissen. In der Wirtschaftswissenschaft werden daher Betrachtungen angestellt über alternative Mittelverwendungen in Form der Einkommen und Ausgaben auf der individuellen Ebene (Mikroökonomik) und der gesellschaftlichen (Makroökonomik).¹⁸

Die Betrachtung institutioneller Regelungen führt in der „Neuen Institutionellen Ökonomie“ (NIÖK, vgl. hier S.40) zu einer Verschiebung der grundlegenden Definition: „In essence, economics is the study of property rights over scarce resources“ (Alchian 1967:2). Diese neue Operationalisierung stellt die grundlegende Bedeutung der Eigentumsrechte für die Wirtschaft in den Mittelpunkt der Analyse. Positionen zu den Funktionen des Eigentumsrechts werden ihrer Bedeutung entsprechend in den folgenden Kapiteln gesondert dargestellt: Eigentum wird als Strategie der Internalisierung und in der Allokation betrachtet. Dabei werden Argumente eingeführt, mit denen die Relevanz der institutionellen Regelungen für die Funktionsfähigkeit der Märkte belegt wird. Die NIÖK wird hier als eine interne Kritik an wesentlichen Grundpositionen der Neoklassik verstanden, der aber innerhalb dieser Schule verbleibt.

Da das Thema der Bodennutzung nicht nur über den ökonomischen Verteilungsmechanismus, sondern als direkt erfahrbare Qualität in die gesellschaftliche Wohlfahrt eingebunden ist, werden in Kap. 2.3 auch weitergehende Kritiken an der neoklassischen Theorie dargestellt.

.....

¹⁸ So die Lehrbuch-Standarddefinition der Wirtschaftswissenschaften, hier Siebert (1991). Zur Übernahme dieser grundsätzlichen Sichtweise in der „Neuen Institutionellen Ökonomie“ (NIÖK): Böbel (1978:4).

2.1 Die ökonomische Theorie der Verteilung

Neoklassische Wirtschaftstheorie wird zunächst in der Abgrenzung zur Klassik beschrieben, da das Thema der Grundrente in der Übergangszeit von Klassik zu Neoklassik kontrovers diskutiert wurde und einen der wesentlichen Unterschiede zwischen den Ansätzen darstellt.

2.1.1 Grundlagen: Von der Klassik zur Neoklassik

Die erkenntnisleitenden Fragen, an denen sich die Arbeiten der klassischen Autoren der frühen politischen Ökonomie und Nationalökonomie entzündeten, waren die nach der Herkunft und der Verteilung des zu beobachtenden Wohlstandes der Bevölkerung. Die Fragen danach, welche Güter in der Gesellschaft nachgefragt werden, oder ob und wie die in der Gesellschaft benötigten Güter hergestellt werden, nach der Allokation der Produktionsfaktoren und der Preisbildung hingen offensichtlich zusammen. Die Antworten führten daher jeweils zur Darstellung der Wirtschaft als ein System einander beeinflussender Variablen.¹⁹ Anlass für Fragen dieser Natur war der nach dem Ende des Feudalismus neu zu definierende Staat: Kann die Wirtschaft ohne Staatseingriffe den größtmöglichen Nutzen für die Gesellschaft erbringen? – Welche Staatseingriffe sind zu empfehlen, und wie kann der Staat finanziert werden?²⁰

Von den vorhergehenden physiokratischen Erklärungsansätzen wurde in der klassischen Arbeitswertlehre die Annahme übernommen, dass Naturkräfte als Grundlage des Wohlstandes anzusehen waren, sie mussten allerdings durch Arbeit „veredelt“ werden. Die Wertschöpfung entstand offensichtlich im Zusammenspiel der Produktionsfaktoren Arbeit, Kapital und Boden,

.....

¹⁹ Ziel der analytischen Beschäftigung war u.a., normative Fragen beantworten zu können: wie können Ressourcen so eingesetzt werden, dass der Wohlstand einer Nation möglichst stark anwachsen kann? Vgl. zum klassischen Fragenkatalog: Robinson (1965:53ff), Tribe (1978), bes. Kap. 5, 6 und 7, Priddat (1988), Pribram (1998). Nach Myrdal (1959:5, Fn. 36) galt die klassische Analyse einem „natürlichen Zustand“ als einem idealtypischen Bild der Wirklichkeit und gleichzeitig einem erstrebenswerten Zustand. „Infolge dieser Identifizierung war die Aufstellung normativer Regeln eine zentrale Aufgabe der theoretischen Analyse [...]“. Den Wechsel zur Neoklassik charakterisiert Marshall (1890:1): „Political Economy or Economics is a study of mankind in the ordinary business of life [...]“. Er vertritt generell, dass Staatseingriffe als Teil der Ökonomie analysiert werden müssen (ebd.:32), da Ökonomie weiter gefasst sei als politische Ökonomie (ebd.:36).

²⁰ Die Ablösung der feudalistischen Strukturen löste auch die Einheit von Bodenherrschaft und öffentlicher Gewalt (Böbel 1988:28), führte aber zur Herausbildung einer „neuen Feudalschicht“ (ebd.:31) aus Großgrundbesitzern und Hypothekengläubigern, vgl. Bartling (1980:280), Hofmann (1965), Weimann (1996). Zur Entwicklung des Eigentumsrechts und der gleichzeitig damit beginnenden Definition eines Planungssystems: Booth (2002). – Für die geschichtliche Entwicklung der Grundrentendiskussion vgl. Beutler (1962), Franck (1989:47ff) zum Übergang von der Klassik zur Neoklassik, zur Theorieentwicklung insgesamt Pribram (1998).

deren Einsatz in Form von Lohn, Zins und Rente bezahlt wurde.²¹ Für den Kapitaleinsatz wurde als gegeben akzeptiert, dass die Höhe des Zins die Bewegung des Kapitals in andere Anlagen nach sich zog.²² Für die Grundrente konnte dies offensichtlich nicht gelten, sie wurde entweder gezahlt oder nicht.

Wenn ausschließlich der Faktor Arbeit Wert herstellen kann, kann damit nicht die Grundrente erklärt werden. Ricardo (1817) erklärte verschiedene Bodenwerte als Folge von Differenzen der Grundstücke in ihrer Eignung für bestimmte Nutzungen, die zur perspektivischen Einsparung von Arbeit führten, vgl. Wachter (1993:28).

Die grundsätzliche Schwäche dieses Erklärungsansatzes der Grundrente erkannte Karl Rodbertus (1875:90, z.n. Rudolph 1984:149): „Die Eigentümlichkeit der Ricardoschen Grundrententheorie ist die Aufstellung, daß die Grundrente nur in dem größeren Reinertrag, nur in dem Mehrgewinn bestehen soll [...]“. Ricardo erklärt somit „die größere Grundrente, aber nicht die Grundrente.“²³ Für Rodbertus (1842) bewirkten maßgeblich die Eigentumsrechte die Rente.²⁴

Das Einkommen des Faktors Arbeit bestand im Lohn, dessen individuelle Aneignung nach Ablösung des Feudalismus durch Eigentumsrechte geregelt war. Die Unabhängigkeit des Lohnes vom tatsächlichen Produktionserlös zeigte, dass durch Gewinne ein Überschuss der Erlöse über die Kosten entstehen musste. Die Aneignung dieser Überschüsse aus der Produktion definierte Rodbertus insgesamt als Rente, da sie erst durch die Verteilungsfunktion des Privateigentums möglich war: „Die Rente teilt sich in Grundrente und Kapitalrente [...]“ (1842:63, z.n. Rudolph 1984:139). In dieser Sichtweise wird Grundrente als ein originäres Faktoreinkommen dargestellt, das sich Eigentümer von Grundstücken allein aufgrund der Möglichkeit aneignen, die Nutzung zu verweigern. Eine Rente ist dann ein „Einkommen, das jemand auf Grund seines Eigentums [bezieht, DB], ohne dass er deshalb selbst zu arbeiten brauchte“ (ebd.).

.
²¹ Der Wert der Güter wird über den Wert der eingebrachten Arbeit bemessen: „[...] the cause of the variation between corn and other things is the smaller quantity of labour necessary to produce it“ (Ricardo 1817:14). Alle wesentlichen Stoffe werden von der Natur bereit gestellt und durch Arbeit aufgewertet (ebd.: 15f). Zur Arbeitswertlehre s. Immler (1985), Robinson (1965:53ff) und Hofmann (1965:51f).

²² Die (räumliche) Bewegung der arbeitenden Bevölkerung richtete sich nach den Verdienstmöglichkeiten aus.

²³ Rodbertus weist darauf hin, dass Ricardo entweder eine absolute Rente als gegeben ansehen oder aber nachweisen muss, dass auf Dauer auch Böden existieren, die keinen Eigentumsrechten unterliegen – vgl. hier Kap. 3.2.4. An den Positionen Rodbertus entwickelte Marx seine Definition der absoluten Rente.

²⁴ S. Brake (1986) zur Bedeutung Rodbertus für die Entwicklung der Grundrententheorie. Die Positionen Rodbertus' wurden von den Kathedersozialisten weiter vertreten, vgl. Schmolders (1988:432f).

Diese Thematisierung des Eigentumsrechts tritt in der weiteren Entwicklung der Wirtschaftstheorie in den Hintergrund, es setzt sich die von Ricardo entwickelte Wertbestimmung über die Nachfrage durch. Diese Ausrichtung setzte an einer anderen Kritik an der gesamten Arbeitswertlehre an. Die gegenseitige Einbindung der Kosten der Faktoren Arbeit, Kapital und Boden war schon vor Ricardo anerkannt, seine Arbeit brachte in dieser Hinsicht keine neuen Erkenntnisse. Das Problem, das mit der Arbeitswertlehre eigentlich nur eine andere Größe als Konstante oder Untergrenze als Ersatz für die Naturkräfte eingeführt worden war, führte letztlich zum Übergang von der Klassik zur „subjektiven Wertlehre“. Deren analytischer Vorteil bestand darin, den Wert der Güter mitsamt der für ihre Produktion aufgewendeten Arbeit nicht mehr absolut zu bestimmen, sondern in Relation zu der Wertschätzung zu erklären, die Güter auf den Märkten erfahren. Den vollzogenen Übergang bezeichnet Priddat (2002:9) daher als Übergang von einer „Analyse der Reichtümer“ zu einer „Theorie der Produktion“.²⁵

Die Lösung des Grundproblems der Klassik in der Neoklassik bestand darin, das Ergebnis des Marktes – die aggregierten individuellen Präferenzen – zu jedem Zeitpunkt als Ausdruck der gesellschaftlichen Präferenzen zu akzeptieren. Die Entscheidung über die Höhe der Wohlfahrt und der Verteilung der Güter war damit als Teil einer sich entwickelnden Theorie des freien Bürgertums – zumindest in der wissenschaftlichen Analyse – in eben dessen Hände gelegt.²⁶ Der Wert der Produktion wird in der Neoklassik nicht mehr als Zusammenspiel dreier Faktoren und exogener Annahmen wie einem Existenzminimum für Arbeitskräfte definiert, sondern über den Marktwert. Der gemeinsame Maßstab aller produzierten Güter und Produktionsfaktoren ist die monetäre Bewertung. Wird in der Produktionsfunktion eines einzelnen Unternehmers der Boden monetär bewertet, stellt er für ihn eine Art der Kapitalanlage dar und kann auch in der Volkswirtschaft so gesehen werden.

.....

²⁵ Vgl. Myrdal (1963:13). Eigentumsrechte werden nicht in ihrer Wirkung auf oder über die „Reichtümer“ (die Vermögen) gesehen, sondern nur in der Produktion. – V. Thünen's Suche nach Konstanten in seinen Überlegungen zum „gerechten Lohn“ im zweiten Teil des „Isolierten Staates“ zeigen die Probleme des Überganges von Klassik zu Neoklassik auf, vgl. Schmolders (1988:433).

²⁶ Die individuelle Bewertung der Nützlichkeit eines Gutes als zentralen Wertmaßstab der politischen Ökonomie zu akzeptieren, ist Kennzeichen der utilitaristischen Ethik. Die Forschung nach einer gemeinsamen Basis aller Wertbestimmung wurde damit aufgegeben. Vgl. Peter (1986), Pribram (1998) u. Wolf (1992), Williams (1979). Der sich gleichzeitig herausbildende methodologische Individualismus kann als wissenschaftliche Verarbeitung der historisch gegebenen Situation der Entwicklung eines freien Bürgertums interpretiert werden (Priddat 2002, Weimann 1987:198f. S. Höffe (Hg.) (1992), Bohnen (1964) zu gesellschaftlichen Umständen nach dem Feudalismus und die Rolle des Utilitarismus in der Wohlfahrtstheorie.

2.1.2 Die Theorie des allgemeinen Gleichgewichts

Die Grundannahme der Neoklassik besagt, dass die Verteilung von Gütern über den Markt eine optimale Wirkung auf den Wohlstand einer Gesellschaft ausübt, da sich Nachfrage und Angebot durch die Interessen der einzelnen Marktteilnehmer im Gleichgewicht befinden (Jaeger 1988:671ff)²⁷. In der modernen Fassung wird die Gesamtheit der einzelnen Betrachtungen wie Allokations-, Verteilungs- oder Preistheorie auf verschiedenartigen Märkten als Allgemeine Gleichgewichtstheorie (nachfolgend: AGT) bezeichnet. Die Entwicklung der gesamten Theorie zeigt auf, dass dies nur zutreffen kann, wenn eine Reihe von Bedingungen erfüllt sind.²⁸

Die in der neoklassischen Vorstellung vom Markt verwendeten Basisannahmen betreffen sowohl die Nachfrager als auch die Produzenten, deren Interessen als auch ihre Rechte. So wird vorausgesetzt, dass Individuen als Nachfrager und Produzenten ökonomisch rational handeln, indem sie ihren persönlichen Nutzen maximieren wollen.²⁹ Jeder von ihnen kann zu jedem beliebigen Zeitpunkt auf jedem Markt als Nachfrager oder Anbieter auftreten, da keine Zutrittsbeschränkungen gelten. Auf welchem Markt sie sich wann am besten beteiligen, entscheiden sie freiwillig aufgrund der zur Verfügung stehenden vollkommenen Information.

Die Annahme der vollkommenen Konkurrenz geht einher mit den Annahmen der homogenen Güter (Borchert et al. 1985:45ff). Demnach geben Nachfrager keinem Angebot aufgrund persönlicher Vorlieben der effizientesten Lösung den Vorzug, auf der Seite der Produktion ent-

²⁷ Die Grundannahme liegt in der Behauptung eines Vorteils gegenüber alternativen Verteilungsmechanismen, der Markt als Institution war ja bekannt, vgl. Williamson (1985:87). In der Neoklassik wurde überwiegend das Prinzip des „Laissez-Faire“ als Handlungsmaxime für Staatseingriffe zur Verbesserung der allgemeinen Lebensbedingungen empfohlen, vgl. Robinson et al. (1974:83), Hesse (1979:339).

²⁸ Die „Allgemeine Gleichgewichtstheorie“ (AGT) kann auch mit Begriffen wie „Arrow-Debreu-Modell“ (Baumann 1993:162) belegt werden. Im Text wird aus Gründen der Lesbarkeit z.T. ohne direkte Nennung von Quellen gearbeitet. Die Erklärung der Begriffe folgt dem heutigem Stand der Diskussion, wie sie im „Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaften“ (HdWW) dargestellt ist (s. Jaeger, Bartling, Hochgesand u.a.). Lehrbücher der Disziplin aus der neueren Zeit können zur Darstellung der Neoklassik, nicht aber der Grundrente benutzt werden, da sie nicht explizit diskutiert wird. – Erschwerend für eine Darstellung der herrschenden Meinung ist, dass verschiedene Außen- und Innensichten bestehen: nicht jeder, der zur Neoklassik gezählt wird, ist darüber erfreut, vgl. Holleis (1985:54). Nach Heise (1985:11) trifft dies z.B. auf die Marginalisten zu, denen aber allgemein eine wichtige Rolle in der Entwicklung der AGT zugesprochen wird, vgl. Schmolders (1988:433ff).

²⁹ Rationalität wird ausschließlich nach dem Kriterium der ökonomischen Effizienz definiert. Ein völlig rational handelndes Individuum kann alles vorhersehen und sich zwischen allen möglichen Vorgehensweisen augenblicklich und kostenlos entscheiden. Die Gültigkeit der Basisannahmen der AGT kann nach Arrow und Debreu nur bei vollständiger Voraussicht angenommen werden, vgl. Holleis (1985:24f). Wird die Bedingung der „vollkommenen Voraussicht“ wegen offensichtlicher Irrealität abgelehnt (Sohmen 1976:72), entstehen unlösbare Konflikte hinsichtlich der Anpassung von Investitionen im Zeitverlauf (ebd.:86f).

spricht dies der Annahme des Angebots homogener Güter zu homogenen Bedingungen. Zudem haben Märkte keine räumliche Ausdehnung, da nur so Standortvorteile und Transportkosten ausgeschlossen werden können (ebd.:26f).

Waren erzielen auf dem Markt Preise, zu denen bestimmte Mengen eines Gutes ver- und gekauft werden. Nachfrager und Anbieter werden ihre Wirtschaftspläne so lange anpassen, bis sich die angebotenen und nachgefragten Mengen entsprechen: „Ein totales Konkurrenzgleichgewicht ist definiert als ein System von markträumenden Gleichgewichtspreisen und den zugeordneten Gleichgewichtsmengen.“ (Schumann 1992:25). Da alle Individuen den gleichen Interessen folgen, ist es für das Ergebnis der Marktentscheidungen unerheblich, welche Verteilung der Mittel auf Individuen am Anfang des Prozesses vorliegt.³⁰ Werden alle individuellen Interessen bestmöglich vertreten, wird die Nachfrage zu einem angemessenen Preis befriedigt und die Produktionsfaktoren angemessen entlohnt.

Damit ist eine optimale Allokation der Ressourcen einer Volkswirtschaft sichergestellt. In der Summe aller Marktentscheidungen wird die optimale Situation für alle Teilnehmer sowohl als Nachfrager als auch als Anbieter entstehen. Die bekannteste Form, Bedingungen für die Existenz eines solchen theoretischen Zustandes der optimalen Allokation abzufassen, stammt von V. Pareto und besagt, dass eine optimale Verteilung der Güter in einer Volkswirtschaft dann erreicht ist, wenn niemand durch eine Markttransaktion besser gestellt werden kann, ohne dass dafür ein anderes Individuum schlechter gestellt werden müsste.³¹

Die Grundannahme, dass die Allokation über den Markt ohne Staatseingriffe optimale Zustände herstellen kann, führt zwingend zu der These, dass es eine marktinterne Tendenz zur Erreichung dieses Zustandes gibt. Die Begründung für die entsprechende Selbststeuerung des

.....

³⁰ Dies wird als „Invarianz-Annahme“ bezeichnet, vgl. Holleis (1985) und Kap. 2.1.5. Damit wird behauptet, dass sich aufgrund des Marktprozesses das optimale Ergebnis unabhängig von der Anfangsverteilung der Güter ergeben wird. Gemäß dieser These wird in der neoklassischen Theorie z.B. nicht differenziert zwischen möglichen Konstellationen von Eigentümern und Nutzern. Samuelson (1957:894, z.n. Richter/Furubotn 1999:10): „Auf einem vollkommenen Konkurrenzgütermarkt ist es letztlich ohne Bedeutung, wer wen beschäftigt [...]“

³¹ Das Pareto-Kriterium (Pareto 1909) wird in den Lehrbüchern der Volkswirtschaftslehre (VWL) trotz Erweiterung des Konzepts durch Kaldor verwendet, vgl. Krelle (1962:61ff). Knappe Darstellungen s. Samuelson (1980:112) und Borchert et al. (1985:40ff). S. Hesse (1979:310) mit einer Liste der sieben Marginalbedingungen, die zur Erreichung eines Pareto-Zustandes erfüllt sein müssen. Ein Pareto-Optimum ist aus verschiedenen Gründen instabil. Jede Markterweiterung an einer beliebigen Stelle des Systems führt zu einer Veränderung der gesamten Verteilungsmasse und damit theoretisch zur Aufhebung des Zustandes. Daher gelten die Basisannahmen und Folgerungen der Theorie nur für eine stationäre Wirtschaft, vgl. Jaeger (1988:684ff), Pribram (1983:837).

Marktes liegt in Überlegungen zur Entstehung von Transaktionen. Wird eine auf dem Markt geäußerte Nachfrage mit einem entsprechenden Angebot beantwortet, war der Markt vorher nicht in einem optimalen Zustand, die Transaktion sorgt für eine Annäherung an diesen Zustand. Wird kein Angebot gemacht, ist dies in der Theorie ein Zeichen für das Vorliegen eines pareto-optimalen Zustandes (vgl. Külp et al. 1984:5ff).

Die so definierte optimale Verteilung hat unendlich viele mögliche Ausformungen der individuellen Verteilung der gesellschaftlichen Wohlfahrt, da diese in ihrer Funktion für die gesellschaftliche Wohlfahrtsmaximierung als gleichwertig behandelt werden. Da alle Kaufentscheidungen freiwillig, unter ökonomischer Rationalität und ohne Ausschluss potenzieller Marktteilnehmer zustande gekommen sind, wird jede dieser Verteilungen von den Marktteilnehmern hergestellt und ist daher als optimaler Zustand der Gesellschaft zu bezeichnen.

2.1.3 Markt und Preisbildung

Alle Marktpräsenz resultiert nach herrschender Meinung aus der ursprünglichen Begründung der Wirtschaft schlechthin: dem menschlichen Streben nach Bedürfnisbefriedigung. Dieser Wunsch ist sowohl Anlass, Güter zu konsumieren und die Gesamtheit des Konsums einem selbstgewählten Maximum an Nutzen anzunähern, als auch selbst als Produzent und Anbieter auf einem Markt aufzutreten. Wenn der Markt nicht das Ergebnis zulässt, das ein Teilnehmer sich wünscht, werden Anpassungsleistungen notwendig. Kann ein Nachfrager ein Gut nicht zu dem gewünschten Preis erhalten, wird er eine Mengenanpassung vornehmen, die sich nach dem Grad der Substituierbarkeit eines Gutes richtet. Kann ein Anbieter für ein Gut nicht den Preis bekommen, für den er produzieren bzw. anbieten will, kann er neben der Mengen- und Preisanpassung auch die Verlagerung der Mittel in eine alternative Produktion erwägen.³²

Wird angenommen, dass alle Güter und Produktionsmittel optimalen Verwendungszwecken zugeführt werden, kann dies nur geschehen, wenn alle für die Versorgung der Gesellschaft wesentlichen Waren auch auf den Märkten gehandelt werden. Dafür müssen alle Güter tat-

.

³² Die Annahme der Nutzenmaximierung besagt, dass Marktteilnehmer frei entscheiden, nach welchen Kriterien sie die Höchst- oder Mindestpreise bestimmen. Der markträumende Preis kann ab einer gewissen Größe einer Wirtschaftseinheit nicht durch gleichzeitige Verhandlungen aller Marktteilnehmer zustande kommen. S. Kühne (1994:20) zur Funktion eines fiktiven „Auktionators“, der den Vergleich der nachgefragten mit der produzierten Menge anstellt und den optimalen Preis ermittelt. Das Aufeinandertreffen von Angebot und Nachfrage als Handeln im Sinne von „bargaining“ wird damit aus der Analyse ausgeschlossen. Zur Preistheorie der Grenznutzentheorie vgl. Beutler (1962:83), Hofmann (1965:163ff), Fiedler (2002:287f).

sächlich angeboten werden und die resultierenden Preise die Interessen aller Beteiligten wiedergeben. Anbieter werden versuchen, ihre Ware zu einem möglichst hohen Preis zu verkaufen und die Nachfrager versuchen, für ihre Mittel einen möglichst hohen Gegenwert zu erhalten. Ein Marktgleichgewicht kann nur entstehen, wenn alle Preise vollkommen flexibel sind. Die zentrale These, nach denen der Markt der beste Mechanismus zur Allokation knapper Güter ist, impliziert, dass er das nur in ungestörter Form tun kann. Die Höhe der Preise muss allein bestimmt sein durch die Begegnung von Angebot und Nachfrage auf Märkten, die nicht durch Konzentration von Anbietern, externe Effekte oder staatliche Eingriffe gestört sind.³³

Die Annahme der vollkommenen Konkurrenz ist eine logische Konsequenz aus der Annahme des freien Marktzutritts, sie befand sich aber in der Entstehungszeit der hier diskutierten Theorie im offensichtlichen Widerspruch zur Realität. Die Konzentration von Anbietern in Grundbesitz und wesentlichen Produktionszweigen war unübersehbar. Diese konnten alleine aufgrund ihrer Marktmacht das Angebot verknappen und damit Einfluss auf die Preise ausüben. Eine willkürliche Preisgestaltung führt der Theorie nach zu einer Verringerung der gesellschaftlichen Wohlfahrt und musste daher erklärt werden. Nach Chamberlin (1933) reflektieren Preise gleichzeitig die Kräfte des Monopols und der Konkurrenz.³⁴ Die Möglichkeiten für Verbraucher und Produzenten, ihre Mittel aus der jeweiligen Verwendung abzuziehen und sie in alternative Güter anzulegen oder in deren Produktion zu investieren, können interpretiert werden als eine Konkurrenz zwischen unterschiedlichen Gütern und Märkten. Eine Konzentration auf einem Markt wird Investitionen auf diesem Markt anregen, während Verbraucher auf andere Märkte abwandern können. Treffen die genannten Annahmen zu, ist es theoretisch unbedeutend, ob ein Gut von nur einem Monopolisten oder einer großen Zahl unabhängiger Unternehmer angeboten wird, da unbeschränkt mögliche, weil zeit- und kostenlose Verhandlungen zur Herstellung einer pareto-effizienten Situation führen werden.

.

³³ Stackelberg (1951) versteht Märkte als „gedankliche Zusammenfassung aller Kauf- und Verkaufsakte eines bestimmten Gutes innerhalb eines bestimmten Gebietes und Zeitraumes“. Als „dynamisches Entdeckungsverfahren“ (Priddat 1994:106) bewirkt der Markt, dass Individuen genau die für sie relevanten Informationen zu erlangen trachten. Der Wettbewerb führt auch dazu, dass nicht bekannte Informationen effektiv „erfunden“ werden – die Dynamik bezieht sich auch auf die Innovationsfähigkeit.

³⁴ Robinson diskutierte das gleiche Thema wie Chamberlin unter dem Begriff der „Imperfect Competition“ (vgl. Coase 1994:22). Übersichten zur so angestoßenen „Marktformenlehre“ s. Borchert/Grossekettler (1985), Krelle (1976), Keppler (1994), Neumann (1982). Die Argumentation Chamberlin's baut auch auf der These auf, dass die Renditen in den einzelnen Kapitalanlagesphären korrespondieren: die Möglichkeit, Kapital je nach erreichbarem Zins zu transferieren, führt zu einem Ausgleich zwischen den Zinsraten.

Als weitere Verzerrung des Preisbildungsmechanismus wird in der öffentlichen und ökonomischen Fachdiskussion die Spekulation diskutiert. In der „Theorie der Spekulation“ (Steinmann 1970) wird die einem Markt potenziell zur Verfügung stehende Menge an Gütern als Lagerhaltung interpretiert, die durch Spekulation vorübergehend verringert wird. Wird der Lagerbestand einer Ware verringert, führt die sichtbare relative Knappheit zur Preissteigerung und damit zu einer Möglichkeit für Spekulanten, einen Extragewinn zu realisieren. Allgemein wird Spekulation daher als eine Handlung bezeichnet, die in der Gegenwart aufgrund bestimmter Erwartungen über die zukünftige Entwicklung durchgeführt wird (vgl. Steinmann 1970:3). Diese Definition erfasst aber das gesamte ökonomisch rationale Verhalten der Marktteilnehmer, es kann also nicht zur genaueren Eingrenzung der Spekulation führen. Hochgesand (1988:170) benennt daher die Übernahme von Risiken als „wesentliches Merkmal spekulativer Tätigkeit“.

Als Versuche, Spekulation nicht über Verhaltensannahmen oder -bewertungen zu definieren, bieten sich theoretisch Untersuchungen an über den Einfluss einer Spekulation entweder auf die Höhe der Preise oder deren Stabilität. Wird die allgemeine Preisentwicklung als Maßstab genommen, kann kein abweichendes Ergebnis festgestellt werden. Fehlt ein Bezugspunkt, kann weder die Höhe der durch Spekulation beeinflussten Preise noch deren möglicher Einfluss auf die Wohlfahrt bewertet werden (vgl. Hochgesand 1988:173). Sieber (1970:75) kann daher feststellen, dass „fast jeder spekulativ überhöhte Preis früher oder später vom nicht spekulativen Marktpreis eingeholt“ wird. In der Frage, ob Spekulation Preise stabilisiert oder destabilisiert, kommt Steinmann (1970:67) zu dem Ergebnis, dass man „in jedem Einzelfall den Einfluß der Spekulation auf die Preise prüfen“ muss.

2.1.4 Einkommen und Renten

Allgemein formuliert, lassen sich „Haushalte als Eigentümer der Faktorbestände [...] deren Leistungsabgabe durch Faktornutzungspreise in Form von Lohn, Zinsen bzw. Dividenden und von Miet- und Bodenpachtsätzen vergüten.“ (Schumann 1992:6). Sind in den Produktionskosten die Aufwendungen für die Arbeit und den Kapitaleinsatz eingerechnet, stellt ein auf dem Markt zustande kommender Preis, der diese Aufwendungen deckt, die notwendige Entlohnung dar. Fällt ein Preis unter die durch die Aufwendungen gezogene Grenze, kann der Produzent

in der nächsten Wirtschaftsperiode nicht mehr als Anbieter auftreten. Die Einkommen erfüllen so die Funktion, das Angebot für die Gesellschaft aufrechtzuerhalten.³⁵

Steigt der Marktpreis über die Aufwendungen, kann der Produzent einen Extragewinn realisieren, der aber in der nächsten Periode ein oder mehrere Individuen dazu bringen wird, ebenfalls als Anbieter auf dem entsprechenden Markt aufzutreten. Die dadurch steigende Angebotsmenge führt zu einer Dämpfung der Preise, bis sie wieder den Wert der Produktion annehmen. Als Folge ergibt sich, dass alle Produktionsfaktoren aus dem Interesse der Eigentümer heraus optimal eingesetzt werden, die Frage nach der Herkunft der Wohlfahrt braucht nicht mehr gestellt werden.

Damit Einkommen die behauptete Wirkung entfalten können, müssen andere Einkommensarten ausgeschlossen werden, da sie den Druck auf die Eigentümer vermindern, sich ökonomisch rational zu verhalten. In der Realität sind aber Einkommenszuwächse zu beobachten, die mit der Einkommensfunktion des Eigentums nicht begründet werden können.³⁶

Diese Beobachtung warf zu Beginn der nationalökonomischen Theoriebildung die Frage auf, wie diese Einkommensbestandteile entstehen und wie sie in die Theorie integriert werden konnten – in einer Marktwirtschaft muss die Summe aller Einkommen in einer Volkswirtschaft gleich der Summe aller Aufwendungen sein. Ricardo (1817) erklärte anhand eines von ihm entworfenen Modells der Raumnutzung die Grundrente als durch Standortvorteile entstehende Produktionsvorteile, die bei gleichen Marktpreisen zum Bezug eines Extragewinns führten. Damit entwarf er die Grundform der Begründung von Renten als Extraeinkommen und konnte aufzeigen, dass sie nicht notwendig sind, um die Produktion aufrechtzuerhalten.

Robinson (1933:102) verallgemeinert in ihrer Definition Ricardo's Begründung für Renten durch unterschiedlich hohe Differenzen von Produktionskosten und -erlösen: „The essence of the conception of rent is the conception of a surplus earned by a particular part of a factor of production over and above the minimum earnings necessary to induce it into its work.” Diffe-

.
³⁵ Die Frage, ob alle in der Gesellschaft nachgefragten Waren produziert werden können, hatte angesichts der historisch gegebenen Umstände in der Ablösung des Feudalismus ein enormes Gewicht. Die Abhängigkeit der meist mittellosen Landbevölkerung von Erntergebnissen war eine Tatsache. Kann für die Entstehung einer Hungersnot nicht die Natur oder die Misswirtschaft eines Regenten verantwortlich gemacht werden, entsteht keine Legitimationsfrage, wie sie heute verstanden wird. Die gestellte Frage ist von existenzieller Natur. Die beginnende neoklassische Wirtschaftstheorie versucht, die Überlegenheit des Marktes angesichts solcher Fragen auch für die Produktion zu belegen, vgl. Sälter (1989:115), Hofmann (1965), Böbel (1988), Tribe (1978).

³⁶ Hier wird nur die mit der AGT vereinbare Definition der Rente untersucht.

renzen der Produktionskosten sind auf die Wirkung der – ebenfalls bei Ricardo genannten – „free gifts of nature“ zurückzuführen: „[...] the term rent [...] was borrowed by the economists as the title of the sort of surplus earnings which the free gifts of nature receive. [...] The whole of earnings of land in the economist's sense is rent in the economist's sense, [...]“ (ebd.).³⁷

In Lehrbüchern der Volkswirtschaftslehre wird die Definition der Rente aus der Nutzung von Naturgütern verallgemeinert und eher auf den Begriff der Elastizität bezogen: dann ist eine Rente der „Ertrag eines Faktors mit vollkommen unelastischem Angebot“, da bei einer Anhebung des Preises das Angebot nicht vergrößert werden kann.³⁸

Zur Operationalisierung des Rentenbegriffs in der Definition von Robinson bieten sich zwei Alternativen: Entweder muss das Mindesteinkommen erfasst, oder es müssen Bedingungen benannt werden, unter denen die Erlöse einer Produktion die Aufwendungen übertreffen.

Ist es möglich, die einem Produktionsfaktor „zustehenden“ bzw. notwendigen Mittel zu berechnen, ist jeder darüber hinausgehende Gewinn eine Rente. Robinson (ebd.:104) bezeichnet das Einkommen, ab dem ein Produktionsfaktor in eine andere Nutzung wechselt, als „Transfereinkommen“, weil es einen Transfer des Faktors in eine andere Produktion verhindert. Die Höhe dieses Betrages kann aus der Sicht einer konkreten Nutzung heraus bestimmt werden.³⁹

Zur Operationalisierung der Rentendefinition über die Erklärung der Entstehung von Renten kann die in der AGT behauptete Allgemeingültigkeit der Annahmen genutzt werden. Da der Markt bei Gültigkeit der in der AGT verwendeten Bedingungen zu einer optimalen Verteilung der Güter führt, sind Renten Zeichen für Störungen, die als Marktunvollkommenheiten bezeichnet werden. Wenn sich eine optimale Allokation nur einstellen kann, wenn alle Produkti-

³⁷ „Land“ steht bei Robinson (ebd.:19) in Anlehnung an die Tradition der Klassiker für alle Naturgüter: „[...] `the factor land' must be taken to mean a certain number of productive units all having the general characteristics of land, of which the most important is a unique position in space.“

³⁸ Vgl. Woll (1996:273f). Samuelson (1980:235ff) erklärt Renten mit der Differenz von kalkulatorischen und effektiven Faktorserträgen. Auch diese Definition ist keine dynamische Betrachtung, es werden nur Beträge zukünftiger Perioden verglichen. Für eine vollständige Übersicht der verschiedenen Rentenbegriffe vgl. Ziercke (1988:548ff). Die entsprechenden Positionen werden hier wegen des Bezugs zur Definition der Rente auch in der Fassung von Robinson dargestellt. Die beschriebene Herangehensweise ist in der Neoklassik üblich.

³⁹ Mit der Definition von Robinson ist das Konzept der Opportunitätskosten verbunden: Transferrente kann definiert werden als der Überschuss aus den Erlösen aus einer bestimmten Verwendung eines Produktionsfaktors gegenüber den Erlösen in der nächstschlechteren Verwendung (vgl. Ziercke 1988:556). Da eine Produktion i.d.R. alle Produktionsfaktoren vereinigt, müssen alle Transfereinkommen aller Faktoren ihre jeweiligen Opportunitätskosten übersteigen, um jeden Faktor in seiner Verwendung zu halten, vgl. Woll (1996:273).

onsfaktoren optimal eingesetzt sind, müssen die Produzenten genauso wie die Konsumenten tatsächlich unter dem Druck stehen, ihre Ziele zu erreichen. Renten nehmen diesen Druck.⁴⁰

Renten sind damit gleichzeitig allokativ neutral als auch wirksam. Die Neutralität gilt auf die Produktion eines bestimmten Produzenten bezogen: er würde auch ohne den Bezug einer Rente produzieren, da seine Aufwendungen gedeckt werden. Im gesamten Marktgeschehen sind Renten allokativ wirksam: Renten werden als Chance wahrgenommen, Extragewinne zu realisieren, und stellen so für andere Marktteilnehmer ein Signal dar, sich in dieser Produktion zu betätigen. Weil der Konkurrenzdruck alle Anbieter zwingt, ökonomisch effizient zu produzieren, verschwinden im Idealmodell vollständiger Konkurrenz alle Gewinne aus Renten. Die Summe der Transfereinkommen aller beteiligten Produktionsfaktoren bildet in einer perfekten Marktwirtschaft den sichtbaren Erlös einer Nutzung.⁴¹

Die Rolle der Boden- oder Grundrente wird im Rahmen der AGT nicht einheitlich behandelt. Die Frage, ob die Grundrente als ein Residualeinkommen oder ein originäres Faktoreinkommen anzusehen ist, wird verschieden beantwortet. Allgemein wird zwar prinzipiell betont, dass der Einsatz von Boden für alle Nutzungen notwendig ist, daher dem Boden immer eine Rolle im Produktionsprozess und auch eine originäre Faktorrente zukommen muss. In der Folge wird aber in der Neoklassik auch für unbebauten Boden die Regel der Differentialrente angewendet, und damit jede Grundrente als Residuum behandelt (vgl. Ziercke 1988:549).⁴² So kann zwar eine plausible Erklärung für die Grundrente als Rückfluss eingesetzter Mittel gefunden werden, nicht aber für das Vorhandensein der Rente.

Die Frage nach der Rolle der Grundrente als Faktor- oder Residualeinkommen fasst Hofmann (1965:186) als Frage der Sichtweise auf. Die Erscheinung eines Einkommens als residuale Größe ist nicht auf den Boden beschränkt, weil sich je nach Standpunkt auch der Wert ande-

⁴⁰ Vgl. Pribram (1998:566).

⁴¹ Denn nur unter Wettbewerbsbedingungen werden die individuellen Ziele der Marktteilnehmer verfolgt: „Solange Wettbewerb besteht, ist es Wettbewerb um Extra-Renten. Jeder Anbieter versucht, sich selbst Produzentenrenten durch ein Quasi-Monopol oder unnachahmliche Wettbewerbsvorteile wie Standort, goodwill oder Patentvorteile zu sichern. Jeder Nachfrager sucht sich in die Lage des Monopsons, in der er besondere Käufermacht hat, zu bringen, um sich Konsumentenrenten zu sichern.“ (Koslowski 1988:262f).

⁴² So auch v. Böventer (1995:844ff). Becker (1986:131ff) erklärt Renten im Mietwohnungsbau mit der Kategorie der „Quasi-Differentialrente“ statt als Grundrente. Der Begriff der „Quasi-Rente“ steht jedoch für „zeitweilige Erträge auf feste Kapitalanlagen“ (Pribram 1998:566), betrifft die Rendite auf Investitionen in Gebäude und ist nach Ziercke (1988:553) vom Erklärungsbereich der „situation rent“ als Bodenrente zu trennen.

rer Produktivgüter vorübergehend als Residuum darstellen lässt. Dieses Argument wird auch in der Neoklassik vertreten, das Problem der Analyse bzw. der Kritik besteht eher darin, dass es von den gleichen Autoren in der gleichen Argumentation verschieden behandelt wird.⁴³

Die Tatsache, dass Grundrente in der Neoklassik in der allgemeinen Kapitalrente aufgegangen ist, wird damit begründet, dass für den Einsatz von Boden Kapital in Form von fortlaufenden Miet- oder Pachtzahlungen oder als einmal gezahlte Summe aufgewendet werden muss.⁴⁴ Der These des Ausgleichs der Renditen in den verschiedenen Anlagesphären zufolge orientiert sich der Bodenzins daher an dem Kapitalmarktzins, vgl. Ziercke (1988:549). Die Umrechnung von Renten in Bodenwerte wird auf die gesamten Erträge eines Grundstücks angewendet, also auf die Summe der Transfereinkommen und Renten. Ein gezahlter Betrag reflektiert künftige Nutzenströme, mit denen diesen Betrag wieder erwirtschaftet werden muss. In irgendeiner Form muss die heute gezahlte Summe innerhalb der später diskutierten Grundrentenkategorien in der Zukunft wieder erscheinen, um einen Zins für den Einsatz des Kapitals zu erhalten.⁴⁵

Es entstehen zwei mögliche Wege der gegenseitigen Beeinflussung: entweder wird die Rendite als Basis betrachtet und der Bodenwert wird abgeleitet, oder der Bodenwert wird als maßgeblich für die zukünftig zu erwirtschaftende Rendite angesehen.

Auch durch die Hinzuziehung der intertemporalen Zusammenhänge zur Begründung entsteht noch keine Betrachtung der dynamischen Entwicklung einer Wirtschaft: Robinson übernahm „den statischen Ansatz und ignorierte [...] den Einfluß des Zeitelementes auf Wettbewerbsvorgänge.“ (Pribram 1998:837). Die Analyse einer statischen Modellkonstruktion statt der dynamischen Realität wird i.d.R. mit dem Argument der Vereinfachung verteidigt und führt zu einer Vernachlässigung der Anpassungsvorgänge und der Akkumulation von Kapital.

.
⁴³ So bei Robinson (1933) und auch schon bei Ricardo (1817).

⁴⁴ Einkommenstheoretisch wird Boden zum Kapital gezählt. „Trotzdem ist der Boden ein eigenständiger Produktionsfaktor i.S. der Produktionstheorie“ (Ziercke 1988:549). In der Folge werden ausschließlich Betrachtungen angestellt, die Bodenrente als einen Teil der Kapitalrente darstellen. Den Grund liefert Marshall: „With all this it is to be remembered that land is but a particular form of capital from the point of view of the individual producer.“ (A. Marshall 1890, z.n. Biervert et al. 1994:12). Vgl. Beutler (1962:89f).

⁴⁵ Mit diesem Gesetz ist die Vorstellung verbunden, dass der Kapitaleinsatz in verschiedenen Verwendungen immer der Einsatz von Kapital bleibt, das verschiedene Formen annimmt. Robinson (1965:76) bemerkt dazu kritisch: „Was man mit der Aussage meint, eine bestimmte Menge an ‚Kapital‘ bliebe die gleiche, wenn sich ihre Form ändere, ist ein bis heute nicht aufgeklärtes Geheimnis.“

„A worker, an entrepreneur, or an acre of land, will be transferred to one use from others when the reward that it can earn in the one use is higher than in the others (allowing for various impediments to movement [...])“ (Robinson 1933:104). Die Einschränkungen, die Robinson anschließend diskutiert, geben nur einen Teil der real bestehenden Hindernisse wieder, die Umnutzungen entgegenstehen. Besonders Landnutzungen werden immer wieder in Bezug auf das Idealmodell betrachtet: „Thus each piece of land [...] would be, in a frictionless world, devoted to its most profitable use.“ (ebd.:106). Es ist zwar im Prinzip anerkannt, dass Hindernisse für eine zeitlose Anpassungsreaktion bestehen, sie werden aber nicht näher untersucht, so dass die dynamische Anpassung aller Produktionsfaktoren an neue Zustände – und somit die optimale Allokation der Ressourcen – tendenziell überbetont wird.

Ein weiterer Effekt der statischen Betrachtung liegt darin, dass die Akkumulation der durch die Aneignung von Renten zufließenden Mittel nicht analysiert werden kann. Die damit zu erreichende Vormachtstellung der Bezieher von Renten wird zwar von Robinson unter dem Begriff der „Imperfect Competition“ als Ergebnis behandelt, nicht aber die dynamisch fortschreitende Auseinanderentwicklung von Einkommen verschiedener Höhe und Ursprungs.

2.1.5 Externe Effekte

Bestehen Beeinflussungen der direkten Nutzenfunktion eines Marktteilnehmers, die nicht oder nur unvollständig über den Preismechanismus vermittelt werden, sind diese Effekte extern aus der Sicht der Ökonomie.⁴⁶ Der Ansatz der gezielten Internalisierung dieser Externalitäten wurde von A.C. Pigou (1923) in die Wohlfahrtsökonomik eingebracht. Pigou erklärt die Abweichungen des Gleichgewichtsmodells und der Realität als Auseinanderfallen individueller und gesellschaftlichen Nutzen und Kosten. Grund sind nach seiner Darstellung die Auswirkungen einer Transaktion zwischen zwei oder mehreren Partnern auf nichtbeteiligte Dritte, die für die damit erlittenen Nachteile nicht entschädigt werden.

Die Lösung besteht nach Pigou in der Einführung einer Steuer, die durch ihren Einfluss auf die Preise der Güter auf die individuellen Entscheidungen wirkt. Wird die Steuer exakt dem erkannten Effekt entsprechend eingesetzt, wird die Gesamtheit der Entscheidungen gleichzeitig die individuelle und die gesellschaftliche Wohlfahrt herstellen. Pigou baut seine Lösung zur Internalisierung auf der Annahme eines Staates auf, der über weitergehende Informationen

.....

⁴⁶ S. Mishan (1982) und Sälter (1989:3) für Übersichten der Definitionen externer Effekte.

verfügt als die Marktteilnehmer. Der Staat hat damit die Möglichkeit zur Berechnung optimaler Zustände und die Aufgabe, dementsprechend in den Markt einzugreifen.⁴⁷

Als Gegenpol dieser Lösung der Internalisierung wird in der neoklassischen Theorie die Zuweisung von Eigentumsrechten diskutiert, die von R. Coase (1937 u. 1960) erarbeitet wurde.⁴⁸ Dessen Hauptargument ist, dass für die Lösung nach Pigou ein externer Maßstab eingeführt werden müsse, da gesellschaftliche Kosten nach Pigou von der Summe der individuellen Kosten abweichen würden. Wird die AGT akzeptiert, ist damit aber das Ergebnis des Marktes auch der Ausdruck der individuellen Interessen aller Marktteilnehmer, eine Differenz kann nicht erklärt werden. Extern definierte Vorstellungen optimaler Lösungen müssen also normative Entscheidungen sein. Ohne vorherige Festlegung ist nicht auszumachen, was als positiver und was als negativer externer Effekt gelten soll, da Externalitäten wechselseitiger Natur sind.

Externe Effekte entstehen durch konkurrierende Ansprüche an dieselbe Ressource, und der physische Verursacher von externen Effekten ist nicht notwendigerweise mit dem Verursacher von externen Kosten identisch. Gelingt es einem Konsumenten eines Umweltgutes, eine Produktion zu verhindern, die seinen Interessen am Konsum zuwiderlaufen, wird die Produktion entweder unmöglich oder teurer. Der Konsument ist somit genauso als Verursacher der externen Effekte anzusehen wie der Produzent. Sein Interesse an einer bestimmten Nutzung erzeugt erst die Kriterien, nach denen der – ansonsten vielleicht als neutral wahrgenommene – Eingriff des Produzenten als externer Effekt definiert werden kann.

Werden auch diese Kosten in die Betrachtung einbezogen, kann die Verhinderung physischer negativer externer Effekte eine negative Wirkung auf die gesellschaftliche Wohlfahrt haben. Wohlfahrt besteht in diesem Sinne als eine Summe aus direkt erfahrbarer Qualität (nach „Abzug“ der erlittenen externen Effekte), den Ergebnissen und Kosten von Produktionsprozessen und Abstimmungen über die Relation von externen Effekten und Produktion.

.....

⁴⁷ Pigous Definition eignet sich für die Modellierung aller Arten von Umweltproblemen, da der „nichtbeteiligte Dritte“ ein Teil einer Umwelt ist: jede Beziehung zwischen zwei Marktteilnehmern schafft Grenzen und damit eine Umwelt, vgl. hier Kap. 2.3.3. Vgl. zur Steuerlösung in der Umweltökonomie z.B. Cansier (1996), Endres/Querner (1993), in der Einkommenstheorie Hofmann (1965:220f). An Pigou's Lösung wurde der organisatorische Aufwand des Staates kritisiert. Der Staat muss über vollständige Information verfügen, da ansonsten keine Möglichkeit besteht, die Höhe einer Steuer zu bestimmen.

⁴⁸ Coase wird als neoklassischer Theoretiker bezeichnet, obwohl gerade seine Arbeiten die in Kap. 2.2 eingehender betrachtete institutionelle Ökonomie mitbegründet. Vgl. zum Coase-Theorem Richter/Furubotn (1999:100ff), Rothgang (1997), Weimann (1991 u. 1996).

In der Zuweisung von Verursachern zu Schäden nach Pigou werden die gegebenen Eigentumsrechte akzeptiert. Coase propagiert dagegen die Vergabe von Verfügungsrechten, die alle in einem konkreten Schadensfall relevanten Interessen der Betroffenen ausdrücken. Die Verfügungsrechte werden dabei sowohl als Handlungsrechte als auch Haftungsregeln verstanden.

Die Vertretung der eigenen Interessen durch die Wahrnehmung der Rechte wird dazu führen, dass die Marktteilnehmer selbst durch Verhandlungen die jeweils optimalen Zustände bestimmen. Besteht ein vollständiges System durchsetzbarer Eigentumsrechte, ist es den beteiligten Parteien durch direkte Verhandlungen möglich, eine effiziente Internalisierung der externen Effekte zu erreichen, da alle Kosten und Nutzen in die Verhandlungen einfließen. Es ist im Interesse aller, die mit dieser Lösung entstehenden Kosten gering zu halten, da die Verhandlungskosten auf die Produktpreise und damit den Konsum umgelegt werden.⁴⁹

Die von Coase entworfene Lösung der Internalisierung externer Effekte ist auf die in der Neoklassik modellierte Wirtschaftswelt anzuwenden: in ihr gibt es keine Transaktionskosten und keine Anpassungszeiten. In dieser Situation ist es unerheblich, wem zu Beginn eines Prozesses welche Rechte zugeteilt werden, da die Marktteilnehmer solange und so oft in Verhandlung treten können wie sie wollen, bis sie das optimale Ergebnis erzielt haben.⁵⁰ Die Lösung bietet aus Sicht der Marktteilnehmer den Vorteil, dass kein externes Kriterium eingeführt werden muss, wie es in der Steuerlösung nach Pigou notwendig wäre. Im Ergebnis der Verhandlungen um die Rechte werden die Interessen der Marktteilnehmer dazu geführt haben, dass eine möglichst effiziente Produktion besteht, dass die externen Effekte, die nicht internalisiert wurden, von den Betroffenen als nicht gravierend eingestuft werden und dass die Verhandlungsprozesse zu möglichst geringen Kosten durchgeführt wurden.

.....

⁴⁹ Verhandlungen werden dann erfolgreich sein, wenn einer der Teilnehmer oder beide einen Vorteil aus dem Geschäft zieht. In anderen Situationen werden sie aber auch nicht erfolgreich enden. Dann haben sie erst die notwendigen Informationen geschaffen, nach Richter/Furubotn (1999:525) „sunk costs“. Damit wird die „vollkommene Information“ so greifbar wie das Pareto-Optimum: sind zu einem gegebenen Zeitpunkt alle möglichen Transaktionen angedacht und verhandelt, ist es vollbracht, vgl. Weimann (1991:42ff).

⁵⁰ Coase wird missverstanden, wenn die „Coase-Welt“ als seine Erfindung dargestellt wird. Die Formulierung der im Betrieb des Marktes entstehenden Transaktionskosten, mit denen er Organisationen wie Firmen begründen konnte, wird als die eigentliche Bedeutung der Arbeiten von Coase angesehen, vgl. Weimann (1991), Richter/Furubotn (1999:11), Demsetz (1977b). Die Vorstellung kostenloser Transaktionen in der mikroökonomischen Theorie führt nach Richter/Furubotn (1999:9) zu einem Modell, „das nur schwer als in sich schlüssig zu deuten ist“ Vgl. Böbel (1988:19) u. Opp (1983:81).

Als Coase-Theorem wird bezeichnet, dass in einem konkreten Schadensfall zwischen zwei Beteiligten beide möglichen Haftungszuweisungen mit dem Verursacherprinzip vereinbar sind: Die tatsächliche Verteilung zu Anfang eines Prozesses hat keinen Einfluss auf das Verhandlungsergebnis. Dies wird auch als „Invarianzthese“ bezeichnet, da beide Haftungsregeln zu identischen Allokationsergebnissen und zum Pareto-Optimum führen. Im Gegensatz zum Allokationsergebnis hängt die Verteilung des Verhandlungsgewinns von der Haftungsregelung ab. Diejenige Partei, der das originäre Recht zugewiesen ist, ist verteilungsmäßig im Vorteil.

Während der Markt in der Lösung Pigou's im Grunde genommen weiter bestehen bleibt und „nur“ das Ausmaß der Steuerung durch staatliche Regulierung erhöht wird, wird in der Lösung nach Coase der Bereich der Güter, die über den Markt gehandelt werden, größer: der Markt als Vermittlungsinstanz bekommt eine größere Reichweite. Internalisierung bedeutet hier, dass der Markt ausgedehnt wird, bis die vormals externen Effekte intern sind. Als wissenschaftlicher Ansatz ist dies eine Erweiterung des Erklärungsbereiches der Theorie. Werden auf diesen Überlegungen basierend Eigentumsrechte definiert, findet allerdings eine reale Markterweiterung statt. Gleichzeitig wird auch die Einflussosphäre des Staates durch die Definition und Sicherung der Eigentumsrechte vergrößert.

Neben der Entwicklung der Lösung nach Coase weist in der Neoklassik auch eine Weiterentwicklung der Annahme des Pareto-Kriteriums in die Richtung, Wohlfahrtssteigerungen auch bei Fortbestand externer Effekte anzunehmen. Nach dem „Kaldor-Hicks-Kriterium“ – oder Effizienzkriterium, vgl. Sohlen (1976:309ff) – findet eine Wohlfahrtssteigerung auch dann statt, wenn die Verlierer von den staatlichen Behörden entschädigt werden könnten. Eine Situation A ist demnach als Verbesserung gegenüber einer Situation B anzusehen, wenn die Vorteile der Gewinner ausreichen würden, die Verlierer für ihre Verluste voll zu kompensieren und trotzdem ein höheres Nutzenniveau erreichen als in A, vgl. Külpe et al. (1984), Kap. 8. „Die Frage, ob die Kompensation tatsächlich vorzunehmen wäre, sollte auf der Grundlage politischer Zweckmäßigkeit behandelt werden.“ (Pribram 1998:874).

Nach Kaldor haben Renten in der neoklassischen Theorie also nicht unbedingt eine negative Funktion. Eine Wohlfahrtssteigerung kann auch erreicht werden, wenn durch ökonomisch effiziente Nutzung eines öffentlichen Gutes geringere Produktionskosten entstehen, und die Differenz den Wert der für die Beseitigung externer Schäden aufgewendeten Mittel übersteigen.

2.2 Die ökonomische Analyse von Institutionen

Die von Coase in die ökonomische Diskussion eingebrachte Lösung der Zuweisung von Verfügungsrechten löste in der ökonomischen und juristischen Disziplin ein Wiederaufleben der Diskussion über institutionelle Regelungen aus. Die generelle Betonung der Wichtigkeit von Institutionen findet sich zwar auch schon bei frühen neoklassischen Autoren (so bei Marshall 1890:200ff), der Wert von Untersuchungen institutioneller Regelungen als Aufgabe der Wirtschaftswissenschaften war jedoch immer strittig geblieben, vgl. Richter/Furubotn (1999:38ff). Die zeitgenössische Diskussion wird unter verschiedenen Oberbegriffen geführt, hier aber durchgehend als „Neue Institutionelle Ökonomie“ (NIÖK) bezeichnet.

2.2.1 Verfügung und Eigentum

In der NIÖK wird Wirtschaft beschrieben als Austausch von Gütern, ein Austausch selbst wird als Transaktion bezeichnet. Neben der Übertragung von Gütern im Sinne technischer Vorgänge (Richter/Furubotn 1999:523) können Transaktionen anschließend an die Definition von Alchian (vgl. hier S.23) auch im Austausch von Verfügungsrechten bestehen.⁵¹

Diese sollen im weiteren Verlauf dieser Arbeit entsprechend Richter/Furubotn (1999:5) über ihre ökonomischen Funktionen definiert werden: „Im weitesten von Ökonomen verwendeten Sinn umfassen Verfügungsrechte das Recht, physische Güter oder geistige Leistungen zu gebrauchen und Nutzen aus ihnen zu ziehen sowie das Recht, von anderen Personen ein bestimmtes Verhalten zu fordern.“⁵²

.....

⁵¹ Als Gegenstück zur NIÖK in der juristischen Disziplin gilt die „Ökonomische Analyse des Rechts“ (ÖAR), im amerikanischen Raum „law and economics“, vgl. Assmann (1993). Die Theorie der Verfügungsrechte fand in der BRD erst in den 70er Jahren eine breitere Erwähnung, vor allem im Bereich der Umweltprobleme, vgl. Eschenburg (1984:114), Weimann (1987:194). Die ÖAR ist im Vergleich durch eine eher rezeptive Haltung gekennzeichnet, s. die Akzeptanz der neoklassischen Annahme der Nutzenmaximierung als Handlungsmaxime bei Posner (1977:10) u. Rittstieg (1976:307f) zum vergleichbaren Nutzenbegriff im deutschen Rechtssystem. Arbeiten in der ÖAR und NIÖK sind Versuche, den Erklärungsgehalt der politischen Ökonomie wieder zu erlangen, vgl. Mestmäcker (1984:17ff) und Recktenwald (Hg.) (1971) zur Geschichte der politischen Ökonomie.

⁵² Ungeachtet der Unterschiede des bundesdeutschen Eigentums- und Vertragsrechts wird der Begriff der Verfügungsrechte hier dem amerikanischen Begriff der „property rights“ gleichgesetzt. S. Engel (2002a) für die Unterschiede der Eigentumsrechtsdiskussion in der BRD und im amerikanischen Raum. Nach herrschender deutscher Rechtsprechung schützt Art. 14 GG die Kernelemente des ökonomischen Begriffs: das Rechtsinstitut, die Privatnützigkeit und die Sozialpflichtigkeit des Eigentums (vgl. Dieterich 1994:319, Brünneck 1984). Für die Diskussion von Freiheit, Regeln und Eigentum vgl. Opp (1983), Hayek (1981), Zöpel (1974), Hesse (1979).

In der NIÖK werden Verfügungsrechte als Institutionen verstanden, die wiederum in Institutionen eingebunden sind. Ein grundsätzliches Kriterium zur Unterscheidung von Verfügungsrechten bezieht sich auf die Parteien oder Individuen, deren Handlungen von den Rechten betroffen sind. Die absoluten Verfügungsrechte, neben Eigentum z.B. auch Grundrechte, sind „von jedermann zu beachten“ (Richter/Furubotn 1999:88), relative Verfügungsrechte sind aufgrund ihrer vertraglichen Basis nur von den jeweils Beteiligten zu beachten.⁵³ Posner (1975:10ff) benennt Universalität, Exklusivität und Transferierbarkeit als für den Handel notwendige Bestandteile von Verfügungsrechten.⁵⁴

Transaktionen von Gütern oder Rechten verursachen Kosten: „Such- und Informationskosten, Verhandlungs- und Entscheidungskosten, [...] Kosten der Implementierung von Gesetzen, der Überwachung ihrer Einhaltung, der Durchsetzung.“ (Richter/Furubotn 1999:523). Mit der Zusammenfassung der individuellen und der gesellschaftlichen Ebene sind sowohl Kosten ausgedrückt, die über verschiedene Wege der Finanzierung gesellschaftlich getragen werden, als auch solche, die direkt zu einer Transaktion gehören und z.T. abhängig sind von den gehandelten Gütern und deren Wert. Die Kosten der Allgemeinheit beziehen sich auf die Einrichtung und Aufrechterhaltung derjenigen institutionellen Arrangements, die den Umgang mit Verfügungsrechten allgemein regeln und damit dem Markt insgesamt zugute kommen, so z.B. die Definition und der Schutz von Verfügungsrechten.⁵⁵

.

⁵³ Verfügungsrechte (property rights) werden auch als ein „Bündel von Rechten“ bezeichnet (Schmidtchen 1983:9, Richter 1990:574). Das „Bündel“ umfasst das 1. das Recht auf Gebrauch (usus), 2. das Recht auf Aneignung der Erträge (usus fructus), 3. das Recht auf Veränderung der Sache (abusus), 4. das Recht auf Übertragung und Veräußerung. Besitzt man alle vier Verfügungsrechte an einer Sache, dann hat man das umfassende Nutzungsrecht, vgl. Mayer (1999:79). Eine Handlungstheorie allein auf Eigentumsrechten aufzubauen, wie es in Teilen der Literatur geschieht, scheint angesichts weiterer Anlässe zur Entstehung von Normen zu hoch gegriffen, vgl. Opp (1983).

⁵⁴ Am Bodenmarkt wird deutlich, dass die physische Teilbarkeit für die Transferierbarkeit nicht notwendig ist, Grenzziehungen reichen aus. Grenzen weisen dann nicht auf unabhängig bestehende Eigenschaften eines Gutes hin, sondern auf die Existenz eines weiteren Begriffs- und/oder Regelsystems, in dem die Grenze definiert ist. Werden diese Grenzen allgemein akzeptiert, entstehen für Eigentumsbeziehungen zugängliche Teile einer physischen Einheit.

⁵⁵ Zur Theorie der evolutionären Entwicklung von Normen und von Regeln v. Hayek (1981), Krüsselberg (1969), Homann (1989). Zur Formulierung von Staatsaufgaben in der NIÖK Zöpel (1974), Hesse (1979) und Engel/Morlok (1998); Frey (Hg.) (1974). Zur Diskussion institutioneller Regelungen in Neoklassik und Marxismus s. Böbel (1988:47ff) und Cullenberg (2000).

Für die Marktteilnehmer grenzen die Verfügungsrechte die zur Wahl stehenden Handlungen einerseits ein, da sie die potenziell zur Verfügung stehenden Handlungen differenzieren in erwünschte und nicht erwünschte. Andererseits sind mit Verfügungsrechten eben auch positive Rechte verbunden und gleichzeitig die Wahlhandlungen der anderen Teilnehmer auf eine ähnliche und vorhersagbare Weise begrenzt.⁵⁶

Vor allem letzteres ist im Interesse aller Marktteilnehmer und erzeugt ihre Bereitschaft, sich den Regeln anzupassen. Aus unvorhersehbaren Handlungen anderer entstehen Gefahren für die eigene Wohlfahrt, die Kosten einer Absicherung können sich daher auszahlen.⁵⁷ Im Gegensatz zur neoklassischen Theorie kann damit ein Ausdruck gefunden werden für die individuelle Bewertung der Unsicherheit eines Wirtschaftssystems. Die Annahme vollständiger Rationalität kann nicht nur durch den Zusatz der „Beschränkung“ relativiert, sondern auch durch die Analyse realer Verhaltensweisen ergänzt werden.

Eigentumsrechte stellen nur eine Lösung aus einer Vielzahl möglicher (z.B. vertraglicher) Bindungen dar, die Unsicherheit über zukünftige Entwicklungen zu beeinflussen, und die Absicherung der zukünftigen Erwartungen ist mit Kosten verbunden. Im Interesse nutzenmaximierender Marktteilnehmer ist es daher, für einen möglichst geringen Aufwand die größtmögliche Absicherung der Erwartungen zu erreichen.

Mit den skizzierten Grundpositionen lassen sich einige Forschungsfragen⁵⁸ der NIÖK identifizieren: Welche Struktur von Verfügungs- und Eigentumsrechten existiert zu einer gegebenen Zeit in einer Gesellschaft? Wie wirken diesen Regelungen auf die Individuen? Wie würden sich

.

⁵⁶ Die Standarddefinition der Wirtschaft über die Bedürfnisbefriedigung stellt eine Beziehung her zwischen Individuen als Nachfragern, ihren Interessen und ihren Mitteln, vernachlässigt aber das zum Einsatz dieser Mittel zur Verfügung stehende Repertoire an Handlungen, vgl. Böbel (1988:5), kritisch McKenzie et al. (1984). – Institutionelle Regeln steuern den individuellen Umgang mit Verfügungsrechten über Anreizwirkungen und Sanktionen, von denen die Unterscheidung in legal und nicht-legal die schärfste Form darstellt, vgl. Alchian (1977:818), Lehmann (1983:34). Richter/Furubotn (1999:513) definieren eine Institution als „ein auf ein bestimmtes Zielbündel abgestelltes System von Normen einschließlich deren Garantieinstrumente“.

⁵⁷ Die Zukunft bleibt auch mit institutionellen Regelungen unvorhersehbar. Die Gefahr, dass sich andere entgegen ihren Zusagen und Absprachen verhalten, bleibt (vgl. Richter/Furubotn (1999:196f) zum „moral hazard“). Aufgrund der Unsicherheit künftiger Entwicklungen können verschiedene Lösungen nicht ex ante objektiv verglichen werden, Williamson (1985:26ff) erklärt deshalb den Property-Rights-Ansatz zur Spezialisierung der Transaktionskostenökonomik. Darin wird als Grundannahme vertreten, dass Individuen ihre Mittel effizient einsetzen, einen für sie gewünschten Mix von Sicherheit und anderen Faktoren herzustellen, was je nach dafür erworbenen Verfügungsrechten verschieden hohe Kosten verursacht, vgl. Mayer (1999:57ff).

⁵⁸ Für die Forschungsfragen vgl. Böbel (1988:5), Alchian/Demsetz (1973:17).

Veränderungen auswirken? Welche Gründe für die Entstehung der jeweils herrschenden Struktur von Handlungsrechten und welche Gründe für deren Veränderungen lassen sich anführen? Der Fragenkatalog zur Einbindung von Entscheidungen und Handlungen in institutionelle Regelungen scheint einen gravierenden Unterschied des Ansatzes zur neoklassischen Ökonomie aufzuzeigen. Da aber im Zuge einer „Endogenisierung“ (Richter/Furubotn 1999:8) die Annahmen der neoklassischen Theorie benutzt werden, lässt sich der Ansatz auch als eine nur unwesentliche Erweiterung interpretieren (vgl. Hoppe 1987:67). Die unter dem Titel des Neuen Institutionalismus diskutierte Materie kann als Pendant zum Gegenstandsbereich der politischen Ökonomie verstanden werden, der Aussagebereich wird allerdings deutlich verkleinert.

2.2.2 Eigentum als Institution

Die Definition sowohl des Gegenstandes eines Rechtes als auch der Beschränkungen ist nicht die Aufgabe der Wirtschaft oder eines – ohnehin nur als Begriff existierenden – Marktes, sondern wird durch gesellschaftlich vereinbarte Regelungen hergestellt: „Wir wollen unter Eigentum deshalb die sozial anerkannten Ansprüche von Individuen an einen Gegenstand verstehen.“ (Engel 2002a:23).⁵⁹

Das Rechtsinstitut Eigentum schafft eine Zuordnung einer Sache zu einem Eigentümer, die z.B. wie folgt weiter ausgeführt ist: „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.“ (§ 903 BGB). Ungeachtet der Unterschiede, die in den nationalen Rechtssystemen institutionalisiert sind, kann für Gesellschaften mit Privateigentum verallgemeinert von einer gegenseitigen sozialen Anerkennung der mit einem Eigentumstitel verbundenen Rechte gesprochen werden: „Rights are *not* relationships between me and an object, but are rather relationships between me and others *with respect to that object*.“ (Bromley 1991:15, Herv. i. Orig.).

Die in der Definition nach BGB betonte Freiheit des Eigentümers, mit einer Sache nach Belieben zu verfahren, verführt zu einer Gleichsetzung von Eigentums- und Freiheitsrechten (z.B.

.....

⁵⁹ Die Kriterien, nach denen diese Ansprüche gestaltet werden können, werden von Engel mit „sozial“ für eine Operationalisierung nur unzureichend charakterisiert. „Die Theorie des Eigentums ist keine empirische, sondern eine normative Theorie.“ Hoppe (1987:67). Zur Spannung zwischen Freiheit und Eigentum vgl. Papier (1993), Gerhardt (1993), Ernst (1981), Eichler (1994).

Böbel 1988:21). Aber: „Wer das Privateigentum als gegenständlich gewordene Freiheit voraussetzt, schließt die Diskussion ab, ehe sie begonnen hat.“ (Mestmäcker 1984:176). Freiheit kann als Rechtszustand beschrieben werden (ebd.), da individuelle Freiheit in einer Gesellschaft erst durch die Einrichtung, Akzeptanz und Einhaltung von Regeln möglich wird.

Eigentumsrechte sichern individuelle Freiheit, sie schmälern aber die Handlungsoptionen anderer, greifen also in deren Freiheit ein. Eigentumsrechte müssen daher beschränkt sein, vgl. Willgerodt (1993:139). Die Definition von Freiheit als ein über gesellschaftliche Vereinbarungen hergestellter Zustand löst diesen Grundkonflikt nicht auf, sondern bietet nur die Basis eines Regelsystems, das an die jeweils aktuellen Probleme angepasst werden kann und muss.

Auch ein Urteil des Bundesverfassungsgericht kann verdeutlichen, dass in diesem grundlegenden Bereich der Verfassung keine klare Regelung von Konflikten gelingen kann: „Das Menschenbild des Grundgesetzes ist nicht das eines isolierten Individuums; Das Grundgesetz hat vielmehr die Spannung Individuum – Gemeinschaft im Sinne der Gemeinschaftsbezogenheit und Gemeinschaftseingebundenheit der Person entschieden, ohne dabei deren Eigenwert anzutasten.“ (BVerfGE 4, 7, 15f). Auf eingehendere Untersuchungen der Relevanz von Eigentumsrechten für die Freiheit der Individuen wird hier verzichtet, diskutiert werden hier ökonomische Definitionen von Eigentumsrechten und Konsequenzen aus möglichen und bestehenden Begrenzungen der mit Eigentum verbundenen Handlungsrechte.

Eigentumsschutz gilt angesichts dieser Zusammenhänge von Vorteilen individueller Freiheiten und Gefahren durch Freiheiten anderer wechselseitig: einerseits werden mit Eigentum Handlungsrechte vergeben, andererseits stellen Rechte Dritter die Schranken der Ausübung dieser Rechte dar. „Das entscheidende Erfordernis ist, dass anderen kein Schaden erwachsen darf.“ (Richter/Furubotn 1999:88).

Institutionelle Regeln normieren Verhalten, sie können es aber nicht unmöglich machen. Legen Regeln fest, dass kein Schaden entstehen darf, werden weitere Regeln notwendig sein, damit „Schaden“ jeweils dem geregelten Objekt und weiteren relevanten Umständen entsprechend definiert werden kann und die Folgen von Fehlverhalten berechenbar und unattraktiv werden. Illegale Handlungen werden durch Bestrafung verteuert, und die dabei anfallenden Kosten werden auf verschiedenen Wegen in den Preisen der Eigentumsrechte internalisiert.

Die Erweiterung der ökonomischen Diskussion durch die Analyse dieser institutionellen Regeln ermöglicht, von den starren Annahmen der Neoklassik abzugehen. Eine Handlung braucht nicht ausgeschlossen werden, wenn ihre Folgen berechenbar werden.

2.2.3 Eigentum als Internalisierung

Die Beschreibung der Funktionen des Eigentumsrechts als Institution erklärt nicht dessen Einführung. Im Hinblick auf die später in der Grundrententheorie zu diskutierende Materie soll hier zunächst eine der in der NIÖK diskutierten Thesen zur Entstehung von exklusiven Ressourcennutzungsrechten dargestellt werden.⁶⁰

Nach einer These von H. Demsetz (1977a:26) werden Eigentumsrechte als Mittel zur Internalisierung eingeführt: „[...] property rights develop to internalize externalities when the gains of internalization become larger than the cost of internalization.“ und: „If the main allocative function of property rights is the internalization of beneficial and harmful effects, then the emergence of property rights can be understood best by their association with the emergence of new or different beneficial and harmful effects.“ (ebd.).

Die historische Tatsache, auf die Demsetz seine These stützt, besteht in der Einführung von Eigentumsrechten an (Wald-)Boden unter amerikanischen Indianern im 18. Jahrhundert.⁶¹ Die Einführung kann als Folge des Handels mit Pelzen der Waldtiere gesehen werden. Vor dem Pelzhandel diente der Jagdgrund ausschließlich der Subsistenzwirtschaft, die auch die Verwertung der Felle umfasste. Eine Nahrungsmittelknappheit bestand nicht, die Kosten der Jagderfolge werden (als externe Effekte) für die anderen Jäger sichtbar in Form geringerer Jagderfolge. Sie wurden aber nicht als so schwerwiegend wahrgenommen, dass ein Bestreben zur Nutzungsregelung daraus resultierte (ebd.:27).

Der Pelzhandel führte zur Wertsteigerung der Wildbestände, als Folge (ebd.:28) wurden auch die Jagdanstrengungen intensiviert. Die durch die intensivere Jagd ausgelöste Erschöpfung der Ressource war dann der Grund für die Einführung von exklusiven Nutzungsrechten. Die Entwicklung von privaten Eigentumsrechten vollzog sich nach Demsetz (ebd.:26) vermutlich in

.....

⁶⁰ In dieser Arbeit wird zur Entstehung von Eigentumsrechten keine eigene These vertreten. Die nachträgliche Deutung der Entstehung von exklusiven Rechten zur Nutzung einer Ressource als „Austeilung von Eigentumsrechten“ überträgt moderne Begriffe eines rechtlich geregelten Verhältnisses in einer Gesellschaft thesenhaft auf frühere Kulturen. Sie bleiben daher notwendigerweise vage und können nicht falsifiziert werden. Vgl. zur Forschung über die Einführung von Rechten Fischer (1993), Schmidig (1983), Dietze (1978), zur Diskussion weiterer Thesen in der NIÖK Richter/Furubotn (1999:115ff).

⁶¹ Der hier besprochene Aufsatz (1967, im Text z.n. dem Nachdruck 1974) wird in der Diskussion der property-rights oft als Beleg für die Internalisierungsthese herangezogen, weitere Diskussion s. bei Böbel (1988:76f), Mayer (1999:64), Buhbe (1980), ausführlich Sälter (1989:41ff) und Opp (1983:60ff). Die Originalquellen von Speck (1915) und Leacock (1954), anhand derer Demsetz seine These entwickelt, wurden für diese Arbeit nicht herangezogen. Im Text werden ausschließlich die Beobachtungen diskutiert, auf die Demsetz sich beruft.

kleineren Schritten über Zwischenregelungen wie saisonale Jagdrechte für bestimmte Nutzer und Jagden. Damit war aber nur die Nutzung eines Bestandes, nicht aber seine Pflege möglich, und die saisonalen Rechte verdichteten sich zu dauerhaften Eigentumsrechten: „[...] the fur trade made it economic to encourage the husbanding of fur-bearing animals.“ (ebd.:28).

Nach Demsetz sind neben den durch die Pflege des Bestandes erreichbaren ökonomischen Vorteilen die im Vergleich zu anderen Jagdgründen geringen Kosten der Abgrenzung der privaten Jagdreviere in den Waldstücken die ausschlaggebenden Faktoren für die Einrichtung der privaten Rechte.

Die Übernutzung nach der Aufnahme des Pelzhandels deutet Demsetz (1977a:27) als Externalität: „The factual material [...] reveals clearly the role played by property right adjustments in taking account of what economists have often cited as an example of an externality – the overhunting of game.“ Externe Effekte selbst definiert Demsetz: „ [...] the concept [of externalities, *DB*] includes external costs, external benefits, and pecuniary as well as nonpecuniary externalities. No harmful or beneficial effect is external to the world. Some person or persons always suffer or enjoy these effects. What converts a harmful or beneficial effect into an externality is that the cost of bringing the effect to bear on the decisions of one or more of the interacting persons is too high to make it worthwhile, [...]. ‘Internalizing’ such effects refers to a process, usually a change in property rights, that enables these effects to bear (in greater degree) on all interacting persons.“ (ebd.:24).

Zur Definition eines Zustandes als Externalität müssen also zwei Bedingungen erfüllt sein: es müssen Kosten gegeneinander aufgerechnet werden können und die Differenz zwischen aktuellen Schäden und erwarteten Nutzen muss die Kosten der Internalisierung decken.

Die Externalitäten bestehen nach Demsetz in den Kosten, die eine Übernutzung verursacht. Diese Schäden bestehen aus dem vorübergehenden oder dauerhaften Nutzenentgang für die Nutzer, sowie – entsprechend dem Konzept der Opportunitätskosten – auch diejenigen Gewinne, die aufgrund der Übernutzung nicht erzielt werden konnten. Dazu kommen erhöhte Aufwendungen in der Zeit der Verknappung sowie die zur Vermeidung dieser Situation entstehenden Kosten von Verhandlungen, um Individuen zur Änderung ihres gemeinschaftsschädigenden Verhaltens zu bewegen sowie die Kosten, die zur Überwachung und Durchsetzung von Verhandlungsergebnissen anfallen. Demsetz geht davon aus, dass die Verhandlungskosten durch Eigentum geringer werden, da ein konkreter Konflikt von nur wenigen Eigentümern statt von allen Gemeinschaftseigentümern verhandelt werden muss. (ebd.:29f).

Eigentumsrechte minimieren nach Demsetz (ebd.:23f) die Nachteile der externen Effekte für die individuelle und gesellschaftliche Wohlfahrt. Sie stellen einen Teil von Regeln dar, die Individuen angeben, welche Handlungen sie selbst unternehmen dürfen bzw. welche Reaktionen anderer Individuen darauf zu erwarten sind, aber auch, welche Handlungen andere Individuen aus eigenem Interesse anstellen dürfen. Diese Begründung der Einführung von Eigentumsrechten erfordert, über das System nachzudenken, in dem die Eigentumsrechte definiert werden und das danach als Garant für die Einhaltung der eingeführten Regelungen gelten muss. Als alternative Eigentumsregime stellen sich für Demsetz das Gemeinschaftseigentum, das Staatseigentum und eben das private Eigentum dar.

Als wesentlichen Unterschied der Eigentumsformen beschreibt Demsetz (ebd.:30) das Bestreben des Einzelnen, den aktuellen Wert seines Eigentums zu steigern: „We all know that this means that he [the owner, DB] will attempt to take into account the supply and demand conditions that he thinks will exist after his death. It is very difficult to see how the existing communal owners can reach an agreement that takes into account of these costs.“

Der Unterschied zwischen den Eigentumsformen wird nach Demsetz vor allem im Aufwand der Abstimmung von Nutzungsrechten und -auflagen ersichtlich. Der zuvor behauptete Unterschied besteht nicht zwingend, die Verabredung des für private Eigentümer behaupteten Verhaltens in einer gemeinschaftlichen Eigentumslösung scheitert aber nach Demsetz (ebd.:30) an den Transaktionskosten.

2.2.4 Eigentum und Allokation

Durch Eigentumsrechte werden Zuordnungen geschaffen von Ressourcen zu Nutzern, und damit die Nutzung der Ressource unter Knappheitsbedingungen organisiert: eine effiziente Nutzung aller Ressourcen entsteht erst durch die Interessen von Akteuren, und die Bereitschaft, diese Interessen zu vertreten, entsteht erst durch die Zuordnung der Ressourcengewinne zu Eigentümern. Man kann daher schlussfolgern: „Die wichtigste Leistung des Eigentums besteht in der Bewältigung von Knappheitsproblemen.“ (Engel 2002a:24).

Die neoklassische Annahme, dass Individuen sich als Nutzenmaximierer und daher ökonomisch rational verhalten, wird in der NIÖK generell übernommen (vgl. Richter/Furubotn 1999:195). Werden externe Effekte und andere einkommensverzerrende Bestandteile ausgeschlossen, ergibt demnach die Summe maximierter Eigentümerereinkommen auch eine maximale gesellschaftliche Wohlfahrt. Eine Gesellschaft nutzt alle ihr zur Verfügung stehenden Ressourcen bestmöglich, wenn alle Eigentümer ihre Nutzenströme aus den Ressourcen optimie-

ren. Diesem gesellschaftlichen Interesse wird der Eigentümer auch gerecht, wenn er bei einem Verkauf oder einer Nutzungsüberlassung einen möglichst hohen Preis erzielt – denn der sichert die Befolgung der ökonomischen Rationalität durch den Nutzer oder späteren Eigentümer.⁶²

Die Möglichkeiten der Eigentümer, diesen Preis zu erzielen, definieren Meißner/Posselt (1993:182) als Durchsetzbarkeit von Eigentumsrechten: „Die Stärke eines Eigentumsrechts, die mit dem dafür erzielbaren Preis in engem Zusammenhang steht, variiert mit der Wahrscheinlichkeit und den Kosten seiner Durchsetzbarkeit.“ In der neoklassischen Theorie ist die „perfekte Durchsetzbarkeit“ als Grundannahme vertreten, wie z.B. Clark ausdrückt (1899:345, z.n. Beutler 1962:12): „Each bit of land has a positive power to produce, and the landlord can make the tenant pay the value of the specific product of it.“⁶³

Das Problem, das dagegen spricht, die „perfekte Durchsetzbarkeit“ wie z.B. Clark anzunehmen, formulieren Richter/Furubotn (1999:81) allgemein so: „Als Folge von positiven Transaktionskosten lassen sich Verfügungsrechte nicht vollständig aufteilen [...], vollkommen überwachen [...] oder mit einem Preis versehen [...]“. Werden Eigentumsrechte nicht ausreichend klar definiert, ist die Zuweisung der Nutzen und Gewinne nicht klar geregelt. Kann der Nutzenstrom eines Gutes von beliebigen Individuen ohne entsprechende Gegenleistung angeeignet werden, ist die Gefahr gegeben, dass das Gut nicht den Möglichkeiten entsprechend genutzt wird: der Anreiz des Einzelnen wird geschwächt, in den Erwerb oder die Bewirtschaftung dieses Gutes zu investieren. Bei allen Ressourcen, zu deren optimaler Nutzung Investitionen notwendig sind, ist daher mit einer nicht-optimalen Allokation zu rechnen, wenn unvollständig definierte Eigentumsrechte vorliegen.

Einer an der maximalen Wohlfahrt interessierten Gesellschaft kann insgesamt ein Interesse an einer möglichst hohen und möglichst reibungslosen Durchsetzung der Eigentumsrechte unterstellt werden, wogegen auf der individuellen Ebene zwei widerstreitende Interessen zu vermu-

.....

⁶² Wird die Vergabe von Nutzungsrechten gegen das höchste Gebot als gerechtfertigter Einsatz eines Eigentumsrechtes dargestellt, muss dies logischerweise auch für die Verweigerung der Nutzung gelten. Gilt die Annahme der vollkommenen Information auch für Zukunftsmärkte, ist ein besseres Angebot voraussehbar.

⁶³ Nach Meißner/Posselt (1993:182) impliziert die Annahme der optimalen Allokation die „perfekte Zuweisung“ aller Eigentumsrechte. Als „perfekt“ gilt dabei jede Definition, die Verhandlungen über alle benötigten Güter auf allen Märkten zulässt. Auch hierfür ist die vollständige Information notwendig, s.a. Wiedenmann (1992:55ff), Buhbe (1980). Vgl. Willgerodt (1966:160) zum Anspruch des perfekten Staates in der Neoklassik.

ten sind. Einerseits kann der Einzelne auf „windfall gains“ hoffen, wenn Eigentumsrechte zu seinem Vorteil nicht perfekt definiert sind, andererseits könnte ihm genau dies auch abträglich sein, als potenzielles Opfer eines „moral hazard“ kann ihm daher auch ein Interesse an perfekter Zuweisung unterstellt werden.

Dieser Zwiespalt ist eine konkrete Form des Grundkonflikts zwischen der Schaffung von Freiheit durch Regeln und der Beschneidung von Freiheit durch eben jene Regeln. Genauso, wie Regeln auf einer abstrakten Ebene Freiheit herstellen und sie nehmen, verleihen eigene Eigentumsrechte Freiheiten zu ökonomischen Handlungen, die Rechte der anderen dagegen stellen eine potentielle Begrenzung der eigenen Wohlfahrt dar. Die daraus folgende zwiespältige Haltung der Individuen gegenüber der Wirkung institutioneller Regeln auf Eigentumsrechte impliziert, dass die gesellschaftliche Einigkeit nur behauptet sein kann.⁶⁴

Regeln, die den Umgang der Basisinstitution Eigentumsrecht normieren, klären diejenigen Unsicherheiten, die bei einem konkreten Umgang mit wirtschaftlichen Gütern unter diesem Zwiespalt zwingend auftreten, indem sie Grenzen des erlaubten Verhaltens setzen. Jede mit diesen Grenzen konfligierende Handlung verursacht Kosten, die zumindest nicht immer verursachergerecht abgerechnet werden können. Die Gesamtheit der institutionellen Regeln, der dafür geschaffenen Organisationen und die Kosten der tatsächlich damit in einer Gesellschaft bewirkten Handlungen können auch als Transaktionskosten erfasst werden und mit zu den Mitteln gezählt werden, die aus gesellschaftlicher Sicht optimal eingesetzt werden müssen (vgl. Richter/Furubotn 1999:181ff).

Werden Eigentumsrechte als Basis einer Wirtschaftsordnung verstanden, formen institutionelle Regelungen die Erwartungen der Marktteilnehmer. Die neoklassische Annahme der optimalen Allokation durch Eigentumsrechte und Nutzenmaximierung der Eigentümer wird in der NIÖK ergänzt durch eine Analyse der Kosten, die das System verursacht.

.

⁶⁴ Die von Demsetz diskutierten Fragen werden auch an gemeinschaftlich genutzten Ressourcen – Allmenden oder „commons“ – erforscht, vgl. grundlegend Ostrom (1977), Hardin (1977), Fischer (1996). Hardin (1968) stellt unter dem Titel „The Tragedy of the Commons“ fest, dass Allmenden tendenziell übernutzt werden. Dies trifft nur zu, wenn die privatwirtschaftliche Aneignung der Nutzung nicht durch ein Managementsystem kontrolliert wird und Managementregeln den Erfordernissen der jeweiligen Zeit angepasst werden – er spricht daher in einem späteren Aufsatz (ders.:1994) von der Tragödie der „unmanaged commons“. Zur Anwendung der Ergebnisse dieser Forschung als theoretische Grundlage der Baulandbereitstellung Mayer (1999:69ff). Zur geschichtlichen Entwicklung der Allmenden in Deutschland: Dieterich (Hg.) (1981).

2.3 Die Externalitäten ökonomischer Theorie

Die zuvor angeführte Kritik wurde als intern bezeichnet und dabei die NIÖK als eine Erweiterung der Neoklassik beschrieben, da neben anderen Annahmen der Neoklassik auch das Kriterium der Effizienz als das grundlegende Prinzip ökonomischer Handlungen übernommen wird. Eher extern zu nennende Kritiken verwenden neben wissenschaftstheoretischen auch ethische Argumente und stellen sich gegen die Grundannahme der Neoklassik. Auf entsprechenden Positionen aufbauende Thesen bestreiten, dass der Markt angesichts des sozialen Miteinanders in einer Gesellschaft ein angemessener Abstimmungsmechanismus ist.

2.3.1 Modell und Wirklichkeit

Die wissenschaftstheoretische Kritik wird an dem Modell-Ansatz der AGT festgemacht. Neoklassische Wirtschaftstheorie ist der Anspruch, eine Sammlung sich aufeinander widerspruchsfrei beziehender Thesen zu bilden, die von der Grundannahme der Überlegenheit des Marktes als Verteilungsmechanismus abgeleitet werden. Alle Nebenannahmen – vollkommene Information, freier Marktzugang, ökonomische Rationalität u.a.m. – sind notwendige Bedingungen, wenn bewiesen werden soll, dass die Grundannahme zutrifft oder zumindest, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie zutrifft. Mit dieser Arbeitsweise wird die Reichweite weiterer Ergebnisse vorgeprägt. Die Theorie kann weder empirisch bewiesen noch mit Sicherheit widerlegt werden. Die Verwendung einer positiv formulierten Grundannahme kann den Anschein erwecken, dass sie empirisch belegt werden könnte. Da kein alternativer Maßstab zugelassen wird, ist das Ergebnis nur im Rahmen der eigenen Vorhersagen zu interpretieren.⁶⁵

Empirische Überprüfungen dieser Vorhersagen bleiben reine Betrachtungen, da innerhalb des akzeptierten Maßstabes keine Aussagen möglich sind über Ergebnisse alternativer Entwicklungen. Empirische Ergebnisse können nur im Rahmen der untersuchten Objekte interpretiert werden, wenn – eines der zentralen Probleme sozialwissenschaftlicher Forschung – keine Kontrollobjekte zur Verfügung stehen. Die Grundannahme der Neoklassik ist nicht beweisbar, und

.....

⁶⁵ Abgesehen von den hier angeführten Bemerkungen wird eine dezidierte wissenschaftstheoretische Kritik nicht verfolgt. Vgl. Krupp (1966), Meyer (1980), Vilks (1991) sowie die Beiträge von Eucken, Machlup und Albert in Jochimsen/Knobel (1971) zum Erklärungsgehalt der nationalökonomischen Definitiorik, zum „Modellplatonismus“ Albert (1972), ferner Albert (Hg.) (1964), ders. (Hg.) (1984), Hesse (1979:266ff), Baumann (1993:162ff). Das Beharren auf Grundannahmen führt zum Beweis der „Unzulänglichkeit der Wirklichkeit“ (Sälter 1989:7). Vgl. als Beispiel für die Wirkung dieser Diskrepanz Hesse (1979:289ff) zu Paretos Sicht der Emotionen.

auf ihr aufbauende Arbeiten können nur belegen, dass das Zutreffen der Grundannahme nicht ausgeschlossen werden kann.⁶⁶

Die gewählte Arbeitsweise führt zu einer gewissen Immunität gegen Kritik. Jeder weiß, dass die Realität anders ist als die Modellwelt der Neoklassik, so lautet die Standardverteidigung, und jede neu eingeführte einschränkend wirkende Bedingung ist so gesehen eine gerechtfertigte Entgegnung der Kritik. Das Dilemma, in dem die Kritik dadurch steht, beschreibt Dahlmann (1979:154): „What is involved, is a value judgment: if you believe that markets internalise everything, you will believe that external effects do not exist; on the other hand, if you believe that markets do not internalise side effects, you will believe in the persistence of externalities as deviations from an attainable optimum. This is not science, this is metaphysics.“ Bedingt durch die Konstruktion der Neoklassik kann sich auch ihre Kritik nicht der Verwendung metaphysischer Positionen erwehren.⁶⁷

Die Immunisierung der eigenen Theorie gegen Kritik kann z.B. wie bei Robinson (1933:107) geschehen: „But it is necessary to recognise that no difference can be made to the real situation by the terms in which we choose to describe it.“ Die Behauptung, dass tatsächlich keine Veränderung durch die Begriffe selbst geschieht, kann nur aufrechterhalten werden, weil keine Aussagen darüber getroffen werden, für welchen Zweck diese Begriffe verwendet werden. Nimmt man die Anwendung mit in die Betrachtung auf, werden mögliche Einflüsse deutlich. Werden Begriffe als Bestandteile einer Theorie definiert und angewendet, um Aussagen über reale Zustände zu ermöglichen, verlieren sie die Unschuld, die Robinson ihnen nachsagt.

„Grenzproduktivität“, „Marginalismus“, „schlechtester Boden“ und „Verdrängung“ sind tatsächlich, im abstrakt-theoretischen Kontext diskutiert, nur Begriffe. Die hier untersuchte Theorie der Grundrente ist aber eins der Handlungsfelder, in dem diese Begriffe definiert und angewendet wurden und werden, und die Wirkung der Theorien auf die Gestaltung der Realität ist nicht von der Hand zu weisen. Sie brauchen dazu noch „Übersetzer“ und „Anwender“, da Begriffe

.

⁶⁶ Zur Frage der Beweisbarkeit s. Robinson (1965:89f). Die Verwendung mathematischer Modelle in der Neoklassik kann als Beweis der Grundannahme missverstanden werden, ist aber nur die Anwendung einer formallogischen Sprache, mit der innere Widersprüche zwischen den Thesen ausgeschlossen werden.

⁶⁷ Der Begriff der metaphysischen Ausrichtung der Wirtschaftswissenschaft findet sich auch bei Robinson (1965:53, Herv. i. Orig.): „Der *Nutzen* ist ein metaphysischer Begriff von unüberwindbarer Zirkularität; *Nutzen* ist diejenige Eigenschaft der Güter, die den Individuen ihren Erwerb wünschenswert erscheinen lässt, und die Tatsache, dass die Individuen Güter zu kaufen wünschen zeigt wiederum, dass sie *Nutzen* haben.“ Vgl. zur Metaphysik Hesse (1979:309ff) und Priddat, Bolz und Hamacher in Baecker (Hg.)(2003).

keine Akteure sind. Dass es Akteure gab, die von der Richtigkeit der Grundannahmen überzeugt waren und dass diese und damit auch die Theorie Einfluss hatten auf politische Entscheidungen, kann anhand der Grundrententheorie dargestellt werden.

Gerade die hier verwendete Definition der Renten nach Robinson verdeutlicht, wie die von ihr als bloße Begrifflichkeiten bezeichnete „Definitiorik“ der Neoklassik doch wirkt. Trotz ihrer Kritik an der Neoklassik bleibt sie gerade in ihrer Definition und Behandlung der Rente durch die Vernachlässigung des dynamischen Aspekts innerhalb dieser Theorie.

In dieser Arbeit wird die wissenschaftstheoretische Kritik an der Neoklassik nicht weiter vertieft. Mit Eigentumsrechten an Boden, dem Produktionsfaktor „Fläche“, wird ein Objekt diskutiert, das eine Sonderstellung in der wirtschaftswissenschaftlichen Thematik einnimmt. In der Neoklassik wird Boden als Erscheinungsform des Kapitals gezählt, und die Untersuchung kann sich ganz der Frage widmen, zu welchen Folgen diese Entscheidung führt.

Damit wird der wissenschaftstheoretischen Kritik eine weitere hinzugefügt.

2.3.2 Akkumulation und Invarianz

Die Trennung der politischen Ökonomie von der Rechtswissenschaft und der Wirtschaftswissenschaft (vgl. hier Kap. 2.2) verkleinert selbstgewählt den möglichen Aussagebereich der Einzelwissenschaften, trotzdem werden weiterhin Aussagen über Teile des menschlichen Lebensbereichs getroffen. Der Anspruch der Neoklassik war in ihrer Entstehungszeit, die Breite des Erklärungsgehaltes konkurrierender sozioökonomischer Theorien zu erreichen. Die von den Klassikern mitbedachte Rolle des Staates wird allerdings in der Neoklassik weit weniger beachtet, und als alleiniges Kriterium zur Bewertung von Staatseingriffen bildet sich im wieder erwachenden Interesse der Neoklassiker an institutionellen Regeln – hier vertreten durch Autoren der NIÖK – das ökonomische Argument der Effizienz heraus.⁶⁸

.

⁶⁸ Eine generelle Kritik an den Thesen der Theorie betrifft die Analyse der weit auseinanderliegenden Eigentumsregime Privateigentum und Staatseigentum in der Gestalt der öffentlichen Güter. Diese werden in der NIÖK als eher ungünstige Abstimmung der Allokation analysiert, da hier die Kosten kollektiviert sind, die Nutzen aber privatisiert werden können, vgl. Richter/Furubotn (1999:107f) zum Trittbrettfahrerverhalten und zu open access-Situationen (ebd.:109ff). Einschränkungen von Eigentumsrechten durch institutionelle Regelungen werden in der property-rights-theory als „Verdünnung“ bezeichnet und tendenziell als ineffizienter bewertet als ausschließliche Rechte, vgl. Böbel (1988:17). Siehe dagegen z.B. die Liste von 10 Eigentumsformen nach Zimmermann bei Wachter (1993:21) und Binswanger (1978) zu vielfach differenzierten Eigentumsordnungen. Die Ausführlichkeit der Unterteilungen ist der Sache angemessen, erschwert aber die abstrakte Analyse.

In der folgenden Argumentation werden einige Konsequenzen der Effizienz als Bewertungsprinzip herausgearbeitet, die auf die ethischen Implikationen dieser Entscheidung hinweisen. Die Ablehnung der Effizienz als Grundlage der Bewertung kann selbst als ethische Position vertreten werden, was hier aber nicht geschehen soll.

2.3.2.1 *Akkumulation und Allokation*

Als ein entscheidendes Kriterium der Preisbildung wurde die Durchsetzbarkeit von Eigentumsrechten beschrieben. Neben institutionellen Regelungen, die mit Handlungsrechten auch Machtpositionen und -strukturen offiziell herstellen, ist es vor allem eine Differenz der ökonomischen Möglichkeiten der Marktteilnehmer, die gegen die Annahme der vollständigen Konkurrenz und damit auch gegen die angenommene Gerechtigkeit der Ergebnisse von Tauschakten steht. Wird angenommen, dass diese freiwillig sind und auf ökonomisch rationalen Entscheidungen basieren, wird in Kauf genommen, keine Aussagen über den Einfluss der Macht auf die Preisbildung treffen zu können. Sind die Ergebnisse der Marktprozesse durch die Übermacht einer der Parteien zustande gekommen, reflektiert der Preis das. Die Unabhängigkeit des Ergebnisses kann nur behauptet werden, weil die intertemporale Akkumulation von Kapital nur eingeschränkt betrachtet wird.⁶⁹

Die neoklassische Theorie bricht den dynamischen Ablauf der Zeit auf in voneinander getrennte Zeitpunkte, die zwar durch einzelne Betrachtungen miteinander verbunden werden, die aber jeweils einzeln als statische Gleichgewichte dargestellt werden. Diese Methode macht es möglich, die Akkumulation von Gewinnen wahlweise zu bilanzieren oder nicht. Betrachtet werden akkumulierte Vermögen z.B. im Zusammenhang mit Investitionen: die Weiterentwicklung einer Volkswirtschaft ohne die Investition in langlebige Güter wäre nicht denkbar.⁷⁰

.....

⁶⁹ „Das zentrale Anliegen der klassischen politischen Ökonomie war die Akkumulation; die Neoklassiker setzten an ihre Stelle das Gleichgewicht in einem stationären Zustand.“ (Robinson et al. 1974:70). Vgl. Robinson (1965:74ff) zur Erklärung einer Wirtschaft in einem statischen Gleichgewichtsmodell, in dem „die Akkumulation aufgehört hat“ (ebd.:76) und als Gegenbild die „zirkulär-kumulative Verursachung“ von Myrdal (1959:25ff). – Die Funktionen von Kapitalakkumulation und privatem Eigentum an Boden in einer Wirtschaft sind zentrale Bestandteile der Analyse von Karl Marx (1894). Die Verwendung der Argumentationen Marx' in Kap. 3.2 der Arbeit lassen die breitere Darstellung dieses Ansatzes als externe Kritik wünschenswert erscheinen. Dies ist hier nicht zu bewältigen, und für das Verständnis der jeweiligen Argumentationen ist es nicht zwingend notwendig. Die nicht gerade ideologiefreie Interpretation der institutionellen Regeln bei Marx wird hier durch eine eingehende Diskussion der Thesen der NIÖK ersetzt.

⁷⁰ Vgl. Robinson et al. (1974:158ff).

Es wird auch akzeptiert, dass Einkommen und Vermögen der Marktteilnehmer verschieden hoch sind. Da aber in diesem Bereich keine dynamischen Betrachtungen gemacht werden, könnten es zu Beginn jeder Periode andere personelle Verteilungen sein, die betrachtet werden. Werden die Eigentumsverhältnisse als irrelevant dargestellt, kann eine Betrachtung der Wirtschaft immer nur aktuelle Ströme von Einkommen miteinander in Beziehung setzen, nicht aber die Veränderung der Bestände durch die Ströme: „Betrachtet werden die Leistungen dauerhafter Güter (z.B. eines Hauses), nicht aber das dauerhafte Gut selbst.“ (Richter/Furubotn 1999:81). In der Realität können Einkommen aus einer Periode ausgegeben werden oder zum Vermögen der nächsten Periode werden. Die Höhe der Einkommen bildet so die Basis für die Höhe der Vermögen in der folgenden Zeit.

Durch die Wahrnehmung sich auseinanderentwickelnder Vermögensbestände verschiedener Individuen in einer Volkswirtschaft wird die Gültigkeit einiger Annahmen der Neoklassik infrage gestellt. Die optimale Allokation als Ergebnis der Marktprozesse kann nur entstehen, wenn Marktteilnehmer ihre Ressourcen aus dem Antrieb der ökonomischen Rationalität heraus effizient einsetzen. Wenn Einkommensunterschiede zu Vermögensunterschieden führen und diese zu Freiheiten gegenüber der Konkurrenz und ökonomischen Effizienz, wird auch die Annahme aufgegeben, dass sich im Wettbewerb um die Nutzung eines Gutes derjenige durchsetzt, der es effizient einsetzen kann und daher in der Lage ist, andere Bewerber zu überbieten. Ist die Liquidität eines Beteiligten, der nach theoretischer Analyse den größeren Gewinn aus einer Ressourcennutzung ziehen würde, nicht so beschaffen, dass er seine Interessen in den Verhandlungen entsprechend umsetzen kann, kann als Ergebnis eine – auf der Basis der AGT definierte – nicht-optimale Ressourcenallokation eintreten (vgl. Sälter 1989:147).

2.3.2.2 *Invarianz und Präferenz*

An einer weiteren These von Demsetz (1977b:185f) kann verdeutlicht werden, welche Folgen betrachtete Einkommens- und Vermögensunterschiede in der neoklassischen (institutionellen) Ökonomie haben: „A private property system under such conditions, implies that (1) the value of all harmful and beneficial effects of alternative uses of property rights will be brought to bear on their owners, (2) to the extent that owners of property rights are utility maximizers, property rights will be used efficiently, and (3) the mix of output that is produced will be independent of the distribution of property rights among persons except insofar as changes in the distribution of wealth affect demand patterns.“

Nach Demsetz kann eine Einschränkung der Rationalität aus alternativen Präferenzen resultieren, ohne dass Aussagen über deren Art getroffen werden. So kann auch vertreten werden, dass Individuen keine rationalen Entscheidungen treffen, weil sie nicht wollen: „If rights to perform certain actions can be bought and sold, they will tend to be acquired by those for whom they are most valuable either for production or enjoyment.“ Coase (1988:12).⁷¹

Die Relativierung der Grundannahmen führt zur Preisgabe der Orientierung in der neoklassischen Analyse. Wird die optimale Allokation nicht mehr als Ziel eines Marktsystems definiert, sondern der effiziente Einsatz der Ressourcen nur in dem Rahmen angenommen, den die Marktteilnehmer eben herstellen, ist kein Maßstab mehr vorhanden, an dem Handlungen oder deren Ergebnisse zu bemessen wären. Die Einschränkungen der individuellen Effizienz und der optimalen Allokation können nahezu beliebig operationalisiert werden, und darauf aufgebaute Analysen werden die Präferenzen der Marktteilnehmer aufzeigen.⁷²

Eine so begonnene Arbeit ist einer Kritik nicht mehr zugänglich. Die Grundannahme der Neoklassik wurde zuvor als metaphysischer Glaubenssatz bezeichnet, der die Möglichkeiten einer Kritik grundsätzlich auf diese Ebene beschränkt. Damit wird die wissenschaftliche Aussagekraft der Neoklassik als auch ihrer Kritik bestritten, immerhin kann aber in der Abgrenzung zur Verteidigung der neoklassischen Grundannahmen überhaupt ein Standpunkt gefunden werden für eine solche Auseinandersetzung. Diese Ebene wird von Demsetz und Coase verlas-

.....

⁷¹ Biwert et al. (1994:12) bezeichnen Arbeiten auf diesem normativen Konzept als naturalistischen Fehlschluss. An Coase's Haltung schließt sich die Kritik an, dass die distributiven Konsequenzen seines Lösungsvorschlages abhängig sind von der Erstverteilung der Rechte. Nur die Ausblendung der sozialen Interdependenzen ermöglicht Coase, eine optimale Allokation als Ergebnis von Verhandlungen unter Eigentümern anzunehmen. Die Kritik an dieser Auslassung wird in der Literatur u.a. unter dem Begriff der „bribes“ (Bestechungsgelder) geführt, vgl. Dick (1976). Vgl. Hoppe (1987), Böbel (1978), Brimo (1999) zu Auswirkungen von wirtschaftlichen Abhängigkeiten auf die Ergebnisse von Verhandlungslösungen nach Coase. Eine Sammlung der Aussagen bekannter Wirtschaftswissenschaftler zum Einfluss der Distribution auf die Allokation bietet Robinson (1965:64ff). Vgl. Robinson et al. (1974:41ff u. 68f) zur Diskussion von Distribution und Konsumverhalten.

⁷² Vgl. Hesse (1979:266ff) zum Verlust der Orientierung in der neoklassischen Analyse. Aus den Zitaten können Hinweise gewonnen werden auf Fragen, die eine sich anschließende neoklassische Analyse beantworten muss: Welche Gründe können dazu führen, dass jemand nicht ökonomisch rational handelt? Welche Handlungen sind dann für ihn möglich, wozu führen sie, was sind die Folgen – externen Effekte – für welche Betroffenen? Im Grunde handelt es sich dabei um den Fragenkatalog, der in der Theorie der Grundrente abgearbeitet wird, vgl. hier Kap. 3.2. Allgemein werden Fragen dieser Art in der Wirtschaftsethik und Konsumtheorie behandelt, vgl. Knobloch (1994). Witt (1987:140ff) diskutiert als Grund der nachlassenden Nutzenmaximierung das erworbene Niveau der Befriedigung und abnehmende Verbesserungsmöglichkeiten, s.a. Scitovsky (1989) zu positionellen Gütern und Hirsch (1980) zu Luxusgütern, vgl. Weimann (1987:194f).

sen, und solange nur die Abkehr von der allgemeinen Gültigkeit der Annahmen vollzogen wird, nicht aber die positive Formulierung von alternativen Verhaltensweisen, kann eine Kritik an nichts mehr festgemacht werden.

Als Grundannahme der Neoklassik war herausgestellt worden, dass der Markt als Verteilungsmechanismus für knappe Güter alternativen Verteilungsmechanismen überlegen ist. Die Abweichung von dieser Position kann von einer kritischen Warte aus nicht als eine Annäherung an die Realität verstanden werden, sondern als eine Aufgabe der eigentlichen Grundüberzeugung. Die Position, die dann noch vertreten werden kann, kann nur noch die grundlegenden Funktionen eines Marktes beschreiben. Demnach ist der Markt ein Verteilungsmechanismus, in dem Marktteilnehmer ihre Ressourcen einsetzen, um knappe Güter unter sich aufzuteilen. Dies braucht aber nicht bewiesen werden, denn es ist ein Bestandteil der grundsätzlichen Definition.⁷³

Der Beweis der Überlegenheit des Marktes gegenüber der Verteilung durch den Staat bzw. der Überlegenheit des Ergebnisses von Marktprozessen ohne Staatseingriffe war das zentrale Ziel in der Ablösung von der Denkweise der klassischen Wissenschaftler. Wird es relativiert, bleibt eine Aufgabenstellung, die dem anfänglichen Anspruch nicht mehr gerecht wird.⁷⁴

Dies alleine ist kein Anlass, eine abstrakte Arbeit abzuwerten, da deren Entwicklung von der Überwindung falscher Grundannahmen abhängig ist. Wie eingangs herausgestellt, ist Nationalökonomie oder Wirtschaftswissenschaft aber keine ausschließlich als Theorie anzusehende Materie. Wirtschaftswissenschaft trifft Aussagen über menschliche Existenzbedingungen. Kritische Autoren erinnern daher weiter an den Anspruch, mit dem die Entwicklung der Neoklassik begann. So beschreibt die neoklassische Theorie nach Hofmann (1965:164) die Gesellschaft als „eine Gemeinschaft von Besitzenden“ und stellt so das „gute soziale Gewissen“ wieder her, das die geschichtlich vorhergehenden Theorien in Frage stellten.⁷⁵

Neben dem eingangs erwähnten Ziel einer jeden theoretischen Arbeit, in sich widerspruchsfrei zu sein, kann als Legitimation für eine wirtschaftswissenschaftliche Theorie dienen, eine Wirt-

.

⁷³ Vgl. Myrdal (1963:8).

⁷⁴ Alle Arbeiten über Marktunvollkommenheiten und Marktversagen sind implizite oder explizite Rufe nach der allokativen Hilfe des Staates. Die Argumentation offenbart verschiedene Dilemmata: Staatseingriffe werden gefordert, obwohl sie schädlich sind; der Staat soll können, worin der Markt versagt; und das Ergebnis soll besser sein als das, was die Konsumentensouveränität bewirkt, vgl. Hesse (1979:328f).

⁷⁵ Vgl. Franck (1989:58ff) zur Bedeutung sozialistischer Motive in der Diskussion der Grundrententheorie.

schaft so zu erfassen, dass die Lebensumstände der betrachteten Individuen verbessert werden können. Nimmt man wie in der klassischen Theorie von Anfang an Staatseingriffe als gegeben und notwendig an, wird damit ein Regulativ angenommen, mit dem eine solche Verbesserung erreicht werden kann. Geht die Grundüberzeugung aber gerade dahin, dass solche Eingriffe nicht notwendig und tendenziell sogar störend sind, muss die Überlegenheit der Verteilung über den Markt das Ziel der folgenden theoretischen Arbeiten bleiben.

2.3.2.3 *Eigentum und Abhängigkeit*

Die Folgerung Demsetz', dass Verfügungsrechte über Ressourcen mit abnehmender Bedeutung der Präferenz der Nutzenmaximierung nur noch bis zu einem gewissen – beliebigen – Grad effizient eingesetzt werden, verändert auch die Annahmen über die Beziehung von Eigentümern und Nicht-Eigentümern.

Werden die neoklassischen Grundannahmen konsequent angewendet, kann vertreten werden, dass Eigentum alleine noch keine besondere Machtstellung mit sich bringt. Das kann z.B. mit einer gegenseitigen Abhängigkeitssituation von Eigentümer und Nicht-Eigentümer begründet werden, die direkt aus der finanziellen Verpflichtung eines Eigentümers herrührt, einen Ertrag zu erwirtschaften. Die Definition der Rente nach Robinson verdeutlicht, dass Eigentum selbst erhalten werden muss und dass unterhalb einer Grenze ein Transfer des Eigentums in eine andere Verwendung geschieht. Der Eigentümer ist in seinem Streben nach einem effizienten Einsatz seiner Einkommensquelle davon abhängig, dass Nicht-Eigentümer eine Nachfrage nach seinen Produkten aufrechterhalten.

Eine gegenseitige Abhängigkeit besteht, wenn die Annahme des unbedingt zu erwirtschaftenden Transfereinkommens gehalten wird oder auf andere Weise gezeigt werden kann, dass vergleichbare Bedingungen für Eigentümer und Nicht-Eigentümer gelten. Mit der Gleichbehandlung von Konsum und Produktion bei Coase entfällt die Annahme eines Transfereinkommens. Die Annahme gleichwertiger Bedingungen wäre dann noch durch das Argument aufrecht zu erhalten, dass die Nutzung einer Ressource substituierbar ist durch die Nutzung einer Ressource, die keinen privaten Eigentumsrechten unterliegt. Nachfrager wären dann nicht in einer Abhängigkeitssituation, Eigentümer nicht in einer Machtposition. Private Eigentumsrechte wären gerade soviel wert, wie ein Liebhaber dafür zu zahlen bereit ist.

Ist die Nutzung der Ressource aber lebensnotwendig und nicht substituierbar, könnte der Eigentümer Subsistenzwirtschaft betreiben, der Nicht-Eigentümer nicht. Ist die Ressource in alternativen Verwendungen einsetzbar, entscheidet der Eigentümer über die Vergabekriterien,

der Nicht-Eigentümer nicht. Ist die Ressource eine Einkommensquelle, kann der Eigentümer den Preis bestimmen, der Nicht-Eigentümer nicht.

In dieser unvollständigen Aufzählung wird von einem Idealmodell ausgegangen, in dem keine die Freiheiten des Eigentümers einschränkende Normen existieren. Genau diese Normen sind ein Teil der in der NIÖK diskutierten Regelungen. Sie sollen eine Gleichwertigkeit in Handlungsfeldern herstellen, in denen Ungleichheiten zu unerwünschten Ergebnissen führen. Dies ist einer der Ansatzpunkte, an dem die neoklassische Theorie implizit die Forderung nach Staatseingriffen erheben muss, obwohl diese an anderer Stelle als Störung gewertet werden. Die Bedeutung der Regeln wird ausführlich in der Betrachtung der Wirkung der Grundrentenkategorien in Kap. 4.3 diskutiert.

2.3.3 Externalität und Internalisierung

Allgemein kann etwas nur extern sein, wenn eine Grenzziehung erfolgt: eine Unterscheidung von intern und extern ist ohne Grenze nicht vorstellbar. Andersherum scheidet jede Grenze – sei sie physisch manifest oder nur durch Normen erkennbar – Bereiche, von denen aus intern und extern je anders definiert werden. Grenzziehungen definieren Zugehörigkeiten und damit die erst die Relationen, die als intern und extern bezeichnet werden können. Grenzen schaffen neben diesen Bezügen durch ihre Durchlässigkeit auch die Möglichkeiten einer gegenseitigen Beeinflussung der Bestandteile der jeweiligen Bereiche.

2.3.3.1 Eigentum und Externalität

Eigentumsrechte an Boden schaffen Grenzen, also schaffen sie Ansatzpunkte für Externalitäten, für Trennungen und aufgrund ihrer Durchlässigkeit auch für gegenseitige Beeinflussungen. Wie die weiter bestehenden Externalitäten vermittelt werden, beschreibt Demsetz (1977b:182, *Herv. i. Orig.*) allgemein: „It is the *joint* use of a resource, be it geographic location, air, or water that leads to these interactions.“⁷⁶

Durch die Einführung privater Eigentumsrechte werden neue Externalitäten geschaffen. Als solche soll hier die Abhängigkeit der Nichteigentümer von den Entscheidungen der Eigentümer betrachtet werden. Die Entstehung dieser speziellen Abhängigkeit ist zunächst prinzipiell zu begründen: die beiden Parteien wurden erst durch die Vergabe geschaffen. Das Verfü-

.....

⁷⁶ Auch Dales (1970:1) sieht die gegenseitige Beeinflussung als unausweichlich an: „To live is to pollute.“

gungsrecht zum Ausschluss vom Gebrauch einer Sache auf der einen Seite führt je nach Rahmenbedingungen und Substituierbarkeit der mit dem Eigentumsobjekt zu erreichenden Nutzen zu verschiedenen Formen der Abhängigkeit auf der anderen. Die Abhängigkeiten sind nicht in allen Belangen neu, aber sie werden an andere Entscheidungswege, -kriterien und -träger gebunden, sie können also als neu eingeführte Externalitäten bezeichnet werden.⁷⁷

Wenn Eigentumsrechte externe Effekte internalisieren sollen, dann sollten die mit ihnen verliehenen Handlungsrechte im Interesse der gesellschaftlichen Wohlfahrt so ausgestaltet werden, dass die neu entstehenden Externalitäten nicht die erzielten Gewinne aufwiegen. Auch hierzu wird von Demsetz vertreten, dass die Nutzen des Prozesses die Kosten übertreffen müssen. Damit ist keine Aussage darüber getroffen, wessen Nutzen und wessen Kosten eingerechnet werden sollen. Geht man nicht von einem Idealmodell der gemeinschaftlichen Entscheidung aus, kann angenommen werden, dass Eigentümer im Prozess der Kostenermittlung die stärkere Positionen haben werden.⁷⁸

Betrachtet man das von Demsetz benutzte Beispiel (vgl. Kap. 2.2.3), war auch vor der Einführung von Eigentumsrechten individuelles Handeln durch die gemeinschaftliche Nutzung der Ressource in das gesellschaftliche eingebunden. Fand dies ohne Regelung durch Normen statt, bestand eine Abhängigkeit eines Jägers vom gesellschaftlichen Handeln, das als Zusammenspiel von eigenem Glück und Tüchtigkeit und von dem anderer charakterisiert werden kann. Die einzig denkbare Möglichkeit für eine Externalität wäre die Folge des Jagderfolges Anderer für den einzelnen Jäger, nämlich ein geringerer Jagderfolg. Es handelt sich aber gerade nach der Definition Demsetz' nicht um eine Externalität, sondern um externe Effekte, die hier ausgedrückt wurden als zwangsläufige Konsequenz der Einbindung des individuellen

.....

⁷⁷ Schmid (1978:245ff) kritisiert an Überlegungen zur Einführung von Eigentumsrechten generell, dass die Bedeutung der vorher bestehenden Machtverhältnisse nicht reflektiert werden. Faktisch werden sie damit als nicht berechtigt behandelt, vgl. Lehmann (1983), Davy (1999:59ff) und Hoppe (1989:79ff) zur kolonialen Landnahme, Röpke (1970) zur Diskussion von Eigentumsrechten und Wirtschaftssystemen. – In Demsetz' Beispiel macht es aus der Sicht des einzelnen Jägers zu einem bestimmten Zeitpunkt keinen Unterschied, ob er keine Beute macht, weil andere die Beute gemacht haben oder ob es deren Eigentum ist, das er sich nicht aneignen darf. Durch die Einführung von Eigentumsrechten wird dieser Zustand aber verstetigt, was als Einschnitt in die vormals bestehenden Rechte eines Nicht-Eigentümers zu bewerten ist, vgl. Sälter (1989:39f).

⁷⁸ Arrow (1970:1) führt das Fehlen einer generell akzeptierten Definition der „Externalitäten“ darauf zurück, dass schon kleine Gruppen bei divergierenden Interessen keine gemeinsame soziale Zielfunktion erreichen können. So entstehen „soziale Interdependenzen“ (Opp 1983:69), als deren Konsequenzen Externalitäten nicht auf der physischen Vermittlung beruhen müssen, die Demsetz annimmt. Vgl. Wachter (1993:20ff).

Tuns in das gesellschaftliche. Wenn die Nutzung der gemeinsam genutzten Bestände zuvor auch durch ein System von Normen geregelt wurde, hatten diese den Zweck, individuelles Verhalten durch die Unterscheidung von Handlungsrechten zu steuern, woraus sich eben Ansatzpunkte für eine Definition von Externalitäten ergeben.

Geht man davon aus, dass Normen vor der Einführung von Eigentumsrechten gemeinschaftlich ausgehandelt waren, ist der individuelle Einfluss auf die Gestaltung der eigenen Nutzungserlaubnis ersichtlich. Externe Effekte wurden durch ein irgendwie geartetes institutionell verankertes Verfahren „internalisiert“, dabei aber nicht zwingend monetarisiert. Entweder bleibt dieser Einfluss gleich oder er ändert sich. Theoretisch ist vorstellbar, dass alle Normen, die den Umgang mit Eigentum regeln, weiter gemeinschaftlich ausgehandelt würden. In der Praxis würde dies aber keine Änderung gegenüber einem Zustand ohne Eigentumsrechte ergeben. Es würde keinen besonderen Grund geben, Eigentum zu definieren oder es anzueignen.

Der Vorteil der Internalisierung besteht nach Demsetz (1977a:29ff) auch darin, durch eine Vereinfachung der Entscheidungsstrukturen eine Verminderung der Transaktionskosten herbeizuführen. Es ist plausibel anzunehmen, dass die Verminderung dadurch zustande kam, dass die Gruppe der Eigentümer kleiner war als die vorher bestehende der Nutzer. Wird alternativ angenommen, dass die Gruppen gleich groß waren, hat also jeder der früheren Nutzer in der Erstzuteilung ein Eigentumsrecht bekommen, müssen die Entscheidungsstrukturen selbst verändert worden sein. Nachfolgende Argumentation bezieht sich aufgrund der größeren Plausibilität vorrangig auf die kleinere Zahl der Eigentümer. Eine gleich große Gruppe wird bei angenommenen Wachstum irgendwann an den Punkt stoßen, dass nicht jeder Nutzer Eigentümer sein kann, es wäre also keine dauerhaft bessere Lösung.

2.3.3.2 Die Effizienz der Abstimmung

Beide Alternativen verwenden implizit die These, dass die Verminderung von Transaktionskosten im Interesse der früher eigentumslosen Gesellschaft war. Es gibt aber keinen Beweis für die Richtigkeit der Annahme, dass dieses Kriterium in (eigentumslosen) Gesellschaften einen hohen Stellenwert hatte. Die nachträgliche Deutung geschieht auf der Gleichsetzung von ökonomischer Effizienz und Wohlfahrt und lässt daher im Fortgang nur ideologische Schlüsse zu.

Die Wohlfahrtsförderung über eingesparte Verhandlungskosten zu erklären, verkennt die Vorteile, die aus einer gemeinschaftlichen Diskussion der Handlungsrechte entstehen: diese sind nicht ökonomischer Natur, sie können also nicht eingerechnet werden. Sie betreffen soziale

Aspekte des Zusammenlebens, und sie betreffen auch die Organisation des Staatswesens, das Demsetz diskutiert.⁷⁹

Die Einführung des Arguments der ökonomischen Effizienz als Kriterium kann als Empfehlung gedeutet werden, dass für die Gemeinschaft wichtige Entscheidungen aus Kostengründen nur von wenigen getroffen werden. Nimmt man an, dass diese wechseln, wie es in demokratischen Vertretungssystemen üblich ist, ist eine Einflussnahme aller weiterhin prinzipiell möglich. Sind die Entscheidungsträger aber jeweils die Eigentümer, kann von einer persönlichen Konstanz im Entscheidungsgremium ausgegangen werden.

Prinzipiell kann die Einführung von Eigentumsrechten eine gemeinsame Entscheidung aller Nutzer oder die Durchsetzung der Eigeninteressen der ohnehin Mächtigsten gewesen sein. Die Folge war i.d.R. eine Konzentration von Macht, vgl. Schmid (1978:133ff). Diese Überlegungen lassen die These plausibel erscheinen, dass sowohl die Ausformung als auch die Anfangsverteilung der Eigentumsrechte nicht nur zu sozialen Beziehungen geführt haben, sondern auch solche widerspiegeln.⁸⁰

Die Verteilung von Machtpositionen, wie sie mit der Einführung der von Coase und Demsetz propagierten Eigentumsrechte geschieht, kann also als problematische Entwicklung gesehen werden. Die damit verteilte Macht wird nicht definiert über die ökonomische Vormachtstellung, sondern eben über besondere zugeteilte Positionen in der Entscheidungsfindung.

.

⁷⁹ Das Prinzip der Effizienz auf ehemals nicht derart bewertete Normen, Institutionen und Organisationen in modernen Gesellschaften anzuwenden, ist eines der Hauptmerkmale der gesamten NIÖK. S. Gary Becker (1982) zur Erklärung kultureller Verhaltensweisen auf Basis der neoklassischen Annahmen der Nutzenmaximierung. Würden nach diesem Muster alle sozialen Interdependenzen monetarisiert, würden ökonomische Beziehungen die sozialen Beziehungen ablösen. Zu Unannehmlichkeiten, die sich in dieser durchgehenden „Ökonomisierung der Lebenswelt“ finden würden bzw. schon sichtbar sind, s. Luhmann (1968), Meyer (1980), Negt (1984), Arendt (2002). Die auf soziale Aspekte gestützte Diskussion ist nicht von der ethisch motivierten Kritik an der neoklassischen Theorie zu trennen, wie sie z.B. von Rothschild (1992) vertreten wird. Die Ablehnung der Effizienz als wesentliches handlungsleitendes Kriterium wird auch in kritischen Ansätzen der ökologischen Ökonomie vertreten, die den Aussagebereich der politischen Ökonomie um ökologische Argumentationen ergänzen. Vgl. hierzu z.B. Furger (1994), Frey (1990), Beckenbach (Hg.) (1991).

⁸⁰ Zur Macht als Eigenschaft von Rollen und Positionen in sozialen Systemen s. Esser (1993:171ff), Baumann (1993:218ff). Zur Macht in der Entstehung von Normen s. Opp (1983:59ff), Hoppmann (1973). Die Vorprägung weiterer Entwicklung statt der behaupteten Offenheit diskutiert Leipold (1983, 1988 u. 1996) und Samuels (1974:4f). Werden mit Rechten auch Extragewinne ermöglicht, ist deren Verteilung gleichzeitig mit der Entstehung geklärt, vgl. Zöpel (1974:135ff). Vgl. Eidenmüller (1994) mit Kritik an der Aufgabenstellung der ÖAR, der „Effizienz als Rechtsprinzip“, die nach Hirshleifer (1982) bedeutet, dass Juristen die Arbeit der Volkswirtschaftler übernehmen und ohne gesicherten Anhaltspunkt „richtig“ machen müssten.

Es ist plausibel anzunehmen, dass diese Machtpositionen in weiteren Verhandlungssituationen ihre Wirkung entfalten können. Zur voraussichtlichen Wirkung solcher Machtstrukturen bemerkt Regan (1972:431f): „ [...] in a plausible bargaining model the outcome of any negotiation ought to reflect to some extent [...] the strength of the parties' bargaining positions; and it could also be suggested that legal rules are an important determinant of the strength of the parties' bargaining positions; in which case we would expect the invariance claim to be false.“

Die Vergabe von privaten Eigentumsrechten stellt ein Regulativ dar, da mit Eigentumsrechten Normen verbunden werden, die Verhalten regeln und so Kosten vermeiden. Andererseits kann durch die Tatsache, dass ein Umweltgut unvermeidbar einen „unteilbaren“ Charakter hat und dass es nach der Einführung von Eigentumsrechten weiterhin eine Gesellschaft gibt, gezeigt werden, dass Eigentumsrechte nicht alle Externalitäten internalisieren können.

Zudem ermöglichen Eigentumsrechte individuelle Handlungen, die zu weiteren Externalitäten führen. Internalisiert werden gezielt Einsparungen von Kosten, die vorher sichtbar waren, und Nutzen, der erst mit der Internalisierung möglich wurde. Durch die gewählte Lösung werden aber auch Kosten entstehen, die vorher nicht abschätzbar waren. Es ist plausibel anzunehmen, dass die Eigentümer in entsprechend ausgeformten Machtstrukturen die besseren Chancen haben, die Kosten auf die Nicht-Eigentümer abzuwälzen. Mit der Entscheidung für privates Eigentum und dessen Vergabe über den Markt ist der Bewertungsmaßstab für den „Erfolg“ der gewählten Regelung ökonomischer Natur.

2.3.4 Wohlfahrt und Knappheit

Definitionen der Wirtschaft als „Einsatz von Mitteln zur Bedürfnisbefriedigung“ oder als „Verfügung über knappe Ressourcen“ stellen Beziehungen her zwischen der Nachfrage nach Gütern und den zur Verfügung stehenden Mitteln. Wären alle Mittel im Überfluss vorhanden und gäbe es keine Restriktionen, würden keine Knappheiten entstehen und ein Konzept der Rationierung würde nicht benötigt.

Knappheit besteht allgemein in einer Veränderung der Relation von zur Verfügung stehenden Ressourcen und den an ihrer Nutzung bestehenden Interessen. Knappheit kann nicht absolut definiert werden, sondern immer nur in Bezug auf Nutzungsinteressen: Knappheit entsteht, wenn sich die Interessen der Individuen an der Verwendung des gleichen Gutes miteinander im Konflikt befinden (vgl. Hoppe 1987:68). Die Begründung wirtschaftlichen Handelns ist so als wechselseitige Beeinflussung zu verstehen: es gilt, dass die Knappheit zu Interessen und Umgangsweisen führt, und auch, dass die Interessen zu Knappheit führen.

2.3.4.1 Wohlfahrt und Rationalität

Der neoklassische Erklärungsansatz der Wirtschaft ist darauf aufgebaut, die Summe der einzelnen Entscheidungen als Maßstab für die erreichte Wohlfahrt darzustellen. Eine Analyse, die dieses Konzept als Grundsatz beinhaltet, kann kein Ergebnis erbringen, das der Konsumentensouveränität widerspricht.

Die Arbeitsweise der Neoklassik ist der klassischen insofern überlegen, als eine relationale Betrachtung statt einer allgemein gültigen Wertermittlung angestellt wird. Wird die Bewertung so definiert, dass zu jeder Zeit, mit der Beteiligung aller relevanten Akteure eine jeweils zeitgemäße absolute Höhe der zu bewertenden Faktoren sichergestellt wird, ist die unendliche Suche nach der „richtigen“ objektiven Wertbestimmung umgangen.⁸¹ Der Vorteil führt zu dem in Kap. 2.3 benannten Nachteil, dass die Richtigkeit eines Glaubenssatzes bewiesen werden muss. Die scheinbar wertneutrale Arbeit mit Annahmen wird i.d.R. mit dem Hinweis auf methodische Gründe verteidigt, wird aber selbst zur Ideologie, vgl. Myrdal (1959:19ff).

Die Setzung des Ergebnisses als optimal kann von einem alternativen Standpunkt aus betrachtet als ideologisch begründete Gleichsetzung eines willkürlich zustande gekommenen Ergebnisses mit dem Willen der Gesellschaft interpretiert werden. Von „innen“ her kann das Ergebnis damit verteidigt werden, dass es die Summe freiwilliger Entscheidungen darstellt: die Freiwilligkeit der individuellen Entscheidung ist eine der Annahmen der Neoklassik.⁸²

Der Eigentümer einer Ressource wird in der neoklassischen Analyse damit aber ungewöhnlich dargestellt: er wird gleichzeitig als frei bezeichnet und als stark gebunden analysiert. Die Freiheit gilt nur in dem Sinne, dass der Eigentümer tun kann, was die ökonomische Rationalität gebietet. In einer streng nach den Grundannahmen arbeitenden neoklassischen Analyse findet hier eine Setzung statt, wie der Einzelne seine Wohlfahrt zu definieren hat.⁸³

.
⁸¹ Wird die Suche nach einem letztgültigen Wertmaßstab materialistisch verstanden, führt sie zu einem unendlichen Arbeitsauftrag, denn sie ist durch eine der Aufgabe innewohnenden Orientierungslosigkeit geprägt von dem Einsatz der jeweiligen Methodik. Wer kann belegen, dass es nicht die von Fritz-Albert Popp (1999) untersuchten Biophotonen sind, die den „Reichtum der Nationen“ bewirken?

⁸² Auf der Basis des Utilitarismus wird Nutzen immer individuell definiert, er ist assoziiert mit Freiheit und Freiwilligkeit, s. Hoppe (1987:67).

⁸³ Vgl. Baumann (1993:316), seine Diskussion zu „Freiheit statt Allokation“ (ebd.:245ff) und Koslowski (1988:262f). Die Setzung widerspricht nicht nur der behaupteten freien Entscheidung über die Präferenzen, sondern auch den Grundregeln der freien Entscheidungsfindung einer demokratischen Gesellschaft, vgl. v. Hayek (1981:105, Bd. 3), Kirchgässner (1996 u. 2000).

2.3.4.2 Objektivität und Souveränität

Alle Ansätze, mit denen Abweichungen des Ergebnisses der Konsumentensouveränität von einem optimalen Zustand der gesellschaftlichen Verteilung der Ressourcen beschrieben werden, stellen sich gegen die Annahme, dass die Verteilung über den Markt zu optimalen Ergebnissen führt. Mit der Verwendung dieser Annahme ist aus wissenschaftstheoretischer Sicht die Gefahr eines Rückschrittes verbunden, da gerade die Probleme einer „objektiven“ Wertbestimmung zur Ablösung der klassischen Theorie führten.⁸⁴

Das Grundmuster dieser Probleme wurde schon anhand der Diskussion über externe Effekte dargestellt. So werden nach Demsetz (vgl. Kap. 2.2.3) externe Effekte dann internalisiert, wenn die Nutzen der Internalisierung größer sind als deren Kosten. Mit dieser Definition sind Grenzziehungen auf mehreren Ebenen verbunden. Die Grenze, die Demsetz selbst beschreibt, besteht in der Aufrechnung der Nutzen und Kosten einer Internalisierung, als Folge entsteht aber noch eine weitere. Offensichtlich bestehen weiter externe Effekte, die nicht internalisiert werden. Dies kann an einer auf der Makroebene angesiedelten Definition von Buchanan und Stubblebine (1969:201) verdeutlicht werden: „An externality is defined to be Pareto-relevant when the extent of the activity may be modified in such a way that the externally affected party, A, can be made better off without the acting party, B, being made worse off.“⁸⁵

Diese Definition der Externalitäten verdeutlicht, dass das Denken über ökonomisch relevante externe Effekte Bezugspunkte braucht und herstellt. Externe Effekte können demnach nicht nur bestehen bleiben, weil die Kosten einer Internalisierung zu hoch sind oder deren Nutzen zu gering. Sie können z.B. auch dadurch entstehen, dass es Güter gibt, die einer monetären Bewertung nicht zugänglich sind. Den Unterschied zwischen der ökonomischen und der lebensweltlichen Betrachtung und Definition von externen Effekten verdeutlicht Samuels

.....

⁸⁴ Die hier dargestellte Problematik führte innerhalb der AGT zur Entwicklung der „Theorie des Zweitbesten“, vgl. Sohmen (1976:435ff). In dem Ansatz wird davon ausgegangen, dass die „beste Verteilung“ nicht erreichbar ist, daher werden Bedingungen zur Erreichung eines zweitbesten Ergebnisses erforscht. Auch unter neoklassischen Autoren bestehen große Vorbehalte gegen die Theorie, da bei Nicht-Erfüllung zentraler Bedingungen die Erfüllung der anderen nur zufällig ein optimales Ergebnis ergeben kann, vgl. Hesse (1979:309ff), ausführlich: Schlieper (1969), Grope (1970). Der Ansatz wird hier nicht weiter diskutiert, da die hier in Kap. 2.3.2.2 kritisierte Orientierungslosigkeit der Analyse nicht verhindert wird. Die Grundannahme des Marktversagens in bestimmten Allokationsproblemen wird in der vorliegenden Arbeit als zentrales Argument gegen die AGT verwendet, die Theorie des Zweitbesten baut aber genau auf ihr auf.

⁸⁵ Das Wohlfahrtskriterium nach Kaldor entspricht dieser Argumentation, vgl. hier S. 39.

(1972:116): „To call such externalities Pareto-irrelevant is irrelevant to the fact of their existence; [...]“. Durch die Begriffsbestimmung in der Wirtschaftswissenschaft wird die Definition ermöglicht, die Effekte selbst aber existieren unabhängig.

Das zentrale Problem der Notwendigkeit eines alternativen Standpunktes zur Bewertung von Wohlfahrtsmessungen wird auch anlässlich der Arbeiten von Coase (vgl. Kap. 2.1.5) kritisiert. In den von Coase diskutierten Fällen herrschen einfache Formen von Konflikten mit klar erkennbaren Schäden und Verursachern vor, und es sind auch keine unterschiedlichen Machtstellungen oder Differenzen in der ökonomischen Potenz der Beteiligten zu erkennen. Die Schadensfälle können demnach ohne Behinderung so aufgelöst werden, dass eine von außen definierbare Lösung erreicht wird, in der alle betrachteten Mittel optimal eingesetzt werden.⁸⁶

Wird dem Marktprozess aber grundsätzlich vertraut, ist die Einnahme eines alternativen Standpunktes nicht zu legitimieren. Änderungen von Verfügungsrechten sind Eingriffe in bestehende Rechte und stellen normative Handlungen dar. Die möglichen Positionen, von denen aus die normative Entscheidung gefällt werden kann, welche Rechte in welche Richtung verändert werden sollten, sind die der Beteiligten oder die eines neutralen Beobachters.

Die Betonung der subjektiven Interessen bei der Entwicklung neuer Rechtsnormen und Rechte ist eine logische Folgerung aus dem Prinzip der Nutzenmaximierung. Damit ist aber nicht verbunden, dass sich Individuen ihre Verfügungsrechte selbst entwerfen und zuteilen. Das Monopol für die Herstellung von Verfügungsrechten hat auch in der Lösung nach Coase der Staat.

Die „neutrale“ Position, aus der heraus die Entscheidung gefällt werden soll, was als Recht vertreten werden kann und was nicht, ist also beim Staat angesiedelt. Die Richtung, in der im Zweifelsfall entschieden werden soll, folgt aus der Betrachtung des Effizienzkriteriums. Diese Forderung führt zu der Gefahr, dass die Kriterien, die nicht durch individuelle Interessen vertreten sind, damit systematisch in den Hintergrund gedrängt werden. „Der vergleichende Beobachter im System [...] wird wieder ersetzt durch den außenstehenden Beobachter, der eine Maximierung des Gesamtsystems versucht.“ (Hutter 1979:107).

.....

⁸⁶ Vgl. für eine Diskussion der Beispiele bei Coase: Mayer (1999:47ff). In der Literatur zu Umweltproblemen wird Coase kritisiert, weil die Problemlösung realer Schadensfälle weitaus kompliziertere Konstellationen betrifft. Wenn die Gruppen von Verursachern und Geschädigten zu groß sind, um die Aufnahme von Verhandlungen zu gestatten, oder wenn die Gruppen nahezu identisch sind, was in Umweltproblemen häufig der Fall ist, sind die in einfachen Beispielen analysierten Vorteile nicht mehr anzunehmen, vgl. Weimann (1991:36).

Coase belegt die Überlegenheit der Abstimmung über den Markt, indem er das Kriterium der Effizienz auch auf Entscheidungsfindungen anwendet. Geschieht die Formulierung eines erreichbaren Maximums auf der Basis dieses Maßstabes, können aber unterschiedslos alle erreichten Ergebnisse als optimale Lösung dargestellt werden.

Damit ist nicht die Überlegenheit des Marktes in der Lösung des ursprünglichen Allokationsproblems bewiesen. An die Lösung eines gegebenen Allokationsproblems sollte nach den Hinweisen Coase' zur Existenz von Transaktionskosten auch der Anspruch gestellt werden, die zur Lösung aufgewendeten Kosten mit in eine Gesamtbetrachtung aufzunehmen. Dies bedeutet aber nicht, dass allein die Betrachtung der Abstimmungskosten die Bewertung des erzielten Ergebnisses bestimmen muss.

Die Effizienz der Lösungsstrategie als Bewertungsmaßstab für die gesamte Allokation ohne Beachtung des geregelten Bereiches zu akzeptieren, bedeutet auch, dass alternative Maßstäbe wie soziale oder ökologische Aspekte des Problems geringer bewertet werden.⁸⁷

2.3.4.3 Präferenz und Distribution

Die Kritik an der Lösung nach Coase verdeutlicht die Problematik einer Bewertung, die nicht dem Ergebnis der Verteilung über den Markt entspricht. Wird diese alternative Position nicht eingenommen, müssen die Ergebnisse des Marktes akzeptiert werden. Dies führt zwingend zur Akzeptanz derjenigen Präferenzen, nach denen Marktteilnehmer ihre Entscheidungen ausrichten, wenn sie nicht auf den effizienten Einsatz ihrer Mittel angewiesen sind. Nimmt man an, dass die Präferenz einfach darin besteht, mehr von einem Gut zu konsumieren, wird auch das akzeptiert. Der Markt sorgt dann für die Allokation eines Gutes, von dem einige mehr konsumieren wollen als andere.

Die Verteilungsproblematik bezieht sich aber nicht nur auf Güter, in denen sich eine solche Differenz der Präferenzen ohne das Hervorrufen sozialer Probleme auswirken kann. Nimmt man an, dass auch lebensnotwendige, nicht substituierbare Güter gehandelt werden, können

.....

⁸⁷ Solow (1982) bezeichnet das Ergebnis der Lösung von Umweltproblemen durch Vergabe von Verfügungsrechten als „ökonomisch optimale Verschmutzung“, in der die gesamten aufgewendeten Mittel minimiert werden. Neben der ethischen Aussage wird an dieser Bewertung von Entscheidungsfindungen kritisiert, dass nicht alle Naturgüter monetarisiert werden können, sie werden daher systematisch unterbewertet, vgl. Leipert (1989).

durch einen ungehinderten Konsum einiger Marktteilnehmer existenziell bedeutsame Versorgungsengpässe für andere entstehen.⁸⁸

Überträgt man die allgemeine Argumentation auf das Handlungsfeld Bodennutzung, werden Zustände der Unterversorgung in der Ernährung oder der Versorgung mit Wohnraum akzeptiert. Deutlicher wird dieser Grundkonflikt, wenn von einem Markt ausgegangen wird, der nicht erweitert werden kann. Werden auf diesem Markt lebensnotwendige Güter gehandelt, kann die Situation eintreten, dass der Konsum der stärkeren Teilnehmer den Schwächeren die Möglichkeit des Überlebens verwehrt. Als Konsequenz ethischer und sozialer Kritik an diesen Zuständen sorgt der Staat für die Versorgung der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen. So führt die Akzeptanz der Präferenzen einer einkommensstarken Schicht zu der Notwendigkeit der Staatseingriffe und überdies zu einem ständig anhaltenden Wachstumsimpuls für die Wirtschaft. Die anfängliche Behauptung der Überlegenheit des Marktes muss dann abgeändert werden. Die Zielrichtung einer Anpassung könnte entweder sein, dass der Vorteil der Wahlfreiheit der einkommensstärkeren Schichten oder aber der entstehende Wachstumsimpuls als Vorteil bezeichnet wird.

.....

⁸⁸ In der klassischen Ökonomie wurde das Problem nicht gelöst, wie mittellose Arbeiter und landlose Bauern – ohne zwischendurch zu sterben – in einem Jahr die Nachfrage steigern können, die erst im folgenden Jahr befriedigt werden konnte. Die Akzeptanz von Akkumulation in der neoklassischen Analyse im Bereich der Vorratshaltung und Investition ist wohl u.a. darauf zurückzuführen, dass ein Verschweigen dieses Problems zu durchsichtig war. Selten nur wird dies so klar ausgedrückt wie bei Robinson (1974:78): „In einer Gleichgewichtsposition mußten, ausgehend von irgendeinem Zeitpunkt in der Vergangenheit, als die Löhne bei Null lagen, genügend Arbeiter sterben, um die heute übriggebliebenen so knapp werden zu lassen, dass sie über einen Lohn verfügen, der sie am Leben erhält.“

3 Die Theorie der Grundrente

Die neoklassische Wirtschaftstheorie, ihre Ergänzungen durch die institutionelle Ökonomie sowie die grundsätzliche Kritik bilden den theoretischen Rahmen, innerhalb dessen nachfolgend der Erklärungsbereich einer Theorie der Grundrente beschrieben werden soll. Auf der Basis der geleisteten Vorarbeiten können Geltungsbereich und innere Widerspruchsfreiheit einzelner Erklärungsansätze untersucht werden.

Die zuvor eingeführten Argumente, die in der ökonomischen Theorie verwendet werden bzw. eine kritische Betrachtung des Aussagegehalts ökonomischer Argumentationen für die Organisation gesellschaftlichen Zusammenlebens zulassen, werden hier verwendet, um den Charakter des Bodens als Ware bzw. der Verfügungsrechte an Boden als Ware darzustellen. In Kap. 3.2 folgt dann die Darstellung der jeweiligen Positionen in der Diskussion der Grundrententheorie. Sie bilden die Basis für die Betrachtung in Kap. 4, in der die Wirkung der Grundrente und verfügungsrechtlicher Regelungen auf die räumliche Entwicklung dargestellt werden.

3.1 Rente und Grundrente

In der neoklassischen Theorie wird die Entstehung von Renten mit Marktunvollkommenheiten begründet. Sie führen zu einer Differenz zwischen individuellen Kosten und Erlösen einer Nutzung eines Gutes und damit zu einer Rente. Als Abweichungen von einem idealen Marktmodell wurden zuvor u.a. diskutiert: eingeschränkte ökonomische Rationalität, Existenz inhomogener Güter, Existenz positiver Transaktionskosten, Konzentration von Anbietern und durch Nutzung von öffentlichen Gütern entstehende externe Effekte.

Die – unvollständige – Liste der Marktunvollkommenheiten enthält Begriffe für ähnliche oder sich überschneidende Sachverhalte sowie aus den Gütern selbst erklärable Abweichungen als auch solche, die mit institutionellen Regelungen begründet werden können. Für die vorgesehene Analyse der Grundrententheorien müssen daher einige grundsätzliche Eigenschaften des Bodens bzw. der entsprechenden Verfügungsrechte eingeführt werden.

3.1.1 Fläche als Ware

Boden ist in vielerlei Hinsicht „ein besonderes Gut“. Die Eigenschaften, die dazu führen, werden hier vorangestellt, da sie die Anwendbarkeit der zuvor betrachteten ökonomischen Thesen und Argumente in der Grundrententheorie stark beeinflussen.

Menschliche Nutzungen brauchen streng genommen nicht Boden, sondern Raum. Die Bindung des Raumes an den Boden jedoch ist eine unumstößliche Tatsache. Die physikalische

Tatsache, dass „Fläche“ zwei der drei Dimensionen des Raumes auf sich vereinigt, macht Flächennutzung zur Grundlage jeder Nutzung. Sie ist für sich gesehen nicht nutzbar, ohne sie kann aber nichts genutzt werden.⁸⁹

Diese Feststellungen über Fläche beziehen sich nur bedingt auf Boden in seiner materiellen Form. Die Bindung des Raumes an den Boden ist nur einer seiner Eigenschaften zuzuschreiben. Die jeweilige konkrete chemische Zusammensetzung z.B. ist nahezu gleichgültig, soweit sie die Eigenschaft des Bodens zulässt, nutzbare Fläche zu bieten. Diese muss einen materiellen Charakter haben, sie kann nicht in einer abstrakten Fläche bestehen. Für die Durchführung von Nutzungen bedarf es eines konkreten Mediums, das „Fläche“ bietet – eben Boden als „festes“ Medium der Erdoberfläche.

Die hier vorgenommene Trennung zwischen der abstrakten Fläche und der natürlichen, biologisch oder ökologisch beschriebenen Form des Bodens wird wegen verschiedener analytischer Vorteile in der beabsichtigten Diskussion gewählt. Ausschlaggebend ist, dass im Verlauf der Grundrentendiskussion festzustellende Verwechslungen zwischen historischer Einmaligkeit und neutralem Erklärungsmodell besser verstanden werden können, wenn nur der Flächenanteil betrachtet wird. Die technische Entwicklung der Menschheit führte zu Veränderungen, die sich auch auf die Gültigkeit der genutzten Argumente auswirken.

Der Nachteil der gewählten Lösung, Fläche als maßgeblichen Bestandteil des Bodens zu bezeichnen, besteht in einer (scheinbaren) Ausklammerung wesentlicher Teile der Umweltschutzdiskussion der letzten Jahrzehnte, da Boden als materielles Medium einen Ansatzpunkt zur Behandlung anderer Umweltprobleme in der ökonomischen Theorie bieten könnte. Diesem Einwand kann entgegengehalten werden, dass Umweltprobleme über die Lebensraumfunktion des Bodens – wie z.B. in Fn. 90 angedeutet – in die hier geführte Diskussion eingeführt werden können und sich damit eine Betonung des Vorranges der in Kap. 5 geforderten bodenpolitischen Leitlinien ergibt.

Bis auf die Fruchtbarkeit des Bodens können wesentliche Besonderheiten des Bodens für menschliche Nutzungen über Eigenschaften der Fläche beschrieben werden:

.

⁸⁹ Vgl. Läßle (1992) zu unterschiedlichen Raumkonzeptionen, ausführlich: Sturm (2000). Nach rechtlicher Normierung als Teil sozialräumlicher Gestaltung ist „Raum“ in der BRD in Form der Bestimmungen in BauGB und Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausdrücklich an „Boden“ gebunden. Auf der Basis der angestellten Überlegungen wird in dieser Arbeit Boden nicht als materielles Objekt, sondern als „soziale Konstruktion“ (Davy 2004) verstanden. Vgl. zum begrifflichen Unterschied zwischen Boden und Fläche auch Kötter (2001:146).

- „Fläche“ ist nicht herstellbar.
- „Fläche“ ist unzerstörbar.
- „Fläche“ ist immobil.
- „Fläche“ ist ein unverzichtbares Element des gemeinsamen Lebensraums.⁹⁰

In der Liste sind Faktoren angeführt, die unabhängig von institutionellen Regelungen gelten: sie können auf das natürliche „Flächenangebot“ des Bodens zurückgeführt werden. Es ist jedoch nicht möglich, die Bedeutung dieser Eigenschaften von „Fläche“ ganz ohne die Verwendung grundsätzlicher Gegebenheiten der menschlichen Existenz auch nur zu beschreiben.

Die Verwendung von Argumenten dieser Natur ist in der Wissenschaft allgemein umstritten, da die Gefahr von Fehldeutungen in den so definierten Prämissen die Aussagekraft der darauf aufbauenden Thesen stark einschränkt. Die Verwendung der Argumente an dieser Stelle geschieht unter Beachtung eben dieser Gefahr und gerade auch als Hinweis darauf, dass Eigentumsrechte selbst nicht gegeben sind. Ihre Ausformung geschieht aufgrund von Interessen, die wiederum grundlegende Anforderungen der Nutzungen widerspiegeln.

Wird Fläche z.B. als unzerstörbar beschrieben, wird nichts Ungewöhnliches ausgesagt. „Dauerhaftigkeit“ alleine stellt noch keine Besonderheit dar, weil physikalische Größen unzerstörbar sind. Auch Allgemeingut wie „Licht“ ist ähnlich unzerstörbar. Es ist aber auch unverfügbar, und seine Nutzung vollzieht sich weitgehend ohne Konkurrenzerscheinungen, vgl. Kube (1999).

Die Unveränderlichkeit der Lage eines bestimmten Punktes im Raum wäre nicht bemerkenswert, wenn alle Punkte gleich beschaffen wären oder alle Nutzungen und alle Nutzer ohne Zeit- und Kostenrestriktionen mobil wären, oder – abstrakt argumentiert – wenn alle immobil wären. In der Realität sind Raumpunkte aber Teile unterschiedlich ausgestatteter Landschaften, sind Nutzungen aus verschiedenen Gründen auf Dauerhaftigkeit angelegt und Nutzer sind zwar mobil, aufgrund natürlicher Gegebenheiten aber nicht unbegrenzt mobil.

.

⁹⁰ Für die Liste vgl. Kantzow (1995:85), Haman (1969:16), Dieterich (1994:317ff). Der Ausdruck „Lebensraum“ steht hier für die Gesamtheit der „biogenen Leistungen“ des Bodens, die u.a. auch die Filter- und Ausgleichswirkung beinhalten (vgl. SRU 1996:Tz.1, Mayer 1999:220). Sie sind untrennbar verbunden mit den biogenen Leistungen der anderen Umweltmedien. Boden in seiner materiellen Form unterliegt auch natürlichen Zeiteinflüssen, zudem zeigt die Altlastenproblematik, dass er nicht unzerstörbar ist (Leipert 1989): er kann unbenutzbar werden, was angesichts der Zeiträume menschlicher Nutzungen als Zerstörung gewertet werden kann.

Mit jeder Vorstellung über handelbare Rechte an Fläche sind daher zwingend auch Vorstellungen oder Wissen über Nutzungen und deren Anforderungen verknüpft: Diese werden im Zuge der gesellschaftlichen Entwicklung institutioneller Regelungen u.a. in der Gestaltung von Verfügungsrechten ausgedrückt. Die Gestaltung ist nicht vom Medium selbst vorgegeben, sondern Ausdruck von Nutzungsinteressen und -gewohnheiten. Verfügungsrechte müssen definiert werden, können aber nicht ohne Vorwissen oder -annahmen über Nutzungsinteressen definiert werden.⁹¹

Interessen an Nutzungen alleine können auch noch nicht alle institutionellen Regelungen erklären, die den Umgang mit Boden betreffen. Mit der Unausweichlichkeit des Aufenthalts im Raum ist verbunden, dass sich Menschen permanent räumlich verhalten, zum Raum verhalten und damit zwingend auch zu anderen Individuen verhalten. Da das gleiche für Nutzungen gesagt werden kann und keine prinzipielle Einschränkung ihrer zeitlichen oder räumlichen Ausdehnung besteht, ist generell anzunehmen, dass für Flächen gleichzeitig verschiedene Nutzungsinteressen bestehen. Durch gleiche oder verschiedene, vor allem aber von verschiedenen Individuen vertretene Interessen an Nutzungen an den gleichen Orten entstehen Konflikte. Institutionen werden entwickelt, um unvermeidbar auftretende Konflikte zwischen Nutzungsinteressen in einer vornormierten Weise zu regeln.

Der Einsatz von Boden in jeglicher Nutzung und die praktische Möglichkeit, Teile des Bodens abzugrenzen, haben den Umgang mit Fläche geprägt und zur Existenz von institutionellen Regelungen geführt, in denen die o.g. Eigenschaften des Gutes mit Handlungsrechten verknüpft sind. Die Beschreibung der Eigenschaften des Bodens hat damit die Abgrenzung des Mediums schon akzeptiert, mithin die institutionellen Regelungen.

Einfache Aussagen von dem Typ, dass der Bodenmarkt ein reiner Nachfragemarkt ist, haben demnach einige Implikationen. Es sind institutionelle Regelungen und gesellschaftliche Umstände, die aus einem Medium der Umwelt ein Gut machen, auf das sich die zuvor genannte Aussage bezieht. Die Abgrenzbarkeit des Mediums führt dazu, dass Besonderheiten eines Mediums zu Besonderheiten eines Gutes werden.

.

⁹¹ Sogar die Tatsache, dass Boden nicht hergestellt werden kann, ist nur eine sinnvolle Aussage in einer Gesellschaft, in der produziert wird. Die Möglichkeit, „Geschossfläche“ zu schaffen, stellt aber auch keinen Ersatz dar für die hier diskutierte (Boden-)Fläche: diese ist nur in einem unwesentlichen Maß herstellbar. Der Hinweis betont aber die Rolle des Staates in der Definition der Verfügungsrechte.

3.1.2 Verfügungsrechte über Fläche als Ware

In der weiteren Diskussion wird „Fläche“ behandelt als die maßgebliche Eigenschaft von abgeteilten Grundstücken, deren Gesamtheit die Erdoberfläche darstellt. Die Erlaubnis zur Nutzung von Fläche wird in Anknüpfung an die ökonomische Diskussion als absolutes oder relatives Verfügungsrecht über ein Grundstück definiert, entsprechend den Eigentumsrechten und vertraglich vereinbarten Verfügungsrechten. Alle Nutzungen, also Beziehungen zwischen Gütern und Individuen und Beziehungen zwischen Individuen werden über Verfügungsrechte erklärt. Die Definition der Lage eines Grundstückes erfolgt in Relation zu anderen räumlichen Gelegenheiten, die auch – zumindest größtenteils – immobil sind. Die Begriffe Bodennutzung, Flächennutzung und Raumnutzung werden synonym verwendet.

Grundrente kann dann definiert werden als die Differenz zwischen den individuellen Nutzen und Kosten eines Verfügungsrechts über eine Fläche.

Eine Theorie der Grundrente kann davon ausgehen, dass definierte Verfügungs- und Eigentumsrechte bestehen, da ein Bodenmarkt das Bestehen eines Staates oder eines vergleichbaren Gremiums für Einführung, Definition und Schutz von Verfügungsrechten voraussetzt.⁹² Ein Problem einer Analyse der Grundrententheorien besteht demnach schon in der Festlegung, welche institutionelle Regeln und welche Wege der gesellschaftlichen Entscheidung über deren Ausgestaltung angenommen werden sollen. Eigentum als Institution beweist ihr Vorhandensein, und als für den Handel notwendige Bestandteile von Verfügungsrechten müssen Universalität, Exklusivität und Transferierbarkeit als Mindesteigenschaften angenommen werden.

Prinzipiell können Verfügungsrechte darüber hinaus nahezu beliebig definiert werden, da grundlegend Offenheit in der Vereinbarung von institutionellen Regelungen besteht. Ansprüche an die Definition von Verfügungsrechten folgen aus Eigenschaften des zu regelnden Ge-

.....

⁹² Vgl. die Argumente zur Erweiterung des Staates bei Coase, hier in Kap. 2.1.5. Die Notwendigkeit der staatlichen Reglementierung der Bautätigkeit allgemein wird in der juristischen Theorie unter dem Begriff der „Baufreiheit“ diskutiert, vgl. Dieterich (1994:319f), Mayer (1999:153ff). Die These der Baufreiheit geht davon aus, dass die Bebaubarkeit eines Grundstückes zu den Qualitäten des Eigentumsrechts gehört, vgl. Breuer (1976:165). Die Ablehnung dieser These betont, dass die Bestimmung der höchstzulässigen Nutzung durch die Stadtplanung als Erlaubnis zu interpretieren ist, die auszunutzen die Freiheit des privaten Eigentümers ist. Die Konsequenz der letzten Position besteht darin, die Sozialpflichtigkeit des Eigentums so stark zu bewerten, dass das private Eigentum den Aspekt der freien Handhabe und Entscheidung weitgehend einbüsst und eine „treuhänderische Verwaltungsbefugnis“ des Einzelnen darstellt (Breuer 1976:41). Den derart konkret diskutierten Positionen entsprechen in der abstrakten Diskussion der NIÖK die Begriffe der „ausschließlichen“ oder „verdünnten“ Rechte, vgl. Böbel (1988:17).

genstandes, betroffenen Handlungsfeldern, der Bedeutung der Handlungen für die menschliche Existenz u.a.m.. Verfügungsrechte über Bodennutzungen verbinden allgemeine Eigenschaften von Verfügungsrechten mit denen des Bodens. Sie müssen dabei die Eigenschaften derjenigen Nutzungen beachten, an deren Reglementierung besondere Interessen bestehen.

Abstrakt lässt sich argumentieren, dass Verfügungsrechte den historisch oder regional vorherrschenden Nutzungen entsprechend definiert werden. Ungeachtet kultureller Differenzen, die z.T. Anpassungsleistungen an die gegebenen natürlichen Bedingungen darstellen, kann die Unausweichlichkeit der Nutzung für die Bereiche der Ernährung und des Wohnens als Grundbedürfnisse des Menschen als gegeben angesehen werden. Es ist also anzunehmen, dass Teile der Definitionen von Verfügungsrechten Bezug nehmen auf die individuellen Interessen an Nutzungen des Wohnens, der Landwirtschaft und weiterer Gewerbe. Die weiter bestehenden gesellschaftlichen Ansprüche an den privat angeeigneten Raum, die z.B. in der Freihaltung von Wegebeziehungen bestehen, werden in Form von Beschränkungen der Verfügungsrechte gleichsam mit ihnen implementiert.⁹³

Diese abstrakten Überlegungen wurden in der Diskussion der Grundrententheorie konkretisiert. Sie führen einfach auch deshalb zu Differenzen in der Auffassung über die Bedeutung von Verfügungsrechten für die Grundrente, weil in der Frühzeit der Grundrententheorie die landwirtschaftliche Nutzung vorherrschte, deren Bedeutung aber im weiteren Verlauf der Entwicklung der westlichen Industrienationen von der industriell-gewerblichen und später von der konsumtiven abgelöst wurde.

.

⁹³ Das zeigen auch die Forschungen zu den „commons“ auf, vgl. die Literatur in Fn. 64, S.49. Nach Röpke (1970) wurden aufgrund der großen Bedeutung für das soziale und ökonomische Leben i.d.R. schon mit den ersten Eigentumsrechten weitergehende Bindungen der Handlungsrechte an Boden eingeführt. Die Unausweichlichkeit der Nutzung und die Bedeutung des Staatsgebiets für die nationalstaatliche Souveränität (vgl. Hampe 1995) führten zu besonderen Interessen des Staates an der Einflussnahme auf die Entwicklung des Raumes, wie z.B. Auflagen zur Ordnung von Nutzungen und Wegen sowie zu Brandschutz und Abwasserbeseitigung, vgl. Breuer (1976:20ff).

Mit den bisher getroffenen Aussagen lassen sich zusätzlich zu den schon erläuterten Besonderheiten des Bodens als Ware einige weitere grundsätzliche Aussagen über die Funktionsweise der Bodenwertbildung formulieren, die nachfolgend aufgelistet werden. In der Liste werden nur aus den unverzichtbaren Bestandteilen eines zeitlich unbegrenzten Eigentumsrechts ableitbare Folgerungen dargestellt.

- Exklusive Verfügungsrechte an Boden bieten eine Basis für die Verhandlung von konkreten Raumnutzungskonflikten.
- Eigentumsrechte verstetigen die Spannung zwischen den privaten Interessen und der weiterhin bestehenden gemeinschaftlichen Nutzung.
- Raumnutzung führt zu Mobilitätswängen. Individuell in Anspruch genommener Raum wird für alle anderen Individuen zur Distanz, die überwunden werden muss.
- Auf dem Bodenmarkt werden ausschließlich inhomogene Güter gehandelt.
- Anpassungen an sich verändernde Nutzungsinteressen können nur durch Veränderungen der aktuellen Nutzungsverteilung hergestellt werden.
- Kein Bürger kann Boden „herstellen“: dieses Monopol liegt beim Staat.
- Dem Staat bestimmt durch die Definition der Verfügungsrechte die dem Markt verfügbare Fläche.
- Einschränkende Nutzungsaufgaben der Verfügungsrechte schaffen Differenzen, die ähnlich wirken wie grundstückseigene Qualitäten.
- Als Investition sind nur Kaufpreise anzusehen. Dies schafft aus der Perspektive des Eigentümers eine Freiheit seiner Eigeninteressen ab dem Moment der Amortisation.
- Aus der individuellen Perspektive ist keine Abnutzung des Gutes erkennbar, durch den Schutz des Erbrechts wird Bodeneigentum individuell als „ewiges Eigentum“ und als „ewige“ Einkommensquelle wahrgenommen.

3.1.3 Verfügung und Allokation

Nach Robinson (1933:104) gilt auch für den Produktionsfaktor Boden, dass als Reaktion auf den Wegfall einer Rente ein Wechsel in eine andere Nutzung vollzogen wird: „[...] an acre of land, will be transferred to one use from others when the reward that it can earn in the one use is higher than in the others [...]“, vgl. auch hier S. 36. Damit wird Grundrente als derjenige Anteil der Erlöse einer Bodennutzung verstanden, der über das von Robinson charakterisierte

Transfereinkommen hinausgeht. Das Transfereinkommen bemisst sich nach dem jeweils aktuellen Wert der besten alternativen Verwendung für das konkrete Grundstück.

Als Möglichkeit, das Transfereinkommen einer Bodennutzung zu bestimmen, bietet sich daher an, allokativen Veränderungen zu betrachten. Grundsätzlich stellt sich die Frage nach der allokativen Wirksamkeit *a)* bei einem Verkauf, *b)* einer Umnutzung, *c)* bei Nutzungsänderungen durch Nutzer oder Eigentümer und *d)* bei Änderungen der rechtlichen Qualität des Bodens.

Nach neoklassischen Maßstäben ist der Verkauf eines Grundstücks eine rein distributive Maßnahme, da die Nutzung dadurch nicht berührt wird. Umnutzungen und Veränderungen der aktuellen Nutzung sind allokativen Veränderungen, gleich, ob sie vom Eigentümer oder vom Nutzer durchgeführt werden. Die letzte mögliche Kategorie kann nicht erklärt werden, da in der neoklassischen Ökonomie nur die jeweils einem Markt zur Verfügung stehenden Güter betrachtet werden können.

Mit dem eingangs dargestellten Begriff der Grundrente wird aber nur ein Teil der relevanten wertbestimmenden Einflüsse überhaupt und auch in diesem bearbeiteten Teil nur einseitig erfasst. Die Argumentation, die letztlich zur Behauptung der optimalen Allokation als Ergebnis vom Marktprozessen führt, wird zwar auf vermeintlich neutralen produktionstheoretischen Erwägungen aufgebaut, die Entscheidungsfreiheit der Eigentümer aber nicht analysiert, sondern die Untersuchung ihrer Überlegungen durch eine Annahme ersetzt. Die unterschiedlichen Interessen an Bodennutzungen, die z.B. aus der ökonomischen Stellung der Eigentümer und Nutzer resultieren können, werden damit unbeachtet gelassen. Aufgrund der in den Kap. 2.2 u. 2.3 erarbeiteten Kritik sollen die zuvor genannten neoklassischen Thesen zur Allokation von Verfügungsrechten an Boden kurz kritisch betrachtet werden.

a) Der Verkauf

Nach Coase (hier auf S. 55) ist unter nicht näher konkretisierten Umständen eine Befreiung von der ökonomischen Rationalität als Handlungsmaxime möglich. Daraus kann weiter gefolgert werden, dass mit einem Verkauf auch eine allokativen Entscheidung fallen kann.⁹⁴

Steht dem Markt zu einer gegebenen Zeit nur eine gegebene Menge an Verfügungsrechten einer bestimmten Art zur Verfügung, können Situationen auftreten, in denen eine Umnutzung für die potentielle Nutzung ökonomisch effizient wäre, aber nicht ermöglicht wird. Dies kann

.....

⁹⁴ Vgl. die entsprechende These Demsetz' und die daran anschließende Argumentation hier auf S. 54f.

auch eintreten, wenn es für den aktuellen Eigentümer ökonomisch rational wäre, einem Verkauf zuzustimmen, der die potentielle Nutzung ermöglichen würde. Der Verzicht auf die Annahme der ökonomischen Handlungsrationalität als Verhaltensmaxime führt dazu, dass die These der ökonomisch effizienten Allokation nicht mehr aufrecht erhalten werden kann.

Die Befreiung der Bodeneigentümer aus dem Zwang der ökonomischen Handlungsrationalität kann gerade anhand des Konzeptes der Rente beschrieben werden. Die Herleitung des Begriffs der Rente aus der Einkommenstheorie bringt es mit sich, dass das Konzept mit der Vorstellung der Aufrechterhaltung einer Produktion oder eines anderen Einkommenserwerbs verbunden ist. Investitionen zur Aufrechterhaltung der Produktion können in der Grundform der Definition eines Transfereinkommens leicht eingesetzt werden, Aufwendungen dieser Art sind bei Boden allerdings nicht zu verzeichnen.

Werden Verfügungsrechte an Boden nur über ihre Grundfunktionen definiert, entfallen Erhaltungsaufwendungen. Die einzige Möglichkeit einer alternativen Bestimmung der Höhe des Transfereinkommens sind dann Opportunitätskosten. Sie beschreiben die Differenz der Erlöse eines Grundstücks in seiner jetzigen Nutzung gegenüber denen durch andere Nutzungen.⁹⁵

Dieser Betrag kann abstrakt für alle potentiellen Nutzer gleich sein, er wird in realen Entscheidungen jedoch subjektiven Bewertungen unterzogen. Aus der individuellen Perspektive eines Eigentümers zählt dessen Bewertung dieses Betrages, und die Ergebnisse seiner Bewertung werden auch von den erworbenen ökonomischen Möglichkeiten und, nach der Argumentation von Coase (s.o.), den resultierenden Interessen bestimmt. Kann ein Eigentümer mit den Erlösen der aktuellen Nutzung den von ihm gewünschten Erfolg erzielen, kann es dazu kommen, dass eine Nutzung, die einen Gewinn abwerfen würde, nicht durchgeführt werden kann.

Die anhand der grundlegenden Rentendefinition angenommene mögliche Trennung von Transfereinkommen und Rentenanteilen eines Bodeneinkommens ist daher nicht abstrakt möglich. Die entsprechende Grenze kann nur bei Kenntnis der wirtschaftlichen Situation und der Präferenzen des jeweiligen Eigentümers genauer beziffert werden.⁹⁶

.

⁹⁵ Vgl. hier Fn. 39, S. 33, und Woll (1996:273).

⁹⁶ Die hier untersuchte Trennung zeigt Parallelen auf zur Unterscheidung von privat und gesellschaftlich erzeugten Wertsteigerungen von Grundstücken. Der im Zuge der Bestrebungen um eine Bodenreform oder eine sozial gerechte Bodenwertsteuer wissenschaftlich wie politisch mehrmals geführte Streit über die Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen endete i.d.R. mit der Feststellung, dass die zweifelsfreie Trennung der beiden Komponenten nicht erreicht werden kann, so z.B. v. Felde (1954). Vgl. Franck (1989:58ff).

b, c) Umnutzungen und Nutzungsänderungen

Kann sich ein Bodeneigentümer aus dem Zwang der ökonomisch rationalen Handlungen befreien, sind Umnutzungen, die er selbst an der eigenen Bodennutzung vornimmt, nicht unbedingt ein Anzeichen für ökonomische Vorteile. Dies gilt sowohl für bauliche Veränderungen als auch für Entscheidungen über Fortbestand oder Veränderung von Pachtverträgen. Soweit Umnutzungen von vertraglich gebundenen Nutzern durchgeführt werden können, kann für sie das Argument der ökonomisch effizienten Handlung als Annahme aufrechterhalten werden.

d) Änderungen der rechtlichen Qualität des Bodens

Flächen werden mit Verfügungsrechten Qualitäten zugeordnet, nach denen eine konkrete Nutzung nicht an einem beliebigen Standort und an einem konkreten Standort nicht jede beliebige Nutzung durchgeführt werden kann. Die Folgen dieser Regelungen werden in der Grundrententheorie nicht durchgehend beachtet. Die Klassiker kannten kein System definierter, eingeschränkter Verfügungsrechte, sie mussten es also nicht beachten, und in der neoklassischen Standorttheorie wird der Fakt nicht analysiert.⁹⁷

Die Konsequenzen aus der Tatsache, dass Flächennutzungen in der Realität auch von staatlichen Reglementierungen und nicht, wie theoretisch angenommen, ausschließlich von ökonomischen Erwägungen abhängen, sind stark von der konkreten institutionellen Regelung der Baulandbereitstellung beeinflusst. Als Beispiel sei hier nur darauf hingewiesen, dass Baurechtsschaffung nach deutscher Regelung – kommunale Angebotsplanung in Form von räumlicher Planung nach § 30 BauGB – dazu führt, dass vermögenswerte Rechte vom Ersteigentümer nicht gekauft werden müssen, sondern ihm zugeteilt werden. Die durch diese Rechte geschaffenen Differenzen wirken in der ökonomischen Bewertung der Nachfrager wie natürliche Differenzen. Die angestoßenen distributiven Veränderungen, die nach den zuvor am Thema Verkauf diskutierten Argumenten zu beurteilen sind, werden nicht betrachtet. Dieser Aspekt wird in Kap. 3.2.4 am Thema der absoluten Rente vertieft diskutiert.

Darüber hinaus wird mit der Beachtung definierter Verfügungsrechte an Boden als notwendige Nutzungsvoraussetzung die Funktion des Erweiterungsraumes berührt. Nach herrschender Überzeugung in der neoklassischen Theorie findet eine Markterweiterung statt, wenn es öko-

.
⁹⁷ Die rechtliche Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit ist in demokratischen Staaten als Standard anzusehen, vgl. die Übersicht über europäische Systeme in BRBS (1993:74ff). Auch die „Baufreiheit“, vgl. o. Fn. 92, wird i.d.R. nicht als bedingungslose Freiheit verstanden.

nomisch rational ist. Übertragen auf die räumliche Nutzung bedeutet dies, anzunehmen, dass ökonomisch gesehen alle Grundstücke potenzielles Bauland sind. Dieser Erweiterungsraum wird genutzt, wenn es ökonomisch rational ist, oder als Konsequenz von Staatseingriffen, wenn Verteilungsergebnisse nicht den Erwartungen der Gesellschaft entsprechen.

Die Möglichkeit weiteren Wachstums dient in beiden Fällen dazu, die Annahme eines optimalen Allokationsergebnisses von Marktprozessen aufrechtzuerhalten. Die Folgen dieser Wirkung von definierten Verfügungsrechten an Boden werden in unterschiedlichen Kategorien sichtbar, in denen die Grundrente diskutiert wurde und anschließend auch dargestellt wird. Weitere Konsequenzen werden im Ergebnisteil in Kap. 4 verdeutlicht.

3.1.4 Der Erklärungsbereich einer Theorie der Grundrente

Aus den bisherigen Arbeiten lässt sich der Erklärungsbereich einer Theorie der Grundrente ableiten. Boden wurde als Umweltmedium, als Rechtsgut und als Handelsware charakterisiert, und in der Theorie der Bodenwertbildung müssen die Wertbeeinflussungen in den einzelnen Bereichen erklärt werden können. Als sinnvolle Aussagebereiche ergeben sich:

- einkommenstheoretische Aspekte,
- verteilungstheoretische Aspekte,
- raumstrukturelle Aspekte.

Dem entsprechen Aussagen über:

- Fläche als Produktionsfaktor,
- Fläche als Konsumgut und gemeinsamer Lebensraum,
- Verteilung der Flächennutzung im Raum.

Die Theorie der Grundrente muss Aussagen ermöglichen zur Entstehung der Renten und deren Aneignung, den Einfluss der unterschiedlichen reglementierenden Eingriffe des Staates in den Bodenmarkt, die Wirkung der Akteursentscheidungen auf die distributive Verteilung der Raumnutzungsmöglichkeiten, die räumliche Verteilung der Nutzungen und die Gesamtheit der Bodennutzung in der Wirtschaft.

Schlüsselbegriffe der Theorie der Grundrente sind die mit unterschiedlichen Handlungsrechten verbundenen Verfügungsmöglichkeiten über Boden, die institutionell verankerten Möglichkeiten der Aneignung und Akkumulation von Renten und die daraus entstehenden Interessen der Marktteilnehmer an Raumnutzungen.

3.2 Kategorien der Grundrente

Die nachfolgend dargestellten Kategorien der Grundrente lassen sich danach unterscheiden, in welcher Form Verfügungsrechte an Boden behandelt werden. Diejenigen Ansätze, die zur Entwicklung der Differentialrente führten, setzen Eigentumsrechte als Fakt und verwenden die neoklassische Gleichsetzung der Eigentümerinteressen mit der ökonomischen Rationalität. Von den nachfolgend vorgestellten Ansätzen sind dies die von Ricardo und v. Thünen und deren Weiterführung in der Theorie Alonso's und der nachfolgenden New Urban Economics. Auf der anderen Seite finden sich vor allem Rodbertus und Marx, von denen die Wirkung von Eigentumsrechten an Boden selbst thematisiert wird.

Mit der Darstellung der Differentialrente in der Form der Lagerrente wird in die Diskussion eingeführt und als weitere aus dem Marktgeschehen entstehende Kategorien die Intensitäts-, Monopol- und absolute Rente behandelt. Die Bedeutung der staatlichen Einbindung in den Bodenmarkt wird in der Kategorie der redistributiven Rente diskutiert, da die Rolle des Staates in der Erschließung, Finanzierung raumwirksamer Maßnahmen und der Erteilung von Eigentumsrechten innerhalb der anderen Grundrentenkategorien nur unvollständig abgebildet werden kann.

3.2.1 Differentialrente

Die Theorie der Differentialrente fußt auf der Annahme, dass eine Rente entsteht, weil Unterschiede in grundstückseigenen Eigenschaften natürlichen Ursprungs zu Differenzen in der Eignung der Grundstücke für Nutzungen führen. Ricardo und v. Thünen liefern das Grundmodell der Entstehung von Differentialrenten, Alonso diskutiert explizit die städtische Rente.

3.2.1.1 Differenzen der Qualität: Ricardo

Auf der Basis der Arbeitswertlehre war die beobachtbare Pachtzahlung für die Nutzung eines Grundstückes zwar als Anerkennung eines Wertes zu erklären, der Wert selbst jedoch nicht, da zur Herstellung von Boden keine Arbeit aufgewendet werden muss. David Ricardo erklärt die Entstehung der Grundrente in einer Theorie über die Herkunft der Zuwächse der Volkswohlfahrt, den Anteil der einzelnen Produktionsfaktoren daran sowie deren Entlohnung. Er erklärt den Wert nicht über die bereits erbrachte Arbeit, sondern über die perspektivisch ersparte: „Differentialrenten sind keine Entschädigung für tatsächlich aufgewendete, sondern Kompensation für vergleichsweise eingesparte Arbeit.“ (Franck 1989:38, vgl. Beutler 1962:24).

Ricardos Werk ist daher „die Theorie des gesellschaftlichen Werts derjenigen Eigenschaften des Bodens, die *nicht mit Herstellungskosten* verbunden sind.“ (Franck 1989:32, Herv. i. Orig.). Die Rente als Preis für die Bodennutzung erklärt Ricardo in einem dynamischen System, in dem Annahmen über das Bevölkerungswachstum, abnehmende Ertragszuwächse in der Landwirtschaft, deren dauerhaft niedriger technologischer Standard und die vorherrschende Nahrungsmittelknappheit miteinander verknüpft werden. Ricardo analysiert eine landwirtschaftlich organisierte Gesellschaft, deren Nachfrage nach Korn als einziges produziertes Gut aufgrund des natürlichen Bevölkerungswachstums steigt.⁹⁸

Die Nahrungsmittelproduktion beginnt nach Ricardo (1817:43) auf den fruchtbarsten Böden, weil dort mit dem geringsten Aufwand produziert werden kann. Reichen die fruchtbarsten Böden nicht mehr zur Deckung der Nachfrage aus, müssen Böden minderer Güte in die Produktion einbezogen werden.⁹⁹

Auf diesen kann aber nur produziert werden, wenn auch mindestens die Kosten der Produktion erwirtschaftet werden: der Kornpreis auf dem Markt muss für diese Waren mindestens den Produktionspreis betragen, der auf den schlechteren Böden entsteht. Da auf ein und demselben Markt keine verschiedenen Preise für das gleiche Gut bestehen können, wird der Kostenpreis, der auf den schlechtesten Böden entsteht, zur Untergrenze des Marktpreises.¹⁰⁰ Wird der Preis des „schlechtesten Produzenten“ für den Marktpreis maßgeblich, entstehen in der Folge für alle „besseren Produzenten“ Extragewinne, da mit ihren Waren jetzt ein Produktpreis erzielt werden kann, der über den individuellen Produktionskosten liegt – die Differentialrente.

.....

⁹⁸ Die steigende Zahl der Bevölkerung führt aufgrund der Nachfragekonkurrenz zu einer Erhöhung der Preise. „Das Problem, [...] wie sich demographisches Wachstum dem verfügbaren Angebot anpasst“ (Pribram 1998:291), wird bei Ricardo nicht thematisiert.

⁹⁹ Verwendet wird hier das „Ein-Korn-Modell“, in dem die Wirtschaft zur Veranschaulichung von Prozessen so modelliert wird, als gäbe es nur ein nachgefragtes und produziertes Gut. Diese heute noch in neoklassischen Lehrbüchern gepflegte Methode lässt die Vorstellung umfassender Informationen zu, der realen Komplexität werden diese Modelle in keiner Weise gerecht, vgl. Schumpeter (1965) und Pribram (1998). Werden räumliche Beziehungen nur über ein produziertes Gut erklärt, reicht dies schon bei der im Text diskutierten Situation nicht mehr zur Erklärung aus: die Vereinfachung führt zwingend zur stillschweigenden Annahme einer Substitution, die an anderer Stelle aber explizit ausgeschlossen wird. Zum Fortbestand dieser Problematik im neoklassischen Ansatz vgl. hier Fn. 88, S. 67.

¹⁰⁰ Das Gesetz der gleichen Marktpreise lässt Preise in benachbarten Räumen nur bis zu dem Satz auseinanderfallen, zu dem es lukrativ wird, die Waren entsprechend zu transportieren. Von Smith übernahm Ricardo die These, dass die Marktpreise über oder unter „natürlichen Preisen“ liegen, die von den Preisen der Produktionsfaktoren bestimmt wurden, vgl. Pribram (1998:287f), Hofmann (1965:55ff).

Die grundlegende Feststellung, dass nicht der Kornpreis hoch ist, weil eine Rente abgeführt werden muss, sondern die Rente entsteht, weil der Kornpreis hoch ist (Ricardo 1817:45), bedeutet auch, dass die Rente nicht notwendig ist, um die Produktion aufrechtzuerhalten. Der gesamte Differenzbetrag kann als Rente an den Eigentümer dieser Böden oder an den Staat abgeführt werden, ohne den Zwang auszulösen, die Produktion einzustellen.¹⁰¹

Die Grundrente entsteht nicht aus der Bodenfruchtbarkeit an sich, sondern anlässlich ihres Gebrauchs, für den zu zahlen ist: „Rent is that portion of the produce of the earth which is paid to the landlord for the use of the original and indestructible powers of the soil.“ (Ricardo 1817:39). Es muss eine Beziehung zwischen einem Eigentümer und einem Nutzer bestehen, also existieren auch Verfügungsrechte, deren Beschaffenheit Ricardo aber an keiner Stelle näher ausführt. Aus seinen Ergebnissen ist zu schlussfolgern, dass er zu den Eigenschaften der Rechte die Macht des Eigentümers zählte, andere vom Gebrauch der Sache auszuschließen. Dabei muss die Definition von Gebrauch die Nutzung, die Verleihung und die Veräußerung umfassen, da sonst die von Ricardo postulierte Zahlung nicht getätigt würde.¹⁰²

3.2.1.2 Differenzen der Lage: Von Thünen

V. Thünen (1826:1) diskutiert die Grundrente in der folgenden Modellwelt: „Man denke sich eine sehr große Stadt in der Mitte einer fruchtbaren Ebene gelegen, die von keinem schiffbaren Flusse oder Kanale durchströmt wird. Die Ebene selbst bestehe aus einem durchaus gleichen Boden, der überall der Kultur fähig ist. In großer Entfernung von der Stadt endige sich die Ebene in eine unkultivierte Wildnis, wodurch dieser Staat von der übrigen Welt gänzlich getrennt wird. Die Ebene enthalte weiter keine Städte, als die eine große Stadt, und die muß also alle Produkte des Kunstfleißes für das Land liefern, so wie die Stadt einzig von der sie umgebenden Landfläche mit Lebensmitteln versorgt werden kann.“¹⁰³

Sein Erkenntnisinteresse besteht in der Bestimmung der Lage der bestmöglichen Landnutzung: „[...] wie wird sich unter diesen Umständen der Ackerbau gestalten, und wie wird die

¹⁰¹ Vgl. Franck (1992) zur „Ricardianischen Bodenreform“ und hier S. 92.

¹⁰² Vgl. die Argumente hier in Kap. 2.2.2.

¹⁰³ Von Thünen wird wegen seiner klaren Modellierung als Theoretiker geschätzt: v. Böventer (1986:9) schreibt ihm die Begründung der Ökonometrie und der modernen Raumwirtschaftslehre zu. – Die „fruchtbare Ebene“ stellt einen Erweiterungsraum dar, dessen Aneignung nicht diskutiert wird.

größere oder geringere Entfernung von der Stadt auf den Landbau einwirken, wenn dieser mit der höchsten Konsequenz betrieben wird.“ (ebd.:2).

Werden Güter in verschiedener Entfernung zur Stadt produziert, entstehen unterschiedliche Transportkosten zum Markt. Dem Denkmodell Ricardos folgend, ergibt sich bei gleichen Produktionskosten am Fertigungsort und bei gleichem Abnehmerpreis im Zentrum, dass der Marktpreis bestimmt werden muss durch die am weitesten entfernt produzierten Güter, da diese sonst nicht hergestellt werden könnten (ebd.:225). Für die näher am Markt gelegenen Produktionsorte ergibt sich daraus ein Wettbewerbsvorteil, der sich in einer Differentialrente der Lage ausdrückt. Die dem Markt nächstgelegenen Felder werden zuerst zur Produktion verwendet.¹⁰⁴

Erst bei einer Nachfragesteigerung steigt der Marktpreis so hoch, dass auch der Anbau weiter entfernt gelegener Felder betriebswirtschaftlich sinnvoll ist. Durch Verstetigung des gehobenen Preises können die auf den nächstgelegenen Feldern angebauten Waren zu einem Preis auf dem Markt verkauft werden, der um soviel höher liegt, wie die Transportkosten für die am weitesten entfernten Anbaugebiete betragen. Die Differenz zwischen Produktionskosten und Erlösen wird von v. Thünen als Landrente bezeichnet (ebd.:228): „Die Landrente eines Gutes entspringt [...] aus dem Vorzug, den es vor dem, durch seine Lage oder seinen Boden, schlechtesten Gute, welches zur Befriedigung des Bedarfs noch Produkte hervorbringen muß, besitzt. Der Wert dieses Vorzugs, in Geld oder Korn ausgedrückt, bezeichnet die Größe der Landrente.“¹⁰⁵ Die Höhe der Landrente bestimmt sich nach v. Thünen (ebd.:226f) durch die Kosten der Produktion und durch die Kaufkraft der Nachfrage: „Die Größe der Konsumtion in der Stadt muß, wenn man nicht einzelne Jahre sondern längere Zeiträume überblickt, mit der Größe des Einkommens dieser Stadt im Verhältnis stehen. Bei einem gleichbleibenden Ertrage des Bodens wird also das Steigen oder Fallen der Getreidepreise von dem Zunehmen oder Abnehmen des Einkommens, welches die konsumierende Klasse der Staatsbürger genießt, abhängen.“

.....

¹⁰⁴ V. Thünen belegte seine Überlegungen mit Zahlen eines Gutes, dessen Bewirtschaftung er von 1810 bis 1850 selbst leitete. Vgl. zum geschichtlichen Hintergrund v. Thünens: Kantzow (1995:11ff), Läßle (1986:29ff).

¹⁰⁵ Ricardo und v. Thünen bemerken die Einflüsse von Bodengüte und Lage, arbeiten aber jeweils nur an einem Faktor: „The most fertile and most favourably situated land will be first cultivated, [...]“ (Ricardo 1817:43). Marshall (1890:526, Fn.1) argumentiert, dass alle Waren in England zu vernachlässigbaren Preisen transportiert werden konnten, so dass die Analyse der Rente sich auf die Fruchtbarkeit konzentrieren konnte.

Die Verwendung der „bestmöglichen Landnutzung“ als Annahme über das Verhalten der Eigentümer im Werk v. Thürens entspricht der in der Neoklassik verwendeten Annahme der vollkommenen ökonomischen Rationalität. Für v. Thünen besteht kein Unterschied zwischen den individuellen ökonomischen Vorteilen einer effizienten Raumnutzung des einzelnen Landguts und dem optimalen Beitrag der Gesamtheit der Raumnutzung zur gesellschaftlichen Wohlfahrt. Die von ihm isolierten Beziehungen zwischen räumlichen Differenzen und monetärer Bewertung gelten unabhängig von Eigentumsrechten.

3.2.1.3 Die differenzierte Stadt: Alonso

William Alonso (1964) wendet die entwickelten neoklassischen Basisannahmen auf den städtischen Bodenmarkt an. Er erklärt die scheinbar paradoxe Situation, dass in amerikanischen Städten die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen i.d.R. auf dem vergleichsweise teuren innerstädtischen Boden leben, während man einen großen Teil der reicheren Bevölkerung außerhalb der Kernstadt auf vergleichsweise günstigem Boden findet.

Alonso modelliert den gesamten städtischen Markt als Mietmarkt und stellt so die Beziehung zwischen Bodeneigentümern und Nutzungen in einer denkbar einfachen Variante dar. Standortnachfrager werden von Alonso als ökonomisch rational handelnde Individuen angesehen, die über vollständige Information verfügen und denen eine nicht organisierte, große Anzahl von Anbietern gegenübersteht.¹⁰⁶ Als speziell räumliche Modellannahmen sind alle Arbeitsplätze der Stadt im Zentrum konzentriert (dem „Central Business District“ – CBD), die Stadt liegt auf einer Ebene ohne weiteres Zentrum, das Umland einer Stadt erscheint ausschließlich als Erweiterungsraum für städtische Nutzungen.¹⁰⁷ Der Transport ist in alle Richtungen gleich möglich und verursacht Kosten in linearer Abhängigkeit von der Entfernung.¹⁰⁸

.....

¹⁰⁶ Die Beziehungen zwischen Eigentümer und Nutzer entsprechen den Argumenten Marshalls (1890:655ff). Vgl. die Argumentation von Samuelson (hier S. 28), nach der bestehende Eigentumsverhältnisse für das Ergebnis irrelevant sind. Als Preis für die Bodennutzung gilt der gebotene Betrag für den Konsum einer Fläche.

¹⁰⁷ Die Annahme der „featureless plain“ bei Alonso (1964:17) entspricht exakt der Annahme und Methode v. Thürens, nur die betrachtete Nutzung ist ausgetauscht. Alonso's Modell wird in der New Urban Economics (NUE) weiter verfolgt, vgl. Maier/Tödtling (1995:133) und Waddell (1998) zu Mills (1972), Muth (1969) und Alonso. Zur NUE Friederichs/Goodman (1987), Richardson (1977a, 1977b), Obermeier 1983. S. Richardson (1978:87ff) zur NUE als „urban ideology“.

¹⁰⁸ Für eine Liste der Abweichungen vgl. Alonso (1964:37).

Alonso beschreibt die Vorteile einer Lage für Wohnstandorte (von denen aus erreicht werden muss) als auch für gewerbliche Standorte (die erreicht werden müssen) ausschließlich über das Kriterium der „Erreichbarkeit“. Die Interessenten drücken ihre Wertschätzung für den Standort in ihrer Bietrente (oder Gebotsrente, „bid-rent“) aus. Die Bietrenten gehorchen auf der Grundlage der Basisannahmen einigen allgemeinen Gesetzmäßigkeiten, die an Abbildung 1 verdeutlicht werden können.

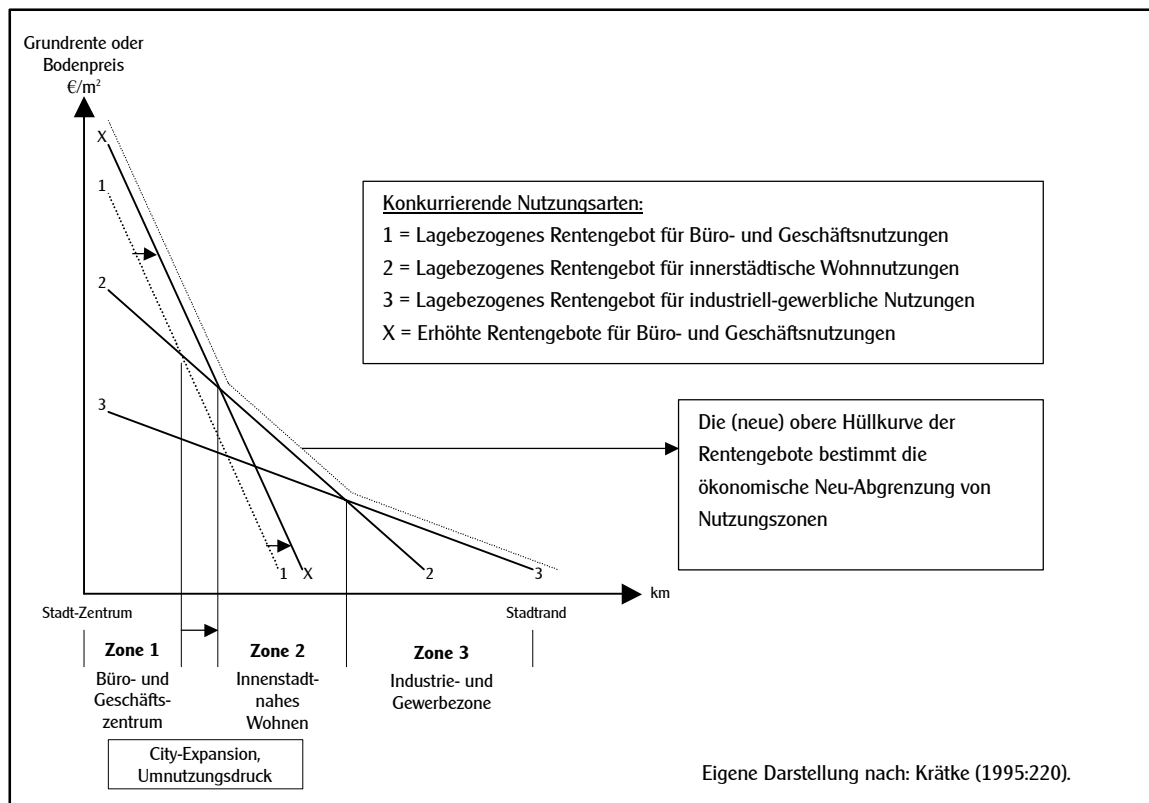


Abbildung 1: Dynamische Verteilung städtischer Nutzungen

In der einfachen Version des Modells sind die Steigungen stetig – die Kurven sind dann Geraden bzw. Strecken. Die unterschiedliche Steigung der Kurven drückt aus, wie stark das jeweilige Interesse ist, einen Standort in Innenstadtnähe zu erobern. Eine Gerade ohne Steigung drückt absolute Indifferenz gegenüber dem Standort aus (Alonso 1964:42ff).

Kurve 1-1 drückt ein hohes Interesse aus, an einem zentralen Standort zu operieren, wie es u.a. für stark von Laufkundschaft abhängige Unternehmen üblich ist, die an einem zentralen Standort dem Umsatz entsprechend höhere Renten bieten können. Ihre Bietrentenkurven fallen daher auch vergleichsweise steil ab. Mit abnehmender Abhängigkeit des Unternehmens von der Erreichbarkeit wird die Kurve flacher, wie 3-3 darstellt. Betriebe, die nicht ortsabhängig sind, versuchen einen eher peripheren Standort zu besetzen. An den Ring der Wohn-

bevölkerung, die auf die Nähe zu den CBD-Nutzungen angewiesen sind, folgen daher wieder Gewerbebetriebe mit einem höheren Flächenbedarf.

Die Wohnstandortwahl der Haushalte wird mit Kurve 2-2 beschrieben. Haushalte haben durch die exogene Limitierung ihres Einkommens ein standortindifferentes Rentengebot. Sie müssen mit dem gegebenen Einkommen die Summe der Belastungen aus Transportkosten, Kosten des Standorts und der übrigen Kosten tragen und im Interesse einer optimalen Bedürfnisbefriedigung so zueinander ins Verhältnis setzen, dass für sie ein möglichst hoher Nutzengrad resultiert (vgl. Alonso 1964:18ff). Die Beziehung zwischen den einzelnen Kosten wird als linear angesehen: „[...] der Preis, den jemand für Grund und Boden bieten wird, [*wird - DB*] mit der Entfernung vom Stadtzentrum in einem gerade ausreichenden Verhältnis fallen, so dass ein Einkommenseffekt erzeugt wird, der die zur Befriedigung des Konsumenten höheren Transportkosten und den Nachteil eines längeren Anreiseweges miteinander ausgleicht.“ (Alonso 1975:61). Diese Annahmen führen zu der These, dass mit steigendem Einkommen gleichzeitig höhere Kosten für den Boden als auch für den Transport aufgewendet werden können: höhere Einkommenschichten sind weniger entfernungsempfindlich und können gleichzeitig größere Flächen konsumieren.¹⁰⁹

In der Abbildung wird deutlich, dass ausgehend vom CBD jeweils ein Gebot die anderen überbieten kann, bis in weiterer Entfernung das dominierende Gebot so weit absinkt, dass sich die nächststarke Nutzung durchsetzen kann. Die Schnittpunkte der Kurven sind die Übergänge zwischen konkurrierenden Nutzungen, die hier als Zonen dargestellt wurden. Werden die Schnittpunkte der Rentengebotskurven der einzelnen Nutzungsgruppen auf die Fläche der Stadt übertragen, entstehen die schon von v. Thünen bekannten Ringe getrennter Nutzungen (vgl. Krätke 1995:221f). Die skizzierten Wirkungsweisen der Gebotsrenten lassen sowohl Aussagen über die Statik einer Stadt als auch über die Dynamik ihrer Entwicklung zu.

Die Statik der Stadtstruktur ergibt sich in Alonso's Modell durch das Interesse, einen bestimmten Standort zu besetzen und zu halten. Da nicht alle Standorte frei sind, die für eine gegebene Rentengebotskurve optimal wären, führt die Flächennutzungskonkurrenz zur Erhöhung der Rentengebote. An jedem gegebenen Standort kann sich der Meistbietende durchsetzen.

.....
¹⁰⁹ Vgl. Maier/Tödtling (1995:136f).

Die steilere Steigung der Rentengebotskurven der Unternehmen ist eines der Merkmale, die zu dieser Anordnung führen, der ausschlaggebende Faktor ist die absolut höhere Zahlungsfähigkeit in den Innenstadtbereichen. Darüber hinaus fällt die Bietrente der Unternehmen weit näher zum CBD auf 0, als dies bei der Wohnbevölkerung der Fall ist, da der geringere Umsatz in einer peripheren Lage keine Möglichkeit bietet, eine Bodenrente aufzubringen.¹¹⁰

Dynamische Veränderungen einer Stadtstruktur – verstanden als die Reihung der Alonso-Ringe – entstehen durch Veränderungen in der Relation der Rentengebote. Sie werden u.a. angestoßen, wenn die Einkommen steigen oder sinken, wenn sie anders verteilt werden, wenn sich die Raumüberwindungskosten ändern oder wenn sich die Marktstellung von Branchen ändert.¹¹¹

Haushalte und Gewerbetreibende werden sich den Bewegungen der Wirtschaftslage unterschiedlich anpassen, und so ändern sich auch die Relationen der Gebote untereinander. Dies wird sich in einer Verschiebung der Flächenanteile der Nutzungsringe am gesamten Stadtkörper auswirken. Da zu einer gegebenen Zeit nur wenige Standorte in einer gegebenen Stadt frei sind und so dem Markt zur Verfügung stehen, muss entweder auf den besiedelten Flächen ein Verdrängungswettbewerb stattfinden oder neu artikulierte Standortbedürfnisse müssen an anderer Stelle befriedigt werden.

In diesem Prozess haben Unternehmen die größere Fähigkeit, das Zentrum der Stadt zu besetzen und zu halten, Haushalte bieten mehr Rente als flächenextensives Gewerbe, und dies ist in der Lage, die Landwirtschaft zu verdrängen (vgl. Alonso 1964:76ff).¹¹² In Alonso's Modell wird die Stadtstruktur damit auch als ein sich selbst verstärkendes System beschrieben, da das CBD als Annahme im Zentrum angesiedelt ist und plausible Gründen dafür angeführt werden können, dass sich in der weiteren Entwicklung – bei Vergrößerung der Einkommen oder des Wohlstandes der Bevölkerung – auch die Umsatzmöglichkeiten im CBD vergrößern. In der

.
¹¹⁰ Der Gewinn wird definiert als die standortbedingten Erlöse abzüglich der aggregierten Kosten des Standortes, vgl. Alonso (1964:42f.) Die Flächenproduktivität wird von ihm nicht beachtet.

¹¹¹ Alonso (1960:63) widerlegt damit die zuvor diskutierte Erklärung der Suburbanisierung amerikanischer Städte. Allein die zahlenmäßige Zunahme der Bevölkerung bei gleichbleibenden Einkommen und Einkommensunterschieden sowie Transportkosten wird nämlich nicht zu einer Veränderung der Stadtstruktur führen, da als Anpassungsreaktion entweder mit einer Verringerung oder Ausweitung des Flächenkonsums aller Ringe zu rechnen ist, nicht aber mit Verschiebungen innerhalb der Struktur. S.a. Alonso (1964:105ff).

¹¹² Alonso fasst alle städtischen Nutzungen als Gruppe zusammen, für die aller Boden im Umland der Stadt als Erweiterungsraum sofort verfügbar ist. Ein „Mehr-Korn-Modell“ diskutiert er nur im Bezug auf die innerstädtischen Nutzungen, die Gesamtheit der Flächennutzung wird als „Ein-Korn-Modell“ – s.o., Fn. 99 – verstanden.

Abbildung ist die Verdrängung durch die Verschiebung der steilsten Kurve nach rechts auf X-X dargestellt. Zone 1 weitet sich so zu Lasten von Zone 2 aus.

Der Verbleib der aus Zone 2 verdrängten Wohnbevölkerung kann nicht eindeutig prognostiziert werden – möglich ist z.B. die Weitergabe der Verdrängung an die nächstschwächeren Haushalte. Es kann aber auch zu einer Verminderung des in Anspruch genommenen Wohnraumes kommen oder als Ausgleich die Erweiterung des Stadtkörpers durch die Besetzung eines weiteren, vorher landwirtschaftlich genutzten Ringes um die Stadt erfolgen. Werden steigende Einkommen bei gleichbleibenden Transportkosten in das Modell eingeführt, werden höhere Rentenzahlungen im CBD durch die angestoßene Steigerung des Marktvolumens plausibel. Wirkt die Vergrößerung des Marktes auf alle Branchen und Betriebe gleich, kann dessen Struktur unverändert bleiben; ergeben sich Verschiebungen zwischen den Branchen, ist eine Standortverdrängung sowohl im CBD als auch im angrenzenden Wohnbereich die Folge.

Als Möglichkeiten für den Verbleib der Haushalte, die ebenfalls eine höhere Rente tragen können, können dann die schon genannten Alternativen benannt werden. Auch hier kann die Struktur unverändert bleiben, wenn alle Haushalte gleichermaßen von der Steigerung der Einkommen betroffen sind. Sind sie verschieden, könnte z.B. eine Randwanderung der Besserverdienenden ausgelöst werden. Die Bietrentenkurven einkommensstärkerer Haushalte lassen diesen nicht nur die Option, größere Grundstücke zu okkupieren, die in größerer Entfernung zum CBD billiger sind, sie sind auch unempfindlicher gegen Transportkosten als die einkommensschwächeren Haushalte, die daher im Ring des verdichteten Wohnungsbaus nahe dem CBD verbleiben. Diesen wird theoretisch eine Besetzung größerer Anteile der inneren Ringe ermöglicht. Steigerungen der Transportkosten führen zur Neigung einer dichteren Nutzung des vorhandenen Stadtkörpers, sinkende Transportkosten bewirken eine Abnahme der Dichte. Diese findet zuerst und vor allem in den innerstädtischen Wohngebieten statt, während der Kern der Stadt seine alte Dichte theoretisch halten kann.

3.2.1.4 Wert durch Qualität

Die „Differentialrente“ wird hier unter diesem Begriff diskutiert, um eine Anknüpfung an die allgemeine standorttheoretische Diskussion zu erreichen. In der neoklassischen Standorttheorie nach Alonso wird Differentialrente als Oberbegriff der Rente gleichgestellt. Grundrente besteht dann aus der Differenz zwischen der Rendite eines in eine Bodennutzung investierten Kapitals an einem gegebenen Ort und der fiktiven Rendite des gleichen Kapitals zur gleichen Zeit in der gleichen Nutzung an einem anderen Ort.

Verschieden hohe Grundrenten entstehen demnach durch Differenzen in den Bietrenten. Ob die Unterschiede der Bietrenten z.B. aus Reaktionen auf Monopolstellungen resultieren, wird nicht betrachtet. Die Grundrente in Form der Differentialrente ist ein Residuum, sie resultiert aus der Wertschöpfung und der Konkurrenz um die begehrten Standorte.¹¹³

Die Differentialrente in dieser Definition reflektiert die Verschiedenartigkeit von Grundstücken in Form der monetären Bewertung der Knappheit bestimmter Qualitäten in Relation zur Nachfrage. Die Nachfrage nach einem produzierten Gut lässt die Kostenunterschiede, die bei der Produktion anfallen, als Rente erscheinen. Die Rente auf Boden für konsumtive Zwecke wird ähnlich erklärt, da die Haushalte auf betriebswirtschaftliche Weise mit ihrem Budget verfahren. Genauso, wie angesichts der Eigentumsverhältnisse jede Rente als Monopolverrente bezeichnet werden kann, kann sie auch als das Einkommen bezeichnet werden, das ein Eigentümer im Vergleich mit einem anderen Eigentümer aus der gleichen Nutzung an einem anderen Ort erhält. Damit wird nur die Eignung der Grundstücke beschrieben, die der Eigentümer bestmöglich zur Geltung bringt. Als Behauptung der neoklassischen Standorttheorie lässt sich formulieren, dass die über den Markt vermittelte Differenzierung einer homogenen Fläche aufgrund der Eignung der Grundstücke für die jeweiligen Nutzungen eine optimale Allokation des Bodens herbeiführt (vgl. von Böventer 1986:14). Das höhere Gebot setzt sich durch und bestimmt auch den Wert des Grundstücks. Alonso erklärt somit die allokativen Funktion der Grundrente in der Verteilung mehrerer Nutzungen im städtischen Gefüge (vgl. Krätke 1995:217).¹¹⁴

Der Eigentümer im Alonso-Modell ist anders als bei v. Thünen kein Selbstnutzer.¹¹⁵ Er hat die Funktion, die höchste Bietrente potenzieller Mieter zu ermitteln und sorgt so für eine optimale

¹¹³ Vgl. Kantzow (1995:14), Hofmann (1965:186).

¹¹⁴ Walker (1975:241f) fasst die Implikationen der neoklassischen Differentialrente der Lage zusammen: „1. Die Rente spiegelt Unterschiede der realen Produktivität [...] in verschiedenen Standorten wieder; 2. das Stadtzentrum ist der günstigste Standort [...]; 3. der Wert des Grenzprodukts des Bodens am Stadtrand entspricht der landwirtschaftlichen Grundrente, [...]; dieser marginale Standort bestimmt die Ausdehnung der Stadt; 4. Unternehmungen und Grundeigentümer sind konkurrierende Anbieter; es besteht kein Bodenmonopol; 5. das städtische System kann durch atomistische Markt- und Tauschbeziehungen ohne jegliche Beeinflussung durch institutionelle Strukturen oder gesellschaftliche Klassen beschrieben werden.“

¹¹⁵ Die Arbeit v. Thürens lässt eine Verschiedenartigkeit von Bauboden- und Ackerlandrente annehmen, s. v. Wieser (1914). Die Vorteile der neoklassischen Theorie erkannte erst Alonso, vgl. Hofmann (1965:182). Sein Ansatz, alle Flächen als vermietet zu behandeln, ist notwendig, da gerade die Rente das gewünschte Ergebnis der optimalen Allokation verhindern würde, so v. Felde (1954:16ff).

Allokation. Dass er selbst diese Rente realisiert und sie nicht als Mieter, sondern als Eigentümer verwenden kann, spielt keine Rolle in den Überlegungen Alonso's.

Die Vernachlässigung der Akkumulation wird auch im Alonso-Modell wirksam, und so ist die Behauptung der optimalen Allokation als Rechtfertigung der bestehenden Verhältnisse zu werten: „Damit erhält die für Grundeigentümer und das Immobilienkapital einträgliche Grundstücksverwertung eine Rechtfertigung, deren Verfahren einfach darin besteht, die jeweils profitabelste Nutzung mit der „ökonomisch sinnvollsten“ Verwendung gleichzusetzen, und letztere implizit als die gesellschaftlich sinnvollste und daher wünschenswerteste Verwendung zu interpretieren.“ (Krätke 1995:222).

Mit der Definition des in Anspruch genommenen Bodens als Konsum wird die von Ricardo zum Gesetz erhobene Wirkung der räumlichen Nutzung auf die Wohlfahrt aufgegeben. Neoklassische Standorttheorie in der von Alonso eingeführten Arbeitsweise ist eine Konsumtheorie standörtlicher Gelegenheiten, deren Schaffung, Finanzierung und Erhaltung genauso wie Fragen der Gerechtigkeit der Verteilungsergebnisse nicht diskutiert werden.

Der Verzicht auf die Betrachtung einer Begrenzung, wie sie in der Realität durch Nutzungsbeschränkungen der Planung existieren, lässt die These zu, dass sich diejenige Nachfrage, die in der Stadt keine Befriedigung findet, ungehindert in den Erweiterungsraum ausbreiten kann, auf den „Boden jenseits der Siedlungsgrenze“ (Andres 2002:3). Allokationsprozesse unter der gegenteiligen Annahme des stagnierenden Angebotes – z.B. aufgrund restriktiver Flächenausweisung – werden nicht untersucht. Entsprechend den Grundannahmen muss innerhalb der neoklassischen Standorttheorie davon ausgegangen werden, dass die Nachfrager in Fällen der Angebotsknappheit mit Anpassungsleistungen reagieren. Diese unterliegen in einer reinen Markttheorie keinen Beschränkungen, weder in der Menge des Konsums noch in der Lage.

3.2.2 Intensitätsrente

Die gewöhnliche räumliche Struktur der Städte scheint aufzuzeigen, dass das ökonomische Prinzip der effizienten Nutzung zentral gelegener Standorte generell beachtet wird: von geringfügigen Ausnahmen abgesehen, sinken mit der Entfernung vom Stadtzentrum die Höhe und andere Dichteparameter der Bebauung.¹¹⁶ Wird dies vereinfachend als Beleg dafür ge-

.....
¹¹⁶ Die Ausnahmen bestehen z.B. darin, dass die höchste Bebauung nicht exakt in der geographischen Mitte der Stadt zu finden ist oder dass bandförmige Strukturen die Kreisanordnung durchbrechen.

nommen, dass Boden intensiver genutzt wird, je teurer er ist, kann diese Feststellung dahingehend ausgelegt werden, dass die Grundrente insgesamt eben vernachlässigbar ist, weil Boden ja offensichtlich im Zuge einer Faktorsubstitution ersetzbar ist.¹¹⁷

Es kann aber auch vertreten werden, dass dem mit Bodennutzungen erzielbaren Einkommen und damit den räumlichen Strukturen, in die Grundstücke eingebunden sind, wichtige Rollen in der Organisation der Wirtschaft zukommen. Diese Lesart betont, dass die räumliche Verteilung der Nutzungen durch ihre Wirkung auf den effizienten Einsatz der beiden anderen Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital eben auch Rückwirkung auf die Gesamtwirtschaft hat.¹¹⁸

3.2.2.1 Intensität als Ergebnis

In seiner Diskussion der Intensitätsrente stellt Ricardo Überlegungen an zum Einsatz der Faktoren Arbeit, Kapital und Boden in der landwirtschaftlichen Produktion unter der Bedingung der steigenden Nachfrage. Die Preissteigerung verursacht eine Differentialrente, die den in Bearbeitung befindlichen Boden verteuert, und löst einen Anreiz zur Mehrproduktion aus. Die Erhöhung der Produktion erfordert die Investition weiteren Kapitals, welches unter Beachtung der folgenden Überlegungen und Alternativen eingesetzt wird.

Einerseits kann in die Bearbeitung von neuem Land investiert werden. Für diese Investition ist nach Ricardo zunächst kein Rückfluss einer Rente zu erwarten.¹¹⁹ Eine weitere Möglichkeit ist die Investition in die Intensivierung der bestehenden Produktion, deren Produkte ja bedingt durch die gestiegenen Kornpreise einen höheren Profit abwerfen. So führt die in Ricardos Modell als dynamisches Element wirkende Nachfragesteigerung nicht nur dazu, dass neues Land für die Produktion herangezogen wird, es verändern sich auch die Produktionsmethoden auf den bereits bebauten Flächen: der Einsatz von Kapital auf teurerem Land kann sich stärker bezahlt machen als der auf relativ billigem Land.

Die Entscheidung zwischen den Alternativen ist rein ökonomisch zu lösen: die Rendite als das Verhältnis zwischen Investition und Ertrag ist in den beiden skizzierten Investitionswegen im Vorhinein zu bestimmen. Der als Gesetz des abnehmenden Ertragszuwachses bezeichnete Effekt führt dazu, dass sich jedes weitere in eine bestehende Nutzung investierte Kapital nur

.....
¹¹⁷ So die Grundthese des „Discounted-Cashflow“ in der Grundstückswertermittlung, vgl. Kleiber et al. (2002:983).

¹¹⁸ Für diesen Ansatz vgl. Wachter (1993:35ff).

¹¹⁹ Ricardo bestreitet die Existenz einer absoluten Rente. Vgl. hier Kap. 3.2.4.1.

anfänglich positiv auf den Durchschnittserlös auswirkt. Wird mehr investiert, nimmt der Nutzen aus der Investition tendenziell ab. Der Grund für diesen Effekt liegt darin, dass mehr investierte Arbeit in der landwirtschaftlichen Produktion nur dann eine größere Ernte ergibt, wenn der Boden das Potential dafür bietet. Der Verlauf der Produktionsrate von Böden ist in Abhängigkeit der Bodengüte und der bereits eingebrachten Arbeit unterschiedlich, und nach diesen Unterschieden entwickelt sich nach Ricardo auch die räumliche Verteilung weiterer Investitionen, also des z.B. in Form von Lohnzahlungen eingebrachten Kapitals.¹²⁰

Auch bei schon fallenden Durchschnittserlösen kann es rational sein, weiter zu investieren, da die Grenznutzen zwar sinken, aber immer noch höher liegen als die zuletzt investierte Einheit Arbeit kostet. Ab einem – je nach Nutzung verschiedenen – Punkt wird der Nutzen, der aus der weiteren Investition zurückfließt, aber kleiner als die investierte Summe: die Grenzkosten sind größer als der Grenznutzen, eine weitere Investition bringt absolut gesehen also einen Verlust. Vorher ist aber schon der in der Betrachtung der Intensitätsrente ausschlaggebende Punkt erreicht, in dem im Vergleich zu alternativen Verwendungen des Kapitals Nachteile entstehen: die Verwendung des gleichen Kapitals auf einer anderen Fläche, deren aktuelle Bewirtschaftung an einem anderen („früheren“) Punkt der gleichen Grenzkostenbetrachtung angelangt ist, bringt eine höhere Rendite.

Ricardo lässt offen, wie die Entscheidung getroffen wird, ob weiterer Boden zum Anbau herangezogen wird oder ob eine Nutzungsintensivierung stattfindet. Er beobachtet eine Gesellschaft, in der bebauter Boden privaten Eigentümern gehört, die frei entscheiden können, welchen Boden sie wann in welcher Intensität nutzen bzw. nutzen lassen. Sie sind weder durch restriktive Vorgaben der Planung noch durch monetäre Anreizsysteme in der Form staatlicher Subventionen beeinflusst. Das einzige Hemmnis für die Umnutzungen besteht in deren Kosten, die bei landwirtschaftlicher Nutzung als sehr gering einzuschätzen sind. Auch unter diesen Bedingungen ist die Schlussfolgerung Ricardos, nach der durch die Wirkung der Intensitätsrente eine wohlfördernde Raumstruktur erreicht wird, nur haltbar, wenn die vollständige Information als Grundannahme eingeführt wird.¹²¹

.....

¹²⁰ Da Ricardo (1817:41ff) explizit Überlegungen anstellt über Ausweitung der Produktion, also deren Grenzbe-
reich, führt dies zur Grenzkostentheorie, vgl. Wachter (1993:35), Beutler (1962:3ff).

¹²¹ Vgl. Franck (1989:36). – Auch hier wird das „Ein-Korn-Modell“ verwendet, vgl. hier Fn. 99, S. 80.

Implizit führt in Ricardos Vorstellungen eine Art von Besteuerung dazu, dass Grundeigentümer ihren Boden bestmöglich nutzen. Er spricht diese Steuer zwar in verschiedenen Teilen seiner Arbeit an, kann sie aber nie konkret fassen. Besonders zu Beginn des Kapitels 10, „Taxes on Rent“, wird dies deutlich: „A tax on rent would affect the rent only, [...]“.

Kann der Staat tatsächlich eine Steuer einführen, die nur die Rente abschöpft, werden seine Annahmen über das Streben der Eigentümer nach effizienter Verwertung plausibel. Die Methode, mit der das Einkommen der Grundeigentümer so zergliedert werden kann, dass eine Steuer nach Ricardo's Vorstellungen (ebd.:122) bemessen werden kann, wird von ihm jedoch nur ansatzweise charakterisiert. Deutlich ist ihm, dass eine Besteuerung über die Grundrente hinaus, da sie zwingend die Gebäude und andere Investitionen auf dem Boden treffen würde, zulasten der Konsumenten gehen würde: die Eigentümer würden die Steuerlast auf die Nutzer und damit die Produkte abwälzen. Ricardos Überlegungen gehen jedoch nicht weit genug, um die Probleme, an denen die Einführung einer wissenschaftlichen Methode scheitern muss, aufdecken zu können.¹²²

3.2.2.2 *Intensität als Annahme*

Die Ausführungen v. Thünen's beziehen sich gemäß seiner Grundannahme auf die Verteilung des Ackerbaus, „[...] wenn dieser mit der höchsten Konsequenz betrieben wird.“ (v. Thünen 1826:2). Die höchste Konsequenz kann als höchstmögliche Abschöpfung der Intensitätsrente verstanden werden und wird als Voraussetzung angenommen. Die Wirkung auf den Einsatz der Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital, die v. Thünen in seinem Ansatz diskutiert, entsprechen in wesentlichen Zügen den Überlegungen Ricardos. V. Thünen stellt ein Gleichungssystem auf, in dem er Marktpreise, Produktionskosten und Transportkosten in Zusammenhang bringt. Er beschreibt so einige Grundstrukturen der räumlichen Organisation der Landwirtschaft: „Sehr niedrige Kornpreise führen zur Dreifelder-, höhere zur Koppelwirtschaft“ (v. Thünen 1826:116), die mit höheren Kosten und höheren Erträgen verbunden ist, und kann – da er über die realen Werte seines Gutes verfügt – einige Grenzen auch exakt beziffern. Demnach

.....

¹²² Für eine umfassende Auseinandersetzung mit diesen Problemen vgl. Franck (1989:58ff, bes. 63f). Die Bemessungsgrundlage ist nur eindeutig, wenn alle Flächen produktiv genutzt werden, da die konsumtive Nutzung eben individuellen Werteeschätzungen unterliegt. Auch bei nur produktiver Nutzung ist nicht klar, wie die fiktive Bestausnutzung definiert werden sollte, nach der sich die größtmögliche Rente bestimmen würde.

müssen z.B. extensive Nutzungen wie Viehzucht unter ökonomischen Aspekten eine Mindestentfernung zur Stadt aufweisen (ebd.:229).

V. Thünen führt den Nachweis, dass die strikte Befolgung des Intensitätsrentenkonzeptes zu einer bestimmten räumlichen Ordnung führt und diese wiederum – als Summe der einzelnen Bilanzen – zum volkswirtschaftlich optimalen Ergebnis. Nach seinen Ergebnissen entsteht bei höchstmöglicher Intensität der Landnutzung die räumliche Verteilung der Landwirtschaft zwingend aus der Lage des Marktes.

3.2.2.3 Die Intensität des Konsums

Den Anspruch, eine generelle Theorie der Landnutzung aufzustellen, kann Alonso durch die Annahme erfüllen, dass alle Flächen für städtische Nutzungen zur Verfügung stehen. Wie schon bei Ricardo und v. Thünen wird damit die Existenz eines Erweiterungsraums angenommen. Dem undifferenzierten und unbeschränkten Angebot steht eine Nachfrage gegenüber, deren Interessen an Raumnutzungen von Alonso differenziert betrachtet wird.

Laut Alonso besteht das generelle Interesse der gewerblichen Nutzung in der Gewinnmaximierung, was die Annahme plausibel macht, dass Unternehmer die Intensität der Standortnutzung maximieren, um Kosten für Flächenanteile zu minimieren. In einer dynamischen Betrachtung werden sich verändernde Rentengebote signalisieren, welcher Profit mit einer bestimmten Nutzung an einem gegebenen Standort zu erzielen sein muss, um ihn zu halten, und so entstehen innerbetrieblich Signale, welche Art der Flächennutzung ausgeübt werden muss.¹²³ Werden Anpassungszeiten und -kosten außer Acht gelassen, wird sich eine optimale Ausnutzung der gegebenen Baulichkeiten durch die Nutzer einstellen.

Die Haushalte werden als standortunabhängige Nutzenmaximierer nur auf ein nicht näher definiertes Ergebnis einer Entscheidung über das eigene Budget festgelegt. Zudem wird eine Trennung behauptet, nach der unterhalb einer bestimmten Einkommensschwelle die Trans-

.....

¹²³ Die Rentengebote werden nicht nur innerbetrieblich, sondern auch unter den Standorteigentümern wahrgenommen und regen dort evtl. auch bauliche Anpassungen an, die aber bei Alonso nicht thematisiert werden, vgl. Alonso (1964:37, Fn. 2) zum Verzicht auf eine Betrachtung der Nutzungsintensität. Die ausschließlich zwischen Eigentümern und Pächtern auszuhandelnden Nutzungsbedingungen abstrahieren von rechtlichen Nutzungsbeschränkungen. Alonso kann so die Argumentation von Chamberlin (1962:268) übernehmen, nach der Intensitätsrente nicht auf den städtischen Bodenmarkt anzuwenden ist: „This concept has to do with a situation where the product of lands of different grades is sold in the same market, whereas urban rent arises from the products of lands of the same grade being sold in different markets.“

portkosten einen Verbleib im innerstädtischen Wohnbezirk nahe legen und oberhalb eine Freiheit entsteht in der Wahl der Größe der konsumierten Fläche als auch in deren Lage, da die Entfernungsempfindlichkeit sinkt.¹²⁴ Die Grenze zwischen den Einkommen kann nicht näher definiert werden, da Alonso reine Modellüberlegungen anstellt, in denen keine konkreten Werte verarbeitet sind. Über den Verbleib der Haushalte, die sich aufgrund höherer Einkommen einen suburbanen Lebensstil leisten können, ist daher nichts Genaueres bekannt. Aus Gründen der ökonomischen Rationalität könnten sie sich in dem jeweils an die Stadt angrenzenden Ring landwirtschaftlicher Nutzung niederlassen, sie können sich aber auch in weiterer Entfernung ansiedeln.

3.2.2.4 Wert durch Intensität

Das ökonomische Prinzip der Intensitätsrente bezeichnet die Differenz zwischen der Rendite eines Kapitals an einem gegebenen Ort und der fiktiven Rendite des gleichen Kapitals zur gleichen Zeit in der gleichen Nutzung an einem anderen Ort.¹²⁵

Die Entwicklung der Rolle der Intensitätsrente in der gesamten Rentendiskussion birgt einige Implikationen für die Analyse heutiger Raumstrukturphänomene. In der ursprünglichen Formulierung der Intensitätsrente durch Ricardo erhöhen Nutzer ihre Nutzungsintensität, weil einerseits steigende Preise eine höhere Nachfrage signalisieren und andererseits eine Steuer besteht, die mit der Grundstücksnutzung erwirtschaftet werden muss. Der freiwillige ökonomisch rationale Umgang mit einer Fläche resultiert aus der Einbindung der Grundstücksnutzungen und der Eigentümer in gesellschaftliche Zusammenhänge.

Im Fortgang der Theorieentwicklung wendet v. Thünen das Resultat der von Ricardo diskutierten Einflüsse in Form einer Verhaltensannahme an, ohne die institutionellen Rahmenbedingungen selbst zu analysieren. Er setzt damit die aus den Eigentümerinteressen resultierende einzelwirtschaftliche und die volkswirtschaftliche Wohlfahrt gleich. In der Theorie Alonso's wird die Annahme der intensiven Flächennutzung zwar noch für die Beschreibung gewerblicher Interessen genutzt, die Wohnstandortwahl wird aber durch die freie Entscheidung über ein gegebenes Budget je nach dessen Höhe als gebunden oder nicht gebunden dargestellt.

.
¹²⁴ Vgl. Maier/Tödtling (1995:136f).

¹²⁵ In der ursprünglichen Fassung nach Ricardo entsteht sie durch natürliche Gegebenheiten, die zu verschiedenen Resultaten gleicher Investitionen führen. Sie kann aber auch auf die Differenzen bezogen werden, die durch verschiedene Stadien der Intensität der gleichen Produktion an verschiedenen Orten entstehen.

Hinweise auf die Bedeutung dieser Gleichsetzungen können bei Marx (1894:686ff) gefunden werden. Er nennt als Voraussetzungen für die Entstehung der Intensitätsrente a) die bereits durchgeführte anfängliche Bebauung von Grundstücken verschiedener Güte und b) das Hinzukommen von „Unterschiede[n] in der Verteilung des Kapitals (und der Kreditfähigkeit) unter den Pächtern“ (ebd.:689) und klassifiziert die Intensitätsrente aus diesen Gründen als eine weitere Form der Differentialrente, die Differentialrente II. Damit ist auch klar, dass die Entstehung alleine auf gewerblich genutzten Grundstücken möglich ist – die Grundrente auf Wohnbauboden ist nach Marx eine Monopolrente, innerhalb derer die Verfolgung eines Intensitätsanteiles analytisch keinen Sinn macht. In der gewerblichen Nutzung ist die Intensitätsrente für Marx eine Form der Kapitalrente, nicht aber dem Boden zuzurechnen.

Sie ist es auch in der Sichtweise des einzelnen Standortinhabers, der an einer Rendite interessiert ist und seinen Kapitalrückfluss bewertet. Sein ökonomischer Erfolg beruht zum Teil auf der Nutzung der Intensität des eigenen Grundstücks und der umgebenden Flächen. Für ihn erscheint es als Rendite des eingesetzten Kapitals, wenn eine Umnutzung – ob baulich oder organisatorisch – eine Steigerung der Rendite des gesamten eingesetzten Kapitals erbringt. Die raumökonomische Relevanz besteht aber darin, dass diese Rendite nur an diesem gegebenen Ort möglich ist.¹²⁶

Da die Intensitätsrente insgesamt als Signal zu verstehen ist, in welcher Höhe Kapital auf einem Grundstück optimal einzusetzen ist, können verschiedene Wege identifiziert werden, wie dieser Kapitaleinsatz zustande kommt. Die Funktion der Intensitätsanpassung nimmt der Eigentümer nicht zwingend selber wahr. Er hat die Funktion, durch seine Preisforderungen den Nutzer dazu zu bringen, diese Arbeit für ihn zu übernehmen. Müssen mit einer Nutzung hohe Monopolrenten erwirtschaftet werden, bewirken sie, dass der einzelne Pächter die Überlegungen zur intensiven Ausnutzung eines Grundstückes übernimmt.¹²⁷

Für ihn ist das Maß der Flächenproduktivität entscheidend, die er mit einer Kombination von gemietetem Raum, Einsatz von Kapital und Arbeitskräften zu optimieren versucht. Nähere Betrachtungen sind nur innerhalb von Branchen anzustellen, da zwischen diesen die als fix zu

.
¹²⁶ Im Gefüge einer Stadt gilt dies zu einer gegebenen Zeit für eine begrenzte Anzahl von ähnlichen Standorten.

¹²⁷ Die Intensitätsrente ist nicht mit der Monopolrente zu verwechseln: auch wenn höhere Renditen einfach dadurch erzielt werden können, dass höhere Mieten oder Pachten verlangt werden, führt dieser Effekt nur bedingt zu einer intensiveren Nutzung des Grundstückes.

betrachtenden Merkmale (Lagerhaltung, Personaleinsatz pro umgeschlagene Ware u.a.m.) zu stark variieren, um pauschale Aussagen zuzulassen. Es kann angenommen werden, dass zu jedem gegebenen Zeitpunkt eine Obergrenze dieser Art von Nutzungsintensivierung besteht, die z.B. von der Zahlungsbereitschaft des Marktes für die jeweils gehandelten Waren abhängt. Unabhängig davon ist die Frage zu beurteilen, ob die jeweils gegebene bauliche Ausnutzung eines Grundstückes der Gesamtnachfrage nach innerstädtischen Nutzungen angemessen ist – dies ist eine Entscheidung des Eigentümers, nicht des Nutzers. Die beiden Entscheidungen greifen ineinander: liegt die Gesamtnachfrage nach einem Gut so hoch, dass zu einem gegebenen Preis mehr davon gehandelt werden könnte, kann dies entweder dazu führen, dass mehr Raum geschaffen wird, also mehr Güter gehandelt werden können, oder dass der Preis des Gutes steigt und so die Flächenproduktivität und der Bodenwert gesteigert wird, die Nachfrage aber sinkt.

Überlegungen wie diese dienen auch bei Alonso dazu, die Effizienz des Bodenmarktes in der räumlichen Nutzungsverteilung zu belegen. Die in der Stadtökonomie als Regelfall angenommene steigende Nachfrage nach Standorten für innerstädtische Nutzungen führt abstrakt dazu, dass jede reale Nutzung ständig ökonomisch ineffizienter ist als die höchstmögliche. Muss der Bodenwert „getragen“ werden von den real erzielten Einnahmen, steigt der Druck auf die Wirtschaftlichkeit mit dem Bodenwert.

Wird eine Steigerung dieser Werte aus einzelwirtschaftlichen Interessen erreicht, ist von einem positiven volkswirtschaftlichen Effekt auszugehen, da mehr Kapital zur Verwendung in alternativen Verwendungen zur Verfügung steht. Die Abschöpfung der Intensitätsrente stellt so ein Kriterium dar für die Bewertung der Effizienz der räumlichen Organisation.

In der konsumtiven Bodennutzung aber haben die zuvor angestellten Überlegungen keine Relevanz. Wird Boden als Konsumgut analysiert, ist die grundlegende Annahme der ökonomischen Rationalität außer Kraft gesetzt. Die behauptete optimale Allokation aus gesellschaftlicher Sicht im Sinne ökonomischer Effizienz wird nicht mehr erreicht. Damit wird die ökonomische Rationalität der Raumentwicklung auf der Basis des Alonso-Modells definiert als teils den Konsuminteressen, teils den Produktionsinteressen der Gesellschaft angepasst.

Alonso's Ansatz, keine Nutzungsintensität zu betrachten, führt zu einem konkreten Ergebnis der diskutierten Orientierungslosigkeit der neoklassischen Analyse (vgl. hier S. 55). Wird die Größe der nachgefragten Flächen an nichts anderes gekoppelt als an die Präferenzen der Nutzer, wird auch Beliebigkeit in die Standorttheorie eingeführt.

3.2.3 Monopolrente

In Kap. 2.2.4 wurde argumentiert, dass der Preis eines Gutes abhängig ist von der Durchsetzbarkeit des Eigentumsrechts. Es wurde allgemein abgeleitet, dass die Durchsetzbarkeit sich nach Faktoren wie der Qualität eines Gutes, dem Grad der Substituierbarkeit und der Konzentration der Anbieter auf einem Markt richtet. Knappheiten im Angebot führen zu einer stärkeren Durchsetzbarkeit, eine starke Durchsetzbarkeit kann Angebotsverknappung herstellen.

Diese Argumente werden in der Monopolrententheorie auf das Bodeneigentum und den Bodenmarkt angewendet. Es bestehen Unterschiede in der Verfügbarkeit der Grundstücke, die aus der unterschiedlichen Verteilung der Verfügungsrechte auf die Marktteilnehmer resultieren und Angebot sowie Standortentscheidungen beeinflussen. Prinzipiell kann Knappheit auch für Grundstücke als gegeben angenommen werden, damit ist aber noch nicht gesagt, ob kein größeres Angebot möglich ist oder ob die Knappheit von den Anbietern aus Eigeninteressen heraus erzeugt wird. In dieser Kategorie werden daher auch Argumente diskutiert, die auf den Beitrag institutioneller Regeln zur Entstehung von Grundrenten eingehen.¹²⁸

3.2.3.1 Das Monopol der Lage

Jedes Grundstück verfügt durch seine unveränderliche Lage über einzigartige Qualitäten. Wenn die Lage auch vor allem in der Relation zur Nachbarschaft, also grundstücksexternen Faktoren, von Bedeutung ist, ist es immer nur ein bestimmtes Grundstück, das bestimmte Vorzüge in Relation zur Gesamtheit der Kriterien auf sich vereinigt. Die Tatsache selbst ist unbestritten, wird jedoch verschieden interpretiert.

Robinson (1933:19) beschreibt „a unique position in space“ als wichtigste Eigenschaft des Raumes. Diese Ausnahmestellung von Grundstücken im Vergleich untereinander und zu anderen Gütern stellt Chamberlin (1962:267, übersetzt von Walker 1975:243) an der gewerblichen Nutzung von Grundstücken dar: „Indem die Mobilität jedes Käufers behindert ist, enthält das „Produkt“ jedes Unternehmensstandortes ein Element der Bequemlichkeit für eine bestimmte Käufergruppe; der Verkäufer, der an diesem Platz seinen Standort hat, hat ein Monopol auf

.....

¹²⁸ Da Rente und Grundrente nur in Beziehungen zwischen Eigentümern und Nachfragern entstehen können, führt die Komplexität der räumlichen Nutzung zu vielfältigen möglichen Beziehungen zwischen Verkäufern, Käufern, Eigentümern, Investoren, Planern, Nutzern und anderen gesellschaftlichen Rollen. Im Interesse einer knappen Darstellung werden aus diesen Möglichkeiten nur einige dargestellt (eine umfassende Diskussion typischer Konstellationen auf dem Baulandmarkt nimmt bei Risse 1974 fast 200 Seiten ein).

sein „Produkt“, dessen vollen Wert er, durch den Wettbewerb anderer, dem Grundeigentümer für die Nutzung des Standortes bezahlen muß.“

Die Abkehr von der Homogenitätsannahme (vgl. hier S. 27) für Grundstücke führt Chamberlin zu der These, dass alle Grundrenten aufgehoben würden, wenn sich die Käufer ohne Restriktionen im gesamten Raum bewegen könnten. Walker verdeutlicht die Position, nach der die private Aneignung der hervorstechenden Eigenschaft des Raumes ökonomische Konsequenzen hat.: „Das Monopol ist dem Raum inhärent.“ (Walker 1975:243).¹²⁹

3.2.3.2 Die Lage des Monopols

Bei Grundstücken mit Merkmalen, die nach allgemein anerkannten Kriterien Besonderheiten darstellen, sind Differenzen, die auch schon zur Begründung der Qualitätsrente angeführt wurden, in einem erhöhten Maß gültig und Anlass für Preisaufschläge. Diese Begründung findet sich z.B. bei v. Wieser (1914), nach dem in besseren „Gesellschafts-Lagen“ ein Aufgeld in Form einer Monopolrente gezahlt wird. In dieser Sichtweise der Monopolrente kommt zum Ausdruck, dass der zustande kommende Preis vor allem die Zahlungsbereitschaft des Käufers bzw. dessen konkurrierenden Nachfragern wiedergibt (vgl. Krätke 1995:217).¹³⁰

3.2.3.3 Die Lage der Eigentümer

Die auf den neoklassischen Grundannahmen aufbauende Standorttheorie geht davon aus, dass die Ressourcen, die nachgefragt werden, auch einen positiven Preis erlangen und in der Folge auch umgehend auf dem Markt angeboten und verkauft werden (vgl. Alonso 1964). Der in der Neoklassik anwendbare Begriff des Monopols lässt zu, gewisse Abstriche von dieser Behauptung zu machen. Chamberlin (1933) rechtfertigt mit dem Argument der Einzigartigkeit eines jeden Standortes, jeden Marktpreis für Bodennutzungen als einen Monopolpreis anzu-

.....

¹²⁹ Chamberlin (1969:266) unterscheidet zwischen Differentialrenten unter den Konkurrenzbedingungen der landwirtschaftlichen Nutzung und reinen Monopoleinkommen bei städtischer Rente. Die Position der landwirtschaftlichen Differentialrente vertreten auch Wassermann (1978:179f) und Carell (1948:8f): „Auch der Bodenpreis kann durch einen Verkäufer von Boden nicht monopolistisch gesetzt werden, so dass auch der Bodenpreis nicht als Monopolpreis, sondern als Wettbewerbspreis zustande kommt.“

¹³⁰ Vgl. Müller (1952). In diesem Verständnis besteht die Monopolrente aus der Differenz zwischen dem Marktpreis und einem fiktiven gerechten Preis der Fortsetzung einer Nutzung. V. Wieser ist sowohl in die Richtung zu interpretieren, dass Monopolgewinne mit Grundstücken mit besonderen Eigenschaften zu erzielen sind als auch, dass Monopolgewinne auf städtischem Boden die Regel darstellen, vgl. Hofmann (1965:182ff).

sehen. In der Realität werden sich die Abweichungen in höheren Preisen für besonders begehrte Güter oder in der Anhebung des allgemeinen Preisniveaus bemerkbar machen.

Knappheiten können aber auch hergestellt werden, wenn die Durchsetzbarkeit der Eigentumsrechte (vgl. Kap. 2.2.4) entsprechend gegeben ist. Die in Kap. 3.1.1 genannten Eigenschaften des Bodens, der nicht herstellbar, nicht mobil und nicht substituierbar ist, verleihen der Durchsetzbarkeit des Eigentumsrechts an Boden einen anderen Stellenwert als bei andern Gütern. Die Möglichkeiten der Eigentümer, die sich aus diesen Abweichungen ergeben, gehen über die Abschöpfung standörtlicher Vorteile, die von Chamberlin analysiert werden, hinaus.

Die erhebliche Bedeutung des Kriteriums im hier diskutierten Zusammenhang verdeutlicht z.B. George (1883, z.n. Hofmann 1965:103): „Denn es gibt keine Verwendung von Arbeit und Kapital, die nicht die Benutzung von Grund und Boden erfordert.“ Ist z.B. die Diskussion um die Wirkung der Intensitätsrente als Wirkungsprinzip räumlicher Organisation auf die Wirtschaft nur im Bereich der Produktion und deren Beitrag zur gesellschaftlichen Wohlfahrt anzuwenden, gilt das von George genannte Argument in jeder Hinsicht.¹³¹

Die Machtstellung der Eigentümer im Vergleich zu anderen Eigentümern wird in der Frühzeit der Grundrententheorie stark diskutiert. Dafür können vor allem zwei Gründe ausgemacht werden: die Auswirkungen in der Wohnungsversorgung und der Gesamtwirtschaft.

Einerseits gab es tatsächlich ein Bodenmonopol. Schilderungen städtischer Lebensbedingungen, wie sie bei den „Bodenreformern“ wie Damaschke (1916) und George (1884), aber auch bei Marshall (1890) zu finden sind, deuten auf eine starke Vormachtstellung der Bodeneigentümer hin. Die Bodenreformer beschrieben die praktischen Konsequenzen dieser Vormachtstellung für die lohnabhängigen Arbeiter in den innerstädtischen Mietshäusern, und ein Teil der entsprechenden Arbeiten brachte konkrete Lösungsvorschläge ein.¹³²

¹³¹ Gegen die These der Substituierbarkeit von Bauboden: Risse (1974:131ff), Kühne (1994), Heuer et al. (2001).

¹³² Der Ausdruck „unverdiente Wertzuwächse“ für die Monopolrente charakterisiert die politische Färbung, die mit der Bodenreformbewegung verbunden war, vgl. Hofmann (1965:101ff) u. Peters (1971:11ff). Die diskutierten Lösungsvorschläge waren vor allem eine stärkere Besteuerung des Bodens (George 1883) und direkte Staatseingriffe wie die Schaffung von Genossenschaften (Oppenheimer 1909, 1922). Als Reaktion auf das Bestreben der Bodenreformer wurde die Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen als Art. 155 grundsätzlich in die Weimarer Verfassung aufgenommen, kam allerdings in dieser Form nie zur Ausführung. Dazu hätte es konkretisierender Regelungen bedurft, vgl. Seitz (1999:35ff). Art. 155 Abs. 3 beinhaltet ein „Spekulationsverbot“: „Die Bearbeitung und Ausnutzung des Bodens ist eine Pflicht des Grundbesitzers gegenüber der Gemeinschaft.“ Ökonomische Effizienz wird hier nicht angenommen, sondern als Forderung eingeführt.

Neben dieser eher praktisch orientierten Diskussion wurde in der Auseinandersetzung innerhalb der politischen Ökonomie und der wissenschaftlichen Volkswirtschaftslehre im 19. Jh. auch thematisiert, wie sich die Vormachtstellung der Eigentümer in der Fortentwicklung der Wirtschaft und der Aneignung der gesellschaftlichen Wohlfahrt auswirken würde, vgl. Hofmann (1965:95ff). Monopolrente meint in diesem Zusammenhang nicht die bereits erwähnte Preissetzung für einzelne Grundstücke oder Mieten nach Zahlungsbereitschaft der Nachfrager, sondern die insgesamt auf eine Wirtschaft ausgehende Wirkung der Aneignung eines Teiles des gesellschaftlich produzierten Mehrwertes durch private Bodeneigentümer. An dem Großgrundbesitz als eine der Gegebenheiten der Zeit entzündete sich die radikale sozialistische Kritik von Marx und Engels und die Bodenreformbewegung der englischen Frühsozialisten.¹³³

Die Argumente in der entsprechenden Diskussion zeigen starke Überschneidungen mit denen der absoluten Rente – vgl. hier ab S. 102 – und werden in der sich durchsetzenden neoklassischen Theorie nicht beachtet. Die Bedeutung der Grundrente für die Lebensumstände der Mieterhaushalte in den Städten wurde in Beiträgen zur Raumökonomie weiterhin diskutiert, mit steigenden Einkommen und Vermögen allerdings auf einer anderen Basis als zur Zeit der Bodenreformer. In zeitgenössischen Untersuchungen zu Grundrente und Stadtstruktur werden weiterhin Monopolpreise in ihrer Wirkung auf Raumstrukturen und -aneignung diskutiert.¹³⁴

3.2.3.4 Wert durch Eigentum

Die Definition des Eigentumsrechtes musste in der Zeit nach dem Feudalismus erst gefunden bzw. unter den gesellschaftlichen Kräften ausgehandelt werden. Die gesellschaftliche Irritation, die durch die Aufgabe entstand, Eigentumsrechte an Waren zu definieren, kurz nachdem das Recht der Verfügung über die eigene Zeit – mehr oder weniger – anerkannt wurde, ist der Diskussion der Klassiker und der frühen Grundrententheorie anzumerken.¹³⁵

.....

¹³³ Zur Einordnung der Grundrententheorie in Marx' Gesamtwerk s. Rinkleff (1974), zur Ableitung des Monopolbegriffs anhand der Auseinandersetzung mit Rodbertus s. Rudolph (1984:204ff).

¹³⁴ Die Wirkung der Monopolrente auf die Zentren der Städte und Wanderungsbewegungen einzelner Gruppen wird analysiert z.B. bei Harvey (1973) und Krätke (1979 u. 1995). Eine ausführliche Untersuchung zu Monopolpreisen im Mietwohnungsbau auf der Basis der marxistischen Theorie findet sich bei Brede et al. (1974).

¹³⁵ Das „Weniger“ an Verständnis für die freie Zeiteinteilung auch für die „ungebildeten Arbeiter“ wird deutlich z.B. in v. Thünens Überlegungen über den gerechten Lohn im zweiten Teil des „Isolierten Staates“ (bes. S. 67ff) und in den Ausführungen über die Unmündigkeit der Arbeiter (Bd. II, S. 213ff).

Die bei Ricardo widersprüchlich beschriebene Existenz nicht angeeigneten Bodens steht gegen die Ansicht Rodbertus', nach der Eigentumsrechte grundsätzlich zur Entstehung von Renten führen. Wenn Rente ausschließlich eine Sache der Nachfrage ist, „verdient“ es der Boden, für seine „Arbeit“ oder seine Fruchtbarkeit bezahlt zu werden. Ricardo hegte sicher nicht die Vorstellung, dass der Boden selbst für sein Vorhandensein bezahlt werden musste, er geht explizit von einem Eigentümer aus. Vielleicht ist er davon ausgegangen, dass man sich in einem rechtlosen Zustand das Feld „jenseits des Grenzbodens“ spontan aneignete, konkret formuliert er das jedoch nicht. Geht Ricardo nicht von Eigentumsrechten als Ausfluss von Gewohnheit aus, kann die Situation im Nachhinein nur mit der Interpretation beschrieben werden, dass Eigentumsrechte auf dem gesellschaftlich akzeptierten Weg herzustellen waren. Solange mit der dadurch beginnenden Rentenzahlung derjenige bezahlt wird, der die Arbeit macht, ist eine gerechte Entlohnung der Arbeit eingeführt. Die Frage, die sich angesichts der ungeklärten Aneignung stellt, ist: Warum führt die Einrichtung von Eigentumsrechten dazu, dass die Leistung des Bodens, die vorher nicht bezahlt wurde, nun bezahlt werden soll?

Die Erklärung der Entstehung der Rente allein über die Nachfrage kann nicht die Rentenzahlung begründen. Die Nachfrage kann erklären, dass die Ergebnisse einer Produktion bezahlt werden, wenn sie benötigt und wertgeschätzt werden. Ein Eigentümer wird Rente für das angeeignete Land aber nicht deshalb bekommen, weil dieses erst mit diesem Schritt eine Entlohnung verdient, sondern weil es einem Eigentumsrecht unterliegt, wenn sich die Gesellschaft auf das private Eigentum an Boden geeinigt hat. Damit regelt das Eigentumsrecht auch die Allokation, primär aber die Distribution. In Gesellschaften mit Privateigentum an Boden besteht eine Machtstellung der Eigentümer, da diese dazu in der Lage sind, Extragewinne zu realisieren. Sie erscheinen als Differentialrenten, können aber auch als Monopolrenten aufgefasst werden.

Am deutlichsten kann die entsprechende Argumentation bei Marx nachverfolgt werden. Er stellt heraus, dass Monopolpreise für die Bodennutzung sowohl in der Übertragung der Monopolpreise bestehen können, die Anbieter von Dienstleistungen oder Handelsgütern in bestimmten bevorzugten Lagen realisieren, als auch auf der Ausnutzung von Monopolstrukturen auf der Anbieterseite des Bodenmarktes beruhen: „Man muß unterscheiden, ob die Rente aus einem Monopolpreis fließt, weil ein von ihr unabhängiger Monopolpreis der Produkte oder des Bodens selbst existiert, oder ob die Produkte zu einem Monopolpreis verkauft werden, weil eine Rente existiert.“ (Marx 1894:783).

Beides führt zu einer Beteiligung am Wertschöpfungsprozess, beides resultiert aus der Durchsetzbarkeit der Eigentumsrechte. Beides führt damit zu einer gewissen Freiheit der Preisgestaltung, die nur begrenzt ist von der Zahlungsfähigkeit der Nachfrage. Der wichtigste Unterschied zur nachfolgend diskutierten absoluten Rente ist die Abschöpfung von Gewinnen aus laufenden Produktionsprozesse bzw. die willkürliche Verteuerung konsumtiver Prozesse, die zur Monopolrente führt.

Eine weitere begriffliche Schwierigkeit ergibt sich durch die neoklassische Definition der Rente als Bestandteil eines Einkommens nach Abzug des Transfereinkommens und der daraus resultierenden Auffassung von Monopolrenten. Da Boden keine Erhaltungsaufwendungen erfordert, können nach der Refinanzierung des Kaufpreises alle Grundrenten als Monopolrenten bezeichnet werden. Am deutlichsten tritt dieser Effekt in der Verbindung des zeitlich unbegrenzt gewährten Bodeneigentums in Verbindung mit dem Erbrecht. Marx lehnt diese Verbindung auch entschieden ab, da auf diese Art die Freiheit des Bürgers zu einer Illusion würde (vgl. Künzli 1983:93).

3.2.4 Absolute Rente

Mit dem Argument, dass zur Entstehung einer Differentialrente die gleiche Nutzung auf schlechter geeigneten Grundstücken aufgenommen werden muss, ist nicht ausgeschlossen, dass schon bei der ersten Nutzung des ersten Grundstücks eine Rente entsteht.¹³⁶ Diese könnte dann „absolute Rente“ genannt werden, da sie nur auf Veranlassung eines Grundeigentümers zustande kommen kann. Soll die absolute Rente als analytische Grundrentenkategorie Sinn machen, muss gezeigt werden, dass für sie eine andere Begründung gilt als für die Monopolrente. Zum Vergleich unterschiedlicher Begriffe der absoluten Rente werden Aussagen von Ricardo und Marx sowie neoklassische Positionen dargestellt.¹³⁷

3.2.4.1 Die Grenze des Eigentums

Ricardo (1817:43) verneint die absolute Rente mit einem einfachen Argument: „On the first settling of a country in which there is an abundance of rich and fertile land [...] there will be

.....
¹³⁶ Die Annahme einer absoluten Rente steht im Konflikt mit der damals herrschenden Auffassung: Die Arbeitswertlehre wird bestritten, wenn weitere wertbildende Faktoren angenommen werden, vgl. Andres (2002:5).

¹³⁷ Zur ausführlichen Diskussion der absoluten Rente Hofmann (1965), Rudolph (1984), Gaffney (1970 u. 1975).

no rent; for no one would pay for the use of land when there was an abundant quantity not yet appropriated, and therefore, at the disposal of whosoever might choose to cultivate it."

Nicht angeeignetes Land ist für Ricardo auch nicht genutzt, das genutzte Land scheint auch angeeignet zu sein. Er erklärt im Zusammenhang mit der Rente weder wie Eigentumsrechte entstehen noch wie sie erworben werden und kann daher ihre Wirkung nicht analysieren.

Sieber (1970:18) nimmt an, dass Ricardo aufgrund der historisch gegebenen Situation nicht erklären konnte, dass es eine absolute Rente auch für den schlechtesten Boden gab, weil noch ungenutzte Böden existierten, die tatsächlich ohne Rentenzahlung verwendet werden konnten. Eine andere Deutung bietet Pribram (1998:303) an, nach dem Ricardo „stillschweigend angenommen“ hat, dass jederzeit Grenzboden verfügbar ist.¹³⁸

Auch von Thünen (1826:228f) spricht die Möglichkeit einer absoluten Rente an: „Diese [...] Erklärung des Ursprungs der Landrente ist aber nicht vollständig und erschöpfend, denn andere Untersuchungen, [...] ergeben, daß bei völliger Gleichheit der Güter [...] in allen influierenden Potenzen, der Boden dennoch eine Rente abwerfen kann, wenn nur kein unkultivierter Boden umsonst mehr zu haben ist. Es muß also noch eine tiefer liegende Ursache der Entstehung der Landrente vorhanden sein, als die des Werthvorzugs des einen Guts vor dem andern.“ V. Thünen entwickelt statt der an diese Feststellung anschließenden Begründung der Rente ohne Gegenleistung das Konzept des Grenzbodens weiter, das zur neoklassischen Theorie führt. Da er mit den Eigentumsverhältnissen auch die Abhängigkeit der bäuerlichen Landwirtschaft von den Versorgungszentren und von den „konsumierenden Bürgern“ als gegeben annimmt, kann er nur die Differentialrente, aber keine Monopolrente analysieren, vgl. Hofmann (1965:192f).¹³⁹

3.2.4.2 Die Rente des Eigentums

Nach Marx trifft Ricardo unterschiedliche Annahmen über den Zustand des jenseits des Grenzbodens liegenden Bodens, um Widersprüche zu vermeiden. Muss er zugestehen, dass jeder Boden Rente abwerfen kann, nur weil er angeeignet ist, ist eben nicht jede Rente Differentialrente (vgl. Rinkleff 1974:113).

.....

¹³⁸ Die unklare Darstellung der nicht angeeigneten Flächen nimmt die Wirkung einer Basisannahme der Neoklassik vorweg: wenn der Markt nur funktionieren kann, wenn alle wesentlichen Güter gehandelt werden, stellt Subsistenzwirtschaft auf eigentümerlosen Flächen eine Verzerrung der Allokation dar, vgl. Kap. 2.1.3.

¹³⁹ Die Ausrichtung v. Thünen's auf die Grenzbetrachtungen statt auf die „tiefer liegende Ursache“ führt für Marx zur „Vulgärökonomie“, vgl. Rinkleff (1974).

Eine Rente, die vom Grundeigentümer ohne weitere Gegenleistung als die bloße Zustimmung zur Nutzung gefordert wird, wird von Marx als absolute Rente bezeichnet „Dagegen, wenn die schlechteste Bodenart A nicht bebaut werden kann – obgleich ihre Bebauung den Produktionspreis abwerfen würde –, bis sie einen Überschuss über diesen Produktionspreis, eine Rente abwirft, so ist das Grundeigentum der schöpferische Grund dieser Preissteigerung. *Das Grundeigentum selbst hat die Rente erzeugt.*“ (Marx 1894:763, Herv. i. Orig.).

Zur Entstehung dieser Grundrentenart muss nach Marx also privates Grundeigentum bestehen, als weitere Bedingung gilt aber das Hinzutreten einer „Aktion“ des Grundbesitzers (Walker 1975:254, Anm. 28). Diese Aktion besteht in einer „Nicht-Aktion“: die Freigabe zur Nutzung wird verweigert. Hierin besteht ein grundlegender Unterschied zur Monopolrente, die entsteht und fließt, sobald und solange ein Boden genutzt wird. Wird Boden einer Nutzung nicht zugeführt, wird nicht der Boden, sondern das mit dem Eigentumstitel verbundene Ausschlussrecht genutzt. Die absolute Rente als Verhinderung des kapitalistischen Wertschöpfungsprozesses macht den Grundeigentümer für Marx zum natürlichen Feind des Kapitalisten.

140

3.2.4.3 Die Funktionalisierung des Eigentums

Nach der Grenzproduktivitätstheorie muss das Wertgrenzprodukt des schlechtesten Bodens im Vergleich der städtischen Böden bei 0 liegen. Aus dieser Bedingung lässt sich unter Beachtung von Verdrängungskosten ableiten, dass

- der höchste Wert des maßgeblichen regionalen Preises für landwirtschaftlichen Boden in der Rechnung der Lagerentenvorteile für die 0 des Wertgrenzproduktes eintritt,
- in der Folge der Wert aller näher zur Stadt gelegenen Grundstücke um die Kosten der Erreichbarkeit des Zentrums steigen müsste,
- oder man an der tatsächlichen Steigung ablesen kann, wie die Marktteilnehmer die nicht objektiv bezifferbaren Unannehmlichkeiten des Pendelns bewerten,
- oder vom Stadtzentrum aus Grundstücke um die ermittelbaren Kosten der Erreichbarkeit im Wert abnehmen.¹⁴¹

¹⁴⁰ Vgl. Rinkleff (1974:86ff), Krätke (1979:55) und Rudolph (1984:92). Marx vermutet wie Ricardo, dass sich letztlich die Grundeigentümer den in der Produktion entstehenden Mehrwert aneignen. Marx beruft sich dabei explizit auf das Ausschlussrecht, bei Ricardo ist es implizit wirksam.

¹⁴¹ Für die Liste vgl. Walker (1975:242) und Richardson (1978:87f).

Wird der Wert des zu verdrängenden landwirtschaftlichen Bodens erreicht, ist die Grenze der Stadt beschrieben. Alle außerhalb gelegenen Standorte werden bei stadtypischer Nutzung ökonomisch gesehen eine Belastung darstellen. Was in einem nach neoklassischen Vorstellungen funktionierenden Markt ausgeschlossen sein sollte, ist die Tatsache, dass der Anfangspreis für Bauland wesentlich höher liegt als der lokale Durchschnittspreis für landwirtschaftlichen Boden. Aus der neoklassischen Sicht kann die Wirkung der Planung als Ursache dafür angesehen werden, dass der Preis landwirtschaftlicher Fläche mehr an den Baulandpreis angepasst ist als an der aktuellen Nutzung. Stehen dem Markt nicht genügend Grundstücke zur Verfügung, hat schon vor der ersten Nutzung ein Preiskampf stattgefunden. Die Nutzung, die sich durchsetzt, hat dies aufgrund der Vorteile geschafft, die ihr der Standort bietet. Damit sind Preis und Verwendung als optimal zu bezeichnen.¹⁴²

Auf der Anbieterseite kann der Eigentümer ein Grundstück solange vom Markt fernhalten, wie er meint, dass es unterbewertet ist. Er hat damit eine nützliche Funktion für die Preisbildung, wenn er keinen Kaufpreis akzeptierte, der unter dem langfristigen Mittel des Marktpreises lag. Er hat den Boden vor einer Fehlverwendung geschützt, indem er ihn erst dem Markt zur Verfügung gestellt hat, als der Marktpreis die bestmögliche Verwendung signalisierte.

3.2.4.4 Wert statt Nutzung

Die Behandlung der Aneignung des Grenzbodens in der neoklassischen Modellwelt folgt weitgehend den Klassikern. Bestehende Eigentumsrechte werden als Fakt angenommen, aber keine Aussagen darüber getroffen, wie sie eingeführt wurden. Verdeutlicht man sich die klassischen bzw. neoklassischen Vorstellungen über den Wert des Grenzbodens, so ist gerade diese Auslassung verwunderlich: „Land which is ‘marginal’ in the classical sense has no alternative use to the one to which it is actually put, and for it the transfer price is zero [...]“ (Robinson 1933:106): Ist Boden tatsächlich wertlos, kann allenfalls mit technischen Faktoren erklärt werden, wenn er nicht spontan angeeignet wird. Dafür spricht auch, dass Boden nicht substitu-

.....

¹⁴² Für die Erklärung über die restriktive Ausweisung s. Pfannschmidt (1972:31), aktuell: Aring (1999:43). Hohe Einstiegspreise werden in der neoklassischen Preistheorie auch über Preisaufschläge des Alteigentümers erklärt, da Boden für seinen Betrieb und seine Existenz einen höheren Wert darstellt als durch einen Vergleichswert ausgedrückt wird, vgl. Ott (1984). Carell (1948:15f) versucht eine neoklassische Darstellung der absoluten Rente, analysiert aber eine Produzentenrente, da die von ihm angesprochene Rente erst bei Benutzung des Grundstückes entsteht. Vgl. Carell (1972:239ff) mit der üblichen Darstellung der Produzentenrente.

ierbar ist und dass gerade in der damals landwirtschaftlich geprägten Wirtschaft Boden schon mit relativ wenig investierter Arbeit einen Nutzwert hat.

Der ausschlaggebende Grund dafür, dass die spontane Aneignung nicht den Regelfall des Eigentumserwerbs darstellte, bestand in der Tatsache des Großgrundeigentums, bzw. im Zusammenspiel dieser verfügungsrechtlichen Tatsache und technischen Gegebenheiten. Monopolrente und absolute Rente wurden in der Frühzeit der Grundrententheorie zusammen diskutiert, weil die Existenz des Großgrundeigentums bedeutete, dass eine unentgeltliche Aneignung – oder vorübergehende Nutzung – eher die Ausnahme darstellte und dass ein „wertloser Boden“, wie ihn Robinson (s.o.) beschreibt, nur eine theoretische Konstruktion ist, in der Realität aber keine Rolle spielt.

Die Begründung der absoluten Rente erfolgt darüber hinaus mit den gleichen Argumenten, die allgemein in Kap. 2.2.4 und speziell zur Monopolrente in Kap. 3.2.3 diskutiert wurden. Die Durchsetzbarkeit von Eigentumsrechten als Basis von Preisforderungen wurde allgemein mit Abhängigkeiten begründet, die zu Marktunvollkommenheiten führen. Der Grad der Abhängigkeit wird von der Nutzbarkeit der Alternativen, der Substituierbarkeit, bestimmt.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird Wohnen zu einem der Grundbedürfnisse gezählt (vgl. Heuer et al. 2001), Boden daher als „komplementäres Gut für die Wohnungsproduktion“ (Kühne 1994:9) definiert, eine Substituierbarkeit besteht im Grunde nicht. Wird von einer Nicht-Teilnahme am Markt als Möglichkeit abgesehen, können als Reaktion auf Preisveränderungen nur Wechsel zwischen den Baulandmarktsegmenten angenommen werden, aber keine Substitution der Verfügung über Wohnraum stattfinden.¹⁴³ Risse (1974:180ff) weist darauf hin, dass der Anbieter in der Regel keinen Druck hat, zu verkaufen, während Nachfrager durch die besondere Entscheidungssituation als nicht mobil anzusehen sind.

Die unter aktuellen Bedingungen anfallende Wertsteigerung, die der Argumentation der absoluten Rente entspricht, kann bei der Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland beobachtet werden. Der Anstieg der Preise für landwirtschaftliche Flächen im Umland der Städte wird abstrakt in der Bonczek'schen Treppe (vgl. Abbildung 2) dargestellt.¹⁴⁴

.....

¹⁴³ Der Verzicht auf eine Teilnahme am Bodenmarkt in Form der „Obdachlosigkeit“ wird hier nicht als gesellschaftlich akzeptierte Wahl gesehen und nicht näher diskutiert.

¹⁴⁴ Vgl. Bonczek (1963:261), Dieterich/Kleiber (1998:14).

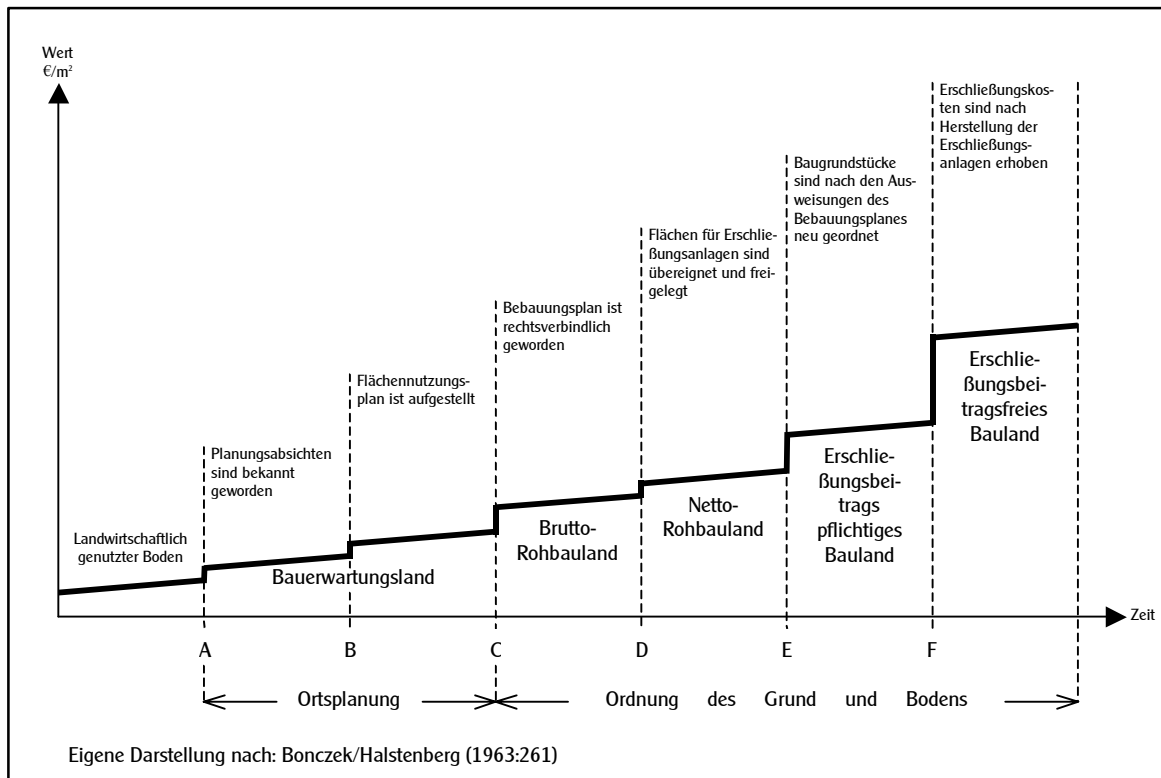


Abbildung 2: Wertentwicklung des Bodens

In der Abbildung ist in abstrakter Form die Werterhöhung von Grundstücken dargestellt, die durch Planung von der Beschränkung auf landwirtschaftliche Nutzung über die Station des Bauerwartungslandes zum Bau land werden.¹⁴⁵

Absolute Rente, wie z.B. von Marx (1894:763) definiert, muss aus einem Teil oder der Gesamtheit der abgebildeten Wertsteigerung bestehen. Je nach Argumentation können alle aufgeführten Wertsteigerungen als weiteres Abschöpfen absoluter Rente aufgefasst werden oder der Anteil der ersten Schritte wird als solche definiert (vgl. Bonczek 1970:346ff). In diesem Teil der Entwicklung werden keine rechtsverbindlichen Entscheidungen getroffen, sondern nur die Aussichten auf spätere Nutzbarkeiten verbessert. Es spricht während des Prozesses der Umwandlung zu Bau land nichts dagegen, dass der Ersteigentümer zu einem Preis verkauft, der gerade so weit über dem durchschnittlichen lokalen Wert für Ackerland liegt, dass er Einbußen seiner Betriebsgröße damit ausgleichen kann.

¹⁴⁵ Die Tatsache erhöhter Preise für landwirtschaftlichen Boden im Umland der Städte selbst wird hier nicht diskutiert, da sie in der entsprechenden fachöffentlichen Diskussion nicht in Frage gestellt wird, vgl. z.B. Ziercke (1988:561). Frühe Schilderungen der absoluten Rente und der Methoden, sie zu erzeugen und abzuschöpfen, finden sich bei Damaschke (1916) in der Besprechung der Terraingesellschaften.

Dass doch höhere Preise verlangt werden und diese Methode der vorweggenommenen Abschöpfung erwarteter Wertsteigerungen schon lange besteht, belegt die Begründung für den Entwurf eines Baugesetzbuchs (1956:28, z.n. Haman 1969:32): „Verhielten sich die Eigentümer dieses landwirtschaftlichen Bodens wettbewerblich, [...] so läge der Rohbaulandpreis unter ständigem Druck und könnte sich nur geringfügig über den Preis des landwirtschaftlich genutzten Bodens erheben. Der tatsächlich bestehende, sehr erhebliche Preisunterschied beweist, dass ein solcher Anbieterwettbewerb nicht stattfindet, [...]“.¹⁴⁶

Die Erklärung höherer Preise, die sich auf der Grundlage der neoklassischen Theorie anbietet, stellt eine Anpassung der Preise an die durchschnittlichen lokalen Baulandpreise als ökonomisch rationale Entscheidung der Eigentümer dar. Die Entscheidung wird alloktionstheoretisch normativ verteidigt, indem auf die Vorteile eines angemessenen Preises hingewiesen wird (vgl. Kap. 2.1.3). Eine absolute Rente kann daher aus der neoklassischen Sicht heraus nicht definiert werden. Die zuvor genannte Rationalität der Eigentümer führt unbestreitbar genau zu dem Ergebnis von Preissteigerungen in Erwartung zukünftig höherer Verdienstmöglichkeiten, womit aber kein Gegenbeweis gegen die Gültigkeit der Analyse der absoluten Rente geführt wird, sondern das Konzept der ökonomischen Rationalität sich selbst legitimiert.¹⁴⁷

Die Problematik der neoklassischen Haltung soll hier anhand von Überlegungen zur Spekulation und zur typischen Konstellation in der Baulandausweisung aufgezeigt werden. Die Anwendung der grundsätzlichen Argumente aus der „Theorie der Spekulation“ (Steinmann 1970, vgl. hier Kap. 2.1.3) auf das Eigentumsrecht an Boden verdeutlicht das Dilemma der neoklassischen Analyse in Bezug auf die absolute Rente.

.

¹⁴⁶ Als Indiz für einen spekulativen Preisaufschlag wertet Risse (1974:286ff), dass in Enteignungsverfahren gezahlte Entschädigungen auf der Grundlage der ermittelten Verkehrswerte regelmäßig niedriger sind als der von den Eigentümern geforderte Preis im freihändigen Verkauf. In der Grundstückswertermittlung verwendete Verfahren sind der neoklassischen Theorie entlehnt, vgl. Dieterich/Kleiber (1998), Kleiber et al. (2002). Auseinandersetzungen wie die hier geführte erübrigen sich bei Anwendung dieser Verfahren. Ob ein Grundstück z.B. einmal ein Spekulationsobjekt war, wird in solchen Bewertungsmethoden nicht ersichtlich. Es kann auch keine Entwicklung prognostiziert werden, sondern nur die diskutierten Preisbewegungen beobachtet werden. Gerade bei den Experten der Grundstückswertermittlung sind die hier angeführten Argumente aus der Praxis bekannt und werden auch thematisiert, vgl. Dieterich (1981), Dieterich et al. (Hg.) (1997), Eckart (1982).

¹⁴⁷ Nach neoklassischer Auffassung ist auch das Abwarten der Eigentümer ein rationales Verhalten: mögliche Gewinne werden nicht erzielt, um später höhere zu ermöglichen. Die Frage nach der ethischen Berechtigung der impliziten Gleichsetzung von Kapital-, Boden- und Arbeitseinkommen kennzeichnet die Auseinandersetzungen um die absolute Rente und trennt die wirtschaftswissenschaftlichen Schulen, vgl. Franck (1989:58ff).

Wenn neu ausgewiesenes Bauland nicht oder nur zu Preisen auf dem Markt angeboten wird, die weit über dem gerechtfertigten landwirtschaftlichen Preis liegen, kann dies als absolute Rente oder spekulative Preiserhöhung erklärt werden.¹⁴⁸ In diesen Überlegungen stellen Landwirte eine wichtige Akteursgruppe dar, da sie immer noch als die typischen Bodenanbieter angesehen werden können.¹⁴⁹ Sie können insofern nicht als Spekulanten bezeichnet werden, als sie nicht selbst über die Baulandqualität verfügen können, und sie haben auch keinen gezielten Kauf getätigt.¹⁵⁰ Erstverkäufer haben mit den nach § 30 BauGB ausgewiesenen Bebauungsplänen i.d.R. Baurechte aufgrund räumlicher Kriterien der Planung zugeteilt bekommen, nicht aufgrund persönlicher Umstände oder Aktivitäten. Die Ersteigentümer könnten auch ohne Gewinn verkaufen. Faktisch führen sie allein durch ihre Akzeptanz einer Preissteigerung das aus, was den Spekulanten auszeichnet.¹⁵¹

Nach Risse (1974:170ff) ist die Grunderfahrung von Bauern im Umland wachsender Städte eine deutliche und unaufhaltsame Preissteigerung ihrer Böden. Dies führt zur Erwartungshaltung des einzelnen und einem sozialen Druck: „Wer unter dem gesprochenen (nicht abgesprochenen) Preis verkauft, macht sich gesellschaftlich unmöglich. Hat erst einmal ein Grundstück zu einem bestimmten Preis die Hand gewechselt, dann kann kein Bodeneigentümer mehr es sich leisten, unter diesem Preis zu verkaufen.“ (Nell-Breuning 1970:329f, z.n. Risse 1974:171).

Der Preis für neu ausgewiesenes Bauland reflektiert nach Risse (ebd.) neben den Bestandspreisen auch die „Vorstellungen vom hohen Wert des Baubodens“ der Alteigentümer.¹⁵² Diese Betrachtung der einhelligen Interessenlage der Anbieter als „kollektives Meinungsmonopol“

¹⁴⁸ Planungen sind bekannt und manchmal schon beschlossen, bevor Verkaufsverhandlungen stattfinden, vgl. Duwendag (1971:567ff). Dass trotz der erheblichen potentiellen Gewinnspannen Kommunen kaum als Zwischenerwerber auftreten können, ohne Verlust zu machen, lässt sich neben dieser Tatsache auch als Folge der immer noch andauernden „Bodensperre“ und knapperen finanziellen Mitteln der Kommunen deuten, vgl. Einig (2000), Karrenberg et al. (2002). Kommunen schlagen in der Baulandausweisung daher vermehrt alternative Wege ein, vgl. hierzu z.B. unter dem Begriff des „Flächenmanagements:“ Kötter (2001).

¹⁴⁹ Dies kann für den Baulandmarkt als Regelfall angesehen werden. Auch die hier diskutierten Theorien der Grundrente setzen voraus, dass der Ersteigentümer ein Landwirt ist.

¹⁵⁰ Für Sieber (1970:88) sind Landwirte keine Spekulanten: „der Bauer wird von niemand als das angesehen“.

¹⁵¹ S. Walker (1975:248) und Kantzow (1995:61) zu dieser Definition der Bodenspekulation.

¹⁵² Weitere Beobachtungen dieser Art finden sich bei Ernst (1965 u. 1971), Bonczek (1970:346ff), und Damaschke (1916), der die absolute Rente als Vorwegnahme der Preissteigerung bezeichnet. Oppenheimer (1922) analysierte die Situation zurückgehaltenen Baulandes als „Bodensperre“, die sowohl im Inneren der Städte als auch in dem sie umgebenden Ring wirkte, vgl. Hofmann (1965:106ff).

(ebd.) steht gegen die These, der Bodenmarkt könnte als Gleichgewichtsmarkt behandelt werden.¹⁵³

Für diesen wären Reaktionen auf bestehende Preisabsprachen in Form von erhöhter Produktion zu erwarten, was bei Boden aber nicht möglich ist: der Staat hat das Monopol der „Baulandproduktion“ (Bökemann 1982), die dem Markt zur Verfügung stehende Menge ist jederzeit begrenzt. Dieser gesellschaftlich gegebene „Lagerbestand“ der Ware Bauland wird durch Zurückhaltung und spekulatives Verhalten verändert und führt und zu einem Preisanstieg.¹⁵⁴

Haman (1969:35) kommt trotz scharfer Kritik an der einfachen Akzeptanz der Thesen der Spekulation zu dem Schluss, dass sie weder eindeutig bewiesen noch widerlegt werden kann, und begründet dies mit dem eher der neoklassischen Theorie zuzuordnenden Argument, dass die zukünftige Entwicklung nicht bekannt ist. Einem Eigentümer ist also keine Spekulation nachzuweisen, vgl. Sieber (1970:54). Auf der Basis der neoklassischen (Renten-)Theorie kann ein solcher Beweis nicht geführt werden, weil die Annahme der Spekulation gegen eine der Grundannahmen der Theorie steht.

Spekulation kann nur definiert werden, indem Verhalten in marktkonformes und nicht-marktkonformes unterschieden wird.¹⁵⁵ Die Definition, die Steinmann (1970:3f, Herv. i. Orig.) zur Spekulation im engeren Sinne anbietet, veranschaulicht dies: „Eine Spekulation im engeren Sinne liegt vor, wenn Güter, Devisen oder andere Objekte in der Absicht gekauft (verkauft) werden, sie zu einem späteren Zeitpunkt wieder zu verkaufen (kaufen) und die Transaktion nur vorgenommen wird, weil man eine Preisänderung erwartet, *nicht dagegen*, weil man aus dem Besitz der Objekte einen Nutzen ziehen, sie bearbeiten oder in einem andern Markt transferieren will.“ Das Problem bei dieser Abgrenzung wird an der „Absicht“ (Wassermann 1978:201) klar, die entsprechende Handlung nur zum Zwecke der späteren Abschöpfung eines Gewinnes zu unternehmen.

.....

¹⁵³ Gerade auf dem Bodenmarkt ist die direkte Verhandlung zwischen Angebot und Nachfrage die Regel, genau dies wird aber als „bargaining“ aus der neoklassischen Analyse ausgeschlossen, vgl. hier Fn. 32, S. 29.

¹⁵⁴ Sieber (1970:91ff) erklärt die Wirkung der Spekulation vor allem über den Einfluss auf den Lagerbestand. Die zu einem bestimmten Zeitpunkt ausgewiesene Menge Bauland kann als solcher Lagerbestand eines „haltbaren Gutes“ bezeichnet werden, Baugrundstücke eignen sich damit zur Spekulation, vgl. Breuer (1976:5f).

¹⁵⁵ Angebot, Nachfrage und steigende Verkehrswerte als den „theoretischen Hintergrund“ (Ziercke 1988:549) der Bodenspekulation darzustellen, bietet keine Erklärung. Die NIÖK bietet z.B. mit der Diskussion des „moral hazard“ Ansätze, Diskussionen dieser Art zu führen. Der Ansatz muss dazu auf die Beziehung zwischen Staat als Baurechtserheber und Privaten als Bauwillige bzw. Spekulanten angewendet werden, vgl. Mayer (1999).

Das „Risiko der spekulativen Tätigkeit“ (Hochgesand 1988:170ff) besteht zwar prinzipiell auch im Falle der Bodenspekulation, verglichen mit anderen Märkten aber nur in stark abgeschwächter Form. Der Gewinn einer Spekulation vor allem für den Erstanbieter kann nur aus den möglichen (Monopol-)Renten gebildet werden, das Risiko ist also maximal, nur die „schlechteste“ Rente zu realisieren.

Die zuvor auf die Entwicklung von Bauland beschränkte Argumentation ist auch in anderen Segmenten des Wohnungsmarktes wirksam und kann sich bei entsprechender Konstellation der Rahmenbedingungen auch auswirken. Eine Analyse von Kantzow (1995:60) auf der Basis der Erfahrungen mit den Wohnungsunterversorgungen in der BRD der 80er und 90er Jahre belegt, welche Mechanismen zur Bildung von Marktpreisen im Bereich der Mietwohnungen führen können: „Oft durchaus noch bewohnbare Wohngebäude, die sich schon seit langem amortisiert haben und die dann aufgrund ihrer physischen Eigenschaften noch Quasi-Renten abwerfen, werden von ihren Eigentümern aufgegeben, weil die von ihnen erzielbaren Renten – obwohl über Null – unter dem „normalen“ Profitniveau liegen und daher den Aufwand der Vermietung oder Verpachtung nicht lohnen. Das Ergebnis eines um sich greifenden Leerstehens alter Häuser ist jedoch die Schaffung einer permanenten Angebotsverknappung von Wohnungen und Häusern mit niedrigen Mieten, obwohl ein Überschuss an einem Haus- und Wohnungsbestand existiert.“

3.2.5 Redistributive Rente

In den bisher untersuchten Kategorien wurde von einer als Miete, Pacht oder Bodenpreis gezahlten Summe ausgegangen, die neben einem – kleiner werdenden – Anteil von Transfereinkommen eine Grundrente enthält. Die Möglichkeit, für Boden ein Transfereinkommen zu bestimmen, wurde bereits insofern angezweifelt, da das Konzept bei konsumtiver Nutzung nicht anwendbar scheint und durch die Dauerhaftigkeit des Bodens und Eigentumsrechts während der Nutzung keine weiteren Kosten entstehen. Hier wird zusätzlich eine Kategorie der Rentenentstehung diskutiert, die sowohl in das Transfer- als auch in das Renteneinkommen einfließen kann und damit die Möglichkeit einer sauberen Trennung zusätzlich erschwert. Für die Bestandteile der Bodenwerte, die nicht vom jeweiligen Nutzer oder der Nutzung getragen werden, führt Gaffney (1975) den Begriff „redistributive Rente“ ein.

Als Redistribution kann allgemein die Schaffung von positiven externen Effekten durch den Staat bezeichnet werden, vgl. Baumann (1993:264).¹⁵⁶ In einem Umverteilungsprozess wird ein Teil des gesellschaftlich produzierten Mehrwertes, den der Staat über Steuern, Abgaben oder andere Wege der Refinanzierung einnimmt, zur Verfolgung von staatlichen Zielen eingesetzt, vgl. Walker (1975:249). Die Liste der möglichen Beispiele für redistributive Leistungen in der hier verfolgten Definition ist daher so lang wie die der staatlichen Eingriffe, Verwaltungsakte und Gesetze. Soweit diese Leistungen räumliche Differenzen erzeugen, schlagen sich diese in den absoluten Höhen der Bodenwerte nieder. Da wiederum keine Nutzung ohne Bodennutzung vorstellbar ist, sind alle direkten und indirekten Förderungen von Personen und Nutzungen raumwirksam.

Der Ansatz, die durch staatliche Leistungen erlangten Vorteile als Grundrente aufzufassen, verbindet die Diskussion der Grundrenten mit der Diskussion der „Tiebout-These“ (vgl. Tiebout 1956), nach der Nachfrager Standorte suchen, an dem die kommunalen Dienstleistungen einen für sie optimalen Grad der Nutzenversorgung bieten. „Bessere“ Kommunen bieten begehrtere Standorte, die Nachfragekonkurrenz überführt diese Leistungen in Rentengebote. Die unter dieser „Kapitalisierungsthese“ (Hilber 1998) zusammengefassten Arbeiten zeigen die Steigerung von Grundstückswerten auf, sie können damit auch als Arbeiten über die Grundrente angesehen werden.¹⁵⁷

Als Eingriffe mit einem mehr oder weniger direkten Einfluss auf räumliche Strukturen werden anschließend Beispiele diskutiert für die Erschließung des Raumes und für die Zuwendungen von Leistungen an Nutzer.

.
¹⁵⁶ Redistribution wird vor allem in der Theorie der Finanzwissenschaften diskutiert. S. Blankart (2001), Musgrave et al (1994). Diese Theorie wird hier nicht weiter herangezogen, vgl. zur Infrastruktur hier S. 117.

¹⁵⁷ Die Tiebout-These wird nicht in allen Untersuchungen bestätigt. Hilber (1998) belegt den Einfluss unterschiedlich hoher kommunaler Steuern auf die langfristige Gestaltung der Baulandpreise, weitere Einflüsse kann er nicht nachweisen. Die hier auch angeführte Infrastruktur hat als Pull-Faktor der räumlichen Entwicklung eindeutige Wirkungen, kann jedoch i.d.R. nicht zugerechnet werden, vgl. Frey (1988:201ff). Zur diesbezüglichen Forschung: Richardson (1978:150f). Vgl. Pfannschmidt (1972) zur „Steuerrente“, ausführlich Oates (1969). Die Befragung abgewanderter Haushalte im Umland Münchens ergab, dass gute Verkehrsanbindungen nachgefragt werden, steuerliche bzw. gebührenrechtliche Fragen aber keine Rolle in der Entscheidung spielten (vgl. IMU 2002:17). Insofern kann zumindest keine Bewusstheit im Sinne der Tiebout-These festgestellt werden.

3.2.5.1 Die Erschließung des Raumes

Zur Nutzung eines Grundstückes ist neben institutionellen Faktoren wie Baurechtschaffung und Planungssicherheit auch notwendig, das Grundstück erreichen zu können sowie Leistungen wie Wasser und Elektrizität zu beziehen.¹⁵⁸ Die dafür benötigten Verbindungen zwischen den Grundstücken und zwischen Grundstücken und Versorgungsbetrieben sind Teil der technischen Infrastruktur, die aus verschiedenen Gründen nicht auf alle Grundstücke gleich wirkt. Sie bewirkt zwangsläufig den gesamten Raum betreffende Differenzen: Grundstücke sind versorgt oder nicht, und sie werden in unterschiedlicher Qualität oder Kosten-Nutzen-Relation versorgt. Die Wirkung der Infrastruktur ist den durch topographische Merkmale gegebenen Differenzen vergleichbar. Deren höhere Dauerhaftigkeit ist für technische Anlagen durch Instandhaltungsmaßnahmen prinzipiell auch erreichbar, vgl. Richardson (1978:149f).¹⁵⁹

Die Finanzierung der Netze und der Betriebskosten leitungsgebundener Versorgungssysteme geschieht i.d.R. über die Umlage des Mittels der entstehenden Anschaffungs- und Unterhaltungskosten auf die Leistungseinheit. Ein Grundprinzip dieser Systeme ist daher, dass bei höherer Leistung geringere Kosten pro Leistungseinheit entstehen und bei weiteren Versorgungstrecken niedrigere Leistungen pro Versorgungstrecke, also höhere Kosten pro Leistungseinheit. Auf einem Teil der versorgten Grundstücke muss so die Leistung zu einem höheren Preis gekauft werden als sie verursachen, auf anderen kann sie zu einem niedrigeren Kurs gekauft werden, als sie verursachen.¹⁶⁰ Die relativ ersparten Kosten beeinflussen entweder den Suchraum oder können bei festgelegtem Suchraum die Höhe des Rentengebots verändern.¹⁶¹

Die vertragliche Vereinbarung einer Versorgungsleistung zwischen einem Grundstückseigentümer und dessen Versorgern lässt eine Grundrente entstehen, weil dieser Vertrag jeweils nur

.....

¹⁵⁸ Der Erweiterungsraum muss erst erschlossen werden: „Sprechen Stadtökonomien vom wachsenden Angebot an Grund und Boden, so berücksichtigen sie dabei [...] solche Vorgänge wie den Ausbau der Stadtautobahnen und Hauptwasserkanäle, wodurch zusätzliche Bodenflächen urbanisiert werden.“ (Gaffney 1975:202).

¹⁵⁹ Vgl. zu grundlegenden Zusammenhängen zwischen Siedlungsstruktur Infrastrukturkosten: Gaffney (1975), Wachter (1993:35ff), Clawson/Hall (1973), Henne (1981), IRB (1982), mit umfangreichem diesbezüglichen Systemanalysen: Ecoplan (2000), ÖROK (1999 u. 2001) und Lenk/Lang (1981), MSWKS (1997).

¹⁶⁰ Die Argumente müssen je nach Handlungsfeld differenziert angewendet werden, weil Effekte wie Überlastung oder Unterausnutzung im Verkehrssektor andere Gründe und andere Folgen haben als z.B. in der Wasserversorgung. Zur Verteilung der Kosten auf private und die öffentliche Hand vgl. Spars (2000), Frey (1988:210ff).

¹⁶¹ Hier wird nur die Wohnnutzung betrachtet. Aussagen zur Verkehrsinfrastruktur gelten für gewerbliche Nutzungen sinngemäß. Die Schaffung von Infrastruktur für ansiedlungswillige Unternehmen wird von Kommunen mit der Bedeutung der Gewerbesteuererinnahmen legitimiert und stärker diskutiert, vgl. Brake (1997 u. 1998).

vom Eigentümer oder Nutzer eines bestimmten Grundstücks geschlossen werden kann. Dafür ist auch nicht erheblich, ob das Grundstück bebaut ist oder ob Kosten auf Mieter umgelegt werden können, vgl. Walker (1975:250).

3.2.5.2 Die Förderung der Mobilität

Neben den mit der Bildung von Infrastruktur angesprochenen direkten Förderungen, die sich in verkürzten Raumüberwindungszeiten bemerkbar machen, sind in der BRD vor allem Wirkungen der Förderung der Mobilität durch staatliche Zuschüsse erkennbar. Die angestoßenen Veränderungen und ihre Rentenwirksamkeit können mit der räumlichen Wirkung der Entfernungspauschale im Lohnsteuerausgleichsverfahren anhand eines einfach modellierten Haushaltes verdeutlicht werden.¹⁶²

Man denke sich dazu einen Menschen, der ein einfaches Leben führt. Er geht regelmäßig zur Arbeit und unternimmt nach der Arbeit einen Waldspaziergang. Lebt dieser Mensch in einer Stadt, geht er vielleicht sogar zu Fuß zu seiner Arbeit und kauft sich jeden Monat eine Fahrkarte, damit er den Wald – der aufgrund der Suburbanisierung mittlerweile weiter entfernt ist als in seiner Jugend – bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen kann. Für ihn ist es ökonomisch rational, in eine gleich teure Wohnung direkt am Waldrand zu ziehen und die Kilometerleistung, die er sowieso jeden Tag erledigte, jetzt als Arbeitsweg im Lohnsteuerausgleichsverfahren anzugeben. In einer von Steuerklasse und Steuersatz abhängigen Höhe werden ihm daraufhin Kosten des Arbeitsweges anteilig erstattet.¹⁶³

Auf der Anbieterseite des Bodenmarktes versuchen Vermieter, Wohnraum möglichst teuer zu vermieten. Wird die Nachfrage gefördert und bestehen keine weiteren Restriktionen, werden die Bietrenten der Mieter dies reflektieren und die Vermieter ihrerseits mit einer Anhebung der Preise reagieren. Die Entfernungspauschale wird durch die Beeinflussung der Standortwahl die Tendenz haben, nivellierend auf die Bietrente und so auf die Grundrente zu wirken. Einzelne Entscheidungen können auch stark beeinflusst werden: allein die ökonomische Rationalität

.....

¹⁶² Die „Entfernungspauschale“ bezeichnet eine Regelung im deutschen Lohnsteuerverfahren, nach der Arbeitnehmer die Fahrt zur Arbeitsstelle nach einem festen Kilometersatz steuermindernd geltend machen können.

¹⁶³ Mit der Wirkung dieser Regelung zur Verringerung der Raumüberwindungskosten kann die ökonomische Basis der in den letzten Jahren anwachsenden „Mieter-Mieter-Suburbanisierung“ gut erklärt werden. Weitere Gründe für diesen Trend in der Veränderung von Lebensstilen zu suchen (vgl. Aring 1999, IMU 2002), bedeutet, den Umgang mit Raum als Ausdruck der Lebensstile anzusehen, nicht aber als deren mögliche Ursache.

kann es ratsam machen, einen aus planerischer Sicht nicht-integrierten Wohnstandort zu suchen. Ein Teil der Subventionierung, die für die Erreichung des Arbeitsplatzes vorgesehen ist, wird beim Eigentümer des Hauses am Waldrand verbleiben, und da er bei einem Verkauf die jährlich realisierbare Rente zugrunde legt, wird die Redistribution den Wert des Hauses am Waldrand genau so lange heben, wie die Regelung gilt oder die Nachfrage durch andere Faktoren in der Höhe gleich bleibt. Für selbstgenutzten Wohnraum gilt die Argumentation im Sinne der zur absoluten Rente angeführten Argumente gleich.¹⁶⁴

3.2.5.3 Die Förderung der Niederlassung

Die Förderung des Erwerbs oder Neubaus von selbstgenutztem Wohnraum hat in den vergangenen Jahrzehnten die Nachfrage nach Bauland verstärkt.¹⁶⁵ In der heutigen Form wird eine direkte Zuwendung des Staates an die Haushalte getätigt, die diese Förderung in ihre gesamte Nachfrage nach Bau und Boden einbringen können. Da der einzelne Bauherr frei ist in seiner Entscheidung, die ihm insgesamt zur Verfügung stehenden Gelder nach individuellen Präferenzen auf Bau und Boden zu verteilen, entstehen für ihn die Alternativen, ein teureres Grundstück zu kaufen oder das gleiche Grundstück zu einem höheren Preis.¹⁶⁶ Das Interesse der Verkäufer, sich die staatlichen Zuwendungen in Form eines Aufschlages auf den Grundstückspreis anzueignen, lässt die Förderung zum Bestandteil des geforderten Bodenpreises und somit zur Rente werden.¹⁶⁷

Weitere Beeinflussungen des Bodenmarktes gehen vom Wohngeld aus. Die konkrete Übernahme der Mietzahlung an einen Eigentümer und die Förderung Privater beim Bau von Woh-

.
¹⁶⁴ Im ländlichen Raum, der seit Gründung der BRD tendenziell an Strukturschwäche leidet, hat die „Entfernungspauschale“ zum Ziel, Standorte für Gewerbe und Bevölkerung und damit auch Bodenwerte zu erhalten. Nach Anzuck (1995) können Versuche, den ländlichen Raum zu stützen, je nach Entwicklungsgefälle auch zum Gegenteil führen.

¹⁶⁵ Vgl. Wüstenrot (2002:160ff) für einen Abriss der Eigentumsförderung in der BRD. Zum Stellenwert der Förderung für die Nachfrage vgl. IZ (2003:77ff). Becker (1986:120) argumentiert, dass die Anfangsbelastung des Eigentumserwerbs unter einer bestimmten Einkommensschwelle auch mit Förderung nicht zu tragen ist, und dass so keine Ausweitung der an Eigentumsbildung beteiligten Gruppen, sondern eine Veränderung der Art des Wohnungsbaus gefördert wird.

¹⁶⁶ Nach Alonso (1964:17) besteht die Möglichkeit, mehr oder weniger Boden zu konsumieren. Dies abstrahiert von den jeweils regional üblichen und von der Stadtplanung festgelegten Grundstückszuschnitten. Diese können neben Traditionen auch Einflüsse des regionalen Baulandpreinsniveaus spiegeln: in Räumen mit hohen absoluten Werten sind tendenziell kleinere Grundstücke ausgewiesen, vgl. BRBS (1993: XIII ff u. 197ff).

¹⁶⁷ Vgl. BRBS (1993:257).

nungen mit Sozialbindungsklauseln erhält einkommensschwachen Gruppen, die aus eigener Kraft kein geeignetes Objekt am Mietmarkt finden, eine eigene Mietwohnung. Durch diese Praxis wird ein Sockel geschaffen, den – theoretisch – der Marktpreis für Mietwohnungsraum auf dem freien Markt nicht unterschreiten kann.¹⁶⁸

3.2.5.4 *Der staatliche Wertausgleich*

Bedingt durch die Herkunft der Mittel entstehen in der Begründung der redistributiven Rente einige Unterschiede zu den bisher diskutierten Kategorien. Der grundsätzliche Unterschied rührt daher, dass der in der Neoklassik benutzte Begriff der Rente in der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur auch als „ökonomische Rente“ bezeichnet wird (Ziercke 1988:549). Dies stellt heraus, dass zur Erlangung der Rente Kapital eingesetzt wurde. Wird die Rente durch Aktivitäten auf dem Markt erreicht, kann sie immer auf den Einsatz von Kapital zurückgeführt werden. Die redistributive Rente entsteht zwar nicht ohne Einsatz von Kapital, aber sie entsteht nicht als Folge dieser Investition, sondern mehr oder weniger ohne festen Zusammenhang. Es sind nicht die in der neoklassischen Theorie angenommenen Marktgesetze, sondern politische Entscheidungen, die zur Entstehung dieser Rentenart führen. Der Zusammenhang ist politischer Natur und daher aus ökonomischer Sicht so zufällig oder so bestimmt wie die entsprechenden institutionellen Regelungen zum geregelten Zusammenhang „passen“. Die neoklassische Sichtweise ist daher nicht geeignet, diese Herkunft der Rentenzahlung zu analysieren.

Wird die redistributive Rente umfassend definiert, sind in allen Bodenwerten auch staatliche Unterstützungsleistungen kapitalisiert. Die Teilnahme am Bodenmarkt und anderen Märkten führt zur Teilnahme an staatlichen Leistungen. Die allgemeine Begründung für Ausgaben und Aufwendungen dieser Art geht auf die Theorie der Marktunvollkommenheiten zurück.

Die in der Finanzwissenschaft auf dieser Basis entwickelte „Theorie öffentlicher Güter“ ist die theoretische Grundlage der Redistribution als Schaffung positiver externer Effekte durch den Einsatz staatlicher Mittel. Insofern ist gerade die Schaffung von Renten im Interesse der Herstellung öffentlicher Güter. Jede staatliche Gewährung von dauerhaften Vorteilen für Individu-

.....

¹⁶⁸ Vgl. die Hinweise auf Wirkungen der „Mietzwangswirtschaft“ bei Pfannschmidt (1972:31 u. 50). Die Argumentation gilt für alle Förderungswege unabhängig davon, ob Mengen- oder Preiseffekte angestoßen werden, da beide auf die Preisbildung wirken. – Zu Struktur, Zielen und Maßnahmen der Wohnungsbauförderung s. Nachtkamp (1994:65ff), umfassend zum sozialen Wohnungsbau Keil (1996), in Relation zur Eigentümerförderung Wüstenrot (2002:160).

en verzerrt die Wettbewerbssituation und kann als Bereichsmonopol oder Rente beschrieben werden, vgl. Sturm (1995:48f).¹⁶⁹

Die Sichtweise der Finanzwissenschaften soll hier deshalb nicht weiter verfolgt werden, die Übereinstimmung der Konzepte „Renten“, „Externe Effekte“ und „Öffentliche Güter“ kann hier kurz anhand einer Definition aus dem Handwörterbuch für Raumforschung und Raumordnung (HRR 1970:1318) erklärt werden. Demnach ist Infrastruktur „[...] die Gesamtheit der materiellen, institutionellen und personellen Einrichtungen und Gegebenheiten, die der arbeitsteiligen Wirtschaft zur Verfügung stehen und dazu beitragen, daß gleiche Faktorentgelte für gleiche Faktorleistungen (vollständige Integration) bei zweckmäßiger Allokation der Ressourcen (höchstmögliches Niveau der Wirtschaftstätigkeit) gezahlt werden.“¹⁷⁰

Veränderungen von Preisen bzw. von Zugangsrechten und damit den Preisen sind demnach gewollte Effekte bei der Einrichtung von Infrastruktur. Die Verzerrung der verursachergerechten räumlichen Preisgestaltung der Infrastruktur, die zuvor in Kap 3.2.5.1 dargestellt wurde, kann aus dem Blickwinkel der Finanzwissenschaften als gewollte Nivellierung angesehen werden. Sie kommt durch die gewollte Produktion von positiven externen Effekten zustande, die bei der zuvor skizzierten Art der gemeinschaftlichen Finanzierung von Gemeinschaftsgütern zwingend

.....

¹⁶⁹ Vgl. Baumann (1993:260 u. 328ff), Conrad (1980:105), Maier-Rigaud (1994:39ff). – Vgl. Mishan (1982:145ff) mit einer Übersicht der Erklärungsansätze zu externen Effekten und die inhaltliche Übereinstimmung der Konzepte mit den hier diskutierten Renten. – Die Nutzen-Kosten-Analysen der Finanzwissenschaften sind der Betriebswirtschaft entlehnt, und die Berechnung der Nutzen von Versorgungseinrichtungen gehen notwendigerweise auf induzierte Wirtschaftsleistung ein, womit sich das System aber selbst reproduziert: es wird keine Größe eingeführt, mit der eine alternative Bewertung möglich wäre (zur Methodik s. Elsholz 1977). Hesse (1979) vertritt daher die These, dass öffentliche Güter nicht hergestellt werden können, ohne damit Renten zu verteilen. Dagegen Samuelson (1980) zur pareto-optimalen Verteilung von Kollektivgütern. Zur Theorie der Finanzwissenschaften allgemein: Blankart (2001), Musgrave et al (1994), Postlep (1993), Schneider (1997), kritisch Truger (1998), ökologisch orientiert Bonus (1980), zu räumlichen Auswirkungen Ehrlicher (1967) und Benz (1999). Zur Instrumentalisierung der öffentlichen Güter s. grundlegend Downs (1968 u. 1970), zur Umverteilung aufgrund staatlicher Selbstlegitimierung Hoppe (1989:145ff).

¹⁷⁰ Eine allgemein akzeptierte Definition der Infrastruktur besteht nicht (Frey 1988:201). Es ist schon schwer, alle technischen, sozialen und institutionellen Dienstleistungen zusammenzufassen, zusätzlich lassen sich private und öffentliche Investitionen nicht trennen und die Ziele der Investitionen müssen nicht unbedingt mit Marktversagen erklärt werden können. Generell lässt sich die Begründung finden, dass „die Gesellschaft das Ergebnis des Marktmechanismus nicht akzeptiert und ihn daher ergänzt.“ (Frey 1988:205). Vgl. Frey (1970:16ff), Siebert u. Evers in Simonis (1977) zur Einrichtung von Infrastruktur als Wachstumsförderung. Diese Begründung gleicht der Internalisierungsthese von Demsetz, vgl. Kap. 2.2.3. Die Einführung institutioneller Regelungen und öffentlicher Güter soll hier Steigerungen der gesellschaftlichen Wohlfahrt ermöglichen.

auftritt. Werden in unterschiedlicher Höhe entstehende Kosten nach gleichen Maßstäben abgerechnet, werden von den „Überzahlern“ externe Effekte geplant hergestellt.

Das in der Definition nicht benannte übergeordnete Ziel der Einrichtung von Infrastruktur ist eine gleichwertige Entwicklung von Räumen, die in einer rein marktwirtschaftlich orientierten Raumnutzung nicht zustande kommen würde. Dieses Ziel ist z.B. festgelegt in der Schaffung von „gleichwertigen Lebensverhältnissen“ in § 1 Abs. 2 Nr.6 ROG als Leitziel der Raumordnung, das mit der Begründung von Infrastruktur eng verknüpft ist. Der unterschiedliche Zugang zu Ressourcen würde neben distributiven Benachteiligungen auch die Produktionskosten unterschiedlich gestalten, die Folge wären Fehlallokationen, die mit der Schaffung von Infrastruktur vermieden werden sollen. Zuvor und in Kapitel 3.2.5 wurde belegt, dass diese Leistungen auch als Renten erscheinen und die Form einer Grundrente annehmen können.

Die Tatsache selbst scheint weitgehend akzeptiert, nur die weiteren Interpretationen unterscheiden sich. Becker (1986:136ff) stellt in der Diskussion der redistributiven Rente die Tatsache in den Vordergrund, dass durch staatliche Förderungen eigentlich nur eine neue Form von Differentialrente geschaffen oder die gegebene verändert wird. Sie konzentriert sich damit auf die differenzierende Wirkung der Redistribution auf unterschiedliche Wohnviertel, während Bodenschatz (1978) und Dietrich (1978) die Beziehung zwischen Mietern und Eigentümern betrachten und zur Ansicht kommen, dass hier eine Verstärkung der Monopolrente vorliegt.¹⁷¹

Eine Wirkung der staatlichen Leistungen auf die Bodenwerte wird u.a. von den oben genannten Autoren und in den Arbeiten zur Tiebout-These bestätigt. Die skizzierten Wirkungen derjenigen Staatstätigkeiten, die hier zur Redistribution gezählt wurden, sind allerdings zu verschieden, um in einer der bisher diskutierten Kategorien eingeordnet zu werden. Direkte Förderungen oder räumlich differenziert zur Verfügung stehende Angebote mögen in Bodenwerten einzelner Standorte sichtbar werden, aber weder die Gesamtanlage der Infrastruktur kann in ihrer

.

¹⁷¹ Nach der hier dargestellten Sicht der Grundrente liegt der Unterschied dieser Analysen in einer politischen Bewertung, nicht in der Sache selbst. Bodenschatz (1978) trennt nicht zwischen den durch Redistribution direkt erlangten Vorteilen, allgemein erhöhter Nachfragekraft und der Erreichbarkeit von Grundstücken, weil er die Herkunft ideologisch betrachtet. Ähnlich wirkt die Analyse bei Marx (1894:632), der die hier genannten Investitionen nicht von den Investitionen des Eigentümers getrennt diskutiert: „Kapital kann in der Erde fixiert, ihr einverleibt werden, teils mehr vorübergehend, wie bei Verbesserungen chemischer Natur, Düngung usw., teils mehr permanent, wie bei Abzugskanälen, Bewässerungsanlagen, Nivellierungen, Wirtschaftsgebäuden etc [...]“. Die Nutzung dieser Verbesserungen kann nach Marx zu einem Teil der Rente werden.

Bedeutung von den gesamten Bodenwertsteigerungen getrennt werden noch darf die Rolle des Staates in der institutionellen Steuerung des Marktes vergessen werden.

Der Unterschied wird z.B. an der Finanzierung der Infrastruktur zur Feinerschließung eines Baugrundstückes deutlich. In Abbildung 2, S. 107, werden diese Kosten im Feld ganz rechts sichtbar. Sie müssen bis auf einen Selbstkostenanteil der Gemeinden von 10 % vom Eigentümer getragen werden und werden gewöhnlich auf den Baulandpreis aufgerechnet. Sie werden nach § 130 BauGB nach tatsächlichen Kosten abgerechnet und haben so keinen Bezug zur gesamten Wertsteigerung.¹⁷²

Diese ist aber erst möglich durch die Erschließung, und insofern wäre es legitim, auch die gesamte erfahrene Wertsteigerung als Erfolg der Redistribution darzustellen. Wird diese Logik konsequent weiterverfolgt, sind die Wertsteigerungen aller Grundstücke sowohl Ausdruck der mit den Eigentumsrechten erteilten Handlungsrechte als auch der Knappheit, die der Staat bzw. die Gesamtheit der Kommunen herstellen. Die Möglichkeit zur Teilnahme an der Wertsteigerung wird – im Falle der Angebotsplanung nach BauGB § 30 – nach Aspekten der räumlichen Entwicklung vergeben und kann dann eben durch die Zahlung der Erschließungskosten realisiert werden.

Wird Rente definiert als die Differenz zwischen Transfereinkommen und tatsächlich zu erzielendem Einkommen, können die durch redistributive Maßnahmen erlangten Vorteile in den Fällen, in denen durch die Redistribution erst die Entscheidung möglich wurde, die Nutzung aufzunehmen, nicht als Rente des Nutzers bezeichnet werden. Dann ist die Differenz negativ, es fließt kein Einkommen. Wenn die Summe aus der Eigenleistung des Nutzers und der redistributiven Rente notwendig ist, um die Nutzung aufzunehmen, lässt sich nur eine Konsumentenrente realisieren, es entsteht keine Grundrente.¹⁷³

Diese Argumentation beachtet aber wiederum nicht die Akkumulation, die dazu führt, dass dieser Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt, wenn sein Transfereinkommen gesunken ist, eine Rente realisieren kann, wenn er sein Grundstück verkauft. Bestehen die Vorteile immer

.....

¹⁷² Die gesamte Materie ist geregelt in den §§ 123 – 134 BauGB. Die Erschließungspflicht nach § 30ff BauGB stellt ein Beispiel für das Zusammenwirken von materiellen und immateriellen Strukturen dar. Ohne die Pflicht wäre die Einrichtung der Infrastruktur ein zu hohes Risiko für den Betreiber, die Verpflichtung ist wiederum aus individueller Sicht ein Nachteil, obwohl das Produkt, erschlossen zu sein, ein großer Vorteil ist.

¹⁷³ Konsumentenrente entsteht, wenn ein Konsument ein Gut, für das er einen höheren Preis akzeptiert hätte, aufgrund von Marktunvollkommenheiten zu einem günstigeren Preis nutzen kann, vgl. Wachter (1993:59f).

noch, die für ihn die Nutzung überhaupt ermöglicht haben, werden sie in den kapitalisierten Kaufpreis einfließen und so zur Rente. In Kap 3.2.5.3 wurde auch darauf hingewiesen, wie sich staatlich zur Verfügung gestellte Gelder in absoluten Renten der Ersteigentümer niederschlagen können. Eine Wirkung bei der Bildung der Grundrente ist der staatlichen Unterstützung also in jedem Fall nachzusagen.

Die Gesamtheit der zuvor genannten Leistungen ist explizit dazu gedacht, Ergebnisse herbeizuführen, die allein aus dem Markt heraus nicht erfolgt wären. Die Anwendung der hier zunächst verfolgten Definition der Rente in der Neoklassik kann daher nicht erfolgen. Damit tritt neben die Marktunvollkommenheiten des Bodens bzw. der Verfügungsrechte an Boden, die bisher diskutiert wurde, auch die Verzerrung durch staatliche Tätigkeiten.

4 Boden und Markt

In der vorhergehenden Diskussion der Grundrente in Kategorien wurden Unterschiede in den Erklärungsgehalten verschiedener Theorien herausgearbeitet. Problematisch für eine zusammenfassende Betrachtung der erarbeiteten Einschätzungen ist, dass Argumente aus verschiedenen Schulen genutzt wurden und deduktive Ableitungen lebensweltlichen Erfahrungen gegenübergestellt wurden. Aus der Sicht des an der Wirkung interessierten Planers oder Raumbeobachters ist dies legitim, aus Sicht eines Wirtschaftstheoretikers wurden damit allerdings Äpfel und Birnen mit dem unannehmbaren Ergebnis verglichen, der Unterschied sei wohl nicht so gravierend.

Auch die maßgebliche Literatur zum Thema leidet genau unter dieser Unvereinbarkeit. Obwohl der Mangel am Erklärungsgehalt der neoklassischen Theorie im Thema der Bodennutzung stärker kritisiert werden kann als in anderen gesellschaftlichen Handlungsfeldern, werden in der Beschreibung von Raumentwicklungsprozessen doch immer wieder auch neoklassische Argumentationen benutzt und die auf dieser Basis entwickelte Methodik der Raumbeobachtung angewendet. Dieser Umstand kann mit der Anwendbarkeit der neoklassischen Methode als Beschreibung erklärt werden. Die von Schumpeter (1907:31) gerühmte Einfachheit dieses Ansatzes ist auf der Basis einer umfassenden Theorie nicht zu erreichen.¹⁷⁴

Dies kann innerhalb einer theoretischen, abstrakten Diskussion auch als ernstzunehmendes Argument gewürdigt werden, im Bezug auf die Erklärung gesellschaftlich relevanter Phänomene ist diese Haltung nicht ohne weiteres zu akzeptieren. Die Kritik an dieser analytischen Behandlung des Bodeneinkommens betrifft deren ethische und wissenschaftliche Implikationen.

Die ethisch basierte Kritik an der Gleichsetzung von Boden- und Kapitaleinkommen knüpft an die grundlegende Kritik an den Eigenschaften des privaten Bodeneigentums selbst an. Eine Kritik auf dieser Ebene scheint nicht zu verhindern sein: die Tatsache, dass Boden unverzichtbarer Lebensraum ist, lässt sich argumentativ sowohl in die Richtung verwenden, privates Eigentum als unabdingbar für individuelle Freiheit anzusehen als auch einen Zugriff der Gesellschaft auf den gemeinsamen Lebensraum zu fordern. Lösungsversuche dieses grundlegenden

.....

¹⁷⁴ Der analytische Vorteil von Grenzkostenbetrachtungen besteht u.a. darin, alle Phänomene der Produktion und Distribution innerökonomisch erklären zu können, statt – wie die Klassiker und Marx – exogene Begründungen wie das Existenzminimum der Arbeiter einführen zu müssen, vgl. Franck (1989:59).

Problems werden voraussichtlich nur Teile der erkannten Problematik für alle Beteiligten zufriedenstellend lösen, andere dafür nicht.

Das Recht der Aneignung der Gewinne aus Gütern im privaten Eigentum folgt nicht direkt aus den Eigentumsrechten selbst, wohl aber aus deren institutioneller Ausformung. Das zuvor benannte grundlegende Problem wird damit schon verschärft, wie die kontroversen Diskussionen aus der Frühzeit der Grundrentendiskussion zeigten. Eine weitere Verstärkung erfährt die Kritik dann dadurch, dass in der Neoklassik – als herrschende Schule der Volkswirtschaftslehre – die Einkommen aus Eigentumsrechten an Boden mit denen aus Kapital gleichgesetzt werden und so eine Legitimation geschaffen wird, Boden als Kapitalanlage zu behandeln.

Abweichende Ansprüche an die Nutzung von Boden, die z.B. aus gesellschaftlichen Ansprüchen an eine sozial gerechte Verteilung des gemeinsamen Vermögens, der Rechte an Raumnutzungen oder aus ökologischen Betrachtungen folgen, werden so schwerer durchsetzbar. Lösungen, mit denen die genannten Interessen zur Geltung gebracht werden sollen, müssen sich einer ökonomischen Bewertung unterziehen und werden auf dieser Ebene mit den Gewinnen aus Bodennutzungen verglichen.¹⁷⁵

Weitere generelle Kritik am Verschwinden der Grundrente als eigenständigem Erklärungsansatz folgt aus der in Kap. 2.3.1 skizzierten Kritik am modelltheoretischen Ansatz der Neoklassik. Die Arbeitsweise, eine Grundannahme mit weiteren Annahmen zu stützen, führt zu einer Analyse der Theorie, nicht der Realität. Die Anwendung der neoklassischen Theorie auf den Faktor Boden kann nur als Standorttheorie bezeichnet werden, eine Grundrententheorie ist durch die Gleichsetzung von Boden und Kapital nicht möglich. Neoklassische Raumökonomie behandelt Boden als Konsumgut und ist folglich eine Theorie des privaten Konsums standörtlicher Gelegenheiten. Die Herstellung dieser Gelegenheiten wird auf die privaten Investitionen in Boden bzw. dessen Nutzung reduziert, da die Rolle des Staates weder in der Herstellung der Eigentumsrechte noch in weiteren raumrelevanten Tätigkeiten betrachtet wird.

Dies ist eine weite Abkehr von der Analyse realer Prozesse zur Abstimmung von Raumnutzungen. Die neoklassische Diskussion der Grundrente stellt die Funktionsweise des Marktes als Verteilungsmechanismus in den Mittelpunkt, die Diskussion wird aber nie unabhängig von der Existenz eines Staates geführt werden können. Dies ist einfach zu begründen: die Vergabe

.

¹⁷⁵ Vgl. für diese Argumente die Bemerkungen zum „Dreieck der Nachhaltigkeit“, hier in Fn. 243, S. 164.

von Eigentumsrechten setzt einen bestehenden Staat voraus oder ist der Beginn einer Organisation, die Staatsaufgaben übernimmt. Mit den Eigentumsrechten entsteht dann auch der entsprechende Markt. Beide Abstimmungsmechanismen beziehen sich von Anfang an aufeinander, die Diskussion einer reinen Marktlösung der Bodennutzung kann daher streng genommen nicht gelingen bzw. keine Beiträge zur Lösung konkreter Probleme erbringen.

Nach einigen grundsätzlichen Aussagen über Verfügungsrechte und Grundrenten werden anschließend Entstehung und Aneignung von Renten noch einmal auf der Ebene der Einkommenstheorie diskutiert. Danach wird zur Verdeutlichung des Zusammenwirkens der betrachteten Rentenkategorien in der räumlichen Entwicklung eine in den bisherigen Teilen der Arbeit sichtbar gewordene Diskrepanz aufgearbeitet. Die Argumente, die nach Demsetz zur Einführung von Eigentumsrechten führten (vgl. Kap. 2.2.3), sollen hier thesenhaft die von Ricardo nicht erklärte Aneignung neuer Flächen ersetzen. Dies wird in Form einer Betrachtung der hypothetischen Entwicklung und räumlichen Ausbreitung des auch von Demsetz betrachteten Indianerstammes geschehen. Diese Form ermöglicht einige systematische Betrachtungen über Zusammenhänge zwischen externen Effekten und Grundrenten. Beide Herangehensweisen zusammen bilden ein Fundament für die Ableitung von Implikationen für die aktuelle räumliche Entwicklung.

4.1 Verfügungsrechte und Grundrente

„If air, water, the elasticity of steam, and the pressure of the atmosphere, were of various qualities; if they could be appropriated, and each quality existed only in moderate abundance, they, as well as the land, would afford a rent [...]“. (Ricardo 1817:34). In der Folge diskutiert Ricardo vorrangig die Qualität der Güter, es gibt aber keinen logisch zwingenden oder in der Sache liegenden Grund, in der o.g. Aufzählung die „Naturkräfte“ in den Vordergrund zu stellen. Die Bedeutung der Verfügungsrechte wird von ihm nicht anerkannt, obwohl sie als die einzige Bedingung in der Aufzählung als allein hinreichend angesehen werden können. Bei allen Bedingungen muss zumindest eine weitere Bedingung erfüllt sein, um zu einer Rente zu führen. Eigentumsrechte – „appropriated“ – stehen aber für Eigentümer, die im Gegensatz zu „Naturkräften“ oder „Qualitäten“ zu freien Entscheidungen fähig sind. Eigentümer können Renten erzeugen, indem sie Knappheit – „moderate abundance“ – herstellen.

Deutlich wird die Vernachlässigung der Eigentumsrechte auch in Robinson's Definition der Rente, die wohl eine prinzipielle Offenheit für alternative Interpretationen der Eigentümerinte-

ressen bietet, letztlich aber im Rahmen der neoklassischen Annahmen verbleibt. Nach Robinson (1933:102) können alle Beträge, die für die Bodennutzung gezahlt werden, als Rente bezeichnet werden, da Boden von Natur aus gegeben ist und zu seinem Vorhandensein keinen Anreiz braucht.

Haman (1969:48) deutet Argumentationen dieser Art als Rückfall in die Vorstellungen der klassischen Ökonomen: „Allen solchen Vorstellungen liegt noch der Gedanke zugrunde, dass es so etwas wie eine natural-ökonomische Verteilung gibt [...]. Einen „wirklichen“ Beitrag des Faktors Boden zum Sozialprodukt gibt es nicht mehr, als es etwa einen bestimmten Beitrag der Luft gibt. Die Grundrente ist vielmehr ein soziales Phänomen, eine Erscheinung, die sich aus der Knappheit des Bodens und aus der Tatsache ergibt, dass alle Menschen Boden brauchen, aber nur ein Teil der Bevölkerung Boden besitzt.“

Haman macht gerade darauf aufmerksam, dass das „soziale Phänomen“ der Grundrente eben auch in der Nutzung anderer Umweltgüter entstehen kann. Vorteile, die bei der Nutzung von freien Gütern entstehen, werden durch die Rechtmäßigkeit der Aneignung durch Eigentumsrechte in Renten überführt. Wenn private Eigentumsrechte an Umweltgütern entstehen, können bestehende Knappheiten zur Erzielung von Gewinnen genutzt und bei günstigen Konstellationen auch Knappheiten erzeugt werden. Die Konsequenzen der möglichen Aneignung von Umweltgütern sind durch die intensive Diskussion der Grundrente bekannt und voraussehbar.

Den zuvor diskutierten Argumenten in den unterschiedlichen Ansätzen folgend, können die diskutierten Kategorien der Grundrente in zwei Gruppen aufgeteilt werden: Grundrenten entstehen aufgrund von Unterschieden in der Eignung von Grundstücken für potentielle Nutzungen, wobei die Unterschiede entweder Qualitäten des Grundstücks reflektieren oder aufgrund von verfügungsrechtlichen Regelungen zustande kommen.¹⁷⁶

Beziehungen der diskutierten Rentenkategorien untereinander und die Zuordnung der Erklärungsansätze stellt Abbildung 3, S. 125 dar.

.....

¹⁷⁶ Die Qualitäten eines Grundstückes können natürlich sein oder durch Infrastruktur technisch geschaffen werden, die monetäre Bewertung der Qualität wird sich immer auf den Stand der technischen Entwicklung beziehen. Mit der gewählten Unterteilung wird die Systematik von Pfannschmidt (1972:30ff) grundsätzlich akzeptiert, die Unterteilung in 8 Grundrentenkategorien aber abgelehnt. So ist die „Erwartungsrente“ (ebd.:31) mit Gewinnen aus der hier diskutierten Spekulation identisch, sie ist ein Teil der absoluten Rente.

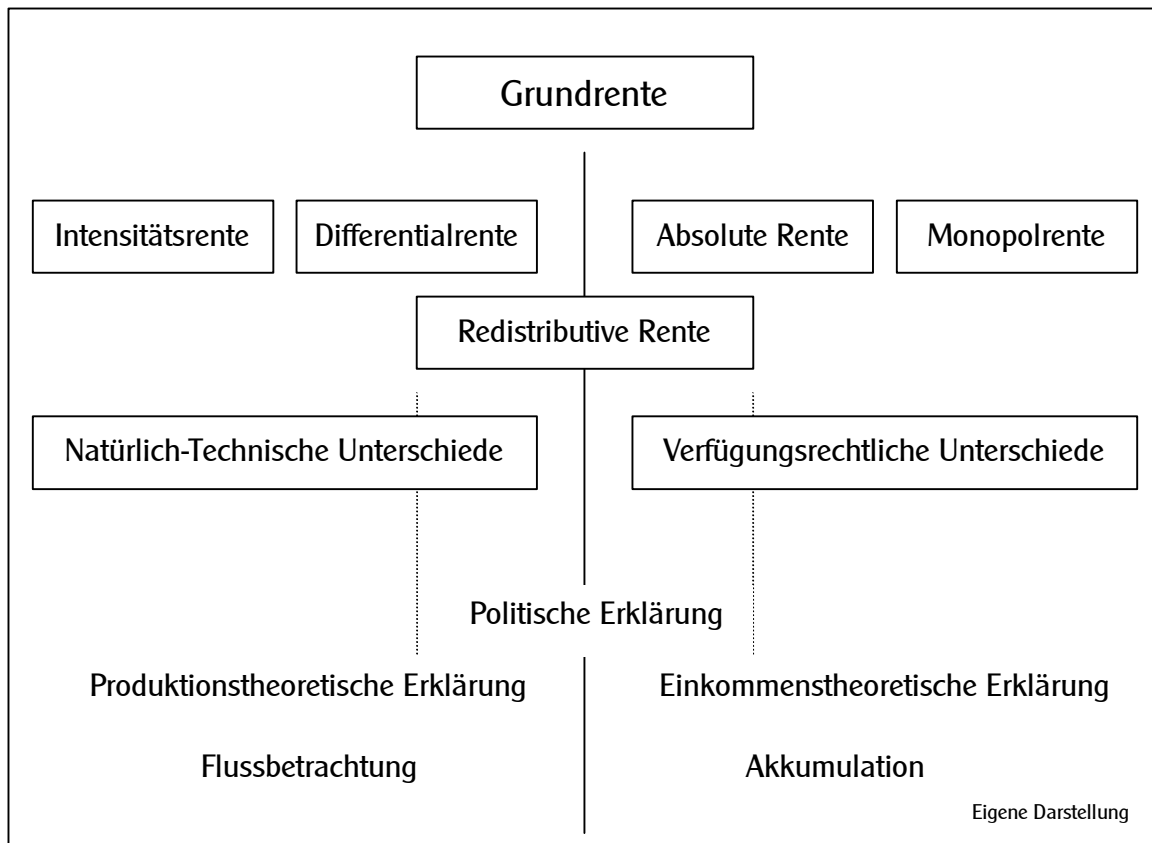


Abbildung 3: Schema der Entstehung und Erklärung von Grundrenten

Die beiden Ansätze der natürlich-technischen und der verfügungsrechtlichen Entstehung beanspruchen jeweils Allgemeingültigkeit. Sie werden aus diesem Grund hier als gleichberechtigt dargestellt. Die Darstellung auf einer Ebene darf nicht dazu verleiten, die Grundrente als Addition der einzelnen Kategorien anzusehen, beide Erklärungsansätze schließen den jeweils anderen ein.¹⁷⁷ Die produktionstheoretische Erklärung im neoklassischen Verständnis erklärt das Bodeneinkommen im Verhältnis zu dem der anderen Produktionsfaktoren. In der Abbildung wird dieser Bereich deutlich von der Betrachtung der verfügungsrechtlich orientierten Betrachtung der Akkumulation abgegrenzt. Auf dieser Ebene liegt eine klare Unvereinbarkeit der Ansätze vor. Die redistributive Rente ist diesen beiden Positionen nicht klar zuzuordnen, für sie gilt ein eigener Begründungszusammenhang. Er schließt die anderen nicht aus, aber modifiziert sie. Dieser Ansatz kann insofern Allgemeingültigkeit beanspruchen, als die Ausges-

¹⁷⁷ Die Auffassung, dass absolute Rente (oder auch Monopolrente) das gesamte Rentenvolumen umfasst, ist hier nicht abgebildet (vgl. dafür Abbildung 4, S.127).

taltung der institutionellen Regelungen die Bedingungen für die Entstehung und Aneignung der Renten in den weiteren Kategorien setzt. Die Vermögenswerte, die durch Redistribution entstehen bzw. angeeignet werden können, stellen jedoch nicht den gesamten Bodenwert dar, insofern kann mit dieser Erklärung kein Absolutheitsanspruch verbunden werden.

4.2 Entstehung und Aneignung der Grundrente

Nach dem neoklassischen Verständnis ist der Betrag, unter dem ein Eigentümer das in eine Produktion investierte Kapital einer alternativen Verwendung zuführt, weil es so eine höhere Rendite erzielen kann, die Grenze zwischen Transfereinkommen und Rente. Alle über das Transfereinkommen hinausgehenden Einnahmen entstehen infolge von Marktunvollkommenheiten. Damit mit dem Konzept der Rente in dieser Definition reale Prozesse auf dem Bodenmarkt erklärt werden können, müssen die Annahmen über die Gründe der Marktunvollkommenheiten die in der Realität gegebenen Restriktionen abbilden.

Ist eine hohe Übereinstimmung der Fall, können allen Nutzungen in einer abstrakten Analyse die gleichen „Startbedingungen“ unterstellt werden. Dann kann diejenige Nutzung bestimmt werden, die einen gegebenen Standort optimal nutzen kann und das Bestreben der Marktteilnehmer wird dazu führen, dass diese optimale Lösung verwirklicht wird.

Die scheinbar eindeutige grundlegende Definition ist auf Boden jedoch nicht oder nur sehr eingeschränkt anwendbar, die Übereinstimmung der angenommenen Marktunvollkommenheiten mit den realen Gegebenheiten weist einige gravierende Mängel auf. Die Funktionen von Eigentumsrechten an Boden führen dazu, dass Grundrenten nicht durch die Konkurrenz um knappe Standorte aufgehoben werden. Eigentumsrechte erzeugen selbst eine Marktunvollkommenheit, indem sie Abhängigkeitsbeziehungen herstellen, und sie erzeugen in Verbindung mit dem Erbrecht deren Fortbestand, indem sie eine dauerhafte Abschöpfung eines Nutzenstroms zusichern.

Durch die in der Neoklassik verwendete Analyse einer Wirtschaft im stationären Zustand werden die Folgen dieser Marktunvollkommenheit durch Akkumulation nicht betrachtet. Wird eine dynamische Betrachtung angestellt, wird die Akkumulation von Kapital beobachtbar. Sie wird allokativ wirksam, wenn akkumuliertes Kapital ein höheres Rentengebot abgeben kann als eine projektierte Nutzung.

Die Eigenschaften des Bodens und der Rechte führen dazu, dass das Transfereinkommen, so wie es in der neoklassischen Theorie definiert wird, nahezu auf Null sinkt. Abbildung 4 verdeutlicht dies in Relation zum gesamten Bodenwert und anderen Erklärungen der Grundrente.

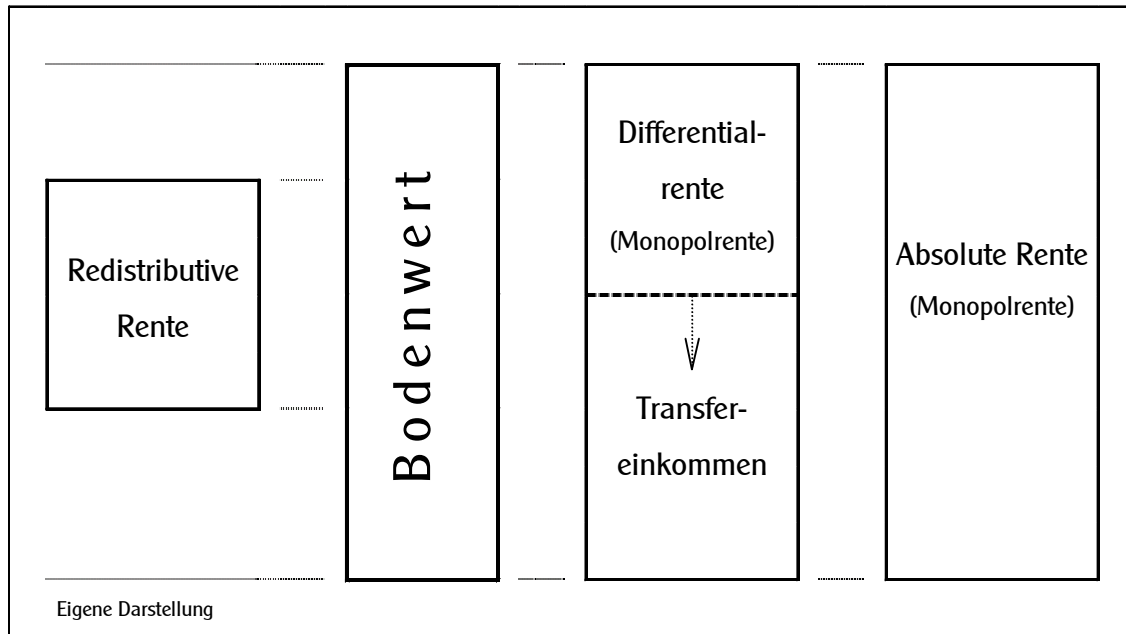


Abbildung 4: Grundrente und Grundrentenkategorien

Die als Bodenwert bezeichnete Größe soll hier als durchschnittlicher Marktwert auf der Grundlage relevanter Vergleichsfälle verstanden werden. Dieser in den Bodenrichtwertkaten abgebildete Wert ist nicht als absolute, verbindliche Größe zu verstehen, sondern dient als Anhaltspunkt in konkreten Kaufverhandlungen, deren Ergebnisse auf der Basis der individuellen Vermögenslage der Beteiligten frei verhandelbar sind.¹⁷⁸ Der Bodenwert in dieser Definition entspricht daher z.B. nicht der sichtbaren Rendite eines Grundstücks (der umgangssprachlichen „Grundrente“), da diese individuellen Bewertungen unterzogen werden.

Sinkt, wie dargestellt, die behauptete Grenze zwischen „Differentialrente“ (die auch in dieser Theorie mit „Monopolrente“ bezeichnet werden kann, s.u., Kap. 4.2.1) und „Transfereinkommen“, entfällt schrittweise der Druck, ein Grundstück ökonomisch rational zu bewirtschaften.¹⁷⁹ Damit ist aber nicht primär ein Zustand der freien Mobilität hergestellt – die Bewertung der

¹⁷⁸ Vgl. zum Begriff der Bodenrichtwerte Dieterich/Kleiber (1998:38f).

¹⁷⁹ Das Transfereinkommen wird weiterhin zur Argumentation benutzt, um den Anschluss an die reflektierte Diskussion der Neoklassik zu erleichtern. Es ist nachfolgend als „fiktives Transfereinkommen“ zu verstehen.

Mobilität nehmen Marktteilnehmer nur eben nach Kriterien vor, die nur zufällig der dynamischen Raumentwicklung entsprechen, die für eine optimale Allokation theoretisch notwendig ist. Aus Sicht der Eigentümer ist die Betonung der Statik eventuell wichtiger, wenn ihre aktuelle Einkommenslage und die wirtschaftliche Situation dies zulässt oder empfiehlt. Das Sinken des Transfereinkommens führt zu einem Zustand, in dem Standorte vor der Übernahme durch Konkurrenten so lange geschützt sind, wie der aktuelle Eigentümer sich die Nutzung leisten kann oder will.

Für die Raumökonomie ergibt sich auch das Problem, dass die grundlegende Definition der Rente in der neoklassischen Theorie von einer produktiven Nutzung ausgeht, in der Kapital für die Aufrechterhaltung einer Produktion aufgewendet werden muss. Wird eine konsumtive Nutzung des gleichen Gutes vorgenommen, muss auch sie beachtet werden: die Konsumtion beeinflusst durch räumliche Organisation, durch Inanspruchnahme des Raumes auch die Anordnung der Produktion.

Werden in der Folge dieses Problems analytisch beide Nutzungsarten zum Konsum gezählt, wird ein Wechsel vollzogen, der Auswirkungen hat auf die Reichweite der möglichen Ergebnisse. Die ersten Standorttheoretiker, die den Einfluss der räumlichen Organisation auf die gesellschaftliche Wohlfahrt untersuchten, gingen von einer bestmöglichen und intensivsten Ausnutzung des Bodens aus. Dieser Argumentation wird die Basis entzogen, wenn Standortwahl über Konsum erklärt wird.

Auf der Grundlage der vorgebrachten Argumente lässt sich im nächsten Schritt der Arbeit eine zusammenfassende Betrachtung der Grundrentenkategorien anstellen.

4.2.1 Differentialrente, Monopolrente, Intensitätsrente

Neoklassische Standorttheorie beschreibt mit dem Sammelbegriff der Differentialrente die Erlöse einer Grundstücksnutzung, die als Folgen von Marktunvollkommenheiten über das für ihren Fortbestand notwendige Maß hinausgehen. Mit der Definition wird die Entstehung der Rente auf die Nutzung bezogen, da die Eignung eines Grundstückes für die Nutzung im Sinne einer Qualitätsrente bewertet wird.

Der Betreiber einer Nutzung hat die Funktion, seine Nutzung nach dem Kriterium der ökonomischen Rationalität auszurichten. Ist er selbst der Eigentümer, erscheint für ihn eine Rendite, in der kein Unterschied zwischen geschäftlichem und standörtlichem Erfolg erkennbar ist. Ist er Pächter, ist es der neoklassischen Theorie nach Aufgabe des Eigentümers, die finanzielle Leistungsfähigkeit des Nutzers im Interesse einer Abschöpfung bestmöglich auszunutzen. In

einem optimalen Marktmodell schöpft der Eigentümer genau den standörtlichen Erfolg, den Bodenwertanteil der Nutzungserlöse, ab. Bei einer Eigentumsübertragung werden alle mit der Differentialrente erfassten Umstände bewertet und so für den nächsten Eigentümer zum Zwang, sein Objekt ökonomisch rational zu nutzen.

Sowohl die Einzigartigkeit eines jeden Grundstückes als auch die Machtstellung der Eigentümer gegenüber den Nachfragern wird in der Neoklassik als dem Markt immanent angesehen. Diese Art der „natürlichen Monopole“ müssen und können daher in einer neoklassischen Analyse mitbetrachtet werden. Die Begriffe Monopolrente und Differentialrente sind insofern als deckungsgleich anzusehen. Beide entstehen, indem zu einem fiktiven Transfereinkommen ein Betrag hinzugefügt wird.

Die Bodenwerte stellen dennoch keine einfache Addition verschiedener Anteile dar. Die wissenschaftlich exakte und monetarisierte Trennung der beiden Kategorien ist nicht möglich. Jeder einzelne Bodenwert stellt einen Monopolwert dar, der sich auf das erreichte staatliche und regionale Wohlstandsniveau bezieht und die Verfügbarkeit von aktuellen sowie antizipierten Vorteilen der jeweiligen Standorte reflektiert. Eine Folge der Verfügbarkeit bestimmter Vorteile von Grundstücken für bestimmte Nutzungen wiederum ist der Grad der Durchsetzbarkeit der jeweiligen Verfügungsrechte und Interessen der Eigentümer. Im Monopolbegriff ist gleichzeitig das neoklassische Verständnis der Knappheit von Grundstücksqualitäten als auch der Begriff der Knappheit als Resultat von Preisforderungen vertreten.

Die Durchsetzbarkeit der Eigentumsrechte, der hier in Kap. 2.2.4 ein entscheidender Einfluss auf den Preis zugesprochen wurde, kann nicht so operationalisiert werden, dass eine sinnvolle Trennung zwischen Monopolrenten und Differentialrenten möglich wäre. Entstehen z.B. auf dem Mietwohnungsmarkt durch einen Nachfrageüberhang Extragewinne, können diese immer auf Unterschiede in den Objekten oder in den Verfügungsrechten über die Objekte zurückgeführt werden. Diese hängen zusammen wie Henne und Ei. Mit einem Verfügungsrecht an Boden werden Rechte auf den Bezug von Monopolpreisen zugeteilt, die sich in ihrer Höhe von Objekt zu Objekt unterscheiden und daher als Differentialrenten erscheinen.¹⁸⁰

.

¹⁸⁰ Das stetige Abfallen der Bodenpreise in weiterer Entfernung zur Stadt lässt sich sowohl auf der Basis der Differentialrenten- als auch der Monopolrententheorie prognostizieren. Dies zeigt, dass weitere Bedingungen erfüllt sein müssen, um die Gültigkeit der neoklassischen Annahmen zu beweisen.

Die Intensitätsrente, die von den Klassikern an der Betrachtung der landwirtschaftlichen Nutzung diskutiert wurde, kann mit der Behandlung aller Bodennutzungen als Konsum nicht mehr sinnvoll als Kategorie der Analyse verwendet werden. Im „Mehr-Korn-Modell“, industriell-gewerblicher Produktion und einer ausschließlich über die Nachfrage erklärten Wertzumessung kann Flächenproduktivität nicht mehr als Maß der Intensität der Flächennutzung angesehen werden.¹⁸¹ Die Nutzungskategorien und Intensitätsvorgaben, die mit den Baurechten selbst erteilt werden, erschweren eine aussagekräftige Analyse zusätzlich.

4.2.2 Absolute Rente

Da die Neoklassik die Entstehung einer Rente immer auf einen Produktionsgewinn zurückführt, wird eine absolute Rente verneint. Ein Preis, der das Transfereinkommen aus der vorherigen Nutzung von Grundstücken übertrifft, wird damit erklärt, dass der Marktpreis durch Zurückhaltung eines oder mehrerer Grundstücke höher steht. Im idealen Marktmodell der neoklassischen Theorie kann dies nicht passieren, da prinzipiell alles Land zur Verfügung steht und nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten genutzt wird.

In der Realität kann sich die marktwirtschaftlich effiziente Nutzung erst durch die vorherige Umwandlung der Nutzungsrechte in eine Kategorie mit höherwertigen Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Damit kann eine Situation eintreten, in der ein Ersteigentümer ein Gut besitzt, das er nicht selbst nutzen will, nach dem aber Nachfrage besteht. Die Aufgabe des Eigentümers ist es dann nach neoklassischer Auffassung, durch abwartendes Verhalten den optimal hohen Preis für das Grundstück zu ermitteln und zu diesem Preis auch zu verkaufen. So wird dieser Prozess vorrangig aus der Perspektive der Nachfrage beobachtet, und es entsteht ein Preis, der die Kaufkraft der Nachfrage wiedergibt. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Preisen gibt dann eine um den Monopolgrad des Teilmarktes angehobene Differentialrente, da die Qualitäten des Grundstücks als Ursache für die Unterschiede ausgemacht werden.

Der Betrag, der als absolute Rente bezeichnet werden kann, wird so als Folge einer Störung des Marktes durch staatliche Eingriffe wie Städtebauplanung nach deutschem Muster erklärt. Der Fortbestand dieser Preisgestaltung scheint unvermeidlich: Baurechte werden nach räumlichen Überlegungen erteilt, nicht nach konkretem persönlichen Bedarf.

.....

¹⁸¹ Häufig kann z.B. der (vorübergehende) Erfolg einzelner innovativer Betriebe in den umsatz- und finanzstarken Sektoren der aufkommenden informationsverarbeitenden Industrie nicht dem Standort zugerechnet werden.

Damit ist aber eben nicht der Grund für die Entstehung benannt, denn der liegt weiterhin in der Entscheidung des Eigentümers. Wird dessen Rolle in der Aneignung betrachtet, kann nicht von einer Differentialrente gesprochen werden. Der Ersteigentümer wird durch die Zahlung des jeweiligen Transfereinkommens ausreichend für den Verlust entschädigt, alle darüber hinausgehenden Preisbestandteile können als absolute Rente bezeichnet werden.

Sachlich kann diese Argumentation durch Hinweise auf die Abhängigkeit der Nachfrage vom Angebot begründet werden. Auf der Seite des Eigentümers besteht ein Ausschlussrecht, das er nach seinen eigenen Vorstellungen ausüben kann. Auf der Seite der Nachfrager kann jegliche „Bodensperre“, ob durch private oder staatliche Aktion, dadurch aufgehoben werden, dass Standorte in anderen Räumen gesucht werden. Wenn die Nachfrage mobil ist, kann sie die Immobilität des Angebotes ausgleichen. Nachfrage ist aber nicht so mobil, dass die Immobilität des Bodens unter allen Umständen aufgewogen würde: Bindungen an den Standortsuchraum entstehen durch soziale und wirtschaftliche Beziehungen. Diese Bindungen führen zur Begrenzung des Suchraums, und in diesem Raum wird die Möglichkeit für Ersteigentümer gegeben sein, eine absolute Rente abzuschöpfen.

Damit ist aber auch nur eine eingeschränkte Definition der absoluten Rente als Gegenbild zur neoklassischen Verneinung erreicht. Die Begründung der absoluten Rente über das Ausschlussrecht des Eigentümers und die Unausweichlichkeit des Aufenthaltes im Raum werden auf einer Ebene wirksam, die mit den oben geführten Argumenten nicht erfasst wird.

Die argumentative Verteidigung der Existenz der absoluten Rente bestreitet nicht das Vorhandensein von Unterschieden in der Qualität. Die Argumentation stellt heraus, dass eine monetäre Bewertung erst entstehen kann, wenn die grundsätzliche Entscheidung gefallen ist für die Einführung des privaten Eigentums an Boden. Alle Monopol- und Differentialrenten sind als sekundäre Erscheinungen zu werten, da sie auf die Möglichkeit der privaten Aneignung und die damit verbundene monetäre Bewertung zurückzuführen sind.

Der maßgebliche Unterschied in der Erklärung der absoluten Rente und Monopolrente ist die Verweigerung der Nutzungserlaubnis (vgl. Marx 1894:761ff). Da diese auch ein zwingender Teil derjenigen Verhandlungen ist, die dann doch zu einer Erlaubnis der Nutzung und einer Monopolrente führen können, werden die Argumente nie ganz trennbar sein.

Argumente für die Richtigkeit der Entscheidung für privates Bodeneigentum als Rechtsinstitut und die damit verbundenen Aneignung von Renten gehen letztlich auf normative Vorstellungen zurück, wie z.B. bei Schumpeter (1908:324): „Was ist natürlicher, als zu sagen, dass für Grund und Boden ein Preis gezahlt wird, weil er nützlich ist, weil man ihn braucht?“

Man kann ebenso gut behaupten, dass die natürliche Reaktion auf ein knappes Angebot an Grundstücken in Trauer oder Freude besteht, dass Architekturwettbewerbe durchgeführt werden müssen oder dass eine gesellschaftliche Einigkeit entstehen muss, alle Grundstücke zur Bebauung freizugeben. Ohne die grundsätzliche Entscheidung für das Privateigentum an Boden besteht keine Kopplung zwischen Knappheit und monetärer Bewertung, und selbst wenn dies akzeptiert ist, kann die Nachfragekonkurrenz nur die Gebote steigern.¹⁸²

Kein Angebot kann einen Landwirt zwingen, einen Preis zu akzeptieren, der den Gegenwert der aktuellen Nutzung seines Bodens übersteigt. Dass im Übergang zum Bauland aber doch auf diesem Wege eine absolute Rente entsteht, wird z.B. auch von Sieber (1970:100) beobachtet: „Wenn Bauland in die städtische Bauzone hineingerät, wissen manche Bauern sehr gut, was für maximale Preise dann erhältlich sind.“ Sieber kann trotzdem zum Ergebnis kommen, dass Spekulationsgewinne nur geringe Preisbestandteile von Bauland ausmachen (ebd.:75), da seine Untersuchung auf den Bereich der Zwischenerwerber begrenzt ist. Auf dem Hintergrund der Kritik an der neoklassischen Arbeitsweise ist seine Arbeit über die nicht beweisbaren Wirkungen der Spekulation als Beleg dafür zu werten, dass nicht unbedingt bewiesen werden kann, was beobachtet wird.

Dieser Irritation in der neoklassischen Theorie über die absolute Rente und die Übereinstimmungen mit dem Konzept der Spekulation und des Monopols folgt eine Unklarheit in der Einschätzung von Zielen und Maßnahmen der Planung. Haman (1969:34, Herv. i. Orig.) führt aus: „Die größere Knappheit der Grundstücke ist gewollt, sie ist ja eben der Sinn der Stadtplanungsmaßnahme. Dann kann man aber die daraufhin erfolgten Preiserhöhungen nicht als monopolistisch bezeichnen: Der Wettbewerb unter den Nachfragern *muß* die Preise so weit in die Höhe treiben, wie es der Knappheit der Grundstücke entspricht.“ Was für Haman der Sinn einer Maßnahme, wird von Pfannschmidt (1972:31) dagegen als „gemeindliche Bodensperre“ und der Preis als Monopolrente bezeichnet.¹⁸³

Die Folge der absoluten Rente für die Wirtschaft als Ganzes kann hier nicht ausführlich diskutiert werden. In der Anfangszeit der Diskussion um die Rentenentstehung insgesamt wurde der

.....

¹⁸² Die Argumentation gegen eine absolute Rente ist in der Neoklassik rein normativ. Nach Carell (1972:398f) „muß für ihn [den Boden, DB] etwas bezahlt werden“, weil für einen knappen Produktionsfaktor ein positiver Preis bestehen muss. Die Knappheit begründet er mit einem Neuentwurf von Malthus' Thesen einer über das weltweite Angebot gestiegenen Nachfrage.

¹⁸³ Die These wird weiterhin verfolgt: vgl. Aring (1999:43).

Unterschied diskutiert, ob Renten in Marktpreise einfließen oder Renten nur so hoch stehen können, wie die Marktpreise es erlauben. Die neoklassische Theorie akzeptiert nur letzteres, während eine kritische Sicht der gesamten Raumnutzung auch erfordert, die Berechtigung der erstgenannten Argumentation zu beachten. Akzeptiert man die absolute Rente als eine vom Eigentümer ausbedungene Zahlung für die Nutzung der schlechtesten Bodenart, gilt hierfür nicht mehr, dass der Preis der Güter die Rente bestimmt. Das Grundeigentum selbst hat Grundrente erzeugt, und diese Form der Grundrente fließt in den Produktionspreis am schlechtesten Standort ein. Das Maß der Entschädigung des Ersteigentümers für sein Grundstück steht nicht in einem Verhältnis zu seiner Nutzung, sie entspricht in der Höhe dem gegebenen Wohlstand einer Gesellschaft.

So hat der Einstiegspreis für Bauland aber auch maßgeblichen Einfluss auf die Preise aller Grundstücke und damit die gesamt erreichbare Wohlfahrt und deren Verteilung in der Gesellschaft. Es ist kein sicherer Anhaltspunkt vorhanden, diese Tatsache weiter zu bewerten. Die Höhe der sich aufeinander beziehenden Grundstückswerte kann in einer wohlfahrtstheoretischen Betrachtung zwar gegen die anderen Positionen gestellt werden, aber auch diese Relation, wenn man sie denn zweifelsfrei herstellen könnte, sagt nicht aus, welcher Beitrag damit zur gesamten Wohlfahrt geleistet wird.¹⁸⁴

4.2.3 Redistributive Rente

Ein weiterer Beitrag zum insgesamt sichtbaren Bodenwertvolumen ergibt sich aus vermögenswerten Vorteilen aufgrund staatlicher Leistungen. Im Zuge allgemeiner Staatstätigkeit und spezieller raumbezogener Maßnahmen werden nicht nur Gelder verteilt, die aus diesen Bereichen gewonnen werden. Redistribution besteht auch in der Verteilung von Geldern aus dem allgemeinen Steueraufkommen. Da damit räumliche Differenzen geschaffen werden, können

.....

¹⁸⁴ Eine Auseinandersetzung um die Kosten der Raumnutzung kann dies nicht ersetzen. Die ökonomische Effizienz einer Raumstruktur kann eventuell beschrieben werden, obwohl auch an derartigen Berechnungen große Zweifel angebracht sind. Der direkte Beitrag der Raumstruktur zur Wohlfahrt entzieht sich der ökonomischen und verallgemeinernden Bewertung, da u.a. nach vorher festzulegenden Kriterien die individuellen Verteilungen von Nutzen und Kosten zu bewerten wären. Die im Text genannte Größe betrifft das Verhältnis der in Eigentum gebundenen Mittel zu anderen Investitionen auf der volkswirtschaftlichen Ebene. Schätzwerte der Marktwerte aller Grundstücke schwanken zwischen etwa 5 Billionen € (vgl. Dieterich/Kleiber 1998:1) und 7 Billionen € (vgl. IZ 2003:6), wovon ca. 50 % in privatem Eigentum sind und dort ca. die Hälfte des gesamten privaten Anlagevermögens ausmachen (ebd.:20). In Kap. 4.4.3.2 wird das Thema mit Aussagen zur Wohneigentumsquote wieder aufgegriffen.

diese als Anlass zur Bildung von Differentialrenten aufgefasst werden, die resultierenden Preise geben die Wertschätzung der Individuen für bestimmte Maßnahmen des Staates wieder. Dadurch erreichte Vorteile werden in der neoklassischen Standorttheorie als Konsumentenrente bezeichnet, die bei Fortbestand der Leistungen bei einem Eigentumswechsel in die Preisforderung einfließen und so kapitalisiert werden.

Die Schaffung von räumlichen Differenzen durch die Ausstattung mit Infrastruktur ist nicht zu verhindern. Wird diese Notwendigkeit von bestimmten Gruppen in der Gesellschaft mit einem höheren Erfolg gefordert und für sich in Anspruch genommen, entstehen distributive Verteilungswirkungen, die resultierende Erlöse auch als Monopolrente erscheinen lassen. Vorteile durch Redistribution kann aber auch derjenige realisieren, der als Ersteigentümer ein Grundstück an einen Konsumenten verkauft. Diesem erscheint der gezahlte Bodenpreis, erhöht um einen frei verhandelbaren Anteil der voraussichtlichen Konsumentenrente, als absolute Rente.

Der Anteil der redistributiven Gelder wird in der neoklassischen Theorie als ein Teil einer Unternehmerrente oder eine Zuwendung an einen Haushalt behandelt und kommt so entweder der Produktion oder dem Konsum zugute. Je nach Konstellation einer betrachteten Transaktion wird sich die Auswirkung der vom Staat in verschiedener Weise gewährten Unterstützungsleistung in den zuvor genannten Rentenkategorien zeigen.

Jegliche Förderung, die in die Nutzung von Boden einfließt, ist für die jeweiligen Empfänger eine Rente, die den Druck nimmt, sich mit den eigenen Fähigkeiten am Markt zu beteiligen. Auch wenn letztlich die privaten Akteure entscheiden, kann der Staat theoretisch jede denkbare Raumstruktur über Redistribution herstellen oder zumindest attraktiv ausgestalten. Die ihm zur Verfügung stehenden Mittel erlauben gezielte Beeinflussungen auf allen Raumebenen, in allen Wirtschaftssektoren, einzelnen Branchen oder gesellschaftlichen Gruppierungen.

4.3 Externalisierung, Internalisierung und Grundrente

Mit der Nutzung von Umweltgütern, öffentlichen Gütern und freien Gütern lassen sich ökonomische Vorteile erlangen, die gleichzeitig als „externe Effekte“ und „Renten“ bezeichnet werden. Wird ein Umweltgut kostenlos genutzt, profitiert die gesamte Wirtschaft von der durch die Produzenten begangene Aneignung der Naturgüter. Die dabei produzierten externen Effekte werden dann von den Geschädigten geduldet. Renten entstehen innerhalb der von den externen Effekten gebildeten Verteilungsmasse, wenn Zugänge zu dem Gut unterschiedlich ausgestaltet werden oder wenn Produzenten Preise erzielen, die über ihren Produktionskosten liegen.¹⁸⁵

Instrumente zur Begrenzung des Verbrauchs von Naturgütern werden in der Umweltökonomie seit Jahrzehnten anhaltend diskutiert. Die Einführung von Zertifikaten zur Nutzung bestimmter Kontingente von Umweltgütern soll explizit zur Internalisierung externer Effekte und damit zu einer Reduktion des Verbrauchs führen.¹⁸⁶ Die in diesem Lösungsvorschlag entstehende Möglichkeit, Zertifikate zur Nutzung von Umweltgütern zu kaufen, beinhaltet genau die Bestandteile, die nach Ricardo zur Rente führen – Qualitäten, Verfügungsrechte und Knappheiten.¹⁸⁷

Renten werden in der AGT als Problem aufgefasst, das sich aufgrund der Marktkonkurrenz selbsttätig aufheben wird, während externe Effekte gewöhnlich als Problem angesehen werden, das einen staatlichen Eingriff erforderlich macht. Sachlich besteht kein erkennbarer Unterschied zwischen den Konzepten, so dass gerechtfertigt scheint, Renten als das Ziel genau der Internalisierung zu beschreiben, die Demsetz als Vorteil für die Gesellschaft darstellt.

Die Begründung der Entstehung über Marktunvollkommenheiten führt zu Gemeinsamkeiten der Konzepte der Renten und externen Effekten. Jede Arbeit über externe Effekte ist eine Arbeit über die Möglichkeiten, sich bei entsprechendem Verhalten die Vorteile positiver externer Effekte anzueignen und negative externe Effekte zu produzieren. Jede Aneignung eines solchen Vorteils kann auch als Rente bezeichnet werden. Wird die Aneignung durch Rechte an einem Grundstück ermöglicht, entsteht eine Grundrente – gleich, ob natürliche Eigenschaften durch

.....
¹⁸⁵ Vgl. die Argumentation zur Finanzwissenschaft hier auf S. 116f.

¹⁸⁶ Zertifikate als zeitlich begrenzte Nutzungserlaubnisse gehen auf die Arbeit von Dales (1970) zurück, vgl. Weimann (1991:157ff). Die abstrakte Grundlegung wird i.d.R. Coase zugeschrieben, der aber Verfügungs- und Eigentumsrechte diskutiert. Zu Zertifikaten im Handlungsfeld Bodennutzung vgl. Bizer (1997), NBBW (2004).

¹⁸⁷ Vgl. hier S.39 zum Zusammenhang von externen Effekten und Wohlfahrt nach Kaldor.

das Recht einem Eigentümer zugeordnet sind oder durch die Zuordnung eines Eigentümers erst eine Handlungsmöglichkeit entsteht.

4.3.1 Raumeignung im Modell

Das Auseinanderfallen der modelltheoretischen neoklassischen Diskussion und der eher auf Argumenten aus lebensweltlichen Zusammenhängen beruhenden Darstellung vor allem der absoluten Rente und Monopolrente führt zu einer „argumentativen Lücke“. Diese besteht auch zwischen der von Demsetz betrachteten Einführung von Eigentumsrechten – vgl. Kap. 2.2.3 – und der Argumentation von Ricardo, v. Thünen und den nachfolgenden Neoklassikern.¹⁸⁸

Die von Demsetz eingeführten Argumente basieren ausdrücklich auf der Betrachtung realer Verhaltensweisen, bieten also potenziell ein anderes Fundament für Argumentationen als die abstrakte Modelldiskussion. Dafür endet seine Analyse vor dem Punkt, an dem Ricardo und v. Thünen ihre Diskussionen beginnen. In der nachfolgenden Betrachtung werden daher Bestandteile der in Kap. 3.2 diskutierten Modelle in die von Demsetz geschilderte Situation eingeführt: Veränderungen, die sich in der betrachteten Gemeinschaft von indianischen Bodeneigentümern perspektivisch ergeben, können so mithilfe einiger üblicher Entwicklungsanstöße charakterisiert und systematische Schlüsse gezogen werden.¹⁸⁹

Das hier zur Diskussion verwendete Modell wird auf der Basis von Demsetz' Schilderungen entwickelt. Da dieser ausdrücklich eine reale Begebenheit diskutiert und verallgemeinernde Schlüsse ableitet, entsteht eine zur Neoklassik unterschiedliche Art der Modellbildung. Die in Kap. 2.3.1 geübte Kritik kann damit aufrechterhalten werden. Verhaltens- und weitere Annahmen, die in der Folge verwendet werden, werden explizit benannt. Sie werden benötigt, um Anlässe und Wirkungsrichtungen von Steuerungseingriffen zu diskutieren.

4.3.1.1 Modellannahmen

Die Rahmenbedingungen, die den Verlauf und die Ergebnisse der zustande kommenden Raumnutzungsprozesse wesentlich beeinflussen, sind anhand einiger Kriterien zu beschrei-

.....

¹⁸⁸ Ricardo und v. Thünen werden hier als Neoklassiker bezeichnet, da sie die Modelldiskussion einführen.

¹⁸⁹ Die von Demsetz diskutierte Internalisierung wird damit an die Stelle der Einführung von Eigentumsrechten in der Ablösung des Feudalismus gerückt. Die Ausgangsbedingungen waren sicherlich verschieden, nicht aber die prinzipiellen Möglichkeiten der institutionellen Regelungen. Die Auseinandersetzung in der frühen Grundrentendiskussion werden hier als Diskussion der Folgen einer abgeschlossenen Einführung erklärt.

ben, die den Vorarbeiten in Kap. 3.1.4 entnommen werden.¹⁹⁰ Sie betreffen die exakte Definition der mit dem Nutzungsrecht zugeteilten Handlungs- bzw. Verfügungsrechte, die ökonomische Basis der Gesellschaft, Organisation und Eingriffsmöglichkeiten des Staatswesens, topographische und weitere Merkmale der Umgebung der Gesellschaft.

Die hier geführte Diskussion wird innerhalb dieser Kriterien erst unter folgenden Annahmen geführt: Eigentumsrechte sind in einer Erstverteilung von einem „Entscheidungsgremium“ exklusiv zugeteilt und berechtigen zu jeglicher Art der Nutzung, Nutzungsüberlassung und Tausch.¹⁹¹ Der Pelzhandel bleibt eine dauerhafte Einnahmequelle. Die Umgebung des betrachteten Indianerstammes besteht aus einer Waldfläche, die in der Erstzuteilung nicht gesamt verteilt wurde, aber endlich ist. Das Entscheidungsgremium entscheidet über Zeitpunkt und Konditionen der Verteilung der in der Erstzuteilung nicht berücksichtigten Waldflächen. Es wird von getrennten Gruppen von Eigentümern und Nutzern ausgegangen.¹⁹²

Nimmt man an, dass der betrachtete Indianerstamm wie viele Orte auf der Welt eine Entwicklung zu einer Großstadt durchläuft, muss dafür der Erweiterungsraum in Anspruch genommen werden. Geht man im Stile des „Ein-Korn-Modells“ (vgl. hier Fn. 99, S. 80) von einer reinen Jagdgesellschaft aus, wird die Ausweitung des Handels genauso wie eine Vermehrung der Bevölkerung eine Ausbreitung der Jagdreviere nach sich ziehen. Unabhängig von realen Entwicklungsschritten wird der nutzbare Erweiterungsraum in der Entwicklung von der naturbelassenen Jagdszenerie bis zur (sub-)urbanen Nutzung in immer weitere Ferne rücken.¹⁹³

Fallen dabei Transportkosten an, werden sie die Preise der Felle steigern. Sie führen dann dazu, dass die zuerst zugeteilten Grundstücke bessere Eigenschaften für die Nutzung aufweisen. Die Marktpreise der Güter steigen, geringere Transportkosten schlagen sich in Differentialrenten nieder. Für die Eigentümer aus der Erstzuteilung bedeutet dies eine Steigerung ihrer Erlöse

.....
¹⁹⁰ Für die Aufzählung vgl. Ostrom (1990), hier S. 49. Weitere Kriterien werden in der Diskussion eingeführt.

¹⁹¹ Demsetz diskutiert nicht, ob das Gremium andere Aufgaben hatte, als die Erstverteilung zu organisieren.

¹⁹² In einer Erstverteilung kann jedem ein Eigentumsrecht zugeteilt worden sein, für die Stabilität dieser Lösung müsste aber unrealistische Annahmen wie eine stagnierende Bevölkerungszahl oder ein endloser Wald eingeführt werden. Das Bevölkerungswachstum ist aufgrund der Wohlstandsmehrung plausibel.

¹⁹³ Werden weitere Entwicklungsschritte wie die Einführung anderer Produktionszweige angenommen, müssten diese weniger Raum brauchen, um die Ansprüche auf dem bestehenden Gebiet zu befriedigen. Bei Interesse an weiterem Pelzhandel wird damit aber trotzdem ein weiterer Flächenbedarf erzeugt. Die folgenden Argumentationen über Wegebeziehungen können auch mit anderen Basisnutzungen durchdacht werden, die grundsätzlichen Zusammenhänge zwischen Eigentumsordnung und Raumentwicklung bleiben gleich.

und des Wertes ihres Eigentums, weil andere mehr Aufwendungen haben als sie. Verbleiben die Gewinne bei den Eigentümern, können die steigenden Gewinne auch als Monopolrenten bezeichnet werden. Nachfolgend wird zunächst von der in der Neoklassik vertretenen Annahme ausgegangen, dass die Eigentümer sich die Gewinne aneignen und über die Pacht die standörtlichen Vorteile abschöpfen, die Nutzer aus ihren Grundstücken ziehen.¹⁹⁴

4.3.1.2 Die Trennung der Erklärungsansätze

Schon auf dieser Stufe der Entwicklung unterscheidet sich die Reichweite der zuvor betrachteten Erklärungsansätze der Grundrente gravierend. Ricardos Argumentation kann hier nur auf die genutzten Jagdreviere angewendet werden, da er nicht diskutiert, wie neuer Boden angeeignet werden kann. Weitere Betrachtungen könnten auf seinen Überlegungen zur Intensitätssteigerung aufbauen. Die Funktion der Intensitätsrente und eine intensivere Ausnutzung des bearbeiteten Bodens wird aber nur plausibel, weil Ricardo eine Steuer annimmt, die den Differentialrentenanteil einer Grundstücksnutzung abschöpft. Wird die Steuer nicht angenommen, ergeben sich andere Entwicklungspfade. Die Entwicklung der Siedlungserweiterung kann nur aufgrund weiterer Annahmen prognostiziert werden.¹⁹⁵

Auch v. Thünen's Argumente sind nur auf die Jagdreviere anzuwenden, die bereits Eigentümern zugeordnet sind. Die historisch und argumentativ darauffolgende Grenznutzenschule kann herangezogen werden, um preistheoretische Betrachtungen über die optimale Ausnutzung neuer Flächen anzustellen und die neoklassische Standorttheorie nach Alonso kann erklären, dass die Ausbreitung von (konsumtiven) Nutzungen einen Druck auf die Nutzung des Umlandes entwickelt. Die Tatsachen, die daraus erwachsen, dass gerade der Übergang von Nicht-Nutzung zu Nutzung innerhalb bestimmter institutioneller Regelungen vollzogen wird, werden weder von den zuvor genannten Autoren noch in der institutionellen Ökonomie umfassend diskutiert. Die Kriterien, die auf der Basis der Literatur aus der Grundrententheorie und der NIÖK erarbeitet wurden und einleitend als institutionelle Rahmenbedingungen für die

.....

¹⁹⁴ Demsetz lässt nicht erkennen, wie die Verteilung der Gewinne erfolgte. Aus Kap. 2.3.3 folgt, dass die Abschöpfung der Vorteile durch die Eigentümer plausibel ist. Sind mit der Nutzung Aufwendungen verbunden, sollten Vergünstigungen als Anreiz angenommen werden. – Die Kosten, die in der Besiedlung des Erweiterungsraum entstehen, sind u.a. Motoren für die Entwicklung von Transporttechnik und Nutzungsintensität.

¹⁹⁵ Vgl. zur Steuer in Ricardos Arbeit: Franck (1989) und Gaffney (1975:225).

Prognose weiterer Entwicklungen genannt wurden, werden in keiner der beiden Diskussionen umfassend dargestellt.¹⁹⁶

Die Auslassungen in der abstrakten Analyse beeinflussen die Einschätzung, welche Akteure welche Interessen und Möglichkeiten in einem Erweiterungsprozess haben, sie sind damit auch für die Prognosen der weiteren Entwicklung am Siedlungsrand von Bedeutung. Die Trennung der Ansätze zur Erklärung der Grundrente wird darin sichtbar, welche Vorstellung über den individuellen Umgang mit Eigentumsrechten verbunden ist. Wird nur die Nutzung betrachtet, das Eigentumsrecht also primär als Möglichkeit gedeutet, eine bestimmte Nutzung durchführen zu können, wird sich die Analyse auf die Bedingungen konzentrieren, zu denen ein Eigentümer eine beabsichtigte Nutzung ausführen kann. Die alternative oder zusätzliche Vorstellung, dass ein Eigentümer über die ökonomisch effiziente Nutzung hinaus Interessen hat, die er durch den Umgang mit Eigentum verwirklichen kann oder Interessen, die erst durch die Zuteilung der Eigentumsrechte entstanden sind, ist in dieser Ansicht nicht vertreten.

Werden die zuvor skizzierten Interessen beachtet, führt dies in der Prognose der weiteren Siedlungsentwicklung zu Abweichungen von dem Pfad, der in der neoklassischen Theorie prognostiziert werden kann. Geht man von einer Erstzuteilung und anschließenden Erweiterungen aus, sind die Eigentümer der erstzuteilten Grundstücke im Vorteil. In einer weiteren Ausbreitung der in Anspruch genommenen Fläche kann die Wertsteigerung der zentraler gelegenen Grundstücke auf der Grundlage der Differentialrente nach Ricardo bilanziert werden, da aber keine Zurechnung zu den Personen erfolgt, werden bestimmte Implikationen nicht sichtbar. Gerade im „Ein-Korn-Modell“ kann verdeutlicht werden, dass es keine ernstzunehmenden Gründe gibt, einen Eigentümerwechsel anzunehmen.¹⁹⁷

Da in der neoklassischen Analyse vorausgesetzt wird, dass sich die ertragreichere Nutzung durchsetzt, werden ausschließlich Bedingungen für eine Verdrängung untersucht, die aus Produktionsvorgängen abzuleiten sind. Damit wird z.B. nicht beachtet, dass die bei den Eigentümern akkumulierten Gewinne dazu führen können, dass eine Immunität gegen die Ergebnisse

.....
¹⁹⁶ Von den Grundrententheoretikern gilt dies nicht für Marx.

¹⁹⁷ Demsetz' Aufsatz liefert keine Begründung für die Annahme, ein Eigentümer hätte einen Nachteil durch das Eigentum. Nachteile würden die Annahme plausibel machen, dass Eigentum verkauft wird. Ricardo erkannte dagegen, dass der Vorteil der Eigentümer abgeschöpft werden muss, damit sie ihre „Reviere“ weiter effizient nutzen. Er mag die hier diskutierte Möglichkeit vor Augen gehabt haben, Nutzung und Eigentum in der ökonomischen Potenz gleichzustellen und so das neoklassische Ideal der Invarianz zu erreichen.

entsprechender produktionstheoretischer Überlegungen eintritt. Nimmt man die private Abschöpfung der Gewinne oder eines Teiles an, entsteht eine Möglichkeit der Kapitalakkumulation bei den Eigentümern, der keine vergleichbare Möglichkeit für die Nicht-Eigentümer gegenübersteht. Geht man von einer freien Verfügung der Eigentümer über die Gewinne aus, entstehen Disparitäten, die in der weiteren Entwicklung wirksam werden. Werden die Unterschiede in den Möglichkeiten der Aneignung der Gewinne verstetigt, kann auch von einer Verstetigung der Befriedigung der Interessen der Eigentümer ausgegangen werden.

Wird die ökonomische Basis nicht verändert, kann keine Veränderung der Relationen der Nutzungsintensität oder deren Erträgen eintreten. Gerade dann kann nicht behauptet werden, ein Betreiber einer Nutzung könnte genügend Kapital erwirtschaften, um einen Eigentümer zu verdrängen. Nimmt man an, dass sich die konkreten Eigentümer nicht verdrängen lassen, weil sie genügend Kapital akkumuliert haben, werden Interessenten an neuen Nutzungen die Ausbreitung in einen Erweiterungsraum schneller als Alternative in Erwägung ziehen, als wenn Gewinne unter den Nutzern aufgeteilt würden oder auf andere Art auf eine möglichst effiziente Art der Nutzung geachtet wird.

So kann gezeigt werden, dass die Einführung von Eigentumsrechten eben nicht nur die Lösung der Knappheitsprobleme mit sich bringt, sondern auch selbst Probleme schafft. Die Annahme der optimalen Allokation des Produktionsfaktors Boden aus volkswirtschaftlicher Sicht ist bei bestehenden Eigentumsrechten davon abhängig, inwieweit die Interessen der Eigentümer tatsächlich mit den in der Theorie behaupteten übereinstimmen.

Abstrakt kann argumentiert werden, dass diese Differenz abgeglichen werden muss, um die Bedingungen zu schaffen, unter denen eine optimale Allokation als Ergebnis des Marktprozesses erreicht werden kann. Da in der subjektiven Wertlehre das Bewertungsproblem angelegt ist, keine externe Möglichkeit zur Beschreibung eines solchen Optimums zu bieten, kann die Differenz auch nicht in die Richtung eines „absoluten Fluchtpunktes“ aufgelöst werden. Zu bevorzugen wäre, weiterhin abstrakt argumentiert, eine weiter bestehende Möglichkeit für alle Gesellschaftsmitglieder, entweder selbst als Eigentümer aufzutreten oder aber als Nicht-Eigentümer über die Beteiligung an der Bestimmung institutioneller Regelungen mit über die Verwendung der weiterhin gemeinsamen Ressource zu entscheiden.

Um eine weiter bestehende Gleichheit in der Entscheidung über die Verwendung der Ressource zu ermöglichen, ausgedrückt über den Zugang zu Verfügungsrechten, wäre ein gleichberechtigter Zugang zu den Gewinnen aus der gemeinschaftlichen Ressource notwendig. Dies

wäre z.B. durch ein Entscheidungsgremium gegeben, das außer Jagdquoten auch die Einsammlung und Verteilung der Gewinne aus Verkäufen organisiert.

4.3.1.3 Die Kosten der Aneignung

Die Bedingungen der Aneignung weiterer Flächen entscheiden unabhängig von der Geschwindigkeit der Entwicklung darüber, ob die Annahme einer absoluten Rente ein schlüssiges Konzept darstellt. Dies kann mit einer vergleichenden Darstellung verschiedener Grundstrukturen dieser Bedingungen gezeigt werden.¹⁹⁸ Die weder von Ricardo, v. Thünen oder Demsetz genauer spezifizierten Möglichkeiten für die Aneignung sind, dass *a)* Nutzungsinteressenten sofort und ohne Kosten Land zugeteilt bekommen, dass *b)* Gebühren, aber keine Wettbewerbspreise genommen werden, dass *c)* ein Verkauf zu Wettbewerbspreisen zugunsten der gemeinschaftlichen Kasse stattfindet oder *d)* die Nachfrage unbefriedigt bleibt.¹⁹⁹

Die neoklassische Rententheorie diskutiert implizit Fall *a)*. Der Erweiterungsraum, der in all diesen Modellen der ökonomisch rationalen Verteilung von Raumnutzung genutzt wird, lässt die Möglichkeit zu, an eine immerwährende Neuverteilung zu glauben. In den Überlegungen von Ricardo und Thünen bzw. den modernen Ausführungen Alonso's werden, wenn überhaupt, Eigentumsübertragungen zwischen privaten Eigentümern behandelt. Im Fall *a)* wird nur der Mechanismus der Differential- oder Monopolrente sichtbar, da keine Basis für weitergehende Analysen geschaffen wurde.²⁰⁰

.....
¹⁹⁸ Können sich Nutzungsinteressenten die nicht zugeteilten Grundstücke durch bloße Landnahme aneignen, stellt dies kein gesellschaftlich verabredetes Verhalten dar, wie Demsetz es beschreibt. Dieser Fall soll hier nicht weiter betrachtet werden, vgl. dazu die in Fn. 77, S. 59, angegebene Literatur.

¹⁹⁹ Möglichkeit *d)* würde zu einer Steigerung der Nachfragekraft führen und wird hier nicht weiter verfolgt, da mit geringen Abweichungen auch die im Text benannten Entwicklungspfade eintreten würden. Die in Kap. 4.3.2.2 diskutierte Verringerung des Angebots trifft eine Gesellschaft an einem anderen Punkt der Entwicklung.

²⁰⁰ Die Irritation in der wissenschaftlichen Analyse, die aus der Einführung freier Eigentumsrechte an Boden resultierte, führte auch zu einer Verwechslung historisch einmaliger Situationen und allgemeinen Gesetzmäßigkeiten. Die Einführung der entsprechenden Methoden führt aber auch viel später z.B. noch dazu, den gesamten innerstädtischen Markt als Mietmarkt zu modellieren (Alonso 1964). Auf diese Art ist zwar die Dynamik plausibel zu machen, die zur Erreichung der optimalen Allokation notwendig ist, die Entscheidung zwischen Mietwohnung und selbstgenutztem Wohneigentum muss dafür aber generell – und immer noch wirklichkeitsfremd – als freie Entscheidung interpretiert werden. Es scheint plausibel anzunehmen, dass dies eine weitere historisch einmalige Situation statt einem allgemeinen Gesetz darstellt. Der in westlichen Nationen erzielte Zuwachs an materiellem Wohlstand führte trotz Auseinanderentwicklung der Vermögensverhältnisse zu einer Grundversorgung, in der bestimmte Probleme verdeckt werden, die aus der ungleichen Verteilung resultieren.

Fall b) und c) beinhalten einen Ausgleich für die Erteilung der Nutzungserlaubnis. Alle in dem Moment der ersten Eigentumsaneignung entstehenden Kosten sind aus Sicht der neuen Nutzung absolute Rente, in der einkommenstheoretischen Sichtweise ist eine solche Zahlung aber nur dann als absolute Rente zu bezeichnen, wenn der Betrag im Zuge einer Eigentumsübertragung an einen privaten Eigentümer gezahlt wird.

Der ausschlaggebende Effekt, der letztlich zu verschiedenen Ergebnissen der Rententheorien im Bezug auf die Prognose von Raumentwicklungen führt, wird sichtbar, wenn das Wachstum in kleineren Schritten nachvollzogen wird. Wenn die potenziell nutzbare Fläche groß genug ist, mehrere Erweiterungen aufzunehmen, gibt es einen Zeitraum, in dem schon ein oder mehrere Erweiterungen genutzt werden, während Nachfrage nach weiteren nutzbaren Flächen besteht bzw. laufend neu entsteht. Die Erstzuteilten können also schon Gewinne aus Renten akkumulieren, während den Nutzern eine solche Möglichkeit nicht gegeben ist.²⁰¹

Können mit diesem Kapital – als Fall c) – die Verfügungsrechte der neu zu verteilenden Reviere angekauft werden, kann sich eine spezielle Veränderung der Wachstumsdynamik ergeben. Werden Eigentümer aus der Erstzuteilung auch Eigentümer der Erweiterungsflächen, kontrollieren sie größere Teile des Gesamtmarktes und können die Bedingungen für eine Ausweitung der gesamten Jagd damit stärker zu ihren Gunsten beeinflussen. Nimmt man an, dass sie finanziell unabhängig sind von den Erträgen der neuen Flächen, können sie einen beliebig hohen Preis für die Erteilung einer Nutzungserlaubnis verlangen und abwarten, bis ein Nutzungsinteressent bereit ist, für diesen Preis die Nutzung aufzunehmen.²⁰²

Bisher verblieb die thesenhafte Aufbereitung der weiteren Entwicklung eines Indianerstammes bei der Methode des „Ein-Korn-Modells“. Nimmt man an, dass sich aus dem Pelzumschlagsplatz ein Hafen entwickelt, ist dieses Modell nicht mehr geeignet, die weitere Entwicklung zu prognostizieren, es sollen daher einige Überlegungen zur Veränderung der bisherigen Thesen in einem „Mehr-Korn-Modell“ angestellt werden.

Ist das Kriterium der Erreichbarkeit für weitere Gewerbe wie z.B. Marktstände und Wirtshäuser gegeben, sind also laufende Einnahmen kundenabhängiger Betriebe in Marktnähe höher als

.

²⁰¹ Dies ist die logische Konsequenz aus der Basisannahme, dass Eigentümer alle Vorteile der Nutzung abschöpfen. Das Ausmaß, in dem sich Nutzer in bessere Positionen bringen können, ist so mitentscheidend für die Möglichkeit zur Akkumulation beider Parteien.

²⁰² Die Absicht in dieser Handlung kann – als Grundfigur der Spekulation – nur behauptet werden, vgl. Kap. 2.1.3.

in weiterer Entfernung, werden deren Rentengebote die Pachtpreise und damit die Bodenwerte steigern. Entwickelt sich eine übliche Nutzungsvielfalt, werden sich im Kern gewerbliche Nutzungen ansiedeln und in einen Ring von Wohnbebauung übergehen. Nimmt man an, dass in diesen Bereichen ausschließlich Miet- und Pachtverhältnisse angesiedelt sind, können die zwischen diesen Gruppen entstehenden Verdrängungsprozesse mit der Systematik Alonso's beschrieben werden. Wird aber auch hier Rücksicht genommen auf die Möglichkeit der Eigentümer zur Akkumulation von Kapital, wird eine Verstärkung der bereits diskutierten Vorteile der Eigentümer der Erstzuteilung sichtbar, und damit auch deren Möglichkeit, durch Ankauf der in späteren Runden verteilten Flächen eine absolute Rente abzuschöpfen.

Mit diesen Betrachtungen ist die Funktion der Rentenzahlung in der Aneignung weiterer Flächen noch nicht umfassend beschrieben, da weitere distributive und raumwirtschaftliche Folgen entstehen. Eine distributive Folge von Eigentumsrechten ist durch die Verbindung mit dem Erbrecht entstehende Begünstigung der Erben der Erstzuteilten gegenüber anderen, eine raumwirtschaftliche Konsequenz besteht darin, dass die Bedingungen zur Ansiedlung neuer Nutzungen von den Einschätzungen der Ersteigentümer abhängig sind.

Mit jeder räumlichen Ausdehnung muss die angestammte Nutzung verdrängt werden. Wurden mit der Erstvergabe von Bodeneigentum auch das Recht zur Veräußerung und das Erbrecht vergeben, ist auch der bei der Erstzuteilung berücksichtigte Eigentümer in diese Entscheidung eingebunden.²⁰³ Im Falle der Umnutzung würden die zukünftig zu erwartenden Erlöse aus der Fortführung der Nutzung kapitalisiert und als Untergrenze in Preisverhandlungen fungieren. Die Obergrenze wird aus den erwarteten Erlösen einer geplanten Nutzung bestimmt. Der vereinbarte Preis wird sich zwischen den beiden möglichen Extremen befinden. Wurde in der Erstzuteilung keine anderslautende Vereinbarung getroffen, werden damit die erwarteten Erlöse einer zukünftigen Nutzung in diesem Schritt privat angeeignet.

Die in dieser Form als absolute Rente gezahlte Summe hat zu dem Objekt keinen anderen Bezug, als dass eine Nachfrage nach ihrer Umnutzung besteht. Weder wird eine ökologische

.....

²⁰³ Der Ersteigentümer wurde aus Gründen zum Eigentümer, die in späteren Entscheidungen nicht mehr akut sein müssen. Dies fällt besonders auf, wenn ein Erbe des Eigentümers als Rechtsnachfolger auftritt.

Abstandszahlung getätigt noch eine finanzielle Ausgleichsabgabe an diejenigen gezahlt, die von externen Effekten einer Umnutzung betroffen sind.²⁰⁴

Die absolute Rente hat distributiven Charakter. Sie ist nach der Vergabe von Eigentumsrechten an den Eigentümer dieser Rechte zu zahlen, damit dieser deren Veränderung zustimmt.²⁰⁵

4.3.1.4 Die Last der Erschließung

In einem weiteren Schritt können einige systematische Überlegungen zur Rolle der Infrastruktur und ihrer Finanzierung in der Entwicklung der räumlichen Ausdehnung angestellt werden. Eine genaue Ableitung der Folgen alternativer institutioneller Arrangements ist wieder von einigen Grundvoraussetzungen abhängig, die hier nicht in allen Einzelheiten verfolgt werden können. So beeinflussen topografische Merkmale eines Zentrums dessen Wachstumschancen und -wege genauso wie die vor der Verteilung von Eigentumsrechten bestehenden Wegebeziehungen und die Entfernung zu anderen Siedlungen.²⁰⁶ Unabhängig von solchen Differenzen wird die Ausdehnung der Nutzungen einer Siedlung irgendwann empfehlenswert machen, für Erleichterungen des Transports zu sorgen.

Eine privatwirtschaftliche Finanzierung soll hier ausgeschlossen werden, statt dessen werden alternative Maßnahmen zur Refinanzierung der staatlichen Leistungen diskutiert.²⁰⁷ Als grundsätzlich mögliche Verteilungsschlüssel können weiter die außen oder die innen liegenden Grundstücke zur Finanzierung herangezogen werden, unterschiedliche Kombinationen

.

²⁰⁴ Externe Effekte der Nutzung können sich z.B. in Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen des Waldes niederschlagen und sollten im Interesse der Gesamtgruppe beobachtet und bei Bedarf abgegolten werden. Der Bezug einer Umnutzung zum vorherigen, ökologisch wertvolleren Zustand kann mit Instrumenten wie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsabgabe nach § 1a BauGB hergestellt werden. Bei gegebenem Budget sinkt durch die Abgabe die Nachfrage für Bauland, und damit die absolute Rente für den Ersteigentümer.

²⁰⁵ Die Ersteigentümer wurden hier als Entsprechung zu den Landentwicklungsgesellschaften beschrieben, die Damaschke (1916) diskutiert. Diese kauften im Umland großer Städte landwirtschaftliche Fläche, um sie bei folgenden Stadterweiterungen z.T. mit erheblichen Gewinnen wieder zu verkaufen. Das dafür benötigte Kapital wurde nicht mit der Basis-Nutzung Landwirtschaft (im „Ein-Korn-Modell“) und auch nicht in einem Mietverhältnis in der Stadt erworben, sondern (im „Mehr-Korn-Modell“) in anderen Wirtschaftszweigen.

²⁰⁶ In der Realität sind die gleichzeitige Entwicklung von Handelswegen und Siedlungen die Norm, die im Text geführte Auseinandersetzung wird damit z.B. auf die Brennpunkte der Erweiterung von Wegen im bestehenden Siedlungsraum und die Nutzung von nicht direkt erschlossenen Flächen verlagert. Die Kosten für Befestigung, Sicherung und andere laufende Maßnahmen bleiben unverändert.

²⁰⁷ Eine rein privatwirtschaftliche Finanzierung von Infrastruktur kann nirgends beobachtet werden. Dies schließt nicht aus, dass sie effizienter ist, sie braucht hier aber nicht betrachtet werden. Die räumliche Verteilung der Kosten könnte z.B. über gezielte Besteuerung erfolgen.

beider oder eine nutzungsbezogene Umlage erfolgen. Die Folgen dieser Entscheidung sind recht unterschiedlich. Anschließend wird zunächst davon ausgegangen, dass die außen liegenden Flächen mit Erlaubnis des Gremiums ohne Zahlung angeeignet werden können.

Es kann unter Berücksichtigung des Verursacherprinzips vertreten werden, dass die weiter vom Zentrum entfernt liegenden Nutzer die Anlage der Infrastruktur bezahlen sollten, da sie ja durch die Erreichbarkeit ihrer Grundstücke hauptsächlich profitieren. Damit wird es nicht nur durch Transportkosten teurer, den Randbereich einer Siedlung zu nutzen, als im Inneren zu bleiben.²⁰⁸ Durch die Aufwendungen für die Infrastruktur wird es auch teurer, eine Fläche gleicher Größe im Außenbereich zu nutzen als im Inneren. Diese Art der Finanzierung würde eine Verstärkung des Drucks auf die Nutzung innerstädtischer Flächen ausüben. Alle Nutzungen in der Stadt verteuern sich, bevor außen liegende Flächen angeeignet werden.

Die Anwendung des Verursacherprinzips kann auf der Grundlage der Argumente von Coase auch mit dem gegenteiligen Ergebnis erfolgen (vgl. Kap. 2.1.5).²⁰⁹ Die Zuweisung der Verursacherrolle auf die Interessenten an zusätzlichen Nutzungen war zuvor unter Akzeptanz der bestehenden Rechte erfolgt. Diese können aber auch als Verursacher der externen Effekte ausgemacht werden, unter denen jetzt andere leiden: die Entfernung zum Stadtkern und die Notwendigkeit, Infrastruktur zu bauen und aufrechtzuerhalten. Der größere Wohlfahrtsgewinn für die Allgemeinheit ist dann eventuell durch die Veränderung der zuerst bestehenden Rechte möglich. So kann begründet werden, die benötigte Infrastruktur von den Eigentümern bezahlen zu lassen, die bei der Erstzuteilung bedacht wurden.

Diese Art der Finanzierung würde einen Teil der Grundrente abschöpfen, die durch den Lagevorteil zustande kommt. Eine solche Belastung wird tendenziell bewirken, dass innerstädtische Standorte intensiver genutzt werden. Wird nach den Vorstellungen Ricardos die gesamte Rente abgeschöpft, entsteht eine Nivellierung der räumlichen Einkommensverteilung aus Bodennutzungen. Der Nutzungsdruck würde theoretisch genau der Nachfrage entsprechen, gegenüber

.
²⁰⁸ Hier werden keine genaueren Betrachtungen angestellt über die absoluten Höhen. Es geht um die systematische Feststellung, welcher Verteilungsschlüssel wie auf welche Grundstücke wirkt. Der Wirkungsgrad ist von der Relation der Höhe der Belastung und der erzielbaren Gewinne abhängig.

²⁰⁹ Dort wurde argumentiert, dass zur Zuweisung von Rechten auch ein alternativer Standpunkt eingenommen werden muss. Entscheidungen, welche Rechte anerkannt und welche verändert werden sollen, sind Gegenstände der Auseinandersetzungen, die in der Finanzwissenschaft und ihrer politischen Steuerung geführt werden. Argumentationen über Folgen unterschiedlicher Entscheidungen werden hier im Modell nachvollzogen.

den Standorten wären die potenziellen Nutzer indifferent. Damit würde sich gegenüber dem ersten Beispiel die Relation zwischen dem Druck auf die inneren und äußeren Flächen ändern. Ob damit auch ein absolut größerer Druck auf die Aneignung der Erweiterungsflächen besteht, hängt von hier nicht spezifizierbaren Bedingungen des erreichten Wohlfahrtsniveaus ab. Vorteile dieser Finanzierung würden sich nur dann bemerkbar machen, wenn die weitere Verteilung reglementiert wird. Sie könnte z.B. nach gesellschaftlich vereinbarten Kriterien erfolgen, die in der hier überwiegend diskutierten Effizienz der Raumentwicklung nicht vertreten sind.

Als dritte Möglichkeit kann das Solidarprinzip angewendet und die Kosten unter den Nutzern der Infrastruktur aufgeteilt werden. Eine dementsprechende verursachergerechte Verteilung scheitert bei Infrastrukturanlagen oft an den technischen Problemen oder Kosten der Überwachung und Kontrolle.²¹⁰ Die Finanzierung aus einer allgemeinen Steuer dagegen ist technisch machbar, mit wesentlich weniger Aufwand verbunden und kann unter Gerechtigkeitsaspekten damit verteidigt werden, dass vorhandene Infrastruktur von jedem genutzt werden kann. Da sie damit sowohl der direkt erfahrbaren Wohlfahrt als auch der Steigerung der Produktion zugute kommt, kann von einem positiven Einfluss auf das Wohlfahrtsniveau ausgegangen werden. Wird die Belastung gleichmäßig in der Bevölkerung verteilt, werden auch alle Grundstücksnutzungen relativ zu den anderen Produktionsfaktoren verteuert und der Druck zur intensiven Nutzung erhöht.²¹¹

Die außen liegenden Grundstücke sind durch die Erschließung sowohl in der Produktion als auch für den Konsum nutzbar. Bei produktiver Nutzung wird ein außen liegendes Grundstück einen Gewinn abwerfen, wenn der Marktpreis des produzierten Gutes hoch genug ist. Dieser Gewinn übersteigt dann die private Beteiligung an der Umlagefinanzierung. Ab dem Moment, in dem eine Rente entsteht, werden die Aufwendungen anderer Gesellschaftsmitglieder zu einem Teil des Gewinnes der Betreiber außen liegender Grundstücke.

.
²¹⁰ Vgl. Richter/Furubotn (1999:107f) zum Trittbrettfahrerproblem in der Theorie der öffentlichen Güter.

²¹¹ Die Finanzierung durch Steuern auf Betriebsstoffe, die beim Transport benötigt werden, liegt der Finanzierung der Bundesstrassen in der BRD zugrunde und kann einen sachlichen Zusammenhang erhalten, vgl. v. Suntum (1986). Da außen liegende Grundstücke auf die Nutzung angewiesen sind, würden sie durch eine an den Verbrauch beim Transport gekoppelte Finanzierung relativ zu den innerstädtischen teurer im Betrieb. Die Argumentation im Text berücksichtigt ausschließlich Verkehrswege, da der sachliche Zusammenhang so ohne weitere Hilfsannahmen gewahrt bleibt. Die in Kap. 3.2.5.2 vorrangig diskutierte Förderung der individuellen Verkehrsleistung führt in der räumlichen Verteilung der Nachfrage zu den gleichen Wirkungen.

Die Finanzierungsart bringt es mit sich, dass alle Zahlungen zusammen positive externe Effekte schaffen, die von den Betreibern außen liegender Nutzungen mit einem größeren Wirkungsgrad abgeschöpft werden können. Relativiert wird dieser Nachteil für die überzahlenden Gesellschaftsmitglieder dadurch, dass weiterhin zu relativ günstigen Bedingungen produziert werden kann und so die Gesamtkosten der Produktion für die Gesellschaft relativ gering gehalten werden.

Im Falle der konsumtiven Nutzung müssen andere Beziehungen zwischen den einzelnen Zahlungen analysiert werden. In diesem Fall werden weiter außen liegende Flächen angeeignet, wenn deren Preis zusammen mit den im Betrieb entstehenden Transportkosten im Verhältnis zu den innen liegenden Flächen geringer ist als die angenommenen Nutzen aus einer Aneignung. Die Rationalität dieser Entscheidung selbst kann nicht untersucht werden: bei konsumtiver Nutzung führen verschiedene Präferenzen zu individuellen Einschätzungen der Nutzen.

Für die hier geführte Argumentation ist entscheidend, dass auch in der Berechnung eines Haushaltes die gesellschaftlich hergestellten Güter auf einem peripher gelegenen Standort mit einer höheren Effizienz genutzt werden können als auf einem zentraler liegenden Grundstück. Die Folge ist nicht, wie bei der produktiven Nutzung, eine Vergünstigung der gemeinsamen Produktion, sondern ein Anwachsen des insgesamt konsumierten Raumes. Über Sicker effekte kann ein Teil der Aneignung auch für diejenigen ermöglicht werden, die nicht direkt von dem Prozess profitierten, eine Gewähr für eine solche Beteiligung ist allerdings nicht gegeben. Steht anhaltender Nachfrage kein entsprechendes Angebot gegenüber, werden sich Einkommensunterschiede nach mehreren Verteilungsrunden deutlicher in der distributiven Verteilung zeigen.

Im Vergleich mit den beiden zuerst diskutierten Finanzierungsformen wird im letzten Beispiel ein stärkerer Anreiz sichtbar, neu projektierte produktive und konsumtive Nutzungen im Außenbereich anzusiedeln, als eine Nutzung auf einer der innerstädtischen Flächen zu intensivieren oder sie zu verdrängen.

4.3.2 Implikationen des Modells

Das Interesse an der individuellen Aneignung von Raum entsteht als Ausdruck der Notwendigkeit der Nutzung vor der Einführung von Nutzungsrechten. Durch eine Basis-Institution wie dem privaten Eigentum bekommt die Aneignung eine Form. Das Interesse an der Aneignung von Eigentumsrechten kann daher prinzipiell vorausgesetzt werden. Die institutionellen Regelungen, die in Nutzungsprozessen zwangsläufig entstehende negative und positive externe

Effekte in der einen oder anderen Form mit Eigentumsrechten verknüpfen, bestimmen wesentlich den Grad des Interesses, sich Eigentumsrechte anzueignen.

Der grundlegende Zusammenhang von privaten Eigentumsrechten und Externalitäten ist nicht auflösbar: Eigentumsrechte „internalisieren“, da sie vorhandene Nutzenströme Personen zuweisen, und sie „externalisieren“, da durch die Einführung von Rechten die Basis für Transaktionen gebildet ist und die Beziehungen der jeweiligen Tauschpartner die Ausgangspunkte bilden für neu entstehende Externalitäten, vgl. Kap. 2.3.3.1.

Als Basis des vorhergehend betrachteten Modells der Entwicklung einer Siedlung wurde angenommen, dass eine Internalisierung durch Eigentumsrechte permanent stattfindet. Dies scheint plausibel, da die von Demsetz behauptete positive Wirkung von Eigentumsrechten auf die Wohlfahrt einer Gesellschaft durch die Nutzung einer Ressource zustande kommt. Die Nutzungsregelung, die mit den Eigentumsrechten eingeführt wird, ist nicht auf die ersten ausgeteilten Rechte beschränkt. Wird die Bodennutzung, die zur höheren Wertschöpfung führt, nur durch Austeilung weiterer Eigentumsrechte ermöglicht, führt diese zur Steigerung der gesamten Wohlfahrt. Jede Erweiterung des Marktes stellt eine Vermehrung des Wohlstandes dar, da der ökonomischen Basis der betrachteten Gesellschaft bzw. ihrem Konsum größere Mengen an Ressourcen zur Verfügung stehen.²¹²

Durch die Erweiterung des Siedlungsraumes wird ein Wachstum des gesellschaftlichen Wohlstands erreicht, der Eigentümern und Nicht-Eigentümern zugute kommen kann. Deren angenommener Wohlfahrtssteigerung können allerdings auch Nachteile gegenübergestellt werden. Die von Eigentumsrechten an Boden ausgelösten Konflikte sind über räumliche Beziehungen vermittelt und entstehen als Auswirkungen der durch rechtliche Beziehungen normierten sozialen und ökonomischen Beziehungen. Mit Eigentumsrechten wird die faktische Abhängigkeit aller Personen von Bodennutzungen für die Nicht-Eigentümer zu einer Abhängigkeit von Eigentümern. Deren Möglichkeiten, Renten zu fordern, werden erst geschaffen.

Diese beiden Entstehungsgründe individueller Zugewinne entsprechen den Erklärungsansätzen der Differentialrente und der Monopolrente, und die in diesen beiden Kategorien – mit

.

²¹² An der Wertsteigerung im Zuge der Baulandausweisung werden verschiedene Probleme der Wohlstandsmessung im Bruttosozialprodukt deutlich. Boden bzw. Fläche waren vorher schon da, ihrer Wertsteigerung steht aber kein Wertverlust gegenüber. Vgl. die Literatur in Fn. 242, S. 164 und 217, S.151.

Unterstützung redistributiver staatlicher Leistungen – zufließenden Gewinne bestimmen die Attraktivität der Eigentumsrechte und damit auch Allokation und Distribution des Bodens.

Die Betrachtung des abstrakten Modells räumlicher Entwicklungen zeigte, dass eine Analyse von isolierten Institutionen auch nur eingeschränkte Ergebnisse erbringen kann. Mit der Einführung von Eigentumsrechten sind zwingend Regeln der Verteilung verbunden, die selbst eine Wirkung auf die individuellen Interessen an der Aneignung von Raum entfalten. Einige Wirkungsrichtungen in der Entstehung und Verteilung externer Effekte werden anschließend im Bezug auf Distribution, Allokation und externe Effekte diskutiert.

4.3.2.1 Raumaneignung, externe Effekte und Grundrente

Die externen Effekte, die durch privates Eigentum an Boden und seine Nutzung ausgelöst werden, sind vor allem einfach räumlicher Natur. Was ist natürlicher, als um ein Grundstück herumzugehen, wenn es auf dem Weg zum eigenen Grundstück oder Haus im Wege liegt? Natürlicher ist eben, wenn es nicht da ist. Die Einnahme von Raum, die andere Nutzungen unmöglich macht, ist der primäre externe Effekt, den es auslöst. Die Aneignung von Raum durch einen privaten Eigentümer wird zum Störfall für die anderen.²¹³

Diese Externalität der Aneignung von Raum drückt auch Gaffney (1975:220) aus: „Rente dient allgemein der Begrenzung des übermäßigen Verkaufs von Grund und Boden, insbesondere zur Begrenzung des Raumes, den andere überwinden müssen.“²¹⁴ Renten können als Abgeltung dieses externen Effekts verstanden werden, sie sind es aber nur als „getragene Rente“, in Form monatlicher Pachtzahlungen oder als Kaufpreis zu Beginn eines Eigentumsverhältnisses. Die Akkumulation von Kapital, die durch „angeeignete Rente“ bei den jeweiligen Eigentümern entsteht, wird nicht für eine weitere Internalisierung der externen Effekte eingesetzt. Zufließende Renten stellen persönliche Einkommen dar, deren Verwendung der Entscheidungsfreiheit des Empfängers unterliegt. Sie können, wie in Kap. 4.2 argumentiert, zur Immunität gegenüber einer ökonomisch rationalen Verdrängung führen.

.....

²¹³ Die praktische Bedeutung von Wegen führte dazu, dass z.B. auch in dem von Demsetz diskutierten Fall der Eigentumsrechte Wegrechte zugestanden wurden. Die im Text geführte Argumentation bezieht sich auf private Flächen ohne eingeräumte Rechte für öffentliche Wege.

²¹⁴ So auch v. Böventer (1988:413, Herv. i. Orig.): „Die Rente [...] ist als *Bodennutzungsgebühr* eine *Zugangsbeschränkung* und regelt die Nutzungsintensität“. Der Funktion der Beschränkung ist zuzustimmen, zur Intensität s.o. und die Argumente in Kap. 3.2.2.4.

Die Verteilung des Bodens allein über den Markt zu organisieren, führt damit zu einer systematischen Benachteiligung der nachkommenden Nutzungen. Selbst wenn die wachsende Nachfrage auf immer neuen Flächen befriedigt werden könnte, wären keine „optimalen“ Bedingungen für die Verteilung gegeben.

Wird die Aneignung neuer Flächen aber nicht gestattet oder ist sie faktisch nicht mehr möglich, kann kein Anlass mehr gefunden werden, eine optimale Allokation durch Neuverteilung der Flächen anzunehmen. Werden die Bedingungen für die Aneignung neuer Flächen nicht entsprechend ausgestaltet, können sich die Eigeninteressen der Eigentümer auf eine Weise durchsetzen, die einer optimalen Allokation entgegenwirken. Die Annahme, der Markt würde für eine optimale Allokation sorgen, kann nur aufrechterhalten werden, wenn ein zur Aneignung freistehender Erweiterungsraum existiert.

Die neoklassische Theorie führt damit in der Anwendung auf Eigentumsrechte an Boden auch nicht nur zu einer reinen Standorttheorie. Kann optimale Allokation nur gelingen, wenn eine sich ständig vergrößernde Menge an Standorten zur Verteilung zur Verfügung steht, ist ständiges Wachstum im Interesse der Marktteilnehmer. Wird neoklassische Standorttheorie als Basis für die Steuerung der Raumnutzung akzeptiert, ist ein Wachstumsimpuls unvermeidlich.²¹⁵

4.3.2.2 *Raumaneignung und Wachstum*

Die Feststellung eines fortwährenden Wachstumsimpulses führt angesichts der Erschöpfbarkeit natürlicher Ressourcen gerade unter ökonomischen Gesichtspunkten vernünftigerweise auch zu der Frage, welche Beziehungen zwischen der Rate der Verbrauchs und der gesamten potentiell zur Verfügung stehenden Verteilungsmasse bestehen.

Für eine begründete Bewertung der Flächennutzung im gesellschaftlichen Maßstab müssten die Auswirkungen des Anteils der Siedlungsfläche an der Gesamtfläche und der Rate der Neuinanspruchnahme bestimmt werden. Die Bewertung des Gesamtverbrauchs eines Bestandes

.....

²¹⁵ Robinson (1979:45ff) sieht allein durch die Bedeutung der Warenproduktion einen fortwährenden allgemeinen Wachstumsimpuls in einer kapitalistischen Gesellschaft als gegeben an. Zu dieser Einschätzung führt auch die erweiterte Form der neoklassischen Sichtweise externer Effekte durch Kaldor (vgl. hier S. 39). Der Staat kann unerwünschte Verteilungsergebnisse nur über eine Ausweitung des Angebotes korrigieren, wenn weiterhin eine Marktlösung verteidigt werden soll.

als Grundlage für einen rationalen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Mitteln entzieht sich aber allgemein der rein wissenschaftlichen Argumentation, vgl. NBBW (2004:15).²¹⁶

Auf der Basis der hier diskutierten und gesellschaftlich akzeptierten individuellen Bewertungen – in der Form der „subjektiven Wertlehre“ auf der Basis des Utilitarismus – können keine Auswirkungen gefunden werden, die nicht mit den Zielen vereinbar sind, die diesen Konzepten maßgeblich zugrunde liegen.²¹⁷ Die Endlichkeit der Ressourcen alleine kann auf der Grundlage dieser Konzepte nicht zu einer Begründung führen, Umgangsweisen mit den Ressourcen oder den von ihnen ausgehenden Nutzenströmen in einer den individuellen Entscheidungen widersprechenden Weise zu bewerten.²¹⁸

Für die Begründung einer solchen Betrachtung müssten erst Positionen bestimmt werden, von denen aus das Auseinanderfallen der privaten und gesellschaftlichen Kosten und Nutzen bestimmt werden kann. Jede Ableitung von Handlungsempfehlungen auf der Basis der Endlichkeit der Ressourcen erscheinen als Rückgriffe auf die „objektive Wertlehre“, da alternative Bewertungsmaßstäbe eingeführt werden, vgl. hier Kap. 2.1.1.²¹⁹

Ansätze, das Thema der Endlichkeit von Ressourcen auf eine nicht-ökonomische Weise zu begreifen, ohne normative Konzepte einzuführen, gehen auf die IPAT - Formel nach Ehrlich (1972) zurück.²²⁰ Das Problem, dass zur Messung der gesellschaftlichen Wohlfahrt soziale Präferenzen miteinander bzw. gegeneinander abgewogen werden müssten (vgl. Hoppe 1987:31), wird in diesen Konzepten durch eine fiktive Gleichverteilung der Nutzenströme aus Ressour-

.

²¹⁶ Die Beobachtung der Bestände von Ressourcen ist eine der Kernforderungen im Kontext der „Nachhaltigen Entwicklung“. Vgl. z.B. Pearce et al. (1990:45) zur Weiterentwicklung der (neoklassischen) Arbeiten von Hotelling und Managementregeln für den gesellschaftlich rationalen Umgang mit Ressourcen, vgl. Vornholz (1997).

²¹⁷ Vgl. zum Problem der anthropozentrischen Ethik als Basis des Umweltschutzes Bosselmann (1992) und Hösle (1990 u. 1991). Zur Diskussion der theoretischen Hintergründe negativer Umweltexternalitäten: Hofmeister/Hübler (1990), Hofmeister (1998), Immler/Hofmeister (1998), Weimann (1987 u. 1991), Furger (1994), Weiß (1996 u. 2000), Beckenbach (Hg.) (1991 u. 1994), Frey (1992), Michaelis (1996), Bonus (1980).

²¹⁸ Dazu führt allein schon die wissenschaftliche Unsicherheit in der Erstellung von Verbrauchsprognosen. Als Beispiel sei angeführt, dass die aktuelle Rate der Freiflächeninanspruchnahme in jedem Fall zu einer Totalnutzung der deutschen Bodenflächen führt, je nach Berechnungsgrundlage aber schon in 81 (Enquete 1997:88) oder erst 1760 Jahren (Ferner 1999:86). Im Sinne „streng“ ausgelegter Nachhaltigkeit ist die Differenz zu vernachlässigen, jedoch wird nur der erste Wert eine – schwache – politische Wirkung entfalten können.

²¹⁹ Zum Wiederaufleben dieses Ansatzes s. Ehrlich et al. (1990), Leisinger (1999), Biervert et al. (1994:10f).

²²⁰ International angewendete Methoden auf dieser Basis sind der „Ökologische Fußabdruck“ (Wackernagel 1997) und das Konzept des Umweltraums, angewendet in BUND/Misereor (1996). Berechnungen der Verringerung der gesellschaftlichen Wohlfahrt durch externe Effekte bietet Kapp (1988), für die BRD Leipert (1989).

cen auf die lebenden bzw. nachfolgenden Generationen und Individuen umgangen. Diese Berechnung der durchschnittlich zur Verfügung stehenden Menge an Gütern selbst stellt noch keine Bewertung dar. Erst durch die Verknüpfung dieser Ergebnisse mit Vorstellungen wie Höchstgrenzen des Verbrauches eines Gutes pro Zeiteinheit oder einem gerecht verteilten Zugang zu den Ressourcen wird die normative Ebene eingeführt.²²¹

Eine solche normative Vorgabe wird mit dem Flächensparziel der „Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“ für die Steuerung der Bodennutzung eingeführt (vgl. Bundesregierung 2002). Die angestrebte Verringerung der Neuausweisung auf einen täglichen Zuwachs von 30 ha/Tag im Jahr 2020 ist allerdings nicht als Einführung einer Begrenzung überhaupt zu verstehen: diese war mit der bisherigen kommunalen Ausweisungsrate auch gegeben. Der positive Preis für Bauland zeigt, dass das Angebot unter der Nachfrage lag.

Die Neuerung besteht in einer weiteren Verringerung des Angebotes, und die logische Folgerung ist, dass die zuvor diskutierten Wirkungszusammenhänge verstärkt werden. Die Abhängigkeit der Nicht-Eigentümer von den Entscheidungen der Eigentümer wird steigen, und die Verstärkung der bestehenden distributiven Ungleichverteilung ist unvermeidlich.

4.3.2.3 Raumnutzung und externe Effekte

Die Diskussion der externen Effekte soll hier mit Hinweisen auf zwei weitere miteinander verbundene Aspekte des Themas zunächst beschlossen werden: die aus Raumnutzungen resultierenden externen Effekte und der Einfluss dieser Effekte auf die behauptete Senkung von Transaktionskosten durch Eigentumsrechte.

Das Fehlen einer allgemein akzeptierten Definition externer Effekte führt dazu, dass jeder Beitrag zur Raumökonomie eine Arbeit über externe Effekte der Raumnutzung darstellt.²²² Entsprechend der theoretischen Fixierung der neoklassischen Theorie auf die produktive Nutzung

.....

²²¹ S. dafür wiederum Wackernagel (1997) und die Studie über die „Grenzen des Wachstums“ von Meadows et al. (1972). Die dort bezeichneten Grenzen können erreicht und überschritten werden, ohne dass normative Konzepte verletzt würden, und sie können überschritten werden, ohne dass die Marktteilnehmer es merken. Es ist eine ethische Entscheidung, die Verteilung knapper Güter nicht allein dem Markt zu überlassen.

²²² Anschließend werden ausschließlich negative externe Effekte diskutiert. Positive externe Effekte sind in den Theorien der Differentialrente umfassend enthalten. Das Kriterium der Lage bezieht sich allgemein auf positive Effekte in Form der „Agglomerationsvorteile“, vgl. v. Böventer (1988:407). Überlegungen zu externen Effekten der Bodennutzung finden sich schon bei Marshall (1890:220ff u. 655ff). Vgl. Pfeiffer (1969), Risse (1974:348ff), Wachter (1993), Davy (1997), Mayer (1999), Fischel (2001).

und die Gleichsetzung der Eigentümerinteressen mit der ökonomischen Rationalität werden externe Effekte der Eigentumsrechte an Boden i.d.R. in Bezug auf die aus Nutzungen entstehenden gegenseitigen Störungen benannt.

Die in der maßgeblichen Literatur vorwiegend diskutierten Fälle sind Schadensfälle, in denen eine Nutzung in irgendeiner Form durch ein Umweltmedium vermittelte negative externe Effekte auf Nutzungen anderer Grundstücke auslöst. Im diskutierten Zusammenhang ist von Interesse, dass mit dieser Sicht der externen Effekte wiederum die neoklassischen produktionstheoretischen Überlegungen angewendet werden und dass gerade mit dieser Fixierung über die faktisch gegebenen konsumtiven Interessen keine Aussage gemacht werden kann.

Aus der Sicht der „reinen“ neoklassischen Theorie können Störungen unter Grundstücksnutzungen nicht generell definiert werden: die Definition von Schaden muss zur normierten Konfliktlösung in einer anthropozentrischen Sichtweise den Nutzen zwingend objektiv definieren können, dieser wird aber individuell bestimmt. Die Wirkung externer Effekte auf Bodenwerte kann zwar auf über den Raum vermittelte Beeinflussungen zurückgeführt werden.²²³ Die Definition der Beeinflussungen aber muss aus Sicht der Nutzungen geschehen, sowohl auf der Seite der Entstehung als auch der Schädigung.

Die gegenseitigen Störungen, die Grundstücke ungewollt miteinander verbinden und als nutzungsabhängig zu definieren sind, können großräumig und kleinräumig betrachtet werden. Die großräumige Betrachtung geht z.B. auf die Emission von Schadstoffen ein, an der einige Besonderheiten der ökosystemaren Zusammenhänge deutlich werden. Die externen Effekte industrieller Nutzungen betreffen zunächst häufig Luftschadstoffe, die in einer bestimmten Entfernung als Bodenschadstoffe anfallen. Eine größere Reichweite erschwert es, externe Effekte von Bodennutzungen zu analysieren, und doch ist der Zusammenhang auch so gegeben: trotz aller Diffusion dieser Schadstoffe sind die Verursacher und die Geschädigten durch ihre jeweilige Lage im Raum miteinander verbunden.²²⁴

Die Anlagen mit geringer Reichweite der Emissionen werden in der Literatur zu Raumnutzungskonflikten als NIMBYs und LULUs diskutiert, vgl. Davy (1997:15f). Beide Kürzel, „Not In

.....

²²³ Vgl. die Erklärung von Demsetz, hier auf S. 58, die angesichts ökosystemarer Zusammenhänge erweitert werden muss. Kein Teil eines Ökosystems kann ohne Auswirkungen auf das ganze System genutzt werden.

²²⁴ Auch die weltweit nachweisbaren radioaktiven Fall-Outs der amerikanischen Atomwaffentests in Nevada in den 50er Jahren stellen keine Ausnahme von dieser Regel dar. Das Beispiel belegt, dass es Schadensfälle gibt, in denen die konkrete Lage nur einen unwesentlichen Unterschied ausmacht.

„My Backyard“ und „Locally Unwanted Land-Uses“, stellen die unmittelbare Nachbarschaft als Zusammenhang heraus, durch den die externen Effekte erlitten oder eben nicht geduldet werden. Eine weitere Ebene der Vermittlung bilden dann die Bodenwerte, deren Gefährdung Fischel (2001:144ff) als Grund dafür analysiert, dass aus der ablehnenden Haltung an sich die Bereitschaft der Eigentümer wird, für ihre gefährdeten Interessen einzutreten.

Auf der Basis der in Kap. 2.1.5 nachvollzogenen Überlegungen von Coase lässt sich zeigen, dass mit der Definition von Nutzungsrechten auch die Interessen geschaffen werden, externe Effekte zu definieren. Da sich zukünftige externe Effekte dem Wissen eines jeden Gesetzgebers entziehen, werden die in den zuvor erwähnten Fällen der NIMBYs und LULUs tatsächlich geltend gemachten Schäden durch die Eigentümer der Verfügungsrechte im Rahmen der ihnen durch diese Rechte zugesicherten Nutzungsbedingungen definiert.

Damit ist nicht gesagt, dass sie „Rechens“ sind oder werden, dass jede von einem Eigentümer beklagte Schädigung auch tatsächlich zur Einführung entsprechender institutioneller Regelungen oder persönlicher Ausgleichszahlungen führt. Genau in dem Prozess, in dem dies festgestellt wird, liegt aber ein Argument, das die behauptete Verringerung von Transaktionskosten durch Eigentumsrechte bezweifeln lässt.

Könnte ein Mindestmass der Aufwendungen bestimmt werden, die einer Gesellschaft in der Abwicklung ihrer räumlichen Organisation entstehen, mag man gute Argumente dafür finden, eine auf dem privaten Eigentumsrecht basierende Wirtschaft als die effizienteste der Abstimmungsformen zu verteidigen. Sie wäre es dann aber auch nur im Bezug auf diese eine, einfache, „optimale Allokation“.

Mit Eigentumsrechten werden aber auch Interessen erst geschaffen bzw. ihre Verwirklichung erst ermöglicht, und die Kosten für die Abstimmung dieser Interessen müssen von der gesamten Eigentumsgesellschaft mitgetragen werden, von Nicht-Eigentümern genau wie von Eigentümern, da die Kosten für den Betrieb des institutionellen Systems als Betriebskosten der Wirtschaft nicht zurechenbar sind. Die neoklassische Sicht der Wirtschaft und der Eigentumsrechte verleitet dazu, das Argument der effizienten Abstimmung über Raumnutzung für wichtig zu halten und überdies zu glauben, dass Eigentumsrechte die effizienteste institutionelle Form darstellen.

Der Glaube daran steht und fällt mit den Grundannahmen der Neoklassik, was hier konkret heißt, daran zu glauben, dass in jedem Fall das Beste für eine Gesellschaft ist, was ein Eigentümer will. Die Behauptung der ökonomischen Effizienz der Eigentumsrechte lässt sich entweder mit der Annahme aufrechterhalten, dass Eigentümer die ökonomische Wohlfahrt der Ge-

sellschaft durch die Effizienz ihrer Produktion steigern oder aber, im Fall der konsumtiven Nutzung, Interessen vertreten, die denen der Gesellschaft entsprechen.

Diese Annahmen können mit einem Verweis auf die der Neoklassik zugrundeliegende utilitaristische Ethik verteidigt werden. Kann kein „gesellschaftliches Interesse“ zweifelsfrei bestimmt werden, weil es sich eben einer Definition entzieht, setzt es sich zusammen aus den individuellen Einzelinteressen. Die individuelle, durch Eigentumsrechte ermöglichte Freiheit vertritt so auch die Interessen der Gesellschaft.

Die Beurteilung, welche der dargestellten Ansätze der Grundrententheorie für die Erklärung realer Prozesse besser geeignet sind, folgt aus der Antwort auf die Frage, inwieweit der These der Übereinstimmung von individuellen und gesellschaftlichen Interessen gefolgt wird.

4.4 Ökonomische Raumaneignung

Mit einer Zusammenfassung von Aussagen über die Bedeutung der einzelnen Grundrentenkategorien können die bisher herausgearbeiteten Einflüsse der Grundrente auf individuelle Interessen an Nutzung und Aneignung des Raumes unter realen Bedingungen dargestellt werden. Die grundlegenden individuellen Interessen werden durch institutionelle Regelungen untereinander und mit den gesellschaftlich verabredeten Interessen an Raumentwicklung abgestimmt. Ausmaß und Struktur der gesellschaftlichen Raumaneignung entwickeln sich als Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses.²²⁵

4.4.1 Grundlagen

Werden die heutigen Umstände der Raumentwicklung anhand der Kriterien aus Kap. 4.3.1.1 skizziert, betreffen die Eingriffsmöglichkeiten des Staatswesens sowohl die Erweiterung des Siedlungsraumes als auch die Nutzbarkeit der Verfügungsrechte. Mit dem Nutzungsrecht zugeteilte Handlungs- bzw. Verfügungsrechte sind exakt definiert, können aber vom Staat modifiziert werden. Der Staat ist aufgeteilt in kleinere Gebietseinheiten, die über die Vergabe von Nutzungsrechten für die Erweiterungsflächen auf ihrem Gebiet selbständig bestimmen.²²⁶

Die ökonomische Basis der Gesellschaft liegt nicht mehr in der landwirtschaftlichen Produktion, und der hauptsächliche Grund für die Erweiterung der Siedlungsfläche liegt nicht mehr im Bereich der produktiven, sondern der konsumtiven bzw. reproduktiven Nutzungen. Die Mobili-

.....

²²⁵ Nachfolgend werden heute bestehende institutionelle Regelungen des Eigentums an Boden eingeführt, doch ist keine umfassende Auseinandersetzung mit der Steuerung der Flächennutzung vorgesehen, die in Form der Raumplanung und weiteren Instrumenten der Bodenordnung und allgemeinen Wirtschaftspolitik in der BRD implementiert ist. Zu Einzelthemen dieses Komplexes s. Bökemann (1982) zur Theorie der Raumplanung als Baulandproduktion, zur kommunalen Selbstverwaltung Seitz (1999), Gassmann (1993), Schrapper (1991), Vogelsang et al. (1997), Schäfer (1989), zur Regionalplanung Leidig (1983) und Rottmann (1982). In den letzten Jahren werden räumliche Erweiterungen des politischen Einflussbereiches diskutiert, vgl. Koch (2000) zur Steuerung der Ausweisung in größeren Gebieten durch den Regionalen Flächennutzungsplan, allgemein auch: Bergmann et al. (Hg.) (1999), Einig (Hg.) (2000). Die Idee an sich – und der Widerstand der Kommunen gegen diese Lösungen – ist keineswegs neu: s. Poschen (1983), Postlep (1993) zur Eingemeindung.

²²⁶ Unklar ist, ob Kommunen dadurch finanzielle Vorteile erlangen. Zwar steigen die Einnahmen durch Schlüsselzuweisungen aus dem allgemeinen Steueraufkommen, die Kosten der Ausweisungen sind aber weitestgehend unbekannt und werden nicht gegengerechnet, vgl. Conrad (1980), Moeckel et al. (2002). Diese Autoren, auch Aring (1999), stellen fest, dass Kommunen im direkten Umland der Kernstädte nicht durchweg eine ansiedlungswillige Politik betreiben. Zur gleichen Zeit steigern jedoch z.T. benachbarte Kommunen ihre Ausweisungen und beeinflussen so die Größe der Suchräume auf politischem Weg.

tät, der Erwerb von Eigentum an Boden und die Anmietung von Wohnraum werden vom Staat unter Bedingungen gefördert, die jeweils entweder einen sachlichen Zusammenhang erfordern oder an Einkommensgrenzen gebunden sind. Das ständig unter der Nachfrage nach neuen Flächen liegende Angebot führt zu einer dauerhaften Wertsteigerung der Baurechte und potentiellen Erweiterungsflächen. Diese sind im privaten Eigentum und im freien Verkauf zugänglich. Das Halten von ungenutzten Flächen ist in Relation zu den Gewinnaussichten mit nur geringen Kosten verbunden.

Die zuvor eingeführten Kategorien der Grundrente sind in ihrer Wirkung auf die heutige Situation wie folgt einzuschätzen.

Die **Intensitätsrente** hat in der Analyse aktueller Phänomene keinen nennenswerten Erklärungsgehalt, da ein starkes Wachstum sowohl der Suchräume durch die Förderung der Erreichbarkeit und Mobilität als auch der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche dazu geführt hat, dass der Verwertungsdruck auf Immobilien allgemein abgenommen hat.

Auch auf der Basis der **absoluten Rente** sind Aussagen über die raumstrukturelle Verteilung von Angebot und Nachfrage nicht zu erlangen. Die Höhe der absoluten Rente steht in einer wechselseitigen Beziehung mit den gezahlten Monopolrenten im jeweils relevanten Segment und Untersuchungsraum. Sie kann nur dort auftreten, wo Bauland ausgewiesen ist und sie wird dort auftreten, wo Bauland ausgewiesen ist. Wird angenommen, dass in verschiedenen Teilen des Suchraumes gleichzeitig Flächen bereitgestellt werden, kann keine genauere Prognose abgegeben werden.²²⁷

Die Unterteilung in **Differential- und Monopolrenten** kann aufgehoben werden, da kein Grund erkennbar ist, ihre räumliche Wirkung zu unterscheiden. Eine abstrakte Prognose der räumlichen Verteilung von Monopolrenten ergibt das gleiche Bild wie die Nutzungsringe im

.

²²⁷ Die Chance, eine absolute Rente zu realisieren, wird mit der Baurechtserteilung zugeteilt. Die in der BRD implementierte Bindung eines Baurechts an ein Grundstück ist prinzipiell aber nur eine der möglichen Varianten. Werden Verfahren eingesetzt, die den Staat als „Zuteiler“ vor dem Prozess zum Eigentümer machen (z.B. durch die sog. „Vorkaufspflicht“) oder in den Nutzenstrom eintreten lassen, werden die Möglichkeiten der Privaten entscheidend verändert. S. Mayer (1999:266ff) für eine Diskussion der gesamt ausgewiesenen Flächen als „common pool resource“ und zum Salzburger Raumordnungsgesetz v. 1992, in dem als Bedingung einer Baurechtserteilung zusätzlich zur Kopplung von Baurechten an Grundstücke direkte Verhandlungen mit den Eigentümern festgelegt wurden. Baurechte wurden nur bei einer Verpflichtung des Eigentümers zur Nutzung oder zum Verkauf der Fläche erteilt, die Folge war eine durchschnittliche Senkung der zuvor als überhöht empfundenen Bodenpreise um 26 % bis 1998, vgl. Schweichhardt (2000:24 u. 1998).

Alonso-Modell, da einem Nachfrager bei Erweiterung seines Suchraumes eine größere Zahl von Anbietern begegnet – der durchschnittlich durchsetzbare Preis wird vom Zentrum aus gesehen nach außen hin abfallen, da mit der größeren Zahl der Anbieter der Monopolgrad abnimmt. Beide Konzepte erklären die Entstehung der Grundrente durch ein Aufeinandertreffen der Nachfragefaktoren des Interesses und des Wohlstandes mit dem Angebot an Flächennutzung. Die resultierende Höhe der beiden ist nicht prognostizierbar, der Höhe realer Preise ist der jeweilige Anteil nicht anzusehen.

Das Konzept der Differentialrente der Lage erklärt nicht, es beschreibt eine Wirkung.²²⁸ Das Zusammenspiel der Faktoren Wohlstand der Bevölkerung, Monopolgrad der Bauland- und Wohnungseigentümer, den Transportkosten und weiteres (z.B. die allgemeine Redistribution) wirkt sich in der Differentialrente aus.²²⁹ Sie wirkt als Informationsquelle für Standortentscheidungen auch auf räumliche Entwicklung ein, nicht aber in dem Sinne, dass sie eine Funktion als Steuerungsinstrument erfüllen könnte. In dem Wirkungsgeflecht des gesamten Wirtschaftsgeschehens entscheidet sich, wie „hoch“ die Lagerente ist. Über die Bietrenten der Nachfrager wird jeder aktuelle Zustand gesamtwirtschaftlicher Einschätzungen in die absoluten Bodenwerte einfließen, die dann entweder hoch oder nicht so hoch sind oder schnell wachsen, stagnieren oder abnehmen. Welche dieser Bewegungen und Konstellationen wiederum wie zu bewerten ist, kann in der Neoklassik nicht beantwortet werden.

Auch bezieht sich der ausschlaggebende Unterschied in der Entstehung dieser beiden Rentenkategorien auf Faktoren, die einer generalisierenden Analyse nicht zugänglich sind: „Die Eignung eines Grundstücks für eine bestimmte Nutzung und einen bestimmten Nutzer zu einer bestimmten Zeit“ ist eine exakte Grundlage für die Bestimmung der Gesamtheit aller Renten, die ein potenzieller Nutzer realisieren kann. Für eine übergeordnete Betrachtung ist dies aber ein wenig operabler Begriff. Auf der Mikroebene ist die individualisierte Sichtweise anwendbar und wird so auch in Überlegungen über die Finanzierung eines Bauprojektes durchgeführt. Für die Betrachtung auf der makroökonomischen Ebene ist eine solche Sichtweise

.
²²⁸ Die Sammlung von Grundstückskaufpreisen als Grundlage für Bodenrichtwertkarten in der BRD entspricht der neoklassischen Methodik und bildet für bestimmte Zeitpunkte Werte ab, in denen Akkumulation sichtbar wird, z.B. aber kein Unterschied zwischen Konsum und Produktion.

²²⁹ Einflüsse bestehen u.a. aus der globalen Handelsgesellschaft, Stellung einer Region, induzierten innerstaatlichen Fernwanderungen, Stellung des Individuums oder Betreibers eines Gewerbes im Lebenszyklus und Beruf, Versorgungsgrad der Bevölkerung mit lebenswichtigen und Konsumgütern in Relation zu erworbenem Wohlstand und Höhe sowie Sicherheit des laufenden Einkommens, vgl. Dieterich (1994:327f).

nicht in der Weise zu operationalisieren, dass eine Prognosefähigkeit hergestellt wird.²³⁰ Die einzige mögliche Aussage auf dem Konzept der Differentialrente ist angesichts der Erklärung steigender Preise über die natürliche Monopolstellung des Bodeneigentümers, dass eine unter der Nachfrage liegende Neuausweisung zu einer Verteuerung führt.

Es bleiben zwei grundsätzliche Bestandteile der Grundrente, mit deren Wirkungen die Dynamik der ökonomischen Raumanweisung erklärt werden kann: die Monopolrente und die redistributive Rente. Der Begriff der Monopolrente drückt aus, dass alle Preise auf dem Bodenmarkt reine Monopolpreise sind, während die redistributive Rente alle Eingriffsmöglichkeiten des Staates umfasst. Sie ist hier also nicht auf die tatsächlichen Förderungen und deren Funktionen begrenzt, sondern ein Hinweis auf die Steuerungsmöglichkeit des Staates, jede beliebige Verteilung von Nutzungen im Raum durch Attraktivitätssteigerungen zu begünstigen.

4.4.1.1 Wohnen, Konsum und Rente

Da Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen projektierter Nutzungen auf konkreten Grundstücken für alle Nutzungsinteressenten gleich aussehen, müssen individuelle Faktoren für die Entscheidung zu bestimmten Nutzungsformen geltend gemacht werden. Unterschiede in den Entscheidungen können also nur durch persönliche Umstände erklärt werden. Deutlich werden die Unterschiede an zwei Betrachtungen heute typischer Wohnformen.²³¹

Mietpreise liegen generell über der durch die Gestehungskosten im Mietwohnungsbau geschaffenen Untergrenze.²³² Sie beruhen primär auf der Zahlungsbereitschaft der Mieter, die wiederum von der gesamtwirtschaftlichen Lage beeinflusst wird. Der Eigentümer kann die ihm entstehenden Kosten beeinflussen, indem er etwaige Umbauten an die Nachfrage anpasst. Die Zahlungsbereitschaft selbst ist eine für den Eigentümer unveränderliche Größe. Werden nebeneinander gelegene, aber sonst gleiche Objekte unter diesen Voraussetzungen von unter-

.....

²³⁰ Prognosen sind in der neoklassischen Methodik durch die Verwendung der Grundannahmen einfach zu erstellen und bieten daher in politischen Auseinandersetzungen willkommene Argumente, sie stellen allerdings reine Verlängerungen von Trends dar, vgl. Holleis (1985:24f). Sind die dahinterliegenden Wirkungszusammenhänge unbekannt, ist gezielte Steuerung auf Basis dieser Berechnungen nicht möglich, vgl. Mayntz (Hg.) (1995), Kirchgässner (1996), Scharpf (1973:73ff). Dieser Zweifel betrifft sowohl die Legitimation des Marktes als auch der politischen Steuerung: Führt der Markt zu nicht voraussagbaren Ergebnissen, kann auch die Legitimation staatlicher Eingriffe bestritten werden, vgl. Weimann (1987:192), Hoppe (1987:20).

²³¹ Zu persönlichen Umständen werden hier auch Faktoren sozialer Natur gezählt, soweit institutionelle Regeln individuelle Differenzen schaffen. Vgl. als Beispiel Gaffney (1994:89f) zu Kreditvergabebedingungen.

²³² Als Untergrenze gilt die „Kostenmiete“ des sozialen Wohnungsbaus, vgl. Leonhardt (1996:243).

schiedlichen Eigentümern gehalten, werden je nach deren individueller wirtschaftlicher Lage unterschiedliche Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit der Nutzung gestellt.

Ist ein Eigentümer der Erbe eines abbezahlten Hauses, können die Einnahmen allein der Instandhaltung des Objekts zur Verfügung stehen – da der Boden abbezahlt ist, bestehen als zwingende laufende Ausgaben sonst nur Steuern. Wird das gleiche Objekt aber von einem privaten Eigentümer angeschafft, der zur Finanzierung einen Kredit aufnimmt, sind auch die Kreditkosten von der Nutzung aufzubringen.²³³

Geht man von einer gegebenen Miete aus, können verschiedene Folgen entstehen: kann der erstgenannte mit der gesamten Mieteinnahme sein Objekt gerade noch instandhalten, kann der zweite dies nicht. Sind die Mieteinnahmen hoch genug, dass der zweite auch seinen Kredit abbezahlen kann, kann der erste die Differenz zwischen Transfereinkommen und Miete als Einkommen realisieren oder in das Gebäude investieren.²³⁴

Auch dem Erwerb selbstgenutzten Wohnraums gehen betriebswirtschaftliche Erwägungen voraus, in der die Aufwendungen über die Nutzungszeit mit den zu erwartenden Nutzen in Beziehung gesetzt werden. Um Eigentum zu erwerben, muss ein Haushalt gewöhnlich einen Kredit aufnehmen, dessen Tilgungszeit hier als Amortisationsphase bezeichnet wird.²³⁵

Auch wenn eine Entscheidung für selbstgenutzten Wohnraum primär aus Gründen des Lebensstils getroffen sein sollte, kann sie nur getroffen werden, wenn die Finanzierung in der Amortisationsphase gesichert scheint. Die Belastung in dieser Phase ist gewöhnlich höher als die Nutzung einer vergleichbaren Mietwohnung. In die Rechnung eines anschaffungswilligen Haushaltes gehen daher auch die Nutzen ein, die der Differenzbetrag von Miete und Kaufbelastung bei einer Anlage in alternative Formen erbringen würde, vgl. Hentschel (1999:673f).

.
²³³ Vgl. für den Einfluss ererbter Mittel auf die Finanzierung: Gritzka (1995:824ff). Auch bei Teilfinanzierungen gilt die oben genannte Systematik, da sich die Eigenkapitalquote auf die Zinssätze auswirkt.

²³⁴ Der Effekt auf den Erhaltungszustand der Mietshäuser wird im Stadtbild sichtbar, allerdings ohne eindeutige räumliche Zuordnungen oder Wirkungsrichtungen. Die angeführten Argumente deuten darauf hin, dass Objekte, die lange vom gleichen Eigentümer gehalten werden, in einem besseren Zustand sein können, da die Mittel für die Instandhaltung bereitstehen. Doch nicht jeder Vermieter handelt dementsprechend, und Gründe für alternative Verhaltensweisen können aus den diskutierten Argumenten nicht geschlossen werden.

²³⁵ Lehrbücher der Immobilienökonomie betrachten i.d.R. einen Investor, der Entscheidungen unter dem Blickwinkel ökonomischer Rationalität trifft. Die Situation der Haushalte als Eigentümer von selbstgenutzten EFHs und ETWs wird dabei nicht betrachtet, obwohl sie seit Jahren treibende Kraft des Bauvolumens in der BRD sind, vgl. Dosch (2000:23), Hentschel (1999), ausführlich Rüschi (1994). Zu den Finanzierungsbedingungen der Anleger (Eigentümer von Renditeobjekten, selbstnutzende Konzerne, Immobilienfonds u.a.) vgl. Jenkis (1995).

Nach der Amortisationsphase ist eine Phase erreicht, in der ein selbstnutzender Eigentümer schon eine Rente realisiert – er kann ein Grundstück nutzen, ohne dafür über die Steuern hinaus belastet zu werden.²³⁶ Eine Wertsteigerung kann als zusätzliche monetäre Rente des Faktors benannt werden, aber nur bei einem Eigentümerwechsel fließt sie sichtbar an den Alteigentümer. Es ist anzunehmen, dass nicht allein der Abgleich der Kosten während der Amortisationsphase für eine Entscheidung ausschlaggebend ist, sondern auch die Wertsteigerung eines Objektes einkalkuliert wurde. Damit wird auch angenommen, dass der Eigentümer bereit war, über die Amortisationsphase hinweg eine höhere Belastung zu tragen, weil er erst dadurch den Gegenwert schafft, den er später realisieren kann.

Der antizipierte Wertzuwachs bringt keine Vorteile in der laufenden Finanzierung. Ein Haushalt muss die Finanzierung bewältigen, die sich i.d.R. über die nächsten Jahrzehnte erstreckt. Die Bereitschaft des Haushaltes, für einen Standort zu zahlen, richtet sich nach seinen Möglichkeiten in dieser Phase. Kann der Haushalt die Belastung aus dem aufgenommenen Kredit tragen, sind Veränderungen der Werte unerheblich, solange nicht Hypothekenzinsen an den Wert gekoppelt sind. Verliert sein Haus an Wert, ist es eine Schmälerung der Annehmlichkeit der antizipierten Wertsteigerung. Steigt sein Haus im Wert, vergrößert sie sich.

4.4.1.2 Rente, Wert und Diskontierung

Die zuvor skizzierten Formen sind die einzigen Alternativen, mit denen das Grundbedürfnis des Wohnens erfüllt werden kann. Die grundsätzliche Erfahrung der Marktteilnehmer, dass sie Boden nutzen müssen und dass die Nutzung mit der dauerhaften Anmietung eines Verfügungsrechts erkaufte werden muss, kann als Verstärkung der Bereitschaft gesehen werden, eine hohe Anfangsinvestition zu tätigen, da nur sie eine Befreiung aus der Notwendigkeit bietet, eine Monopolrente zu zahlen.²³⁷

.....

²³⁶ Vgl. zur Konsumentenrente hier Fn. 173, S. 119. Mit steigendem Einkommen können Konsumentenrenten nominal größer werden, wenn sie als Anteile des Einkommens gleich bleiben. Auch dieses (neoklassische) Konzept kann daher als Rechtfertigung sozialer Ungleichheit gewertet werden, vgl. v. Suntum (1986:26ff).

²³⁷ Der Zusammenhang von Mietwohnungsmarkt und selbstgenutztem Eigentum ist wechselseitig: „Ein teurer und unsicherer Mietwohnungsmarkt treibt ins Eigentum. Ein preiswerter Kaufmarkt macht Mieten unattraktiv.“ (Wüstenrot 2002:173). Der Umstand, dass der Durchschnitt der westdeutschen Wohnungsmieten von 1980 bis 1998 um 89 % gestiegen sind, die Lebenshaltungskosten nur um 57% (vgl. v. Suntum 2001:807), ist aus Sicht der Haushalte daher nicht nur als weitere Einsparmöglichkeit relevant, sondern auch als Argument für die Sicherheit des Eigentums.

Die neoklassische Definition der Rente vernachlässigt den Aspekt der dauerhaften Gültigkeit der Verfügungsrechte auf verschiedene Weise. Auf die fehlende Betrachtung der Akkumulation wurde bereits in Kap. 2.1.4 hingewiesen, hier soll auch die Diskontierung kurz erläutert werden. Obwohl die Eigenschaft der ewigen Besitzrechte prinzipiell auch vertreten lässt, alle Bodenpreise auf unendlich zu schätzen, hat sich mit der Diskontierung die Einstellung durchgesetzt, dass in der Zukunft zu erwartende Erträge heute geringer bewertet werden. Die Berechnung der Bodenwerte als „abdiskontierte Werte“ der zukünftigen Bodennutzung wird der Bedeutung der Dauerhaftigkeit in der individuellen Einschätzung jedoch nicht gerecht.²³⁸

Die mit einem Objekt dauerhaft zu erzielenden Einnahmen werden unter Zuhilfenahme von Anpassungsformeln auf die Zukunft hochgerechnet und die in immer weiterer zeitlicher Entfernung voraussichtlich zufließenden Erlöse aus einer Nutzung auf den Gegenwartswert abdiskontiert. Da in dieser Berechnung ein Zinsfaktor verwendet wird, erscheinen Beträge aus der weiteren Zukunft bei nominal gleicher Höhe als immer kleinere Gegenwartswerte.²³⁹

.

²³⁸ Diskontierung kann als ökonomischer Ausdruck lebensweltlicher Erfahrungen verstanden werden. Sie betont den Umstand, dass aufgeschobene Bedürfnisbefriedigung aufgrund der Unsicherheit der Zukunft auch unsicherer wird, der heutige Konsum kann daher höher bewertet werden. Dieser nicht zu wiederlegenden Einsicht steht z.B. der (ethisch motivierte oder biologisch angelegte?) Wunsch entgegen, für die Zukunft der eigenen Nachkommen zu sorgen, was für eine Betonung der Sparsamkeit und damit gegen die Diskontierung spricht. Insofern wird lebensweltliche Erfahrung auch durch Diskontierung hergestellt, vgl. Hampicke (1994). Die Diskontierung zukünftiger Gewinne wird in der Umweltökonomie im Bezug auf natürliche begrenzte Ressourcen diskutiert (vgl. Weiß 1996, Endres 1993, Harborth 1991), wobei ähnliche Argumente angeführt werden wie hier am Beispiel der Grundrente. So gilt auch die neoklassische Hotelling-Regel, nach der Eigentümer aus eigenen Interessen für einen optimalen Pfad zwischen Sparsamkeit und Verbrauch und damit für eine optimale Allokation im Zeitverlauf sorgen, nur für produktive Nutzungen, vgl. Rothgang (1997).

²³⁹ Vgl. zur Verkehrswertermittlung: Dieterich/Kleiber (1998:45), ausführlich: Kleiber (2002). Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Kapitalmarktzins folgt aus dem Gesetz der sich ausgleichenden Renditen in den unterschiedlichen Anlagesphären, die theoretische Grundlage ist also wieder die produktionstheoretische Überlegung, dass freier Kapitalfluss in die verschiedenen Anlagen zur optimalen Allokation der gesellschaftlichen Mittel führt. Konsumtive Raumnutzung führt allein aufgrund der Nachfrage zu einer Wertsteigerung, Wirkungen der in den Konsum investierten Mittel auf die gesamte Wirtschaft sind so auch über die Rückwirkung des Liegenschaftszinses auf den Kapitalmarktzins gegeben. Ob die Rückwirkung ausgelöst wird von realen Wechseln der Anlagesphäre, wie die theoretische Analyse vermuten lässt, ob es nur die Möglichkeit dieser Wechsels ist (der z.B. in der Rechnung Bauwilliger auftaucht, die alternative Renditen ihrer Kapitalanlage prüfen müssen) oder „nur“ die Tatsache, dass der Liegenschaftszinssatz entgegen der Bestimmung in § 11 Wertermittlungsverordnung (WertV) nicht vom Reinertrag eines Gebäudes ausgehend bestimmt wird, sondern in der Wertermittlungspraxis von einem „Erfahrungswert“, „Werte aus nahegelegenen Städten und Kreisen“ oder „Daten von regionalen Banken“ abgeleitet wird (vgl. Walter 2000:6), kann hier dahingestellt bleiben. Die Diskontierung führt zur Einschätzung, dass „der Bodenpreis als Ausgabeposten“ (Kleiber 2003:1) betrachtet wird, statt als selbständige Einnahmequelle, wie die hier geführte Argumentation nahe legt.

Wird selbstgenutzter Wohnraum geschaffen, muss dieser nach Tilgung der benötigten Kredite nur noch instandgehalten werden. Bleibt der Nutzwert des Wohnraums erhalten, orientiert sich dieser Wert an anderen wesentlichen wirtschaftlichen Werten. Bei unveränderten Rahmenbedingungen kann selbstgenutzter Wohnraum damit ca. 25 % der zukünftig verfügbaren Einkommen einsparen, vgl. Wüstenrot (2002:165).²⁴⁰

Es scheint legitim, an dieser Stelle auf die praktische Erfahrung hinzuweisen, nach der Individuen bereit sind, diese Vorteile für ihre eigenen Nachkommen zu schaffen. Dies kann dazu führen, dass Marktteilnehmer auch Investitionen tätigen, deren positiver Einkommenseffekt sich erst an deren Lebensende oder sogar später bemerkbar macht.²⁴¹

Der Effekt der Einsparungen der kommenden Generationen bleibt durch die Diskontierung unbemerkt. Nehmen Mieten weiterhin tatsächlich 25% eines Einkommens ein, wird der heute entsprechende Kapitalwert durch die Diskontierung wesentlich kleiner scheinen als der spätere Barwert der Nutzung. Die zwischenzeitliche Bequemlichkeit der Nutzung führt zu einer Verstärkung der individuellen Bereitschaft, ein erhebliches finanzielles Risiko einzugehen.

4.4.1.3 Raumstruktur und Wohlfahrt

Jede Raumstruktur verursacht Kosten in unterschiedlicher Höhe, bestehend aus Gebäudekosten und deren Unterhaltung, Anlage und Betrieb mehrerer Versorgungsnetze, Einrichtung institutioneller Regelungen wie Sicherung von Eigentumsrechten und der dazugehörigen Organisationen u.a.m.. Darüber hinaus ist aus Sicht der individuellen Wohlfahrt natürlich auch die Verteilung der Kosten wichtig, also individuelle Kosten der Wohnung und des Transports vor allem in Relation zu weiteren Lebenshaltungskosten und Einkommen. Demgegenüber stehen Nutzenkriterien wie die allgemeine Versorgungsqualität (Netzsicherheit, Zeitbedarf bei der Raumüberwindung u.a.m.), Qualitäten der Umweltbedingungen in der nahen und weiteren Umgebung sowie die diesbezüglichen Nutzungs- bzw. Verfügungsmöglichkeiten, Aneignungsmöglichkeiten positiver externer Effekte u.a.m..

Auch in dieser unvollständigen Sammlung sind Kriterien vertreten, die zu unterschiedlichen Bewertungen der gleichen Sachverhalte führen. Beschreibt man Raumnutzung als direkt er-

.....

²⁴⁰ Dieser Wert unterliegt starken regionalen Schwankungen: in München beträgt der Anteil ca. 31 %, vgl. Wüstenrot (2002:165). Leonhardt (1996:83f) betrachtet die distributive Verteilung und fügt hinzu, dass die unteren Einkommen „eine zum Teil weit darüber liegende Belastung aufweisen.“

²⁴¹ Vgl. Wüstenrot (2002:158) zur deutschen Grundeinstellung: „Ein Haus für 100 Jahre“. Vgl. Pfeiffer (1969:33).

fahrbare Wohlfahrt und zugleich als Beitrag zu einer ökonomisch effizienten Allokation der Ressourcen, werden widerstreitende Ziele verfolgt.

So organisiert eine Gesellschaft ihre Raumnutzung ökonomisch effizient, wenn alle Nutzungen nur den absolut notwendigen Raum einnehmen. Nimmt die gleiche Bevölkerungszahl die gesamte zur Verfügung stehende Fläche ein, sind die Kosten wesentlich höher, die direkt erfahrbare Wohlfahrt ist in den Bereichen der Wohnumfeldqualität aber als höher einzuschätzen. Beide Pole können als Maximierung der Wohlfahrt definiert werden, die wissenschaftliche Bestimmung eines Optimums für Ausbreitung und Struktur von Siedlungen ist nicht möglich.²⁴²

Die bisher geleistete Arbeit konnte dazu genutzt werden, individuelle Vorteile von Raumanweisung zu analysieren und von dort aus auf bevorzugte Raumentwicklungen zu schließen. Es wurde festgestellt, dass eine Ausbreitung der Siedlungsfläche aus individueller Sicht aus verschiedenen Gründen bevorzugt wird. Kommen Staat bzw. Kommunen den Interessen der Bürger nach, kann mit einer weiteren Ausbreitung gerechnet werden.

Wird die Analyse von Raumstrukturen auf der Basis der neoklassischen Standorttheorie zur Grundlage von Politikempfehlungen gemacht, muss angesichts der individuellen Interessen die Ausweisung neuer Flächen gefordert werden: „Ein Schlüssel für eine sozial gerechte und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung ist ein Angebot an preiswertem Bauland an den regionalplanerisch sinnvollen Standorten.“ (Aring 2000:46)

Die Funktionen des Erweiterungsraums, der seit Ricardo mehr oder weniger explizit in den Modellen der Neoklassik existiert, sind so nicht nur in den abstrakten Modellen sichtbar. Nutzungswünsche, die auf der besiedelten Fläche keinen Platz finden, können theoretisch dort durchgeführt werden, und wie die Politikempfehlung von Aring zeigt, wird das Konzept als solches immer noch verteidigt.

Ein Gegenbild zu dieser Politik zu entwickeln, erfordert ein Abgehen von der Konsumentenpräferenz als Leitlinie des gesellschaftlichen Handelns, kann aber keine wissenschaftlich einwandfreie Argumentation für sich beanspruchen. Die Diskussion der Siedlungsstruktur als Teil einer Operationalisierung der nachhaltigen Entwicklung zeigt, dass keine klare Aussage über

.....

²⁴² Im Zentrum der Aufmerksamkeit der aktuellen Wohlfahrtsbetrachtung steht das Bruttonettoprodukt (BSP) als Kennziffer zur Erfassung der Wirtschaftsleistung. Boden ist in dieser Messung über steigende Werte vertreten, die im Verkaufsfall sichtbar werden. Eine Zusammenfassung der anerkannten Methoden zur Wohlfahrtsmessung: Mitschke (1976), zu alternativen Konzepten der Wohlfahrtsmessung Greisberger (1993), Klaus (1994), Ahlheim et al. (1989), Rupprecht (1993), Hoppe (1987:27).

die Wirkung von Siedlungsstrukturen zu erhalten sind (Siedentop 2003, Spehl 1997). So ist beispielsweise die Innenentwicklung, die aufgrund der geringeren erzwungenen Mobilität eigentlich als vorteilhaft gilt, bei näherer Betrachtung nicht unbedingt nachhaltiger als eine lockere, durchgrünte Bebauung (vgl. Bauer 2003).²⁴³

Das Kriterium „Verhältnis von versiegelter zu unversiegelter Bodenfläche“ ist unabhängig von Eigentumsstrukturen und kann prinzipiell (im Rahmen der „Marktgängigkeit“) sowohl in Einfamilienhaussiedlungen als auch im Geschosswohnungsbau durch die Bauleitplanung beeinflusst werden, vgl. Parlasca (1999).²⁴⁴ Das mögliche Gegenargument, diese ökologisch höherwertige Bebauung würde zu höheren Mobilitätswängen führen, kann teilweise entkräftet werden. Eine empirisch festgestellte Zunahme der Mobilität kann nicht der Siedlungsstruktur angelastet werden: Mobilität findet auch als Freizeitbetätigung statt. Trotzdem ist die Anlage der Infrastruktur mit steigender Zersiedlung teurer, und die erzwungene Mobilität z.B. des Güterverkehrs steigt, vgl. Kanzlerski et al. (2002).²⁴⁵

Wird nur auf die zwingenden Austauschbeziehungen mit der natürlichen Umwelt abgestellt, ist eine Gleichverteilung über die gesamte Fläche die ökologisch sinnvollere Struktur, vgl. Ripl et al. (1995). Werden Konsumeffekte eingerechnet, kann mit den zur Verfügung stehenden Methoden aber auch gezeigt werden, dass die kompakte Form einer Stadt einen positiven Beitrag

.....

²⁴³ Die Diskussion der Operationalisierung der umweltpolitischen Handlungszieles der „nachhaltigen Entwicklung“ (vgl. hier Fn. 11, S.14) in den 90er Jahren zeigte allgemein das Dilemma auf, das hier anhand der Siedlungsstruktur dargestellt wird. Wissenschaftlich begründete Bevorzugungen unter den sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielkomponenten im „Dreieck der Nachhaltigkeit“ kann es nicht geben. Konkret stehen z.B. den sozialen Vorteilen der direkt erfahrbaren Wohlfahrt durch Suburbanisierung neben negativen Umweltauswirkungen auch soziale Probleme wie die Segregation sowohl in Städten als auch in Neubaugebieten gegenüber, vgl. Müller (2001). Den aus ökologischer Sicht unbestreitbar vorhandenen Vorteilen eines sparsamen Verbrauchs stehen dadurch angestoßene Probleme gegenüber: eine Drosselung der Wirtschaftsleistung würde bei gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stärker auf schon benachteiligte Staaten wirken, vgl. Eblinghaus (1996). Aufgelöst wird das Dilemma implizit oder explizit durch die Verwendung ethischer Positionen. Eigene Entscheidungen im Hinblick auf die kommenden Generationen zu beurteilen, weist „Nachhaltigkeit“ als ethische Position aus, vgl. Höhle (1991). Die Annahme, dies sei zu bevorzugen oder tatsächlich im Interesse der Bürger, ist wiederum eine ethische Position, auch wenn sie sich auf Art. 20a GG stützen kann.

²⁴⁴ Vgl. Krupinski (2003), Kühn (1998). Die Wirtschaftlichkeit der entsprechenden Immobilien entscheidet über deren Akzeptanz: dieses Durchsetzungsproblem der Bodenordnung zeigt sich auch an Forschungen zu innerstädtischen Baulücken, deren Nutzung oft nur durch Baugebote zu erreichen ist, vgl. BRBS (1991).

²⁴⁵ Zu weiteren methodischen Problemen der Zurechnung von Infrastrukturleistungen zu Siedlungsstrukturen: Siedentop (2003:92), Hesse et al. (1998). Die in Kap. 3.2.5 benannten redistributiven Wirkungen der verschiedenen Versorgungsleitungen dürfen nicht dazu verleiten, die zentrale Anlage von Siedlungen als effizienteste Form zu verallgemeinern: auch die Lage der Versorger müsste dazu zentral sein.

leistet zu einer ökologischen Organisation des Verbrauchs, vgl. Høyer et al. (2002). Die wissenschaftliche Unklarheit führt u.a. dazu, dass die Pflicht der Städteplanung nach § 1a BauGB, „sparsam und schonend“ mit Boden umzugehen, sowohl zur Verteidigung hoher als auch geringer städtebaulicher Dichtewerte führt, vgl. Schaal (2003:82), Kuhlmann (1997).

Angesichts der skizzierten Unklarheit in der wissenschaftlichen Bestimmung optimaler Pfade der Siedlungsentwicklung sollen hier kurz einige Kosten diskutiert werden. Akzeptiert man das vereinfachte Bild, dass eine flächensparende Raumstruktur mit einer mobilitätsarmen Gesellschaft in der Gesamtheit weniger Kosten verursacht als eine gegenteilige, ist es plausibel davon zu sprechen, dass sich eine Gesellschaft ihre Raumnutzung „leistet“.

Die Ineffizienz von Raumstruktur kann als Ausdruck des in einer Gesellschaft erreichten Wohlstandes angesehen werden. Wird eine hohe Intensität der Nutzung als Ziel verfolgt, wird damit Dichte z.B. der Wohnbebauung propagiert. Wird dieses Ziel aus sozialen Gründen abgelehnt, werden insgesamt höhere Kosten entstehen, die bedingt durch das heutige System der Finanzierung z.T. gesellschaftlich getragen werden.²⁴⁶

Das Wachstum der zu verteilenden Masse kann den Eindruck eines Marktgleichgewichts erwecken. Ein steigendes Angebot führt zu Preisnachlässen, und Sickereffekte führen dazu, dass auch einkommensschwache Gruppen am Wachstum teilhaben, vgl. Nachtkamp (1994:27). Der Eindruck des insgesamt gestiegenen Wohlstandes wird durch das Auseinanderfallen privater und gesellschaftlicher Kosten und Nutzen unterstützt, da die insgesamt entstehenden Kosten individuell eben nicht bekannt sind.

.

²⁴⁶ Ein erweiterter Begriff der Wohlfahrt lässt Bewertungen wie die von Einig (2000:7) formulierte nicht zu: „Das erreichte regionale Wohlfahrtsniveau ist niedriger, als es bei einer idealen Angebotsfunktion von Bauland hätte sein können.“ Diese These lässt sich schon im Hinblick auf die wirtschaftlichen Konsequenzen nicht eindeutig verifizieren, noch weniger aber im Bezug auf konfligierende Wohlfahrtskriterien. Vgl. die ausführlichere Diskussion von Wohlfahrtsaspekten der Siedlungsstruktur bei Bergmann et al. (1996:71ff) oder die Diskussionen anhand des Leitbildes der Innenentwicklung, z.B. Siedentop (2003:89ff). Die möglichen Entwicklungsrichtungen weiterer Ansiedlungen wurden immer wieder in idealtypischen Modellen thematisiert, so z.B. in der sich über die gesamte Fläche ausbreitenden „Broadacre City“ von F. L. Wright und dem Ideal des verdichteten Städtebaus bei LeCorbusier, vgl. Breheny (2001:15ff). Während Wright die privatwirtschaftliche Aneignung als Grundlage der sozialen und räumlichen Ordnung sieht, wird in Corbusier's Modell die Eigentumsordnung völlig außer Acht gelassen. Eine Verbindung von siedlungsstrukturellen Anliegen mit denen der Steuerung stellt die „Gartenstadt“ nach E. Howard dar, vgl. Posener (1968). Um problematische Umgangsweisen mit Eigentumsrechten an Boden zu verhindern, sah das Konzept der Gartenstadt statt privatem Eigentum eine Art „Untereigentum“ mit definierten Nutzungsaufgaben vor. Als Vorteile dieser „gemeinschaftlichen Bewirtschaftung“ eines Stadtkörpers, in der Grundrente und Grundsteuer in eine Zahlung in die gemeinschaftliche Kasse zusammengeführt werden sollten, können Mitbestimmung und Kostentransparenz gelten.

4.4.2 Aktuelle Aspekte der ökonomischen Raumanweisung

Hier sollen in gebündelter Form einige der Interessen und Prozesse dargestellt werden, die sich aus den bisherigen Ausführungen ergeben. Durch die Abweichungen zwischen Realität und Modellwelt werden einige der diskutierten Faktoren der Raumentwicklung systematisch zu gering gewertet, andere überbetont. Damit ist nicht gesagt, dass sich Raumentwicklung primär aus den hier vorgestellten Gründen entwickelt, es scheint aber sinnvoll, die heute übliche Form der Erklärung von Siedlungsstrukturen durch einige Details zu ergänzen.

4.4.2.1 Die Grundlage: Beharrung

Die Verteilung über den Markt führt nach Kühne-Büning (1994:26) auch für Wohnnutzungen zu einer optimalen Verteilung: „Streben alle Haushalte nach Nutzenmaximierung und alle Unternehmen nach Gewinnmaximierung und verhalten sich alle als Mengenanpasser, dann ist bei jeder im Anfang beliebigen Ressourcenausstattung der einzelnen Haushalte ein sich an den Märkten einstellendes totales Konkurrenzgleichgewicht optimal, [...]“.²⁴⁷

Die für dieses Ergebnis notwendige dynamische Raumentwicklung folgt aus den neoklassischen Annahmen, nach denen sowohl die gewerbliche Nutzung als auch die Wohnnutzung hypermobil sind. Gesucht wird jederzeit der jeweils aktuell günstigste Standort, der bei Vorliegen eines besseren Gebots auch unverzüglich geräumt und neu besetzt werden kann. Auf jedem Grundstück besteht permanent ein Zustand, in dem die Umnutzung unter neoklassischen Bedingungen getätigt würde, also zu einem Kosten- und Zeitaufwand von jeweils 0.²⁴⁸

Diese „Lösung“ der neoklassischen Theorie geht von einer einfachen Gleichung aus. Ist eine Nutzung perfekt mobil, hat sie keine Trägheit. Jeder Druck wird dann stärker sein als ihr Beharrungsvermögen. Die Behauptung der sich ausgleichenden Interessen auf dem Bodenmarkt ist daher auch aus den Gründen zu bezweifeln, die der Annahme unbegrenzter Mobilität in der Realität entgegenstehen: die Kosten von Umnutzungen selbst und die Interessen, die als Folge der Beeinflussung der Allokation durch die Distribution entstehen.

.....

²⁴⁷ Entnommen aus einem Text über die theoretischen „Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“. Die Verteidigung der Marktlösung kann auch studiert werden bei Holzheu (1988:47ff).

²⁴⁸ Zum neoklassischen Modell vgl. hier Kap. 3.2.1.3. Die Verdrängung bei Alonso entspricht der Arbeit v. Thünen's. Marx (1894:767f) erklärt die Beobachtungen v. Thünens zutreffend durch eine „niedrige organische Zusammensetzung“ des Kapitals und geringe Umnutzungskosten in der Landwirtschaft. Die einfache Übernahme der Verdrängung in eine industriell geprägte Gesellschaft führt zu den dargestellten Fehldeutungen.

Da zur Umnutzung für konsumtive Zwecke keine Aussagen gemacht werden können, gelten die in der Standorttheorie angestellten Überlegungen nur für die produktiven Flächennutzungen. Der Verdrängung von Nutzungen durch ökonomisch stärkere stehen die Kosten von Umnutzungen entgegen, vgl. Gaffney (1975:216). In der Realität sind Gebäude zu bestimmten Zwecken gebaut. Soll eine Umnutzung stattfinden, bedeutet dies Kosten für Umbau oder Abriss und Neubau sowie die Umsiedlung. Betriebe werden versuchen, diese Kosten zu vermeiden bzw. nach Möglichkeiten suchen, sie abzuwälzen. Bei einem zu verdrängenden Unternehmen führen drohende Umzugskosten zur Bereitschaft, ein höheres Rentengebot abzugeben. Eine Verdrängung ist erst dann ökonomisch leistbar, wenn die gebotsstärkere Nutzung auch in der Lage ist, diese Kosten zu tragen, vgl. Risse (1974:376). ²⁴⁹

Gegen die Annahme einer dynamischen Entwicklung steht auch die Besonderheit des Gutes, unzerstörbar zu sein. Privates Eigentum in Verbindung mit dem Erbrecht und der Bereitschaft der Marktteilnehmer, über die eigene Lebenszeit hinaus zu planen, erzeugt ein ständiges Interesse sowohl am Erwerb als auch am Halten von Eigentumsrechten an Boden. Das Halten von Eigentumsrechten wird durch institutionelle Regelungen erleichtert, die zu Freiheiten der Eigentümerinteressen führen, sobald der Boden selbst nicht mehr bezahlt werden muss. ²⁵⁰ Die Wirkung der dadurch entstehenden „distributiven Trägheit“ in der räumlichen Entwicklung wird in der neoklassischen Analyse nicht beachtet. ²⁵¹

Die in der neoklassischen Standorttheorie betrachteten dynamischen Veränderungen betreffen die Allokation des Bodens nach Marktgesichtspunkten. Sie können also keine Aussagen ma-

.

²⁴⁹ Gesucht werden daher Standorte, die eine möglichst große Flexibilität bieten. Merkmale in dieser Hinsicht sind z.B. Erweiterungsmöglichkeiten, um die Betriebsgröße späteren Anforderungen entsprechend anzupassen. Die Grenze, ab der ein Umzug günstiger ist, ist daher von einer Vielzahl an Faktoren innerhalb der Unternehmen abhängig, vgl. Kühne-Büning et al. (1994:12f), Maier/Tödting (1995:39ff).

²⁵⁰ Diese Überlegungen werden durch Truffer (1993) gestützt, der eine vergleichende Betrachtung der Grundrenten in Form der Verkaufspreise für innerstädtische Wohnnutzungen mit den Mieten bzw. den Veränderungen der Baulichkeiten anstellt. Demzufolge kommt der Vorstellung der zeitlosen Anpassungsleistungen am Bodenmarkt zur Erklärung von Stadtentwicklungen im Vergleich zu den wesentlich langfristigeren Ergebnissen der Rententheorie nur eine untergeordnete Rolle zu. Die Differenz zwischen dem gewünschten dynamischen und dem realen Allokationsergebnis kann nach Truffer nur durch die Bauleitplanung aufgehoben werden.

²⁵¹ Eine Prüfung dieser Argumente z.B. durch eine Untersuchung des (Investitions-)Verhaltens der Grundstückseigentümer ist auf einer aggregierten Ebene nicht möglich, da die benötigten Daten in der BRD nicht zugänglich sind, vgl. Bedau (1998:13). Die zugänglichen Daten über Vermögensstände von Haushalten geben Auskunft, ob Immobilienvermögen vorhanden ist, nicht aber, wo. Die Eigentümer konkreter Grundstücke sind über das Grundbuchamt ermittelbar, nicht aber deren Vermögensverhältnisse. Vgl. Duwendag (1974), Laue (1995).

chen über die rechtliche Zweckbestimmung von Grundstücken und die distributive Verteilung durch Verkäufe, sondern ausschließlich über die Mieter in dem tatsächlich von Mieter/Eigentümer-Beziehungen geprägten Wohnungsmarkt. Eigentümerverhalten allgemein kann nicht prognostiziert werden. Die distributive Trägheit betrifft vor allem die Eigentümer privat genutzter Flächen: die jährlichen Verkaufsfälle selbstgenutzter Immobilien in der BRD betragen Ende der 80er Jahre durchschnittlich knapp 6 ‰ des Bestandes, vgl. BRBS (1993:204).²⁵² Für das Jahr 2000 wird der Wert im „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft“ mit „weniger als 2 ‰“ angegeben (vgl. IZ 2003:23), worin offensichtlich auch Verkäufe unbebauter Grundstücke eingerechnet sind. Selbst dieser Wert führt zu „einer für die Bundesrepublik Deutschland typischen langen durchschnittlichen Haltedauer von über 50 Jahren“ (ebd.). Die Verkäufe baureifer Flächen dienen zu über 90 % dem Wohnen, davon in ländlichen Gegenden zu fast 100 % und auch in Kernstädten über 80 % für den individuellen Wohnbau, vgl. BBR (2001:7f), die Bereitschaft zur Mobilität nach einem erfolgten Eigentumserwerb aber ist äußerst gering.

4.4.2.2 *Das Interesse: Ausbreitung*

Die Gründe für die Entwicklung der Peripherie als maßgebliche räumliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte sind vor allem: die Möglichkeit zum Konsum größerer Flächen, die Größe der Suchräume, die besetzten Standorte und die ökonomische und soziale Attraktivität einer Ansiedlung in der Peripherie.²⁵³

Dies kann an Abbildung 5, S. 170, verdeutlicht werden. Die Abbildung des stadtreionalen Bodenmarktes nach Aring (1999) stellt eine Erweiterung des Alonso-Modells (vgl. Abbildung 1, S.84) dar, in der das Umland der Kernstadt zum Standort von Wohnnutzungen wird.

.....

²⁵² Die Bereitschaft zum Verkauf selbstgenutzter Wohnhäuser ist in anderen europäischen Ländern zwar höher, scheint für die Annahme einer ständigen Neuverteilung aber auch dort zu gering. Unter den vom BRBS (1993:204) untersuchten Ländern wurde der höchste Wert in Großbritannien für 1986 mit 1,9 ‰ festgestellt, sank aber in 1989 wieder auf 1,2 ‰ ab. Die Differenzen in der Bereitschaft sind nicht korreliert mit der Eigentümerquote, vgl. Wüstenrot (2002:170ff) und werden i.d.R. mit Unterschieden in der Mentalität und den institutionellen Bedingungen für den Eigentumswechsel erklärt. Dazu gehören z.B. die Grunderwerbssteuern, über die schon Ricardo (1817:107) schrieb, dass sie die optimale Allokation verhindern.

²⁵³ Als Peripherie wird hier das Umland von Kernstädten und Agglomerationsräumen bezeichnet, das auch heute noch vor allem aus landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Vororten besteht. Vgl. grundsätzlich zur Abgrenzung von Stadt und Umland: Boustedt (1975:263ff, Bd. III). Zu den beschriebenen Prozessen s. ARL (1975, 1987, 1997), Tessin (1986), Einig (1999), Priebis (1999), Brückner (1988), NBBW (2004).

Die generelle Aussage ist unstrittig: Suburbanisierung führt zu der dargestellten Ausdehnung von Wohnbauflächen und entsprechenden Bodenwerten. Die dargestellten Entwicklungsprozesse sind auf der hier entwickelten Sichtweise allerdings z.T. abweichend zu analysieren.

Die City-Expansion ist nicht mehr als bestimmendes Element anzunehmen. Sie kann noch in den Städten mit erhöhtem wirtschaftlichem Wachstum beobachtet werden, und kann auch in anderen Städten wieder zutreffen. Insgesamt kommt dieser Entwicklungsprozess in der Suburbanisierung eher zum Erliegen.²⁵⁴

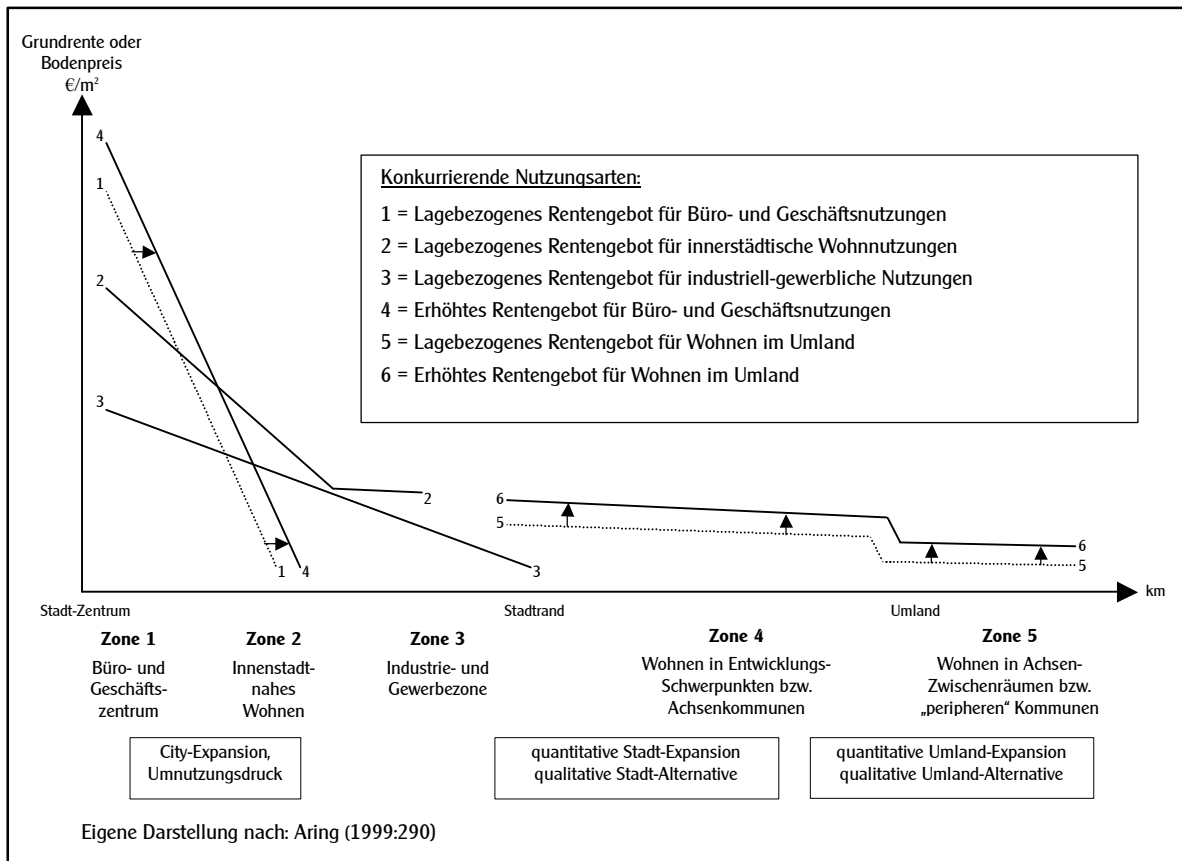


Abbildung 5: Modell des stadtreionalen Bodenmarktes

Die damit entstehende „Erklärungslücke“ weiterer Expansion muss bei Beibehaltung des grundlegenden Konzepts der Differentialrente durch die Beachtung weiterer Einflussfaktoren geschlossen werden. Dies verdeutlicht jedoch die Probleme der Anwendung. Durch die Setzung, nach der sich alle Märkte im Stadtzentrum befinden, konnte Alonso in seinen Ausführungen über einzelne Städte zu klaren Ergebnissen kommen, während schon seine Diskussion

.....
²⁵⁴ Zu Einzelheiten dieser Entwicklung vgl. Econ-Consult (2000).

der Mehrzentrenmodelle (Trennung von Einkauf, Büros und Industrie, vgl. Alonso 1964:134ff) nur Möglichkeiten aufzeigen kann, vgl. Obermeier (1983).²⁵⁵

Ein Motor der Raumentwicklung ist in der Suburbanisierung die Ansiedlung von Unternehmen im ehemaligen Umland. Die steigenden Fähigkeiten zu Spezialisierung in Unternehmen führen zur Möglichkeit der Auslagerung von Unternehmensbestandteilen auf preiswertere Standorte. Neben der Senkung laufender Kosten werden so auch Umnutzungen vermieden, die in Innenstadtlagen i.d.R. mit einem relativ hohen Kapitalaufwand verbunden sind. Besteht die Alternative, eine extensive Nutzung aufzuwerten, kann der geringere erforderliche Kapitaleinsatz einen Vorteil darstellen. Der geringere Aufwand führt zu einer Steigerung der Attraktivität dieser Standorte, die damit direkt in den Suchräumen von Unternehmen liegen.²⁵⁶

Mit der Gewerbesuburbanisierung entfällt neben der Begründung für die angenommene Verdrängung der Wohnbevölkerung auch die Bindung der Arbeitnehmer an die Stadt, die doch zu beobachtenden Abwanderungsprozesse müssen daher mit anderen Ansätzen zu erklären sein. Neben Faktoren, die das Verlassen des alten Standortes erklären, können auch Anreize gefunden werden, die Standortsuche in der Peripherie zu betreiben.²⁵⁷

Ein Grund für Fortzüge aus den innerstädtischen Wohngebieten kann in den Wohnumfeldqualitäten gesehen werden. Im Segment des innerstädtischen Mietwohnungsbaus lebt bis heute als Grundproblem der Stadtentwicklung fort, dass in den Wahrnehmungen der Haushalte die ökonomischen Vorteile der „Dichte“ und die Nachteile der aus sozialen Aspekten als negativ empfundenen „Enge“ miteinander in Beziehung gesetzt werden. Den teils privaten, teils gesellschaftlichen Vorteilen wie geringen Wegelängen stehen vor allem eben individuell empfun-

.

²⁵⁵ Die von Alonso (1960:67) gehegte Hoffnung, dass sein Modell der Stadtstruktur die Grundlage für Prognosen für Städte mit mehreren Zentren bilden könnte, ist Richardson (1978:90) zufolge nicht zu erfüllen. Der Wert des Alonso-Modells kann darin gesehen werden, die neoklassische Gleichgewichtstheorie aus dem „wonderland of no spatial dimension“ (Isard 1956, z.n. Läßle 1992:170) zu befreien. Damit ist ein Teil von Raumökonomie beschrieben, die Bedeutung von Raum für Wirtschaft und Gesellschaft jedoch nicht vollständig erfasst.

²⁵⁶ Die Suburbanisierungsforschung in der BRD zeigte auf, dass die Wohnsuburbanisierung durch die Gewerbesuburbanisierung verstärkt wurde, vgl. Friedrichs (1985). Zur Entwicklung der Arbeitsplatzsuburbanisierung und dem Flächenwachstum des Einzelhandels im äußeren Ring der Kernstädte vgl. Hesse et al. (1998), Kahner (1998) mit einer Analyse der Standortkriterien der Unternehmen und Prognosen der Nachfrage.

²⁵⁷ Die nachlassende Verdrängung der Wohnbevölkerung, die in den 70er Jahren einen breiten Raum in der fachöffentlichen Wahrnehmung einnahm (vgl. Rhode 1977, Westphal 1979), ist z.B. daran zu erkennen, dass die Zweckentfremdungsverordnungen zum Schutze des innerstädtischen Wohnraumes von den meisten der betroffenen Kommunen im Verlauf der 90er Jahre außer Kraft gesetzt wurden, vgl. Leonhardt (1996:243).

ne Beeinträchtigungen der Wohnqualität gegenüber. Von Anbeginn des Städtebaus an bestand ein Spannungsverhältnis zwischen diesen Polen, das sich bei steigenden Möglichkeiten, individuell den Nachteilen zu entkommen, in der Suburbanisierung entlädt.²⁵⁸

Der Schritt aus den dicht besiedelten innenstädtischen Wohngebieten in eine eher lockere Bebauung wurde sowohl für Eigentümererwerber als auch Mieter ermöglicht durch ein Zusammenwirken der Faktoren, die in der Diskussion der Grundrente benannt wurden, mit einigen grundsätzlichen Entwicklungen in der Volkswirtschaft.

Die langanhaltende Periode stärkerer Steigerungen des durchschnittlichen Einkommens als der Lebenshaltungskosten und der Mieten stärkte auf der Seite der Nachfrage die Kaufkraft, während das vorhandene Bauvolumen als Grundstock des Angebots zur Verfügung steht.²⁵⁹

Die Entwicklung des durchschnittlich zur Verfügung stehenden Wohnraums pro Person von 15 m² (1950) auf 38 m² (1997, vgl. Dosch 2000:19) zeigt den steigenden Konsum als direkte Folge dieser Entwicklung von Einkommen und Ausgaben auf.²⁶⁰

Wird in diesem Prozess der Konsum von Fläche in Form von selbstgenutztem Wohneigentum attraktiv, könnte der bisherige Standort bei Zufriedenheit prinzipiell gehalten werden. Der Wunsch nach erhöhtem Konsum von Wohnfläche und andere von den Haushalten genannte Anschaffungsgründe könnten an diesen Standorten mit Eigentumswohnungen befriedigt werden. Diese Wohnform entspricht allerdings nicht der Nachfrage: über 80 % der Westdeutschen und über 70 % der Ostdeutschen bevorzugen das Einfamilien- oder freistehende Bauernhaus, vgl. Wüstenrot (2002:158). Die Ergebnisse von Befragungen zu gewünschten Qualitäten am Wohnstandort ergeben zudem regelmäßig den Wunsch nach dem „Wohnen im Grünen“, nach

.
²⁵⁸ Die aktuell aus der Enge resultierenden Nachteile sind gemessen an den Zuständen, die Damaschke (1916) schildert, im Durchschnitt harmlos, und Extreme sind seltener. Die individuelle Wahrnehmung von Defiziten ist von diesen objektivierbaren Kriterien allerdings praktisch unabhängig, da sie auch von Möglichkeiten beeinflusst wird. Vgl. Downs (1970:69ff) zu ökonomischen und sozialen Nachteilen für die bei der Suburbanisierung in den Städten „zurückbleibende“ Bevölkerung durch die Ballung negativer Umweltbedingungen.

²⁵⁹ Vgl. zu dieser Form der Erklärung von Suburbanisierung Friedrichs (1985), Dieterich (1994), Hellmann (2003). Die „relative Erschwinglichkeit“ von Wohneigentum, errechnet aus Lebenshaltungskosten, Zinssätzen, Einkommensentwicklung und weiteren Faktoren, ist seit den 70er Jahren stetig gesunken, vgl. IZ (2003:71).

²⁶⁰ Dosch (1999b:829) geht von einer weiter anhaltenden Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Kopf aus. Auch die jedem Einwohner zur Verfügung stehende Siedlungsfläche stieg von 1950 bis 1997 von 350 auf etwa 500 m². Die Fortführung des Trends belegt die niedersächsische Baulandumfrage (vgl. NLW 2002:11): der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Wohneinheit lag 2001 um 50 % über dem Wert von 1992.

Ruhe und ähnlichen Faktoren der Umweltqualität, vgl. IMU (2002:16f). Es ist unrealistisch anzunehmen, dass ein Standortsuchender diese Kombination in der Stadt vermutet.²⁶¹

Die Situation für abwanderungswillige Mieterhaushalte, die nicht Eigentum bilden wollen, kann in einigen Belangen als vergleichbar eingeschätzt werden. Die Transportkosten sind gesunken, die Wohnwünsche unterscheiden sich nicht gravierend von denen der Selbstnutzer und die Miethöhen sind in vielen Fällen kaum unterschiedlich, vgl. WfA (2001:25ff).

Der Suchraum für erhöhten Bodenkonsum kann also allein aus diesen Gründen in der Peripherie vermutet werden.²⁶² Bei annähernd gleichen Preisen ist die Nutzenmaximierung nach derzeitigem Lebensstil offensichtlich in einer Randlage einer größeren Stadt gut zu realisieren. Die Nähe der ebenfalls suburban gelegenen Märkte, die eine einfache Organisation von Wegen zur Versorgung und Arbeit zulässt, und die gleichzeitige Nähe zur Natur, in der die Freizeitwünsche befriedigt werden, sind am jeweiligen Siedlungsrand relativ gut gegeben, vgl. Wüstenrot (2002:165ff). Damit wird die Vorstellung eines Zentrums aufgegeben, dessen Nähe in den Standortsuchräumen der Nachfrage angestrebt wird. Als Folge werden die Rentengebote der Haushalte für periphere Standorte von Aring mit einem „lagebezogenen Rentengebot im Umland“ bezeichnet, vgl. Abbildung 5, S. 170.

Wird eine Standortsuche mit dieser Orientierung auf mehrere Zentren beschrieben, verschwindet die Erklärungskraft des Lagerrentenkonzepts jedoch gänzlich. Die Erklärung von Raumstrukturen in dieser Theorie kann ohne eine Fixierung auf ein imaginäres Zentrum, das als Ausgangs- oder Zielpunkt der Erreichbarkeit von allen anderen Standorten gesucht wird, nicht angewendet werden.

.....

²⁶¹ Nach Hentschel (1999:674) sind die meistgenannten Gründe für Eigentumserwerb mit jeweils über 30 % Zustimmung der dauerhaft geringere Aufwand im Vergleich zur Miete, die Unabhängigkeit sowie die Kapitalanlage. Die Wanderungsmotivbefragung der Stadt München ergab andererseits, dass von ins Umland umgezogenen Haushalten nur knapp 10 % Eigentumserwerb als entscheidenden Wanderungsgrund angaben und weitere 10 % hohe Wohnkosten, aber 25 % die Suche nach einer größeren Wohnung (IMU 2002:15). Hier waren die Gründe für den Umzug als auch die Wahl des Suchraums offensichtlich auch eine Folge der Gegebenheiten in einem Hochpreisraum. Aus diesem und ähnlichen Gründen wird die Repräsentativität dieser Befragungen immer wieder bezweifelt, vgl. Heitkamp (2002) zu methodischen Problemen der Motivbefragungen und den unterschiedlichen daraus ableitbaren Perspektiven der Entwicklung der Wohnungsnachfrage.

²⁶² Rohrbach et al. (2003:20ff) können zwar keine für die gesamte BRD geltenden räumlichen Muster feststellen, nach denen sich die Förderung auf Kernstädte und Umlandgemeinden verteilt, kommen aber in kleinräumigen Betrachtungen zum gleichen Ergebnis wie die WfA (2000:25ff): die in Anspruch genommene Eigenheimförderung zeigt die Nebenzentren der Kernstädte als die bevorzugten Standorte.

Richtig ist, dass die Fixierung der Lagerente auf die Standortvorteile der stadtnahen Quartiere bei Betrachtung der Wohnortwünsche relativiert werden muss. Sind die potenziellen Ziele der Standortinteressenten räumlich verteilt, kann kein Bezugspunkt mehr gefunden werden, der jedem Einwohner zugewiesen werden könnte.²⁶³ Wird diese Art der Standortsuche einfach mit der „Lagerente“ als theoretischem Hintergrund beschrieben, werden sich widersprechende Kriterien in dieselbe Begründung eingeführt: Lagerente wird gleichzeitig auf die Kernnutzungen und entfernte Lagen bezogen, die früher als „schlechter“ Boden bezeichnet wurden.

Die in Kap. 2.3.2.2 dargestellte Orientierungslosigkeit in der neoklassischen Theorie findet so ihre Entsprechung auch in der Standorttheorie. Das einzige, was bei entsprechend günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als gesichert angesehen werden kann, ist die weitere Nachfrage, deren räumlichen Ziele aber nicht prognostiziert werden können.

4.4.2.3 *Selbstverstärkende Extensivierung*

Wird die Nachfrage nach mehr konsumierbarem Land auf neu ausgewiesenen Flächen befriedigt, werden im Zuge der Umlandwanderung innerstädtische Standorte verlassen. Die hergebrachte Stadtstruktur kann bestehen bleiben, wenn die Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnraum weiter wächst, z.B. weil die Einkommen ständig steigen. Besetzen die im CBD angesiedelten Gewerbebetriebe zusätzlich den freien Raum, verändert sich ein Teil der Stadtstruktur, wobei dies keine Aufwertung bedeuten muss.

Wenn keine Nachfragesteigerung stattfindet, werden die Standorte weniger wert sein. Standorte, die gering bewertet werden und im Innern eines Stadtkörpers liegen, werden allerdings extensiv genutzt. Werden die Flächen nur des günstigeren Preises wegen besetzt, verändert dies das Investitionsverhalten und damit die Intensität der Flächennutzung und deren Wert.

Auf dem Mietwohnungsmarkt führt die andauernde Suburbanisierung zu einer schrumpfenden Nachfrage. Nach der in Kap. 4.4.1.1 angeführten Argumentation kann dies von Eigentü-

.....

²⁶³ Die Auflösung der Beziehungen des Umlandes zur Kernstadt wird an Verkehrsbeziehungen deutlich, die sich nicht mehr hauptsächlich radial auf die Kernstadt beziehen, sondern tangential verlaufen, da sich Wohn- und Arbeitsstandorte in den Nebenzentren befinden, vgl. Hesse et al. (1998), Holz-Rau (2001). – Eine Studie der LBS HH (2001) ergab, dass unter der Voraussetzung eines innerstädtischen Arbeitsplatzes und den gegebenen Transportkosten die entfernteren der zu dieser Zeit im Großraum Hamburg zu verzeichnenden Neuansiedlungen nach dem Lagerentenkonzept nicht mehr tragfähig waren. Unterstellt man den abgewanderten Haushalten nicht, dass sie falsch rechnen, müssen andere Gründe für ihre Wohnstandortwahl vorliegen. Zu Prognosen der weiteren Entwicklung auf der Basis amerikanischer Erfahrungen vgl. Morrow-Jones (2002).

mern bereits amortisierter Wohnhäuser durch Preisnachlässe aufgefangen werden, diese Möglichkeit besteht in der Amortisationsphase nur begrenzt. Die in den letzten Jahren zu verzeichnende Abnahme des Neubaus von Mietwohnungen ist damit genauso zu begründen wie eine Selbstverstärkung des Abwertungsprozesses innerstädtischer Wohngebiete.

Die Selbstverstärkung ist auf die lange Bindung und das Risiko der investierten Mittel zurückzuführen. Eigentümer von Objekten in betroffenen Vierteln machen weitere Investitionen zur Instandhaltung von ihren Einschätzungen der weiteren Entwicklung abhängig. Wird keine weitere Nachfrage mehr erwartet, würde jede Investition zu einem Verlust führen. Weitere Nachfrage kann nur durch Wanderungsgewinne bei einkommensstarken oder einkommensschwächeren Gruppen ausgehen. Die beiden Gruppen fragen Objekte mit sehr verschiedenen Standards nach, die Renovierungskosten können sich je nach Entwicklung der Nachfrage in beiden Fällen amortisieren oder nicht, die günstigere Alternative kann eine weit höhere Rendite einbringen als die teurere Lösung.²⁶⁴

Es ist anzunehmen, dass sich der Abfluss der Investorengelder in das Umland hinein in einer ungebremsten Suburbanisierung selbst verstärkt. Ist die Attraktivität eines Zentrums einmal gebrochen, kann der in der Theorie Alonso's angenommene selbstverstärkende Effekt nicht mehr begründet werden. Ist eine Investition auf den teureren Flächen in der Innenstadt und den innerstädtischen Wohnvierteln riskanter als ein weiteres Engagement in nicht-integrierten Lagen, sind weitere Entscheidungen in diese Richtung zu erwarten.²⁶⁵

4.4.3 Redistribution und Raumentwicklung

Die Wahrnehmung redistributiver Maßnahmen z.B. in Form von Infrastruktur kennzeichnet einen weiteren Unterschied in der Reichweite der diskutierten Erklärungsansätze der Grund-

.....

²⁶⁴ Das in den Städten der ostdeutschen Länder beobachtete Phänomen der „Schrumpfung“ ist mittlerweile auch in den westdeutschen Kommunen akzeptiertes Thema, vgl. z.B. IzR 10/11 2003. Zur Schrumpfungproblematik in den ostdeutschen Kommunen s. Petzold/Reichart (2001), Iwanow (2001), Banse et al. (1998), Müller (2002), mit ausführlicher Diskussion potentieller und realer Anpassungsreaktionen gewerblicher Wohnungsanbieter Zabel (2002). Zu externen Effekten in der Abwärtsbewegung von Wohnvierteln vgl. v. Suntum (2001:810f), Sahner (2000). Siedentop (2003:90) konkretisiert, dass die kommenden Probleme der Marktgängigkeit besonders die Geschosswohnungsbauten aus den 50er bis 70er Jahren treffen werden.

²⁶⁵ Auf der Ebene der Raumordnung führte die Gefahr der ungehinderten Suburbanisierung zur Entwicklung des Leitbildes der „Dezentralen Konzentration“ (vgl. Brake 1998), auf der Ebene der direkt betroffenen Kommunen zu interkommunalen Kooperationen z.B. im Bereich der Einzelhandelsansiedlungen, vgl. Econ-Consult (2000).

rententheorie. Die Ausstattung mit Infrastruktur wird von Aring (1999:176) in einer Fallstudie wie folgt bewertet: „Im gesamten Untersuchungsraum kann man im Hinblick auf Straßen bzw. Autobahnen von ubiquitären Gütern sprechen, [...] so daß es verkehrserne Gebiete faktisch nicht gibt.“

Die Wirkung der Gesamtheit räumlicher Gelegenheiten auf ein Grundstück wird so zu einem gegebenen Zeitpunkt erfasst, eine Erklärung der Strukturentwicklung als Ganzes gelingt aber nicht, wie Brake (1986:88) feststellt: „[...] die Standort-Faktoren erscheinen wie reine Rechengrößen: es entsteht der Eindruck, als sei der erstrebte Gewinn lediglich der Saldo von Aufwand und Ertrag, nicht aber ebenso eine Sache der Gesamtwirtschaft, der Verwertung von Kapital, des Umgangs mit Produktionsvoraussetzungen und der individuellen Nutzung gesellschaftlicher Vorteile“.

Strassen und andere Infrastrukturanlagen sind öffentliche Güter, die Kosten verursachen und deren Nutzen privat angeeignet werden können und sich in Bodenwerten niederschlagen, vgl. Abbildung 5, S.170. In den nachfolgenden Kapiteln sollen einige Auswirkungen redistributiver Maßnahmen benannt werden, bevor die Arbeit mit einer Zusammenfassung der Ergebnisse und einem kurzen Ausblick beschlossen wird.

4.4.3.1 *Geförderte Raumstrukturen*

Die Aneignung von Vorteilen aus der Nutzung öffentlicher Güter führt zu einem räumlichen Prozess, der in der BRD seit Mitte der 70er Jahre in der Suburbanisierungsforschung beobachtet und von Gaffney (1975:224) in der Analyse der Verslumung amerikanischer Städte beschrieben wird: „Durch die Subvention immer neuer Transportmöglichkeiten entstanden – anstatt um die älteren Zentren konzentrierte und dadurch eine intensivere Stadterneuerung ermöglichende Grundrenten – über ein großes Gebiet verteilt niedrige Grundrenten. Das Ergebnis: sorglose Ausbeutung des Stadtrandgebietes und Stagnation der Innenstädte.“²⁶⁶

Ungeachtet der Unterschiede der amerikanischen und der deutschen Situation gibt es grundsätzliche Parallelen. Eine fehlende räumliche Koordination der Neuausweisung auf einer den

.....

²⁶⁶ Die resultierende Haltung kann sich im stärker deregulierten amerikanischen System deutlicher zeigen: „Bevor wir ein Gebiet sanieren, ziehen wir lieber weg.“ (Gaffney 1975:224), vgl. Rothenberg (1977). In der BRD wird das Phänomen einer extensiven Flächennutzung auch als „Zwischenstadt“ (Sieverts 1997) diskutiert und als positive Entwicklungsrichtung verteidigt. Unterschiede dieser spontanen Organisation zum Leitbild der dezentralen Konzentration sind tatsächlich nur schwer auszumachen, vgl. Kühn (2000:22).

Suchräumen entsprechender Raumebene, die steuerliche Bevorzugung von Grundeigentum, der Ausbau von Infrastruktursystemen auf hohem Niveau, allgemeine Eingriffe in die Wirtschaft und andere staatliche Tätigkeiten u.a. zur Verfolgung sozialer Zielsetzungen führen zu einer Förderung nahezu allerorts.

Durch die allgegenwärtige Beeinflussung der Marktpreise durch staatliche Umverteilung können den beobachtbaren Raumphänomenen wie der Erschließung der Peripherie keine Kosten direkt zugerechnet werden. Dass eine lockere Bebauung insgesamt aber doch Mehrkosten verursacht, ist lange bekannt. So kommt das Informationszentrum Raum und Bau der Fraunhofer-Gesellschaft (1982:145) zu dem Ergebnis, dass die „Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern [...] einen erheblichen Mehraufwand gegenüber anderen Siedlungsformen mit sich [bringt, DB], der zu einem beachtlichen Teil nicht von den Verursachern, sondern von der Allgemeinheit getragen wird. Die Klischeevorstellung, die von hohen Sozialkosten in dieser Siedlungsform ausgeht, wurde durch die Untersuchung weitgehend bestätigt.“

Das Ergebnis dieser Studie muss insofern relativiert werden, als keine Betrachtungen über die Anschlüsse an bereits bestehende Siedlungskörper angestellt wurden. Der Vorteil einer Anbindung, der bei der Neunutzung von innerstädtischen Brachen gegenüber Neuausweisungen deutlich zum Ausdruck kommt (vgl. Keding 1997), wird in einer Studie von Ecoplan (2000) auch für die Kosten von verschiedenen Siedlungsformen im Anschluss zu unterschiedlichen bestehenden Zentren festgestellt. Generell kann eine neue Siedlung im Anschluss an die verdichtete Bauweise einer Großstadt demnach größere Einsparungen durch Mengeneffekte erzielen als im Anschluss an eine weniger dichte kleinstädtische Bebauung möglich ist.²⁶⁷

Als gesichert kann angesehen werden, dass die Suburbanisierung zu einer Übergangsphase führt, in der zusätzlich zu den Kosten der neu aufzubauenden Infrastruktur auch Kosten entstehen im Rückbau oder der Überführung der alten Anlagen und Strukturen, vgl. Bauer (2003). Aus diesen Gründen stehen z.B. für Projekte zur Wiederbelebung von Innenstädten und inner-

.....

²⁶⁷ Barby (1974) errechnete die kommunalen Kosten in Abhängigkeit von den ausgewiesenen Flächen – eine genauere Arbeitsweise, die danach auf diese Weise nicht mehr verfolgt wurde. Die von Barby (ebd.:39ff) beschriebene Methodik der Flächenbilanz wird bei der Erstellung einer städtebaulichen Planung i.d.R. nicht von den Kommunen betrieben, die daher keinen exakten Überblick über die Kosten der Siedlungsstrukturen haben können. Vgl. auch die Literatur in Fn. 159, S. 113 und Siedentop (2003), ILS (2002). Reidenbach (2002) belegt zukünftig steigende Belastungen kommunaler Haushalte durch notwendige Erhaltungsaufwendungen. Die kommunale Aufmerksamkeit ist ob deren schlechter Finanzlage geweckt, wie Versuche zeigen, die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen städtischer Infrastruktur auf die Begünstigten umzulegen, vgl. SZ (27.5.2004:34).

städtischen Wohngebieten ebenfalls öffentliche Mittel bereit. Städtebauliche Fördermaßnahmen sollen mit Bundes- oder Landesmitteln eine Aufwertung von Räumen bewirken, die aus sozialen oder städtebaulichen Gründen erhalten werden sollen, in denen aber Probleme wie z.B. ein hoher Anteil an Erwerbslosen zu Entwertungsprozessen führen.²⁶⁸

Aus den beobachtbaren Förderungen selbst lassen sich keine Schlüsse ziehen über die Förderung bestimmter Raumstrukturen. Es werden sowohl der Neubau als auch der Erwerb von Bestandsobjekten gefördert, sowohl die Mieter als auch die Eigentümer, Gewerbebetriebe wie Konsumenten und dies jeweils unabhängig von der räumlichen Lage.²⁶⁹

4.4.3.2 Geförderte Interessen

Die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ ist in § 1 BauGB als in städtebaulichen Planungen zu beachtender Abwägungsbelang festgelegt und wird auch durch entsprechende Förderungen aktiv betrieben. Das bisher erreichte Ergebnis ist eine Steigerung der Eigentümerquote von 39 % in 1950 auf 43 % in 1998 (Wüstenrot 2002:159). Der Hauptgrund für den – angesichts der Interessenlage – langsamen Anstieg der Quote liegt in der räumlichen Bindung der Nachfrage. In ländlichen Gegenden, in der die Wohnform des selbstgenutzten Eigentums eine größere traditionelle Verankerung hat, bleiben Preise auch über längere Zeiträume relativ konstant und bieten in Verbindung mit ebenfalls traditionellen Strukturen der Vererbung und gegenseitiger Hilfe leichter eine ausreichende Basis für den Erwerb von Wohneigentum als in den Zentren der wirtschaftlichen Entwicklung. In Agglomerationsräumen dagegen entsteht durch die hohe Nachfrage bei guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor allem im Vergleich mit der Mietbelastung eine hohe Anfangsbelastung, vgl. Wüstenrot (2002:159).²⁷⁰

.....

²⁶⁸ Die Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen in städtebaulichen Sanierungen nach § 154 BauGB verdeutlicht die Rentenwirksamkeit von Aufwertungsprozessen. Zum Einsatz redistributiver Mittel, um Investoren zur Belegung der Innenstädte anzulocken vgl. Beauregard (1998), Häußermann (1998), Siedentop (2003:90).

²⁶⁹ Für die Förderungen vgl. LBS (2002), WfA (2000), Pfeiffer (1993), BBR (2003), Parlasca (1999:20ff), Enquete (1998:274f). Die Förderung selbstgenutzten Wohnraums wird auch mit Beschäftigungseffekten verteidigt: die Immobilienwirtschaft trägt mit ca. 8 % zum gesamten Bruttoproduktionswert der BRD bei, vgl. IZ (2003:5f). Die Umlenkung der Mittel in eine Bestandsförderung durch den größeren Arbeitsanteil könnte den Beschäftigungseffekt steigern, vgl. Müller (2001).

²⁷⁰ Vgl. BRBS (1993:258) und WfA (2000). Eine Fallstudie von Becker (1986:76) lässt vermuten, dass die Bodenpreise in Hochpreislagen zur Selektion führen: überdurchschnittlich viele Erwerber „tauschen“ oder erweitern bereits vorhandenes Bodeneigentum. Berechnungen über Korrelationen von Einkommen, Wohnform und Standort (vgl. LBS HH 2001, Aring 1999, Becker 1986:69ff) müssen demnach relativiert werden.

Politisch wird das Ziel der Eigentumsförderung begründet mit der Schaffung von Wohnraum insgesamt, der Erhöhung der Eigentumsquote als Ausdruck sozialer Gerechtigkeit, der Inflationsabwehr und dem Aufbau der Alterssicherung als Ergänzung zum herkömmlichen Rentensystem verteidigt. Nachteile werden darin gesehen, dass Eigentumserwerb gerade in unteren Einkommenschichten zu langen Phasen der Verschuldung mit niedrigem konsumtiven Niveau und hoher Risikoanfälligkeit bis hin zur Überschuldung und Zwangsversteigerung führt, und dass die bevorzugte Wohnform des freistehenden Hauses nicht nur einen erhöhten Flächenverbrauch mit sich bringt, sondern auch die Relation von Eigentümer- und Mietmarkt verschiebt, so dass die Bestände im Mietwohnungsbau an Zahl und Qualität abnehmen, vgl. BRBS (1993:256), Jokl/Zehnder (2001).²⁷¹

Es herrscht also Unklarheit darüber, welche Relevanz der Eigentümerquote überhaupt zugemessen werden sollte: „Die Höhe der Eigentümerquote ist weder ein Indikator für den gesellschaftlichen Wohlstand noch ist sie ein geeigneter Gradmesser zur Bestimmung der Qualität der Wohnungsversorgung in einem Land.“ (Wüstenrot 2002:172).²⁷² Zudem ist das traditionelle Fundament der Wohnungspolitik der BRD im Mietwohnungsbau zu sehen (vgl. ebd.:159). Resultat ist, dass beide Wege weiter gefördert werden. Eine vergleichende Studie der Förderung von Mietern und Eigentümern (vgl. LBS 2002) zeigt eine momentane relative Gleichbehandlung, die in Abhängigkeit von den Annahmen über die weitere wirtschaftliche Entwicklung aber weit auseinander reichende Ergebnisse im Vermögensaufbau nach sich zieht.

.

²⁷¹ Im Vergleich der europäischen Systeme und Bodenmärkte zeigt sich, dass das Angebot an Mietwohnungen sowohl in der Zahl als auch in der Qualität äußerst verschieden ist. In England und Italien sind Mietwohnungen fast nicht über den freien Markt, sondern nur als Sozialwohnungen zu bekommen. Die Folge ist eine Betonung der Neigung zur Eigentumbildung mangels Alternativen, vgl. BRBS (1993:257ff). Die BRD hat sich in den 90er Jahren aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurückgezogen, der Bestand an Sozialwohnungen ist von 3,9 Mio. (1987) auf 1,8 Mio. (2000) zurückgegangen, vgl. Wüstenrot (2002:169).

²⁷² Die Eigentümerquote ohne Betrachtung der Verteilung kann die Wirkung der Vermögenswerte auf die Wirtschaft nur unvollständig beschreiben. Aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) ist bekannt, dass 10 % der westdeutschen Haushalte zusammen 46 % bzw. die vermögendsten 3 % ca. 20 % des Verkehrswertes der Liegenschaften in den alten Ländern besaßen, vgl. VHW (1999:110f). Bedau (1998:19) weist auf der gleichen Datengrundlage auf die Verstärkung der Disparitäten in der Vermögensverteilung in der BRD hin. – Unklar ist auch die Relevanz einer hohen Eigentümerquote für die Bereitschaft der Beteiligung an demokratischen Abstimmungsverfahren. Eigentumsrechte schaffen Verantwortlichkeiten für Grundstücke und damit eine Voraussetzung dafür, dass Interessen überhaupt vertreten werden. Die Vision einer Stadtplanung ohne Eigentümer ist die einer zentralen Planung, die durch falsche Entscheidungen zu hohen Kosten und Ungerechtigkeiten führen kann und daher genauso abgelehnt werden kann wie die Vision einer reinen Marktwirtschaft, vgl. Breuer (1976:3f), Davy (2000a). S. dagegen auch die Argumente hier in Kap. 4.3.2.

Den Einnahmen der Bürger durch die Subventionen der unterschiedlichen Wohnformen stehen Ausgaben gegenüber, die individuell nicht den Wohnkosten zugerechnet werden: „Vor allem aber kann eine tatsächliche Verbilligung des Wohnens durch staatliche Interventionen gar nicht gelingen [...]. Erzeugt wird dadurch vielmehr nur eine Illusion: Was die Bürger an Miete sparen, zahlen sie als Steuerzahler zur Finanzierung der entsprechenden Subventionen wieder ein.“ (V. Suntum 2001:807).

Würden die zuvor skizzierten Förderungen aus der Grundsteuer finanziert, wäre eine Querfinanzierung möglich, die nicht zu dem von v. Suntum angesprochenen Effekt führt, sondern zu einer (sozial begründeten) Redistribution. Obwohl die Grundsteuer in Form einer Bodenwertsteuer auch dem Ziel der Bodenpolitik nach einem geringeren Flächenverbrauch entgegenkommt, da sie sich positiv auf eine intensivere Nutzung der Grundstücke auswirkt, wird die aktuelle Situation von Dieterich (1994:327) anders eingeschätzt: „Steuervorteile tragen heute ganz entscheidend zur Bodenwertbildung bei. Auf die Steuerung der Bodennutzung durch Steuern wird in Deutschland derzeit fast ganz verzichtet.“²⁷³

Trotz der relativ geringen Zunahme der Eigentümerquote hat sich das Hauptaugenmerk in der entsprechenden Diskussion verschoben. Während das distributive bzw. soziale Problempotential der Besteuerung der Grundrente früher vorwiegend im Bezug auf die Überwälzbarkeit auf die Mieter betrachtet wurde (vgl. Haman 1969:51f), wird in späteren Diskussionen zur Grundsteuer überwiegend argumentiert, dass selbstnutzende Eigentümer nicht über Gebühr belastet werden dürfen (vgl. Pfeiffer 1993:148ff).²⁷⁴

Die Belastung durch eine höhere Grundsteuer könnte natürlich gerade im Segment der geförderten Selbstnutzer nicht beabsichtigte Wirkungen auslösen, die kurz skizziert werden sollen.

.....

²⁷³ Vgl. zur aktuellen Grundsteuerdebatte Hellmann (2003), Josten (2000), Bizer (2002). Der Reformbedarf der Grundsteuer wird seit ihrem Bestehen betont (Schneider et al. 1969), was auf die unklare Berechnungsgrundlage zurückgeführt werden kann. Die notwendige Trennung zwischen privat und gesellschaftlich erzeugten Werten ist nicht zweifelsfrei möglich, vgl. Franck (1989) zu Überlegungen der historischen Einbindung der Bodenrente. Das Problem entspricht der hier untersuchten Trennung: das Transfereinkommen ist nicht bestimmbar! Seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Vermögensbesteuerung 1995 (BVerfGE 93,121) muss die Grundsteuer reformiert werden, da eine Bewertungsungleichheit mit anderen Vermögensgütern festgestellt wurde. Für das Lenkungsziel der intensiven Flächennutzung darf die Grundsteuer nicht auf die Investitionen in die Gebäude ausgedehnt werden, vgl. Rothenberg (1977:124).

²⁷⁴ Bizer (1995:176) stellt fest, dass das ökologische Lenkungsziel einer Grundsteuerreform nur als „wohnraumbelastendes Instrument“ (ebd.) erreicht werden kann, indem von monetären Werten abstrahiert und die genutzte Fläche als Steuergegenstand definiert wird.

In Abb. 4 (S. 127) wurde dargestellt, dass die redistributive Rente sowohl in das Transfereinkommen als auch in den Bereich der zu realisierenden Renten einfließt.²⁷⁵ Eine Anhebung der Belastung würde das Transfereinkommen heben, mögliche Folgen für betroffene Eigentümer wären entweder eine Verlängerung der Belastungsphase oder eine Überbelastung.

Kann ein Eigentümer aus diesem Grund ein Objekt nicht mehr halten, wird es auf dem Markt angeboten werden und entweder zu einem dem Verkehrswert entsprechenden Preis einen anderen, potenteren Eigentümer finden oder es wird ganz einfach billiger. Die deutlichste Folge einer Überbelastung besteht in einer Überschuldung und Zwangsversteigerung, bei der die Objekte i.d.R. unter dem Verkehrswert verkauft werden.²⁷⁶

Das Risiko, ein Objekt nicht halten zu können, kann allgemein eine Folge einer Verschlechterung der Wirtschaftslage sein und soll hier nicht weiter betrachtet werden. Im diskutierten Kontext interessiert eher der Umstand, dass es z.T. eben staatliche Gelder sind, die eine Finanzierung anfänglich ermöglichten und dass allokativen Entscheidungen infolge von Veränderungen der Redistribution aufzeigen, dass der Staat selbst nicht nur distributiv wirkt, sondern auch in die Allokation eingreift. Allokative Entscheidungen der Privaten, die durch den Wegfall der Förderung oder die Anhebung der Grundsteuer angestoßen werden, sind Hinweise auf die Subvention von Standorten, an denen ohne Förderung nicht gebaut worden wäre.²⁷⁷

4.4.4 Siedlungsentwicklung als Hypothek

Die angeführten Argumente führen zu der These, dass der Erweiterungsraum nicht nur für die innere Stimmigkeit der neoklassischen Theorie, sondern auch für politische Erwägungen von Bedeutung ist. Planung verteilt Werte, und solange sich durch die Ausweitung der Siedlungs-

.....

²⁷⁵ Im Fall des selbstgenutzten Wohnraumes kann das Konzept des Transfereinkommens streng genommen nicht angewendet werden. Es wurde als sinkende Ausgaben für die produktive Bodennutzung dargestellt. Im diskutierten Zusammenhang scheint es sinnvoll, die bestehenden Belastungen der Eigentümer in der Finanzierungsphase den produktiven Aufwendungen gleichzustellen und als Transfereinkommen zu bezeichnen.

²⁷⁶ Sinkende Nachfrage führt auf dem Markt für selbstgenutztes Eigentum generell zum „Lock-In-Effekt“, vgl. BRBS (1993:257f). Der hohe absolute Wert, verstärkt durch ideelle Motive und wirtschaftliche Erwägungen, kann dazu führen, einen hohen zukünftigen Verlust zu riskieren, statt früh einen geringen in Kauf zu nehmen.

²⁷⁷ Die Gefahr der Kostensteigerungen für nicht-integrierte Standorte ist aufgrund der angespannten kommunalen Finanzen auch durch weitere mögliche Maßnahmen gegeben. Werden z.B. die Kosten für die Erhaltung der städtischen Infrastruktur auf die angeschlossenen Grundstücke umgelegt – so vorgesehen in München, vgl. SZ 27.5.2004:34 – , werden nicht-integrierte Standorte stärker getroffen.

flächen geschaffene Werte hoher Nachfrage erfreuen, werden sich gemäß der „Theorie der Raumplanung“ nach Bökemann (1982) eher Interessen an einer Ausweitung durchsetzen.²⁷⁸

Mit der heutigen Siedlungsentwicklung werden aber auch die Strukturen geschaffen, in denen die nachkommenden Generationen leben werden, denn neben der hier analysierten distributiven Trägheit ist auch das Beharrungsvermögen der materiellen Infrastruktur zu beachten. Zu dieser gehören in diesem Sinn neben den zuvor als Infrastruktur analysierten staatlichen Leistungen auch die Erzeugnisse der Privaten.

Dies scheint vor allem bedeutsam, weil die in der Untersuchung herausgearbeitete Struktur der Verteilung von Kosten und Nutzen in der Raumanweisung eine Kopplung von Bodenwerten und Infrastrukturausgaben aufzeigte, die bei stagnierender oder nachlassender Nachfrage zu einem Selbstverstärkungseffekt führen kann. Die Erwartung steigender Bodenwerte, die von der Politik insofern unterstützt wird, als die Anschaffung selbstgenutzten Wohnraums als Alterssicherung gilt (vgl. Dosch 2000:23), wird in dem Maß gefährdet, in dem an der künftigen Nachfrage vorbei geplant und gebaut wird.

Die Wertbeständigkeit von Immobilien hängt im Wesentlichen von einer fortbestehenden Nachfrage ab. Solange Nachfrage besteht, ist die Entstehung von Bodenwertsteigerungen nicht zu verhindern. Besteht sie nicht, werden die Werte nicht wie bei andere Konsumgütern schlagartig nachlassen, da die investierten Werte wesentlich höher sind und die Nutzwerte überwiegen werden. Dies führt zum „Lock-In-Effekt“ des Bodenmarktes, auf dem gerade in Zeiten nachlassender Preise nur wenig gehandelt wird, vgl. BRBS (1993:257f). Es kann zwar damit gerechnet werden, dass die Alterung der Gesellschaft zu anderen Flächenansprüchen führt, die weiterhin als Nachfrage wirken werden (so Pfeiffer 2002:3), die Kaufkraft dieser Nachfrage sollte aber eher gering geschätzt werden.

Werden mit den heute gebauten Strukturen der fortschreitenden Suburbanisierung auch auf Dauer mehr Kosten produziert – und daran gibt es keine ernsthaften Zweifel – sind weitere Lasten von kommenden Generationen zu tragen. Wird die Nachfrage tatsächlich nachlassen, wird der zuvor genannte Effekt verstärkt. Objekte, die durch ihre ungünstige Lage höhere ge-

.

²⁷⁸ Bökemann (1982) folgt den Argumenten der „ökonomischen Theorie der Demokratie“ nach Downs (1968), nach der einzelne Politiker eine Verbesserung ihrer Situation anstreben. Die Nachfrage der Bürger nach Bauland wird in der Kommunalpolitik parteiübergreifend als Aufforderung zur Baulandausweisung verstanden.

sellschaftliche als private Kosten produzieren, werden bei einem Wertverfall zu einer noch größeren Belastung für die Gesellschaft.

Es ist also im Interesse der zukünftigen Wohlfahrt, eine integrierte Siedlungsentwicklung anzustreben. Dies gilt, wie gezeigt, nicht nur aus Gründen der ökologischen Verträglichkeit, sondern auch im Interesse des individuellen Werterhaltes und der Eingrenzung der Lasten, die zukünftige Generationen tragen müssen.

5 Verfügung, Raum und Grundrente

Der hohe Abstraktionsgrad der Arbeit einerseits und die Anforderungen konkreter Politik andererseits führen dazu, die Darstellung der Ergebnisse zu unterteilen in einen mehr theoretisch reflektierenden und einen mehr praktisch orientierten Teil. Den Abschluss der Arbeit bildet eine Fortführung der Ergebnisse als Ausblick über künftige Aufgaben der Baulandausweisung.

5.1 Boden, Verfügung, Recht und Wirtschaft

Die Unausweichlichkeit räumlicher Existenz begründet eine allgemeine individuelle Abhängigkeit von Flächen- und damit auch Bodennutzungen, da Flächen für konsumtive oder produktive Nutzungen ohne die Verwendung technischer Lösungen nur auf Boden bereitgestellt werden können.

Zur Regelung der Bodennutzungen wurden in der geschichtlichen Entwicklung Verfügungsrechte und begleitende Systeme institutioneller Regelungen herausgebildet. Die Einführung von Verfügungsrechten über Boden bzw. Fläche etabliert das Naturgut Boden gleichzeitig als Rechts- und als Handelsgut, das aber einige Besonderheiten aufweist:

„Fläche“ ist nur *gemeinsam teilbar*, sie ist *immobil*, nicht *herstellbar* und *unzerstörbar*.

Konsequenzen aus diesen Gegebenheiten lassen sich u.a. wie folgt beschreiben: Individuell in Anspruch genommener Raum wird für alle anderen Individuen zur Distanz, die überwunden werden muss. Für alle gegebenen Flächen bestehen permanent differierende und konfligierende Nutzungsinteressen, Anpassungen an Veränderungen der Nutzungsinteressen können nur durch Veränderungen einer bestehenden Nutzungsverteilung hergestellt werden.

Es ist angesichts der Endlichkeit der gesamt zur Verfügung stehenden Verteilungsmasse nicht möglich, diese Grundkonflikte dadurch zu lösen, dass jedem Individuum der Zugang zu Raumnutzungen über die freie Zuteilung von Verfügungs- oder Eigentumsrechten ermöglicht wird. Die Basisinstitution der privaten Eigentumsrechte an Flächen bietet daher innerhalb der Grundkonflikte nur eine Basis für die Verhandlung konkreter Raumnutzungskonflikte. Die weiter bestehende gemeinsame Nutzung des gesamt vorhandenen Raumes führt unvermeidbar zur Existenz gegenseitiger Beeinflussungen. Gerade durch private Eigentumsrechte in Verbindung mit dem Erbrecht werden diese Konflikte aber auch verstetigt.

Die deutlichste dieser Beeinflussungen entsteht durch die Verteilung der Machtpositionen, die mit Eigentumsrechten an Boden in privater Hand eingeführt werden: die allgemeine Abhän-

gigkeit von Raumnutzungen wird durch die Einführung privater Eigentumsrechte in die Abhängigkeit der Nicht-Eigentümer von den Entscheidungen der Eigentümer überführt.

Verfügungs- und Eigentumsrechte sind gerade aus diesem Grund als soziale Vereinbarungen zu verstehen. Sie sind dem Markt insofern „vorgeschaltet“, als erst die Definition handelbarer Waren auch Handel ermöglicht. Vereinbarungen zwischen Gesellschaftsmitgliedern mit einer dem Markt übergeordneten Bedeutung einführen und sichern kann nur ein dem Markt externer Abstimmungsmechanismus mitsamt Entscheidungs- und Durchsetzungsbefugnissen. Einführung und Existenz von privaten Eigentumsrechten an Flächen setzen das Bestehen eines Staates oder staatsähnlichen Gebildes oder dessen gleichzeitige Entwicklung voraus.

Anstöße in dieser Entwicklung sind u.a. die zuvor genannten gegenseitigen Beeinflussungen der Nutzer. Jede dieser Beeinflussungen kann je nach Sichtweise und Standpunkt positiv oder negativ bewertet werden. Zieht ein Verursacher einen Nutzen aus einer Beeinflussung, dem kein wertbarer Schaden gegenübersteht, scheint der Effekt aus Sicht der Gesellschaft positiv. Treffen Beeinflussungen aber auf einklagbare Rechte, kann ein Schaden definiert werden, deren Vermeidung anderen Nutzern und damit auch der Gesellschaft Vorteile bescheren würde.

Die Festlegung der Kriterien zur Bewertung solcher Konflikte oder der Vorschriften zur Nutzung von Abstimmungsmöglichkeiten, um in konkreten Konfliktfällen zu Lösungen zu gelangen, sind – neben den grundlegenden Regeln zur Aneignung von Flächen – nur einige Bestandteile der Institutionen, die vor, während und nach der Einführung von Eigentumsrechten benötigt werden. Die Spannung zwischen den individuellen Interessen und denen der durch den Staat vertretenen Gesellschaft führt zur Abfassung von Regeln, innerhalb derer konkrete Entscheidungen gefällt werden, die selbst zur Verfolgung verschiedener möglicher Ziele dienen. Durch Modifikation des Regelwerks je nach politischer Ausrichtung oder Sachlage kann der Staat zwischen den Polen „Sozialpflicht oder Eigennutz“ und „Stärkung des staatlichen Zugriffsrechts oder Stärkung der Eigentümer“ vermitteln.

5.1.1 Grundrente als Monopolrente

Die wirtschaftswissenschaftliche Auseinandersetzung über Definition, Kategorien und Bedeutung der Grundrente ist auch eine Auseinandersetzung um die Funktion von institutioneller Regeln für ökonomische Austauschprozesse.

Die Entscheidung, inwieweit die Definition von Verfügungsrechten zum Teil der untersuchten Materie wird, entscheidet auch darüber, wie Wirtschaft insgesamt definiert wird. Wird die Be-

deutung von Verfügungsrechten beachtet, kann Grundrente definiert werden als die Differenz zwischen den individuellen Nutzen und Kosten eines Verfügungsrechts über eine Fläche.

Karl Marx, bekanntester Vertreter der kritischen verfassungsrechtlichen Ansätze, kommt u.a. aufgrund der von ihm als zwingend angesehenen Machtposition durch Eigentum an Boden zur Auffassung, dass der Grundrente eine entscheidende Rolle in der Wirtschaftsentwicklung zukommt. Die mit dieser Analyse einhergehende Definition des Staates bzw. seiner Aufgabenzuweisung unterscheidet sich daher auch grundlegend von dem Ergebnis der herrschenden Wirtschaftstheorie, dem neoklassischen Ansatz.

In diesem Ansatz wird der Einfluss von Verfügungsrechten nicht analysiert, daher tritt die „Nützlichkeit“ eines Grundstückes in Form seiner natürlich-technischen Merkmale als analytische Grundlage der Differentialrente deutlich zutage. Die Übertragung der wesentlichen Annahmen der geltenden Wirtschaftstheorie auf die Raumstruktur (Alonso 1964, vorbereitet durch v. Thünen 1826) postuliert daher auch eine ökonomisch optimale Landnutzung als Ergebnis eines Marktprozesses. Neoklassische Raumnutzungslehre ist insofern eine reine Standorttheorie, die unter bestimmten Bedingungen Gültigkeit beansprucht.

Die Annahme, ein optimales Allokationsergebnis ließe sich auch in der Realität beobachten, lässt sich im Falle der Eigentumsrechte für Flächen nicht aufrechterhalten. Die Übertragung der Theorie in die Realität scheitert, weil die notwendigen Bedingungen nicht erfüllbar sind. In den entsprechenden Modellen wird von Unterschieden in der ökonomischen Potenz der Marktteilnehmer abstrahiert, und zur Befriedigung neu entstehender Nachfrage wird ein unbegrenzt vorhandener nutzbarer Erweiterungsraum angenommen.

Der Erweiterungsraum in der von den neoklassischen Autoren angenommenen Form existiert nicht. In der Anfangszeit der Grundrentendiskussion mag übergangsweise ein derartiger Zustand bestanden haben, dies stellt aber eine historische Einmaligkeit dar und keine allgemeine Gesetzmäßigkeit. Weit überwiegend herrscht ein Zustand, in dem die Aneignung nicht bearbeiteten Bodens rechtlich geregelt ist und Eigentumsverhältnisse auch für unbearbeiteten Boden bestehen. Jede Nutzung muss so schon zu Beginn eine Grundrente erwirtschaften. Damit wird als Auswirkung der Machtposition des Eigentümers sichtbar, dass die Gesamtheit der Eigentümer die Bedingungen kontrolliert, zu der neue Nutzungen begonnen werden können.

In den neoklassischen Modellen wird auch vorausgesetzt, dass sich die einzelne Landnutzung nach ökonomischer Rationalität ausrichtet und daher die gesamte Menge des Landes optimal genutzt wird. Aus der Nachfrage sowie den gegebenen, z.B. topographischen Differenzen der

Grundstücke ergeben sich dann auch die für die einzelnen Produktionszweige optimalen Standorte.

Gültigkeit hat diese Annahme nur bei Gleichstellung aller Gesellschaftsmitglieder. Die Tatsachen bestehender Eigentumsrechte einerseits und Mietverhältnissen andererseits sowie den hohen „Einstiegskosten“ für einen Wechsel zwischen den Gruppen gerade in Verbindung mit der Richtung der Geldflüsse – zu den Eigentümern – verhindern die Gleichstellung der Wirtschaftsteilnehmer.

Damit werden Aspekte der „Nützlichkeit“ von Grundstücken benannt, die in der neoklassischen Sicht nicht gesehen werden können. Eigentumsrechte an Boden erweisen sich nicht primär durch natürliche Gegebenheiten, sondern vor allem im sozialen Kontext als nützlich für Eigentümer. Die allgemeine Abhängigkeit von räumlichen Nutzungen führt zu einer Monopolstellung der Eigentümer.

Beide Arten der „Nützlichkeit“ finden einen ökonomischen Ausdruck in der privat angeeigneten Grundrente. Da Boden unzerstörbar ist, Eigentumsrechte zeitlich unbegrenzt gelten und keine Erhaltungsaufwendungen erfordern, entstehen verbleibende Extragewinne in Form von Renten, die sich nicht durch die Konkurrenz der Marktteilnehmer aufheben.

Die Standorttheorie auf der Basis der neoklassischen Theorie verdeckt die Tatsache, dass durch dieses Absinken der individuellen Bodenkosten ein Zustand geschaffen wird, in dem Standorte vor der Übernahme durch Konkurrenten so lange geschützt sind, wie der aktuelle Eigentümer sich die Nutzung leisten kann oder will.

Angesichts dieser Tatsachen muss die Grundrente als reine Monopolrente angesehen werden.

5.1.2 Grundrente als staatliche Rente

Mit Eigentumsrechten an Boden können auch staatliche Leistungen abgeschöpft werden, die entweder gezielt zu diesem Zweck bereitstehen oder aber im Interesse einer Steigerung der Wohlfahrt als öffentliche Güter hergestellt werden. Die Gesamtheit der so entstehenden Vorteile für Grundstückseigentümer wurde als redistributive Rente bezeichnet. Sie stellt eine weitere sinnvolle Kategorie für die Analyse von räumlichen Entwicklungen dar.

Sie erscheint privaten Eigentümern als Teil der zuvor genannten Monopolrente. Ihr Anteil ist zwar nicht genau bezifferbar, die Herkunft der Geldflüsse aber bekannt. Der Staat hat damit mehrere Möglichkeiten, innerhalb der eingangs skizzierten Entwicklungsrichtungen und Pole auf die Preise einzuwirken und gesellschaftlich abgestimmte Ziele zu verfolgen.

5.1.3 Grundrente, Wirtschaftstheorie und Umweltökonomie

Das Konzept der „Differentialrente“ ist wie das der „externen Effekte“ notwendig für die innere Widerspruchsfreiheit der neoklassischen Theorie. Durch die unbegrenzte Offenheit dieser Erklärungsansätze als Sammelbecken für alle unerklärbaren Phänomene können die offensichtlich bestehenden Diskrepanzen zwischen angenommener optimaler Allokation und realen Verteilungsergebnissen abgedeckt werden. Unerwünschte Verteilungsergebnisse sind dann nicht Folge der Marktprozesse selbst, sondern die fehlerhafter politischer Eingriffe.

Zu diesen möglichen Fehlern im staatlichen Handeln zur Minderung negativer externer Effekte gehören nach Analyse der maßgeblichen Erklärungsansätze auch „nicht perfekt definierte Verfügungsrechte“ oder „eine nicht zu optimalen Ergebnissen führende Besteuerung“.

Die Diskussion der Besteuerung als generelles Lenkungsinstrument des Staates wird in der umweltökonomischen Diskussion von Pigou (1923) weitergeführt und kann auch in aktuellen Auseinandersetzungen um die Grundsteuer verfolgt werden. Der neoklassische Ansatz verwendet in dieser Diskussion implizit immer noch die Grundfigur der Besteuerung der Rente nach Ricardo (1817). Ricardo's Ansatz „löst“ das grundsätzliche Problem der Bemessung der Rentenhöhe aber nur scheinbar, weil er statt einer Definition eine Tautologie verwendet: „Eine Steuer auf Rente trifft nur die Rente“. Könnte eine solche Steuer eingeführt werden, so wäre die Gewähr gegeben, dass alle Grundstücke optimal im Sinne ökonomischer Effizienz genutzt werden. Sie kann aber nicht eingeführt werden, weil sie nicht berechenbar ist. Allokative Effizienz ist unter dieser Bedingung nicht als Ergebnis von Bodenmarktprozessen anzunehmen.

Unter dem Blickwinkel der möglichen Anbindung der Diskussion der Grundrente an die allgemeine umweltökonomische Diskussion wurde als alternativer Standpunkt für eine Erklärung der Wirkung von Eigentumsrechten an Boden eine Position aus der „Neuen Institutionellen Ökonomie“ (NIÖK) analysiert, die an die Arbeiten von Coase (1937 u. 1960) anschließt. Die These von Demsetz (1977), nach der die internalisierende Wirkung der Eigentumsrechte an Boden maßgeblichen Anteil an einer effizienten Ressourcennutzung hat, entspricht der eingangs angeführten Forderung, der Staat habe im Interesse optimaler Allokation perfekt definierte Verfügungsrechte auszuteilen. Die These der Überlegenheit der Marktlösung unter diesen Bedingungen wurde geprüft und kann nur eingeschränkt bestätigt werden.

Die behaupteten Vorteile der eigentumsrechtlichen Lösung von Problemen gemeinsamer Ressourcennutzungen wurden in Form eines Modells räumlicher Entwicklung analysiert. In der Diskussion des Modells wurden Argumente genutzt, die der Diskussion der Grundrente ent-

nommen wurden. Sie werden von der These Demsetz' nicht widerlegt, und die Anwendung der Argumente führt wiederum zu erheblichen Zweifeln an den behaupteten Vorteilen.

Durch eine einfache Modellkonstruktion konnte gezeigt werden, dass institutionelle Regelungen, speziell des Eigentumsrechts, tatsächlich einen erheblichen Einfluss auf räumliche Entwicklungen ausüben. Die externen Effekte der Eigentumsrechte an Boden führen zur Möglichkeit, Grundrenten zu erhöhen oder zu erzeugen und sich die Gewinne anzueignen.

Diese sind nicht als Abgleich externer Effekte zu verstehen. Eine einmal gezahlte Summe als Kaufpreis für ein Eigentumsrecht an Boden kann die zu diesem Zeitpunkt bestehende individuelle Bewertung eines räumlichen Zusammenhangs in Relation zum gegebenen Wohlfahrtsniveau aufzeigen, ist aber nicht mit den in der Folge produzierten externen Effekten in Verbindung zu bringen.

Damit wird sowohl die räumliche als auch die distributive Verteilung von Boden tendenziell verfestigt. Wird die Aneignung neuer Flächen nicht gestattet oder ist sie faktisch nicht mehr möglich, kann kein Anlass gefunden werden, eine optimale Allokation durch Neuverteilung der Flächen anzunehmen. Dies gilt auch für nachkommende Nutzungsansprüche, die systematisch benachteiligt werden. Aus dem Verteilungsmechanismus Bodenmarkt für private Eigentumsrechte an Boden resultiert daher ein fortlaufender Wachstumsimpuls.

Diese Feststellung scheint bedeutsam angesichts der in den letzten Jahrzehnten verstärkt geführten Diskussionen um als negativ eingeschätzte Entwicklungen der natürlichen Umwelt, speziell des Ressourcenverbrauchs. Als Lösungsansätze dieser als „Umweltproblem“ zusammengefasste Materie werden in der Fachöffentlichkeit und im politischen Raum die Anwendung der zuvor skizzierten Konzepte der Besteuerung (Pigou) und Verteilung von Verfügungsrechten (Coase) auf den Verbrauch von Naturgütern diskutiert. In der entsprechenden Diskussion werden die wirtschaftswissenschaftlichen Lektionen, die aus der Grundrentendiskussion gelernt werden können, nicht immer beachtet.

Eine einfache Übertragung der diskutierten Materie auf alle Umweltphänomene scheitert an der Tatsache, dass sich die Umweltmedien stofflich stark unterscheiden. Doch scheinen die Grundkonflikte übertragbar zu sein, bzw. lässt sich eine Übertragung unangemessener Sichtweisen bei Beibehaltung des gewohnten Instrumentariums nicht vermeiden. Die Gefahr ist besonders durch die Verwendung der Begriffe Renten und externe Effekte gegeben. Die zuvor am Thema Eigentumsrechte an Boden erarbeiteten Einschätzungen über die allokativen Effizienz lassen an der Problemlösungskapazität der skizzierten Ansätze zweifeln. Eine Weiter-

Entwicklung der Wirtschaftstheorie durch eine Integration vorhandener kritischer verfügungsrechtlicher Ansätze ist wünschenswert und kann anhand einer Auseinandersetzung mit ökologischen Problemlagen geschehen.

Als geeigneter Rahmen zur Analyse der Grundrente und der Raumprozesse sowie allgemein der Umweltproblematik kann die politische Ökonomie angesehen werden, die in ihrer frühen Form den Versuch darstellte, eine zusammenhängende Analyse der Ökonomie einer Gesellschaft zu erreichen, statt sich auf die Wahrnehmung der Marktentscheidungen zu beschränken.

Die „Neue Institutionelle Ökonomie“, die sich innerhalb der herrschenden Wirtschaftstheorie herausgebildet hat, ist nicht geeignet, den Analyserahmen tatsächlich zu erweitern, da die Bewertung von Institutionen ausschließlich anhand des innerökonomischen Arguments der Effizienz erfolgt. Mit diesem Ansatz werden die Grundprobleme der herrschenden Wirtschaftstheorie auf ein neues Anwendungsgebiet übertragen, statt eine den Besonderheiten des betrachteten Gutes entsprechende Analyse zu betreiben.

Verfügungsrechte an Boden sind aufgrund der umfassenden Bedeutung für die menschliche Existenz die geeignete Basisinstitution, an die institutionelle Regeln zur Durchsetzung sozialer oder ökologischer Ziele geknüpft werden können. Die Verfolgung sozialer oder ökologischer Zielsetzungen aber wird immer ineffizient sein und die Einrichtung entsprechender Institutionen immer ein zusätzlicher Aufwand, wenn als Vergleichsmaßstab eine fiktive, reibungslos funktionierende Wirtschaft konstruiert wird.

Der herrschenden Wirtschaftstheorie gelingt es nicht, distributive Einflüsse auf allokativen Entscheidungen darzustellen, soziale Konsequenzen ökonomischer Macht in die Modelle aufzunehmen oder ökologische Konsequenzen von Produktionsprozessen adäquat abzubilden. Die Grundrententheorie bietet für die Diskussion dieser Schwachstellen der herrschenden Theorie wertvolles Anschauungsmaterial. Daher sollte die Diskussion der Grundrententheorie keineswegs als beendet erklärt werden.

5.2 *Ausblick: Raumnutzung, Rente und Redistribution*

Werden privat angeeignete Flächen vorwiegend zum Konsum verwendet, ist damit eine Wohlfahrtssteigerung im Bereich der Lebensqualität verbunden. Ist durch ein wachsendes Angebot sichergestellt, dass die distributive Verteilung dieser Steigerung aus Sicht der Gesellschaft zufriedenstellend ist, kommt sie trotz privater Aneignung auch der gesamten Gesellschaft zugute. Nimmt man an, dass die Zufriedenheit der Bürger mit der Entwicklung auf die Politik zurückfällt, ist auch zu vermuten, dass der Staat selbst ein aktives Interesse an der Raumanneignung der Privaten hat. Die Nachfrage besteht nicht einfach, sie wird gemacht.

An dieser Entwicklung sind einige problematische Umstände aufzudecken: die distributive Verteilung des Bodens in der Bevölkerung erfordert die Aufrechterhaltung von Unterstützungsleistungen, und die Aneignung neuer Flächen findet verstärkt in Lagen statt, die einen erhöhten Aufwand öffentlicher Mittel erfordern. Mit der ungleichen Verteilung in der Gesellschaft wird auch die Ausbreitung des Siedlungsraumes mit öffentlichen Mitteln gefördert. Das Interesse der Marktteilnehmer an der dauerhaften Aneignung von Raum wird sich bei einem weiteren Anstieg der individuellen Wohlfahrt in einer Nachfrage nach weiterer Baulandausweisung zeigen.

Dieses Interesse liegt im Konflikt mit dem Beschluss eines Flächensparzieles. Die Steuerung der Flächennutzung hat in den nächsten Jahren die Aufgabe, die Inanspruchnahme weiterer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf ca. 25 % des durchschnittlichen Wertes der letzten Jahre zu begrenzen. Die räumliche Planung alleine kann die Erfüllung dieses Auftrages nicht schaffen.

Gegen die Annahme einer friedlichen planerischen Begrenzung der Neuausweisung spricht nicht nur, dass den Bürgern weiter signalisiert wird, dass die Anschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum Vorteile bietet und dass bei einer Verringerung des Wachstums distributive Verteilungsprobleme entstehen werden. Auch der Staat hat zur Befriedigung der verteilungspolitischen Ziele ein aktives Interesse an der Neuausweisung.

Es gilt, diese Interessen zu modifizieren. Sie auf der einen Seite zu bestärken und auf der anderen zu beschneiden, schafft ein Mehr an Aufwand für höchst ungewisse Ergebnisse. Angesichts der mit der Begrenzung von Neuausweisungen einhergehenden und nicht zu verhindernden Preissteigerungen gibt es in dieser Situation nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten, die überdies zum Teil sehr unattraktiv sind und daher hier verteidigt werden sollen.

Werden die Wirkungsweisen der Grundrenten auf die Situation einer begrenzten Inanspruchnahme des „Erweiterungsraumes“ angewendet, ergeben sich eindeutige Wirkungen. Werden insgesamt weniger Flächen ausgewiesen, wird der Wert aller Grundstücke steigen.

Die Eintrittschancen in den Markt für selbstgenutzte Wohnimmobilien werden verschlechtert, mehr Haushalte müssen damit in Mietwohnungen bleiben. Dieser Effekt wird dadurch verstärkt, dass bei einer ernsthaften Begrenzung der Flächenausweisung konsequenterweise auch die Förderung von Neubauimmobilien gestrichen werden muss.

Die Erhöhung der Nachfrage nach Mietwohnungen und umgewandelten Eigentumswohnungen wird auf der Basis des Monopolrentenmechanismus zu erhöhten Bietrenten auf allen Flächen führen. Damit ist die Gefahr gegeben, dass eine steigende Zahl von Haushalten nicht in der Lage ist, den heutigen Standard in der Wohnraumversorgung aus eigener Kraft zu erhalten. Es ist mit einer schrittweisen Mengenanpassung zu rechnen. Dies selbst ist ein unvermeidbarer und sogar beabsichtigter Effekt, der aber in der öffentlichen Wahrnehmung nicht bewusst ist und auch unter Experten bisher nur wenig diskutiert wird.

Wenn als Untergrenze der Mengenanpassung der heute bestehende Standard der Minimalversorgung gehalten werden soll, ist eine unausweichliche Folge, dass der Staat insgesamt mehr an Mitteln zur Deckung eben dieser Versorgung aufwenden muss. Ohne genaue Berechnungen soll hier nicht behauptet werden, dass die in der Summe ausgegebenen Mittel sofort höher sind als die heutigen, zumal bei einer solchen Lösung heute aufgebrauchte Mittel teilweise umgelenkt werden können.

Diese Gefahr droht erst mit einiger Verzögerung, dann allerdings ist sie unausweichlich. Trotz einer in der Summe als zu hoch empfundenen Menge an neu ausgewiesenen Flächen ist der Baulandpreis in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. Wird die Zufuhr weiterer Flächen dauerhaft beschränkt, entsteht eine wesentlich stärkere Steigerung der Baulandpreise als bisher. Bleibt der Staat gegenüber Wohngeldberechtigten dauerhaft in der Pflicht, werden sich steigende Mietpreise innerstädtischer Lagen auch auf die benötigten Mittel auswirken.

Als mögliche Anpassungsreaktion könnte auch die Veränderung der Mindestversorgung erwogen werden. Dies scheint aber weder politisch erwünscht, verteilungspolitisch sinnvoll noch ein geeignetes Mittel, auf Dauer zu erträglichen Kosten eine Wohnraumversorgung zu gewährleisten – weitere Preissteigerungen müssten weitere Mengenanpassungen nach sich ziehen, wenn dieser Weg einmal eingeschlagen wurde. Die Aufrechterhaltung der Mindestversorgung sollte gerade angesichts des Flächensparzieles unbedingt und mit Vorrang verfolgt werden.

Soll die Versorgung weiter aufrecht erhalten werden, sollte eine aktive Wohnungspolitik betrieben werden. Der Gefahr ständig steigender Aufwendungen für die Versorgungsleistungen kann vor allem auf eigenen Flächen entgegnet werden. Nur mit einem Bestand an Flächen, der nicht den privaten Eigentümerinteressen unterliegt, können Entwicklungen, wie sie zuvor skizziert wurden, zu den jeweils günstigsten Bedingungen aufgefangen werden.

Diese Maßnahme scheint aus den genannten Gründen unverzichtbar, doch ist sie auch in einem hohen Maße kontraproduktiv, weil sie erfordert, das ohnehin durch das Flächensparziel begrenzte Angebot für die private Nachfrage noch weiter zu begrenzen. Plausibel wird die empfohlene Maßnahme trotzdem, wenn verteilungspolitische Kriterien betrachtet werden. Wird das Angebot tatsächlich verringert, sind Preissteigerungen zu erwarten, die einen Großteil der heute bestehenden Nachfrage ganz einfach über den Preis ausschließt. Die in einer solchen Situation doch noch bestehende Nachfrage muss also eine erheblich höhere ökonomische Potenz haben und braucht daher nicht als besonders schützenswert angesehen werden.

Die aufgrund der Bevölkerungsprognosen sehr unsichere Entwicklung der Nachfrage könnte überdies dazu führen, dass die Auswirkungen des empfohlenen Schrittes gedämpft werden. Zwar ist damit zu rechnen, dass allein die weitere zahlenmäßige Zunahme der Haushalte eine weitere Nachfrage trägt, Langzeitprognosen geben aber wenig Anlass zu der Vermutung, dass heute gebaute Einfamilienhaussiedlungen auch in 30 Jahren noch eine begehrte Wohnform sind. Die hohen Kosten des Unterhalts, die steigende Bereitschaft der Kommunen zur verursachergerechten Abrechnung von Infrastrukturleistungen, Preissteigerungen im Bereich der Mobilität und die – aus Eigentümersicht – drohende Anhebung der Grundsteuer können in den nächsten Jahrzehnten zu einem Wertverfall dieser Immobilien führen, der geradezu herausfordert, eine restriktive Neuausweisungspolitik und das Anlegen eines eigenen Baulandvorrats zu fordern.

Die in den letzten Jahrzehnten geläufige Praxis der Kommunen, ihre eigenen Flächen zur Haushaltskonsolidierung abzustößen, hat zu einem Mangel an eigenen Flächen geführt. Zu empfehlen ist daher nicht nur, diesen Prozess wieder rückgängig zu machen, bevor eine Regelung zur Begrenzung von Ausweisungen beschlossen wird. Da die kommunalen Haushalte i.d.R. erschöpft sind, ist auch zu empfehlen, ihnen besondere Konditionen bei der Beschaffung von Bauland für den eigenen Bedarf einzuräumen.

Da die Grundsteuer in Form einer Bodenwertsteuer das geeignete Steuerungsinstrument der Intensität von Flächennutzungen darstellt, wäre die konsequente Lösung, diese beiden Vorschläge miteinander zu verbinden.

Der Staat sollte aus den zuvor genannten Gründen auch in diesem Bereich vorausschauend tätig werden. Die Modifikation der Nachfrage über den Preis wird sich, wie gezeigt, bei einer Begrenzung der Neuausweisungen von alleine einstellen, sie kann und sollte daher vorgezogen werden. Die Erhöhung der Grundsteuer ist nicht nur aus verteilungspolitischen Gründen zu verteidigen oder aufgrund einer höchstrichterlichen Entscheidung schon zur Aufgabe des Gesetzgebers gemacht, sie scheint auch im Hinblick auf kommende Entwicklungen sinnvoll.

Auch dies ist mit einer Steigerung des gesamten Baulandpreises zu verteidigen. Wird die Grundsteuer tatsächlich geändert, ist mit einer Anpassung der zugrundeliegenden Werte an die Zeitwerte zu rechnen. Steigen diese, steigt unvermeidlich auch die Steuer. Die Überbelastung einzelner Haushalte, die in den letzten Jahren in der Diskussion um die Grundsteuer immer wieder als Gefahr benannt wurde, ist so nicht zu verhindern.

Sie kann und sollte daher jetzt thematisiert werden. Es besteht die Chance, die beschlossenen Ziele mit dem Einsatz eines Instrumentenbündels zu erreichen. Diese müssten allerdings jetzt aufeinander abgestimmt werden. Hat erst einmal eine Preisanpassung aufgrund der Marktmechanismen eingesetzt, ist damit zu rechnen, dass dann einsetzende Maßnahmen zu spät kommen. Diese Gefahr betrifft die Wirkung der Instrumente, aber vor allem auch die Akzeptanz in der Gesellschaft.

Einen weiteren wesentlichen Beitrag zur Erreichung des Flächensparzieles können Anpassungen der Finanzierungsbedingungen der Infrastruktur leisten. Die Kostenverteilung zwischen den Gebietskörperschaften in der Anlage von gemeinschaftlich genutzten Infrastrukturanlagen sollte genauso auf den Prüfstand wie die Beteiligung der Privaten an diesen Kosten sowie Subventionen zu Minderung der Entfernungsempfindlichkeit. Die in den Jahren eines durchgehenden Wachstums erstellten Richtlinien der Politik müssen auf die neue Situation der Schrumpfung und eventuell einsetzenden neuerlichen Verdichtung des Siedlungsraumes eingestellt werden.

Literaturverzeichnis

Verwendete Abkürzungen von Zeitschriftentiteln:

<i>FuB:</i>	Flächenmanagement und Bodenordnung
<i>GuG:</i>	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
<i>IzR:</i>	Informationen zur Raumentwicklung
<i>RuR:</i>	Raumforschung und Raumordnung
<i>SZ:</i>	Süddeutsche Zeitung

- Albers, Gerd (1993): Über den Wandel im Planungsverständnis. In: RaumPlanung. Heft 61. Dortmund.
- Albert, Hans (1955): Macht und Zurechnung. Von der funktionellen zur institutionellen Verteilungstheorie. In: Schmollers Jahrbuch. Jahrgang 75.
- Albert, Hans (1971): Der moderne Methodenstreit und die Grenzen des Methodenpluralismus. In: Jochimsen et al. (1971).
- Albert, Hans (1972): Modellplatonismus – der neoklassische Stil des ökonomischen Denkens. In: Topitsch (1972).
- Albert, Hans (1984): Modell-Denken und historische Wirklichkeit. In: Albert, Hans (Hg.) (1984)
- Albert, Hans (Hg.) (1964): Theorie und Realität. Tübingen. Mohr.
- Albert, Hans (Hg.) (1984): Ökonomisches Denken und soziale Ordnung. Tübingen. Mohr.
- Alchian, Armen (1967): Pricing and Society. The Institute of Economic Affairs (Hg.). Occasional Paper 17. Westminster.
- Alchian, Armen (1977): Some economics of property rights. In: Alchian, Armen (1977): Economic forces at work. Indianapolis.
- Alchian, Armen / Demsetz, Harold (1973): The Property Rights Paradigm. In: Journal of economic history Heft 33/1973.
- Alonso, William (1960): A Theory of the Urban Land Market. In: Papers and Proceedings of the Sixth Annual Meeting of the Regional Science Association. Im Text zitiert nach: Blowers et al. (Hg.) (1986): Urban Change and Conflict. London. Harper & Row.
- Alonso, William (1964): Location and Land Use. Towards a General Theory of Land Rent. 3. Aufl. 1968. Harvard University Press. Cambridge, Massachusetts.
- Alonso, William (1975): Eine Theorie des städtischen Grund- und Bodenmarktes. In: Barnbrock, Jörn (1975).
- Andres, Fritz (2002): Zur Klärung des Begriffs der Bodenrente. In: Lage der Freiheit 261, 2002.
- Anzuck, B. (1995): Eine Potentialtheorie der Bodenpreise. In: Lendi, Martin / Pikalo, Alfred (1995).
- Apel, Dieter / Henckel, D. (1995): Flächen sparen, Verkehr reduzieren. Berlin. DifU.
- Appold, Wolfgang (1988): Freiraumschutz durch räumliche Planung. Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungsweisen und zur Raumplanung, Band 122. Selbstverlag.
- Arendt, Hannah (2002): Vita activa oder Vom tätigen Leben. Piper Verlag.
- Aring, Jürgen (1999): Suburbia – Postsuburbia – Zwischenstadt. Arbeitsmaterial Nr. 262 der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL). Hannover. Verlag der ARL.
- Aring, Jürgen / Pfeiffer, Ulrich (1998): Bodenpreise und kostengünstiges Bauen. In: Westdeutsche Immobilienholding (Hg.) Kostengünstiges und flächensparendes Bauen. Düsseldorf. Selbstverlag.
- ARL (1975) = Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Beiträge zum Problem der Suburbanisierung. Forschungs- und Sitzungsberichte Bd. 102. Hannover. Hermann Schrödel.
- ARL (1987) = Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Flächenhaushaltspolitik. Forschungs- und Sitzungsberichte; Bd. 173. Hannover. Vincentz.
- ARL (1997) = Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Das Prinzip der Nachhaltigkeit in der räumlichen Planung. Arbeitsmaterial der ARL Nr. 238. Hannover. Selbstverlag der ARL.

- ARL (1999) = Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Flächenhaushaltspolitik. Feststellungen und Empfehlungen für eine zukunftsfähige Raum- und Siedlungsentwicklung. Forschungs- und Sitzungsberichte Bd. 208. Hannover. Selbstverlag der ARL.
- Arlt, Günter et al. (Hrsg.) (2003): Urbane Innenentwicklung in Ökologie und Planung. IÖR-Schriften Band 39. Dresden. Selbstverlag des Instituts für ökologische Raumforschung.
- Arrow, Kenneth / Svitovsky, Tibor (1969): Readings in welfare economics. London. Allen & Unwin.
- Arrow, Kenneth J (1970): Political and Economic Evaluation of Social Effects and Externalities. In: Margolis, Julius (Hg.) (1970): The Analysis of Public Output. New York. Columbia University Press.
- Arrow, Kenneth J. (1972): Social choice and individual values. 2. Aufl. New Haven. Yale University Press.
- Assmann, Heinz-Dieter (Hg.) (1993): Ökonomische Analyse des Rechts. 1. Aufl. 1978. Tübingen. Mohr.
- Baecker, Dirk (Hg.) (2003): Kapitalismus als Religion. Kulturverlag Kadmos. Berlin.
- Banse, Juliane / Effenberger, Karl-Heinz (2002): Wohnungsmarkt unter Schrumpfungsbedingungen. IÖR-Texte Nr. 138. Selbstverlag des Instituts für ökologische Raumentwicklung.
- Barby, Joachim von (1974): Städtebauliche Infrastruktur und Kommunalwirtschaft. Methoden zur Ermittlung des Investitionsaufwandes und der Folgekosten. Bonn. Dümmler.
- Barnbrock, Jörn (1975): Materialien zur Ökonomie der Stadtplanung. Braunschweig. Vieweg.
- Bartling, Hartwig (1980): Stichwort: „Monopolistische Konkurrenz“. In: HdWW 1988. Stuttgart u.a. Fischer.
- Battis, Ulrich (1987): Öffentliches Bau- und Raumordnungsrecht. 2. Aufl. Stuttgart et al. Kohlhammer.
- Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Lohr, Rolf-Peter (1999): BauGB. 7. Aufl. München. Beck.
- Bauer, Uta (2003): Nachhaltige Stadtentwicklung in schrumpfenden Städten. In: *IzR* Heft 10/11 2003.
- BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. v. 01.01.1998
- Bauhardt (2003): Raumplanung zwischen Markt und Macht. In: *RaumPlanung* 110/Okt. 2003
- Baumann, Bernd (1993): Offene Gesellschaft, Marktprozeß und Staatsaufgaben. Baden-Baden. Nomos.
- BBR (1993) = Bundesministerium für Bauwesen und Raumordnung: Baulandbericht 1993. Bonn. Selbstverlag.
- BBR (2000) = dt.: Raumordnungsbericht 2000 – Kernaussagen.
Zitiert nach der internet-Veröffentlichung unter <http://www.bbr.bund.de/>
- BBR (2001) = dt.: Bauland- und Immobilienmärkte. Bonn. Selbstverlag der BfLR
- BBR (2002) = dt.: Langfristszenarien zur Raumentwicklung. Raum- und Siedlungsstrukturen Deutschland 2015/2040. Bearbeitet von Gerhard Stiens. Kurzfassung des Teils III. Bonn. Selbstverlag.
- BBR (2003) = Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Potentiale der Wohneigentumsbildung für die soziale Stabilität von Stadtvierteln. Heft 110 der Schriftenreihe Forschungen des BBR. Bonn. Selbstverlag.
- Beauregard, Robert A. (1998): Edge Cities: Die Peripherisierung des Zentrums. In: Prigge, Walter (Hg.) (1998): Peripherie ist überall. Frankfurt am Main. Campus.
- Beckenbach, Frank (Hg.) (1994): Zwischen Entropie und Selbstorganisation. Perspektiven einer ökologischen Ökonomie. Marburg. Metropolis-Verlag.
- Beckenbach, Frank (Hg.) (1991): Die ökologische Herausforderung für die ökonomische Theorie. Marburg. Metropolis-Verlag.
- Becker, Gary S. (1982): Der ökonomische Ansatz zur Erklärung menschlichen Verhaltens. Tübingen. Mohr.
- Becker, Ruth (1986): Bestimmungsgründe der Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke und ihre Auswirkungen auf den selbstgenutzten Wohnungsbau. Herausgg. von der Gesamthochschule Kassel. Arbeitsbericht 64.
- Bedau, Klaus-Dietrich (1998): Auswertung von Statistiken über die Vermögensverteilung in Deutschland. Beiträge zur Strukturforchung 173, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. Berlin. Duncker & Humblot.
- Benz, Arthur (1999): Räumliche Ausprägungen, Wirkungen und Reaktionen der fiskalischen Krise der Kommunen. Hannover. Verlag der Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- Bergmann, Axel / Einig, K. / Hutter, G. / Müller, B / Siedentop, S. (Hg.) (1999): Siedlungspolitik auf neuen Wegen. Berlin. Edition Sigma.
- Bergmann, Eckhard / Gatzweiler / Güttler / Lutter / Renner / Wiegandt (1996): Nachhaltige Stadtentwicklung. Herausforderungen an einen ressourcenschonenden und umweltverträglichen Städtebau. In: *IzR* 2/3 1996.
- Berkes, Fikret (1989): Common property resources. London. Belhaven Press.

- Beutler, Hans (1962): Das Problem der Grundrente und seine Lösungsversuche. Univ.-Diss. an der Wirtschaftshochschule Mannheim. Nur Ausstellungsexemplare. UNI-Druck, München.
- BfLR (1996): Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumforschung (Hg.)(1996): Städtebaulicher Bericht nachhaltige Stadtentwicklung. Herausforderungen an einen ressourcenschonenden und umweltverträglichen Städtebau. Bonn. Selbstverlag.
- Biervert, Bernd (Hg.) (1989): Ethische Grundlagen der ökonomischen Theorie. Eigentum, Verträge, Institutionen. Frankfurt a. M. . Campus.
- Biervert, Bernd / Held, Martin (1994): Veränderungen im Naturverständnis der Ökonomik. In: Biervert, Bernd / Held, Martin (Hg.) (1994).
- Biervert, Bernd / Held, Martin (Hg.) (1994): Der Naturverständnis der Ökonomik. Beiträge zur Ethikdebatte in den Wirtschaftswissenschaften. Frankfurt a.M. Campus.
- Binswanger, Hans Christoph (1978): Eigentum und Eigentumspolitik : ein Beitrag zur Totalrevision der schweizerischen Bundesverfassung. Zürich. Schulthess Polygraphischer Verlag,
- Birnbacher, Dieter (1989): Neue Entwicklungen im Utilitarismus. In: Biervert (Hg.) 1989.
- Bizer, Kilian (1995): Von der Grundsteuer zur Flächensteuer. In: Ewringmann, Dieter (Hg.) (1995): Ökologische Steuerreform: Steuern in der Flächennutzung. Berlin. Difu.
- Bizer, Kilian (1997): Marktanaloge Instrumente im Natur- und Landschaftsschutz: eine ökonomische Analyse des deutschen Naturschutzrechts. Berlin. Analytica.
- Bizer, Kilian (2002): Die Rolle der Politikberatung bei der Grundsteuerreform. Sofia-Diskussionsbeiträge Nr. 2-05. Darmstadt.
- Bizer, Kilian / Ewringmann, D. / Bergmann, E. (1998): Mögliche Maßnahmen, Instrumente und Wirkungen einer Steuerung der Verkehrs- und Siedlungsflächennutzung. Berlin et. al. Springer.
- Blankart, Charles B. (2001) Öffentliche Finanzen in der Demokratie. Eine Einführung in die Finanzwissenschaft 4., überarbeitete Aufl.. München. Vahlen
- Blum, Reinhard (1988): Stichwort „Soziale Marktwirtschaft“ In: HdWW
- Bodenschatz, Harald (1978): Grundrente und städtische Bodenpolitik. In: Arch+ 38, 1978.
- Böbel, Ingo (1978): Marktmacht und ökonomische Wohlfahrt. Unter besonderer Berücksichtigung der Messung der durch Marktmacht verursachten Wohlfahrtsverluste. Univ.-Diss. Universität Erlangen-Nürnberg.
- Böbel, Ingo (1988): Eigentum, Eigentumsrechte und institutioneller Wandel. Berlin. Springer.
- Bökemann, Dieter (1982): Theorie der Raumplanung: regionalwissenschaftliche Grundlagen für die Stadt-, Regional- und Landesplanung. München, Wien. Oldenbourg.
- Böventer, Edwin von (1962): Theorie des räumlichen Gleichgewichts. Schriften zur angewandten Wirtschaftsforschung Band 5 Tübingen. Mohr.
- Böventer, Edwin von (1988): Stichwort „Raumwirtschaftstheorie“. In: HdWW.
- Böventer, Edwin von (1986): Johann Heinrich von Thünen und die Entwicklung der Raumwirtschaftstheorie. In: Brake, Klaus (Hg.) (1986).
- Böventer, Edwin von (1995): Stichwort „Boden“. In: Görres-Gesellschaft (Hg.)(1995): Staatslexikon. 7. Aufl.. Freiburg i. B.. Herder.
- Bohnen, Alfred (1964): Die utilitaristische Ethik als Grundlage der modernen Wohlfahrtsökonomik. Göttingen. Schwartz.
- Bonczek, Willi (1963): Bau – Boden. Bauleitplanung und Bodenpolitik. Hamburg. Hammonia.
- Bonczek, Willi (1970): Stichwort: Bodenwirtschaft in den Gemeinden. In: Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung. 2. Aufl.. Hannover. Gebr. Jänecke.
- Bonus, Holger (1980): Umwelt und soziale Marktwirtschaft. Über Gefährdungen und klare Chancen; Umweltschutz und öffentliche Güter. Köln. Deutscher Instituts-Verlag.
- Booth, Philip (2002): From property rights to public control. In: Town Planning Review 2/2002.
- Borchert, Manfred / Grosseckertler, Heinz (1985): Preis- und Wettbewerbstheorie. Marktprozesse als analytisches Problem und ordnungspolitische Gestaltungsaufgabe. Stuttgart. Kohlhammer.
- Bosselmann, Klaus (1992): Im Namen der Natur. Der Weg zum ökologischen Rechtsstaat. Bern. Scherz.
- Boustedt, Olaf (1975): Grundriß der empirischen Regionalforschung. 4 Bde. Hannover. Hermann Schroedel.

- Brake, Klaus (1980) Zum Verhältnis von Stadt und Land. Köln.
- Brake, Klaus (1994) Dezentrale Konzentration. In: *IzR* 7/8/1994.
- Brake, Klaus (1997): Ziele und Leitbilder einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Großstadtreionen. In: DIFU 1997.
- Brake, Klaus (1998): Dezentrale Konzentration in Großstadtreionen. In: *Raumforschung und Raumordnung* 5/6 1998.
- Brake, Klaus (Hg.) (1986): Johann Heinrich von Thünen und die Entwicklung der Raumstruktur-Theorie. Oldenburg. Holzberg.
- Brandt, Edmund / Sanden, Joachim (1999): Verstärkter Bodenschutz durch die Verzahnung zwischen Bau- und Raumordnungsrecht und Bodenschutzrecht. In: *Umwelt- und Planungsrecht* 10/1999.
- BRBS (1991): Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hg.): *Wirkungsforschung zur Baulückenbebauung*. Bearbeitet v. Hartmut Dieterich. Bonn- Bad Godesberg. Selbstverlag des BRBS.
- BRBS (1993): Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hg.): *Funktionsweise städtischer Bodenmärkte – ein Systemvergleich*. Bonn- Bad Godesberg. Selbstverlag des BRBS.
- Brede, Helmut (1985): *Ökonomie und Städtebau: Zur Theorie der städtischen Grundrente vor der Jahrhundertwende*. In: Rodriguez-Lores, Juan / Fehl, Gerhard (Hg.) (1985).
- Brede, Helmut / Dietrich, Barbara / Kohaupt, Bernhard (1974): *Politische Ökonomie des Bodens und der Wohnungsfrage*. Frankfurt a. M. Suhrkamp.
- Breheny, Michael (2001): *Centrists, Decentrists and Compromisers: Views on the Future of Urban Form*. In: Jenks et al. (Hg.) (2001).
- Brennan, Geoffrey / Buchanan, James M. (1988): *Besteuerung und Staatsgewalt Analytische Grundlagen einer Finanzverfassung*. Hamburg. S + W, Steuer- und Wirtschaftsverlag.
- Bretschneider, Michael (2004): *Hauptprobleme der Stadtentwicklung und Kommunalpolitik 2003*. Difu-Materialien 2/2004. Berlin. Selbstverlag des Difu.
- Breuer, Rüdiger (1976): *Die Bodennutzung im Konflikt zwischen Städtebau und Eigentumsgarantie*. München. C.H. Beck.
- Brimo, Oliver (1999): *Theoretische Grundlagen der Messung und Beurteilung von ökonomischer Ungleichheit*. Tübingen. Universitäts-Dissertation 1998.
- Bromley, Daniel W. (1991): *Environment and economy. Property rights and public policy*. Oxford. Blackwell.
- Brückner, Jürgen / Schmitt, Walter (1988): *Suburbanisierung und die Zuordnung von Wohnen und Arbeiten*. Dortmund. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur.
- Brügelmann, Hermann (Hrsg.): *Baugesetzbuch – Kommentar*. Stuttgart, Berlin, Köln. Kohlhammer.
- Brünneck, Alexander von (1984): *Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes*. Baden-Baden. Nomos.
- Buchanan, James M. (Hg.) (1980) *Toward a theory of the rent-seeking society*. College Station, Texas. A and M University Press.
- Buchanan, James M. / Stubblebine, Craig (1969): *Externality*. In: Arrow, Kenneth / Svitovsky, Tibor (1969).
- Bückmann, Walter (Hg.) (1998): *Aktuelle Fragen der Umsetzung der Bodenschutzkonzeption*. Frankfurt a.M. Lang.
- Buhbe, Matthes (1980): *Ökonomische Analyse von Eigentumsrechten : der Beitrag der economics of property rights zur Theorie d. Institutionen*. Frankfurt a. M. Lang.
- Bull, Hans Peter (1990): *Zum Wandel öffentlicher Aufgaben und Staatsfinanzen*. In: Hesse et al. (Hg.) (1990).
- BUND / Misereor (Hg.) (1996): *Zukunftsfähiges Deutschland: ein Beitrag zu einer global nachhaltigen Entwicklung*. Studie erarbeitet vom Wuppertal-Institut für Klima, Umwelt und Energie. Basel u.a. Birkhäuser.
- Bundesregierung (2002): *Kurzfassung der Nachhaltigkeitsstrategie*. Internet-Veröffentlichung unter: http://www.bundesregierung.de/Anlage585667/pdf_datei.pdf, Zugriff am 20.1.2004
- Bunzel, Arno / Elsner, Thomas / Lunebach, Jochem (1994): *Flächen sparen in der räumlichen Planung*. Berlin. Selbstverlag des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU).
- Bunzel, Arno / Meyer, Ulrike (1996): *Die Flächennutzungsplanung - Bestandsaufnahme und Perspektiven für die kommunale Praxis*. DIFU-Beiträge zur Stadtforschung 20. Berlin. Selbstverlag des DIFU.
- Cansier, Dieter (1996): *Umweltökonomie*. Stuttgart. Lucius & Lucius Verlagsgesellschaft.

- Carell, Erich (1948): *Bodenknappheit und Grundrentenbildung*. Berlin/Reutlingen. Wissenschaftliche Editions-gesellschaft.
- Carell, Erich (1972): *Allgemeine Volkswirtschaftslehre*. Heidelberg. Quelle & Meier.
- Chamberlin, Edward (1969): *The theory of monopolistic competition. A re-orientation of the theory of value*. (8. Aufl. des Originals von 1933). Cambridge, Massachusetts. Harvard University Press.
- Christaller, Walter (1933): *Die zentralen Orte in Süddeutschland*. 2., unveränderte Aufl. von 1968. Darmstadt. Wis-senschaftliche Buchgesellschaft.
- Christoph Engel / Martin Morlok (Hrsg.) (1998): *Das öffentliche Recht als ein Gegenstand ökonomischer Forschung*. Tübingen. Mohr.
- Clark, John Bates (1899): *The Distribution of Wealth*. London, New York.
- Clawson, Marion / Hall, Peter (1973): *Planning and Urban Growth*. Baltimore, London. John Hopkins University Press.
- Coase, Ronald H. (1937): *The Nature of the Firm*. In: *Economica* 4 / 1937.
- Coase, Ronald H. (1960): *The problem of Social Costs*. In: *Journal of Law and Economics* 3. Chicago, Illinois. (Im Text nach: *Das Problem der sozialen Kosten*. In: Assmann, Heinz-Dieter (1993).
- Coase, Ronald H. (1994): *How Should Economists Choose?* In: *Essays on economics and economists*. University of Chicago Press. Chicago. Original 1981 in Kaulback 1988
- Coase, Ronald H. (1998): *The Firm, the Market and the Law*. The University of Chicago Press. Chicago.
- Conrad, Hans-Joachim (1980): *Stadt-Umland-Wanderung und Finanzwirtschaft der Kernstädte: amerikanische Erfahrungen und eine Fallstudie für das Ballungsgebiet Frankfurt am Main*. Frankfurt / Main. Lang.
- Conradi, Peter / Zöpel, Christoph (1994): *Wohnen in Deutschland*. Hamburg. Hoffmann und Campe.
- Dahlmann, Carl (1979): *The problem of Externality*. In: *Journal of Law and Economics*. Heft 22, 1979.
- Dales, John H. (1970): *Pollution, property & prices. An essay in policy-making and economics*. Reprint. Toronto. University of Toronto Press.
- Daly, Herman E. (1992): *Allocation, Distribution and Scale: towards an economics that is efficient, just and sustainable*. In: *Ecological Economics*. 6/1992.
- Damaschke, Adolf (1916): *Die Bodenreform: Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Überwin-dung der sozialen Not*. 12. Aufl. Jena. G. Fischer.
- Davy (2004): *Stichwort „Bodenpolitik“*. In: *Handwörterbuch für Raumforschung und Raumordnung*. Im Erscheinen.
- Davy, Benjamin (1996): *Baulandsicherung: Ursache oder Lösung eines raumordnungspolitischen Paradoxons?* In: *ZfV – Zeitschrift für Verwaltung* 2 / 1996.
- Davy, Benjamin (1997): *Essential Injustice*. Wien, New York. Springer.
- Davy, Benjamin (1998): *Nachhaltige städtebauliche Entwicklung*. In: *Arbeitskreis Stadterneuerung an deutsch-sprachigen Hochschulen (Hg.) (1998): Jahrbuch Stadterneuerung 1998*. Berlin.
- Davy, Benjamin (1999): *Raum-Mythen. Normative Vorgaben für Identitätsbildung*. In: Thabe, Sabine (Hg.) (1999): *Räume der Identität – Identität der Räume*. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 98. Dortmund
- Davy, Benjamin (2000a): *Welches Eigentum braucht die Stadt?* In: *vhw Forum Wohneigentum*, Heft 8 (8/2000).
- Davy, Benjamin (2000b): *Das Bauland-Paradoxon: Wie planbar sind Bodenmärkte?* In: Einig, Klaus (Hg.) (2000).
- De Leeuw, Aimé / Priemus, Hugo (Hg.) (1993): *Bodenpolitik und Infrastruktur. Forschungen der Europäischen Fakultät für Bodenordnung Straßburg Band 18*. Frankfurt / Main u.a. Peter Lang.
- Demsetz, H. (1977a): *Towards a Theory of Property Rights*. In: Manne, Henry (Hg.) (1977). Original in: *American Economic Review* Heft 57/1967
- Demsetz, Harold (1977b): *Some Aspects of Property Rights*. In: Manne, Henry, (Hg.) (1977). Original: *Journal of Law and Economics* 9/1966
- Demsetz, Harold (1977c): *When does the rule of liability matter?* In: Manne, Henry, (Hg.) (1977).
- Denk, Gunter (1978): *Der kommunale Finanzausgleich. Verfassungsziele u. Instrumentarien*. Köln. Kohlhammer.
- Dichmann, W. / Fels, G. (Hg.) (1993): *Gesellschaftliche und ökonomische Funktionen des Privateigentums*. Köln. Deutscher Instituts-Verlag.
- Dick, Daniel (1976): *The Voluntary Approach To Externality Problems: A Survey of the Critics*. In: *Journal of Environmental Economics and Management*. Heft 2/1976.

- Dick, Eigen (2001): Wohneigentumsbildung und Stadterneuerung in den neuen Bundesländern. In: BBB 11/2001.
- Dieterich, Beate und Hartmut (Hg.) (1997): Boden - wem nutzt er? Wen stützt er?
Neue Perspektiven des Bodenrechts. Braunschweig. Vieweg.
- Dieterich, Hartmut (1994): Bodenmarkt und Bodenpolitik. In: Kühne-Büning et al. (1994).
- Dieterich, Hartmut (Hg.) (1981): Von der Allmende bis zum heutigen Privateigentum. Stuttgart. Wittwer.
- Dieterich, Hartmut / Kleiber, Wolfgang (1998): Ermittlung von Grundstückswerten. 8., überarbeitete Aufl. Bonn.
Verlag des Deutschen Volksheimstättenwerks.
- Dietrich, Barbara (1978): Grundrente und Wohnungsversorgung. In: Arch+ 36, 1978.
- Dietze, Gottfried (1978): Zur Verteidigung des Eigentums. Tübingen. Mohr.
- DIFU (1997) = Deutsches Institut für Urbanistik: Flächensteuerung in Großstadtreionen – Ansätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Reihe Forum Stadtökologie Nr. 3. Selbstverlag des DIFU.
- Dosch, Fabian (2000): Siedlungsentwicklung und Baulandangebot in Verdichtungsräumen. In: Einig (Hg.) (2000).
- Dosch, Fabian / Beckmann, Gisela (1999a): Siedlungsflächenentwicklung in Deutschland
– auf Zuwachs programmiert. In: *IzR* 8/1999.
- Dosch, Fabian / Beckmann, Gisela (1999b): Trends und Szenarien der Siedlungsflächenentwicklung bis 2010.
In: *IzR* 11/12/1999.
- Doubek, Claudia (2002): Kräfteverschiebung am Boden. In: Raum. Heft 46 / 2002.
- Downs, Anthony (1968): Ökonomische Theorie der Demokratie. Tübingen. Mohr.
Original: An Economic Theory of Democracy. 1957. Harper & Brothers.
- Downs, Anthony (1970): Uncompensated Nonconstruction Costs. In: Margolis, Julius (Hg.) (1970).
- Dreier, Johannes (1995): Die normative Steuerung der planerischen Abwägung. Berlin. Duncker und Humblott.
- Duwendag, Dieter (1971): Bodenmarkt und Bodenpolitik in der Bundesrepublik Deutschland.
In: Schmollers Jahrbuch 91/1971.
- Duwendag, Dieter / Epping, Günter (1974): Wem gehört der Boden in der Bundesrepublik Deutschland?
Bonn. Domus-Verlag.
- Eblinghaus, H. / Stickler, A. (1996): Nachhaltigkeit und Macht. Zur Kritik von Sustainable Development.
Frankfurt / Main
- Econ-Consult (Hg.) (2000): Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet. Köln. Selbstverlag.
- Ecoplan (2000): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten. Schlussbericht der Studie im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung.
- Ehrlich, Paul R. / Ehrlich, Anne H. (1972): Bevölkerungswachstum und Umweltkrise. Frankfurt a. M. Fischer.
- Ehrlich, Paul R. / Ehrlich, Anne H. (1990): The population explosion. New York. Simon and Schuster.
- Ehrlich, Paul R. / Holdren, John (1971): Impact of Population Growth. Science. 3/1971
- Ehrlicher, Werner (1967): Kommunalen Finanzausgleich und Raumordnung. Hannover. Jänecke. Veröffentlichungen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung : Abhandlungen Bd. 51.
- Eichler, Hermann (1994): Die Rechtsidee des Eigentums : eine rechtsdogmatische und rechtspolitische Betrachtung. Berlin. Duncker & Humblot.
- Eidenmüller, Horst (1994): Effizienz als Rechtsprinzip. Möglichkeiten und Grenzen der ökonomischen Analyse des Rechts. Tübingen. Mohr.
- Einig, Klaus (1999): Handlungskoordination durch siedlungspolitische Umweltziele. In: Bergmann et. al. (Hg) 1999.
- Einig, Klaus (Hg.) (2000): Regionale Koordination der Baulandausweisung. Berlin. Verlag für Wissenschaft und Forschung.
- Elsholz, Günter (1977): Nutzen-Kosten-Analyse. Methode zur Beurteilung öffentlicher Investitionen.
Köln. Kiepenheuer & Witsch.
- Endres, Alfred / Querner, Immo (1993): Die Ökonomie natürlicher Ressourcen. Darmstadt. Wissenschaftliche Buchgesellschaft.
- Engel, Christoph (2002a): Die soziale Funktion des Eigentums. In: Von Danwitz, Thomas et al. (2002): Bericht zur Lage des Eigentums. Berlin. Springer. Im Text z. n. der online-Veröffentlichung unter:
http://www.mpp-rdq.mpg.de/pdf_dat/2002_7.pdf Abruf am 12.7.2003

- Engel, Christoph / Halfmann, Jost/ Schulte, Martin (Hrsg.) (2002b): Wissen, Nichtwissen, unsicheres Wissen. Baden-Baden. Nomos.
- Enquete (1997): Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ des 13. Deutschen Bundestages (1997): Konzept Nachhaltigkeit. Zwischenbericht. Selbstverlag des Deutschen Bundestags.
- Enquete (1998): Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ des 13. Deutschen Bundestages (1998): Konzept Nachhaltigkeit. Abschlußbericht. Selbstverlag des Deutschen Bundestags.
- Erbguth, Wilfried (1997): Regionalplanung und Bauleitplanung. Rechtsfragen und Rechtsprechung zur Anpassungspflicht der Gemeinde. In: Raumforschung und Raumordnung, 1997, Nr.4/5.
- Ernst, Werner (1965): Rechtliche und wirtschaftliche Probleme der Erneuerung unserer Städte und Dörfer. Köln-Braunsfeld. Müller.
- Ernst, Werner (1971): Zur Reform des städtischen Bodenrechts. Hannover. Jänecke.
- Ernst, Werner (1981): Eigentum an Grund und Boden im Wandel der Zeiten. In: Dieterich, Hartmut (Hg.) (1981).
- Eschenburg, Rolf (1984): Bemerkungen zur ökonomischen Erklärung der Entstehung von Verfügungsrechten. In: Albert, Hans (Hg.) (1984).
- Esser, Hartmut (1993): Soziologie. Spezielle Grundlagen. Band 4: Opportunitäten und Restriktionen. Frankfurt. Campus.
- Eucken, Walter (1954): Kapitaltheoretische Untersuchungen. Tübingen. Mohr.
- Eucken, Walter (1965): Die Grundlagen der Nationalökonomie. 8. Aufl. Berlin, Heidelberg. Springer.
- Eucken, Walter (1971): Kritik der „Begriffsnationalökonomie“. In: Jochimsen / Knobel (1971).
- Felde, Hans Werner vom (1954): Die volkswirtschaftliche Problematik der Erfassung von Wertsteigerungen des Bodens. Koeln-Braunsfeld. R. Mueller.
- Ferner, Elke (1999): Mobilisierung von Bauland als städtebaupolitische Aufgabe. In: forum 2/1999.
- Fiedler, Klaus (2002): Unsicheres Wissen als Beginn. In: Engel et al. (Hg.) (2002)
- Finke, Lothar (1993): Stadtentwicklung unter ökologisch veränderten Rahmenbedingungen. In: Wüstenrot-Stiftung (Hg.) (1993): Stand und Perspektiven der Raumentwicklung. Stuttgart. DVA.
- Fischel, William (2001): Why Are There NIMBYs? In: Land economics. 77(1)/2001.
- Fischer, Lilo (1996): Die Common Property Debatte neu betrachtet – Von der "Tragedy" zu den "Benefits" der Commons. Schriftenreihe des IÖW (Institut für ökologische Wirtschaftsforschung) 104/96. Berlin
- Fischer, Wolfram (1993): Eigentum und Wirtschaftsordnung in historischer Perspektive. In: Dichmann, W. / Fels, G. (Hg.) (1993).
- Franck, Georg (1989): Stadtentwicklung als Abstimmungsproblem der Raumnutzung. Univ.-Diss. an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund.
- Franck, Georg (1992): Raumökonomie, Stadtentwicklung und Umweltpolitik. Stuttgart. Kohlhammer.
- Frey, Bruno S. (1982): „Das Ende des Wirtschaftswachstums?“ – Wachstum und Umwelt. In: Möller et al. (1982).
- Frey, Bruno S. (1988): Stichwort „Umweltökonomik“. In: HdWW.
- Frey, Bruno S. (1990): Ökonomie ist Sozialwissenschaft. München. Vahlen.
- Frey, Bruno S. (1992): Umweltökonomie 3.Aufl. Göttingen. Vandenhoeck & Ruprecht.
- Frey, Bruno S. (Hg.) (1974): Marxismus und ökonomische Theorie der Politik. Frankfurt a. M. Fischer-Athenäum-Taschenbücher
- Frey, Bruno S. / Kirchgässner, Gebhard (2002): Demokratische Wirtschaftspolitik. Theorie und Anwendung. 3., neubearbeitete Aufl. München. Vahlen.
- Frey, René (1970): Infrastruktur. Grundlagen der Planung öffentlicher Investitionen. Tübingen: Mohr Siebeck.
- Frey, René (1988): Stichwort „Infrastruktur, Theorie“. In: HdWW.
- Friedrichs, Jan-Christoph (2002): Einige Anmerkungen zum Kapitalmarktzinssatz. In: GuG 2/3 2002.
- Friedrichs, Jürgen (1985): Die Städte in den 80er Jahren. Opladen. Westdeutscher Verlag.
- Friedrichs, Jürgen (1985): Die Zukunft der Städte in der Bundesrepublik. In: Friedrichs, Jürgen (1985).
- Friedrichs, Jürgen (Hrsg.) (1999): Stadtökologische Forschung. Theorien und Anwendungen. Berlin. Analytica.
- Friedrichs, Jürgen / Goodman, Allen C. (1987): The changing downtown. A comparative study of Baltimore and Hamburg. Berlin u.a. De Gruyter

- Friedrichs, Jürgen / Rohr, Hans-Gottfried von (1975): Ein Konzept der Suburbanisierung. In: ARL 1975: Forschungs- und Sitzungsberichte Band 102
- Fürst, Dietrich (1989): Neue Herausforderungen an die Regionalplanung. In: *IzR* 2/3/1989.
- Fürst, Dietrich (Hg.) (1977): *Stadtökonomie*. Stuttgart, New York. Gustav Fischer Verlag.
- Fürst, Dietrich / Müller, Bernhard (Hrsg.) (2000): *Wandel der Planung im Wandel der Gesellschaft*. IÖR-Schriften Band 33. Dresden. Selbstverlag des Instituts für ökologische Raumforschung.
- Furger, Franco (1994): *Ökologische Krise und Marktmechanismen. Umweltökonomie in evolutionärer Perspektive*. Opladen. Westdeutscher Verlag.
- Furubotn, Eirik G. / Richter, Rudolf (1984): The New Institutional Economics. In: *Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft / Journal of Institutional and Theoretical Economics*, Bd. 140.
- Furubotn, Erik / Pejovich, Svetozar (1972): Property Rights and Economic Theory: A Survey of Recent Literature. In: *Journal of Economic Literature*. Heft 10/1972.
- Gaffney, Mason (1970): Land rent, Taxation and Public Policy. In: *Papers of the regional science association*. Heft 23 / 1970.
- Gaffney, Mason (1975): Boden und Grundrente in der Wohlfahrtsökonomie. In: Barnbrock, Jörn (1975)
- Gaffney, Mason (1994): Land as a distinctive factor of production. In: Tideman, Nicolaus (1994): *Land and Taxation*. London. Shephard-Walwyn Ltd.
- Gaffney, Mason (2000): *Immobile Taxation in a World of Mobility*. In: Racheter, Donald et al. (eds.) (2000): *Federalist Government in Principle and Practice*. Boston, Dordrecht London. Kluwer Academic Publishers.
- Gassmann, Uwe (1993): *Kommunale Ausgaben als Ergebnis politisch-ökonomischer Entscheidungsprozesse*. Bern. Haupt.
- Gassner, Erich (1993): *Methoden und Maßstäbe für die planerische Abwägung – Theorie und Praxis abgeleiteter Bewertungsnormen*. Köln. Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft.
- Gatzweiler, H-P. et al. (2003): Schrumpfende Städte in Deutschland? In: *IzR*, Heft 10/11, 2003.
- George, Henry (1884): *Social problems*. London. Paul, Trench & Co.
- Gerhardt, Walter (1993): *Immobilienrecht. Grundeigentum und Grundpfandrechte*. 3., neubearbeitete Aufl.. München. Beck.
- Göschel, Albrecht (2003): *Stadtumbau*. In: *IzR* Heft 10/11 2003.
- Gottschalk, Götz-Joachim (1997): *Kapitalmarktzins*. In: *GuG* 1 / 1997.
- Greisberger, Herbert (1993): *Fundamente einer umweltintegrativen Wirtschaftsberichterstattung*. Frankfurt a. M. Lang.
- Gritzka, Christoph (1995): *Eigenheim und Eigenkapital*. In: *Der langfristige Kredit* 24/1995.
- Grope, Gerd (1970): *Die zweitbeste Wirtschaft. Utopien und reelle Chancen in der modernen Wirtschaft*. Wiesbaden. Gabler.
- Häpke, U. (1994): *Gesellschaftspolitische Aspekte des Wohnens*. In: Kühne-Büning et al. (1994).
- Häußermann, Hartmut (1998): „Amerikanisierung“ der deutschen Städte. In: Prigge, Walter (Hg.) (1998).
- Haman, Ulrich (1969): *Bodenwert und Stadtplanung*. Stuttgart. Kohlhammer.
- Hampe, Johannes (1995): *Stichwort „Bodenpolitik“*. In: Görres-Gesellschaft (Hg.) (1995): *Staatslexikon* 7. Aufl.. Freiburg i. B. Herder.
- Hampicke, Ulrich (1994): *Marktethik, Zukunftsethik und die fragile Natur*. In: Biervert, Bernd /Held, Martin (1994).
- Hampicke, Ulrich (1994): *Neoklassik und Zeitpräferenz: der Diskontierungsnebel*. In: Beckenbach (Hg.) (1994).
- Harborth, Hans-Jürgen (1991): *Dauerhafte Entwicklung statt globaler Selbstzerstörung: eine Einführung in das Konzept des „sustainable development“*. Berlin. Edition Sigma.
- Hardin, Garrett (1968): *The Tragedy of the Commons*. *Science* 162 (1968): 1243-48.
- Hardin, Garrett (1994): *The tragedy of the unmanaged commons*. In: *Trends in Ecology and Evolution*. Heft 9/1994.
- Hardin, Garrett / Baden, John (1977): *Managing the Commons*. W.H. Freeman and Company. San Francisco.
- Hauff, V. (Hg.) (1987): *Unsere gemeinsame Zukunft. Der Brundtland-Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung*. Greven. Eggenkamp.

- Hayek, Friedrich A. v. (1969): Der Wettbewerb als Entdeckungsverfahren. In: Freiburger Studien. Tübingen. Mohr.
- Hayek, Friedrich A. v. (1977): Drei Vorlesungen über Demokratie, Gerechtigkeit und Sozialismus. Tübingen. Mohr.
- Hayek, Friedrich A. v. (1981): Recht, Gesetzgebung und Freiheit. 3 Bd. Landsberg am See. Moderne Industrie.
- HdWW = Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaften. Herausgeg. v. Willi Albers. Ungekürzte Studienausgabe 1988. Stuttgart u.a. Fischer. (Tübingen/Mohr, Zürich/Vandenhoeck).
- Heeg, Susanne (2001): Politische Regulation des Raums. Metropolen - Regionen - Nationalstaat. Berlin. Edition Sigma.
- Heinsohn, G / Steiger, O. (1996): Eigentum, Zins und Geld. Ungelöste Rätsel der Wirtschaftswissenschaft. Reinbek. Rowohlt.
- Heitkamp, Thorsten (1999): Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung als Instrument der bedarfsgerechten Steuerung. In: *IzR* 2/1999.
- Heitkamp, Thorsten (2002): Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage. In: *IzR* 3 / 2002.
- Hellmann, Thorsten (2003): Die Besteuerung des privaten Grundeigentums. Beiträge zur Raumplanung und zum Siedlungs- und Wohnungswesen. Zentralinstitut für Raumplanung der Univ. Münster. Selbstverlag.
- Henne, Wolfgang (1981): Infrastruktur und Dezentralisierung. Göttingen. Vandenhoeck und Ruprecht.
- Hentschel, Armin (1999): Miete oder Eigentum - ein Vergleich unter ökonomisch-politischen Aspekten. In: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* 12/1999.
- Herfert, Günter (2002): Disurbanisierung und Reurbanisierung. In: *RuR* 5-6 / 2002.
- Hesse, Günter (1979): Staatsaufgaben. Zur Theorie der Legitimation und Identifikation staatlicher Aufgaben. Baden-Baden. Nomos.
- Hesse, Günter (1983): Zur Erklärung der Änderung von Handlungsrechten mit Hilfe der ökonomischen Theorie. In: Schüller, Alfred (Hg.) (1983): *Property rights und ökonomische Theorie*. München. Vahlen.
- Hesse, Helmut (1988): *Wirtschaftswissenschaften und Ethik*. Berlin. Duncker & Humblot.
- Hesse, Joachim Jens / Zöpel, Christoph (Hg.) (1990): *Der Staat der Zukunft*. Baden-Baden. Nomos.
- Hesse, Markus / Schmitz, Stefan (1998): Stadtentwicklung im Zeichen von „Auflösung“ und Nachhaltigkeit. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 7/8 1998.
- Heuer, Jürgen / Nordalm, Volker (2001): *Die Wohnungsmärkte im gesamtwirtschaftlichen Gefüge*. In: Jenkis (2001).
- Hilber, Christian (1998): *Auswirkungen staatlicher Maßnahmen auf die Bodenpreise. Eine theoretische und empirische Analyse der Kapitalisierung*. Chur/Zürich. Rüegger.
- Hirsch, Fred (1980): *Die sozialen Grenzen des Wachstums. Eine ökonomische Analyse der Wachstumskrise*. Reinbek bei Hamburg. Rowohlt.
- Hirshleifer, Jack (1982): *Evolutionary models in economics and law*. In: Hirshleifer, Jack (1982): *Research in Law and Economics*. Greenwich, Connecticut. JAI Press.
- Hochgesand, Helmut (1988): Stichwort: „Spekulation“. In: HdWW 1988.
- Hösle, Vittorio (1990): *Die Krise der Gegenwart und die Verantwortung der Philosophie*. München. Beck.
- Hösle, Vittorio (1991): *Philosophie der ökologischen Krise*. München. Beck.
- Hofmann, Werner (1965): *Einkommenstheorie. Vom Merkantilismus bis zur Gegenwart. Sozialökonomische Studientexte Band 2. Unveränderter Nachdruck 1971*. Berlin. Duncker & Humblot.
- Hofmeister, Sabine (1998): *Von der Abfallwirtschaft zur ökologischen Stoffwirtschaft. Wege zu einer Ökonomie der Reproduktion*. Opladen. Westdeutscher Verlag.
- Hofmeister, Sabine / Hübler, Karl (1990): *Stoff- und Energiebilanzen als Instrument der räumlichen Planung*. Hannover. Beiträge der Akad. für Raumforschung und Landesplanung Bd. 118. Selbstverlag.
- Hoisl, Richard (1993): *Bodenbevorratung in der ländlichen Neuordnung*. In: De Leeuw, Aimé et al. (Hg.) (1993).
- Holleis, Wilfried (1985): *Das Ungleichgewicht der Gleichgewichtstheorie. Zur Diskussion um die neoklassische Wirtschaftstheorie*. Frankfurt/Main. Campus-Verlag.
- Holzheu, Franz (1988): Stichwort: „Bodenpolitik“. In: HdWW.
- Holzhey, Helmut (Hg.) (1983): *Eigentum und seine Gründe*. Bern. Haupt.
- Holzner, Lutz (1996): *Stadtland USA: die Kulturlandschaft des American way of life*. Gotha. Perthes.

- Holz-Rau, Christian (2001): Verkehr und Siedlungsstruktur. In: *RuR* 4/2001
- Homann, Karl (1989): Vertragstheorie und Property-Rights-Ansatz – Stand der Diskussion und Möglichkeiten der Weiterentwicklung. In : Biervert (Hg.) (1989).
- Hoppe, Hans-Hermann (1987): Eigentum, Anarchie und Staat: Studien zur Theorie des Kapitalismus. Opladen. Westdeutscher Verlag.
- Hoppe, Werner / Grotefels, Susan (1995): Öffentliches Baurecht. München. C. H. Beck.
- Høyer, Karl Georg / Holden, Erling (2002): Does Urban Form Matter? Paper presented at the ENHR 2002 conference in Vienna, 1-5 July 2002
- HRR = Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung (1970). 2. Aufl.. Hannover. Gebrüder Jänecke Verlag.
- Hübler, Karl-Hermann (1999): Genügen die klassischen Siedlungsstrukturkonzepte den Anforderungen einer nachhaltigen Raumentwicklung? In: *Raumforschung und Raumordnung* 4/1999.
- Hutter, Gérard (2000): Steuerung der Baulandausweisung durch einen reformierten kommunalen Finanzausgleich. In: Einig, Klaus (Hg.) (2000).
- Hutter, Michael (1979): Die Gestaltung von Property Rights als Mittel gesellschaftlich-wirtschaftlicher Allokation. Göttingen. Vandenhoeck & Ruprecht.
- ILS (2002) = Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen: Demographische Entwicklung – Schrumpfende Stadt. Bericht für die Sitzung des ILS-Beirates 2002. Dortmund. Selbstverlag des ILS.
- IMAB (1985) = Interministerielle Arbeitsgruppe Bodenschutz: Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung. Bonn. Selbstverlag des Bundesministeriums des Innern = Bt-Drs. 10/2977.
- Immler, Hans (1985): Natur in der ökonomischen Theorie. 2 Bände. Opladen. Westdeutscher Verlag.
- Immler, Hans / Hofmeister, Sabine (1998): Natur als Grundlage und Ziel der Wirtschaft. Grundzüge einer Ökonomie der Reproduktion. Opladen. Westdeutscher Verlag.
- IMU (2002) = Institut für Medienforschung und Urbanistik: Raus aus der Stadt. Untersuchung der Motive von Fortzügen aus München in das Umland 1998 – 2000. Zitiert nach der Internet-Veröffentlichung der Kurzfassung unter: www.muenchen.de/plan/aktuelles/wmu/wanderungsmotivuntersuchung.pdf.
- IRB (1982) = Informationszentrum Raum und Bau: Vergleichende Analyse der sozialen Kosten unterschiedlicher Siedlungsformen. Endbericht des MFPRS-Projekts 78.05. Stuttgart. Selbstverlag des IRB.
- Iwanow, Irene et al. (2001): Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland. IÖR-Texte Nr. 133. Selbstverlag des Instituts für ökologische Raumforschung.
- IZ (2003): Immobilien Zeitung (Hg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2003 des Rates der Immobilienweisen. Wiesbaden. Selbstverlag.
- Jäde / Dirnberger / Weiss (1998): Baugesetzbuch, Kommentar. Stuttgart et al. Boorberg.
- Jaeger, Klaus (1988): Stichwort „Gleichgewicht, ökonomisches“. In: HdWW.
- Janning, Heinz (2002): Das Rheiner Baulandmodell. In: Landsberg, Gerd (Hg.) (2002): Bauland bereitstellen und mobilisieren: Dokumentationen und Fachbeiträge. Berlin. Erich Schmidt.
- Janssen, M. (1983): Nutzenkalkül und Eigentumsrechte: Ein ökonomischer Ansatz zu einer positiven Theorie der Eigentums. In: Holzhey, Helmut (Hg.) (1983).
- Jenkis, Helmut (1995): Grundlagen der Wohnungsbaufinanzierung. München. Oldenbourg.
- Jenkis, Helmut W. (1994): Wohnungspolitische Maßnahmen in den neuen Bundesländern. In: Kühne-Büning et al. (1994).
- Jenkis, Helmut W. (Hg.) (2001): Kompendium der Wohnungswirtschaft. 4., ergänzte Aufl.. München. Oldenbourg.
- Jenks, Mike / Burton, Elizabeth / Williams, Katie (Hg.) (2001): *The Compact City: A Sustainable urban Form?* London u.a.. Spon.
- Jochimsen, Reimut (1966): Theorie der Infrastruktur. Tübingen. Mohr.
- Jochimsen, Reimut / Knobel, Helmut (Hg.) (1971): Gegenstand und Methoden der Nationalökonomie. Köln. Kiepenheuer & Witsch.
- Jokl, Stefan / Zehnder, Andreas (2001): Wohneigentumsbildung – Wünsche, Forderungen, Grenzen. In: Jenkis (Hg.) (2001).

- Jonas, Hans (1984): Das Prinzip der Verantwortung. 5. Aufl. Frankfurt a.M. Insel-Verlag.
- Josten, Rudolf (2000): Die Bodenwertsteuer – eine praxisorientierte Untersuchung zur Reform der Grundsteuer. Stuttgart: Kohlhammer.
- Junkernheinrich, Martin (1991): Gemeindefinanzen. Theoretische und methodische Grundlagen ihrer Analyse. Berlin. Analytica.
- Junkernheinrich, Martin (1995): Städte und Gemeinden unter Konsolidierungsdruck. Essen. Selbstverlag des Kommunalverband Ruhrgebiet
- Kahnert, Rainer (1998): Wirtschaftsentwicklung, Sub- und Desurbanisierung. In: *IzR* 7-8/1998.
- Kaldor, Nicholas (1980): Essays on value and distribution. 2. Aufl. New York. Holmes & Meier
- Kalter, Frank (1997): Wohnortwechsel in Deutschland. Ein Beitrag zur Migrationstheorie und zur empirischen Anwendung von Rational-Choice-Modellen. Opladen. Leske + Budrich.
- Kantzow, Wolfgang (1995): Grundrente und Bodenpolitik. Zur ökonomischen und politischen Relevanz der Naturressource Boden. Berlin. Verlag für Wissenschaft und Forschung.
- Kanzlerski, Dieter / Würdemann, Gerd (2002): Bewegen wir uns auf einem nachhaltigen (Fahr-)Weg? In: *IzR* 1/2.2002.
- Kapp, K. William (1988): Soziale Kosten der Marktwirtschaft. Frankfurt a. M. Fischer-Taschenbuch-Verlag.
- Karrenberg, Hanns / Müntsemann, Engelbert (2002): Gemeindefinanzbericht 2002 – Kurzfassung. In: *Der Städtetag* 4/2002
- Keding, Horst (1997): Vergleich der Kosten von baureifen Wohnbauflächen. In: Scheidler (Hg, 1997): Wohnquartiere auf innerstädtischen Brachflächen. Dortmund. Selbstverlag des ILS.
- Keil, Kerstin (1996): Der soziale Mietwohnungsbau. Frankfurt a. M. Lang.
- Keppeler, Jan (1994): Monopolistic competition theory. Baltimore. John Hopkins University Press.
- Kienle, Thomas (2001): Integriertes und integrierendes Raummanagement Entwicklungslinien, Probleme und Lösungsansätze einer modernisierten Raumordnung und Raumplanung. Frankfurt a. M. Lang.
- Kirchgässner, Gebhard (1996): Ideologie und Information in der Politikberatung. 2. Aufl. St. Gallen. Forschungsgemeinschaft für Nationalökonomie an der Hochschule St. Gallen.
- Kirchgässner, Gebhard (2000): Homo oeconomicus : das ökonomische Modell individuellen Verhaltens und seine Anwendung in den Wirtschafts- und Sozialwissenschaften 2. Aufl. Tübingen. Mohr-Siebeck.
- Klaus, Joachim (1994): Umweltökonomische Berichterstattung. Ziele, Problemstellungen und praktische Ansätze. Stuttgart. Metzler-Poeschel.
- Kleiber, Wolfgang (1994): Alles baut auf Land. Anmerkungen zum Baulandbericht 1993. In: Informationen zur Raumentwicklung 1/2 1994. Bonn.
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen / Weyers, Gustav (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 4., neu bearbeitete Aufl. Köln. Bundesanzeiger.
- Kleiber, Wolfgang (2003): Chimäre. In: *GuG* aktuell. Informationsdienst zur Zeitschrift *GuG*. 2/2003.
- Knirsch, Hanspeter (1972) (Hg.): Bodenrecht. Beiträge zur Reform des Grundeigentums. Zusammengestellt von Hanspeter Knirsch. Berlin. De Gruyter.
- Knobloch, Ulrike (1994): Theorie und Ethik des Konsums. Bern. Haupt.
- Koch, Robert (2000): Der regionale Flächennutzungsplan: Einschätzung eines neuen Plantyps aus Sicht von Stadt- und Regionalplanung. In: Einig, Klaus (Hg.) (2000).
- Köhl, Werner (2003): zur Anwendung und Brauchbarkeit von städtebaulichen Kennwerten für Flächenbedarfsprognosen im Wohnungsbau. In: *FuB* 2/2003.
- Koslowski, Peter (1988): Nebenwirkungen (Externalitäten) als Problem der Wirtschaftsethik und Ökonomik. In: Hesse, Helmut (1988).
- Kötter, Theo (2001): Flächenmanagement – zum Stand der Theoriediskussion. In: *FuB* 4/2001.
- Krätke, Stefan (1979): Bodenrente und Stadtstruktur. Berlin. Verlag für Ausbildung und Studium.
- Krätke, Stefan (1995): Stadt – Raum – Ökonomie. Basel, Boston, Berlin. Birkhäuser.
- Kreibich, Volker (1985): Wohnungsversorgung und Standortverhalten. In: Friedrichs, Jürgen (1985): Die Städte in den 80er Jahren. Opladen. Westdeutscher Verlag.

- Krelle, Wilhelm (1962): Verteilungstheorie. Wiesbaden. Gabler. .
- Krelle, Wilhelm (1976): Preistheorie. Band 2: Theorie des Polypols. 2. Aufl. Tübingen. Mohr.
- Krupinski, Hans-Dieter (2003): Wohnungspolitik der Großstädte – eine der wesentlichen Ursachen der Stadt-Umlandwanderung. In: *FuB* 2/2003.
- Krüsselberg, Hans-Günter (1969): Marktwirtschaft und ökonomische Theorie. Freiburg. Rombach.
- Krupp, Sherman (ed) (1966): The structure of economic science. Englewood Cliffs. Prentice-Hall.
- Krutilla, John V. / Fisher, Anthony C. (1975): The economics of natural environments. Studies in the valuation of commodity and amenity resources. Baltimore. Johns Hopkins University Press.
- Kube, Hanno (1999): Eigentum an Naturgütern. Zuordnung und Unverfügbarkeit. Berlin. Duncker & Humblot.
- Kühn, Manfred (1998): Stadt in der Landschaft – Landschaft in der Stadt. Nachhaltige Stadtentwicklung zwischen Flächensparen und „Wohnen im Grünen“. In: Informationen zur Raumentwicklung 7/8 1998. Bonn.
- Kühn, Manfred (2000): Vom Ring zum Netz? In: *DISP* 143.
- Kühne-Büning, Lidwina (1994): Die Wohnung und ihre Märkte. Und: Besonderheiten des Wohnungsmarktes und soziale Marktwirtschaft. In: Kühne-Büning, Lidwina / Heuer, Jürgen (1994).
- Kühne-Büning, Lidwina / Heuer, Jürgen (1994): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. (Vormals: Lehrbuch der Wohnungswirtschaft.). Hammonia-Verlag. Hamburg.
- Külp, Bernhard / Knappe, Eckhard (1984): Die Wohlfahrtskriterien. 2., erweiterte Aufl.. Düsseldorf. Werner.
- Küng, E. (1964): Eigentum und Recht oder ein Unrecht? Eine kritische Beurteilung der ethischen Argumente für Eigentumspolitik. Tübingen. Mohr.
- Künzli, A. (1983): Das Eigentum als eschatologische Potenz: Zur Eigentumskonzeption von Karl Marx. In: Holzhey (Hg.) (1983): Eigentum und seine Gründe. Bern. Haupt.
- Kuhlmann, Max (1997): Das Gebot sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Städtebaurecht – Ansätze zur inhaltlichen Konkretisierung. Frankfurt/Main et. al. Peter Lang.
- Kuhn, Thomas (1988): Schlüsselzuweisungen und fiskalische Ungleichheit: eine theoretische Analyse der Verteilung von Schlüsselzuweisungen an Kommunen. Frankfurt a. M., Bern, New York. Peter Lang.
- Kuschnerus, Ulrich (1997): Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn. Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk.
- Lantz, Göran (1977): Eigentumsrecht, ein das Privateigentum bei Aristoteles, Thomas von Aquino, Grotius, Locke, Hegel, Marx und in den modernen katholischen Sozialenzykliken. Uppsala.
- Läpple, Dieter (1986): Raum und Gesellschaft im „Isolierten Staat“. In: Brake, Klaus (Hg.) (1986): Johann Heinrich von Thünen und die Entwicklung der Raumstruktur-Theorie. Oldenburg. Holzberg.
- Läpple, Dieter (1992): Essay über den Raum : für ein gesellschaftswissenschaftliches Raumkonzept. In: Läpple, Dieter / Häußermann, Hartmut (Hg.) (1992): Stadt und Raum. Pfaffenweiler. Centaurus-Verlag.
- Laue, Evelyn (1995): Grundvermögen privater Haushalte Ende 1993. In: *Wirtschaft und Statistik* 6/1995.
- LBS (Hg.) (2002) = Landesbausparkassen: Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert? Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik. Selbstverlag der Bundesgeschäftsstelle Berlin.
- LBS HH (2001) – Pendlerkosten und Immobilienpreise. Studie der Landesbausparkasse Hamburg. Unter: http://www.lbs-hamburg.de/PL9D/pl9d.htm?detail_snr=19, Zugriff am 11.3.03:
- Lehmann, Michael (1983): Bürgerliches Recht und Handelsrecht – eine juristische und ökonomische Analyse. Stuttgart. Poeschl.
- Leidig, Guido (1983): Raumplanung als Umweltschutz. Frankfurt a. M. Lang.
- Leipert, Christian (1989): Die heimlichen Kosten des Fortschritts. Wie Umweltzerstörung das Wirtschaftswachstum fördert. Frankfurt a. M. Fischer.
- Leipold, Helmut (1983): Eigentum und wirtschaftlich-technischer Fortschritt. Eine dogmenhistorische und systemvergleichende Studie. Köln. Bachem.
- Leipold, Helmut (1988): Wirtschafts- und Gesellschaftssysteme im Vergleich. Grundzüge einer Theorie der Wirtschaftssysteme. 5. Aufl.. Stuttgart. Fischer.
- Leipold, Helmut (1996): Zur Pfadabhängigkeit der institutionellen Entwicklung. In: Cassel, Dieter (Hg.) (1996): Entstehung und Wettbewerb von Systemen. Berlin. Duncker & Humblot.
- Leisinger, Klaus M. (1999): Die sechste Milliarde. Weltbevölkerung und nachhaltige Entwicklung. München. Beck.
- Lendi, Martin / Pikalo, Alfred (1995): Die Entwicklung der Bodenpreise in Europa. Frankfurt a. M. Peter Lang.

- Lenk, Reinhard / Lang, Eva (1981): Herstellungskosten und Folgekosten öffentlicher Investitionen. München. Selbstverlag des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung.
- Leonhardt, Katrin (1996): Wohnungspolitik in der sozialen Marktwirtschaft. Stuttgart. Haupt.
- Leutner, Bernd (1977): Wirtschafts- und finanzpolitische Probleme einer Bodenwertzuwachsbesteuerung. Göttingen. Vandenhoeck & Ruprecht.
- Lösch, August von (1940/1962): Die räumliche Ordnung der Wirtschaft. Stuttgart. Fischer.
- Luhmann, Niklas (1968): Vertrauen. Ein Mechanismus der Reduktion sozialer Komplexität. Stuttgart. Enke.
- Luhmann, Niklas (1990): Ökologische Kommunikation. 3. Aufl. Opladen. Westdeutscher Verlag.
- Machlup, Fritz (1971): Idealtypus, Wirklichkeit und Konstruktion. In: Jochimsen, Reimut et al. (1971).
- Maier, Gunther / Tödtling, Franz (1995): Regional- und Stadtökonomik. 2. Aufl.. Wien, New York. Springer.
- Maier-Rigaud, Gerhard (1994): Umweltpolitik mit Mengen und Märkten. Marburg. Metropolis.
- Manne, Henry (Hg.) (1977): The Economics of Legal Relationships. Readings in the Theory of Property Rights. St. Paul, New York. West Publishing Company.
- Margolis, Julius (Hg.) (1965): The Public Economy of Urban Communities. Baltimore. John Hopkins Press.
- Margolis, Julius (Hg.) (1970): The Analysis of Public Output. New York. Columbia University Press.
- Marshall, Alfred (1890): Principles of Economics. 8. Aufl.. London 1966. MacMillan.
- Marx, Karl (1894): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Band III: Der Gesamtprozess der kapitalistischen Produktion. Herausgegeben 1964, identisch mit Bd. 25 der Werke von Marx und Engels. Berlin. Dietz.
- Massarraf, Mohssen (1993): Endlichkeit der Natur und Überfluß in der Marktökonomie. Marburg. Metropolis.
- Maurer, Jakob (1973): Grundzüge einer Methodik der Raumplanung. Schriftenreihe zur Orts-, Regional- und Landesplanung. Verlag der ETHZ. Zürich.
- Mayer, Sabine (1999): Relationale Raumplanung. Ein institutioneller Ansatz für flexible Regulierung. Marburg. Metropolis.
- Mayntz, Renate (Hg.) (1981): Kommunale Wirtschaftsförderung. Ein Vergleich: Bundesrepublik Deutschland – Großbritannien. Stuttgart. Kohlhammer.
- Mayntz, Renate (Hg.) (1995): Gesellschaftliche Selbstregulierung und politische Steuerung. Frankfurt. Campus-Verlag. Schriften des Max-Planck-Instituts für Gesellschaftsforschung Band 23.
- McKenzie, Richard B. / Tullock, Gordon (1984): Homo oeconomicus. Ökonomische Dimensionen des Alltags. Frankfurt a. M. Campus.
- Meadows, Dennis L. / Meadows / Randers (1972): Die Grenzen des Wachstums : Bericht des Club of Rome zur Lage der Menschheit. Stuttgart. Deutsche Verlags-Anstalt.
- Meadows, Donella H. / Meadows / Randers (1992): Die neuen Grenzen des Wachstums : die Lage der Menschheit: Bedrohung und Zukunftschancen. Stuttgart. Deutsche Verlags-Anstalt.
- Meißner, Werner / Posselt, Thorsten (1993): Wohlfahrtssteigerungen bei Marktversagen: Definition von Eigentumsrechten versus Staatseingriff. In: Dichmann, W. / Fels, G. (Hg.) (1993).
- Mestmäcker, Ernst-Joachim (1984): Recht und ökonomisches Gesetz. Über die Grenzen von Staat, Gesellschaft und Privatautonomie. Baden-Baden. Nomos.
- Meyer, Willy (1980): Erkenntnistheoretische Orientierungen und der Charakter des ökonomischen Denkens. In: Streissler, Erich / Watrin, Christian (Hg.) (1980).
- Michael, Richard (1995): Verdichtung und gerichtete Dichte als Anliegen einer ressourcenorientierten Raumplanung. In: Dichte. Werkstattbericht der TU - München (1995). München. Akademischer Verlag.
- Michaelis, Peter (1996): Ökonomische Instrumente in der Umweltpolitik. Physica-Verlag. Heidelberg.
- Mishan, E. J. (1982): Die Nachkriegsliteratur über Externe Effekte: Versuch einer Deutung. In: Möller (Hg.) (1982)
- Mitschke, Joachim (1976): Messung und personelle Verteilung des Wohlstands. Köln. Hanstein.
- Moeckel, Rolf / Osterhage, Frank (2002): Stadt-Umland-Wanderung und Finanzkrise der Städte. Unveröffentlichte Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund.
- Möller, Hans / Osterkamp, Rigmar / Schneider, Wolfgang (Hg.) (1982): Umweltökonomik. Königstein. Anton Hain Meisenheim.
- Morgenstern, Oskar (1964): Vollkommene Voraussicht und wirtschaftliches Gleichgewicht. In: Albert (Hg.) (1964).

- Morgenstern, Oskar (1972): Thirteen Critical Points in Contemporary Economic Theory: An Interpretation. In: Journal of Economic Literature. Heft 10, 1972.
- Morrow-Jones, Hazel A. (2002): Transformation at the Urban Edge - Impacts of Homeowner Mobility Decisions in the US. IÖR-Texte Nr. 137. Selbstverlag des Instituts für ökologische Raumentwicklung.
- MSWKS (1997) = Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NRW: Erschließungskosten von neuen Wohn- und Mischgebieten im Vergleich. Düsseldorf. Selbstverlag des MSWKS.
- Müller, Bernhard (2002): Regionalentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen. In: *RuR* 1-2/2002
- Müller, Herbert (1952): Die städtische Grundrente und die Bewertung von Baugrundstücken. Tübingen. Wasmuth.
- Müller, Rolf (2001): Bedingungen für eine erfolgreiche Umlenkung der Eigentumsbildung in die Städte. In: *Die Wohnungswirtschaft* 11/2001.
- Münch, Klaus Norbert (1976): Kollektive Güter und Gebühren - Elemente einer Gebührentheorie für Kollektivgüter. Eine theoretische und empirische Analyse. Göttingen. Vandenhoeck & Ruprecht.
- Musgrave, Richard A / Musgrave, Peggy B / Kullmer, Lore (1994): Die öffentlichen Finanzen in Theorie und Praxis. 6., aktualisierte Aufl.. Tübingen. Mohr.
- Myrdal, Gunnar (1959): Ökonomische Theorie und unterentwickelte Regionen. Stuttgart. Fischer.
- Myrdal, Gunnar (1963): Das politische Element in der nationalökonomischen Doktrinbildung. Hannover. Verlag für Literatur und Zeitgeschehen.
- Nachtkamp, H.H. (1994): Grundstrukturen eines Totalmodells des Wohnungsmarktes: Theoretische Grundlagen der Wohnungsmarktwirtschaft. In: Kühne-Büning, Lidwina / Heuer, Jürgen (1994).
- Nagel, Ralf (2001): Stabilisierung der Wohnungswirtschaft durch Rückbau. In: *Wohnungswirtschaft* 11/2001.
- Nakelski, Sabine (1997): Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen. In: Dieterich et al. (Hg.) (1997).
- NBBW (2004) = Der Nachhaltigkeitsbeirat der Landesregierung Baden-Württemberg: Neue Wege zu einem nachhaltigen Flächenmanagement in Baden-Württemberg. Sondergutachten. Stuttgart. Selbstverlag.
- Nef, Rainer (1983): Die Kategorie der Sache. Das Privateigentum im Spannungsfeld zwischen Sachherrschaft und Personenherrschaft. In: Holzhey, Helmut (Hg.) (1983): Eigentum und seine Gründe. Bern. Haupt.
- Negt, Oskar (1984): Lebendige Arbeit, enteignete Zeit. Frankfurt a. M. Campus.
- Neumann, Carl Wolfgang (1982): Historische Entwicklung und heutiger Stand der Wettbewerbstheorie. Koenigstein/Taunus. Athenäum.
- Neumark, Fritz (Hg.) (1981): Studien zur Entwicklung der ökonomischen Theorie. Berlin. Schriften des Vereins für Socialpolitik Bd. 115/I.
- NLW (2002) = Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (Hg.) (2002): Wohnbaulandumfrage 2002. Internet-Veröffentlichung unter <http://www.lts-nds.de/index2.php?t=63> am 2.5.2003.
- North, Douglass C. (1988): Theorie des institutionellen Wandels. Tübingen. Mohr / Siebeck.
- North, Douglass C. (1992): Institutionen, institutioneller Wandel und Wirtschaftsleistung. Tübingen. Mohr.
- Oates, W.E. (1969): The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values. In: *Journal of Political Economy* Heft 77.
- Obermeier, Robert W. (1983): Ökonomische Anätze zur Beschreibung und Erklärung von Stadtstrukturen. München. Florentz.
- ÖROK (1999): Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte. Gutachten des Österreichischen Instituts für Raumplanung. Schriftenreihe der Österreichischen Raumordnungskonferenz Bd. 143. Wien. Selbstverlag.
- ÖROK (Hg.) (2001): Freiflächenschutz in Stadtregionen. Nr. 159 der Schriftenreihe der Österreichischen Raumordnungskonferenz. Wien. Selbstverlag.
- Opp, Karl-Dieter (1983): Die Entstehung sozialer Normen. Ein Integrationsversuch soziologischer, sozialpsychologischer und ökonomischer Erklärungen. Tübingen. Mohr.
- Oppenheimer, Franz (1909): David Ricardos Grundrententheorie. Berlin.
- Oppenheimer, Franz (1922): Die Siedlungsgenossenschaft. Jena.
- Ostrom, Elinor (1990): *Governing the commons: the evolution of institutions for collective action.* University of Cambridge Press. Cambridge.
- Ostrom, Elinor / Ostrom, Vincent (1977): A Theory for Institutional Analyses of Common Pool Problems. In: Hardin, Garrett / Baden, John: *Managing the Commons.* San Francisco.

- Ott, Alfred (1984): Preistheorie. 3. Aufl. Göttingen. Vandenhoeck und Ruprecht
- Ott, Konrad (1993): Ökologie und Ethik. Ein Versuch praktischer Philosophie. Tübingen. Attempto.
- Parlasca, Peter (1999): Das Eigenheim. In: Bundesbaublatt 1 / 1999.
- Pearce, David W. / Turner, R.K. (1990): Economics of Natural Resources and the Environment. Baltimore. John Hopkins University Press.
- Pearce, David W. / Warford, Jeremy J. (1994): World without end. Oxford. Oxford University Press.
- Peter, Ulrich (1986): Transformation der ökonomischen Vernunft. Bern. Haupt
- Peters, Karl-Heinz (1971): Die Bodenreform. Ende eines Kompromisses. Hamburg. Hammonia-Verlag.
- Petzold, Hans / Reichart, Thomas (Hrsg.) (2001): Wohnungsmarkt in Sachsen im Spannungsfeld von Schrumpfung und Wachstum. Dresden. Selbstverlag des Institut für Ökologische Raumentwicklung (IÖR).
- Pfannschmidt, Martin (1972): Vergessener Faktor Boden. Schriften des deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung e.V. Heft 79. Bonn. Stadtbau-Verlag.
- Pfeiffer, Ulrich (1969): Überlegungen zur Theorie der Steuerung der Bodennutzung. In: Schreiber, Folker (Hg.) (1969): Bodenordnung? Stuttgart. Kraemer.
- Pfeiffer, Ulrich (1972): Ansätze für eine bodenpolitische Konzeption. In: Thoss, Rainer (Hg.) (1972).
- Pfeiffer, Ulrich (1993): Stadtentwicklung bei zunehmender Bodenknappheit: Vorschläge für ein besseres Steuerungssystem. Deutsche Verlagsanstalt. Stuttgart.
- Pfeiffer, Ulrich (2002): Das Eigenheim zwischen Ökosünde und Wachstumsmotor. In: empirica-paper Nr. 63. Berlin. Empirica-Selbstverlag.
- Pigou, Arthur C. (1952): One Way of Looking At Economics. In: ders.: Essays in economics. London. Mcmillan.
- Pigou, Arthur C. (1962): The economics of welfare. 4. Aufl. des Originals von 1923. London. Macmillan.
- Planck, Max (1963): The philosophy of physics. New York. Norton.
- Pommerehne, Werner (1974): Determinanten öffentlicher Ausgaben – Ein einfaches politisch-ökonomisches Modell. In: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik Nr. 110/1974
- Pommerehne, Werner W. (Hg.) (1979): Ökonomische Theorie der Politik. Berlin. Springer.
- Popp, Fritz-Albert (1999): Die Botschaft der Nahrung. Frankfurt. Zweitausendeins.
- Popper, Karl R. (1971): Logik der Forschung. 4. Aufl.. Tübingen. Mohr.
- Poschen, Elmar (1983): Die ökonomischen Folgen der kommunalen Gebietsreform für die betroffenen Bürger und Unternehmen. Baden-Baden. Nomos.
- Posener, Julius (1968): Ebenezer Howard. Gartenstädte von Morgen. Frankfurt a. M.. Ullstein.
- Posner, Richard (1975): Economic analysis of law. 3. Aufl.. Boston. Little, Brown & Co.
- Postlep, Rolf-Dieter (1979): Räumliche Analyse der Kommunalverschuldung in der Bundesrepublik Deutschland. Baden-Baden. Nomos.
- Postlep, Rolf-Dieter (1993): Gesamtwirtschaftliche Analyse kommunaler Finanzpolitik. Baden-Baden. Nomos.
- Pred, Allan (1967/1969): Behaviour and Location. Foundations for a Geographic and Dynamic Location Theory. Part 1 (1967), Part 2 (1969). Lund Studies in Geographic Series. Lund. Gleerup.
- Pribram, Karl (1998): Geschichte des ökonomischen Denkens. 2 Bd. Frankfurt am Main. Suhrkamp.
- Priddat, Birger / Meran, J. / Zundel, St. (1988): Ökologische Ethik der Ökonomie? Berlin. Schriftenreihe des IÖW 7.
- Priddat, Birger P. (1988): Das Geld und die Vernunft.: die vollständige Erschließung der Erde durch vernunftmäßigen Gebrauch des Geldes. Frankfurt. Peter Lang.
- Priddat, Birger P. (1994): Ökonomische Knappheit und moralischer Überschuß: Theoretische Essays zum Verhältnis von Ökonomie und Ethik. Hamburg. S+W Steuer- und Wirtschaftsverlag.
- Priddat, Birger P. (1995): Die andere Ökonomie : eine neue Einschätzung von Gustav Schmollers Versuch einer „ethisch-historischen“ Nationalökonomie im 19. Jahrhundert Marburg. Metropolis.
- Priddat, Birger P. (2002): Theoriegeschichte der Wirtschaft. München. Fink.
- Priebs, Axel (1999): Räumliche Planung und nachhaltige Siedlungsentwicklung. In: RuR 4/1999.
- Prigge, Walter (Hg.) (1998): Peripherie ist überall. Frankfurt am Main. Campus.

- Radke, Volker (1993): Nachhaltige Entwicklung - Ökonomische Implikationen. Diskussionsbeitrag Nr. 201 der Fernuniversität Hagen. Hagen.
- Recktenwald, Horst Claus (Hg.) (1971): Geschichte der politischen Ökonomie. Stuttgart. Kröner.
- Regan, Donald (1983): The Problem of Social Cost Revisited. In: Journal of Law and Economics. Heft 15.
- Reidenbach, Michael (2002): Der kommunale Investitionsbedarf in Deutschland. Difu-Beiträge zur Stadtforschung. Berlin. Selbstverlag des Difu.
- Reidenbach, Michael / Kühn, Gerd (1989): Die Erhaltung der städtischen Infrastruktur. Analysen, Finanzbedarf, Strategien. Stuttgart. Kohlhammer. Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik Bd. 79.
- Reißig, Gustav (1976): Gemeindliche Bauleitplanung. Möglichkeiten und Beschränkungen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht. Schriften zur öffentlichen Verwaltung, Bd. 12. Würzburg. Schmitt und Meyer.
- Reuber, Paul (1998): Raumbezogene politische Konflikte. Stuttgart. Steiner.
- Reuter, Norbert (1994). Der Institutionalismus. Geschichte und Theorie der evolutionären Ökonomie. Marburg: Metropolis-Verlag.
- Rhode, Barbara (1977): Die Verdrängung der Wohnbevölkerung durch den tertiären Sektor. Strukturwandel in citynahen Stadtgebieten in Hamburg und Frankfurt/M. 1961 – 1970. Hamburg. Christians.
- Ricardo, David (1817): The Principles Of Political Economy And Taxation. Nachdruck der 3. Aufl. von 1821. Kitchener. Ontario 2001.
- Richardson, H. W. (1977a): Standortverhalten, Bodenpreise und Raumstruktur. In: Fürst, Dietrich (Hg.) (1977).
- Richardson, H. W. (1977b): The New Urban Economics: And Alternatives. London. Pion.
- Richardson, H. W. (1978): Urban Economics. Hinsdale, Illinois. Dryden Press.
- Richter, Maike (1992): Herstellungskosten und Folgelasten kommunaler Investitionen. 2 Bände. München. Selbstverlag des Ifo-Inst. für Wirtschaftsforschung. Ifo-Studien zur Finanzpolitik Bd. 52.
- Richter, Rudolf (1990): Sichtweise und Fragestellungen der Neuen Institutionenökonomik. In: Zeitschrift für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, 110/1990.
- Richter, Rudolf / Furubotn, Eirik G. (1999): Neue Institutionenökonomik. 2. Aufl.. Tübingen. Mohr / Siebeck.
- Rinkleff, Frank (1974): Theorien über die Grundrente. Verlag für das Studium der Arbeiterbewegung GmbH. Berlin.
- Ripl, Wilhelm / Hildmann, Christian (1995): Die Stadt als energiedissipative Struktur. In: Kowarik, Ingo (Hg.) (1995): Festschrift für Herbert Sukopp. Bonn- Bad Godesberg.
- Risse, Winfried Kaspar (1974): Grundzüge einer Theorie des Baubodenmarktes. Bonn. Domus-Verlag. Schriften des Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln.
- Rittstieg, Helmut (1976): Eigentum als Verfassungsproblem. Zu Geschichte und Gegenwart des bürgerlichen Verfassungsstaates. Darmstadt. Wissenschaftliche Buchgesellschaft.
- Robert M. Solow (1999): Monopolistic competition and macroeconomic theory. Cambridge. Cambridge Univ. Press.
- Robinson, Joan (1933): The Economics of imperfect competition. London. Macmillan. 2. Aufl. London 1969. Macmillan.
- Robinson, Joan (1965): Doktrinen der Wirtschaftswissenschaft. München. C.H. Beck. Original: (1962): Economic Philosophy. London. C.A. Watts.
- Robinson, Joan (1979): The Generalization of the General Theory. London. MacMillan.
- Robinson, Joan / Eatwell, John (1974): Einführung in die Volkswirtschaftslehre. München. Moderne Industrie.
- Röck, Werner (1995): Versorgung und Preisbildung durch Markt-Macht-Staat. 2. Aufl. Stuttgart. Kohlhammer.
- Rodriguez-Lores, Juan / Fehl, Gerhard (Hg.) (1985): Städtebaureform 1865-1900. Hamburg. Christians Verlag.
- Röpke, Jochen (1970): Primitive Wirtschaft, Kulturwandel und die Diffusion von Neuerungen. Theorie und Realität der wirtschaftlichen Entwicklung aus ethnosozilogischer und kulturalanthropologischer Sicht. Tübingen. Mohr.
- Rohrbach, Iris (2003): Status Quo der Eigenheimzulage. In: Bundesbaublatt 4/2003.
- Rothenberg, J. (1977): Die Entstehung von Slums und der Nutzen der Sanierung. In: Fürst (Hg.) (1977).
- Rothgang, Michael (1997): Ökonomische Perspektiven des Naturschutzes. Berlin. Duncker und Humblodt.
- Rothschild, Kurth (1992): Ethik und Wirtschaftstheorie. Tübingen. Mohr.

- Rottmann, Joseph (1982): Regionalpolitik und kommunaler Finanzausgleich. Münster. Selbstverlag des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen.
- Rozeq, Jochen (1998): Die Unterscheidung von Eigentumsbindung und Enteignung: eine Bestandsaufnahme zur dogmatischen Struktur des Art. 14 GG nach 15 Jahren "Naßauskiesung" Tübingen. Mohr.
- Rudolph, Günther (1984): Karl Rodbertus und die Grundrententheorie. Berlin. Akademie-Verlag.
- Rüsch, Christian (1994): Wohnungsbau- und Wohneigentumspolitik im Rahmen der Einkommenssteuer. Frankfurt a.M. Peter Lang.
- Runkel, Peter (1993): Baulandausweisung und Baulandmobilisierung im Konflikt zwischen sozialen und ökologischen Anforderungen. In: Informationen zur Raumentwicklung 1/2 1993. Bonn.
- Runkel, Peter (1999): Zur Zukunftstauglichkeit des planungsrechtlichen Instrumentariums für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. In: Raumforschung und Raumordnung (*RuR*) 4/1999.
- Rupprecht, Roland (1993): Lebensqualität. Theoretische Konzepte und Ansätze zur Operationalisierung. Erlangen-Nürnberg, Universitäts-Dissertation 1993.
- Sälter, Peter Michael (1989): Externe Effekte: „Marktversagen“ oder Systemmerkmal?. Heidelberg. Physica-Verlag.
- Sahner, Heinz (2000): Von der Schippe gesprungen. In: Der Gemeinderat. Heft 6 2000.
- Samuels, Warren (1972): Welfare Economics, Power, and Property. In: Wunderlich, Gene / Gibson, William (eds.) (1972): Perspectives of Property. University Park, Pennsylvania. Pennsylvania University Press.
- Samuels, Warren (1974): The Coase Theorem and the Study of Law and Economics. In: Natural Resource Journal. Heft 14/1974.
- Samuelson, Paul (1980): Volkswirtschaftslehre. 2 Bände. (Nach der 11. amerikanischen Auflage von Economics 1980. New York. McGraw-Hill). Köln. Bund-Verlag.
- Schaal, Peter (1999): Bodenschutz in der Stadtplanung. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Bd. 90. Verlag des IRPUD, Universität Dortmund.
- Schaal, Peter (2003): Nutzungskonflikte und nachhaltige Bodeninanspruchnahme. In: RaumPlanung 107/2003.
- Schäfer, Rudolf (1989): Die Kommunale Bauleitplanung. In: Gabriel, Oscar (Hg.) (1989): Kommunale Demokratie zwischen Politik und Verwaltung.
- Schätzl, Ludwig (1998): Wirtschaftsgeographie. 3 Bände. 7. Aufl.. Paderborn et al. Schöningh.
- Scharpf, Fritz W. (1973): Planung als politischer Prozeß. Frankfurt a. M.. Suhrkamp.
- Scharpf, Fritz W. (1979): Steuerungsprobleme der Raumplanung. Hannover. Schroedel. Veröffentlichungen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung Band 27.
- Schatz, Klaus-Werner (1974): Das Umweltproblem in ökonomischer Sicht. In: Giersch, Herbert (Hg.) (1974): Das Umweltproblem in ökonomischer Sicht. Tübingen. Mohr.
- Schefold, Bertram (1981): Nachfrage und Zufuhr in der klassischen Ökonomie. In: Neumark, F. (Hg.): Studien zur Entwicklung der ökonomischen Theorie. Berlin 1981. Schriften des Vereins für Socialpolitik Bd. 115/I.
- Schefold, Bertram (Hg.) (1986): Ökonomische Klassik im Umbruch. Frankfurt a.M. Suhrkamp.
- Scherf, Wolfgang (2000): Der Länderfinanzausgleich in Deutschland. Frankfurt a.M. Peter Lang.
- Schimmelpfennig, Jörg (1994): Theorien öffentlicher Unternehmungen unter besonderer Berücksichtigung der institutionellen Arrangements. Hamburg. Lit.
- Schlichter, Otto / Stich, Rudolf (1998) Berliner Schwerpunkte-Kommentar zum Baugesetzbuch. Köln, Berlin, Bonn, München. Heymanns.
- Schlieper, Ulrich (1966): Pareto-Optima, externe Effekte und die Theorie des Zweitbesten. Köln. Heymann.
- Schmid, A. Allan (1978): Property, power, and public choice. New York. Praeger.
- Schmid, A. Allan (1982): Die ökonomische Theorie der Eigentumsrechte. In: Backhaus, J. / Nutzinger, Hans G. (HG.) (1982): Eigentumsrechte und Partizipation. Frankfurt/Main. Haag und Herchen.
- Schmidig, D. (1983): Eigentum-Moralität. In: Holzhey (1983) (Hg.): Eigentum und seine Gründe. Bern. Haupt.
- Schmidtchen, Dieter (1983): Property Rights, Freiheit und Wettbewerbspolitik. Tübingen. Mohr.
- Schmidt-Eichstaedt, Gerd (1996): Stadtökologie. Lebensraum Großstadt. Mannheim. B. I. – Taschenbuchverlag / Meyers Forum, Band 39.
- Schmidt-Futterer, Wolfgang (1988): Wohnraumschutzgesetze. Kommentar begr. von Wolfgang Schmidt-Futterer, fortgeführt von Hubert Blank. 6., überarbeitete Aufl.. München. Beck

- Schmölders, Günter (1988): Stichwort „Wirtschaftswissenschaft III: Theorienbildung in der Volkswirtschaftslehre, Geschichte“. In: HdWW
- Schneider, H.K. / Vieregge, R. (1969). Die Grundsteuer in der Finanzreform. Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster. Selbstverlag.
- Schneider, Helmut (1997): Wirtschaftspolitik zwischen ökonomischer und politischer Rationalität: Metaanalyse ausgewählter Bereiche des bundesdeutschen Finanzausgleichs. Wiesbaden. Dt. Universitäts-Verlag.
- Schönfeld, Thomas (1996): Die Eigentumsgarantie und Nutzungsbeschränkungen des Grundeigentums : ungelöste Fragen in der Dogmatik von Art. 14 GG. Sinzheim. Verlag Pro Universitate.
- Schrapper, Ludger (1991): Kommunale Selbstverwaltungsgarantie und staatliches Genehmigungsrecht. Köln et al. Heymanns.
- Schreiber, Folker (Hg.) (1969): Bodenordnung? Stuttgart. Kraemer.
- Schubert, Herbert (1999): Desurbanisierung durch unkoordinierte Wohnbaulandausweisung. In: *RuR* 4 / 1999.
- Schüller, Alfred (Hg.) (1983): Property rights und ökonomische Theorie. München. Vahlen.
- Schumann, Jochen (1992): Grundzüge der mikroökonomischen Theorie. 6., überarbeitete Aufl.. Berlin. Springer.
- Schumpeter, Joseph A. (1907): Das Rentenprinzip in der Verteilungslehre II. In : Schumpeter, Joseph A. (1952): Aufsätze zur ökonomischen Theorie. Tübingen. J.C.B. Mohr.
- Schumpeter, Joseph A. (1908): Das Wesen und der Hauptinhalt der theoretischen Nationalökonomie. 2. Aufl., unveränderter Nachdruck der 1908 erschienenen 1. Aufl. 1970. Berlin. Duncker & Humblodt
- Schumpeter, Joseph A. (1950): Kapitalismus, Sozialismus und Demokratie. 2., erweiterte Aufl.. Bern. Francke.
- Schwartz, Gunnar (1979): Kommunale Investitionen. Frankfurt a. M. u.a. Peter Lang.
- Schweichardt, Karl (1998): Vertragsraumordnung in der Stadt Salzburg.
In: Österreichische Gemeindezeitung 3/2000.
- Schweichardt, Karl (2000): Aufhebung der Salzburger Vertragsraumordnung durch den Verfassungsgerichtshof.
In: Österreichische Gemeindezeitung 3/2000.
- Schwerdtfeger, Gunther (1983): Die dogmatische Struktur der Eigentumsgarantie. Berlin. De Gruyter.
- Scitovsky, Tibor (1969): Two concepts of External Economies. In: Arrow, Kenneth / Scitovsky (eds.) (1969).
- Scitovsky, Tibor (1989): Psychologie des Wohlstandes : die Bedürfnisse des Menschen und der Bedarf des Verbrauchers. Frankfurt a.M. Campus.
- Seel, Andreas (1993): Zur Effizienz der Umweltpolitik: die Sicht der ökonomischen Theorie der Politik.
Dissertation an der TU München 1993.
- Seifert, Eberhard K. (Hg.) (1989): Wirtschaftsethik und ökologische Wirtschaftsforschung.
St. Galler Beiträge zur Wirtschaftsethik 3 Bern. Haupt
- Seiffert, Helmut / Radnitzky, Gerard (1989): Handlexikon zur Wissenschaftstheorie. 2. Aufl. 1994. München. Ehrenwirth.
- Seitz, Jochen (1999): Planungshoheit und Grundeigentum. Frankfurt a. M. Peter Lang.
- Sieber, Hugo (1970): Bodenpolitik und Bodenrecht. Bern. Haupt
- Siebert, Horst (1977): Infrastruktur und Wachstum. In: Simonis, Udo Ernst (Hg.) (1977): Infrastruktur. Theorie und Politik. Köln. Kiepenheuer und Witsch.
- Siebert, Horst (1982): Neuere Entwicklungen in der ökonomischen Analyse des Umweltschutzes.
In: Möller et al. (1982).
- Siebert, Horst (1991): Einführung in die Volkswirtschaftslehre. 10., überarbeitete Aufl.. Stuttgart. Kohlhammer.
- Siedentopf, Stefan (2003): Innenentwicklung als Leitbild einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung?
In: *FuB* 3/2003
- Siedentopf, Heinrich (1977): Gemeindliche Selbstverwaltungsgarantie im Verhältnis zur Raumordnung und Landesplanung. Schriftenreihe des Deutschen Städte- und Gemeindebundes 29. Göttingen. Schwarz.
- Sieverts, Thomas (1997): Zwischenstadt. Braunschweig. Vieweg.
- Simon, Herbert Alexander (1957): Models of Man. New York. Wiley.
- Simon. Jürgen / Cors, Klaus / Troll, Max (1993): Handbuch der Grundstückswertermittlung. München. Vahlen.
- Smith, Adam (1974): Inquiry into the nature and causes of the wealth of nations.
Nachdruck der 5. Aufl.. London, (1776) 1789. München. Beck.

- Sohmen, Egon (1976): Allokationstheorie und Wirtschaftspolitik. Tübingen. Mohr
- Solow, Robert M. (1982): Umweltverschmutzung und Umweltschutz aus der Sicht des Ökonomen.
In: Möller et al. (Hg.) (1982). (Original 1971).
- Spars, Guido (2000): Berücksichtigung öffentlicher Planungs- und Infrastrukturleistungen auf dem Markt für Bodenverfügungsrechte. Frankfurt a.M. Lang.
- Spehl, Harald (1997): Nachhaltige Raumentwicklung. Konzepte, Ansätze und Erfahrungen. In: ARL 1997
- SRU (1996) = Der Rat von Sachverständigen für Umweltfragen (Hg.) (1996): Sondergutachten: Konzepte einer dauerhaft-umweltgerechten Nutzung ländlicher Räume. Wiesbaden.
- Stackelberg, Heinrich von (1951): Grundlagen der theoretischen Volkswirtschaftslehre. Tübingen. Mohr.
- Starbatty, Joachim (1985): Die englischen Klassiker der Nationalökonomie. Darmstadt.
Wissenschaftliche Buchgesellschaft.
- Steinmann, Gunter (1970): Theorie der Spekulation. Tübingen. Mohr
- Stelling, Sonja (2001): Zum Nachweis eines erhöhten Bedarfs an Wohnbauflächen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. In: *FuB* 5/2001.
- Stiglitz, Joseph / Schönfelder (1989): Finanzwissenschaft. München, Wien. Oldenbourg.
- Stiglitz, Joseph E. (1989a): The economic role of the state. Oxford. Basil Blackwell.
- Streissler, Erich / Watrin, Christian (Hg.) (1980): Zur Theorie marktwirtschaftlicher Ordnungen. Tübingen. Mohr.
- Sturm, Gabriele (2000): Wege zum Raum. Methodologische Annäherungen an ein Basiskonzept raumbezogener Wissenschaften. Leske + Budrich. Opladen.
- Sturm, Roland (1995): Politische Wirtschaftslehre. Leske+Budrich. Opladen. UTB 1856
- Suntum, Ulrich v. (1986): Verkehrspolitik. München. Vahlen.
- Suntum, Ulrich v. (2001): Soziale oder freie Wohnungswirtschaft? In: Jenkis (Hg.) (2001).
- Tessin, Wulf (1986): Stadtwachstum und Stadt-Umland-Politik. München. Minerva.
- Thoss, Rainer (Hg.) (1972): Bodenordnung und Bodenpolitik. Münster/Westf. Selbstverlag des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster.
- Thünen, Johann Heinrich von (1826): Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie. Nachdruck der 3. Aufl. 1875, alle drei Bände in einer Ausgabe. Neu herausgegeben von Brüuer und Gerhardt 1966. Darmstadt. Wissenschaftliche Buchgesellschaft.
- Thürmer, Lothar (1984): Bürokratie und Effizienz staatlichen Handelns. Berlin. Duncker & Humblot .
- Tiebout, C. M. (1956): A Pure Theory of Local Expenditures. In: Journal of Political Economy Heft 64.
- Topitsch, Ernst (Hg.) (1972): Logik der Sozialwissenschaften. 8. Aufl.. Köln. Kiepenheuer & Witsch.
- Trapp, Rainer (1988): "Nicht-klassischer" Utilitarismus. Frankfurt a. M. Klostermann.
- Tribe, Keith (1978): Land, Labour and Economic Discourse. London. Routledge & Kegan Paul.
- Truffer, Bernhard (1993): Rententheorie und Nutzungsdynamik. Univ.-Dissertation an der Universität Freiburg / Schweiz. Selbstverlag.
- Truger, Achim (1998): Die neue Finanzwissenschaft zwischen Realitätsferne und Irrelevanz der Annahmen. Frankfurt a. M. Lang.
- Tucholsky, Kurt (1927): In: Gerold-Tucholsky et al. (1987): Tucholsky - Gesammelte Werke. Reinbek. Rowohlt.
- Turvey, Ralph (1966): Side Effects of Resource Use. In: Jarrett, Henry (Hg.): (1966): Environmental Quality in a Growing Economy. Baltimore. John Hopkins Press.
- Ulrich, Peter (1986): Transformation der ökonomischen Vernunft. Bern. Haupt.
- Umweltbundesamt (1985): Materialien zur Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung.
Selbstverlag des UBA. Berlin.
- VHW (1999): Informationsdienst und Mitteilungsblatt des Volksheimstättenwerkes. 6/1999.
- Vilks, Arnis (1991): Neoklassik, Gleichgewicht und Realität. Eine Untersuchung über die Grundlagen der Wirtschaftstheorie. Heidelberg. Physica.
- Vornholz, Günter (1997): Nachhaltigkeit in der ökonomischen Theorie. Frankfurt am Main. Campus-Verlag.
- Wachter, Daniel (1993): Externe Effekte, Umweltschutz und regionale Disparitäten.
Geographisches Institut der Universität Zürich. Zürich.

- Wackernagel, Mathis / Rees, William (1997): Unser ökologischer Fußabdruck. Basel. Birkhäuser.
- Waddell, Paul (1998): An Urban Simulation Model for Integrated Policy Analysis and Planning. Internet-Veröffentlichung unter www.urbansim.org/papers/wctr98paper.pdf - Zugriff am 4.4.2003.
- Walter, Melanie (2000): Der Liegenschaftszinssatz – wird er überhaupt ermittelt? In: *GuG* 1 / 2000.
- Wassermann, Jürgen (1978): Bestimmungsgründe der Verteilung von Bodeneinkommen und ihre Beeinflussung. Berlin. Duncker & Humblot.
- Weidemann, Clemens (1982): Die Staatsaufsicht im Städtebaurecht als Instrument zur Durchsetzung der Raumordnung und Landesplanung. Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Bd. 79. Münster. Selbstverlag des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen.
- Weimann, Joachim (1987): Normgesteuerte ökonomische Theorien: ein Konzept nicht empirischer Forschungsstrategien und der Anwendungsfall der Umweltökonomie. Frankfurt a.M. Campus Verlag.
- Weimann, Joachim (1991): Umweltökonomik. Eine theorieorientierte Einführung. 2. Aufl.. Berlin. Springer.
- Weimann, Joachim (1996): Wirtschaftspolitik. Allokation und kollektive Entscheidung. Berlin. Springer.
- Weiß, Jens (1996): Auf der Suche nach einer Theorie der Umweltpolitik. Schriftenreihe des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) 102/96. Berlin. Selbstverlag.
- Weiß, Jens (2000): Umweltpolitik als Akteurshandeln. Eine Theorie der kooperativen Bearbeitung von Informations- und Verteilungsproblemen in der umweltpolitischen Steuerung. Marburg. Metropolis-Verlag.
- Westphal, Helmut (1979): Wachstum und Verfall der Städte. Ansätze einer Theorie der Stadtsanierung. Frankfurt/Main. Campus-Verlag.
- WfA (2000) = Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen: Geförderter Wohnungsbau 2000. Düsseldorf. Selbstverlag der WfA.
- WfA (2001) = dt.: Zur Situation der Wohnungsmärkte. Info 2001. Düsseldorf. Selbstverlag der WfA.
- Wiedenmann, Ralf (1992): Erneuerbare Ressourcen und Verfügungsrechte. Frankfurt a. M. Haag + Herchen.
- Wieser, Friedrich v. (1924): Theorie der gesellschaftlichen Wirtschaft. Bd. 1. A. Aufl. Tübingen. Mohr.
- Wille, Eberhard (1990): Staatsverschuldung und künftige Entscheidungsspielräume. In: Hesse, Joachim Jens / Zöpel, Christoph (Hg.) (1990): Der Staat der Zukunft. Baden-Baden. Nomos.
- Willgerodt, Hans (1966): Warum Staatsplanung in der Marktwirtschaft. In: *Ordo* Bd. 17, 1966.
- Willgerodt, Hans (1993): Ökonomische und soziale Folgen der Beschränkung von Eigentumsrechten. In: Dichmann, W. / Fels, G. (Hg.) (1993).
- Williams, Bernard (1979): Kritik des Utilitarismus. Frankfurt a. M. Klostermann.
- Williamson, Oliver (1987): Antitrust economics. Mergers, contracting, and strategic behavior. Oxford. Blackwell.
- Williamson, Oliver E. (1985): The economic institutions of capitalism. New York. Free Press.
- Winkel, Rainer (1989): Infrastruktur in der Stadt- und Regionalplanung. Frankfurt a. M. Campus.
- Winkler, Wolfgang (1970): Stichwort „Bodenreform“. In: *HRR* 1970.
- Witt, Ulrich (1987): Individualistische Grundlagen der evolutischen Ökonomik. Tübingen. Mohr.
- Wolf, Jean-Claude (1992) : John Stuart Mills Utilitarismus. Freiburg. Alber.
- Woll, Arthur (1996): Allgemeine Volkswirtschaftslehre. 12. überarbeitete Aufl.. München. Vahlen.
- Wüstenrot (2002) = Wüstenrot Stiftung (Hg.) (2002): Wohneigentum in Europa. Ursachen und Bedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa. Ludwigsburg. Wüstenrot Stiftung.
- Zabel, Ingo (2002): Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt. Dortmund. Unveröffentlichte Diplomarbeit.
- Zerweck, Daniel (1997): Großstädtische Wohnstandorte. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Bd. 83. Verlag des IRPUD, Universität Dortmund.
- Ziercke, Manfred (1988): Stichwort: „Faktorpreisbildung III: Rente, Bodenpreise.“ In: *HdWW* 1988.
- Zimmermann, Horst (1987): Bestimmungsgründe der kommunalen Finanzsituation. Schriftenreihe der Gesellschaft für regionale Strukturentwicklung Band 15. Selbstverlag. Bonn.
- Zimmermann, Horst et al. (1993): Der Zustand der kommunalen Infrastruktur. Beiträge der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) Band 122. Hannover. Selbstverlag der ARL.
- Zöpel, Christoph (1974): Ökonomie und Recht. Kohlhammer. Stuttgart u.a.