Fragen der Freiheit

November/Dezember 1991
Heft 213

Städtebaupolitik

Die Natur ist die Feindin ewiger Besitzungen.
Sie zerstört nach festen Gesetzen
alle Zeichen des Eigentums,
vertilgt alle Merkmale der Formation.
Allen Geschlechtern gehört die Erde;
jedes hat Anspruch auf alles.
Die früheren dürfen diesem
Primogeniturzufalle
keinen Vorzug verdanken.

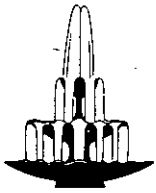
Novalis

FRAGEN DER FREIHEIT

– Beiträge zur freiheitlichen Ordnung von Kultur, Staat und Wirtschaft –

Folge 213

November/Dezember 1991



seit 1957

Herausgegeben vom Seminar für freiheitliche Ordnung
Badstraße 35, 7325 Bad Boll, Telefon (0 71 64) 35 73

Postverlagsort: 5400 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

Seite

Heinz-Hartmut Vogel
Das Jahr 1991 3

Beate und Hartmut Dieterich
Grundlagen einer umwelt- und standortgerechten Städtebaupolitik 5

Fritz Andres
Argumente für das Erbbaurecht als kommunalem Instrument zur Privatisierung von Bodennutzungen 25

Fritz Andres
Die Anpassung des Erbbauzinses 32

Helmut Creutz
Graphische Darstellung verschiedener Indices 38

Andreas Spangemacher
Die Kredit- und Zinspolitik der Bundesbank 39

Zeitgeschehen

Josef Hüwe
Die neuen Bundesländer entdecken das Erbbaurecht 46

Die Mitwirkenden dieses Heftes 24

Gesamtverzeichnis aller Beiträge in Heft 201 bis 213 der FRAGEN DER FREIHEIT 50

Das Jahr 1991

Das Jahr 1991 — das zweite Jahr nach der Wiedervereinigung von West- und Ostdeutschland — hat »die soziale Frage« bis in ihre Fundamente zutage treten lassen.

Die sozialen Probleme sind im Westen einmal durch die verfassungsrechtliche »Gewährleistung« des Eigentums, zum anderen durch die Privatrechtsordnung und das Rechtsstaatsprinzip einigermaßen kaschiert und abgemildert. In den neuen Bundesländern kommen jedoch dieselben Probleme in ihrer ganzen Kraßheit an die Oberfläche: die Frage nach dem Eigentum, seiner Entstehung und seiner Verfügung; und damit aufs engste verknüpft die Wiederherstellung der Privatrechtsordnung und die Gewährleistung des Rechtes auf persönliche, kulturelle und wirtschaftliche Initiativen in einer durchgängigen, staatsfreien Wettbewerbsordnung.

Beides war den Angehörigen der ehemaligen DDR vierzig Jahre lang verwehrt. Die über Nacht über die jahrzehntelang gelähmte ostdeutsche Bevölkerung »hereingebrochene« politische und wirtschaftliche Union mit Westdeutschland mußte wie ein Schock wirken. Jeder im Osten stand vor der unmittelbaren persönlichen Frage: Wie kann ich zu Einkommen gelangen, um mein persönliches, privates Leben aus dem eigentumsmäßigen Nichts neu aufzubauen?

Selbst wenn der eine oder andere über eine Werkstatt oder ein Stück Land verfügte, fehlte der Markt, der die persönlich erbrachte Leistung hätte aufnehmen können. Die Möglichkeit, eine eigene Leistung gegen die Leistung eines anderen auszutauschen, war nicht geboten, zumal nach kurzer Zeit die qualitativ — teilweise nur optisch — besseren Westwaren in die Läden drängten.

Die Eigentumsfrage: Was kann in das volle, auch rechtliche Verfügungsrecht des Bürgers übergehen, d. h. sein Eigentum sein?

Die sozialistisch-marxistische Theorie sah in jeglichem privaten Eigentum, das Produktionseigenschaften besaß wie Grund und Boden, Maschinen, Fabrikanlagen, die Ursache für das Entstehen von sozialen Klassen, von Ausgebeuteten und Ausbeutern. Die Eigentümer von Boden und Kapital (Geldkapital und investiertes Realkapital) würden die Arbeiter, die nichts anderes als ihre Arbeitskraft anzubieten hatten, zugunsten von Profit und Gewinn ausbeuten.

Der gedankliche Kurzschluß, dem alle Sozialisten bis heute verfallen, liegt in der nicht beantworteten Vorfrage: Wie entsteht Eigentum? Kurz gesagt: Nicht in der Tatsache, daß ein Mensch Eigentum hat, liegt die Ursache für soziale Not und soziales Unrecht und — wenn wir den sozialistischen

Begriff einmal benutzen — der Ausbeutung der Arbeit, sondern in der Entstehung von Eigentum ohne real erbrachte, volkswirtschaftlich erforderliche und entsprechend honorierte Leistung.

Am Beispiel der zur Zeit in den neuen Bundesländern in Gang befindlichen Bodenpreisspekulation könnte jedem klar werden, was gemeint ist. Der Boden kann seinem Wesen nach *niemals* rechtliches Eigentum des Einzelnen werden, weil er vom Menschen nicht hervorgebracht wird:

»Kein Mensch hat das Land geschaffen. Es ist das ursprüngliche Erbteil des gesamten Menschengeschlechtes. Es ist für niemanden eine Bedrückung, ausgeschlossen zu sein von dem, was andere hervorgebracht haben. Sie waren nicht verpflichtet, es für seinen Gebrauch hervorzubringen. Und er verliert nichts dabei, daß er an Dingen keinen Anteil hat, welche sonst überhaupt nicht vorhanden sein würden. Allein es ist eine Bedrückung, auf Erden geboren zu werden und alle Gaben der Natur schon vorher in ausschließlichen Besitz genommen und keinen Raum für den neuen Ankömmling freigelassen zu finden.«

»In dem das wesentliche Prinzip des Eigentums darin besteht, daß den Personen dasjenige gesichert werde, was sie durch ihre Arbeit hervorgebracht und durch ihre Enthaltsamkeit angesammelt haben, kann dieses Prinzip keine Anwendung auf dasjenige finden, was nicht der Ertrag der Arbeit ist, nämlich auf das rohe Material der Erde.« (John Stuart Mill: »Grundsätze der politischen Ökonomie, 1948).

Mill würde sagen: »Die Verfügung über Geldkapital darf nur dem Rechtsträger zukommen, der dem Markt eine entsprechende Leistung zur Verfügung gestellt hat und aus dem Erlös durch »Enthaltsamkeit« (John Stuart Mill) Kapital gebildet hat. Das *Seminar für freiheitliche Ordnung* hat seit seinem Bestehen im Jahre 1957 dieser noch immer ungelösten »sozialen Frage« seine volle Aufmerksamkeit zugewandt und in zahlreichen Arbeiten über die Einkommens- und Eigentumsproblematik in einer freien Gesellschaftsordnung in dieser Zeitschrift Lösungsvorschläge unterbreitet. Neuerdings versucht das *Seminar für freiheitliche Ordnung* in den neuen Bundesländern wenigstens *einen* gesellschaftlichen Schaden beispielhaft zu beseitigen: Die »Ausbeutung« des Publikums durch die Bodenwert-Spekulation.*

Heinz-Hartmut Vogel

* Siehe die Vorschläge des Seminars für freiheitliche Ordnung für ein privates Verfügungsrecht über Grund und Boden durch Vergabe von Erbbaurechten in *FdF 210*: »Das Erbbaurecht — Bodennutzung ohne Spekulation« und die Beiträge von Fritz Andres sowie den Bericht von Josef Hüwe in *diesem Heft*.

Grundlagen einer umwelt- und standortgerechten Städtebaupolitik

Beate und Hartmut Dieterich

I. Die Stadt

1. Die Stadt als Lebensform

1.1 Zum Begriff Stadt

Was meint, was umschreibt der Begriff: die Stadt? 5.000 Jahre Stadtgeschichte wären zu durchleuchten, um klarzumachen, wie und warum diese Ansammlungen von Menschen in Siedlungseinheiten entstanden, die wir Städte nennen können: Städte, die sich aus heiligen Stätten, aus Burgen, aus Dörfern entwickelten oder die von Planern gegründet wurden. Aus Geschichtskenntnissen das Phänomen Stadt zu ergründen und daraus Erkenntnisse zu ziehen für das Problem Stadt heute wäre interessant und sicher aufschlußreich. Wir müssen darauf verzichten und uns auf die Stadt von heute als Lebensform beschränken.

Nicht nur in der Geschichte erscheint die Stadt in unterschiedlicher Gestalt, auch in allen Teilen der Erde: die Riesenagglomerationen der Städte in den USA oder Japan, in Indien oder in Südamerika und die Millionen-Bewohner-Weltstädte in Europa sind ebenso eine Erscheinung des Gebildes Stadt wie die ganz gewöhnliche Hafenstadt in Frankreich oder den Niederlanden, wie die Klein- und Kleinststadt mit nur wenigen tausend Einwohnern in Süddeutschland oder wie eine Industriestadt in England oder im Ruhrgebiet mit einigen hunderttausend Einwohnern. Wir müssen uns beschränken: die 10 Mio.-Städte mit ihren Slumgürteln und Vergnügungsvierteln oder Weltstädte wie Paris oder London haben ihre eigenen Probleme, an denen wir uns hier nicht die Zähne ausbeißen können. Die Stadt, von der wir ausgehen, ist »unsere« Stadt, die Klein-, Mittel- oder Großstadt in der Bundesrepublik, im östlichen wie im westlichen Teil, i.d.R. eine etliche hundert Jahre alte Stadt mit gewachsenen Strukturen, die sich in ihrer Gestalt spiegeln oder auch von turbulenten Geschichtsläufen geprägt sind. Aus diesen Städten beziehen wir unsere Vorstellungen von Stadtleben und Stadtqualität, die durch Städtebaupolitik gesichert werden soll, an ihrem Standort, in ihrer Umwelt.

Dabei müssen wir heute schon genauer hinschauen, wenn wir Stadtleben und Stadtqualität messen und beschreiben wollen als Gegensatz zu Dorfleben und Dorfqualität: ähnelt die Dorfstraße doch zunehmend einer Vorstadtstraße, das Neubaugebiet im Dorf sogar ganz und gar dem Neubaugebiet am Stadtrand. Und die Dorfbewohner – gerade die jüngeren – sind in Kleidung und Gehabe nicht zu unterscheiden vom Stadtbewohner, wie das in unserer Kindheit noch sehr deutlich war. Und da alle Bürger in Dorf und Stadt im Sinne mittelalterlicher Lebensordnung heute als frei zu bezeichnen sind, ist das »Stadtluft macht frei« auch nur noch als ein sehr begrenzter Unterschied zur dörflichen Existenz zu verstehen insofern, als die soziale Kontrolle auf dem Lande immer noch etwas strenger ist als in der Stadt.

Das Dorf hat sich der Stadt angeglichen. Städtische Umwelt muß den Dorfbewohnern als so angenehm und attraktiv erschienen sein, daß sie in den letzten Jahrzehnten sie eiligst nachgebaut haben: vom Rasenvorgarten über die Aluminiumhaustür bis zum vollgekachelten Bad. Unsere Kultur ist eine *Stadtkultur* geworden. Seit Beginn der Industrialisierung strömten die Menschen vom Land in die Städte, weil sie dort Arbeitsmöglichkeiten und damit eine Existenzgrundlage fanden. Auch wenn sie zunächst keinesfalls Anteil an den übrigen Errungenschaften des städtischen Lebens hatten, so erhofften sie doch ein besseres Leben in der Stadt und eine Zukunft für ihre Kinder. Mit diesen vagen Hoffnungen strömen heute die Menschen in der Dritten Welt in die Städte und vermehren die Slums. Mit diesen Hoffnungen begann der Verstädterungsprozeß.

Heute leben rd. 75% der Bundesrepublikaner in Städten, und davon wohnen mehr als zwei Drittel in den sog. Ballungsräumen, d. h. Räumen, in denen große und kleinere Städte und Dörfer sich zu einer Agglomeration verdichtet haben – die Kernstädte haben sich ins Umland gefressen.

Die Anziehungskraft der Großstädte hatte bei uns in den letzten Jahren deutlich nachgelassen; fast alle verloren an Einwohnern, sogar die großen Städte im Süden, in denen die Wirtschaft floriert.

Dortmund z. B. hatte 1960 637.000 EW, 1984 waren es nur noch 579.000, heute sind es wieder 606.000 EW. Die kleineren Städte am Rand der Ballungszonen haben die Abwanderer aufgefangen. Die Gründe dafür sind vielfältig und insgesamt wohl auf den Nenner zu bringen: die großen Städte sind zu hektisch, zu laut, zu unübersichtlich, schlicht: zu unmenschlich geworden. Wohnungen sind teuer, Einfamilienhäuser allenfalls in Außenbezirken zu erstehen, und von dort sind die Angebote der City mühsam zu erreichen. Dann kann man auch gleich in ein gemütlicheres Nachbarstädtchen ziehen. Zunehmend zieht auch der Städter aufs Dorf.

Und dennoch: die Sehnsucht nach dem Landleben in der vereinfacht romantischen Vorstellung genervter Städter ist eher die Sehnsucht nach mehr Platz und mehr Ruhe als nach dem Landleben in der alten Form. Das Stadtleben bleibt auch für die Stadtflüchter in ihrer weit überwiegenden Zahl die Lebensform, die ihnen zusagt: am Stadtleben wollen sie teilhaben und können sie teilhaben, denn die Verkehrserschließung macht es heute durchgängig möglich. Eine Bewegung zurück in die Stadt derer, die es sich finanziell leisten können, zeigt sich auch in anderen europäischen Ländern.

2. *Stadtleben*

Was macht das Stadtleben aus, das den meisten Leuten als so erstrebenswert erscheint? Die Bedürfnisse, die der Mensch in unserem Lebensraum am ehesten in der Stadt befriedigt sieht, lassen sich einteilen in die Bereiche Wohnen, Arbeiten, technische Infrastruktur, wie Strom- und Wasserversorgung und Verkehr, und soziale Infrastruktur, das ist: Angebote für Bildung und Ausbildung, für Sport und Erholung, für Kultur aller Art. Dazu Krankenhäuser und Heime, Vereine und Gesellschaften, Restaurants und Discos, Kaufhäuser und Boutiquen, kurz: das Riesenangebot auf allen – privaten und öffentlichen – Ebenen.

Diese Bereiche sind mit — und untereinander verknüpft, und die Qualität des Lebens in einer Stadt hängt davon ab, wie gut jeder dieser Bereiche ausgebaut und wie die Verknüpfung gestaltet ist. Allen diesen Bereichen gerecht zu werden, ist gute Städtebaupolitik.

2.1 *Wohnen*

An erster Stelle der Bedürfnisbefriedigung steht das Wohnen, denn wohnen müssen alle: der Säugling und die Großmutter, der Arbeiter und die Lehrerin, der Kranke und der Gesunde, der überbeschäftigte Manager und der Arbeitslose.

Befriedigende Wohnqualität ist deshalb oberstes Gebot für eine lebenswerte Stadt. Die Flucht der Wohnbevölkerung aus der Innenstadt – wobei als Innenstadt nicht nur das Zentrum, sondern der gesamte alte Stadtbestand zu verstehen ist – hat wesentlich zur Verödung der Zentren beigetragen. Man geht abends eben nicht bummeln oder ein Bier trinken in der City, wenn man 15 km oder auch 30 km entfernt wohnt. Man geht zum Einkaufen – und sitzt abends zu Hause vor dem Fernseher. Selbst wenn man zum Essen in ein Restaurant geht oder eine kulturelle Veranstaltung besuchen will: i. d. R. verläßt man das Auto nur zu diesem Zweck. Dabei muß das Auto – gerade für Frauen – auch als Festung angesehen werden, eine Festung, die sie vor Rowdytum, Belästigungen und schlimmeren Angriffen schützt.

2.2 Verkehr

Zur technischen Infrastruktur, die Wohnen bedürfnisgerecht macht, gehören nicht nur die Ausstattungen mit Strom, Gas, Wasser, also die Ver- und Entsorgung, sondern auch die Erreichbarkeit der Wohnung. Dabei sind unsere Straßennetze durchaus so ausgebaut, daß jede Wohnung erreichbar und somit von jeder Wohnung alles erreichbar wäre, aber, wie jeder weiß: dies ist ein Hauptproblempunkt im städtischen Leben. In weiten Teilen ist der Straßenverkehr überlastet und der öffentliche Nahverkehr völlig unzureichend – wo ist hier Stadtlebensqualität zu finden? Unsere Städte stehen kurz vor dem Verkehrsinfarkt, auch in den östlichen Bundesländern.

Die Verkehrsmöglichkeiten sind es, die dem Stadtbewohner wie dem Stadtflüchter, der eigentlich »dazugehört«, den Zugang zur Befriedigung aller übrigen Bereiche seiner Bedürfnisse schaffen können: zur Arbeit, zur Kultur, zu Bildung und Ausbildung, zum Einkaufen, zur Freizeit und zur Erholung, soweit sie außer Haus stattfinden soll.

2.3 Arbeit

Die Arbeitsmöglichkeit war zu der Zeit, als das krebsartige Wachstum unserer Städte begann, der erste und auslösende Faktor, der die Menschen vom Land in die Städte trieb. Dabei darf nicht vergessen werden: das Grundbedürfnis des Wohnens war damals keinesfalls ausreichend befriedigt, obgleich die Wirtschaft florierte und die Industrialisierung Mengen neuer Arbeitsplätze geschaffen hatte. Daß das Blühen der Wirtschaft nicht gleichbedeutend ist mit Wohlstand für alle, die daran beteiligt sind, war auch in unseren Städten lange traurige Tatsache. Auch heute gilt, daß eine gesunde Wirtschaft wichtig ist für das Leben einer Stadt, aber sie ist nicht mehr Voraussetzung für ein menschenwürdiges Dasein: Auch in Castrop-Rauxel oder in den Industriestädten der neuen Bundesländer darf der Arbeitslose erwarten, daß er menschenwürdig wohnen kann. Dennoch sind Arbeitsmöglichkeiten wesentlich zur Bedürfnisbefriedigung der Stadtbewohner, direkt für ihr eigenes Leben wie indirekt für das Stadtleben, das ja aus der Arbeit Aller finanziert werden muß. Das zeigt sich jetzt besonders deutlich in den östlichen Bundensländern.

2.4 Soziale Infrastruktur

Der vierte Bereich, die soziale Infrastruktur, ist es, der für den Stadtbewohner das Stadtleben attraktiv machte und macht und ebenso den Dorfbewohner anzieht. Dazu gehört der gesamte Bereich der sozialen Dienste, die in der Stadt angeboten werden, wie Kranken- und Altenpflegeeinrichtungen,

alle Bildungsinstitute von Sonderschulen bis zu Hochschulen und Universitäten, dazu gehören auch die erweiterten Angebote aller Kirchen und Konfessionen und schließlich die Angebote für Freizeit und Erholung, von Sport- und Spielplätzen bis zu Einrichtungen für kulturelle Aktivitäten und Veranstaltungen in ernster oder unterhaltender Kultur: Theater und Museen, Kinos, Musikwochen und Festivals, Kulturtage und Messen. Dazu gehören auch die Einkaufsmöglichkeiten. Allein die Tatsache, daß dieses Angebot angenommen werden *kann*, läßt die Stadt attraktiv erscheinen, auch wenn es tatsächlich – und sei es aus Gründen der Erreichbarkeit – nicht wahrgenommen wird.

Dieser kurze Abriß vom Markt der Möglichkeiten, den die Stadt darstellt, mag genügen, um zu zeigen: das Stadtleben wird eher an Attraktivität zu- als abnehmen in einer Zukunft, die immer mehr Freizeit bereithält und erwarten läßt.

II. Städtebaupolitik

Städtebaupolitik soll erreichen, daß alle Lebensbereiche der Stadt aufeinander zugeschnitten sind und miteinander so funktionieren, daß für die Bewohner hohe Stadtqualität entsteht.

1. Kriterien

Um Kriterien für Stadtqualität zu finden, fangen wir zwar nicht bei Adam und Eva an, werden aber doch in der Bibel im Alten Testament fündig. Der Prophet Jeremia (Kap. 29 ab Vers 5) ermahnt die Israeliten, die in Babylon gefangensitzen und mit der fremden Stadt am liebsten gar nichts zu tun haben wollen: »Bauet Häuser, darin ihr wohnen mögt, pflanzt Gärten, daraus ihr die Früchte essen mögt...., suchet der Stadt Bestes...., denn wenn's ihr wohl geht, so geht's auch euch wohl«. Ist das nicht als Anleitung zu lesen, für jeden, der in städtischen Räumen plant, baut, wohnt? Häuser, in denen man wohnen mag, Gärten, deren Früchte man essen mag – Bedürfnisse befriedigen, das ist »der Stadt Bestes«, das ist Grundlage für eine gute Städtebaupolitik. Die Bedürfnisse sind heute zu erweitern: Straßen, auf denen man sich bewegen mag, Arbeitsbedingungen, die einem zusagen, Krankenhäuser, in denen man gesund werden kann, Unterhaltungsmöglichkeiten, die die Geselligkeit fördern.

Nicht Ideen und Vorschriften von Planern und Politikern, sondern Bedürfnisbefriedigung der Stadtbewohner muß Maßstab für gute Städtebaupolitik sein.

2. *Veränderung menschlicher Bedürfnisse*

Seit es Städte gibt, gibt es Veränderungen in Wirtschaft und Technik. Eine Stadt ist kein statisches, sondern ein lebendiges Gebilde: wenn sie sich nicht den sich wandelnden Bedürfnissen entsprechend entwickelt, wenn sie sich nicht ständig erneuert, wird sie eingehen. Die Geschichte hat das immer wieder gezeigt: eine Stadt, die den Wandel annehmen kann, bleibt und gedeiht. Seit jeher werden in der Stadt dieser Zusammenballung von Menschen mit allen Fähigkeiten und Erkenntnissen Neuerungen eher sichtbar und durchsetzbar als auf dem Lande. Aus den Städten kamen Impulse, Ideen. In der Stadt lebte man »moderner«.

Wenn sich grundlegende Veränderungen vollziehen, wie es durch große technische Erfindungen geschieht, ergreifen sie alle Lebensbereiche in der Stadt. Die Veränderungen beeinflussen die Wirtschaft so gut wie die Verwaltung und jeden Bürger. Die Erfindung der Elektrizität oder des Autos, der Dampfmaschine oder des Computers bedingte und bedingt solche Veränderungen in der gesamten Stadt- und Lebensstruktur: *Strukturwandel* heißt das. Durch den politischen Strukturwandel sind in den östlichen Bundesländern Veränderungsprozesse in allen Bereichen in Gang gesetzt worden. Im wirtschaftlichen Bereich sind die in allen Ostblockländern üblich gewesenen Monostrukturen umzuwandeln, da sie sich als nicht effektiv genug erwiesen haben.

Den Veränderungen in den äußeren Bedingungen folgt der *Wandel in Wertvorstellungen*. Das kann negative wie positive Auswirkungen haben. Wenn der Mensch durch die Maschine ersetzt werden kann, muß er sich nicht mehr schinden – aber er wird auch nicht mehr gebraucht. Woher soll er ein Arbeitsethos nehmen? Wenn er seinen Lebensunterhalt in 35 Arbeitsstunden in der Woche verdienen kann, bleiben viele Stunden, die sinnvoll oder unsinnig zu verbringen sind. Wie verändern sich seine Freizeitbedürfnisse? Ruft er nach mehr Spielhallen und muß die Stadt dem Rechnung tragen? Oder hat die Stadt zu sagen, was dem Bürger frommt und ihm entsprechendes anzubieten? Sollten Opernhäuser unterhalten werden, die selten gefüllt sind, oder Kirchen, in die kaum jemand hineingeht? Sollen für die Freizeitgestaltung Kulturangebote in die Stadtquartiere gebracht oder die Angebote im Zentrum erreichbarer gemacht werden. Was ist der Stadt Bestes?

Um Antwort wird zuererst der *Stadtplaner* gefragt. Er sollte gelernt haben, wie Städtebaupolitik zu betreiben ist.

Eine Antwort auf alle diese Fragen kann aber – darüber muß sich der Planer immer klar sein – nicht ein für allemal gegeben werden. Viel zu oft in der Geschichte der Städte hat sich der Planer zum Maßstab aller Dinge gemacht,

ob es sich um den Bau der Stadt oder um ihre Einrichtungen handelte. Er muß auch in seine Vorstellungen einbeziehen, daß die Stadt sich in Zukunft verändern wird und daß nicht sicher ist, ob die Stadtteilkultur, die er anstrebt zur Befriedigung heutiger Bedürfnisse, in 30 Jahren noch Anhänger finden oder ob die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, die heute richtig erscheinen, in 20 Jahren noch akezptiert werden. In 10, 20, 50 Jahren müssen andere auf neue Bedürfnisse, auch auf neuen Strukturwandel, antworten. Gerade im Städtebau ändern sich auch Moden und Schönheitsideale. Nicht nur Individuen haben unterschiedliche »Geschmäcker«, es gibt auch einen »Zeitgeschmack«. In den 50er und 60er Jahren entwarfen Stadtplaner die »Stadt von morgen« als eine Beton- und Glaswelt, in der auf verschiedenen Ebenen verfügbar sein sollte, was immer der Stadtmensch zum Leben braucht. Ansätze solcher Städte wurden zu unserem Glück nur in Teilbereichen verwirklicht. Daß viele vom Krieg verschonte Gebäude abgerissen und durch moderne ersetzt wurden, fand seinerzeit Konsens in der Bevölkerung. 1950 wurden Gründerzeitviertel und neugotische Stadtbauten abscheulich und funktionale Zweckbauten gut gefunden; man erstrebte eine Neubauwohnung in einem Betonkasten mit großen Fenstern und Balkon; man hängte hohe Zimmerdecken ab und überpinselte Jugendstilschnörkel. Wer kann sagen, welche inneren und äußeren Bedürfnisse unsere Enkel haben werden?

3. *Stadtentwicklung*

Fest steht nur: »Das Leben gehört den Lebendigen, und wer lebt, muß auf Wechsel gefaßt sein.« Aufgabe des Stadtplaners ist es, auf diesen Wandel angemessen zu reagieren, d. h. die neuen Bedürfnisse zu erforschen und danach die Stadt zu bauen und einzurichten. Das ist *Stadtentwicklung*. Sie auf einen guten Weg zu bringen, ist eine besonders schwierige Aufgabe in den Städten der ehemaligen DDR, denn mit einer Kopie unserer westdeutschen Entwicklung wird den Bedürfnissen in den östlichen Städten sicher nicht Rechnung getragen.

3.1 Planung der Stadtentwicklung

Die Planung der Stadtentwicklung ist natürlicherweise immer ein Stück Zukunftsvision: So soll die Stadt ja erst morgen aussehen! Es hat immer rigorose Stadtplanung gegeben, die eine Stadtentwicklung vorantreiben wollte und mit der Vergangenheit brach: die heutigen Boulevards in Paris, die der Weltstadt das Gepräge gegeben, haben die mittelalterliche Stadt abgelöst. Der Welthandel hat auch baulich Städte wie *Glasgow* oder *Liverpool* verän-

dert, ebenso *Hamburg*. Diese Städte sahen im Mittelalter ganz anders aus. Daß die Städte der Montanregionen, vom Industriezeitalter geprägt, ihr Gesicht völlig änderten, um sich der Welt ihren neuen Aufgaben entsprechend zu präsentieren, war auch Ausdruck des angenommenen Strukturwandels im vorigen Jahrhundert. Städtebaupolitik darf sich nicht auf ein Ziel für die Stadtentwicklung ausrichten, schon gar nicht auf *ein* endgültiges Ziel.

Es fragt sich, wie weit städtebauliche Antworten auf den Strukturwandel überhaupt geplant werden können, sollen, müssen. Gelegentlich wird die Meinung vertreten – die das vorige Jahrhundert bestimmte –, daß, so weit wie möglich, den Dingen freier Lauf zu lassen sei: der Bürger baue sich die Stadt, die er brauche. Gerade das hat sich als eine ungute Stadtentwicklung erwiesen. Es baute der finanzstarke Bürger, der also allein bestimmte, auch über seine weniger finanzstarken Mitbürger. Und das Ergebnis: der Mensch ist eben, wie er ist, durchaus auch gewinnsüchtig und keinesfalls durchweg ein soziales Wesen. So entstanden die mit Hinterhäusern und engen Höfen verbauten Großstadtbezirke, die großen Bevölkerungsteilen ein armseliges bis elendes Wohnen bescherten.

Kann Städtebaupolitik solche Stadtfehlentwicklungen verhindern? Es hat sich gezeigt, daß auch der Planer nicht immer weiß, was seinem Mitmenschen zum Besten dient. Auch der Planer irrt. Er irrte, als er in unseren europäischen Städten den Wolkenkratzer durch das Hochhaus nachahmte und das für guten und zukunftsgerichteten Städtebau hielt. Er irrte, als er meinte, der autogerechte Straßenausbau sei der Stadt Bestes. Manchmal können solche eingesehenen Irrtümer noch korrigiert werden. Wir reden jetzt auch vom Rückbau der Straßen. Aber fraglich ist, ob im Eifer der Fehlerkorrektur nicht wieder neue Fehler gemacht werden.

1950 bestand noch Konsens darüber, daß Neubauten in Stadterweiterungsgebieten notwendig seien, um ausreichend Wohnungen und Arbeitsplätze zu schaffen. Heute gehen die politischen Meinungen über städtebaupolitsche Entscheidungen weit auseinander: *eine* Partei hält Maßnahmen für weiteren Eigentumserwerb aller Bevölkerungsschichten für richtig, die andere will jede Ausweitung der Siedlungsgebiete verhindern, um die Freiflächen – und damit die unbebaute Umwelt zu erhalten. Was dient dem Bürger?

3.2 Vorhersehbarkeit – Zukunftsperspektiven

Bisher haben wir zu Stadtentwicklung und Stadtplanung eher Fragen aufgeworfen als beantwortet. Unsere Absicht war, klarzustellen, wie sehr man sich gerade im Städtebau vor Pharisäertum hüten muß. Wenn die EKD

ihrem Buch »menschengerechte Stadt« (1984) den Untertitel gibt: »Aufforderung zur humanen und ökologischen Stadterneuerung«, dann liegt schon darin – verdeckt – die Annahme, bisherige Stadterneuerung sei weder human noch ökologisch gewesen. Ökologische Gesichtspunkte kannten Städtebauer früher durchaus auch, auch wenn es noch nicht auf den Begriff gebracht war: Frischluftschneisen und Parks legen davon Zeugnis ab. Und für human haben die meisten Städtebauer ihre Planung wohl immer gehalten. Wie gesagt: Begriffe und Werte wandeln sich.

Unzweifelhaft sind die ökologischen Gesichtspunkte im Bauboom des Städtewachstums weitgehend nicht berücksichtigt worden, aber das ist nicht nur im Städtebau der Fall gewesen. Hier wird ein Bewußtseinswandel hoffentlich zu grundlegendem Strukturwandel führen! Und die Städtebaupolitik muß dafür neue Maßstäbe setzen.

Daß die Riesenbauten das menschliche Maß sprengten, hat mit Sicherheit zum sich Unwohlfühlen der Stadtbevölkerung beigetragen. Unübersichtlichkeit und Undurchschaubarkeit sind nicht menschengerecht. Es wundert mich, daß die Amerikaner ihre Städte ertragen. Zu meinem Erstaunen stelle ich in Tokio fest, daß sich auch der Japaner ein Häuschen mit Garten wünscht!

Wie leicht aber auch gründliche Überlegungen zu humanem Städtebau sich überholen können, wie wenig vohersehbar langfristig das Ergebnis erscheint, möchten wir an Beispielen zeigen:

- In den 60er Jahren hielt man die Gründung neuer Städte im Umkreis alter Industriestädte für human, um die überfüllten Kernstädte zu entlasten und den Menschen einen neuen Anfang in guten, gesunden, nach allen Regeln städtebaulicher Kunst gestalteten Städten zu ermöglichen. In Schottland im Raum *Glasgow* haben wir an einem Sonntag 1987 in New Town Cumbernauld besucht. Zugegeben: Das Wetter trug nicht gerade zu einem positiven Eindruck bei. Aber auch bei gutem Wetter hätten die zwei Polizisten, die wir trafen, gesagt »Sorry, the city centre ist closed on sundays«. Ich würde hier nicht wohnen wollen.

- In alten Stadtkernen wie in Lübeck werden mit Sorgfalt, Liebe und großem finanziellen Aufwand kleine alte Innenstadthäuser zu Wohnzwecken wiederhergestellt. Vor 30 Jahren, noch vor 20 Jahren zog jeder, der es ermöglichen konnte, aus diesen Häusern aus. Wer kann voraussagen, ob die heimelige Enge den Kindern der jetzigen Bewohner (oft junge Leute) in 20 Jahren auch noch behagt oder ob sie nicht wieder weite, große Wohnräume bevorzugen und die engen Innenstadtstraßen fliehen werden.

III. *Städtebaupolitik für die Stadtentwicklung heute*

Bei aller Einsicht in die Begrenztheit unserer Erkenntnisse und besonders der Vorhersehbarkeit zukünftiger Entwicklungen sind wir aber aufgefordert, die heute anstehende Stadtentwicklung nach bestem Wissen und Gewissen so zu betreiben, daß für alle Stadtbewohner eine menschengerechte und menschenwürdige Lebensumwelt entsteht. Dabei dürfen Zukunftsentwicklungen nicht von vornherein blockiert werden.

Wenn wir begangene Fehler wieder gutmachen und neue vermeiden wollen, müssen wir fragen: Welche Stadtbauweisen sind von den Bewohnern als besonders annehmbar empfunden worden, welche werden heute abgelehnt? Welche Einrichtungen werden nachgefragt?

1. *Freiraumschonung durch Innenentwicklung*

In Politik und Verwaltung und bei der überwiegenden Mehrzahl der Bürger besteht Konsens darüber, daß bei allen Planungen die Vorgabe sein muß, gerade in den Ballungsgebieten die noch verbliebenen Freiräume zu schonen. Die Ansammlung von Menschen und damit die Anhäufung von Bauwerken einschl. Straßen ist in einem solchen Umfang gewachsen, daß Luft, Wasser und Boden gefährlich beeinträchtigt sind. Der Schutz dieser lebenswichtigen Güter zwingt uns zu sparsamem Umgang mit dem Boden. In den § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist deshalb aufgenommen worden: »Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich .... genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden«; d. h. die Entwicklung der Innenbereiche der Städte soll den Vorrang vor der Entwicklung im Außenbereich, im Umland, haben. Innenentwicklung ist zu einem Schlagwort der Städtebaupolitik geworden.

Wenn es nicht ein programmatisches Schlagwort bleiben, sondern in reale Politik umgesetzt werden soll, so bedeutet das: die Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen ist nicht notwendig, wenn und soweit im schon genutzten und erschlossenen Siedlungsbereich noch Flächen zur Verfügung stehen.

In allen Städten gibt es sogenannte Brachflächen, d. h. Flächen aufgegebener Industrie- und Gewerbenutzung, aber auch nicht mehr gebrauchter Verkehrsanlagen. Ihre Um- und Wiedernutzung zu betreiben, wird überall als Aufgabe städtebaulicher Politik angesehen. In vielen Städten gibt es mittlerweile gute Beispiele für die Wiedernutzung solcher Flächen, sei es für neues Gewerbe, für Wohnen, für Infrastruktureinrichtungen oder schlicht als Grünanlagen.

Probleme bei der Umnützung von Brachflächen oder brachliegenden Gebäuden haben vor allem zwei Ursachen: die Belastung des Bodens mit Giftstoffen aus frührerer Produktion (Altlasten) und die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Diese Probleme spielen auch bei einer jetzt erst anfallenden Sonderform von Brachen eine Rolle: den nach dem Ende des Kalten Krieges überflüssig gewordenen Militäranlagen und ihren Zulieferbetrieben. Die Konversion dieser umfangreichen Flächen steht in nächster Zeit an. Sie können ein deutlicher Aktivposten für die Innenentwicklung der Städte sein, wenn der Bund als Eigentümer Städtebaupolitik und nicht Fiskalpolitik betreibt.

2. *Wohnungsversorgung – und Wohnumfeld*

Veränderungen in Bedürfnissen und Wertvorstellungen zeigen sich besonders deutlich im Wohnungsbau.

2.1 Kriegszerstörung und Wiederaufbau

Daß nach 1945 der Wiederaufbau zunächst davon geprägt war, für die »Ausgebombten« und die Flüchtlingsströme Wohnraum zu schaffen, ist einleuchtend; daß das in erster Linie schlicht das Dach über dem Kopf war, ist auch verständlich. Trotz der Wohnungsengpässe wurde aber in den Zentren mit dem Wiederaufbau der Denkmäler, vor allem der Kirchen – städtische Wahrzeichen – schon früh angefangen.

2.2 Flächensanierung

Die Städte, die finanzkräftig waren, bauten aus den Trümmern der Zentren wie der Wohnviertel dann bald die neue, funktionale Stadt: Nüchternheit war Trumpf. Es wurde auch da, wo noch alte Häuser standen, großflächig abgeräumt, Neues entstand.

Flächensanierung heißt das Verfahren, das die Sanierung allgemein in Verruf gebracht hat, nur zum Teil berechtigt. Flächensanierung, Abriß und Neubau, gehört zu den normalen Wandlungsvorgängen in einer Stadt: es sind wenige Bauten aus dem Mittelalter, die wir heute noch – oder heute wieder – für bewohnbar halten. Und von den Mietskasernen des vorigen Jahrhunderts, ihrer Dichte, ihren dunklen Höfen, hat jeder genug, der darin hausen mußte. Alles Alte für erhaltenswert zu halten, ist auch ein gedankenloses Sich-gegen-den-Strukturwandel-stemmen.

Die Wohnhochhäuser allerdings, die oft auf abgeräumten Flächen von Kriegstrümmern oder in den Stadterweiterungsgebieten entstanden, wer-

den von vielen Bevölkerungsgruppen – auch von solchen, die sie anfänglich als Zeichen der neuen Zeit begrüßt, bezahlt und bezogen hatten – als eine nicht menschengerechte, vor allem nicht kindergerechte Wohnbauweise empfunden.

Diese Einsicht und das dann in den 70er Jahren zunehmende Interesse an der Vergangenheit, auch an den Denkmälern des sog. »einfachen Lebens« in den lange vernachlässigten Altstadt- und Arbeiterquartieren, sorgten für eine Veränderung der Wohnwertvorstellungen. Die Verbindung mit der Erde wurde wieder für nötig gehalten, die Erreichbarkeit einer Wohnung ohne Fahrstuhl, die Überschaubarkeit der Nachbarschaft, das Grün am Haus, der einsehbare Spielplatz – Werte früherer Wohnkultur.

Nachdem die meisten Bürger mit Wohnungen versorgt waren, die einen eigenen Flurabschluß hatten, eine eigene Toilette und womöglich ein Bad, dichte Fenster und dann noch eine Waschmaschine, waren dies nicht mehr die vorrangig erstrebten Wohnziele. Daß die menschengerechte, die menschenwürdige Wohnung das zwar alles braucht, daß das allein aber nicht ausreicht für menschliche Bedürfnisse, war offenkundig geworden.

Tendenzen dieser Entwicklungen sind auch in den Städten der früheren DDR – trotz der Abschottung – deutlich sichtbar. Allerdings haben vor allem wohl mangelnde Finanzkraft des Staates und dadurch Probleme wie der Materialbeschaffung in vielen Stadtteilen dazu geführt, daß abgeräumte Flächen nicht neu bebaut wurden und Altbaubestände verfielen. Dennoch sind Stadtstrukturen typischer alter deutscher Städte – wenn auch sehr sanierungsbedürftig – noch weit häufiger vorzufinden als in westlichen Städten, in denen sie vielfach der Neubaueuphorie der 60er Jahre zum Opfer vielen.

2.3 Erhaltende Erneuerung

Die veränderten Sanierungsziele in den 70er Jahren hießen: »erhaltende Erneuerung«. Erhaltende Erneuerung bedeutet aber nicht Erhaltung aller alten Gebäude und nur der alten Gebäude um jeden Preis. Die erhaltende Erneuerung schließt den der Umgebung angepaßten Neubau ein.

Die Erkenntnisse aus der erhaltenden Erneuerung bewirkten auch ein Umdenken und neue Ziele im Wohnungsneubau: kleinteilige, aufgelokkerte, nachbarschaftsbezogene und begrünte Wohneinheiten entstanden – auch und besonders im sozialen Wohnungsbau. Wenn aus ökonomischen Gründen alter Bestand abgerissen und neu gebaut werden muß, trägt die Erhaltung des Standorts auch zum positivem Befinden der Bewohner bei. Die Wohnqualität wird dabei durch das Wohnumfeld mitbestimmt.

Auch in den einfachen Wohnquartieren mit erhaltender Erneuerung ist es möglich, dem Wohnumfeld eine bessere Qualität zu geben: Hinterhöfe wer-

den von Anbauten befreit – entkernt –, dafür Spiel- und Verweilplätze geschaffen, der Hof wird begrünt.

Der ökologische Stadtumbau ist im letzten Jahrzehnt zu einer städtebaupolitischen Forderung geworden. Das heißt beispielsweise auch, daß Flächen und Anlagen nicht nur – und das zeitweilig – einer Nutzung dienen; Schulhöfe können außerhalb der Schulzeit auch als Spielplätze genutzt werden. Zu Gebieten mit hoher Einwohnerdichte kann die Renaturierung von Brachflächen erheblich zur Umfeldverbesserung beitragen.

Als Instrument für solche Entwicklungsmaßnahmen steht jetzt – zunächst begrenzt bis 1995 – die Ausweisung von »Innenentwicklungsbereichen« nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz zur Verfügung.

2.4 Neuausweisung von Wohnbauflächen

Allerdings ist es Illusion, zu glauben, die Wohnungsversorgung könne im Innenbereich der Städte sichergestellt werden. Auch bei Überprüfung aller vorhandenden Flächenpotentiale wird sich in den Städten die Neuausweisung von Bauland für den Wohnungsbedarf – nach Umweltverträglichkeitsprüfung – nicht vermeiden lassen. Neben der Umlegung hat – ebenfalls nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz – die Gemeinde die Möglichkeit, im bisher unbebauten Gebiet Entwicklungsbereiche zu bestimmen, ein Recht, das nach früherem Recht dem Land zustand. Dadurch ist den Gemeinden ein Mittel an die Hand gegeben, auf Gemeindeebene Städtebaupolitik zu machen, auch z. B., um durch eine solche Neuausweisung von Wohnbauland eine breitere Streuung von Eigentum zu erreichen. Wie nötig das ist, zeigt sich in den Städten der östlichen Bundesländer. Dort war die Städtebaupolitik extrem eigentumsfeindlich ausgerichtet. Das Resultat wird deutlich, wenn die Bauzustandsstufen – Stufe IV bedeutet abgängige Bausubstanz – dem Eigentümer zugeordnet werden: die Stufe IV erreichen ca. 20 % der Mietwohnhäuser im Volkseigentum, aber nur ca. 3 % der Einfamilienhäuser, die selbstgenutzt sind. Städtebaupolitik muß deshalb auch immer Eigentumspolitik sein, und zwar nicht nur auf Eigentum für Yuppies (young urban Professinals) und Dinks (double income, no kids) ausgerichtet, sondern vor allem für breite Schichten der Bevölkerung.

3. Wirtschaftsentwicklung

»Die Wirtschaft ist für die Stadt – wie für jeden Haushalt – Existenzbedingung. Sie prägt die Bedingungen des Lebens in der Stadt, das Gesicht der Stadt und den Prozeß der Stadtentwicklung,« so heißt es im Bericht der EKD »Menschengerechte Stadt« (S.80). Hätten deshalb Überlegungen zur

Wirtschaft die erste Stelle des Kapitels »Städtebaupolitik für die Staatsentwicklung heute« einnehmen müssen?

Fraglos schafft eine blühende Wirtschaft die Voraussetzungen für ein gesundes Gedeihen der Stadt, macht Ausgaben für die Stadtentwicklung, die Stadterneuerung bezahlbar, trägt zur Zufriedenheit aller bei, da Arbeitsplätze zur Wahl stehen. Nur, wie die Geschichte gezeigt hat: Folge der florierenden Wirtschaft ist nicht unbedingt das Wohlleben aller! Daß alle daran teilhaben sollen, gilt heute als selbstverständlich, aber das ist eine Folge der Veränderung, der Besserung unseres sozialen Anspruchs. Und allein diese Tatsache läßt noch eine kleine Hoffnung auf die Möglichkeit, Bewußtsein verändern zu können und damit ein menschenwürdiges Zusammenleben zu bewirken.

3.1 Einfluß von Planung

Die Wirtschaft ist am wenigsten von allen Lebensbereichen durch die Stadtplanung beeinflußbar – jedenfalls in einem Land wie unserem ohne Planwirtschaft. Unternehmen lassen sich nieder, wo sie gute Bedingungen für ihre Geschäfte erwarten. Die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen allein zieht noch keine Wirtschaft in die Stadt. Auch und gerade im wirtschaftlichen Bereich gilt: der Strukturwandel muß angenommen werden.

3.2 Wirtschaftlicher Wandel

Den wirtschaftlichen Wandel sollen einige wenige Zahlen *aus Dortmund* verdeutlichen:

Vom Bruttoinlandsprodukt (das sind die gesamten wirtschaftlichen Leistungen, die innerhalb eines bestimmten Gebietes erbracht werden, unabhängig davon, ob die Arbeitskräfte auch im Gebiet wohnen) sind

- 1957 im warenproduzierenden Bereich ca. 64 %
  (sekundärer Sektor)
  im Dienstleistungsbereich ca. 36 %
  (tertiärer Sektor)

erwirtschaftet worden.

Bereits

- 1964 war der Anteil der Warenproduktion auf ca. 57 % gefallen und der Anteil im Dienstleistungssektor auf ca. 43 % angestiegen.

Heute arbeiten nur noch 31,3 % der Beschäftigten im sekundären Sektor.

Inzwischen hat (1987) die letzte Zeche in Dortmund geschlossen und die Stadt damit ihre Geschichte als Kohlestadt beendet. Die Arbeitsplätze, die weggefallen sind, können nicht ersetzt werden. Neue Bereiche erfordern andere Ausbildung, andere Kräfte. Das sind die äußerst schmerzhaften Begleiterscheinungen des Strukturwandels. Sie können und müssen im sozialen Bereich gemildert werden. Und vor allem: die Jugend muß auf eine andere Arbeit gebildet, erzogen, vorbereitet werden.

Gerade Dortmund beginnt, sich darauf einzustellen. Neben dem Dienstleitstungsektor bemüht sich die Stadt, neue Wirtschaftsbereiche zu erschließen: ein Technologiezentrum in Uni-Nähe ist der Hoffnungsträger Nr. 1! Fast 90 Firmen haben sich dort bereits niedergelassen, viele stehen auf der Warteliste. Ein Technologiepark entsteht daneben. In der Stadt mit der einst höchsten Arbeitslosigkeit beginnt sich Optimismus auszubreiten. Die »Ruhr-Nachrichten« brachten 1988 eine dicke farbige Dortmund-Zeitung heraus, in der Lobreden über die Stadt in allen Bereichen gehalten wurden. Kann eine Stadt emporgelobt werden? Zieht das die Wirtschaft an. Glauben das die Investoren? Zumindest hören sie hin, so scheint es. Wenn aber aus dem Hinhören ein Hinkommen werden soll, dürfen nicht leere Versprechungen gemacht sein: Wenn der Wandlungsprozeß sichtbar fortgeschritten ist, wächst die Chance, daß Unternehmen sich angezogen fühlen, sich niederzulassen. Einen sichtbaren Wandlungsprozeß einzuleiten, wird auch für die Städte in den neuen Bundesländern wesentlich sein. Dabei spielt auch eine Rolle, wie die Umweltbedingungen aussehen, und ebenfalls, ob die Chance besteht, Bodeneigentum zu erwerben.

3.3 Einfluß des Stadtlebens

Attraktiv erscheint eine Stadt, in der man leben mag. Auch das sind Vorstellungen, die Wandlungen unterworfen sind. Was sich aber ändern muß, um eine Stadt wie z. B. Dortmund anziehend zu machen, kann gemessen werden an dem, was andere Städte anziehend macht.

Das möchten wir an einem Beispiel erläutern:

Eine Stadt wie Regensburg lag lange im wirtschaftlichen Windschatten. Dahinten in Bayern »war nichts los«. Die alte, geschichtsträchtige Stadt verfiel. Von Wachstum war nicht die Rede. Die Welle »Denken – Schützen – Denkmalschutz« in den 70er Jahren brachte auch Regensburg verstärkt die Sanierung durch erhaltende Erneuerung mit finanzieller Hilfe von Bund und Land gemäß den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG), die Gründung einer vollen Universität tat ein weiteres, der Zug in den Süden ein Drittes – und plötzlich tritt Regensburg Anfang der 80er Jahre aus einem Dornröschenschlaf wieder hervor. BMW gründet am Stadt-

rand ein Werk mit 5000 Beschäftigten, eine Entwicklungsmaßnahme im Außenbereich wird notwendig. Sie wird jetzt sogar erweitert. Eines ist sicher: das Image spielt eine wesentliche Rolle. Wenn ein Unternehmen heute eine Ansiedlung plant, muß bedacht werden, ob der Standort auch für die qualifizierten Arbeitskräfte und ihre Familien annehmbar ist. Es sind die sogenannten »Weichen Standortfaktoren«, die hier Einfluß haben. Das in einer Stadt schon vorhandene Potential muß dabei genutzt werden.

4. Infrastruktur

Für diese Annehmbarkeit spielt außer den Wohnangeboten die Infrastruktur eine wesentliche Rolle. Die Infrastruktur war immer das, was das Stadtleben ausmachte. Wohnen kann man auch auf dem Dorf. Arbeiten kann man auch, wenn man neben dem Arbeitsplatz in einer Siedlung oder auf dem Dorf im Umland wohnt. Die Stadt wird lebendig und anziehend durch ihre Infrastruktur.

4.1 Verkehr

Daß der Verkehr Verbindungswege schaffen und nicht unterbrechen soll, hat sich herumgesprochen. Schon im Jahr 1961 hat der amerikanische Stadtbauwissenschaftler Mumford (Lewis Mumford, Die Stadt, dtv 1963, Bd. 1, S. 592) die Fehler dargestellt, die wir dann noch mehr als zehn Jahre lang immer wieder gemacht haben. Er schreibt:

> »Unsere Straßenbauer und städtischen Behörden sind von der Popularität des Privatautos hypnotisiert und fühlen sich verpflichtet, die Autofabrikanten auch zu fördern, wenn allgemeines Chaos die Folge ist«.

Schon vor 25 Jahren schlug Mumford vor, »daß man die Industrie- und Geschäftszonen so mit den Wohngegenden verbindet, daß ein großer Teil des Personals zu Fuß oder zu Rad« oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln den Bestimmungsort erreichen kann. Sein Fazit: »Eine gute Stadtplanung muß Raum für das Auto finden, das versteht sich von selber. Das bedeutet jedoch keineswegs, daß man dem Auto gestatten muß, überallhin in die Städte einzudringen und dort zu bleiben, selbst wenn es damit andere Funktionen stört«.

Den für die Verkehrspolitik Verantwortlichen, wenn sie wirklich der Stadt Bestes suchen, sollte auf den Schreibtisch geheftet werden:

> »Es ist eine unsinnige, armselige Technik, die auf die Verkehrsfrage nur eine Antwort weiß; und es ist eine kümmerliche Art von Stadtplanung, die dieser Antwort gestattet, ihr ganzes Dasein zu beherrschen« (Mumford, a.a.O., S. 294)

Die Fußgängerzonen in Hauptgeschäftsstraßen sind schon eine Antwort – aber eine magere: hier drängen sich tags die Leute, abends ist es totenstill. In Wohnbereichen Straßen und Plätze wieder begehbar zu machen, den Verkehr zu beruhigen, ist eine Antwort, die Zukunft hat.

Die Angebote des Stadtlebens müssen auch ohne Auto erreichbar sein. Nicht nur der erwachsene Mensch mit eigenem Auto ist ein Mensch! Das Zweitauto in den Familien wäre wohl weniger häufig, wenn der Ohne-Auto-Partner sich selbständig in der Stadt bewegen könnte, sei es zum Arbeitsplatz, sei es zu den Behörden, zum Cafe oder ins Theater. Das gilt erst recht für die Jugendlichen. Der Ausbau des öffentlichen Personen-Nahverkehrs sollte in der Städtebaupolitik endlich die Beachtung finden, die er verdient und die aus Gründen des Umweltschutzes auch dringend geboten ist.

4.2 Soziale Infrastruktur – Stadtbelebung

Alte Innenstadtquartiere, die ursprünglich die Lebendigkeit einer Stadt ausmachten, verloren nach dem Krieg schnell an Attraktivität. Sie wurden dann und werden jetzt noch häufig von älteren, ärmeren oder ausländischen Mitbürgern bewohnt.

Zu den Ärmeren zählen sich gern auch die Studenten, die in solche Quartiere ziehen. Das stimmt nicht ganz – zumindest nicht im Sinne von »arm dran«. Ganz im Gegenteil: Studenten beleben ein Quartier, auch heute noch. Sie bringen Nachfrage nach Konsumgütern mit, nach Kneipen und Cafes. Daß wir in Dortmund unsere Hochschule an den Stadtrand auf die grüne Wiese gebaut haben, war bestimmt ein Fehler! Kulturelle Einrichtungen aller Art tragen zur Revitalisierung einer Innenstadt bei. Städte wie Bamberg oder Lübeck haben verfallene oder verfallende Quartiere damit revitalisiert, daß sie sie für Infrastruktureinrichtungen erneuerten. In diesen Quartieren ist das Leben zurückgekehrt.

Von wesentlicher Bedeutung ist, daß dem Bewohner die Möglichkeit gegeben ist, sich Erlebnisse der Identifikation zu verschaffen. Es darf dem Bürger nicht gleichgültig sein, was in und mit seiner Stadt, seinem Quartier geschieht.

5. Die Stadt und ihre Bürger

Identifikationsmöglichkeit – das ist der Punkt, der die Bürger und ihre Stadt, die Stadt und ihre Bürger verbindet. Grundbedingung dafür ist, daß die Aufgaben der Städtebaupolitik *mit* dem Bürger, nicht gegen den Bürger gelöst werden. Mit dem *Bürger als Bodeneigentümer* können Verträge abgeschlossen werden (§ 124 BauGB), die es ermöglichen, die Stadt so zu bauen

und einzurichten, daß sowohl dem Interesse des privaten Eigentümers als auch dem Interesse der Allgemeinheit gedient ist. Public Private Partnership heißt das Zauberwort, das den Bodeneigentümer einbindet, ohne ihn zu hindern, seine Ziele zu verwirklichen. Die Sonderbestimmungen für die neuen Bundesländer (§§ 54, 55 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung) geben auch die Möglichkeit, daß Gemeinde und Bürger als Eigentümer an einem Strang ziehen, damit sinnvolle Städtebaupolitik betrieben werden kann. – Aber ebenso muß der *Bürger* als schlichter *Bewohner* die Chance haben, sich mit seiner Stadt zu identifizieren, damit er Interesse an ihrer Entwicklung findet.

In einer Großstadt mit mehreren hunderttausend Einwohnern ist es schwierig für den Bürger, sich Erlebnisse der Identifikation zu verschaffen. Dezentralisation kann hier ersetzen, was die Massenstadt zerstört hat: mein Stadtteil, mein Quartier schafft mir Zugehörigkeitsgefühle, wenn es ein gutes, menschengerechtes Stadtquartier ist, wenn es Identifikation zuläßt und begünstigt. Dabei spielt ein gewisses städtisches, gern kleinstädtisches Flair durchaus eine Rolle: in einer Gegend mit lauter Villen in parkähnlichen Gärten kommt kaum ein Gefühl der Zusammengehörigkeit auf, eher in einer Gegend mit Reihenhäusern, noch eher in ehemaligen Arbeiterquartieren. Auch wenn die Arbeiter aus den Zechensiedlungen nicht mehr zur Zeche gehen: sie fühlen sich hier zu Hause, unter ihresgleichen, mit ihrem Quartier verbunden.

Gewachsene Quartiere mit verdichteter Bauweise fördern nicht nur das Zusammengehörigkeitsgefühl, sondern auch gemeinsame Aktionen und Programme. Erst in verdichteten Bereichen kann soziale Infrastruktur gedeihen, können Veranstaltungen ihr Publikum finden. Auch die Beteiligung der Bewohner an der Städtebaupolitik, an der Planung und ihrer Realisierung ist nur so erfolgreich durchführbar. – Ganz deutlich wird das in Kleinstädten, die sich bis heute manchmal ein gutes Wir-Gefühl der Bürger erhalten konnten. Es muß eine schöne Stadt zum Leben sein, in der sich folgendes abspielt:

Studenten befragten in einer süddeutschen Kleinstadt auf einem traditionellen Kinderfest die Festbesucher nach ihrem Verhältnis zur Stadt. Eine 27jährige junge Frau, gebürtig aus dieser Kleinstadt, in Karlsruhe lebend, äußert sich begeistert über ihre Heimatstadt. Der 17jährige Bruder teilt das Urteil gar nicht und meint, es wäre zu wenig los. Darauf die Schwester: Das habe ich in Deinem Alter auch gesagt und bin dann in die Großstadt gezogen. Jetzt wünsche ich mir nichts sehnlicher, als hierher zurückkehren zu können.

Suchet der Stadt Bestes – gibt es dazu Wege in unseren Großstädten? Das menschliche Maß wird leicht gesprengt in einer Großstadt, und es ist schwe-

rer, sie menschengerecht einzurichten. Ist es Illusion, eine Städtepolitik zu befürworten, in der Machtverhältnisse geändert werden und auch in Großstädten auf den Bürger gehört, nicht nur von »oben nach unten« regiert wird?

Auf der kommunalen Ebene wird über die Städtebaupolitik und Baulandausweisung entschieden; der Bund setzt nur die Rahmenbedingungen, z. B. für die Bauland- und Wohnungsversorgung. – Wenn Bauland nicht für jedermann zu haben ist, weil die Knappheit die Preise unerschwinglich macht, hat dann die Politik der Kommune versagt? Soll sie deshalb unendlich neues Bauland ausweisen? Soll sie nur kleine Grundstücke für Einfamilienhäuser ausweisen? – Es kann nicht Aufgabe der Kommune sein, für jeden Haushalt 2000 qm – oder auch nur 1000 qm Boden bereitzuhalten. Zu berücksichtigen ist auch, daß sich die Bedeutung des Bodeneigentums gewandelt hat: gerade unter ökologischen Aspekten muß gesehen werden, daß der Eigentümer einer Parzelle immer auch eingreift in Natur und Landschaft, wenn er baut. Je mehr Bodeneigentum in Anspruch genommen wird, umso bedeutungsvoller sind diese Eingriffe.

Alle diese Fragen des Bodengebrauchs sind wohl auf Dauer nur über das Geld zu lösen: wer Boden in Anspruch nimmt, muß dafür zahlen. Eine Steuer, die allein für den Boden, nicht aber für die Gebäude erhoben wird – eine Bodenwertsteuer – würde, sofern sie am wirklichen Bodenwert ausgerichtet ist, die ungezügelte Bodenbeanspruchung hemmen, den sparsamen Umgang mit Boden fördern, Brachflächen und Baulücken, die ja dann etwas kosteten, in den Verkehr bringen und tendenziell kostendämpfend auf dem Grundstücksmarkt wirken. Sinnvoll wäre aber nur eine Steuer, die der Höhe nach fühlbar ist, und das kann auch nicht als ungerecht angesehen werden: wer Grundbesitz hat und in der Lage ist, ein eigenes Haus zu bauen, gehört nicht zu den Armen.

6. *Management von Stadtentwicklung und Stadterneuerung*

Die fortwährenden Aufgaben von Stadterneuerung und Stadtentwicklung stellen an die Verwaltung einer Stadt und an ihre Politiker nicht durchweg die gleichen Anforderungen. Es gibt Normalprobleme und Sonderprobleme, alltägliche und besondere Schwierigkeiten. Eine Stadt, deren Wirtschaft floriert, hat mehr Geld zur Verfügung; mehr Geld hilft immer, Aufgaben zu lösen.

Ein Strukturwandel der Art, wie ihn der Niedergang der Schwerindustrie nicht allein in Deutschland mit sich gebracht hat, hat mancherorts zu Krisen geführt, aus denen die Stadt sich nicht herauszuhelfen weiß. Der Begriff des »Krisenmanagements«, aus anderen Bereichen bekannt, muß zu der Über-

legung führen, ob nicht auch hier ein besonderes Management hilfreich sein könnte. Wenn nicht nur einzelne Grundstücke, sondern ganze Gebiete und Stadtregionen zur Revitalisierung anstehen, sind die Gemeinden oft überfordert, auch durch lokale und politische Abhängigkeiten eingeengt und vor allem finanziell nicht in der Lage, den Strukturwandel mit umfassenden städtebaulichen Maßnahmen zu unterstützen.

Diese Probleme von Industriestädten in den westlichen Bundesländern erscheinen aber vergleichsweise harmlos im Verhältnis zu den Problemen, denen sich die Städte und Gemeinden in den östlichen Bundesländern gegenüberstehen. Nicht nur der Mangel an Finanzmitteln, sondern auch an Verwaltungskraft macht die Lösung der Aufgaben fast unmöglich. Um eine umwelt- und standortgerechte Städtebaupolitik zu betreiben, ist es unerläßlich, daß Entwicklungsgesellschaften, Agenturen, Corporationen eingeschaltet werden, die Kenntnisse, Fähigkeiten und finanzielle Grundlagen mitbringen, um den Gemeinden zu helfen. Daß sie personell nicht nur mit Fachleuten aus dem Westen besetzt sein dürfen, versteht sich von selbst.

Wir haben aufzuzeigen versucht, daß Stadtentwicklung eine Aufgabe ist, die sinnvoll nur orts- und zeitgebunden und am Bedürfnis des Bürgers ausgerichtet gelöst werden kann.

Die Mitwirkenden dieses Heftes:

Dr. med. *Heinz-Hartmut Vogel*
Boslerweg 17, 7325 Bad Boll

Beate Dietrich
An der Schulau 12, 2391 Langbollig

Prof. Dr. jur. *Hartmut Dietrich*
Universität Bochum

Fritz Andres
Dhauner Straße, 6570 Kirn/Nahe, Landhaus

Helmut Creutz
Monheimsallee 99, 5100 Aachen

Eckhard Behrens
Bergstraße 29, 6800 Heidelberg

Andreas Spannemacher
Taubengasse 12, 5100 Aachen

Josef Hüwe
Riemeisterstraße 15, 1000 Berlin 37

Argumente für das Erbbaurecht als kommunalem Instrument zur Privatisierung von Bodennutzungen

*Fritz Andres**

1. Erbbaurecht und Soziale Marktwirtschaft:

a) Ein Grundgedanke der *Sozialen Marktwirtschaft* ist die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung im Tausch (Tauschgerechtigkeit). Das bedeutet, daß Einkommen durch Leistung und im Maße der erbrachten Leistung erzielt werden.

Demgegenüber entstehen durch *Bodenwertsteigerungen* für den Grundstückseigentümer *Vermögenszuwächse,* die die Folge sind

- des Übergangs zur sozialen Marktwirtschaft
- der öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen
- der Umwidmung von Acker- in Bauland

mithin Folge von Leistungen der Gemeinschaft und *nicht* einzelner Grundstückseigentümer.

Werden die Erbbauzinsvereinbarungen in den Erbbaurechtsverträgen so ausgestaltet, daß der Erbbauzins in etwa der Bodenwertentwicklung folgt, so kommen die Wertzuwächse der Allgemeinheit und nicht dem Erbbauberechtigten zugute.

b) Die Integration der Leistungsanbieter stellt bei funktionierendem Wettbewerb in der Marktwirtschaft kein Problem dar: die Unternehmen integrieren sich selbst in das wirtschaftliche Gefüge, in dem sie ihre Leistungen nach Angebot und Nachfrage, d. h. durch Verträge in den wirtschaftlichen Gesamtzusammenhang einbringen. Die *Integration des Bodens in die soziale Marktwirtschaft* und überhaupt in die Gesellschaft vollzieht sich jedoch nicht von selbst. Hier liegt eine politische Gestaltungsaufgabe vor, die durch die Wirtschaftsteilnehmer allein nicht geleistet werden kann. Gegenstand unternehmerischen Handelns ist immer nur die ins Gesamtgefüge einzuordnende Leistung, während der Boden, der durch Arbeit nicht vermehrt und durch Nutzung nicht vermindert wird, in anderer Weise als die Arbeitsprodukte in die Gesellschaft integriert werden muß.

c) Aus konsequent marktwirtschaftlicher Sicht ist im Hinblick auf den Boden nicht die Privatisierung des Eigentums, sondern lediglich die Privatisierung der Nutzung erforderlich, denn unternehmerisches Handeln richtet sich stets nur auf die Grundstücks*nutzung*. Das Grundstück selbst, losgelöst

*) Dieser und der ab Seite 32 folgende Text entstanden aufgrund der Fragen, die von Bürgermeistern und ihren Mitarbeitern in den neuen Bundesländern vor Ort konkret gestellt wurden. – FdF-Red.

von der Nutzung, ist immer nur Gegenstand der volkswirtschaftlich unerwünschten Spekulation. M. a. W.: *die Marktwirtschaft braucht den Unternehmer, der auf dem Boden etwas unternimmt.* Auf den, der lediglich *mit* dem Boden etwas unternehmen will, kann sie getrost verzichten. Das Erbbaurecht wird bei richtiger Ausstattung (vgl. Ziff. 8) den Interessen des Unternehmers in der Marktwirtschaft voll und ganz gerecht: es ordnet ihm das Eigentum am Bauwerk und das Nutzungsrecht am Grundstück, also das, was er als Unternehmer braucht, zu und beläßt das Eigentum am Boden und dessen Wertentwicklung der Gemeinschaft, deren Planungen und Veränderungen die Bodenwertentwicklung bestimmen.

d) Eine marktwirtschaftskonforme Ausgestaltung des Erbbaurechts bedeutet, daß der Erbbauberechtigte bei der Nutzung des Grundstücks nur den Beschränkungen unterliegt, die er auch als Eigentümer zu beachten hätte (Bauplanungs-, Gewerbe-, Immissonsschutz-, Nachbarrecht etc.). Der in Abständen immer wieder an den Zeitwert der Bodennutzung angepaßte Erbbauzins läßt keinen Platz für spekulative Gewinnerwartungen und veranlaßt den Erbbauberechtigten ökonomisch, die baurechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks auch tatsächlich zu realisieren. Es bedarf keines über die allgemeine Bauleitplanung hinausgehenden Geflechts von Auflagen und Beschränkungen, wie sie neuerdings im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken diskutiert werden, jedoch nur wieder befürchten lassen, daß es zu einer unguten Verzahnung von Verwaltung und Wirtschaft kommt, die sowohl für die freie Entfaltung der Wirtschaft als auch unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten vom Übel ist.

2. Bodenrecht und Städtebau:

Während die Festlegung der Nutzbarkeit der Grundstücke, die Festlegung von Wohn-, Gewerbe- oder Industriegebieten usw. eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts ist, hat in der Marktwirtschaft der Private (Investor) die Aufgabe, von den baulichen Möglichkeiten, die das Grundstück bietet, auch tatsächlich Gebrauch zu machen.

Steht das Grundstück in privatem Eigentum, so entgeht dem Grundstückseigentümer zwar möglicherweise ein Gewinn, wenn er das Grundstück nicht nutzt; sieht man aber von geringfügigen Abgaben wie z. B. der Grundsteuer ab, so hat er, wenn die Finanzierung des Kaufpreises erst einmal abgeschlossen ist, auch keinen Verlust aus der Nichtnutzung des Grundstücks. Erfahrungsgemäß reichen jedoch entgehende Gewinne nicht aus, um einen Grundstückseigentümer zur Nutzung des Grundstücks anzuhalten. Dies gilt insbesondere dann, wenn spekulative Bodengewinnerwartungen die laufenden Lasten übersteigen.

Das Erbbaurecht erzwingt demgegenüber eine volle Ausschöpfung der baulich zulässigen Nutzung des Grundstücks, denn wenn es nach marktmäßigen Bedingungen, z. B. durch Ausschreibung, vergeben und der Erbbauzins der Wertentwicklung der Bodennutzung angepaßt wird, muß ein Erbbauberechtigter, dem dadurch alle spekulativen Gewinnerwartungen genommen werden, das Erbbaurecht entweder selbst nutzen oder weitergeben, sofern er nicht den Erbbauzins aus anderen Einkunftsquellen bezahlen will. – Bodenhortung, auch in der Form der Unternutzung, ist nur bei privatem Bodeneigentum, nicht jedoch bei sachgemäß gehandhabtem Erbbaurecht in größerem Umfang möglich.

3. Erbbaurecht und Rechtsstaat:

Die *Dezentralisierung der Macht, die die Marktwirtschaft kennzeichnet,* ist nicht nur für die Verhältnisse innerhalb der Wirtschaftsordnung von Bedeutung, sondern auch für deren Verhältnis zum Staat.

Die Gefahr ist nicht zu übersehen, daß Planungsmaßnahmen, die den Wert bestimmter Grundstücke steigern, von den Eigentümern dieser Grundstücke mit illegalen Methoden beeinflußt werden.

Führen dagegen Planungsvorteile zu erhöhten Erbbauzinsen, wie es bei einer Ankopplung der Erbbauzinsen an die Wertentwicklung der Grundstücke der Fall ist, so entfällt im wesentlichen das Motiv für die Einflußnahme auf die staatlichen Planungsinstanzen. Planungsnachteile für ein Grundstück führen zur Herabsetzung des Erbbauzinses. Das Ziel einer planungsneutralen Bodenordnung wäre damit erreicht!

4. Erbbaurecht und Ökologie:

Der Boden ist knapp. Die Zersiedlung der Landschaft, die Inanspruchnahme immer weiterer Naturflächen für die Bebauung stellt ein ernsthaftes ökologisches Problem dar, das es notwendig macht, daß mit dem knappen Gut Boden auch sparsam umgegangen wird. Ein System vollentgeltlicher Nutzungsverhältnisse, wie es mit dem Erbbaurecht aufgebaut werden kann, führt dazu, daß jeder Erbbauberechtigte nicht *mehr* Boden nutzt, als er tatsächlich braucht. Aus der Sicht der Ökologie ist es daher auch falsch, den Erbbauzins *unter* dem Marktwert der Bodennutzung festzusetzen, da dies zu einem unangemessen hohen Flächenverbrauch führt. Am wenigsten ökologisch sinnvoll wirkt sich das Eigentum am Boden aus, das durch die mit ihm verbundene Illusion der Unentgeltlichkeit der Nutzung kaum einen Anreiz zum sparsamen Gebrauch gibt.

Der Ausschluß der Bodenhortung und die Garantie, daß die durch das öffentliche Recht vorgesehene Nutzung der Grundstücke auch tatsächlich realisiert wird, weisen das Erbbaurecht als ein Instrument aus, das eine auch ökologisch sinnvolle Nutzung des knappen Bodens gewährleistet.

Davon abgesehen erscheint die rechtliche Trennung des Eigentums an Grund und Boden und des Eigentums am Bauwerk geeignet, die Natur nicht als selbstverständliches Verfügungsobjekt willkürlicher Gestaltungsakte anzunehmen, sondern das Bewußtsein eines »anvertrauten Lehens« zu fördern. Auf die ordnungspolitische Parallele zwischen der Überlassung der Grundstücksnutzung gegen laufendes Entgelt zu einer Umweltgesetzgebung, die die Inanspruchnahme der Umwelt verursachergerecht mit Kosten belegt, sei hingewiesen.

5. Erbbaurecht, Verfügbarkeit von Grundstücken und Kosten für die Bodennutzung (Erbbauzins):

Angebot und Nachfrage bestimmen nicht nur die Bodenpreise, sondern auch die Höhe der Erbbauzinsen. Werden alle nach dem öffentlichen Recht nutzbaren Grundstücke auch tatsächlich angeboten, so wirkt dies tendenziell dämpfend auf die Entwicklung der Erbbauzinsen.

Demgegenüber führen bei Privateigentum steigende Bodenpreise dazu, daß die Grundstücke in immer größerem Umfang in spekulativer Absicht (d. h. in Erwartung weiterer Preissteigerungen), vom Markt zurückgehalten werden, was wiederum eine Verknappung des Angebots und damit ein weiteres Ansteigen der Preise bewirkt.

Der Erbbauzins als laufend zu zahlende Last erzwingt ökonomisch ein volles Ausschöpfen der baurechtlich zulässigen Bodennutzung – oder die Veräußerung des Erbbaurechts an einen wirklich Nutzungswilligen, d. h. die Vergrößerung des Angebots. Auf der anderen Seite entfällt die von spekulativer Absicht getragene Nachfrage nach Grundstücksnutzungen! Ausweitung des Angebots und Verminderung der Nachfrage werden sich dämpfend auf die Entgelte der Grundstücksnutzungen (Erbbauzinsen) auswirken.

6. Erbbaurecht und Ansiedlungswettbewerb um Investoren:

Das Erbbaurecht bringt die Grundstücke bzw. die Grundstücksnutzungsrechte auf den Markt! Eine Gemeinde, die mit dem Erbbaurecht arbeitet, hat daher im Verhältnis zu ihrem Gesamtterritorium im Zweifel mehr Flächen für Investoren anzubieten, als eine Gemeinde, deren Ansiedlungspolitik durch die Hortung von Flächen beeinträchtigt wird.

Erbbaurecht und kommunaler Haushalt

Haushaltsmäßige Auswirkungen der Vergabe eines Erbbaurechts bei gleichzeitiger Kreditaufnahme in Höhe des Grundstücksverkehrswerts.

Annahmen:

- Verkehrswert des Grundstücks: DM 100.000,—
  jährlicher Erbbauzins: 5% des Verkehrswerts
  Jährliche Steigerung des Grundstücksverkehrswerts und dementsprechende Anpassung des Erbbauzinses: 10%
- Kreditaufnahme im Hinblick auf das Grundstück: DM 100.000,—
  Zinsen 9%
  Tilgung 1%
  jährliche Leistungsrate 10%

Jahr	*Erbbauzinsen*	*Jahresleistungsrate für Zins und Tilgung*	*Auswirkungen auf Gemeindehaushalt*
1.	5.000,00	10.000,00	– 5.000,00
2.	5.500,00	10.000,00	– 4.500,00
3.	6.050,00	10.000,00	– 3.950,00
4.	6.655,00	10.000,00	– 3.345,00
5.	7.320,50	10.000,00	– 2.679,50
6.	8.052,55	10.000,00	– 1.947,45
7.	8.857,80	10.000,00	– 1.142,20
8.	9.743,58	10.000,00	– 256,42
9.	10.717,94	10.000,00	+ 717,94
10.	11.789,73	10.000,00	+ 1.789,73
11.	12.968,71	10.000,00	+ 2.968,71
12.	14.265,58	10.000,00	+ 4.265,58
13.	15.692,14	10.000,00	+ 5.692,14
14.	17.261,35	10.000,00	+ 7.261,35
15.	18.987,49	10.000,00	+ 8.987,49.

Restschuld nach 15 Jahren: DM 70.639,10, Tilgung nach 27 Jahren. Bereits ab dem 8. Jahr ergibt sich aus Erbbauzinseinnahmen und Leistungsraten für den Kredit ein Haushaltsüberschuß.

10/91 An

7. Erbbaurecht und kommunaler Haushalt:

Wie die Tabelle zeigt, hat der Grundstücksverkauf nur scheinbar Vorteile für den kommunalen Haushalt.

Je nach Umfang der Bodenwertsteigerungen führen die Anpassungen des Erbbauzinses sehr bald zu einem Überschuß der Erbbauzinseinnahmen über die Kosten eines in Höhe des Grundstücksverkehrswerts aufgenommenen Kredits. Nur kurzfristig bedeutet die Erbbaurechtsvergabe für die Gemeinde einen Liquiditätsnachteil. Grundstückspolitik ist jedoch eine Politik mit sehr sehr langer Perspektive: 30, 50, ja 100 und mehr Jahre sind für die Entwicklungslinien einer konsequent betriebenen Bodenpolitik der Gemeinde ohne weiteres in Betracht zu ziehen. Bei dieser Sicht überwiegen gerade auch im Vergleich zum Grundstücksverkauf die positiven Auswirkungen der Vergabe von Erbbaurechten auf den Gemeindehaushalt bei weitem. Bei konsequenter Erbbaurechtspolitik, die die Einnahmen aus den Erbbauzinsen, soweit frei verfügbar, für den Kauf weiterer kommunaler

Bodenflächen einsetzt, ist bald der Zeitpunkt absehbar, wo die *Einnahmen aus Erbbauzinsen* eine entscheidende Säule auf der *Einnahmenseite des Gemeindehaushalts* darstellen werden.

8. Erbbaurecht und Investor:

Rechtlich stellt das Erbbaurecht für den Investor dann eine gleichwertige Alternative zum Eigentum dar, wenn er sich im Erbbaurechtsvertrag nicht Auflagen und Beschränkungen unterwerfen muß, die für ihn als Eigentümer nicht gelten würden. Für den Erbbaurechtsvertrag als Mittel kommunaler Bodenpolitik bedeutet dies, daß er entgegen der üblichen Praxis rechtlich weitgehend entleert werden muß. Der Erbbauberechtigte hat dann bei der Grundstücksnutzung wie der Eigentümer lediglich das öffentliche Bau-, Gewerbe- und sonstige Recht zu beachten und wird unter diesen Voraussetzungen im Erbbaurecht ein dem Eigentum gleichwertiges Nutzungsrecht sehen.

Die heute bei Verkäufen kommunaler Grundstücke üblich gewordenen Geflechte von Bauverpflichtungen und Nutzungsauflagen kann sich die Gemeinde beim Erbbaurecht sparen, weil die Aussicht auf laufende Anpassung des Erbbauzinses an die Wertentwicklung der Grundstücksnutzung jede spekulative Erwartung von Bodenwertgewinnen im Keim erstickt. Was übrig bleibt, ist die laufende Last des Erbbauzinses, die bei Wahrung der rechtlichen Freiheit des Investors ökonomisch bewirkt, was das Auflagengeflecht bei Verkäufen erreichen soll: daß von der baurechtlich zulässigen Nutzung des Grundstücks auch tatsächlich Gebrauch gemacht wird.

Wirtschaftlich ist das Erbbaurecht in der ersten, der Investitionsphase günstiger für den Investor als der Grundstückskauf, weil er das Grundstück nicht zu kaufen und daher auch nicht zu finanzieren braucht. Gerade in der Anfangsphase ist es für ihn, aber auch für seine Gläubiger (die Banken) ein wichtiger Vorteil, daß die Verschuldung um den Wert des Grundstücks niedriger gehalten werden kann. Mittel- und langfristig ist dann zwar das Grundstückseigentum für den Investor günstiger als das Erbbaurecht, da er in den Genuß der Wertsteigerung des Grundstückes kommt: dies aber ist ja gerade nicht erwünscht!

Aus übergeordneter Sicht ist der Vorteil des Erbbaurechts in der Anfangsphase der Investition von grundlegender Bedeutung. Das Erbbaurecht kommt dadurch vor allem dem kapitalschwachen newcomer zugute. Eine Gesellschaft, die nicht einen closed shop der Etablierten konservieren, sondern auch neuen, noch kapitalschwachen Unternehmen eine Chance geben will, bietet ihre Grundstücke im Erbbaurecht an und erspart demjenigen, der den Schritt in die Selbständigkeit wagt, die oft hohe Marktzutrittsbarriere des Kapitaldienstes für den Grunderwerb seiner neuen Unterneh-

mung. Sie fördert damit wirtschaftliche Innovation und hilft den neuen Unternehmen in einer unbürokratischen und für sie risikolosen Form, die den Existenzgründungs-Hilfeprogrammen herkömmlicher Art in vieler Hinsicht überlegen ist.

Die Situation des kapitalschwachen Unternehmensgründers ist für die neuen Bundesländer typisch. Wenn man nicht will – und man kann es politisch aus vielen offensichtlichen Gründen nicht wollen –, daß nach dem Beitritt der neuen Länder und der weitestgehenden Übernahme westlicher Verhältnisse auch alle unternehmerischen Initiativen im Osten Deutschlands vom Westen gelenkt werden, dann sollte man dem *Unternehmergeist der neuen Bundesbürger* mit dem Erbbaurecht auf breiter Basis entgegen kommen!

9. Erbbaurecht und Akzeptanz der sozialen Marktwirtschaft:

Wenn jeder ein Entgelt für die Bodennutzung zahlt, das dem Maße seiner Inanspruchnahme des Bodens entspricht, so wird eine solche, völlig im Einklang mit marktwirtschaftlichen Grundsätzen stehende Bodenordnung auf allgemeine Akzeptanz stoßen, während die insbesondere in den neuen Bundesländern sich zum Teil explosionsartig entwickelnden Bodenwertsteigerungen und die damit verbundenen leistungslosen Vermögenszuwächse Einzelner zu einer resignativen Haltung gegenüber der Marktwirtschaft insgesamt beitragen werden, sie sehr leicht zu Neidkampagnen genutzt werden kann.

10. Erbbaurecht und Außenpolitik:

Der Übergang von der Staats- zur Marktwirtschaft macht in allen Ländern des Ostblocks die Privatisierung der Grundstücksnutzung erforderlich. Gerade in den östlichen Ländern und insbesondere in Rußland ist geschichtlich das Bewußtsein der Verbundenheit mit dem Boden als einem Gemeinschaftsgut besonders ausgeprägt. Eine großflächige Demonstration in den neuen Bundesländern, die zeigen würde, daß die Marktwirtschaft, d. h. insbesondere private Initiative und unternehmerisches Engagement durchaus mit einer Bodenordnung verbunden werden können, die öffentliches Eigentum am Boden aufrecht erhält, würde den Übergang von der Staats- zur Marktwirtschaft in diesen Ländern sehr begünstigen.

Im übrigen sollte bedacht werden, daß für die Lösung der sozialen Probleme in den Ländern der sogenannten Dritten und Vierten Welt eine gerechte Verteilung der Bodennutzungen einschließlich der Rohstoffe von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Die Anpassung des Erbbauzinses

Fritz Andres

Der Erbbauzins eines Grundstücks sollte seinem Jahresertrag, also dem Betrag, der bei Gebrauchsüberlassung des reinen Grundstücks (ohne Bauwerk) jährlich zu erzielen ist, entsprechen. Er liegt im Durchschnitt bei 4–5% des Verkehrswerts. Man kann auch umgekehrt sagen: der Verkehrswert eines Grundstücks beträgt das 20–25fache seines Jahresertrags, denn der Jahresertrag bildet die Grundlage für die Verkehrswertermittlung. Jedes Verkehrswertgutachten enthält eine Feststellung über den Jahresertrag des Grundstücks und damit mittelbar über den erzielbaren Erbbauzins.

Üblicherweise werden die Verkehrswerte als Bodenrichtwerte von den Gutachterausschüssen auf Kreisebene festgestellt. Die Gutachterausschüsse fassen dabei Grundstücke vergleichbarer Lage und Nutzbarkeit zusammen und bewerten sie mit bestimmten DM-Beträgen pro qm. Diese Bewertungen werden in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben.

Die Höhe des Erbbauzinses ergibt sich ähnlich wie der Verkehrswert des Grundstücks aus Angebot und Nachfrage. Je begehrter ein Grundstück aufgrund seiner Lage, seiner Nutzbarkeit oder sonstiger Eigenschaften ist, desto höher wird der Preis bzw. der Erbbauzins sein, den ein Interessent dafür zu zahlen bereit ist. Die Bewertung der Grundstücke durch den Markt unterliegt jedoch einem ständigen Wechsel, wobei die Vergangenheit gezeigt hat, daß selbst bei gleichbleibender und sogar bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung die Nachfrage nach Grundstücken und damit die Preise bzw. die Erbbauzinsen ständig in die Höhe gegangen sind. Auch wenn daher der Erbbauzins beim Abschluß des Erbbaurechtsvertrages der Marktlage entsprechend zutreffend festgesetzt wurde, so würde er doch, wenn er während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts konstant bliebe, im Laufe der Zeit in ein immer größeres Mißverhältnis zu der sich ändernden Marktbewertung der Grundstücksnutzung treten.

Um dieses Mißverhältnis immer wieder auszugleichen, ist es notwendig, im Erbbaurechtsvertrag eine laufende Anpassung des Erbbauzinses zu vereinbaren.

Dabei ist § 3 des Währungsgesetzes zu beachten, wonach Anpassungsklauseln in der Regel der Genehmigung durch die Landeszentralbank bedürfen. Ausgenommen hiervon sind jedoch sogenannte Leistungsvorbehalte und Spannungsklauseln:

– Ein Leistungsvorbehalt liegt vor, wenn eine Veränderung des gewählten Anpassungsmaßstabs, z. B. des Lebenshaltungskostenindex, nicht auto-

matisch zu einer bestimmten Änderung der Erbbauzinshöhe führt, sondern den Parteien oder dem zur Festlegung der Anpassung aufgeforderten Dritten noch ein gewisser Beurteilungsspielraum verbleibt.

- Eine Spannungsklausel liegt vor, wenn der Maßstab, an den angepaßt werden soll, und die Leistung, für die die zu sichernde Geldschuld – hier der Erbbauzins – gezahlt wird, nach der Verkehrsanschauung gleichartig sind. Eine solche Gleichartigkeit besteht z. B. zwischen dem Mietertrag der auf dem Grundstück stehenden Häuser und der Grundstücksnutzung, für die der Erbbauzins gezahlt wird. Die Vereinbarung einer Anpassung des Erbbauzinses an diesen Mietertrag wäre daher genehmigungsfrei.

Klauseln mit automatischer Anpassung an die Bezugsgröße sind zwar genehmigungsbedürftig, werden aber nur genehmigt, wenn sie den Genehmigungsgrundsätzen der Deutschen Bundesbank, die den Notaren vorliegen werden, entsprechen. Dazu gehört u. a. eine Laufzeit der Vereinbarung von mindestens 10 Jahren. Der Vorteil genehmigter Anpassungsklauseln liegt vor allem in ihrer Automatik, die jede neue Verhandlung über den Umfang der Anpassung erübrigt. – Einige der möglichen Klauseln zur Anpassung des Erbbauzinses seien nachfolgend aufgeführt:

1. Anpassung an den erzielbaren Erbbauzins des Grundstücks:

Die sachgerechteste Anpassungsklausel ist zweifellos die, nach der in regelmäßigen Abständen, z. B. alle fünf Jahre, der Erbbauzins so neu festgesetzt wird, wie er sich ergeben würde, wenn zum Anpassungszeitpunkt das Erbbaurecht neu ausgegeben würde (vgl. IV, § 2 Ziff. 1 des Mustervertrags). Damit würde der Erbbauzins nicht nur seine Funktion als Gegenleistung für die laufende Grundstücksnutzung voll erfüllen, sondern es wäre auch gewährleistet, daß der Erbbauzins für laufende Erbbaurechte nicht wesentlich abweicht von dem Erbbauzins für neu ausgegebene Erbbaurechte, denn es würde zu einer Wettbewerbsverzerrung führen, wenn gleichartige Grundstücke nur wegen des unterschiedlichen Alters der Erbbaurechte mit unterschiedlichen Erbbauzinsen belastet wären: mit Recht würde sich der Erwerber eines neuen Erbbaurechts gegenüber seinem Nachbarn benachteiligt fühlen. Sowohl unter dem Gesichtspunkt der Gegenleistung für die Grundstücksnutzung als auch unter dem der Wettbewerbsgleichheit ist daher eine regelmäßige Anpassung des Erbbauzinses an den Zins, der sich im Anpassungszeitpunkt für das Vertragsgrundstück marktmäßig ergeben würde, sachgerecht.

Der Erbbauzins, der sich marktmäßig im Anpassungszeitpunkt für das Vertragsgrundstück ergeben würde, hängt selbstverständlich vollständig

von der Entwicklung des Erbbauzinses für vergleichbare Grundstücke in der Gemeinde ab. Da sich die Vergleichbarkeit der Grundstücke neben ihrer Lage ganz wesentlich aus ihrer tatsächlichen und baurechtlich zulässigen Nutzbarkeit ergibt, steht hinter der Nachfrage nach vergleichbaren Grundstücken in der Regel auch ein vergleichbares Nutzungsinteresse, das den Grundstückspreis bzw. die Höhe des Erbbauzinses bestimmt. Solange sich die Nutzbarkeit der Grundstücke nach den Flächennutzungs- und Bauleitplänen nicht wesentlich ändert, braucht ein Erbbauberechtigter daher nicht zu befürchten, daß ihm der Erbbauzins bei einer Anpassung an den erzielbaren Erbbauzins, – und das heißt i. d. R.: an den Erbbauzins vergleichbarer Grundstücke – über den Kopf wachsen könnte: der Erbbauzins, der auch von ihm zu zahlen ist, wird letztlich immer nur von der Nachfrage mehr oder weniger artgleicher Konkurrenten bestimmt.

Die Klausel stellt, so wie sie im Mustervertrag formuliert ist, eine Leistungsvorbehaltsklausel dar und ist daher genehmigungsfrei.

Stößt die Gemeinde bei den Verhandlungen über die Erbbauzins-Anpassungsklausel bei einem Interessenten, den sie nicht verlieren möchte, auf Widerstand, so bieten sich nachfolgende Verhandlungsalternativen an, wobei für Wohngrundstücke die Klausel Ziff. 4 und für gewerbliche Grundstücke die Klausel Ziff. 5 empfohlen wird.

2. Anpassung an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten:

Die Mindestanpassung, unter der keine Erbbauzinsvereinbarung getroffen werden sollte, ist die an die Entwicklung des Lebenshaltungskosten-Index. Hierdurch werden Geldwertschwankungen neutralisiert. Die Klausel sorgt dafür, daß der Wert des Erbbauzinses auch in leicht inflationären Zeiten, wie wir sie in der Bundesrepublik seit Jahrzehnten mehr oder weniger ausgeprägt haben, nicht ausgehöhlt wird, sondern real erhalten bleibt. Kein Erbbauberechtigter kann erwarten, daß beim Ansteigen aller anderen Preise – in der Regel daher auch der Preise, die er für seine Güter und Dienstleistungen erhält – allein der Erbbauzins konstant bleibt!

Eine solche Klausel lautet etwa wie folgt: »Verändert sich der Lebenshaltungskosten-Index eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes der mittleren Verbrauchergruppe vom Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechts oder von einer späteren Anpassung an um mehr als 10% nach oben oder unten, so ändert sich der Erbbauzins ab dem darauf folgenden Monat im gleichen Verhältnis.«

Diese Klausel bedarf der Genehmigung durch die Landeszentralbank. Da sie jedoch den Genehmigungsgrundsätzen der Deutschen Bundesbank entspricht, dürfte der Erteilung der Genehmigung nichts im Wege stehen.

3. Anpassung an die Entwicklung der Einkommen:

Der Erbbauzins kann auch an einen Index der Einkommensentwicklung angepaßt werden. Diese Klausel kann jedoch wirksam nur als Leistungsvorbehalt vereinbart werden, da sie bei einer automatischen Koppelung genehmigungsbedürftig wäre, nach den Genehmigungsgrundsätzen der Deutschen Bundesbank jedoch nicht genehmigt würde! Denkbar wäre daher z. B. folgende Formulierung: »Verändert sich der Index des Brutto-Monatsverdienstes der Arbeiter in der Industrie vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder eines späteren Anpassungszeitpunkts um mehr als 10% nach oben oder unten, so verpflichten sich die Parteien, die Höhe des Erbbauzinses mit Wirkung vom darauffolgenden Monat neu zu vereinbaren. Die Neufestsetzung soll dem Änderungsverhalten der Bezugsgröße entsprechen, unterliegt aber dem billigen Ermessen der Parteien (§ 315 BGB).«

Die Klausel bewirkt, daß der Erbbauzins die allgemeine Wohlstandsentwicklung mitvollzieht. Da der Erbbauberechtigte den Erbbauzins durchweg aus seinem Einkommen bezahlen muß, gewährleistet die Klausel, daß die Belastung für ihn immer verkraftbar bleibt, da er einen in etwa gleichbleibenden Anteil seines Einkommens für den Erbbauzins aufwenden muß.

4. Anpassung bei Wohngrundstücken:

Bei Grundstücken, die Wohnzwecken dienen, darf eine Anpassung gemäß § 9 a der Erbbauverordnung nicht über die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinaus durchgeführt werden, worunter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Mittelwert zwischen Lebenshaltungskosten- und Einkommensentwicklung, also den Kurven gem. Ziff. 2. und 3., zu verstehen ist.

Auch eine solche Klausel ist nach den Genehmigungsgrundsätzen der Deutschen Bundesbank nicht genehmigungsfähig. Wirksam kann sie daher nur als Leistungsvorbehalt vereinbart werden und könnte dann etwa lauten: »Verändert sich der Mittelwert zwischen dem Index eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen einerseits und dem Mittel zwischen dem Bruttoverdienst der Arbeiter in der Industrie und dem Bruttoverdienst der Angestellten in Industrie und Handel andererseits um mehr als 10% nach oben oder unten, so verpflichten sich die Parteien, die Höhe des Erbauzinses mit Wirkung vom darauffolgenden Monat neu zu vereinbaren. Die Neufestsetzung soll dem Änderungsverhalten der Bezugsgröße entsprechen, unterliegt aber dem billigen Ermessen der Parteien (§ 315 BGB).«

Eine Anpassungsklausel für Wohngrundstücke, die darüber hinausgeht, ist zwar nicht unwirksam, sie kann jedoch für den überschießenden Teil

derselben nicht durchgesetzt werden. Zweckmäßigerweise wird der Erbbauzins daher gleich an die Veränderungen des Mittelwerts von Lebenshaltungskosten und Einkommensentwicklung gekoppelt.

5. Anpassung bei Gewerbegrundstücken:

In der Praxis kann es für Gewerbegrundstücke zweckmäßig sein, Klauseln zu verwenden, bei denen der Erbbauzins während der Nutzung durch den Erbbauberechtigten nur mäßig, z. B. gem. Ziff. 2, 3 oder 4, angepaßt wird, jedoch bei jedem Inhaberwechsel des Erbbaurechts eine volle Anpassung an die Marktentwicklung vorgenommen wird. Dahinter steht die Überlegung, daß der Erbbauberechtigte bei Abschluß des Erbbauvertrags zwar weiß, auf welchen Erbbauzins er sich einläßt, die Entwicklung des Erbbauzinses danach jedoch nicht mehr von ihm beeinflußt werden kann. Der Befürchtung, der Erbbauzins könnte ihm über den Kopf wachsen, wird durch die mäßige Anpassung gem. Ziff. 2, 3 oder 4 Rechnung getragen. Verkauft er jedoch das Erbbaurecht oder geht dieses durch Zwangsversteigerung oder Konkurs in andere Hände über, so gibt es kein schutzwürdiges Interesse des alten Erbbaurechtsinhabers an einer Fortführung der moderaten Anpassung. Im Gegenteil: paßt die Gemeinde z. B. beim Verkauf des Erbbaurechts den Erbbauzins nicht voll der Marktlage an, dann wird ein Erwerber bereit sein, für dieses »günstige« Erbbaurecht dem Veräußerer neben dem Wert für das Bauwerk einen Preis zu bezahlen, der umso höher ist, je weiter sich der marktübliche von dem effektiv zu zahlenden Erbbauzins entfernt hat. Der Erwerber des Erbbaurechts zahlt daher den Marktwert der Bodennutzung in jedem Fall: entweder als ordentlich angepaßten Erbbauzins an die Gemeinde oder bei einem zu niedrig angepaßten Erbbauzins als »Marktpreis« oder »Abstandszahlung« an den Verkäufer des Erbbaurechts! Jeder Erbbauberechtigte wird auch zugeben müssen, daß er nicht während der Zeit seiner eigenen Grundstücksnutzung von der mäßigen Erbbauzinsanpassung profitieren kann, um dann bei einer Veräußerung über den Wert des von ihm errichteten Bauwerks hinaus von dem zuwenig angepaßten Erbbauzins noch einmal einen Vorteil zu haben. Auf der anderen Seite geschieht durch die volle Anpassung des Erbbauzinses an die Marktentwicklung auch dem Erwerber des Erbbaurechts kein Unrecht, denn er wird sich vor der Übernahme des Erbbaurechts nach dem neuen Erbbauzins erkundigen und kann seine Verhandlungen bzw. Entscheidungen darauf einrichten.

Die Anpassung des Erbbauzinses an die aktuelle Marktsituation sollte vorgenommen werden in allen Fällen, in denen die Eigennutzung des Erbbauberechtigten endet und er selbst oder sein Gläubiger den Marktwert des Erbbaurechts finanziell realisiert. Das ist nicht nur der Fall bei jedem Wech-

sel der Inhaberschaft des Erbbaurechts, d. h. also bei Verkauf, Zwangsversteigerung, Konkurs oder dgl., sondern auch bei jeder wirtschaftlichen Übertragung der Nutzung, d. h. auch bei Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Gebrauchsüberlassung des Erbbaugrundstücks oder des Bauwerks.

Eine solche Stufenklausel, die allerdings wegen § 9a ErbbauVO bei Wohngrundstücken nicht angewendet werden kann, stellt eine Kombination einer Klausel gem. Ziff. 2., 3., oder 4. mit einer solchen gem. Ziff. 1. dar. Sie sollte daher zunächst wie unter Ziffer 2., 3. oder 4. aufgeführt lauten und dann wie folgt fortgesetzt werden:

»Wird das Erbbaurecht veräußert oder wechselt es durch Zwangsversteigerung, Konkurs oder auf sonstige Weise den Inhaber, so kann jeder Vertragsteil eine Neufestlegung des Erbbauzinses verlangen, wobei Richtlinie für die neue Erbbauzinshöhe der Erbbauzins sein soll, der für das Grundstück erzielbar wäre, wenn das Erbbaurecht zum Zeitpunkt des Inhaberwechsels vom Grundstückseigentümer neu ausgegeben würde; davon können die Vertragsteile bei der Neufestlegung der Erbbauzinshöhe nach unten bis zu .....% nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) abweichen. Die gleiche Anpassung kann verlangt werden im Falle der Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungsüberlassung des Erbbaugrundstücks oder des Bauwerks an einen Dritten. Der neue Erbbauzins ist vom Zeitpunkt des Inhaberwechsels bwz. der Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an zu zahlen und wird jeweils bis zum nächsten Inhaberwechsel bzw. bis zur nächsten Gebrauchsüberlassung nach der Klausel angepaßt, die für die Zeit der Eigennutzung des ersten Erbbaurechtsinhabers vereinbart wurde (siehe oben).«

Diese Klausel hat den praktischen Vorzug, daß für den häufigsten Fall, nämlich die Anpassung beim gleichen Erbbauberechtigten nach dem Lebenshaltungskostenindex, eine automatische Koppelung vereinbart werden kann und nur beim Wechsel des Inhabers oder Nutzers des Erbbaurechts Verhandlungen über die Anpassung nach der vereinbarten Anpassungsrichtlinie erforderlich sind.

Sollte die Landeszentralbank bei der Genehmigung der Stufenklausel wider Erwarten Schwierigkeiten machen, so bietet sich eine Umwandlung auch des mit der Automatik ausgestatteten Teils der Anpassungsklausel in einen genehmigungsfreien Leistungsvorbehalt an.

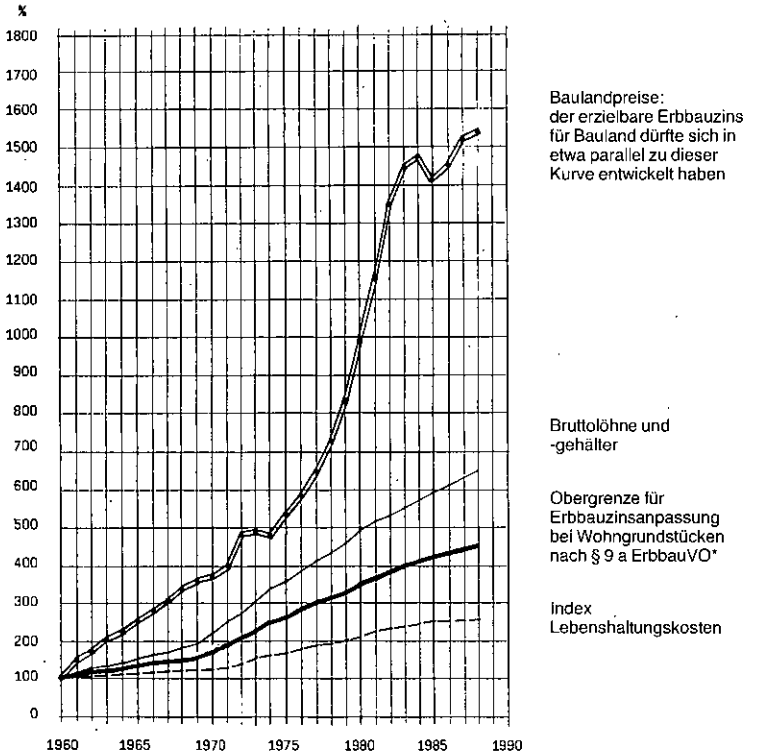
Als weitere Erleichterung kann anstelle von Verhandlungen auch ein einseitiges Bestimmungsrecht der Gemeinde nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) und der im vorstehenden Text (s. unter dieser Ziffer im 4. Abschnitt) aufgeführten Richtlinie vereinbart werden.

Als Ergänzung der Stufenklausel kann man schließlich vorsehen, daß eine Anpassung des Erbbauzinses an den jeweils aktuellen Wert der Bodennut-

zung unabhänigig von Handänderungen jedenfalls alle 30 Jahre (das entspräche einer Generation) oder auch in etwas kürzeren Zeiträumen vorzunehmen ist. Damit ist gewährleistet, daß auch bei juristischen Personen die Stufenanpassung in größeren Abständen greift, daß ferner Umgehungsgeschäfte, mit denen die Tatbestände, die eine Stufenanpassung auslösen, umgangen werden sollen, für den Erbbauberechtigten nur von begrenztem Wert sind, und daß schließlich auch bei natürlichen Personen verhindert wird, daß es durch – möglicherweise mehrfachen – Erbgang nie zu einer Stufenanpassung kommt.

Erbbauzinsanpassung

nach verschiedenen Indices



* Nach Bundesgerichtshof: Mittelwert aus Anstieg der Lebenshaltungskosten (4-Personen-Haushalt mit mittlerem Einkommen) und Anstieg der Bruttolöhne und -gehälter.

Quellen: Bundesbank und Statistisches Bundesamt – eigene Umrechnung in Prozentgrößen

HELMUT CREUTZ

Die Kredit- und Zinspolitik der Bundesbank

Andreas Spangemacher

Der vorliegende Aufsatz untersucht die Kredite der Bundesbank an inländische Kreditinstitute anhand der jeweiligen Jahresendbestände. Den Daten liegen ausschließlich Publikationen der Bundesbank zugrunde.

Diese Daten geben über den Zweck der Bundesbank-Kredite m. E. weitaus bessere Auskunft als die verbalen Aussagen der Bundesbank.

Zweck der Bundesbank-Kredite

Die Zahlen zeigen auf, daß die Kreditinstitute Bundesbank-Kredite benötigen, um das umlaufende Bargeld zu finanzieren und um ihre Mindestreserve-Pflichten bei der Bundesbank zu erfüllen. Diese Sicht widerspricht den Aussagen der Lehrbücher, die insbesondere die Kreditaufnahmen bei der Bundesbank mittels Wechselkredite als Aufnahme fremder Mittel zur eigenen Kreditvergabe ansehen und nach denen die bei der Bundesbank zu unterhaltenen Mindestreserven aus Einlagen der Kunden abzuzweigen sind.

Aufschlußreich ist in diesem Zusammenhang, daß die Bundesbank in ihrem Monatsbericht September 1990 auf Seite 19 ausführt: »... daß neben einer erstmals im August zu unterhaltenden Mindestreserve die gesamte ›Erstausstattung‹ der DDR-Wirtschaft und der Bevölkerung mit Bargeld über die Kreditinstitute in der DDR bereitgestellt und von diesen bei der Bundesbank refinanziert werden mußte.«

Auch wenn die Bundesbank den Verwendungszweck der von ihr bereitgestellten Kredite neben der Mindestreserve nur als Beschaffung zur »Erstausstattung« mit Bargeld angibt, ihre Bilanzen zeigen eindeutig, daß der Zweck ihrer Kreditgewährungen an Kreditinstitute der dauerhaften Finanzierung des Bargeldumlaufs und der Mindestreserve dient.

Diese Feststellung beschreibt den Zweck der Kreditgewährung im wesentlichen, vernachlässigt mit Blick auf die beiden Hauptgrößen der letzten Jahre jedoch Einzelheiten, die im folgenden erläutert werden sollen.

Finanzierung der Kreditzinsen – ein weiterer Kreditzweck

Neben den Positionen »Bargeldumlauf und Mindestreserve« finanziert die Bundesbank auch die von den Banken an die Bundesbank zu zahlenden Zinsen für sämtliche Kreditaufnahmen. Die Finanzierung beginnt bei Zins-

fälligkeit (Verfalltag des Wechsels beim Diskontkredit / Auslauf des Pensionsgeschäfts beim Offenmarktgeschäft mit Rückkaufvereinbarung / Rückzahlungstag beim Lombardkredit) und endet mit dem Umtausch des Bundesbank-Gewinns in »Bank«-Buchgeld, soweit die von den Kreditinstituten gezahlten Zinsen an den Bund abgeführt werden. Zinsanteile, die nicht als Bundesbank-Gewinn an den Bund weitergeleitet werden, sondern als offen ausgewiesene Rücklagen oder stille Reserven bei der Bundesbank verbleiben, sind auf Dauer oder bis zur Auflösung der stillen Reserven von den Banken mittels Bundesbank-Krediten zu finanzieren.

Insgesamt wurden in der Zeit seit der Währungsreform bis einschließlich 1990 67 Mrd. DM Kreditzinsen von den Kreditinstituten an die Bundesbank gezahlt. Hiervon wurden 54 Mrd. DM an den Bund abgeführt und 13 Mrd. DM blieben als Rücklagen und stille Reserven bei der Bundesbank.

Die Aussage, daß die von den Banken zu zahlenden Zinsen in voller Höhe kreditfinanziert werden, geht von der Annahme aus, daß sämtliche Aufwendungen der Bundesbank aus den übrigen Erträgen (insbesondere den ausländischen Einnahmen der verzinslich angelegten Devisenbestände) aufgebracht werden können. Daß diese Annahme realistisch ist, zeigen die vergangenen zehn Jahre, wo allein die Zinseinnahmen von 85 Mrd. DM aus Devisenbeständen 44 Mrd. DM Gesamtaufwendungen der Gewinn- und Verlustrechnung gegenüberstanden.

Eingrenzung der Bargeldfinanzierung

Die Aussage, daß der Bargeldumlauf von den Banken durch Bundesbank-Kredite zu finanzieren ist, trifft zwar grundsätzlich zu, bedarf jedoch der Korrektur.

a) Keine Finanzierung des Münzumlaufs

Der Münzumlauf (Ende 1990 in Höhe von 13 Mrd. DM) ist grundsätzlich nicht von den Banken durch Bundesbank-Kredite auf Dauer zu finanzieren. Im ersten Schritt erwerben zwar die Banken mittels Kreditaufnahme die über die Bundesbank vertriebenen Münzen. Der Bund erhält hierfür im Gegenzug von der Bundesbank Zentralbank-»Buch«-Geld. In aller Regel tauscht der Bund dieses aufgrund seines Münzmonopols erworbene Zentralbank-»Buch«-Geld unmittelbar in »Bank«-Buchgeld um. Durch diesen Tausch erhalten die Banken Zentralbank-»Buch«-Geld, mit dem sie ihrerseits den unmittelbar zuvor aufgenommenen Bundesbank-Kredit tilgen.

b) Keine Doppelfinanzierung der anrechenbaren Kassenbestände

Die von der Bundesbank herausgegebenen Banknoten, soweit sie (seit März 1978) als anrechenbare Kassenbestände auf die Mindestreserve angerechnet werden (Ende 1990 in Höhe von 18 Mrd. DM), sind nicht unter der Rubrik »Banknotenumlauf« zu finanzieren, falls unter der Finanzierung der Mindestreserve das Mindestreserve-Soll (bei der Bundesbank zu unterhaltende Guthaben einschließlich der durchschnittlichen Kassenbestände) verstanden wird.

c) Keine Finanzierung der bei den Banken vorhandenen Münzen

Bei genauer Betrachtung vermindert sich die Finanzierung der Banknoten (soweit sie sich nicht bei inländischen Banken befinden) um den Betrag der Münzen, die von den inländischen Banken bei der Mindestreserve angerechnet werden. Die Höhe dieser Beträge ist nicht bekannt, da diese Zahl nicht erhoben wird. Sie dürfte aber nur einen unbedeutenden Bruchteil der umlaufenden Münzen erreichen.

d) Kürzung der Finanzierung um Devisenbestände

Die Höhe der Kreditfinanzierung des Bargeldumlaufs und der zu unterhaltenden Mindestreserve wird wesentlich beeinflußt durch die von der Bundesbank bilanzierten Devisenpositionen. Hierbei handelt es sich insbesondere um von der Bundesbank erworbene Devisenbestände. In den Jahren 1956 bis 1979 (mit Ausnahme des Jahres 1969) überstiegen die Devisenpositionen den Banknotenumlauf. Während dieser Zeit erfüllten die Mindestreserven u. a. den Zweck, das den Kreditinstituten durch den Devisenverkauf an die Bundesbank zufließende Zentralbankgeld zu binden, soweit es nicht zur Ausweitung des Bargeldumlaufs Verwendung fand. Ab dem Jahre 1980 blieben die Devisenpositionen hinter dem Banknotenumlauf zurück, so daß ab dieser Zeit die Mindestreserve in voller Höhe und der Banknotenumlauf teilweise durch Bundesbank-Kredite zu finanzieren sind. Ende 1990 mußten die Kreditinstitute bei Devisenpositionen in Höhe von 57 Mrd. DM neben der vollen Finanzierung der Mindestreserve über 87 Mrd. DM auch fast zwei Drittel des Banknotenumlaufs (96 Mrd. DM von 149 Mrd. DM) durch Bundesbank-Kredite finanzieren.

Bereitstellung der Bundesbank-Kredite

Die Bundesbank hat hinsichtlich der Höhe der bereitzustellenden Kredite unterschiedliche Grade der Einwirkung:

a) Der von den Banken benötigte Kreditanteil zur Mindestreserve-Erfüllung kann von der Bundesbank durch Veränderung der Reservesätze unmit-

telbar beeinflußt werden. Die Bundesbank hat seit Anfang Oktober 1982 (mit Ausnahme des Zeitraums 1. 5. 86 bis 31. 1. 87) keine Änderung der Reservesätze mit materiellen Auswirkungen mehr vorgenommen. Der Einfluß der Bundesbank auf das Mindestreserve-Soll durch Einlagenerhöhungen oder Einlagenumschichtungen geschieht nur unmittelbar über ihre Zinssignale und ist darüber hinaus von vielen anderen Faktoren abhängig.

b) Der von den Banken benötigte Kreditanteil zur Finanzierung der Kreditzinsen richtet sich

ba) nach der Höhe der Kredite und

bb) nach den von der Bundesbank verlangten Zinssätzen.

Die Kredithöhe ist abhängig vom Bargeldumlauf, der Mindestreserve und den Devisenpositionen.

Über die Höhe der Zinssätze entscheidet allein die Bundesbank, jedoch in dem ihr vom Bundesbankgesetz auferlegten Rahmen.

c) Der von den Banken benötigte Kreditanteil für den Bargeldumlauf entzieht sich fast vollständig der Beeinflussung der Bundesbank. Sie hat nur indirekte Einflußmöglichkeiten, die zudem von ihr zur Erreichung anderer Ziele eingesetzt werden.

Die weitaus größten Auswirkungen auf die Bargeldfinanzierung haben die Devisenan- und -verkäufe der Bundesbank. Ziel dieser Devisentransaktionen ist jedoch nicht die Veränderung des durch die Banken zu finanzierenden Bargeldvolumens, sondern die Glättung der Wechselkursausschläge am DM-Dollar-Markt.

Von der Bundesbank vorgenommene Zinssatzänderungen für ihre Kreditgewährungen beeinflussen aufgrund theoretischer Überlegungen und empirischer Untersuchungen den Bargeldumlauf. So führen steigende Zinsen zu einer Verringerung oder einer abflachenden Steigerung der Bargeldmenge.

Abgesehen von diesen indirekten Einwirkungen hat die Bundesbank praktisch keinerlei Möglichkeiten, die Bargeldmenge zu steuern. Sie muß den Banken in unbegrenzter Höhe Bargeld gegen Kreditgewährung zur Verfügung stellen, da bei ihrer Weigerung die Banken ihrerseits die Ansprüche ihrer Einleger auf jederzeitige Umwandlung fälliger Buchgelder in Bargeld nicht erfüllen könnten. Die unmittelbare Folge wäre der Verlust des Vertrauens in unsere Währung und der Zusammenbruch unseres Geldsystems.

Zu ihrer Einwirkungsmöglichkeit führt die Bundesbank aus: »Die Bundesbank kann weder die Expansion der Geldmenge in beliebiger Weise unmittelbar beschränken, indem sie überschießende Nachfrage der Banken nach Zentralbankguthaben einfach unbefriedigt läßt, noch ist sie in der Lage, eine zu schwache Nachfrage nach Zentralbankgeld durch die Schaf-

fung von Überschußguthaben der Banken so nahtlos auszugleichen, daß die Ausweitung der Geldmenge zu keinem Zeitpunkt hinter den gesteckten Zielen zurückbleibt . . . die Bundesbank kann nur durch entsprechende Gestaltung der Zinskonditionen und sonstigen Bedingungen, zu denen sie laufend Zentralbankguthaben bereitstellt, mittelbar darauf hinwirken, daß die Geldmenge sich in dem angestrebten Rahmen bewegt.« (Sonderdruck der Bundesbank Nr. 7 »Geldpolitische Aufgaben und Instrumente«, Ausgabe Februar 1989, Seite 107).

Hinsichtlich der Art der Kreditgewährung ist die Bundesbank frei zu bestimmen, in welcher Weise und zu welchen Zinssätzen sie Zentralbankgeld bereitstellt. Erfolgte bis 1979 die Kreditgewährung zu rund $^4/_5$ mittels Diskontkredite und zu rund $^1/_5$ mittels Lombardkredite, so eroberte relativ schnell das in 1979 entwickelte Instrument »Offenmarktgeschäft mit Rückkaufvereinbarung« einen erheblichen Anteil der Kreditbereitstellung. Ab 1988 stellt die Bundesbank mehr als die Hälfte ihrer Kredite an inländische Kreditinstitute in Form von Offenmarktgeschäften mit Rückkaufvereinbarung zur Verfügung.

Zinspolitik der Bundesbank

Die Bundesbank realisiert ihre Zinspolitik durch Zinssatzänderungen der Kredite an die Banken, die diese insbesondere zur Finanzierung des Bargeldumlaufs, zur Erfüllung der Mindestreserve und zur Finanzierung der Kreditzinsen benötigen. Bei einer Inanspruchnahme der Zinspolitik zur Konjunkturdämpfung durch Anhebung der Finanzierungskosten wird durch den höheren Zinsertrag, der dem Bund zufließt, die konjunkturdämpfende Maßnahme zum Teil wieder aufgehoben. Seit der Zinsliberalisierung in 1967 hat die Bundesbank keinen direkten Einfluß mehr auf die Zinssätze der Banken mit ihrer Nichtbankkundschaft. Die Bundesbank kann nur noch über die Zinsgestaltung der Kreditzinsen die Zinskosten der Banken für den Bargeldumlauf, die Mindestreserve-Erfüllung und die Kreditzinsfinanzierung beeinflussen. Obwohl per Ende 1990 die Kredite der Bundesbank an die Banken mit 209 Mrd. DM nur knapp 7 Prozent der Kredite der Banken an Nichtbanken über insgesamt 3042 Mrd. DM erreichten, geben die Banken selbst heute, fast 25 Jahre nach der Zinsliberalisierung, nicht nur die effektiven Auswirkungen der Zinssatzänderung der Bundesbank weiter. Die Banken verstehen insbesondere eine Diskontsatzänderung als Zinssignal, das ohne jeden realen Grund grundsätzlich in voller Höhe weitergegeben wird. Dieses Phänomen ist nur auf dem Hintergrund theoretischer Überlegungen verständlich, die zwar ihren Niederschlag in

Lehrbüchern, Vorschriften und Gesetzen gefunden haben, jedoch jeglicher Realität entbehren.

Hintergrund der meines Erachtens falsch gesehenen Rediskontierung ist der Gedanke, daß Banken sich in Höhe des Wechselkredites, den sie durch den Wechselankauf (Diskontierung) ihrem Kunden gewähren, bei der Bundesbank durch Weiterverkauf dieses Wechsels refinanzieren können.

Dieser meines Erachtens falsche Gedanke kommt in vielen Argumenten zum Ausdruck, von denen nur einige stichwortartig aufgeführt werden:

a) sprachliche Argumente:

Rediskontierung, Rediskont, Refinanzierung; »Refinanzierung« lt. Schülerduden: »Aufnahme fremder Mittel, um damit selbst Kredit geben zu können«.

b) gesetzliche Regelungen:

Nach § 19 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbank-Gesetz sollen die von der Bundesbank rediskontierten Wechsel »Handelswechsel« sein. Der Hintergrund des bevorzugten Ankaufs von Handelswechseln ist der Gedanke, daß durch den Wechselankauf der Bundesbank eine reale Waren- oder Dienstleistungslieferung finanziert werden soll.

c) bilanzielle Vorschriften:

Die Bilanzierungsvorschriften für Kreditinstitute gestatten für den Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung eine Kompensation von Diskonterträgen (Zinserträge beim Wechselankauf) mit Rediskontaufwendungen (Zinsaufwendungen beim Weiterverkauf an die Bundesbank).

d) Nichterkennung der Zusammenhänge bei Einzelinstitutsbetrachtung:

Für die einzelne Bank hat in der Praxis die Unterscheidung von Zentralbank-»Buch«-Geld und »Bank«-Buchgeld faktisch keine Bedeutung, da mittels des Geldhandels jederzeit jedes einzelne Kreditinstitut Zentralbank-»Buch«-Geld in »Bank-Buchgeld-unter-Banken« tauschen kann.

All diese Argumentationsketten und auch die herrschende Lehrmeinung verkennen, daß die Rediskontierung nur eine Finanzierungsart des Bargeldumlaufs, der Erfüllung der Mindestreserve und der Finanzierung der Kreditzinsen ist und (abgesehen von der theoretischen Möglichkeit, daß der Wechselkreditnehmer sich den Gegenwert des Wechselkredites in bar auszahlen läßt und dieses Bargeld bei Fälligkeit des Wechsels wieder zur Bundesbank zurückfließt) die Banken keine einzige DM des durch die Rediskontierung erhaltenen Zentralbank-»Buch«-Geldes in normales »Bank«-Buchgeld verwandeln können, das sie für die Zurverfügungstellung des Wechselkredites an ihre Kunden benötigen.

Die von der Bundesbank nur in seltenen Ausnahmen genannten Hauptzwecke ihrer Kreditgewährung: »Finanzierung des Bargeldumlaufs und Erfüllung der Mindestreserve« haben bisher noch keinen Eingang in die herr-

schende Lehrmeinung gefunden. Gerade im Hinblick auf die Schaffung einer europäischen Zentralbank, halte ich es für unabdingbar, die Hintergründe und Auswirkungen der Kredit- und Zinspolitik der Bundesbank auf breiter Front zu diskutieren und seitens aller Beteiligten mit offenen Karten zu spielen. Auch die zur Zeit in der Kreditwirtschaft aufgegriffene Anfrage an die Zweckmäßigkeit der Mindestreserve, könnte aus der im vorliegenden Aufsatz angesprochenen Sichtweise unter einem neuen Blickwinkel gesehen werden.

Von Kreditinstitute zu finanzierende Positionen und ihre Finanzierung

Jahresende	zu finanzierende Positionen: Banknotenumlauf Mrd.DM 1	MR-Soll Mrd.DM 2	Kredit-Zinsen Mrd.DM 3	insges. Mrd.DM 4	Finanzierung durch: Ausland Mrd.DM 5	Kredite an KI Mrd.DM 6	Kreditbereitstellung durch: Diskont % 7	Lombard % 8	Offenmarktg. % 9
1950	8	2		10		6	76	24	
1955	14	4		18	13	5	86	14	
1960	20	12		32	33	2	74	26	
1965	29	14	1	44	31	6	89	11	
1970	36	26	5	67	51	19	91	9	
1975	55	40	7	102	86	9	80	20	
1980	77	53	17	147	75	58	76	13	11
1981	76	52	18	146	71	68	74	9	17
1982	80	50	18	148	75	75	72	16	12
1983	87	53	16	156	74	85	65	16	19
1984	91	56	17	164	73	96	65	8	27
1985	95	59	18	172	71	105	58	2	40
1986	103	56	17	176	74	96	63	3	34
1987	114	66	16	196	106	82	65	1	34
1988	132	69	17	218	73	145	38	8	54
1989	137	72	22	231	52	175	35	3	62
1990	149	87	26	262	57	209	41	3	56

Erläuterungen:

Spalte 1: Nach Abzug der ab 1978 bei der Mindestreserve anzurechnenden Kassenbestände

Spalte 2: Mindestreserve-Soll = bei der Bundesbank zu unterhaltende Einlagen einschließlich der ab 1978 anzurechenbaren Kassenbestände

Spalte 3: Kreditzinsen des laufenden Jahres einschließlich der Kreditzinsen der Vorjahre, soweit sie Rücklagen oder stille Reserven wurden

Spalte 5: Währungsreserven (Devisen einschließlich Gold) und der Saldo aus sonstige Auslandsaktiva und -passiva der Bundesbank

Sp. 5u.6: Die Addition der Finanzierungsarten aus Spalte 5 und 6 ergeben nicht die Gesamtsumme der zu finanzierenden Positionen der Spalte 4. Die jeweiligen Differenzen sind identisch mit den saldierten Positionen der Bundesbankbilanzen, die in dieser Übersicht nicht verarbeitet wurden.

Sp. 7 - 9: Die prozentuale Kreditbereitstellung bezieht sich ausschließlich auf Kredite an Kreditinstitute der Spalte 6

Spalte 7: Diskontkredite über den Ankauf von In- und Auslandswechseln

Spalte 8: Lobardkredite einschließlich Sonderlombard

Spalte 9: Offenmarktgeschäfte mit Rückkaufvereinbarungen

Die neuen Bundesländer entdecken das Erbbaurecht

Josef Hüwe

Heft 210 »Fragen der Freiheit« war dem Thema Erbbaurecht gewidmet. Dort wurde auch über den Beginn einer für die neuen Bundesländer vorgesehenen Erbbaurechts-Initiative des *Seminars für freiheitliche Ordnung e. V.* berichtet. Die 1919 geschaffene Erbbaurechts-Verordnung galt in der DDR nicht, sie ist daher in Ostdeutschland weitgehend unbekannt. Hier hat sich ein Eldorado für Bodenspekulanten aufgetan.

Das *Seminar* übersandte zunächst den Bürgermeistern von ca. sechstausend Städten und Gemeinden ein *Erbbaurechts-Informationsblatt* mit einem Anschreiben, in dem die kostenlose Übersendung eines *Erbbaurechts-Muster-Vertrages* sowie unentgeltliche *mündliche Beratung* angeboten wurde (vgl. Heft 210, S. 5 bis 16). Ferner konnte in einigen *Tageszeitungen (Berlin, Potsdam, Mark Brandenburg)* über die Aktion berichtet werden. Bisher wurden insgesamt ca. 300 Rückmeldungen registriert.

Inzwischen sind die angeforderten Musterverträge verschickt worden. Der im Heft 210 der »Fragen der Freiheit« abgedruckte Entwurf hat noch einige Änderungen erfahren. Außerdem wurde ein besonderes Merkblatt über die Anpassung des Erbbauzinses erstellt* sowie ein *10-Punkte-Katalog »Argumente für das Erbbaurecht als kommunalem Instrument zur Privatisierung von Bodennutzungen«.*

Das starke Interesse an mündlicher Beratung ließ die Sorge aufkommen, wie die wenigen Erbbaurechtsexperten des *Seminars* den Informationsbedarf decken könnten. Das Echo aus der Umgebung *Berlins* war am stärksten. Daher entschied sich der Vorstand dafür, die Einzelberatungen zunächst auf diese Region zu konzentrieren, auch wegen der Auswirkungen der *Hauptstadtfunktion Berlins* auf die Entwicklung der Bodenwerte. Ferner war folgende Überlegung mitentscheidend: Möglichst viele Gemeinden eines Gebietes müßten das Erbbaurecht anwenden, um Investoren, die unbedingt Boden kaufen wollen, die Möglichkeit zu nehmen, in Nachbargemeinden auszuweichen, die Grundstücke verkaufen. Bisher sehen sich viele Gemeinden zwecks Schaffung von Arbeitsplätzen gezwungen, den Wünschen der Investoren nachzugeben, einige vergeben daher grundsätzlich nur Wohngrundstücke im Erbbaurecht, nicht aber Gewerbegrundstücke.

Trotz der Beschränkung intensiver Beratung auf die Umgebung Berlins drohte die Aufgabe, zahlreiche Gemeinden besuchen zu müssen, zeitlich und personell zu einem Problem zu werden. Sämtliche Interessenten aufzusuchen, wäre in absehbarer Zeit unmöglich gewesen. Aus diesem Engpaß führte folgende Idee eines Bürgermeisters heraus: Die monatlich in fast allen Kreisen stattfindenden *Bürgermeister-Dienstbesprechungen* wären ein Forum, in dem über das Erbbaurecht weiter informiert und Fragen beantwortet werden könnten; dort

* Siehe die Beiträge von Fritz Andres und Helmut Creutz in diesem Heft.

wären jeweils 40 bis 60 Bürgermeister oder deren Vertreter gleichzeitig zu erreichen.

Inzwischen konnten Vorstandsmitglieder des *Seminars* auf Bürgermeister-Dienstbesprechungen der an Berlin grenzenden Kreise *Oranienburg, Bernau, Strausberg, Fürstenwalde, Königswusterhausen, Potsdam* und *Nauen* ihr Anliegen vortragen und diskutieren. Weitere Kreisverwaltungen haben Interesse bekundet, ebenso zu verfahren. Zusätzlich will das *Seminar* zwecks gründlicherer Information über das Erbbaurecht und dessen Handhabung im *Land Brandenburg* Tagesseminare durchführen, zu denen Bürgermeister und das Fachpersonal aus jeweils drei Kreisen eingeladen werden sollen. Die Organisation wollen Mitarbeiter der Landratsämter übernehmen.

Neben den Bürgermeister-Dienstbesprechungen wurden in mehreren Orten Einzelgespräche geführt, auch in anderen Bundesländern, zum Beispiel in *Sachsen-Anhalt* und *Thüringen*. In *Halle/Saale* nahmen zwei Vorstandsmitglieder des *Seminars* am 7. 11. 1991 auf Einladung des Präsidiums der Stadtverordnetenversammlung an einer Podiumsdiskussion zum Thema Erbbaurecht teil. Im Kreis *Oschersleben* (Sachsen-Anhalt) konnte eine Bürgermeister-Dienstbesprechung für die Informationsarbeit genutzt werden. Die Städte *Nauen* und *Falkensee (Brandenburg)* wenden übrigens das Erbbaurecht bereits vorrangig an.

Als Gegensatz zur Aufgeschlossenheit in der Mark Brandenburg offenbarte sich bis heute (7. 11. 91) die neue Grundstückspolitik im Land Berlin. Seit Mitte der 70er Jahre wurden in Westberlin landeseigene Grundstücke grundsätzlich nur auf dem Erbbaurechtswege vergeben. Im Rahmen der von der jetzigen Koalitionsregierung CDU/SPD beschlossenen Grundstückspolitik sollen jedoch landeseigene Grundstücke auch verkauft werden. Die Vergabe von Erbbaurechten soll weiterhin soweit vorgenommen werden, wie der Erwerber dies wünscht. Diese Wende erstaunt um so mehr, als die SPD in ihrem Grundsatzprogramm vom 20. 12. 1989 ausdrücklich den Vorrang des Erbbaurechts bei der Grundstücksverfügung anstrebt.

Der Vorstand des *Seminars* hat Mitte Oktober sämtliche 241 Mitglieder des Berliner Abgeordnetenhauses mit einem besonderen Schreiben auf das Erbbaurecht und seine Vorteile hingewiesen. Inzwischen besann sich die SPD-Fraktion wieder auf die erwähnte Grundsatzprogramm-Forderung. Sie setzte sich im Abgeordnetenhaus deutlich von Grundpositionen des Koalitionspartners CDU ab und sprach sich dafür aus, Grundstücke nur noch nach dem Erbbaurecht zu vergeben. Damit könne die Bodenspekulation weitgehend vermieden werden. Die »fast hysterisch zu nennende Spekulationswelle mit Grundstücken« müsse gebrochen werden.

Es bleibt abzuwarten, ob sich die SPD in dieser Frage mit ihrem Koalitionspartner einigen wird. *Finanzsenator Pieroth* (CDU) antwortete am 28. 10. 91 auf eine kleine Anfrage vom »Bündnis 90«, im Senat und im Abgeordnetenhaus werde in Kürze erörtert werden, ob und in welchem Umfang künftig Grundstücke verkauft werden sollen. Wegen der sich abzeichnenden Kontroverse zwischen CDU und SPD hat das *Seminar* Anfang November 91 allen Abgeordneten erneut ein Schreiben zur Frage Grundstücksverkauf oder Vergabe von Erbbaurechten zukommen lassen. Gleichzeitig hat ein Vorstandsmitglied diverse Gespräche mit Mitgliedern der verschiedenen Fraktionen im *Rathaus Schöneberg* geführt.

Die Senatsverwaltung für Finanzen begründet den Vorrang des Verkaufs vor dem Erbbaurechtsweg mit der grundlegenden finanzpolitischen Neuorientierung des Landes Berlin. Ein sich abzeichnendes Ungleichgewicht zwischen Einnahmen und Ausgaben ergebe die Notwendigkeit, die

Einnahmen des Landes Berlin kurzfristig zu erhöhen.

Das ist – neben der Notwendigkeit, rasch Investoren zu gewinnen und somit Arbeitsplätze zu schaffen – auch für viele Gemeinden außerhalb Berlins ein entscheidender Grund, kommunalen Boden zu verkaufen. Diesem Argument begegnen die Erbbaurechts-Akteure des *Seminars* mit folgendem Vorschlag: Die Gemeinde könnte im Rahmen der im Erbbaurechtswege vergebenen Grundstücke Kredite aufnehmen. Zwar sind die über die Erbbauzinsen zu erzielenden Einnahmen zunächst niedriger als die anfallenden Kreditzinsen. Aber dafür könnte – nach entsprechender Vereinbarung mit den Kreditinstituten – die Tilgung der Kreditsumme auf Jahre hinausgeschoben werden. (Beim Boden tritt ja kein Verschleiß ein wie sonst an Investitionsgütern, an Gebäuden und Maschinen.) Zudem würden die Einnahmen aus den Erbbauzinsen steigen, indem diese im Rahmen der Bodenwertsteigerungen von Zeit zu Zeit angepaßt würden. Nach einigen Jahren würde sich aus Erbbauzinseinnahmen und Kredit-Leistungsraten ein Haushaltsüberschuß ergeben.

Bei den zahlreichen mit *Bürgermeistern* sowie Beamten der *Finanzverwaltungen, Liegenschaftsämtern* und *Landratsämtern* geführten Gesprächen ist deutlich geworden, vor welch einem Berg von Problemen man steht. Abgesehen von den bis in die Ämter hineinreichenden Spekulanten-Seilschaften – insbesondere die ungeklärten Eigentumsverhältnisse sind ein wesentliches Handicap. Der Grundsatz »Rückgabe (der Grundstücke) *vor* Entschädigung« hat sich als ökonomische Bremse und sozialökonomische Rücksichtslosigkeit erwiesen.

Weitere Probleme sind entstanden aufgrund einiger unklarer und widersprüchlicher Aussagen in den im Zuge der Vereinigung geschaffenen Gesetzen, dem *Investitionsgesetz*, dem *Vermögensgesetz* und dem *Vermögenszuordnungsgesetz*. Die Möglichkeit, das Erbbaurecht anzuwenden, ist keineswegs für alle Fälle klar geregelt. Schwierig ist auch häufig die Ermittlung der richtigen Boden-Verkehrswerte, nach dem die Höhe der Erbbauzinsen zu berechnen ist. Bodenwert-Leitkarten sind noch nicht überall erstellt worden.

Manche Gemeinden sind mit den neuen Aufgaben schlicht überfordert. Es fehlt qualifiziertes Personal, das sich im Paragraphenwald und in bürokratischen Verfahren westlicher Prägung zurechtfindet. Beamte und Angestellte in den Verwaltungen müssen fast übermenschliches leisten. Eine Gebietsreform soll in Kürze Hilfe und Erleichterung bringen, doch: Die Zusammenlegung kleiner Gemeinden läßt zahlreiche Bürgermeister um ihren Arbeitsplatz bangen. Es ist bewundernswert, wenn in diesen Situationen noch Zeit und Engergie dafür aufgebracht wird, langfristig zu planen und sich in das Erbbaurecht zu vertiefen.

Die Schriftenreihe »*Fragen der Freiheit*« wird über den weiteren Verlauf der Initiative des *Seminars für freiheitliche Ordnung e. V.* berichten.

Zur Ergänzung des Berichtes von Josef Hüwe drucken wir nachfolgend aus der Berliner Zeitung »Der Tagesspiegel« vom 8. 11. 1991 nach:

Verkauf oder Erbbaurecht? – Das ist nicht mehr die Frage

Bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken ist ein Kompromiß in Sicht

CDU und SPD wollen sich bis zur nächsten Woche auf neue Grundsätze zur Vergabe landeseigener Grundstücke an private Investoren einigen. Dabei geht es um die Grundsatzfrage, ob Gewerbeflächen in der Regel verkauft oder aber in Erbpacht vergeben werden. Die jüngste Forderung der Sozialdemokraten, Grundstücke des Landes Berlin grundsätzlich im Erbbaurecht zu vergeben, hatte den Koalitionspartner zunächst unangenehm überrascht, doch deutet der CDU-Fraktionsgeschäftsführer und Vorsitzende des parlamentarischen Vermögensausschusses, *Volker Liepelt,* jetzt Kompromißbereitschaft an.

»Wir wollen die Frage ›Kauf oder Pacht‹ offenhalten und für das künftige Verfahren keine prinzipiellen Grundsätze festlegen«, sagte Liepelt dem *Tagesspiegel.* Eine solche Entscheidung der Regierungsfraktionen liefe allerdings der politischen Linie des Finanzsenators und auch des Regierenden Bürgermeisters entgegen, angesichts der Konkurrenz anderer Wirtschaftsregionen, landeseigene Grundstücke ausdrücklich zum Verkauf anzubieten und auf diese Weise den Bedürfnissen wichtiger Investoren entgegenzukommen.

CDU und SPD sind sich grundsätzlich darin einig, daß die *Vergabe von Erbbaurechten zur Ansiedlung privater Wirtschaftsunternehmen nur dann* in nennenswertem Umfang möglich sein wird, *wenn das brandenburgische Umland sich* einer solchen Vergabepraxis *anschließt.* In der Sitzung des Vermögensausschusses am Mittwoch wies *Finanzsenator Elmar Pieroth* (CDU) auch erneut auf die – seiner Ansicht nach – drohende Abwanderung von Investoren nach Brandenburg hin. In der Ausschußsitzung sprach sich im übrigen nicht nur die Fraktion Bündnis 90/Grüne, sondern überraschend auch die FDP dafür aus, landeseigene Grundstücke in Berlin vermehrt in Erbpacht zu vergeben.

Liepelt wies darauf hin, daß eine flexible Regelung, die sich nicht auf Verkauf oder Erbbaurecht festlegt, die parlamentarische Kontrolle von Grundstücks-Transaktionen des Senats verkompliziert. Denn der Verkauf erfordere eine eng gefaßte Kontrolltätigkeit des Abgeordnetenhauses, das Erbbaurecht eher eine liberale Verfahrensweise. Mit Blick auf die sich hinziehende Diskussion sei es aber dringend notwendig, »zu einem Ergebnis zu kommen«. za

Gesamt-Inhaltsverzeichnis

FRAGEN DER FREIHEIT

Heft 201 bis 213

Das Gesamtverzeichnis der Hefte 1 bis 100 erhalten Sie unentgeltlich, das Gesamtverzeichnis der Hefte 101 bis 200 als Bestandteil des Heftes 200 für DM 10,– beim Sekretariat des Seminars für freiheitliche Ordnung e. V. Badstraße 35, 7325 Bad Boll, Tel. 07164/3573 (nur von 9.00 bis 11.00 Uhr), Fax: 07164/5497.

A. Chronologisches Verzeichnis der Hefte und ihrer Themenschwerpunkte
B. Systematisch-sachliche Inhaltsübersicht
C. Autorenverzeichnis

A. Chronologisches Verzeichnis der Hefte und ihrer Themenschwerpunkte

Jahrgang	Heft	
1989	201	Moderne Stiftungsgedanken
1990	202	Rudolf Steiner und Silvio Gesell – Wegbereiter einer sozialen Zukunft
	203	Währungsunion – Währungstheorie – Währungsgeschichte
	204	Schulfreiheit – jetzt
	205	Was kostet ein Schüler?
	206	Marktwirtschaft ohne Kapitalismus
	207	Europäische Selbstbesinnung
1991	208	Brüderliche Bodenordnung
	209	Wettbewerb in Bildung und Wirtschaft
	210	Das Erbbaurecht – Bodennutzung ohne Spekulation
	211	Notenbankpolitik – Flexibilität und rechtliche Bindung
	212	Das künftige Europäische Währungssystem
	213	Städtebaupolitik

B. Systematisch-sachliche Inhaltsübersicht

I. Zur Schriftenreihe FRAGEN DER FREIHEIT — Heft Seite

II. Die Idee der Freiheit
Philosophie, Denken und Erkennen, Anthropologie, Sozialanthropologie, Soziologie, Methodik des sozialwissenschaftlichen Denkens, Geistesgeschichte, Goetheanismus — Heft Seite

Werner Onken — Silvio Gesell Persönlichkeit und Werk 202 4–38
Hugo Schwenk — Der Dreigliederungsimpuls von Rudolf Steiner 202 39–47

		Heft	Seite
Burkhard Ziemske	Die Ideale der Französischen Revolution und das Grundgesetz	204	40–47
Heinz-Hartmut Vogel	Europäische Selbstbesinnung	207	3– 4
Lothar Vogel	Wissenschaft – Wahrheit – Wirklichkeit Gedanken zu einer sozialen Grundsentenz P. J. Proudhon's	207	5–12
Heinz-Hartmut Vogel	»Wissenschaftlichkeit« als Sparprogramm – Eine Stellungnahme	207	35–39
	Nach dem Ende des Sozialismus	210	47–50
Peter Knauer	Das philosophische Werk von Dieter Suhr	211	40–54
III. Freiheit und Gerechtigkeit: Der Soziale Organismus und die Interdependenz der Ordnungen			
Eckhard Behrens	Stiftungen und Kapitalismus	201	3– 4
Heinz-Hartmut Vogel	Der Stiftungsgedanke	201	5
	Stiftungsunternehmen als ein erster Schritt zur Überwindung des Gegensatzes von Kapital und Arbeit	201	43–44
Bernd Schreitmüller	Wegbereiter für die moderne Sozialgesetzgebung 100 Jahre Carl-Zeiss-Stiftung	201	6– 7
Hugo Schwenk	Der Dreigliederungsimpuls von Rudolf Steiner	202	39–47
Martin Seidel	Die Europäische Gemeinschaft – Auswirkungen auf die Schulen in freier Trägerschaft	205	45–55
Fritz Penserot	Freiheit und Gerechtigkeit für alle durch Überwindung der kapitalistischen Verfälschung im Geldwesen	206	47–58
Eckhard Behrens	Im Hintergrund die Bodenfrage	208	3
Conrad Ferdinand Meyer	Die Söhne Haruns	208	55
Eckhard Behrens	Stiftungsgründungen durch die Treuhandanstalt – Eine vergängliche Chance freiheitlicher Gestaltung	209	54–57
Heinz-Hartmut Vogel	Nach dem Ende des Sozialismus	210	47–50
	Das Jahr 1991	213	3– 4
Beate und Hartmut Dieterich	Grundlagen einer umwelt- und standortgerechten Städtebaupolitik	213	5–24
IV. Das Kulturleben			
1. Die Kulturordnung			
Erwin Stein	Die Gründung der Ständigen Konferenz der Kultusminister – Rückblick eines Beteiligten	204	31–39

		Heft	Seite
Eckhard Behrens	Qualität zum Nulltarif Wirkungen des Bildungswettbewerbs	209	3–17

IV. Das Kulturleben
2. Schule und Schulrecht

Initiative *Freie Pädagogik*	Leipziger Erklärung zur Schulfreiheit	204	3
Eckhard Behrens	Freiheit für das Bildungswesen	204	4–18
Johann Peter Vogel	Eine Verfassungsbestimmung für ein vielfältiges Schulwesen	204	19–30
Knut Müller	Brief der »Initiative Freie Pädagogik«	204	56
Martin Seidel	Die Europäische Gemeinschaft – Auswirkungen auf die Schulen in freier Trägerschaft	205	45–55
Benediktus Hardorp	Schulbauförderung für Schulen in freier Trägerschaft – Eine verfassungsrechtliche Pflicht des Staates?	209	18–37

IV. Das Kulturleben
3. Die Hochschule

Eckhard Behrens	Wettbewerb zwischen den Universitäten um die Studenten	203	71–78
	Mehr Wettbewerb der Hochschulen im Bereich der Lehre durch ökonomische Anreize für die Fakultäten	205	37–44

IV. Das Kulturleben
4. Bildungsplanung

Erwin Stein	Die Gründung der Ständigen Konferenz der Kultusminister – Rückblick eines Beteiligten	204	31–39

IV. Das Kulturleben
5. Bildungsökonomie, Stiftungswesen

Eckhard Behrens	Stiftungen und Kapitalismus	201	3– 4
	Anstöße für das Stiftungswesen	201	45–48
	Warum Bildungsökonomie?	205	3
Rüdiger Haug	Die Ausgaben pro Schüler in staatlichen Schulen – Ermittlungsmethoden und Ergebnisse –	205	4–30
Benediktus Hardorp und Joachim Ramin	Zur wirtschaftlichen Lage und Entwicklung der Freien Waldorf- und Rudolf-Steiner-Schulen im Jahre 1988	205	31–36

		Heft	Seite
Eckhard Behrens	Mehr Wettbewerb der Hochschulen im Bereich der Lehre durch ökonomische Anreize für die Fakultäten	205	37–44
	Qualität zum Nulltarif Wirkungen des Bildungswettbewerbs	209	3–17
Benediktus Hardorp	Schulbauförderung für Schulen in freier Trägerschaft – Eine verfassungsrechtliche Pflicht des Staates?	209	18–37
Eckhard Behrens	Stiftungsgründungen durch die Treuhandanstalt – Eine vergängliche Chance freiheitlicher Gestaltung	209	54–57

V. Das Gemeinwesen
Recht und Rechtsordnung, Staat und Verfassung

Josef Hüwe	DDR – Vom vormundschaftlichen Staat zum Rechtsstaat	202	60–61
Johann Peter Vogel	Eine Verfassungsbestimmung für ein vielfältiges Schulwesen	204	19–30
Erwin Stein	Die Gründung der Ständigen Konferenz der Kultusminister – Rückblick eines Beteiligten	204	31–39
Burkhard Ziemske	Die Ideale der Französischen Revolution und das Grundgesetz	204	40–47
Martin Seidel	Die Europäische Gemeinschaft – Auswirkungen auf die Schulen in freier Trägerschaft	205	45–55
Albrecht Rösler	Zum System einer sozialistischen Bodenordnung – Bodenrecht in der DDR	208	4–27
Benediktus Hardorp	Schulbauförderung für Schulen in freier Trägerschaft – Eine verfassungsrechtliche Pflicht des Staates?	209	18–37
Jobst von Heynitz	Mustervertrag für die Bestellung eines Erbbaurechts	210	17–33
Ludwig Gramlich	Bundesbankinstrumente und -eingriffe aus verfassungs- und verwaltungsrechtlicher Sicht	211	11–27
Peter Knauer	Das philosophische Werk von Dieter Suhr	211	40–54
Eckhard Behrens	Das künftige Europäische Währungssystem	212	3
Ausschuß der Präsidenten der Zentralbanken	Entwurf des Statuts des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank	212	29–53
Heinz-Hartmut Vogel	Das Jahr 1991	213	3– 4

VI. Die Wirtschaft
1. Die Wirtschaftsordnung

		Heft	Seite
Eckhard Behrens	Stiftungen und Kapitalismus	201	3– 4
Heinz-Hartmut Vogel	Der Stiftungsgedanke	201	5
	Stiftungsunternehmen als ein erster Schritt zur Überwindung des Gegensatzes von Kapital und Arbeit	201	43–44
Eckhard Behrens	Anstöße für das Stiftungswesen	201	45–48
Helmut Creutz	Quo vadis DDR und Bundesrepublik? Gibt es einen Dritten Weg?	202	48–59
Roland Geitmann	Von einer Diktatur in die nächste? Bericht von einer Vortragsreise durch die DDR	204	48–55
Eckhard Behrens	Im Hintergrund die Bodenfrage	208	3
Walter Oswalt	Gegen die Macht der Monopole – Die Realität der Marktwirtschaft hat mit dem Modell Walter Euckens nichts gemein. – Zu seinem 100. Geburtstag	209	38–43
Fritz Penserot	Grundsätze der Wirtschaftspolitik	209	44–53
Roland Stimpel	Der durch Subventionen verbaute Wohnungsmarkt	210	34–46
Heinz-Hartmut Vogel	Nach dem Ende des Sozialismus	210	47–50
Fritz Penserot	Bleibt die »Soziale Marktwirtschaft« eine »geniale Leerformel«?	211	55–56

VI. Die Wirtschaft
2. Die Währungsordnung, Geld und Konjunktur

Eckhard Behrens	Der einfache Weg zur Währungsunion	203	3
Fritz Penserot	Währungstheorie und Währungspolitik im Deutschen Reich 1871 bis 1939	203	4–38
Dirk Löhr	Die wirtschafts- und währungspolitische Entwicklung in der Bundesrepublik seit der Währungsreform	203	39–70
	Überwindung des Kapitalismus durch Änderungen im Geldwesen	206	10–34
Hugo Godschalk	Europäische Währungsordnung?	206	35–46
Fritz Penserot	Freiheit und Gerechtigkeit für alle durch Überwindung der kapitalistischen Verfälschung im Geldwesen	206	47–58
Dirk Löhr	Grundbegriffe der Währungspolitik	207	13–27
Hugo Godschalk	Keynes-Plan 1944 und IVA-Plan Silvio Gesells – Grundlagen einer Europäischen Währungsordnung	206	35–46
Fritz Penserot	Statut für eine Europäische Zentralbank	207	28–34
Dirk Löhr	Diskurs mit Prof. Dr. Hajo Riese	207	50–53

		Heft	Seite
Fritz Penserot	Stimmen zur Rücktrittserklärung von Bundesbankchef Karl Otto Pöhl	210	51–52
Eckhard Behrens	Notenbankpolitik – Geldmenge, Geldumlauf und Inflationsrate im Spiegel der Bundesbankberichte	211	3–10
Ludwig Gramlich	Bundesbankinstrumente und -eingriffe aus verfassungs- und verwaltungsrechtlicher Sicht	211	11–27
Hans Hoffmann	Generalversammlung der Schweizerischen Nationalbank 1991	211	28–39
Fritz Penserot	Bleibt die »Soziale Marktwirtschaft« eine »geniale Leerformel«?	211	55–56
Eckhard Behrens	Das künftige Europäische Währungssystem	212	3
Jürgen Bornhövd	Europäische Notenbankinstrumente – rechtlich gebunden oder mit viel Gestaltungsfreiheit?	212	4–20
Eckhard Behrens	Geldmenge im Stop-and-Go-Umlauf Inflationserwartungen können den Geldumlauf verstetigen	212	21–28
Ausschuß der Präsidenten der Zentralbanken	Entwurf des Statuts des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank	212	29–53
Helmut Creutz	Graphische Darstellung verschiedener Indices	213	38
Andreas Spangemacher	Die Kredit- und Zinspolitik der Bundesbank	213	39–45

VI. Die Wirtschaft

3. Der Boden und die Neugestaltung des Bodenrechts

Eckhard Behrens	Bodenordnung in der DDR	205	56–60
Adolf Damaschke	Zur Bodenrechtsreform	207	48–49
Eckhard Behrens	Im Hintergrund die Bodenfrage	208	3
Albrecht Rösler	Zum System einer sozialistischen Bodenordnung – Bodenrecht in der DDR	208	4–27
Fritz Andres	Gedanken zur Bodenreform – Rechtliche Formen und wirtschaftliche Realitäten	208	28–38
Beate Dieterich-Buchwald	Das dänische Beispiel der Bodenwertsteuer	208	39–43
Eckhard Behrens	Brüderliche Bodenordnung	208	44–54
Conrad Ferdinand Meyer	Die Söhne Haruns	208	55
Fritz Andres	Privatisierung der Bodennutzung durch die Vergabe von Erbbaurechten	210	3–16

		Heft	Seite
Jobst von Heynitz	Mustervertrag für die Bestellung eines Erbbaurechts	210	17–33
Roland Stimpel	Der durch Subventionen verbaute Wohnungsmarkt	210	34–46
Eckhard Behrens	Zum Stand der Erbbaurechtskampagne	212	64
Heinz-Hartmut Vogel	Das Jahr 1991	213	3– 4
Beate und Hartmut Dieterich	Grundlagen einer umwelt- und standortgerechten Städtebaupolitik	213	5–24
Fritz Andres	Argumente für das Erbbaurecht als kommunalem Instrument zur Privatisierung von Bodennutzungen	213	25–31
	Die Anpassung des Erbbauzinses	213	32–38
Helmut Creutz	Graphische Darstellung verschiedener Indices	213	38
Josef Hüwe	Die neuen Bundesländer entdecken das Erbbaurecht	213	46–49

VI. Die Wirtschaft

4. Das Arbeitsverhältnis und die Partnerschaft in der Wirtschaft

Heinz-Hartmut Vogel	Stiftungsunternehmen als ein erster Schritt zur Überwindung des Gegensatzes von Kapital und Arbeit	201	43–44

VII. Auseinandersetzung mit dem Marxismus

Eckhard Behrens	Bodenordnung in der DDR	205	56–60
Albrecht Rösler	Zum System einer sozialistischen Bodenordnung – Bodenrecht in der DDR	208	4–27
Heinz-Hartmut Vogel	Nach dem Ende des Sozialismus	210	47–50

VIII. Politik, Zeitkommentare, Extremismus

Eckhard Behrens	Denkanstöße für die DDR und für uns	201	49–56
Hugo Schwenk	Stimme zur Zeit	201	57–59
Eckhard Behrens	Wege in die Soziale Zukunft	202	3
Helmut Creutz	Quo vadis DDR und Bundesrepublik? Gibt es einen Dritten Weg?	202	48–59
Dietmar Feldmer	Leser-Echo: Ein Beispiel aus der DDR	202	59
Josef Hüwe	DDR – Vom vormundschaftlichen Staat zum Rechtsstaat	202	60–61
Eckhard Behrens	Der einfache Weg zur Währungsunion	203	3
Initiative Freie Pädagogik	Leipziger Erklärung zur Schulfreiheit	204	3
Roland Geitmann	Von einer Diktatur in die nächste? Bericht von einer Vortragsreise durch die DDR	204	48–55
Knut Müller	Brief der »Initiative Freie Pädagogik«	204	56

		Heft	Seite
Benediktus Hardorp und Joachim Ramin	Zur wirtschaftlichen Lage und Entwicklung der Freien Waldorf- und Rudolf-Steiner-Schulen im Jahre 1988	205	31–36
Eckhard Behrens	Bodenordnung in der DDR	205	56–60
Cornelia Martin	Dank aus der DDR	205	61
Heinz-Hartmut Vogel	Europäische Selbstbesinnung	207	3–4
	»Wissenschaftlichkeit« als Sparprogramm – Eine Stellungnahme	207	35–39
Eckhard Behrens	Im Hintergrund die Bodenfrage	208	3
	Stiftungsgründungen durch die Treuhandanstalt – Eine vergängliche Chance freiheitlicher Gestaltung	209	54–57
Fritz Andres	Privatisierung der Bodennutzung durch die Vergabe von Erbbaurechten	210	3–16
Roland Stimpel	Der durch Subventionen verbaute Wohnungsmarkt	210	34–46
Heinz-Hartmut Vogel	Nach dem Ende des Sozialismus	210	47–50
Fritz Penserot	Bleibt die »Soziale Marktwirtschaft« eine »geniale Leerformel«?	211	55–56
Eckhard Behrens	Das künftige Europäische Währungssystem	212	3
	Zum Stand der Erbbaurechtskampagne	212	64
Heinz-Hartmut Vogel	Das Jahr 1991	213	3– 4
Helmut Creutz	Graphische Darstellung verschiedener Indices	213	38
Andreas Spangemacher	Die Kredit- und Zinspolitik der Bundesbank	213	39–45
Josef Hüwe	Die neuen Bundesländer entdecken das Erbbaurecht	213	46–49

IX. Umweltprobleme, Ökologie und Landwirtschaft

Beate und Hartmut Dieterich	Grundlagen einer umwelt- und standortgerechten Städtebaupolitik	213	5–24

X. Gesundheitspolitik, Familie, Sozialstaat

Heinz-Hartmut Vogel	»Wissenschaftlichkeit« als Sparprogramm – Eine Stellungnahme	207	35–39
Roland Stimpel	Der durch Subventionen verbaute Wohnungsmarkt	210	34–46
Josef Hüwe	Der unsoziale Sozialstaat	210	56–57

XI. Tagungen und Kolloquien – Tagungsberichte

Knut Müller	Brief der »Initiative Freie Pädagogik«	204	56
Hugo Schwenk	Rudolf Steiner und Silvio Gesell Über die Tagung vom 27. – 29. 10. 1989	204	57–58
	Von der Zuschauer- zur Teilnehmerdemokratie; Tagung vom 10. 3. 1990	204	58–59

		Heft	Seite
Irene Behrens	Marktwirtschaft ohne Kapitalismus Über die Tagung vom 21./22. 4. 1990	204	60–62
Hugo Schwenk	Europäische Währungsunion Über die Tagung vom 12./13. 5. 1990	206	61–63
	Soziale Marktwirtschaft – unsoziale Bodenordnung? Über die Tagung vom 22./23. 9. 1990	207	43–47
Dirk Löhr	Diskurs mit Prof. Dr. Hajo Riese bei den 9. Mündener Gesprächen 20. 10. 1990	207	50–53
Thomas Farfsing	Neuordnung der Krankenversicherung – ökonomischer durch Wettbewerb? Über die Tagung am 10. und 11. 11. 1990	208	56–58
Heinz-Hartmut Vogel	Notenbankpolitik – Flexibilität und rechtliche Bindung. Eindrücke von der Tagung vom 13./14. Juli 1991	211	57–59
Hans Hoffmann	Notenbankpolitik – Flexibilität und rechtliche Bindung. Ein Kommentar zur Tagung vom 13./14. Juli 1991	212	54–57

XII. Gedenktage und Biographisches

Bernd Schreitmüller	Wegbereiter für die moderne Sozialgesetzgebung 100 Jahre Carl-Zeiss-Stiftung	201	6– 7
Werner Schmid	Ernst Abbe (1840–1905), der Begründer der Zeisswerke in Jena	201	8–42
Werner Onken	Silvio Gesell Persönlichkeit und Werk	202	4–38
Hugo Schwenk	Der Dreigliederungsimpuls von Rudolf Steiner	202	39–47
Heinz-Hartmut Vogel	Zum 70. Geburtstag von Frau Helene Vogel-Klingert	203	79–80
Erwin Stein	Die Gründung der Ständigen Konferenz der Kultusminister – Rückblick eines Beteiligten zum 40. Jahrestag	204	31–39
Hugo Godschalk	Keynes-Plan 1944 und IVA-Plan Silvio Gesells – Grundlagen einer Europäischen Währungsordnung?	206	35–46
Eckhard Behrens	Walter Eucken – zum 100. Geburtstag	208	62
Walter Oswalt	Gegen die Macht der Monopole – Die Realität der Marktwirtschaft hat mit dem Modell Walter Euckens nichts gemein. – Zu seinem 100. Geburtstag	209	38–43
Fritz Penserot	Grundsätze der Wirtschaftspolitik	209	44–53
	Stimmen zur Rücktrittserklärung von Bundesbankchef Karl Otto Pöhl	210	51–52

XIII. In memoriam

		Heft	Seite
Jobst von Heynitz und Heinz-Hartmut Vogel	Leben und Werk von Dieter Suhr	206	3– 9
Heinz-Hartmut Vogel	In memoriam Friedrich Salzmann	208	59
Hans Hoffmann	Friedrich Salzmann † 29. 11. 1990	208	60–61
Heinz-Hartmut Vogel	In memoriam Hugo Schwenk	210	58
Eckhard Behrens	Aus der Zusammenarbeit mit Hugo Schwenk	210	59

XIV. Buchbesprechungen

Gerhardus Lang	Karl Snell, Die Schöpfung des Menschen	201	60–63
Josef Hüwe	H.-J. Werner, Geschichte der Freiwirtschaftsbewegung	206	59–60
Werner Onken	Dieter Suhr, The Capitalistic Cost-Benefit-Structure of Money	206	60–61
Josef Hüwe	Dieter Suhr, Der Kapitalismus als monetäres Syndrom	207	40–43
Fritz Penserot	Diether Vogel, Selbstbestimmung und soziale Gerechtigkeit	209	58–60
	Elimar Rosenbohm, Überlegungen zu einer modernen Wirtschafts- und Währungsordnung in der DDR	209	61–62
Gerhardus Lang	Diether Vogel, Selbstbestimmung und soziale Gerechtigkeit	210	53–55
Josef Hüwe	Der unsoziale Sozialstaat – Zu Veröffentlichungen von Jürgen Borchert, Ferdinand Oeter und Dieter Suhr	210	56–57
Johannes Jenetzky	Diether Vogel, Selbstbestimmung und soziale Gerechtigkeit	211	60–61

XV. Verschiedenes

Cornelia Martin	Dank aus der DDR	205	61
Eckhard Behrens	Bitte an die Leser	210	64

C. Autorenverzeichnis

Fritz Andres

Gedanken zur Bodenreform – Rechtliche Formen und wirtschaftliche Realitäten	208	28–38
Privatisierung der Bodennutzung durch die Vergabe von Erbbaurechten	210	3–16
Argumente für das Erbbaurecht als kommunalem Instrument zur Privatisierung von Bodennutzungen	213	25–31
Die Anpassung des Erbbauzinses	213	32–38

Ausschuß der Präsidenten der Zentralbanken

Entwurf des Statuts des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank	212	29–53

	Heft	Seite
Eckhard Behrens		
Stiftungen und Kapitalismus	201	3–4
Anstöße für das Stiftungswesen	201	45–48
Denkanstöße für die DDR und für uns	201	49–56
Wege in die Soziale Zukunft	202	3
Der einfache Weg zur Währungsunion	203	3
Wettbewerb zwischen den Universitäten um die Studenten	203	71–78
Freiheit für das Bildungswesen	204	4–18
Warum Bildungsökonomie?	205	3
Mehr Wettbewerb der Hochschulen im Bereich der Lehre durch ökonomische Anreize für die Fakultäten	205	37–44
Bodenordnung in der DDR	205	56–60
Im Hintergrund die Bodenfrage	208	3
Brüderliche Bodenordnung	208	44–54
Walter Eucken – zum 100. Geburtstag	208	62
Qualität zum Nulltarif – Wirkungen des Bildungswettbewerbs	209	3–17
Stiftungsgründungen durch die Treuhandanstalt – Eine vergängliche Chance freiheitlicher Gestaltung	209	54–57
Aus der Zusammenarbeit mit Hugo Schwenk	210	59
Bitte an die Leser	210	64
Notenbankpolitik – Geldmenge, Geldumlauf und Inflationsrate im Spiegel der Bundesbankberichte	211	3–10
Das künftige Europäische Währungssystem	212	3
Geldmenge im Stop-and-Go-Umlauf Inflationserwartungen können den Geldumlauf verstetigen	212	21–28
Zum Stand der Erbbaurechtskampagne	212	64
Irene Behrens		
Marktwirtschaft ohne Kapitalismus Bericht über die Tagung vom 21./22. 4. 1990	204	60–62
Jürgen Bornhövd		
Europäische Notenbankinstrumente – rechtlich gebunden oder mit viel Gestaltungsfreiheit?	212	4–20
Helmut Creutz		
Quo vadis DDR und Bundesrepublik? Gibt es einen Dritten Weg?	202	48–59
Graphische Darstellung verschiedener Indices	213	38
Adolf Damaschke		
Zur Bodenrechtsreform	207	48–49
Beate Dieterich-Buchwald		
Das dänische Beispiel der Bodenwertsteuer	208	39–43
Beate und Hartmut Dieterich		
Grundlagen einer umwelt- und standortgerechten Städtebaupolitik	213	5–24

	Heft	Seite
Thomas Farfsing		
Neuordnung der Krankenversicherung – ökonomischer durch Wettbewerb? – Über die Tagung am 10. und 11. 11. 1990	208	56–58
Dietmar Feldmer		
Leser-Echo: Ein Beispiel aus der DDR	202	59
Roland Geitmann		
Von einer Diktatur in die nächste? Bericht von einer Vortragsreise durch die DDR	204	48–55
Hugo Godschalk		
Keynes-Plan 1944 und IVA-Plan Silvio Gesells – Grundlagen einer Europäischen Währungsordnung?	206	35–46
Ludwig Gramlich		
Bundesbankinstrumente und -eingriffe aus verfassungs- und verwaltungsrechtlicher Sicht	211	11–27
Rüdiger Haug		
Die Ausgaben pro Schüler in staatlichen Schulen – Ermittlungsmethoden und Ergebnisse	205	4–30
Benediktus Hardorp und Joachim Ramin		
Zur wirtschaftlichen Lage und Entwicklung der Freien Waldorf- und Rudolf-Steiner-Schulen im Jahre 1988	205	31–36
Benediktus Hardorp		
Schulbauförderung für Schulen in freier Trägerschaft – Eine verfassungsrechtliche Pflicht des Staates?	209	18–37
Jobst von Heynitz und Heinz-Hartmut Vogel		
Leben und Werk von Dieter Suhr	206	3– 9
Jobst von Heynitz		
Mustervertrag für die Bestellung eines Erbbaurechts	210	17–33
Hans Hoffmann		
Friedrich Salzmann † 29. 11. 1990	208	60–61
Generalversammlung der Schweizerischen Nationalbank '91	211	28–39
Notenbankpolitik – Flexibilität und rechtliche Bindung. Ein Kommentar zur Tagung vom 13./14. Juli 1991	212	54–57
Josef Hüwe		
DDR – Vom vormundschaftlichen Staat zum Rechtsstaat	202	60–61
H.-J. Werner, Geschichte der Freiwirtschaftsbewegung	206	59–60
Dieter Suhr, Der Kapitalismus als monetäres Syndrom	207	40–43
Der unsoziale Sozialstaat – Zu Veröffentlichungen von Jürgen Borchert, Ferdinand Oeter und Dieter Suhr	210	56–57
Die neuen Bundesländer entdecken das Erbbaurecht	213	46–49

	Heft	Seite
Initiative Freie Pädagogik		
Leipziger Erklärung zur Schulfreiheit	204	3
Johannes Jenetzky		
Diether Vogel, Selbstbestimmung und soziale Gerechtigkeit	211	60–61
Peter Knauer		
Das philosophische Werk von Dieter Suhr	211	40–54
Gerhardus Lang		
Karl Snell, Die Schöpfung des Menschen	201	60–63
Diether Vogel, Selbstbestimmung und soziale Gerechtigkeit	210	53–55
Dirk Löhr		
Die wirtschafts- und währungspolitische Entwicklung in der Bundesrepublik seit der Währungsreform	203	39–70
Überwindung des Kapitalismus durch Änderungen im Geldwesen	206	10–34
Grundbegriffe der Währungspolitik	207	13–27
Diskurs mit Prof. Dr. Hajo Riese Bericht über die 9. Mündener Gespräche	207	50–53
Cornelia Martin		
Dank aus der DDR	205	61
Conrad Ferdinand Meyer		
Die Söhne Haruns	208	55
Knut Müller		
Brief der »Initiative Freie Pädagogik«, Leipzig	204	56
Werner Onken		
Silvio Gesell – Persönlichkeit und Werk	202	4–38
Dieter Suhr, The Capitalistic Cost-Benefit-Structure of Money	206	60–61
Walter Oswalt		
Gegen die Macht der Monopole – Die Realität der Marktwirtschaft hat mit dem Modell Walter Euckens nichts gemein. – Zu seinem 100. Geburtstag	209	38–43
Fritz Penserot		
Währungstheorie und Währungspolitik im Deutschen Reich 1871 bis 1939	203	4–38
Freiheit und Gerechtigkeit für alle durch Überwindung der kapitalistischen Verfälschung im Geldwesen	206	47–58
Statut für eine Europäische Zentralbank	207	28–34
Grundsätze der Wirtschaftspolitik	209	44–53
Diether Vogel, Selbstbestimmung und soziale Gerechtigkeit	209	58–60

	Heft	Seite
Elimar Rosenbohm, Überlegungen zu einer modernen Wirtschafts- und Währungsordnung in der DDR	209	61–62
Stimmen zur Rücktrittserklärung von Bundesbankchef Karl Otto Pöhl	210	51–52
Bleibt die »Soziale Marktwirtschaft« eine »geniale Leerformel«?	211	55–56
Joachim Ramin und Benediktus Hardorp		
Zur wirtschaftlichen Lage und Entwicklung der Freien Waldorf- und Rudolf-Steiner-Schulen im Jahre 1988	205	31–36
Albrecht Rösler		
Zum System einer sozialistischen Bodenordnung – Bodenrecht in der DDR	208	4–27
Werner Schmid		
Ernst Abbe, der Begründer der Zeisswerke in Jena	201	8–42
Bernd Schreitmüller		
Wegbereiter für die moderne Sozialgesetzgebung 100 Jahre Carl-Zeiss-Stiftung am 19. Mai 1989	201	6– 7
Hugo Schwenk		
Stimme zur Zeit	201	57–59
Der Dreigliederungsimpuls von Rudolf Steiner	202	39–47
Rudolf Steiner und Silvio Gesell Über die Tagung vom 27.–29. 10. 1989	204	57–58
Von der Zuschauer- zur Teilnehmerdemokratie Bericht über die Tagung vom 10. 3. 1990	204	58–59
Europäische Währungsunion Über die Tagung vom 12./13. 5. 1990	206	61–63
Soziale Marktwirtschaft – unsoziale Bodenordnung? Über die Tagung vom 22./23. 9. 1990	207	43–47
Martin Seidel		
Die Europäische Gemeinschaft – Auswirkungen auf die Schulen in freier Trägerschaft	205	45–55
Andreas Spangemacher		
Die Kredit- und Zinspolitik der Bundesbank	213	39–45
Erwin Stein		
Die Gründung der Ständigen Konferenz der Kultusminister – Rückblick eines Beteiligten	204	31–39
Roland Stimpel		
Der durch Subventionen verbaute Wohnungsmarkt	210	34–46
Heinz-Hartmut Vogel		
Der Stiftungsgedanke	201	5
Stiftungsunternehmen als ein erster Schritt zur Überwindung des Gegensatzes von Kapital und Arbeit	201	43–44
Zum 70. Geburtstag von Frau Helene Vogel-Klingert	203	79–80

	Heft	Seite
Heinz-Hartmut Vogel und Jobst von Heynitz		
Leben und Werk von Dieter Suhr	206	3–9
Heinz-Hartmut Vogel		
Europäische Selbstbesinnung	207	3–4
»Wissenschaftlichkeit« als Sparprogramm		
Eine gesundheitspolitische Stellungnahme	207	35–39
In memoriam Friedrich Salzmann	208	59
Nach dem Ende des Sozialismus	210	47–50
In memoriam Hugo Schwenk	210	58
Notenbankpolitik – Flexibilität und rechtliche Bindung		
Eindrücke von der Tagung vom 13./14. Juli 1991	211	57–59
Das Jahr 1991	213	3– 4
Johann Peter Vogel		
Eine Verfassungsbestimmung für ein vielfältiges Schulwesen	204	19–30
Lothar Vogel		
Wissenschaft – Wahrheit – Wirklichkeit		
Gedanken zu einer sozialen Grundsentenz P. J. Proudhon's	207	5–12
Burkhard Ziemske		
Die Ideale der Französischen Revolution und das Grundgesetz	204	40–47

Bezugsbedingungen der Schriftenreihe Fragen der Freiheit

Etwa zwei Drittel aller bisher erschienenen Hefte sind noch lieferbar.

Hefte Nr. 1–50		5,00
Hefte Nr. 51–100		6,50
Hefte ab Nr. 101		10,00
Doppelhefte jeweils DM 8,00, DM 9,50, DM 15,00		
Sonderangebot zum Kennenlernen:		
Hefte 185, 200 und 201	zusammen	15,00
Der Jahrgang 1990 umfaßt die Hefte 202–207	zusammen	48,00
Der Jahrgang 1991 umfaßt die Hefte 208–213	zusammen	60,00
Abonnement pro Jahr		60,00
Sammelmappen für Fragen der Freiheit mit Jahrgangs-Aufdruck		10,00

Alle Preise verstehen sich einschließlich MwSt, aber zuzüglich eines Versandkostenbeitrags. Beim geschlossenen Bezug eines Jahrgangs und beim Abonnement werden keine zusätzlichen Versandkosten berechnet.

Unentgeltlich erhalten Sie auf Wunsch
- Prospekt »Ziele und Angebote«, auch in hoher Stückzahl zur Weitergabe
- Prospekt »Grundlagen und Ziele«, auch in hoher Stückzahl zur Weitergabe
- Kopie einer Kurzdarstellung der Geschichte des SEMINARs

Seminar für freiheitliche Ordnung e. V.
Badstr. 35, W-7325 Bad Boll, Tel. (07164) 3573, Fax (07164) 5497

Die mitarbeitenden Autoren tragen die Verantwortung für ihre Beiträge selbst.

Für nichtverlangte Manuskripte kann keine Gewähr übernommen werden.

Gesamtinhaltsverzeichnis der in »Fragen der Freiheit« erschienenen Beiträge kann angefordert werden.

Zweimonatsschrift »Fragen der Freiheit«
Herausgeber: Seminar für freiheitliche Ordnung e.V.
Begründet durch Diether Vogel †, Lothar Vogel,
Heinz-Hartmut Vogel

Bezug: Seminar für freiheitliche Ordnung e.V.,
D-7325 Boll, Badstr. 35, Telefon (0 71 64) 35 73

Preis: Jahresabonnement DM 60,—, sfr. 60,—, ö.S. 500,—
(einschließlich Versandkosten)

Wer die steuerlich als gemeinnützig anerkannte Arbeit des Seminars für freiheitliche Ordnung e.V. als *förderndes Mitglied* mit einem Mindestbeitrag von DM 90,— (sfr. 90,—/ ö. S. 750) pro Jahr unterstützt, wird über die Arbeitsergebnisse durch die regelmäßige, *unentgeltliche* Lieferung der »Fragen der Freiheit« informiert.

Einzelhefte: DM 10,— sfr. 10,—, ö.S. 80,— (zuzügl. Versandkosten)

Sammelmappen: jeweils für 1 Jahr DM 10,—, sfr. 10,—, ö.S. 85,—
zuzügl. Versandkosten. Abonnement möglich

Bank: Kreissparkasse Göppingen Nr. 20 011 (BLZ 610 500 00)
Raiffeisenbank Boll Nr. 482 999 004 (BLZ 600 697 66)

Postscheck: Frankfurt am Main 26 14 04-602
Schweiz: Postscheckamt Bern 30-30 731/9
Österreich: Postsparkassenamt Wien 7 939 686

Nachdruck, auch auszugsweise, mit Genehmigung des Herausgebers.

Graphische Gestaltung: Fred Stolle, CH Zürich-Zollikerberg, Weiherweg 4
Altgeorgisch-Byzantinisches Motiv

Motto: Novalis, aus „Fragmente"

ISSN 0015–928 X
Kaisser-Druck GmbH, 7335 Salach
Printed in Germany