# Fragen der Freiheit

April–Juni 1996
Heft 239

# Bodenordnung und Frieden

Gottes ist der Orient!
Gottes ist der Okzident!
Nord- und südliches Gelände
Ruht im Frieden seiner Hände.

Goethe

# FRAGEN DER FREIHEIT

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

Folge 239

April–Juni 1996

seit 1957

Herausgegeben vom Seminar für freiheitliche Ordnung e.V.
Badstraße 35, D-73087 Bad Boll, Telefon (0 71 64) 35 73

# Inhaltsverzeichnis

Seite

*Fritz Andres*
Zur Bedeutung der Bodenfrage für den Frieden in der Welt . 3–5

*Christian Schmidt-Häuer*
Der Krieg ums Öl . . . . . 6–21

*Silvio Gesell*
Freikohle – die Formel für den Frieden in Oberschlesien . . 22–23

*Roland Geitmann*
Ist die Verweigerung von Rückgabeansprüchen für Betroffene der Bodenreform in der SBZ von 1945–49 ungerecht? . . . . . 24–32

*Eckhard Behrens*
Soziale Marktwirtschaft und Bodenordnung . . . . . 33–36

*Unabhängige Arbeitsgruppe des Volksheimstättenwerks e.V.*
Reform der Grundsteuer . . . . . 36–44

*Fritz Andres*
Das Erbbaurecht als Instrument der kommunalen Bodenpolitik . . . . . 45–59

*Seminar für freiheitliche Ordnung*
Tätigkeitsbericht 1995 . . . . . 60–64

Die Mitwirkenden dieses Heftes . . . . . 64

# Zur Bedeutung der Bodenfrage für den Frieden in der Welt

*Fritz Andres*

Wer den Frieden zwischen den Menschen und Völkern herbeiwünscht, muß sich mit den Ursachen der Kriege befassen. Wer dabei die Bodenfrage außer acht läßt, läuft Gefahr, sein und seiner Zeitgenossen Augenmerk auf Randerscheinungen zu richten und dadurch ungewollt von den Hauptursachen abzulenken.

Dabei muß die Bodenfrage heute allerdings von ihrem Gegenstand her in dem erweiterten Sinne aufgefaßt werden, der durch die fortschreitende Verknappung der natürlichen Gegebenheiten geboten ist: Sie umfaßt dann nicht mehr nur das Verhältnis des Menschen zum Boden selbst, sondern zur Natur überhaupt, also auch sein Verhältnis zu Wasser und Luft, zu Bodenschätzen und Rohstoffen, zur Pflanzen- und Tierwelt sowie zur Natur als Aufnahmemedium menschlicher Hinterlassenschaften wie z. B. Müll und $CO_2$.[1])

Das ganze Feld der Ökologie, das damit bezeichnet ist, hängt mit der Friedensfrage insofern zusammen, als überall dort, wo der menschlichen Tätigkeit zur Natur hin Grenzen gezogen sind oder werden müssen (Ökologie), hinsichtlich der Nutzung der nun knapp gewordenen Naturreiche und -güter zwangsläufig Verteilungsprobleme entstehen, die gewaltsam, letztlich durch Krieg entschieden werden, wenn es nicht gelingt, sie im Rahmen einer weltweit als gerecht empfundenen und daher akzeptierten Verteilungsordnung zu lösen.

Eine solche Verteilungsordnung hat die doppelte Aufgabe, die ökologisch vertretbare Verteilungsmasse nach dem Maßstab der Effizienz gegen laufende Entgelte auf die Nutzer zu verteilen und zugleich dafür zu sorgen, daß diese Entgelte nach dem Maßstab der Gleichheit auf alle Menschen zurückverteilt werden. Der finanzielle Ausgleich durch die Rückverteilung wird dann jedem Menschen einen gleichen wirtschaftlichen Anteil an den Gütern der Erde verschaffen und damit für eine allgemeine (friedensstiftende!) Akzeptanz der Verteilungsordnung sorgen, die tatsächliche Verteilung nach Nutzungsentgelten wird diese Güter an die Stellen ihrer effizientesten Verwendung bringen und so der ökologischen Forderung nach sparsamem Gebrauch der natürlichen Ressourcen Rechnung tragen.[3])

---

[1]) Trotzdem ist es auch heute wichtig, die Bodenfrage im engeren Sinne zu betonen, und zwar nicht nur wegen der Bedeutung des Bodens als Lebensgrundlage, sondern auch wegen des methodischen Rüstzeugs, das in früheren Zeiten von Bodenreformern und anderen erarbeitet, trotz seiner weitgehenden Übertragbarkeit auf andere Umweltbereiche bisher aber von der Ökologie und der Umweltökonomie kaum zur Kenntnis genommen wurde.

Schon immer war die Knappheit des Bodens, der Bodenschätze usw. eine der wesentlichen Ursachen der Kriege. Ein »Volk ohne Raum« zu sein, den »Lebensraum im Osten« zu benötigen oder die Ölquellen Kuweits oder Bakus[2]) für sich zu beanspruchen, diese und ähnliche, erklärte oder verschwiegene Gründe waren bis in die Gegenwart hinein ausreichend, um einen Krieg vom Zaun zu brechen. Auch führt z. B. die Knappheit des Wassers heute in verschiedenen Weltgegenden zu gefährlichen Konflikten oder verschärft sie, etwa im Verhältnis der Türkei, in der Euphrat und Tigris entspringen, zu Syrien und Irak, durch die diese Ströme fließen, oder im Verhältnis zwischen Israel, Jordanien und den Palästinensern, wo es auch um die Nutzung des Sees Genezareth bzw. um unterirdische Wasserreservoire im Westjordanland geht.

In den Industrieländern erzwingen die neuen Knappheiten eine tiefgreifende Umstellung der Produktionsstrukturen – deren ökologischen Umbau – und den Abschied von Verbrauchsgewohnheiten, die jeder, der allgemeinen Trägheit folgend, lieber so weit wie möglich von sich schiebt und eher anderen – Zeitgenossen oder späteren Generationen – als sich selbst zumuten will. Das führt zu neuen, auch intertemporalen Verteilungskonflikten bzw. verschärft die bestehenden.

Vor diesem Hintergrund wird auch die z. T. extreme Ungleichheit bei der Inanspruchnahme der Natur durch die Menschen zu einem nicht länger hinnehmbaren Problem: so wird beispielsweise die Assimilationskapazität der Atmosphäre für $CO_2$ nicht nur insgesamt überbeansprucht, was zum Treibhauseffekt führt, sondern auch zu sehr ungleichen Anteilen, nämlich von den Industriestaaten, d. h. von 20 % der Erdbevölkerung, mit 80 %! – eine Ungleichheit der Verteilung, die auf Dauer nicht aufrechterhalten werden bzw. nicht ohne finanziellen Ausgleich zwischen Nord und Süd bleiben kann, selbst wenn eine Gesamtreduzierung in wünschenswertem Umfang gelingen sollte. Denn die Begrenzung des $CO_2$-Ausstoßes auf eine nachhaltig vertretbare Menge erfordert Produktions- und Konsumverzicht oder jedenfalls Vermeidungsaufwand, der nicht zur Folge haben kann, daß die ökonomischen Vorteile der zulässig gebliebenen Emissionen bei deren Emittenten verbleiben.

Die Vermutung liegt nahe, daß Verteilungskonflikte mit der Abnahme der Verteilungsmasse an Brisanz zunehmen. Die Erfahrung prosperierender Wirtschaften, daß solche Konflikte bei wachsender Verteilungsmasse leichter zu regeln sind als in Phasen der Stagnation, gilt auch nach der anderen Seite hin: die Konflikte werden bei schrumpfender Verteilungsmasse schär-

[2]) s. dazu den Beitrag von Schmidt-Häuer in diesem Heft.

fer! Ein steigender Vermeidungsaufwand wirkt in die gleiche Richtung. Und die überkommenen Ungleichheiten der Verteilung werden dann ebenfalls immer weniger hingenommen werden. Das alles bedeutet, daß die Kriegsgefahr wächst, wenn es nicht gelingt, Verteilungsverfahren über die Grenzen hinweg weltweit zu etablieren, die von allen Völkern, ja von allen Menschen als gerecht empfunden und daher akzeptiert und als verbindlich anerkannt werden. Wir brauchen also für die Nutzung der Natur eine Verteilungsordnung, die einerseits für einen effizienten Umgang mit den knappen Ressourcen sorgt – denn auch Verschwendung wird immer weniger geduldet werden –, die aber zugleich auch das Menschenrecht jedes Einzelnen auf gleiche Teilhabe an den Gütern der Natur so offensichtlich gewährleistet, daß jeder Verstoß eines Einzelnen oder eines Landes dagegen sofort als das angesehen wird, was er *dann* auch ist: als eine Kriegserklärung gegen die *gesamte* Menschheit! Nur eine solche Verteilungsordnung kann uns vor den Konflikten bewahren, in die uns vor allem die neuen ökologischen Knappheiten sonst unweigerlich stürzen werden.[3]).

---

Nach einigen unmittelbar die Verteilungsproblematik des Bodens und der Bodenschätze behandelnden Beiträgen wird in diesem Heft mit Artikeln zur Reform der Grundsteuer und zum Erbbaurecht auf die beiden Wege verwiesen, die hier und heute zur Neuordnung des Verhältnisses des Menschen zum Boden beschritten werden können.

[3]) Die Grundlagen einer solchen Verteilungsordnung sind für den Boden in »Fragen der Freiheit« Heft 215 (Positionspapier des Seminars für freiheitliche Ordnung zur Reform der Bodenordnung), für die Bodenschätze und Rohstoffe in Heft 222 (Eckhard Behrens: Ökologische Rohstoffwirtschaft) und im übrigen in Heft 232/233 (Fritz Andres: Zur Nutzung des Bodens, der Bodenschätze und der Umwelt) dargestellt.

# Kalter Krieg ums Öl*)

*Christian Schmidt-Häuer*

*In Aserbajdschan belauern sich Russen und Amerikaner. Es geht um die Ölfelder unter dem Kaspischen Meer vor Baku. Die USA wollen sich Ressourcen sichern. Rußland fürchtet um seinen Einfluß im Süden der GUS. Gegen Dollars stehen Panzer.*

Johnny Burrough aus Texas lebt auf einer Insel im Kaspischen Meer. Wenn bei Baku die Sonne versinkt und alles um ihn in goldgelbenen Farben leuchtet, dann wird Johnny schon mal weich. Wehmütig denkt er an die Big Macs in Lake Jackson, 65 Meilen vor Houston.

Könnte er sich wenigstens mit einem saftigen Gulasch und frischem Topfkuchen bei Ira Wilhelmi trösten. Aber er darf nicht. Ira, die Aserbajdschanerin mit einem österreichischen Vorfahren, den es vor hundert Jahren beim ersten Ölboom nach Baku gezogen hatte, lebt auf derselben Insel wie Johnny. Aber sie können nicht zusammenkommen. Welten liegen zwischen ihnen.

Johnny, der Mittfünfziger, verbrachte sein Leben in den Ölfeldern von Texas und Alaska. Nun hat ihn Pennzoil aus der Pension auf die kanariengelbe Gasverdichteranlage gelockt, die der amerikanische Ölriese auf einer aserbajdschanischen Plattform errichten ließ. So sieht Johnny 35 Tage lang nur den Kompressor und das Meer, bevor er jeweils für 21 Tage nach Texas fliegen darf.

Johnnys Modul-Insel ist durch Schlagbaum und amerikanische Wachmänner strikt abgeriegelt von der übrigen Ansiedlung mitten im größten Binnenmeer der Welt. Die Stadt auf Stelzen, die sich gleich hinterm gelben Schlagbaum rostend durch die flache See schlängelt, heißt »Öl-Steine«. Auf bröckligen Betonpfeilern, löchrigem Asphalt, verteerten Bohlen winden sich 181 Kilometer Fahrbahn vorbei an Förderpumpen und Schiffsgerippen, Bohrgerümpel, Wohnblöcken, Bäckerei und Limonadenfabrik.

Ira Wilhelmi hat da nicht viel zu träumen. Sie lebt in einer neunstöckigen Wohnruine, zusammen mit 500 anderen Frauen. Sie leitet eine Kantine der »Stadt«, die 5000 Menschen speisen muß – Arbeiter, die noch immer Millionen Tonnen pro Jahr mit den Methoden der ersten Öl-Steinzeit aus dem Meer holen.

Johnny und Ira sind zwei Rädchen in einer immer höher tourenden Auseinandersetzung um Energiereserven, die auf den »Öl-Steinen« zum ersten Mal angezapft worden waren. Hier begannen die Bohrungen im Kaspischen Meer, wo man am 7. November 1949 auf die erste Springquelle stieß. Doch

*) Abdruck aus »Die Zeit« vom 16. Juni 1995 mit freundlicher Genehmigung des Autors.

weil Moskau allein auf die wenig später entdeckten riesigen Ölfelder Westsibiriens setzte, ist der kaspische Raum erst seit dem Ende der Sowjetunion zum Magnetfeld geworden.

Vor allem amerikanische Ölkonzerne haben in dieser Region Anker geworfen, weil der Westen sein Wachstum nur durch billige Rohstoffreserven halten kann. Und Aserbajdschan, das durch sowjetische Mißwirtschaft und den Krieg mit Armenien um die Enklave Berg-Karabach verarmt ist, läßt seinen unterirdischen Reichtum auf Pump fördern, um sich durch die Verflechtung mit westlichen Mächten und Multis der russischen Vorherrschaft zu entziehen.

So wächst, weitgehend unbeachtet von der europäischen Öffentlichkeit, am Kaspischen Meer eine neue Ost-West-Konfrontation heran. Amerikaner und Russen ringen um wirtschaftliche Ressourcen und geostrategische Positionen. Wieder ist es ein great game, wie schon im 19. Jahrhundert, als Russen und Briten um Einfluß im mittelasiatisch-persischen Machtvakuum stritten. Damals hatte der britische Oberst James Stoddart den Begriff vom »großen Spiel« geprägt; er wurde 1842 im Emirat von Buchara wegen Infiltration exekutiert.

Johnny starrt zum Regenbogen, der sich über die Ölteppiche spannt. Schnell kommt der große Geldregen nicht gerade. Pennzoils Verdichteranlage liefert Aserbajdschan heute Gas – das früher bei der Ölförderung in die Umwelt strömte – mit einem Tageswert von über 200000 Dollar an die 78 Kilometer entfernte Küste. Aber die vereinbarten 150 Millionen Dollar für die Kompressorstation hat Baku noch immer nicht bezahlt.

Doch Pennzoil und die anderen harren aus. Sie nehmen die Händel mit den aserbajdschanischen Clans in Kauf, stören sich auch nicht am Widerstand aus Rußland: Das Militär übt sich in Drohgebärden, Außenminister Kosyrew versendet Protestnoten gegen die angebliche Verletzung des Seerechts, und Ministerpräsident Tschernomyrdin pocht für sein Moskauer Öl- und Gasimperium auf Vorherrschaft über die künftigen Pipelines. Alle wissen: Die Kaspische Senke, die den Kaukasus von Mittelasien trennt, wird zu einem neuen Kuwait werden – im besten wie im schlimmsten Falle. 32 Milliarden Barrel hochwertiges Öl warten dort in einem Raum, der noch nicht eingebunden ist ins Geflecht internationaler Beziehungen. Aserbajdschan gehört weder zur Organisation erdölexportierender Länder (Opec) noch zur Organisation der entwickelten Staaten (OECD).

Die Öl- und Gasreserven in den drei ehemaligen Sowjetrepubliken am Kaspischen Meer – Aserbajdschan, Kasachstan, Turkmenistan – haben bereits jetzt westliche Zusagen über Investitionen in Höhe von 30 Milliarden Dollar angezogen. Rußland hat der Konkurrenz im Hinterhof Putschversuche in Baku und Militärstützpunkte in Armenien und Georgien entgegenge-

Fördertürme vor Baku: Das ausgepumpte Land setzt auf Multis aus dem Westen. Amoco, Pennzoil, Exxon, BP und andere investieren Milliarden.

setzt. Und schon wird das Terrain für die künftigen Pipelines bestellt – der Kreml verlangt exklusive Trassen durch Rußland, der Westen möchte das Öl über die Türkei verschicken. Moskaus gnadenlose Attacke auf Tschetschenien galt nicht zuletzt dem Röhren-Knotenpunkt Grosnyj. Und die brachiale Offensive der Türken gegen die Kurden soll auch Gelände für Pipelines sichern. Der kommunistische PKK-Chef Abdullah Öcalan hatte die westlichen Firmen schon 1993 gewarnt, daß eine Pipeline über kurdisches Gebiet ihren Preis haben werde.

All das schürzt sich um den »Vertrag des Jahrhunderts« zur Erschließung der drei aserbajdschanischen Off-shore-Felder nahe der »Öl-Steine«: Guneschli mit seinem Tiefseeteil, Chirag und Aseri. Zwölf Firmen aus sieben Ländern werden hier binnen dreißig Jahren 511 Millionen Tonnen Öl fördern. In die Vorbereitung fließen 7,4 Milliarden Dollar für Investitionen, dazu einige hundert Millionen für Prämien und Sozialleistungen, die an Aserbajdschan gehen.

Das geopolitisch spektakulärste Joint-venture der Ölgeschichte sollte bereits im Sommer 1993 unter Dach und Fach sein. Aber unmittelbar bevor Aserbajdschans 1992 demokratisch gewählter Präsident Abulfas Eichibei unterschreiben konnte, vertrieb ihn der mit Moskau verbündete Warlord Su-

ret Husseinow aus Baku. Aserbajdschans heutiger Präsident, der frühere Spitzenfunktionär der UdSSR, Hejdar Alijew, konnte Husseinow in der Rolle des Premierministers vorübergehend neutralisieren. Am 20. September 1994 unterzeichnete der Präsident in Bakus Gulistan-Palast den Jahrhundertvertrag.

Doch nur wenige Tage später, als sich Alijew in den USA gerade zu einem Festdinner aus Anlaß des Abkommens begab, erreichte ihn die Nachricht, daß zwei seiner loyalsten Anhänger in Baku auf offener Straße erschossen worden waren. Der 72jährige Politfuchs, als Ex-KGB-Chef mit allen Moskauer Tricks vertraut, flog zurück, holte die Bevölkerung vor seinen Palast und kam dem anlaufenden Putsch zuvor. Husseinow floh mit einem Hubschrauber nach Rußland. In Moskau hofft er heute mit anderen Exilaserbajdschanern wie dem Expräsidenten Mutalibow auf seine Stunde.

Außenministerium und Militärs in Moskau wollen noch immer mit fast allen Mitteln verhindern, daß der Jahrhundertvertrag umgesetzt wird. Zwar hat sich die russische Ölindustrie inzwischen dem Joint-venture angeschlossen. Doch entfallen fast 80 Prozent der Anteile auf westliche Unternehmen, 44 Prozent allein auf amerikanische: British Petroleum (England) 17,13 Prozent, Amoco (USA) 17,01 Prozent, Socar (Aserbajdschan) 10 Prozent, Lukoil (Rußland) 10 Prozent, Pennzoil (USA) 9,82 Prozent, Unocal (USA) 9,52 Prozent, Statoil (Norwegen) 8,56 Prozent, Turkish Petroleum (Türkei) 6,75 Prozent, Exxon (USA) 5 Prozent, McDermott (USA) 2,45 Prozent, Ramco (England) 2,08 Prozent, Delta-Nimir (Saudi-Arabien) 1,68 Prozent.

An den Gewinnen ist Aserbajdschan mit fast 80 Prozent beteiligt. Präsident Hejdar Alijew hatte nach dem Sturz seines Vorgängers Eichibei neue Vertragsverhandlungen geführt und erheblich mehr herausgeholt. Der gewiefte Vorsitzende der staatlichen Ölgesellschaft Socar, Natik Alijew – kein Verwandter des Staatspräsidenten, der seinen Sohn Ilham diskret nur zum stellvertretenden Socar-Chef gemacht hat –, rechnet der ZEIT vor: »Aserbajdschan erhält seinen Gewinn aus drei Quellen. Erstens als Eigentümer der Bodenschätze, zweitens aus der Gewinnsteuer von 25 Prozent für alle Unternehmen des Konsortiums und drittens durch Socars zehnprozentigen Anteil. Von den erwarteten 511 Millionen Tonnen wird Aserbajdschan 242 Millionen Tonnen für sich verbuchen können. Den Erlös von 73 Millionen Tonnen teilen sich die ausländischen Firmen. Und die restlichen 196 Millionen Tonnen dienen zur Deckung der Investitions-, Betriebs- und Transportkosten.«

Aserbajdschan beeilt sich, ein zweites Konsortium für die Erschließung des südkaspischen Schahdenis-Feldes zusammenzubringen, unter Führung von BP/Statoil mit Agip, Elf und vielleicht auch Shell. Baku ist aber nicht nur wegen seiner eigenen Ressourcen zum Brückenkopf beim Kampf um

die Energiereserven geworden. Die älteste Ölmetropole der Welt, das Mekka der Feueranbeter schon in Zarathustras Tagen, bietet sich zugleich als Drehscheibe an für künftige Trassen von Kasachstans riesigen Ölfeldern und Turkmenistans gewaltigen Gasreserven: Und auch dort konkurrieren westliche Multis mit Rußland.

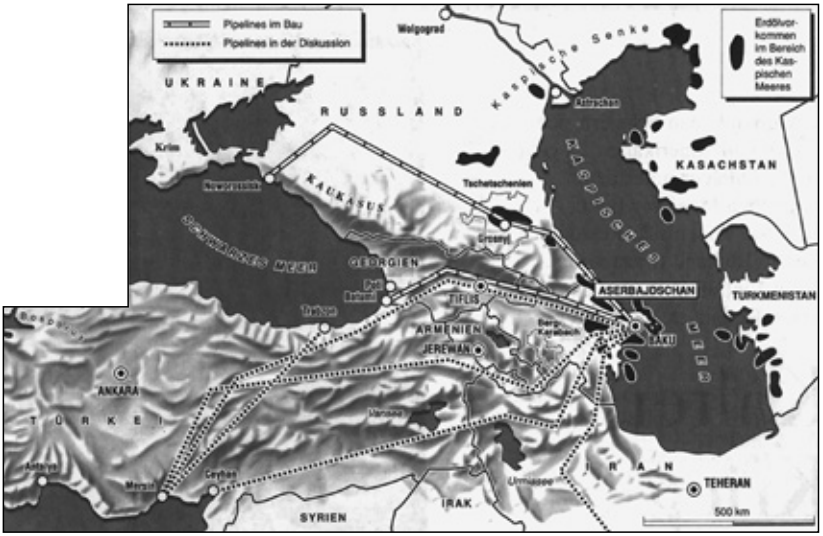
● Zur Ausbeutung der kasachischen Ölfelder Tengis und Korolew mit insgesamt mindestens 900 Millionen Tonnen Öl (einige Experten rechnen mit der doppelten Menge) hatten im April 1993 Chevron und Tengisneftegas ein Joint-venture mit je 50 Prozent Beteiligung gegründet. In das 40-Jahre-Projekt sollte Chevron 20 Milliarden Dollar investieren, bei einer Gewinnverteilung von 80,4 Prozent für Kasachstan und 19,6 Prozent zugunsten des US-Konzerns.

Doch das Vorhaben ist inzwischen unter Druck der Russen geraten. Das mittelasiatische Kasachstan, wo zwei Fünftel der Bevölkerung Russen sind und die Armee von russischen Offizieren geführt wird, kann Konzessionen an Moskau nicht vermeiden. So diktiert Rußland jetzt derartige Bedingungen für die Pipeline vom Tengis-Feld zum Schwarzmeerhafen Noworossisk, daß Chevron seine Investitionen vorerst gedrosselt hat.

● An der Erschließung des kasachischen Gasfeldes Karatschaganak sind unter anderen British Gas und Agip beteiligt. Aber auch hier schlägt das Imperium inzwischen zurück: Gasprom, die »privatisierte« Verhüllung des alten sowjetischen Gasmonopols, das ein Viertel aller Naturgasreserven der Welt kontrolliert, wendet im Kampf um Kasachstan weiter ungeniert jedes Mittel an. Der Konzern nutzt sein Rohrleitungsmonopol rücksichtslos aus. Doch auch Exxon und Mobil versuchen auf dem Karatschaganak-Feld Fuß zu fassen – womit sich der US-Schirm über dem Kaspischen Meer noch weiter nach Norden spannen würde.

● Turkmenistan besitzt mit 21 Billionen Kubikmetern die derzeit drittgrößten Naturgasreserven der Welt. Die mittelasiatische Republik hat immer wieder Unzufriedenheit darüber signalisiert, daß Rußland durch seine Gasleitung nur die Hälfte der gewünschten Exportmengen hinausließ. Ende Mai erhielten die Turkmenen in Moskau plötzlich einen großen Bahnhof. Gasprom räumte neue Bedingungen und Kapazitäten ein. Doch Turkmenistans Potentat Saparmurad Nijasow ist macht- und geschäftsorientiert genug, um sich im great game nicht einseitig festzulegen. Mit dem iranischen Präsidenten Rafsandschani plant er bereits eine Gasleitung über den Iran nach Westeuropa. Und wie Aserbajdschan stimmte auch Turkmenistan beim jüngsten GUS-Gipfel in Minsk wohlweislich gegen die Stationierung von (russischen) Truppen an den GUS-Grenzen.

Der Einstieg der Ölriesen im Transkaukasus führt vor Augen, daß der Westen dem Ende der Sowjetunion keineswegs überall so konzeptlos gegen-




Alle Pipelines führen nach Westen

überstand, wie es europäische Amtsstuben und Leitartikler glauben machen. Multis und Energiepolitiker planten längst nach der Devise: Die nächste Ölkrise kommt bestimmt. Ursache der beiden Krisen in den siebziger Jahren war die einseitige Abhängigkeit von den Exporten der instabilen Golfregion. In den achtziger Jahren hatte sich diese Abhängigkeit vorübergehend verringert, weil der Westen an zusätzliche Reserven herankam. Doch da der Ölbedarf weltweit ständig wächst, gerät der westliche Wohlstand wieder zunehmend an den nahöstlichen Tropf.

Nach den eher zu optimistischen Prognosen der Internationalen Energieagentur wird der Anteil der OECD-Länder an der Rohölversorgung von 24 Prozent (1991) auf 15 Prozent (im Jahre 2010) sinken, jener der Opec hingegen von 30 auf 48 Prozent steigen. Die übrigen Länder einschließlich der GUS werden nur noch 37 statt 46 Prozent zur Weltproduktion beitragen.

Noch krasser läßt sich dieses Gefälle an den Erdölvorräten der einzelnen Länder – berechnet nach Jahren unter Annahme des gegenwärtigen Fördertempos – ablesen. Danach hat der Irak, bedingt durch das derzeitige Exportembargo, Reserven für 571 Jahre, Kuwait für 138 Jahre, es folgen im Nahen Osten die Vereinigten Arabischen Emirate (122), Saudi-Arabien (87), Iran (73) und Libyen (44). Venezuela (73) und Mexiko (45) haben auf der anderen Seite des Globus die längste Zukunft als große Öllieferanten.

Europas Vorräte dagegen reichen für zehn, die der Amerikaner nur noch für acht Jahre. Die USA, einst der mächtigste Ölproduzent der Welt und immer noch der größte Konsument, müssen längst die Hälfte ihres Bedarfes importieren. Das trägt nicht nur zum exorbitanten Handelsdefizit und zur Dollarschwäche bei, sondern es treibt die Großmacht auch zur energiepolitischen Invasion in den kaspisch-mittelasiatischen Raum.

Selbst Henry Kissinger riß es nach eigenen Angaben »aus dem Stuhl«, als er im Frühjahr Robert Doles erste große Rede zur Außenpolitik vernahm. Präsident Clintons republikanischer Gegenspieler nannte den Golfkrieg ein Symbol für die Sorge der Amerikaner um die Sicherung der Öl- und Gasreserven. »Die Grenzen dieser Sorge«, so Dole, »rücken mehr nach Norden, schließen den Kaukasus, Sibirien und Kasachstan ein.« Amerikas vorwärtsgerichtete militärische Präsenz und Diplomatie haben sich dem anzupassen.

Experten in Clintons Regierung sehen das nicht viel anders. Der stellvertretende Energieminister Bill White bekannte jüngst: »Woher sollen wir das Öl nehmen, das wir mehr verbrauchen? Meine Antwort: Aus der westlichen Hemisphäre einschließlich der USA und Mittelasiens.« (!) White reist ständig in die ehemaligen Sowjetrepubliken und appelliert dort an die Regierungen, sich selbst als große Ölproduzenten zu begreifen und Rußland mitsamt dem Iran als »Konkurrenz« zu behandeln.

Multis und Mächtige in den USA arbeiten in dieser Sache Hand in Hand. Bülent Aliriza, Washingtoner Berater von Amoco: »Öl aus Aserbajdschan zu pumpen, das ist eine direkte Chance, westliche Interessen in das Staatensystem der früheren Sowjetunion auszudehnen.« Und Glen Rase, Abteilungsleiter für internationale Energiepolitik im State Department, Anfang März in London: »Damit es kein Mißverständnis gibt: Die USA werden die Interessen unserer Firmen im Kaspischen Meer verteidigen.«

So wird verständlich, warum Madelaine Albright, Washingtons UN-Botschafterin, kurz vor Unterzeichnung des Jahrhundertvertrags im September 1994 auf einer gemeinsamen Pressekonferenz mit Aserbajdschans Präsident Alijew die USA als »Garant der internationalen Stabilität« im Kaukasus anpries. Und für die Bedürfnisse der amerikanischen (und westlichen) Rohstoffversorgung brachte Energieministerin Hazel O'Leary die Sache auf den Punkt, als sie jüngst auf der Ölmesse von Baku ausrief: »Die Reserven des Kaspischen Meeres haben globale Bedeutung.«

So präsentieren sich die Amerikaner im Kaukasus, wie sie es niemandem in der Karibik gestatten würden. Und nicht minder unverblümt warnte Walter Schonja, russischer Botschafter in Baku, Präsident Alijew schon mal davor, nicht auf die USA als Schutzmacht zu bauen: »Wir haben 200 Jahre mit Aserbajdschan zusammengewirkt. Jeder Politiker, der diese Realität russischer Macht leugnet, wird nicht lange im Amt bleiben.«

Ölbarone der Vergangenheit finanzierten Pracht und Wohlfahrt in Baku

## Paläste aus schwarzem Gold

An Sonnabenden gehört Baku den Brautpaaren. Wild hupende Karawanen westlicher Luxusschlitten und russischer Tschaikas karriolen durch die Stadt. Und alle paar Minuten bremst ein solcher Zug vor der Säadät Sarayi, dem Glückspalast. Dunkelhaarige Schöne in schneeweißen Brautkleidern steigen die Marmortreppen empor, gehen durch die himmelblaue, stuckverzierte Riesenhalle, um nach der Trauung in den rosa Saal zu schreiten, wo sie von den Verwandten mit Geld beworfen werden.

Kaum eines der Paare weiß, daß dieser Palast in französischer Neogotik 1912 von einem der reichsten Ölbarone und größten Wohltäter Bakus hochgezogen wurde. Murtasa Muchtarow, der aus ärmsten Verhältnissen zum Ölingenieur aufgestiegen war, baute ihn für seine Frau, eine ossetische Prinzessin. In ihrem Palast richtete das kinderlose Ehepaar eine Grundschule für arme Mädchen und Waisen ein, zudem die Residenz des ersten Wohlfahrtsbundes muslimischer Frauen.

Muchtarow war Feind des jungen Stalin, der in der Ölstadt wegen Bankraubes und Aufwiegelei mehrfach verhaftet wurde. Beim nächsten Mal, so verkündete Muchtarow, werde er den Revoluzzer in eine Ölquelle werfen lassen. Doch die Geschichte wollte es anders. Als die Rote Armee 1920 in Baku einrückte, schwor der Ölmagnat: Solange ich lebe, wird kein Barbar mein Haus in Soldatenstiefeln betreten.« Kurz darauf kamen die Rotarmisten – sie ritten in die himmelblaue Vorhalle hinein. Muchtarow feuerte auf sie und richtete das Gewehr dann gegen sich selbst.

Auch Agha Musa Naghijew hatte sich vom armen Bauernsohn hochgearbeitet und wurde zum geizigsten aller Ölmillionäre. Immerhin schuf er unter dem Druck der anderen ein Prachtgebäude für wohltätige Zwecke, das ganz dem Palazzo Contarini in Venedig nachempfunden war. Es beherbergt heute die Akademie der Wissenschaften. In einem der riesigen Mietswohnhäuser, die Naghijew bauen ließ, ist gerade eine Etage vor dem endgültigen Verfall gerettet worden: Sie dient der Bonner Vertretung als Residenz.

Paläste und Prospekte, Banken und Theater, Geschäftshäuser und Gymnasien, die heute Bakus kompakten Stadtkern wieder zum attraktivsten der GUS jenseits von St. Petersburg machen, entstammen einer von Öl zusammengeführten Verbindung von Byzantismus und Gründerzeit, Wettbewerb und Wohlfahrt. Die aserbajdschanischen Ölbarone, die einander unbedingt übertreffen wollten, ließen nachbauen, was sie auf ihren Weltreisen so abgucken konnten: einen Balkon in venezianischer Gotik, eine Etage in maurischer Romanik, eine Bank, die Schinkel grüßt, einen halben Dogenpalast. Aber sie begnügten sich nicht mit Fassaden.

Der Schuhmachersohn Seynalabdin Taghijew, der mit fünf Jahren in die Steinmetzlehre kam und als reicher Ölindustrieller mit 101 Jahren starb, stiftete in Baku die erste säkulare Mädchenschule der muslimischen Welt. Sein Internat – auch dieses Gebäude steht noch – gründete er nach dem Motto: »Warum sind die Muslime zurückgeblieben? Weil sie den Frauen keine Bildung zukommen lassen.« Taghijew, der selbst nicht mehr schreiben gelernt hatte, verkündete immer wieder: »Wenn man eine Nation bilden will, muß man bei den Frauen beginnen – denn sie geben es ihren Kindern weiter.«

Wenn heute die bange Frage gestellt wird, ob denn die neuen Banker und exkommunistischen Mafiosi wenigstens in der zweiten Generation nach dem Beispiel des Erzkapitalisten Rockefeller Stiftungen und Bildungseinrichtungen wie die Universität von Chicago gründen werden – dann bieten die fast vergessenen Ölbarone von Baku das viel näherliegende Vorbild. Fuad Achundow, ein junger Orientalist, der im Alleingang die Geschichte und Anekdoten der alten Ölmetropole von letzten Zeitzeugen sammelt: »Es erfüllt mich mit Wehmut, wenn ich sehe, daß die damaligen Industriellen trotz ihrer durchaus egoistischen und ganz geschäftlichen Interessen solche Wunder hinterlassen haben – und wir? Meine bescheidene Hoffnung ist, daß die Unternehmen, die jetzt wieder nach Baku kommen, etwas von jener Weitsicht lernen mögen.«

Seit Beginn der Ölverhandlungen 1991 sind jetzt der dritte Präsident und die sechste Regierung im Amt. Auf je eine permanent Tee brühende Sekretärin in den Vorzimmern der staatlichen Ölgesellschaft kommt inzwischen ein halbes Dutzend Bewaffneter, die auf abgewetzten Sofalehnen sitzen, rauchen oder mit ihren Maschinenpistolen hantieren. Socar-Präsident Natik Alijew, die halbmondförmige Meeresbucht im Rücken, nickt: „Sonnenklar, warum die großen Ölfirmen hierherkommen. In zehn Jahren droht die vollständige Abhängigkeit vom Nahen Osten, wenn der Westen keine neuen Felder erschließen kann. Und da decken sich unsere Interessen: Ihr braucht neue Quellen, wir brauchen Geld und Technik, um unsere Förderung allmählich mit eigenen Mitteln erweitern zu können.«

Ein paar Räume weiter ergänzt Ilham Alijew, der 33jährige Sohn des Präsidenten und »Außenminister« der Ölgesellschaft, mit gelassener Bedächtigkeit: »Öl ist das einzige, was westliche Investitionen anzieht und unsere Eigenständigkeit sichern kann.« Die Alijews haben diese Strategie – pragmatischer als die früheren Führungen – mit einer Friedensinitiative für Berg-Karabach verbinden können. Seit Mai 1994 herrscht Waffenstillstand in diesem Konflikt, bei dem Aserbajdschan und Armenien um die von Armenien besetzte Enklave streiten.

Der ölbedürftige Westen soll Aserbajdschan nicht nur materiell unterstützen, sondern auch politisch helfen, um den armenisch-russischen Sieg im Karabach-Konflikt und die Gebietsverluste Aserbajdschans zu revidieren. Die USA, die Aserbajdschan noch vor wenigen Jahren unter dem Einfluß der armenischen Diaspora als vermeintlichen Kriegstreiber von der Hilfe durch den Freedom Support Act ausgeschlossen hatten, haben inzwischen die Front gewechselt. Sie sind besonders bemüht, Moskau daran zu hindern, Berg-Karabach und die armenischen Freischärler neuerlich zur politischen Unterminierung Bakus zu benutzen.

Der Exkommunist Alijew ist bei seiner Westwende einem Rat des späten Lenin gefolgt. Der hatte zu Beginn der zwanziger Jahre empfohlen, das von zaristischer Bürokratie und bolschewistischen Streiks abgewirtschaftete Baku solle am besten »zu einem Viertel versteigert werden«.

Heute möbeln die westlichen Ölfirmen Bakus altes, halbverfallenes Festungsviertel für ihre Repräsentanten auf. Bei BP/Statoil, die das Konsortium anführen, werden gerade neue Kabel verlegt, um die von Moskau nahezu blockierte Kommunikation mit der Außenwelt zu verbessern. Amocos Vertretung hat sich jüngst sogar in einem Seitenflügel des Außenministeriums eingemietet.

Baku, von jahrzehntelanger Ölverpestung heimgesucht und von einer Million Flüchtlingen umringt, profitiert von den Multis. Amoco hat für fast 200000 Kinder Polio-Schutzimpfungen organisiert. Mehrere Ölfirmen stif-

teten gutbestückte Leseräume für die Universität. Und alle sponsern die Restaurierung spätkolonialer Prachtbauten aus der Zeit der Ölbarone im 19. Jahrhundert.

Doch solche Vorleistungen und »Versteigerungen« der legendären Stadt im Öl und Müll sichern noch nicht die erhofften Gewinne. Entscheidend ist auch heute wieder, was das London Institute of Economics vor genau neunzig Jahren in einer Studie mit dem Titel »Baku: Ölhauptstadt der Welt« festhalten ließ: »Aserbajdschans Aussichten hängen allein von der regionalen Stabilität und einer Pipeline ab, um das schwarze Gold nach Westen zu schaffen«.

Und eben da hält Moskau den Daumen drauf.

Wie zuvor die USA war später die Sowjetunion lange größter Ölproduzent der Welt gewesen. Statt die Einnahmen in den Strukturwandel zu investieren, finanzierte der Kreml mit den Petrodollar das Wettrüsten. Als die Weltmarktpreise für Rohöl verfielen, stand die UdSSR vor dem Konkurs – zu derem unfreiwilligen Verwalter dann Gorbatschow mit seiner Perestrojka wurde.

Aus Öl- und Gasverkauf bezieht Rußland heute zwei Drittel seiner Exporte – und die Rechtfertigung für eine primär monopolistische Marktstrategie. Nur waren Moskaus Energie- und Außenpolitik in der Übergangsphase weit weniger koordiniert als die der Vereinigten Staaten. Sonst hätte es die beispiellose Schützenhilfe des Kreml für die Amerikaner im Golfkrieg kaum gegeben. Heute wäre eine solche Gemeinschaftsaktion undenkbar. Im Gegenteil: In Moskau mehren sich die Plädoyers, den Golf als Druckmittel gegen den Westen zu benutzen. Der auch im Ausland angesehene Militärkommentator Pawel Felgengauer, der ein Sprachrohr des russischen Generalstabs ist, hat jüngst das folgende Szenario entwickelt:

»Wenn die Nato die Armeen der angrenzenden Länder ihrem Kommando unterstellt, könnte das antiamerikanische Iran-Regime sehr gut ein natürlicher und wertvoller Partner werden. Wieder aufgerüstet mit russischen Waffen, wäre der Iran in der Position, die Durchfahrt der Öltanker durch die Straße von Hormuz zu blockieren. Das träfe den Westen dort, wo er am verwundbarsten ist … Wenn russische Kampfflugzeuge und Raketenbatterien den Iran vor Vergeltungsschlägen amerikanischer Bomber und Marschflugkörper schützen würden, wäre der Westen nicht imstande, den Persischen Golf wieder zu öffnen.«

So hat sich die Ost-West-Konfrontationslinie – kaum bemerkt vom alten Europa, das alles andere als ein global player ist – zum Transkaukasus und zum kalten Ölkrieg verschoben. Dort haben sich zwei Achsen gebildet: Washington-Baku-Ankara auf der einen und Moskau-Jerewan-Teheran auf der anderen Seite. Dem alten Kontinent hat bisher nicht einmal gedämmert, daß Ruß-

Wo einst die Anhänger Zarathustras die »Säulen des Ewigen Feuers« anbeteten, steht heute ein Wall aus Tanks. Raffinerien umgeben die Stadt Baku.

lands brüske Aufkündigung des KSZE-Vertrages (zur Begrenzung der Artillerie, Panzer und Panzerwagen im Raum Petersburg und im Nordkaukasus) kein Revanchefoul wegen der geplanten Nato-Erweiterung ist. Sie dient vielmehr Rußlands Positionsverstärkung im great game ums Kaspische Meer.

Aserbajdschans Nachbarn Armenien und Georgien sind im März von Verteidigungsminister Gratschow persönlich und vertraglich auf eine Stationierung russischer Truppen und Militärstützpunkte für ein Vierteljahrhundert verpflichtet worden. Eine dieser Militärbasen liegt bezeichnenderweise am georgischen Schwarzmeerhafen Batumi, jenem jetzt wieder gefragten traditionellen Umschlaghafen für das aserbajdschanische Öl, zu dem die Rothschilds schon im vergangenen Jahrhundert ihre berühmte Eisenbahnlinie aus Baku legen ließen.

In Georgien hat Moskau so lange ethnische Konflikte gefördert, bis dem in die Enge getriebenen Präsidenten Schewardnadse nur noch die Unterwerfung blieb. Armenien ist durch seine tragische Fixierung auf die Erbfeindschaft mit der Türkei (nach dem furchtbaren Genozid von 1915) ein traditioneller Verbündeter Moskaus und heute der Gendarm des Kreml im Kaukasus. Auch wenn Rußland derzeit keine Truppen in Aserbajdschan stationiert hat, so halten die armenischen Aufpasser doch ein Fünftel des aserbajdschanischen Territoriums besetzt.

Während das Militär Aserbajdschans Nachbarn auf Linie hält, liest Außenminister Kosyrew der internationalen Gemeinschaft die Leviten. Kaum war der Jahrhundertvertrag unterschrieben, sandte der Außenminister eine Protestnote an UN-Generalsekretär Butros Butros-Ghali. Darin bestritt er die Rechtmäßigkeit des Abkommens, weil das Kaspische Meer ein Binnensee sei und seine Schätze deshalb allen Anrainern gemeinsam gehörten: „Einseitige Akte werden von russischer Seite als illegal angesehen, sie behält sich das Recht vor, die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen."

Aserbajdschan vertritt dagegen die Auffassung, daß das 440 000 Quadratkilometer große Salzgewässer, das keine Verbindung zum Ozean hat, aber von der Wolga erreicht wird, ein umschlossenes Meer ist und dem internationalen Seerecht unterliegt. Choschbachat Jusifsade, als Vizepräsident bei Socar für Geologie zuständig: »Moskaus Ölindustrie und die früheren Sowjetrepubliken rund ums Meer haben sich vor zwanzig Jahren darauf geeinigt, die Grenzen über die jeweils gleiche Entfernung von der Küste bis zur Mitte des Meeres aufzuteilen. Wir erhielten damals 80 000 Quadratkilometer- und dabei wird es bleiben.«

Moskau beruft sich deshalb obendrein auf den Vertrag von Astrachan, in dem sich die ehemaligen sowjetischen Anrainerstaaten 1993 dazu bekannt hatten, die Aufteilung des Kaspischen Meeres endgültig erst nach einer Einigung über ökologische Schutzmaßnahmen vorzunehmen. (Der Norden des Meeres hat eine besondere Zone mit der größten Kaviarproduktion der Welt.)

Wer über das Kaspische Meer rund um die Apscheron-Halbinsel im Hubschrauber fliegt – über die rostenden Rohrtürme, die aus der See ragen wie tote Baumstümpfe in einem abgebrannten Waldstück, über die Schiffsfriedhöfe, die kilometerweit abgeknickten Straßen, die verfallenen Betonbunker auf verlassenen Bohrinseln –, der hat keinen Zweifel daran, daß der neuerliche Öl-Sturm dieses Gewässer mit dem schwindenden Stör weiter zerstören wird. Nur daß sich ausgerechnet Rußland gerade hier und jetzt auf ökologische Schutzmaßnahmen beruft, das kann niemanden überzeugen. Haben doch die Herrscher in Moskau über Jahrzehnte Ressourcen rücksichtslos abgebaut und dabei Spuren der Verwüstung durch die Regionen gezogen, von Komi bis zum Kaspischen Meer, von permanenter Ölpest bis zur Versandung des Aralsees.

Übers Kaspische Meer scheiden sich die imperialen und die energiepolitischen Geister in Moskau. Der Öl- und Gaskomplex mit Premier Tschernomyrdin an der Spitze ist im umstrittenen Joint-venture durch Rußlands größten Ölkonzern Rukoil mit zehn Prozent dabei. Aserbajdschans Parlamentspräsident Rasul Gulijew, früher selbst Direktor eines Ölbetriebs, zur ZEIT: »Es ist unfaßlich: Da gibt der Ministerpräsident eines Landes seine

Zustimmung zu einem Projekt – aber eines seiner Kabinettsmitglieder bombardiert die Welt weiter mit Protestnoten dagegen.«

Vieles spricht dafür, daß dieses Störfeuer fürs erste darauf abzielt, Rußland die Pipelines zu sichern und damit die Möglichkeit, den Transport des schwarzen Goldes bei entsprechender Weltlage zu blockieren. Alle Wege aus Baku führen durch ethnische Konfliktzonen. Für den ersten Schub des »frühen Öls« (von Mitte 1996 an) und für den Hauptstrom, der Mitte 1998 in Fluß kommen soll, standen ein halbes Dutzend Strecken zur Diskussion.

Die Routen über den Iran entfallen durch Amerikas obsessive Embargopolitik gegen Teheran, die den Interessen des Konsortiums geschadet und den Iran im Ölpoker eher unfreiwillig an die Seite Moskaus getrieben hat. Socar hatte Teheran sogar schon den Verkauf von fünf Prozent Anteilen am Joint-venture zugesagt, was die amerikanischen Firmen im Konsortium unter Clintons Druck ablehnten.

Die Pipeline über die Türkei wiederum, mit der das Trio Washington-Baku-Ankara am liebsten Rußland umgehen würde, trifft auf den Widerstand Moskaus.

Und die kürzeste Strecke von Baku zum Mittelmeer – durch Armenien und die Osttürkei – hat derzeit ebenfalls keine Chance. Sie wird zwar von Aserbajdschan favorisiert, das über diesen Weg auch gleich das Berg-Karabach-Problem in seinem Sinne lösen möchte. Vafa Gulusade, wichtigster außenpolitischer Ratgeber Präsident Alijews, zur ZEIT: »Der beste Weg für das Öl, für ein Friedensabkommen, für Armeniens wirtschaftliche Unabhängigkeit! Deshalb appelliere ich an den Westen: Helft Armenien, frei zu werden.« Doch weder traut Armenien solchen Lockungen, noch wird Moskau, das bei dieser Route leer ausginge, das Instrument Karabach für nichts aus der Hand geben.

So sind für das »frühe Öl«, das die vorbereitenden Investitionen möglichst bald hereinholen soll, zwei Varianten übriggeblieben:

Erstens: der russische Weg von Baku über Grosnyj nach Noworossisk. Sein Vorzug: Die Trasse steht. Selbst die Rohre durch Tschetschenien sind, wie die russische Pipeline-Gesellschaft Transneft kürzlich mitgeteilt hat, unbeschädigt. Das bestätigt, welche Rolle das Öl für den Krieg spielt: Schon am 11. Dezember, als die Invasion Tschetscheniens begann, hatte die Armee als erstes Order erhalten, die Öleinrichtungen abzuschirmen.

Zweitens: die georgische Route von Baku über Tiflis zu den Schwarzmeerhäfen Batumi und Poti. Dafür müssen die Häfen ausgebaut und neue Röhren durch das vom Bürgerkrieg erschöpfte Kaukasus-Land verlegt werden.

Die endgültigen Entscheidungen über den Weg des »frühen Öls« fallen in den nächsten Tagen und Wochen. Aserbajdschan ist nicht mehr ganz so strikt dagegen, daß die erste Etappe des Öl-Marathons durch Rußland geht. Denn die Argumente von Außenminister Kosyrew gegen den Jahrhundert-

vertrag würden in diesem Falle unhaltbar werden. Die Chancen könnten wachsen, daß die Route für die große Pipeline – sie muß laut Vertrag bis zum Sommer 1998 fertiggestellt sein – mit weniger Streit gefunden wird, womit auch zumindest eine Route über die Türkei führen könnte.

Die Idee einer Pipeline von Westkasachstan über Baku durch die Türkei zum Mittelmeerhafen Ceyhan war eine Säule im politischen Gedankengebäude des türkischen Ministerpräsidenten Turgut Özal gewesen. Sie beschäftigte ihn bis zuletzt. Özal starb nach einem erschöpfenden Besuch in Aserbajdschan im April 1993, kurz vor dem ersten Versuch, den Jahrhundertvertrag abzuschließen. Inzwischen hat Ankara angeboten, die 1637 Kilometer lange Trasse von Baku durch die Osttürkei selbst zu finanzieren. Das rohstoffarme Land verspricht sich von der Pipeline nicht nur eine Schlüsselposition in der Energieverteilung, die Entlastung des Bosporus und die Ankurbelung des Bausektors. Es möchte vor allem eine stärkere Brücke zwischen Mittelasien und dem Westen bilden.

Der krisengeschwächte Nato-Staat am Bosporus ist wie kein anderes Land von den Problemen der aufgelösten Nachkriegsordnung umrundet. Syrien, der Irak, der Iran und der Fundamentalismus machen die Südostflanke unsicher. Die Druckwellen des postsowjetischen Bebens im Kaukasus kommen über die Grenzen Georgiens und Armeniens, vom brüderlichen Nachbarn Aserbajdschan und von den muslimischen Tschetschenen gleich um die Ecke. Und vom Nordwesten her erschüttert der Balkan mit Bosnien als Epizentrum die politischen Fundamente der Türkei.

So erhofft sich die Regierung in Ankara von der Pipeline mehr geostrategischen Halt und einen wirtschaftspolitischen Hebel für die Region. Die Türkei wäre schon zufrieden, wenn sie die Hälfte des Öls transportieren könnte: 25 Millionen Tonnen aus Aserbajdschan, 20 Millionen Tonnen aus Kasachstan jährlich. »Wir sind bereit, mit Rußland zu teilen«, sagt Necdet Pamit, stellvertretender General Manager von Turkish Petroleum. »Wir wollen keinen dritten Weltkrieg wegen des Öls.«

Niemand will ihn. Doch das Öl, das den Ausgang des Ersten und Zweiten Weltkrieges mit bestimmte, ist Treibstoff für Konflikte geblieben. Sues, Kuwait, Tschetschenien, so weit sie auch auseinanderliegen – das Öl hat eine große Rolle bei diesen Kriegen und Verbrechen gespielt. Noch hat sich die Prophezeiung des französischen Senators Berenger nicht erfüllt, der dem britischen Lord Curzon am Ende des Ersten Weltkrieges zuprostete: »So wie das Öl das Blut des Krieges war, so wird es das Blut des Friedens sein.«

Nichts Besseres könnte Aserbajdschan und Armenien widerfahren, als daß der Ölvertrag des Jahrhunderts Frieden um Berg-Karabach brächte. Im Zentrum von Jerewan sind sogar die Ampeln erloschen, weil die Energie fehlt. Im Zentrum von Baku ist der Anteil der Luxuslimousinen am Verkehr

größer als überall sonst in der GUS. Doch draußen im Lande lebt eine Million Flüchtlinge in Lagern. Seit Jahren. Eine Generation ohne Zukunft wächst da heran. Sie kann das gemäßigt muslimische Land, dessen Führung und Opposition – bei aller Feindschaft untereinander – nach Westen orientiert sind, in den Fundamentalismus aus sozialer Verzweiflung treiben.

Wenn Amerikaner und Russen, Multis und lokale Machthaber mit dem Rohöl des Kaspischen Meeres nicht gemeinsam und gemeinnützlich umzugehen lernen, werden sie diese Reserven verspielen.

Schon im 19. Jahrhundert bestimmten westliche Kapitalisten das Schicksal Bakus

## Rothschild, Nobel und Rockefeller

Wer »Gottes Stadt« die rechte Gunst erweisen will, muß erst einmal durch die Wüste. Durch Mondlandschaften voller schwarzem Schlick. Über Schlachtfelder mit den Kadavern verrotteter Fördertürme, nickhorses genannt. Vorbei an hochgeschwemmten Salzen und brackigem Grundwasser, in dem rostiges Rohrgestänge wie verdorrtes Schilf steht.

Aufstieg und Fall der immer noch märchenhaften Stadt Baku lassen sich nirgends beklemmender erfahren als auf dem Weg zum Tempel der Feueranbeter draußen in Suratschamy, siebzehn Kilometer vor der ältesten Ölmetropole der Welt. Hier beteten die Anhänger des Zarathustra (geboren um 628 vor Christus) längst vor dem Tempelbau die »Säulen des Ewigen Feuers« an. Die entflammbaren Gase, die aus dem porösen Kalkstein von unterirdischen Erdöllagern aufstiegen, galten als göttliche Offenbarung. Aus Indien kamen die Pilger, um im Anblick des Feuers in die Unsterblichkeit hinüberzudämmern. In Ledersäcken ging das heilige Gas nach Indien.

Später wurde dann gezielt nach Öl gesucht. Im Stadtteil Balachan gibt es eine 35 Meter tiefe Quelle, an deren Grund auf Stein eingemeißelt ist, daß sie 1594 von Mamed Nuroglu gegraben wurde. 1829, kurz nachdem sich Rußland die Stadt einverleibt hatte, gab es schon 82 von Hand gebuddelte Ölschächte. 1871 wurden die ersten Bohrungen niedergebracht. 1873

Ausgebeutet und erschöpft: Ölarbeiter im Baku des vergangenen Jahrhunderts.

arbeiteten mehr als zwanzig kleinere Raffinerien. Das war das Jahr, in dem ein Chemiker mit Namen Robert Nobel in die Stadt kam. Er sollte russisches Walnußholz für Gewehrschäfte auftreiben, die der Waffenkonzern seines Bruders Ludwig Nobel in St. Petersburg brauchte. Robert und Ludwig Nobel waren Söhne eines schwedischen Erfinders, der 1837 ins Land gekommen war, weil das russische Militär nach seiner Seemine verlangte. Und da gab es noch einen dritten Bruder in Paris. Der hieß Alfred und baute gerade ein Dynamitimperium auf.

Robert ließ sich in Baku vom Ölboom mitreißen. Er nahm die 25 000 Rubel für das Walnußholz und erstand eine kleine Raffinerie. 1876 war sie in der Lage, die erste Fracht von »Nobels Leuchtöl« nach St. Petersburg zu liefern. Im selben Jahr kam Ludwig, der begabtere Manager nach. Weil der Transport des Öls in Holzfässern über mehrere tausend Kilometer von Baku durch das Kaspische Meer, auf der Wolga und schließlich über Eisenbahnstrecken zu teuer war, ließ Ludwig 1877 den ersten seetüchtigen Öltanker der Welt bauen. „Zarathustra" lief 1878 ins Kaspische Meer aus. 1885 hatten die Nobel-Tanker auch den Atlantik erobert.

Über seinen hochmodernen Konzern bekam Ludwig in wenigen Jahren fast den gesamten russischen Ölhandel in die Hand. Er wurde der »Ölkönig« von Baku. Und Baku wurde die Stadt, die Amerika auf dem Weg zum weltweiten Ölmonopol stoppte.

Drei Jahre bevor Robert Nobel Nußholz suchte und Öl fand, hatten in Amerika fünf Männer unter Führung von John D. Rockefeller die Firma Standard Oil gegründet. Der Konzern, der das »neue Licht«, das Lampenöl, weltumspannend vertrieb, wurde zum Ahnherr von Multis und Monopolisten. Er operierte »mit den gnadenlosen Methoden und der ungezügelten Gier des Kapitalismus des 19. Jahrhunderts«, wie es Daniel Yergin in seinem Buch »Der Preis« formulierte. Aber Rockefeller brachte mit beispiellosem Organisationstalent auch Ordnung in den Wildwestboom der Ölprärie und begründete die neue Ära der multinationalen Aktiengesellschaften mit.

Doch seine globalen Pläne scheiterten am Ende an Baku. Dort konnten die Nobels ihren Aktionären stolz verkünden: „Das amerikanische Öl ist völlig vom russischen Markt verdrängt.« Nur: Über den russischen Markt kamen die Brüder durch Bakus Lage jenseits des Kaukasus nicht hinaus.

Das änderte sich erst, als die Pariser Rothschilds mit dem Bau ihrer Eisenbahn über den Kaukasus zum Schwarzmeerhafen Batumi 1883 das Tor zum Westen aufstießen. Alfred Nobel verbesserte die Strecke noch, als er mit Hilfe von 400 Tonnen Dynamit eine erste Pipeline durch einen zu hohen Bergpaß treiben ließ.

Das Tor zum Westen führte aber auch in die jahrelangen »Ölkriege« um die »Märkte der Welt«, den Standard Oil und Nobel, Rothschild und Shell ausfochten. Zur »Entschärfung« dieses Duells trugen schließlich zwei Männer mit sehr unterschiedlichen Motiven bei: Präsident Theodore Roosevelt und Iossif Dschugaschwili, der sich später Stalin nannte.

Der amerikanische Präsident hatte 1906 Klage führen lassen gegen Standard Oil wegen verbotener Absprachen zur Einschränkung des freien Handels. Rockefellers Imperium mußte sich in getrennte Einheiten aufteilen. Die größte Einheit wurde Standard Oil of New Jersey – aus ihr ist Exxon entstanden. Die nächstgrößte Einheit, Standard Oil of New York, brachte Chevron hervor. Aus Standard Oil of Indiana wurde Amoco, aus Standard Oil of Ohio der amerikanische Arm der BP. Außer Chevron sind heute alle in Baku eingestiegen. In jener Stadt, die einst ihrem gemeinsamen Ahnherrn und damit Amerika die Beherrschung des Petroleumweltmarktes verwehrte.

Zum späteren Niedergang der Rivalin trug als erster Josef Stalin bei. Er organisierte zu Beginn dieses Jahrhunderts die Demonstrationen und Streiks gegen die Ölunternehmen in der kaspischen Hafenstadt. Die Revolutionäre nutzten sogar das landesweite Verteilersystem der Ölindustrie, um ihre Propaganda und Lenins Zeitung Iskra zu verbreiten. Jahre später sagte Stalin: »In Baku leistete ich mein Gesellenstück.«

Man sieht es noch heute.

# Freikohle: Die Formel für den Frieden in Oberschlesien*)

*Silvio Gesell*

In der schweizerischen Zeitschrift »Die Freistatt« war im Jahre 1916, zur Zeit der Kohlennot, der Satz zu lesen: »Die Schweiz hat auf die Kohlen an der Saar und an der Ruhr das gleiche Recht wie Deutschland, wie jedes andere Land der Welt«. Damals führte Deutschland die »Waffen noch weit in Feindes Land spazieren«. Den Sinn dieses Satzes konnte man darum auch damals in Deutschland noch nicht erfassen.

Heute, seitdem das Saarbecken an Frankreich abgetreten, das Ruhrgebiet bedroht, Oberschlesien als Einsatz eines Würfelspieles hergegeben werden mußte – jetzt, wo der Schlingel die Schlinge am Halse spürt, da wird er hellseherisch, da begreift er Dinge, die ihm vorher völlig verschlossen waren. Man erschrickt in Deutschland nicht mehr, im Gegenteil, man freut sich sogar, wenn jemand der Internationalisierung der Kohle das Wort redet.

Die Erde gehört nicht den Kapitalisten. Das versteht jeder deutsche Proletarier. Daß aber die Erde auch nicht den Proletariern, das Ruhrgebiet nicht den *deutschen* Arbeitern gehört, das ist dem Proletariat noch durchaus kein geläufiger Satz. Vielleicht ist noch ein neuer, verlorener proletarischer Krieg nötig, um dem Proletariat das volle Verständnis für diesen Satz zu öffnen. In Australien, in Neuseeland, in Nordamerika z. B. verteidigen die Arbeiter ihre Vorrechte dem europäischen Proletariat gegenüber mit der denkbar größten Roheit. Die verbrecherischen Einwanderungsgesetze der Vereinigten Staaten sind ein Erzeugnis der *Diktatur des Proletariats*. Die nach dem Zusammenbruch in Deutschland herrschenden Sozialdemokraten verjagten schweizerische Arbeiter mit ihren Familien (von denen schon einige 30 Jahre im Lande waren), um ihre Landsleute an die Stelle zu setzen! Das alles deutet auf einen erschreckend engen Gesichtskreis. Für den vollen Begriff des Wortes *Freiland* ist das Proletariat vielleicht noch weniger vorbereitet als der Philister.

Die Erde gehört niemandem, auch nicht den Völkern, auch nicht den Staaten. Die Erde, und mit ihr die Kohle, gehört der Menschheit! Alle, ohne Aus-

*) Dieser Beitrag wurde dem 13. Band der Gesamtausgabe der Werke Silvio Gesells (Gauke-Verlag, 24319 Lütjenburg) entnommen. Er wurde 1921 geschrieben und zeigt ebenso wie weitere Artikel in diesem Band und sonstige Veröffentlichungen Gesells, welche fundamentale Bedeutung er der Lösung der Bodenfrage und der Internationalisierung der Rohstoffe für den Frieden beigemessen hat. Mit »Freiland« bezeichnet er die von ihm geforderte, von Vorrechten jeglicher Art befreite Bodenordnung.

nahme alle Menschen haben das gleiche Recht, sich mit Kohlen dort zu versorgen, wo die Kohle gewachsen ist. Und spreche ich es gerade aus: *Es ist Leichtsinn, es ist Unsinn, von Frieden, von Völkerfrühling zu reden, so lange obiger Satz nicht zu einem allgemein anerkannten Menschenrecht wird.* »Privat- und Nationalrechte« auf den Boden bedeuten nicht nur Krieg, sie sind ein Produkt des Krieges. Wann werden die Pazifisten diesen Satz begreifen und ihn an die Spitze ihres Programms stellen? Wie viel fruchtbarer würden sich ihre Veranstaltungen erweisen, wie viele Tonnen chiffons de papier ersetzt das eine Wort Freiland!

Wenden wir dies Wort auf die Kohlen von Oberschlesien an. Wie viel weniger bedeutungsvoll wäre da die kommende Abstimmung, für Polen sowohl wie für Deutschland! Wie viel sicherer würden sich Deutsche und Polen fühlen, wenn die Kohlen Gemeingut der Menschheit wären? Und ist nicht das Sicherheitsgefühl erste und wichtigste Voraussetzung für ein gerechtes Urteil und für ruhiges Handeln? Und wie gleichgültig würden die Oberschlesier selber, Polen sowohl wie Deutsche, der Abstimmung entgegensehen, wenn die Kohlenfrage im genannten Sinn gelöst wäre? Wenn die *Kohlenförderung* mindestfordernd in Verding gegeben, der *Kohlenverkauf* meistbietend erfolgen würde? *Wenn die so etwa entstehende Kohlenrente allen Müttern, ohne Ansehen der Nationalität, der Rasse, der Sprache, der Religion in monatlichen Barzahlungen ausgerichtet würde, wie wir das programmatisch fordern?* Und wenn so der Zankapfel Oberschlesiens, die Grundrente, gemeinsam von den polnischen und deutschen Kindern, denen sich auch noch beliebig andere zugesellen mögen, verzehrt wird und damit der volle Bürgerfriede sich einstellt, wer wird da in Oberschlesien noch ein Interesse an der Stärkung der Staatsgewalt zeigen und für Staatsschulen und Staatskirchen noch schwärmen? Abbau des Staates von all den Dingen, die ihm zur Stärkung der Gewalt aufgebürdet wurden, das ist eine automatisch sich einstellende Forderung, sobald die Bodenrente ihren rechtmäßigen Nutznießern, den Müttern, zugewendet wird und damit der Politik und dem Antrieb zu Ruhestörungen entzogen ist.

Abbau des Staates, das ist nicht nur die Friedensformel für Oberschlesien, sondern für die Welt schlechthin. Der Weg dahin aber führt *über Freiland*, der erste Schritt dahin ist *Freikohle,* die *Internationalisierung der Kohlenschätze*.

# Ist die Verweigerung von Rückgabeansprüchen für Betroffene der Bodenreform in der SBZ von 1945 – 49 ungerecht?

*Roland Geitmann*

*Die Frage, ob Grundbesitz auf dem Gebiet der früheren DDR an die Alteigentümer zurückgegeben oder entschädigt werden soll, ist für die Enteignungen vor und nach 1949 in unterschiedlicher Weise geregelt worden. Während der Einigungsvertrag für die Zeit nach Entstehung der DDR den Grundsatz „Rückgabe vor Entschädigung" festgelegt hat, wurde für das unter sowjetischer Besatzungshoheit zwischen 1945 und 1949 mit der sog. Bodenreform enteignete Land die Rückgabe ausgeschlossen.*

*Die Entscheidung zugunsten der Rückgabe des nach 1949 enteigneten Grundbesitzes hat in vieltausenden Fällen neue Mauern in Deutschland, nämlich zwischen Alteigentümern und heutigen Nutzern, aufgerichtet und sich als bedeutendes Hemmnis für den wirtschaftlichen Aufbau in den neuen Bundesländern erwiesen. Auch wurde damit die Chance für einen bodenpolitischen Neubeginn mit Vergabe von Erbbaurechten bei Aufrechterhaltung des öffentlichen Eigentums am Boden weitgehend vertan. Die ungleiche Behandlung der vor und nach 1949 Enteigneten stellt jetzt ein weiteres Feld politischer wie gerichtlicher Auseinandersetzungen dar.*

*Prof. Geitmann, der sich im Rahmen eines Forschungsprojekts mit Chancen und Gestaltungsformen der Bodenprivatisierung durch Vergabe von Erbbaurechten in den neuen Bundesländern befaßt hat,[1]) gehört selbst mit seiner Familie und weiteren Verwandten zu den von der Bodenreform Betroffenen. Die nachfolgende Stellungnahme ist als Beitrag zu den Gesprächen im Verwandtenkreis entstanden.*

*Red.*

Es mag ja durchaus sein, daß, wie Falk Freiherr v. Maltzahn in seinem Vortrag („Wie die Bundesrepublik Deutschland sich das Eigentum der Opfer der kommunistischen Bodenreform von 1945 bis 1949 angeeignet hat") ausführt, die „Unumkehrbarkeit" der Enteignungen von 45-49 gar nicht Vorbedingung für die Zustimmung der Sowjetunion zur Wiedervereinigung war, wie es die Bundesregierung vor dem Bundesverfassungsgericht darge-

[1]) vgl. R. Geitmann: Erbbaurecht in Ost und West, Teil I in „Fragen der Freiheit" Heft 220 und Teil II in Heft 224.

stellt hat, sondern nur die „Anerkennung der Gesetzmäßigkeit“ der Enteignung. Ob dieser feine Unterschied einer Verfassungsbeschwerde gegen das inzwischen von Bundestag und Bundesrat verabschiedete Ausgleichsleistungsgesetz zum Erfolg verhelfen kann, das Bundesverfassungsgericht also seine frühere Entscheidung revidiert, ist höchst zweifelhaft. Warum ich mir einen solchen „Erfolg“ nicht wünschen kann, will ich im folgenden begründen.

## *I. Gleich oder ungleich*

Nach v. Maltzahn verstößt es gegen das Willkürverbot des Art. 3 Grundgesetz, wenn die Bodenreformopfer aus der Zeit von 1945–49 als „einzige Gruppe“ keinen Rückgabeanspruch bekommen. Dem ist entgegenzuhalten, daß es sehr wohl sachliche Gründe für eine unterschiedliche Behandlung gibt. Vor allem verbietet sich eine Gleichstellung mit den Opfern des Nationalsozialismus, der nicht aus bodenreformerischer Absicht, sondern im Zuge einer rassistischen Ausrottungsstrategie jüdische Mitbürger enteignete (und umbrachte). Die Folgen dieses Verbrechens wenigstens in Bezug auf das Grundeigentum zu lindern, ist ein zwingendes Gebot und kann keine Begründung dafür liefern, nun auch mecklenburgischen Großgrundbesitzern frühere Güter zurückzuerstatten, die im Zuge einer planmäßigen Bodenreform enteignet wurden. So grausam sich dies im einzelnen auch abspielte und so willkürlich die Grenze von 100 ha gewesen sein mag, so gezielt traf sie eine Struktur extremer Ungleichverteilung des Bodens und gab ihn Menschen, die ihn brauchten.

Zwischen den Enteignungen von 1945–49 und denen ab 1949 genügend Unterschiede für eine rechtliche Differenzierung zu finden, mag schwerer fallen, insbesondere bei Betrieben um 100 ha. Doch zum einen ist daran zu erinnern, daß die Bodenreformopfer in der SBZ nicht die „einzige Gruppe“ ohne Rückgabeanspruch sind; denn den Flüchtlingen aus ehemaligen deutschen Ostgebieten jenseits der Oder-Neiße-Linie wird auch keine Rückgabe gewährt. Ihre Nachfahren können dies eher akzeptieren, wenn auch diesseits der Oder-Neiße-Grenze zumindest dem Großgrundbesitz ein Verzichtsopfer zugemutet wird. Je lückenloser hier die Restitution wäre, desto revisionistischer würden Menschen aus Hinterpommern, Schlesien und Ostpreußen gestimmt.

Zum andern ist zu fragen, ob die Gleichstellung der vor 1949 Enteigneten mit denen danach mehr Gerechtigkeit oder das Gegenteil verursachen würde. Denn es gibt keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, sondern nur in Richtung Recht. Wenn sich aber der für die Zeit ab 1949 fest-

gelegte Grundsatz „Rückgabe vor Entschädigung“ als sachlich ungerechtfertigt erweist, würde die Einbeziehung der vor 1949 Enteigneten diese unguten Verhältnisse nur noch ausdehnen.

## *II. Anforderungen an eine gerechte Bodenordnung*

Ob die Gewährung von Rückgabeansprüchen an Nachfahren ostdeutscher Großgrundbesitzer ein Schritt in die richtige oder falsche Richtung wäre, hängt davon ab, wie die Zuordnung des Bodens gerechterweise geregelt sein sollte und welche Rolle dabei die Abstammung spielen darf.

1. Leider tritt der Skandal *ungleicher Verteilung des Bodens* und entsprechender Bodenrenten nur in längeren Abständen ins allgemeine Bewußtsein. Was der gesamten Menschheit treuhänderisch zur pfleglichen Nutzung überlassen wurde, ist, in sehr unterschiedlich große Stücke aufgeteilt, zum Privileg Einzelner geworden, die, soweit der Boden über den eigenen Bedarf hinausgeht, daraus auf Kosten anderer leistungslose Einkünfte in z. T. schwindelnder Höhe beziehen; sie verknappen den Boden künstlich durch Zurückhaltung, steigern dadurch seinen Marktwert und mißbrauchen ihn als Spekulationsobjekt und steuerbegünstigte Geldanlage. In Lateinamerika verhungern landlose Bauern neben brachliegenden Feldern oder verbrennen den Regenwald. In Europa führen die spekulativ hochgetriebenen Bodenpreise zu wachsender Obdachlosigkeit.

2. Wer demgegenüber unvoreingenommen über die *Anforderungen an eine gerechte Bodenordnung* nachdenkt, wird zu folgenden Feststellungen gelangen:
   – *Jeder Mensch braucht Boden,* zum Wohnen und Arbeiten, zur Ernährung und Fortbewegung. Die Zugänglichkeit des Bodens – wie auch der Bodenschätze, der Energiequellen, des Wassers, des Lichts und der Luft – ist deshalb ein Menschenrecht, als solches jedoch leider bis heute nicht allgemein anerkannt.
   – *Der Boden wurde nicht von Menschen produziert*, sondern ist ein Geschenk an alle Kreatur. Seine Nutzung dürfte die Menschen deshalb letztlich nichts kosten. Insbesondere dürfte es keine Privilegien derart geben, daß derjenige, der über mehr Boden verfügt, als er braucht, für die Überlassung an andere ein Entgelt (Bodenrente) verlangt; andernfalls wird dieser Privilegierte ohne eigene Leistung auf Kosten anderer immer reicher.

– *Der Boden ist nicht vermehrbar* und wird bei steigender Bevölkerungszahl immer knapper, muß also sparsam verwendet werden. Künstliche Verknappung durch Zweckentfremdung und Hortung ist deshalb zu vermeiden.
– *Der Boden ist nicht verbrauchbar, sondern nur nutzbar* (dabei allerdings verletzbar). Das Recht auf sorgsamen und sparsamen Gebrauch muß ergänzt werden durch die Pflicht (oder durch Anreize) zur Weitergabe – an die nächste Generation bzw. an diejenigen, die ihn dringender benötigen.
– Seit wir seßhaft sind und feste Häuser bauen, *brauchen wir gesicherte, dauerhafte und übertragbare Nutzungsrechte*, die in einer arbeitsteiligen Gesellschaft nicht nur auf selbstversorgende Landwirtschaft, sondern auf vielfältige Nutzungsarten gerichtet sind. Hierfür günstige Standorte anzubieten, ist Aufgabe demokratischer Bauleitplanung und geordneter Vergabeverfahren.
– Um bürokratische Machtkonzentration bei der Grundstücksvergabe zu vermeiden, könnten *Nutzungsentgelte wichtige Steuerungsfunktionen* übernehmen. Ein marktgerechter Preis für Bodennutzung würde im Sinne einer Ökoabgabe sparsame Bodenverwendung fördern und den Bodenmarkt mobilisieren. Denselben Effekt hätte eine die Bodenrente voll abschöpfende Grundsteuer, so daß es letztlich eine Frage des Etiketts wäre, ob man von (steuerbelastetem) Bodeneigentum oder (entgeltlichem) Nutzungsrecht spricht.

3. Immer wieder kam es in der Menschheitsgeschichte zu untragbaren Ungerechtigkeiten in der Verteilung des Bodens und zu bedeutsamen Bemühungen um notwendige *Reformen*. Erinnert sei an das Halljahr bei Mose (3. Mose, 25: „Mein ist das Land, spricht der Herr ...“), die athenische Gesetzgebung unter Solon und die Reformen der Gracchen bei den Römern. Das Lehenswesen des Mittelalters war eine damals zeit- und sachgerechte Form der Bodenzuteilung. Zur Überwindung des Feudalismus und der in ihm angelegten Über- und Unterordnung von Menschen war die Durchsetzung des bürgerlichen Eigentums an Grund und Boden vermutlich ein notwendiges Durchgangsstadium, auch wenn es uns von den oben aufgezeigten Grundlinien einer gerechten Bodenordnung entfernte.
   Der bolschewistische Weg, nicht nur das Bodeneigentum, sondern auch dessen Nutzung zu sozialisieren und zentralistisch zu bewirtschaften, war sichtbar eine lähmende und sklerotisierende Sackgasse. Anknüpfen kann man stattdessen bei der von Michael Flürscheim, Henry George und Adolf Damaschke geführten Bodenreformbewegung der Jahrhundert-

wende, die sich heute am nachhaltigsten und segensreich im Staat Israel niedergeschlagen hat, wo 90 % des Bodens der öffentlichen Hand gehört.

4. Das Hauptproblem ist, wie man auf friedlichem Wege aus einem Zustand der Bodenprivilegien einer Minderheit in die oben beschriebene Situation entgeltlicher Nutzungsrechte gelangt. Dafür bedarf es langfristig angelegter Politik, die enteignende Eingriffe vermeidet und lediglich Wertzuwächse der Allgemeinheit zuführt. Es würde einen Zeitraum von mehreren Generationen in Anspruch nehmen, währenddessen bisherige Eigentümer nur bezüglich des Bodenwertanstiegs zu Nutzungsentgelten herangezogen würden, die für den öffentlichen Ankauf des Bodens zum Ausgangswert verwendet würden, bis aller Boden z. B. regionalen Bodenfonds gehört und die Nutzungsentgelte für gemeinnützige, soziale und/oder kulturelle Aufgaben verwendet würden. Weil Bodenwerte von der Bevölkerungsdichte abhängen, wäre es sinnvoll, Nutzungsentgelte für die Kindererziehung bereitzustellen und damit endlich einen Familienlastenausgleich zu ermöglichen.
   Wenn wir diesen evolutionären Weg nicht beschreiten, wird es wegen sich aufschaukelnder Ungleichheiten und/oder eines überhandnehmenden bürokratischen Rückverteilungsapparats zu gewaltsamen Umstürzen kommen, insbesondere in Lateinamerika, wo Europäer alte und gerade auch im Umgang mit Boden weise Kulturen zerstörten und ihre eigene fragwürdige Bodenraubunkultur einführten. Dies wird auf uns zurückschlagen, wenn wir keinen Ausweg aus der Sackgasse privaten Bodeneigentums finden und weisen.

## *III. Verpaßte Chance 1990*

Deshalb ist es tragisch, daß die Chance des Zusammenbruchs der DDR nicht wahrgenommen wurde, in der Bodenordnung einen Schritt nach vorn zu gehen. Denn durch den erheblichen Anteil an Volkseigentum mit Nutzungsrechten für Organisationen, Genossenschaften, Betriebe und Privatpersonen war die DDR in Sachen Bodenordnung einer sachgemäßen Lösung näher als der Westen. Wirtschaftlich war der nicht selbstgenutzte Boden in der DDR seit Jahrzehnten nichts mehr wert, ja eine Last, derer sich viele Menschen logischerweise entledigten. Es wäre also kein enteignender Eingriff gewesen, im Frühjahr 1990 festzulegen, daß sämtliche Grundstücke der öffentlichen Hand, z.B. den Gemeinden oder unabhängigen Bodenfonds, gehören und daß für Nutzungsrechte künftig ein Entgelt verlangt wird, das sich – zumindest bei Nutzerwechsel – am Markt orientiert (Zu-

schlag an den Meistbietenden). Aus der Bodensituation der DDR hätte sich also eine zukunftsweisende Ordnung entwickeln lassen, die (auch anderen Völkern) gezeigt hätte, daß Marktwirtschaft keineswegs Privateigentum am Boden erfordert, ja ohne solche Privilegien sogar viel besser funktioniert.

Denkgewohnheiten und private Interessen sowohl der Führungsschicht als auch breiter Teile der Bevölkerung in West und 0st verhinderten einen solchen Schritt. Der Einigungsvertrag restituierte stattdessen alte Eigentumsansprüche. Der Grundsatz „Rückgabe vor Entschädigung" hetzte Alteigentümer gegen die derzeitigen Nutzer, stürzte die Bevölkerung Ostdeutschlands in eine lähmende Auseinandersetzung über frühere Rechte und blockiert bis heute wirtschaftliche Initiativen. Die verhängnisvollen Folgen dieses Rückfalls in Vorgestriges sind inzwischen so deutlich, daß auch viele ursprüngliche Befürworter des Prinzips „Rückgabe vor Entschädigung" diesen Fehler bereuen, ohne ihn jedoch wieder rückgängig machen zu können.

Auch wenn manche Alteigentümer seit der Rückgabe begrüßenswerte Investitionen tätigten, betrachten allzu viele den Boden als sicheren Wert, der sich durch Liegenlassen von selbst erhöht und den man irgendwann gewinnbringend weiterveräußern kann. Die dadurch spekulativ in die Höhe geschossenen Bodenpreise muß die Bevölkerung Ostdeutschlands in steigenden Mieten und Preisen verzinsen, und ein Großteil davon fließt in die Taschen wohlhabender Wessis.

## *IV. Gründe gegen die Rückgabe*

Die Enteignungen der Jahre 1945 bis 49 nicht rückgängig zu machen ist also kein singuläres Unrecht im Rahmen vernünftiger Politik, sondern umgekehrt eine letzte Insel relativer Vernunft in einem Meer verfehlter Bodenpolitik. In keiner Bilanz eines bis 1949 enteigneten Alteigentümers konnte die vage Hoffnung auf einstige Rückerstattung früheren Bodeneigentums einen Aktivposten darstellen. Ihm wäre durch die unter III beschriebene Regelung nichts genommen worden. Der Hinweis auf die Rückerstattung bei Eigentumsverlust ab 1949 kann doch nicht rechtfertigen, das Unrecht zu vergrößern und auch die letzte Insel eines Fortschritts zu beseitigen. Ganz im Gegenteil sprechen viele Gründe dafür, die Enteignungen der Jahre 1945 bis 49 unangetastet zu lassen:

– Die beanspruchten Gelände stehen ja nicht zur freien Verfügung, sondern sind seit Jahrzehnten Existenzgrundlage anderer Menschen geworden. An Teilflächen (nach v. Maltzahn von unter 15 bis 40%, je nachdem, ob die Güter zersiedelt oder verstaatlicht wurden) haben Siedler Eigentum oder andere Grundstücksrechte erhalten. Wenn man Verdrängungseffek-

te vermeiden und andererseits alle Alteigentümer gleich behandeln will, müßte man diese im Umfang der nicht zurückgebbaren Flächen entschädigen. Dies aber kann die hochverschuldete Bundesrepublik nicht leisten. Es besteht auch gar kein Grund dafür, die BRD und damit den Steuerzahler hierfür haftbar zu machen, weil der Allgemeinheit insoweit kein Wert zugeflossen ist, sondern nur den derzeitigen Nutzern durch Änderung der politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen, wie er unverdient auch allen anderen Grundstückseigentümern zufließt, ohne daß sie in der Lage wären, eine entsprechende Geldleistung zu erbringen.

– Eigentum bzw. Entschädigung würde an Kinder, Enkel oder noch entferntere Erben einer einst privilegierten Schicht gehen, die sich seit nunmehr fast fünf Jahrzehnten zumeist erfolgreich im Westen eine neue Existenz aufgebaut hat, und dies gefördert durch öffentliche Mittel (Lastenausgleich). Auch wenn es bis heute deutliche Vermögensunterschiede zwischen Einheimischen und ehemaligen Flüchtlingsfamilien gibt, besteht bei letzteren doch keine soziale Notlage mehr, die durch öffentliche Mittel ausgeglichen werden müßte. Der Unterschied drückt sich vielmehr darin aus, daß Flüchtlingsfamilien nicht viel zu vererben haben, was aber nicht mehr Gegenstand staatlicher Fürsorge sein kann. Dafür haben ehemalige Großgrundbesitzerfamilien generationenlang Geerbtes weiterreichen können, während um sie herum Armut herrschte.
– Durch Rückgabe früheren Großgrundbesitzes würden Ungleichheitsstrukturen rekonstruiert, die zumeist nicht in aktuellen Leistungen der Inhaber wurzelten, sondern auf Abstammung beruhten und oft Unrechtsursprünge hatten. Das „Bauernlegen“ als Entstehungsquelle großer Güter in Mecklenburg ist ebenso wenig ein Geheimnis wie die soziale Rückständigkeit dieses Landes aufgrund des retardierenden Einflusses der Großgrundbesitzer. Statt zu günstigen Bedingungen Selbstnutzern oder landwirtschaftlichen Genossenschaften zur Verfügung zu stehen, würde der Boden im Falle der Rückgabe an frühere Eigentümerfamilien zumindest zum Teil wieder einem privilegierten Lebensstil dienen (Jagd, Golf, Feriensitz u.ä.).
– Auch wenn viele Großgrundbesitzer wie unsere Vorfahren Kristallisationspunkte kulturellen und sozialen Lebens auf dem Lande waren, deren Spuren nicht nur in (leider verfallenen) Herrenhäusern und Alleen, sondern auch in menschlichen Bindungen und Prägungen bis heute zu finden sind, läßt sich dies so nicht wiederherstellen. Die ökonomischen Rahmenbedingungen der Landwirtschaft sind völlig andere wie auch zumeist die Neigungen der Enkel und Urenkel. Wer tatsächlich in die Landwirtschaft zurückkehren will, kann Teile des früheren Familienbesitzes (zu günstigen Bedingungen) zurückerwerben.

Wir übrigen aber sollten zugeben, daß die gewaltsame Enteignung für uns Nachfahren auch ein Stück Befreiung aus einengender Lebensweise war. Statt in einen landwirtschaftlichen Betrieb gedrängt zu werden, konnten wir Ausbildung, Beruf, Wohnort und Lebenspartner/in frei wählen. Der materielle Verlust war – wie so oft – gleichzeitig ein Freiheitsgewinn. Es hieße einseitig die Vorteile zweier sich ausschließender Lebensalternativen kombinieren zu wollen, wenn wir jetzt im Nachhinein verlangen, so gestellt zu werden, als ob unsere Familien materiell nichts eingebüßt hätten. Wenn wir unser Leben bejahen, heißt dies auch, die 1945-49 vorgenommenen Veränderungen der Bodenverteilung in Ostdeutschland zu akzeptieren.

## *V. Folgerungen*

Wenn wir natur- und menschengemäße Landwirtschaft auch künftig ermöglichen und andererseits jedem jungen Menschen die Freiheit der Berufswahl zubilligen wollen, kann sich die Betriebsnachfolge nicht länger nach Abstammung und Erbe bestimmen, sondern wird zunehmend geistigen Wahlverwandtschaften folgen. Denn der Erbe ist nicht immer der geeignete Bewirtschafter, und der Fähige wäre im Falle des Ankaufs durch hohe Bodenpreise zu schädlicher industrieller Produktionsweise genötigt, wie es leider bereits weitgehend der Fall ist. Deshalb dürfen landwirtschaftliche Betriebe nicht länger als etwas betrachtet werden, was man für alle Zeit zu Eigentum haben und vererben kann, sondern als etwas, was man treuhänderisch bewirtschaftet und (unentgeltlich) an den fähigsten Nachfolger/in weitergibt. Eine solche Entwicklung würde gefördert, wenn die in den Jahren 1945–49 enteigneten und bislang nicht privatisierten Gelände in öffentlicher Hand blieben und an interessierte Nutzer verpachtet bzw. im Erbbaurecht vergeben würden. Hieraus ergeben sich einige praktische Schlußfolgerungen:

1. Statt durch eine Verfassungsbeschwerde gegen das Ausgleichsleistungsgesetz die Entwicklung zurückzudrehen, sollten wir die Bundesregierung auffordern, die enteigneten Gelände nicht, wie zu befürchten ist, zum Stopfen von Haushaltslöchern zu verkaufen, sondern in öffentlicher Hand zu behalten und *regionale Bodenfonds* zu bilden, welche die Vergabe der Nutzungsrechte verwalten und die Einnahmen zugunsten der Region verwenden. Um die Chancen genossenschaftlicher Landwirtschaft zu wahren, wäre diese bei der Vergabe von Nutzungsrechten bevorzugt zu berücksichtigen.

2. Uns Nachfahren der Enteigneten nach 50 Jahren mit erheblichem bürokratischem Aufwand nochmals eine dürftige Teil-„*Entschädigung*“ zu bewilligen, deren Auszahlung um weitere 10 Jahre verschoben wird, ist für mein Gefühl eine überflüssige und eher peinliche Veranstaltung. Der Lastenausgleich seinerzeit linderte eine Notlage und war eine soziale Großtat. Die jetzt vorgesehene Ausgleichsleistung ist ein Etikettenschwindel, weil sie den falschen Eindruck einer vollständigen Wiedergutmachung erwecken könnte, während sie bedingt durch überholte Einheitswerte, Abzüge bis zu 95 % und Inflationsverluste nur eine kleine Nachzahlung des Lastenausgleichs ist, für die es andererseits keinen triftigen Grund gibt.
   Es ist eben ein gesetzgeberischer Kompromiß, wobei die geringe Höhe der Entschädigung zum Ausdruck bringt, daß wir Nachfahren der Enteigneten nach so langer Zeit über den Lastenausgleich hinaus kaum noch etwas zu beanspruchen haben. Es liegt deshalb nahe, auf einen entsprechenden Antrag zu verzichten, wenn nicht ausnahmsweise dringender Bedarf besteht. Noch sinnvoller erscheint es mir, die künftige Ausgleichsleistung in Ostdeutschland zu investieren, und zwar nicht in den Boden, sondern zur Belebung der dortigen Wirtschaft oder für soziale und kulturelle Zwecke.

3. Das (richtigerweise beschränkte) *Rückerwerbsrecht* zum dreifachen Einheitswert von 1935 verleitet leider zu spekulativer Geldanlage, weil es gegenüber der Geldentschädigung einen Vorteil in Höhe der Differenz zwischen dreifachem Einheitswert von 1935 und heutigem bzw. künftigem Verkehrswert verspricht. Wer nicht selbst das Land entsprechend nutzen will, sollte dieser Verführung zur Spekulation unbedingt widerstehen und vom Rückerwerb Abstand nehmen, weil er andernfalls künstliche Bodennachfrage verursacht, Bodenpreise in die Höhe treibt, durch Unternutzung eventuell andere Menschen verdrängt und dadurch seiner Heimat schadet.

Was manchem als idealistische Wunschvorstellung erscheinen mag, sind doch nur logische Schlußfolgerungen aus den Anforderungen der Sache selbst, deren Nichtbeachtung uns in zunehmende soziale und ökologische Ungleichgewichte treibt. Eine heilsame Entwicklung ergibt sich nur dann, wenn Menschen die Gelegenheiten wahrnehmen, Schritte in die richtige Richtung zu tun. Wir sind dran.

# Soziale Marktwirtschaft und Bodenordnung

*Eckhard Behrens*

These 1:
Die bei uns bestehende Bodenordnung wird weder der *marktwirtschaftlich* wünschenswerten, *effizienten Allokation* eines knappen, prinzipiell nicht vermehrbaren Produktionsfaktors, noch sozialen Kriterien einer *angemessenen Verteilung* der Knappheitsgewinne, die nicht auf persönlicher Leistung beruhen, gerecht. Die Bodenordnung entspricht noch nicht den Standards einer *Sozialen Marktwirtschaft*.

*Begründung:*
Obwohl Angebot, Nachfrage und Bodenpreise frei sind, bleiben viele Grundstücke jahrzehntelang ungenutzt oder unzureichend genutzt. Der Produktionsfaktor Boden wandert nicht rasch genug zum besten Wirt. Die mangelnde Effizienz der Bodennutzung ist besonders gravierend, weil der Boden prinzipiell unvermehrbar ist. Die allgemein erwarteten *Preissteigerungen wirken nicht angebotsvermehrend*, sondern eher als Motiv zur Hortung nicht (mehr) benötigter Grundstücke. Ein echter Marktausgleich kommt nicht zustande.

Wegen der Allokationsdefizite beim Boden müssen viele Investoren ihre Häuser an weniger geeigneten Standorten bauen, d.h. das in diesen Häusern steckende *Kapital* ist nicht optimal nutzbar. Die Wirtschaft läuft, aber sie hat ständig Produktivitäts- und damit *Wachstumsverluste* zu erleiden. Es stellt sich deshalb die Frage, ob die bestehende marktwirtschaftliche Ordnung mit ihren Mängeln hingenommen werden muß oder *verbesserungsfähig* ist.

These 2:
Die mangelnde Effizienz der Bodennutzung ist auch *ökologisch verheerend*. Die Stadtplanung nimmt *ständig neue Flächen* in Anspruch, weil die rechtlich bisher schon nutzbaren Flächen zu einem nicht zu vernachlässigenden Teil aus privatnützigen Erwägungen unvertretbar lange nicht oder nur unzureichend genutzt werden. Die rechtlichen Instrumente wie *Enteignungen und Nutzungsgebote* sind aus liberaler Sicht *nur in Extremfällen* erfolgreich einsetzbar. Das ökologische Anliegen allgemein flächensparenderer Bodennutzung kann nur mit Instrumenten der *ökologischen Marktwirtschaft* erreicht werden.

*Begründung:*
Die Ausweisung von Bauland führt häufig noch lange nicht zur vollständigen Bebauung neuer Wohn- oder Gewerbegebiete. Die *Zersiedelung* schrei-

tet deshalb in allen Ballungsräumen fort und hindert die Entstehung einer rationellen ÖPNV(Öffentlicher Personennahverkehr)-Infrastruktur. Rechtlicher Zwang führt meistens nur zu unendlichen Prozeßgeschichten. Ökologisches Fehlverhalten darf nicht länger durch die Aussicht auf Bodenwertgewinne ökonomisch angereizt werden; es müßte sichere Verluste bringen.

These 3:
Wenn privatnützige Erwägungen zu gesamtwirtschaftlich unerwünschten Folgen führen, ist *ordnungspolitisch* eine wesentliche *Aufgabe nicht erfüllt*, nämlich durch die Gestaltung des Datenkranzes, der privatwirtschaftliches Handeln bestimmt, dafür zu sorgen, daß das Privatinteresse auf die Erfüllung des Allgemeininteresses ausgerichtet wird. Nur soweit es gelingt, *Widersprüche zwischen den Privatinteressen und dem Allgemeininteresse auszuschalten*, funktioniert die marktwirtschaftliche Ordnung mit ihrem hohen Freiheitsgrad aller Beteiligten überhaupt. Daher können die Mängel der bestehenden Bodenordnung weder unter Berufung auf die Marktwirtschaft verteidigt, noch der Idee der Marktwirtschaft angelastet werden.

*Begründung:*
Die marktwirtschaftliche Ordnung gibt der Verfolgung privater Interessen zwar breiten Raum, aber kein freies Feld, sondern klare Spielregeln, die von allen Wirtschaftsbeteiligten eingehalten werden müssen. Sie ist wirklich eine *Ordnung*, die Freiheit überhaupt erst schafft. Die marktwirtschaftliche Ordnung entsteht nicht etwa durch die bloße Aufhebung von Regeln und Gesetzen. Übervorteilung und Ausbeutung anderer sollen nicht erlaubt werden, sondern ermöglicht werden soll nur der faire Leistungsaustausch zwischen freien Partnern gleichberechtigter Verträge.

These 4:
Unzureichende Nutzung des Bodens darf nicht verlustfrei bleiben. Die *Besteuerung des Bodens ist so umzugestalten*, daß nur diejenigen verlustfrei bleiben, die den Boden in der Weise voll nutzen, wie es die Stadt- und Landesplanung für das jeweilige Grundstück vorgesehen hat.

*Begründung:*
Mit wachsendem Wohlstand der Bevölkerung steigt die Nachfrage nach Boden und damit steigen die Preise der Grundstücke. *Die Bodenwertgewinne sind in der Regel höher als die Lasten* eines Bodeneigentümers, der den Boden weder selber nutzt, noch anderen die Nutzung gestattet. Diese Verhältnisse können nur durch Steueränderungen *umgekehrt* werden. Bei richtiger Besteuerung wird nicht mehr der Zufall entscheiden, auf welchen Grund-

stücken die Eigentümer von den Nutzungsmöglichkeiten ganz oder teilweise – früher, später oder doch nicht – Gebrauch machen. Denn die Eigentümer, die nicht *bald* nach dem Inkrafttreten neuer Bebauungspläne selber bauen wollen oder können, werden ihre Grundstücke verkaufen und dabei darauf vertrauen können, bei Bedarf jederzeit ein *reichhaltigeres Grundstücksangebot am Markt vorzufinden*, als wir dies bisher gewohnt sind. Unter diesem Angebot wird er zu gegebener Zeit ein Grundstück auswählen können, das seinen Bauplänen in den meisten Fällen besser entsprechen wird, als das Grundstück, das er unter dem Druck einer spürbaren Bodensteuer aufgegeben hat. Der Bodenmarkt wird funktionsfähiger werden.

These 5:
Die Grundsteuer ist zu reformieren. Die *Häuser* sollen *nicht mehr besteuert* werden, sondern *nur noch der Bodenwert*. Das Hebesatzrecht der Gemeinden bleibt unberührt.

*Begründung:*
Die Grundsteuer hat eine falsche Bemessungsgrundlage – nämlich die Summe aus Bodenwert und Hauswert. Daher steigt heute die Grundsteuer mit der Bebauung. Das Investieren wird steuerlich bestraft. Dies ist volkswirtschaftlich ganz sinnlos.

Künftig wird die Grundsteuer mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans auf ihre endgültige Höhe steigen – oder nach einer angemessenen Übergangszeit. Die Bebauung wird die zu zahlende Steuer nicht mehr verändern, aber die Erträge aus dem bebauten Grundstück werden es dem jeweiligen Eigentümer erlauben, die Steuerlast zu tragen. Die reformierte Grundsteuer wird bei ungenutzten Grundstücken eine spürbare Last sein, die zwar nicht zum sofortigen, aber zum baldigen Handeln drängt und zwar entweder zur *baldigen, vollständigen Bebauung* oder zum *Verkauf an einen Bauwilligen*. Die marktwirtschaftliche Bodenallokation wird verbessert.

Es kommt Bewegung in den Bodenmarkt. Die Neigung, Boden zu horten, wird zurückgehen; das Angebot wird steigen, die Preisentwicklung wird dadurch gedämpft. Die *Planungswertgewinne*, die den Bodeneigentümern ohne eigene Leistung verbleiben, werden geringer ausfallen. Der Geschoßwohnungsbau wird entlastet. Die Reform der Grundsteuer dient dem *Ausbau der Sozialen Marktwirtschaft*.

Die Vorstellungen der *Stadtplanung* werden von den Bodeneigentümern viel rascher verwirklicht werden als heute. Dies wird es überflüssig machen, daß die Stadtplanung ständig einen viel zu weiten Mantel bereithält, in den die Bebauung doch nie vollständig hineinwächst; die Zersiedlung wird eingedämmt werden und doch viel gebaut werden können. Wo es wünschens-

wert ist, wird die Stadtplanung in überschaubaren Zeiträumen Verdichtungen der Bebauung durchsetzen können, die Voraussetzung der Schaffung einer intensiv genutzten ÖPNV-Infrastruktur sind. Denn eine erhöhte Bebaubarkeit erhöht den Bodenpreis und damit die Bemessungsgrundlage für die reformierte Grundsteuer. Sie ist ein unverzichtbarer *Bestandteil einer ökologischen Steuerreform*, die zum sparsamen Umgang mit knappen Ressourcen anhält.

*Einheitswerte* werden für die reformierte Grundsteuer *nicht mehr benötigt*. Sie stützt sich auf die von den Gutachterausschüssen ohnehin laufend ermittelten Verkehrswerte. Die umfangreichen Bewertungsprobleme, die nur mit der Besteuerung der Häuser verbunden sind, fallen restlos weg. Die vorgeschlagene Grundsteuerreform bewirkt auch eine wesentliche *Verwaltungsvereinfachung*.

## Reform der Grundsteuer*

Der Boden als knappes Gut ist Gegenstand konkurrierender Nutzungsinteressen. Die Konkurrenz der Nutzungs*arten* – vom Naturschutzgebiet bis zum Industriestandort – wird durch das Planungsrecht der Gebietskörperschaften geregelt und entschieden. Die Konkurrenz der *Nutzer* regelt der Markt. Planung und Investitionen der Gemeinden in Erschließung und Infrastruktur bestimmen maßgeblich die Nutzbarkeit und den Wert der Grundstücke. Die Grundsteuer als kommunale Steuer findet daher ihre Rechtfertigung auch im Äquivalenzprinzip, weil sich die Gemeinden durch sie einen Teil der Bodenwertsteigerungen zurückholen, die sie durch ihre Planungen und Investitionen ausgelöst haben.

Das vhw hält jedoch eine Reform der Grundsteuer für erforderlich, die sich im wesentlichen auf eine Korrektur ihrer Bemessungsgrundlage bezieht. Statt Boden und Gebäude zu besteuern, sollte sie nur den Boden belasten und die Gebäude steuerfrei lassen. Dadurch werden Nachteile der heutigen Grundsteuer vermieden, gleichzeitig eröffnen sich auf verschiedenen Feldern der Bodenordnung positive Perspektiven.

*) Auszug aus: »Vorschläge zur Wohnbaulandmobilisierung«, Bericht der Unabhängigen Arbeitsgruppe des Deutschen Volksheimstättenwerks e. V., Bonn, unter Vorsitz von Prof. Dr. Hartmut Dieterich und Mitarbeit von Fritz Andres, Jobst v. Heynitz u. a., Bonn, September 1995.

## *1. Kritik an der heutigen Grundsteuer*

a) Öffentliche Planungen und Investitionen führen zu Steigerungen der Bodenwerte, haben aber keinen Einfluß auf die Gebäudewerte, die vielmehr durch Angebot und Nachfrage auf den Märkten für Bauleistungen bestimmt werden. Soweit daher die Grundsteuer an durch öffentliche Maßnahmen ausgelöste Wertsteigerungen anknüpfen soll, ist schon aus sachlichen Gründen eine Begrenzung ihrer Bemessungsgrundlage auf den Boden erforderlich. Der zeitliche Aspekt führt zum gleichen Ergebnis: Bodenwerte steigen mit der öffentlichen Planungs- und Investitionstätigkeit. Eine Grundsteuer, die sich ausschließlich an der Entwicklung der Bodenwerte orientiert, führt daher der Gemeinde Finanzmittel in dem Zeitabschnitt zu, in dem ihr Haushalt von den Planungs- und Investitionsaufwendungen belastet wird. Das Grundsteueraufkommen der Gemeinde ist dann nicht mehr abhängig von der Bebauung der Grundstücke, auf deren Zeitpunkt sie kaum Einfluß hat und die wertmäßig in keinem Zusammenhang zu ihren Aufwendungen steht. Schließlich ist positiv zu bewerten, daß eine reine Bodensteuer die Eigentümer dazu veranlaßt, die zulässige Nutzung tatsächlich zu realisieren, was zu einer verstärkten Nutzung auch der öffentlichen Einrichtungen und, soweit diese entgeltpflichtig ist, zu verstärkten Einnahmen der öffentlichen Hand führt.

b) Die *geringe Last*, die die Grundsteuer heute darstellt, beeinflußt die Entscheidungen der Grundstückseigentümer und Investoren nicht. Bei einer Erhöhung der Grundsteuer auf der bisherigen Bemessungsgrundlage muß jedoch bedacht werden, daß sie durch die Belastung des Bodens *und* des Gebäudes Lenkungswirkungen in unterschiedlicher, ja gegenläufiger Richtung auslösen kann: Soweit sie den Boden belastet, veranlaßt sie den Eigentümer zur Nutzung, da er meist darauf angewiesen sein wird, die Steuer aus dem Grundstücksertrag zu zahlen; soweit sie jedoch die Gebäude belastet, erschwert sie gerade die Nutzung, zu der sie ihn durch die Besteuerung des Bodens drängt.

## *2. Reformüberlegungen zur Grundsteuer*

Eine Reform der Grundsteuer sollte wegen der oben dargestellten Schwächen der heutigen Grundsteuer und der noch später darzustellenden positiven Wirkungen einer reinen Bodensteuer im wesentlichen in einer Reduzierung der Bemessungsgrundlage auf den reinen Bodenwert bestehen.[3]

Aufkommensneutralität würde dann bedeuten, daß das durch die Steuerbefreiung der Gebäude entstehende Entlastungsvolumen dem Boden angelastet wird.

Im Rahmen einer aufkommensneutralen Umstrukturierung der Grundsteuer wäre es Sache des Bundesgesetzgebers, den Boden zur alleinigen Bemessungsgrundlage zu erklären und das Bewertungsverfahren gesetzlich festzulegen, während die Gemeinden kraft ihres Hebesatzrechts, das nicht angetastet werden sollte, für die Aufkommensneutralität gegenüber ihren Bürgern geradezustehen beziehungsweise Abweichungen zu rechtfertigen hätten.

Die Bewertung des Bodens sollte verkehrswertnah erfolgen. Es bietet sich an, die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zu übernehmen. Es bedürfte dann nur der einmaligen Kraftanstrengung, Erfassung und Bewertung auf wirklich alle Grundstücke innerhalb der Grenzen Deutschlands zu erstrecken – danach allerdings die Bewertung der Entwicklung auch laufend anzupassen. Andererseits entfiele bei Finanzämtern und Gemeinden der Aufwand der Gebäudebewertung, eine Ersparnis, die vor allem ins Gewicht fällt, wenn und soweit die Gebäude im Rahmen anderer Steuern nicht vollständig (z. B. wegen Befreiung bei der Vermögensteuer), nur selten (bei der Erbschaftsteuer) oder gar nicht mehr (bei Wegfall insbesondere der Vermögen- und der Gewerbekapitalsteuer) bewertet werden müßten. Auf Meßzahlen sollte ganz verzichtet werden.

Gegenstand der Besteuerung kann jedoch immer nur ein Wert sein, der aufgrund der im Zeitpunkt der Bewertung zulässigen und tatsächlich möglichen Bebauung beziehungsweise Nutzung ermittelt wurde. Für den besonders wichtigen Bereich landwirtschaftlich genutzten Bauerwartungslandes könnte die Regelung des § 69 BewG beibehalten werden.

[3] Das hat auch die von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission »Wohnungspolitik« in ihrem im Herbst 1994 vorgelegten Gutachten »Wohnungspolitik auf dem Prüfstand« empfohlen (Bundestagsdrucksache 13/159, S. 192 ff., Abschnitte 8303 bis 82141); ebenso Johann Eekhoff, Wohnungspolitik, Tübingen 1993, S. 10, Textziffer 14, und »Vorschläge zur Wohnbaumobilisierung« der unabhängigen Arbeitsgruppe des vhw vom Juni 1992, S. 38 ff. – Bundesbauminister Prof. Dr. Klaus Töpfer hat in seiner ersten Stellungnahme zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Einheitswerte und die Besteuerung von Grund und Boden für die anstehenden Beratungen auf die Vorschläge der Expertenkommission »Wohnungspolitik« verwiesen und erklärt, sie habe in ihrem Gutachten einen Umbau der auf dem Grundeigentum liegenden steuerlichen Belastung hin zu einer Bodenwertsteuer gefordert, um einen Beitrag zur zusätzlichen Baulandmobilisierung zu leisten; die anstehende Neugestaltung könne zusammen mit der neuen Wohneigentumsförderung und dem Baukindergeld ein weiterer Baustein zur Erhöhung der Eigentumsquote, gerade bei jungen Familien, sein (Presseinformation vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 60/95 vom 18. 8. 1995).

Die Herausnahme der Gebäude aus der Besteuerung sollte außerdem zum Anlaß genommen werden, bei der Bewertung des Bodens die tatsächliche Bebauung außer Betracht zu lassen. Wenn sich der Staat bei der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer nur noch für den Boden und nicht mehr für die Gebäude interessiert, sollte er diese Blickrichtung auch bei der Bewertung beibehalten. Der Boden bebauter Grundstücke wäre demnach generell so zu bewerten, als wäre er unbebaut.[4]

Was im übrigen die flächendeckende Erfassung und Bewertung der Grundstücke betrifft, so zeigt unser Nachbarland Dänemark seit Jahrzehnten, wie dies im Zeitalter des Computers mit äußerst geringem Verwaltungsaufwand und in einer von den Bürgern im wesentlichen akzeptierten Art und Weise geschehen kann. Es sind keine grundsätzlichen Einwände ersichtlich, die einer Übernahme des dänischen Erfassungs- und Bewertungssystems in Deutschland entgegenstehen.

### *3. Wirkungen einer aufkommensneutralen Reform der Grundsteuer*

a) (1) Eine Grundsteuer, die nur noch den Boden zur Bemessungsgrundlage hat, hält die Eigentümer dazu an, ihre Grundstücke zu nutzen oder anderen, notfalls durch Verkauf, zur Nutzung zu überlassen (»Wandern des Bodens zum besten Wirt«). Die Steuer löst so eine Tendenz zur optimalen Nutzung der ausgewiesenen Baugrundstücke und damit zur Schließung der Lücke zwischen planungsrechtlich zulässiger und tatsächlicher Nutzung aus. Eine bessere Ausnutzung der bebaubaren Flächen würde den Druck auf die Kommunen zum Ausweis immer neuen Baulands mindern und der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken. Die Einrichtung einer Bodenwertsteuer ist daher ein wichtiger Schritt zum Umbau des Steuersystems in Richtung Ökologie.

Die heutige Steuerung des Bodens allein über Marktpreise führt aus den verschiedensten Gründen nicht zu einer ausreichend effizienten Nutzung. Hortung und nachlässige Nutzung belasten den Eigentümer kaum mit Nachteilen. Ihm entgeht zwar ein laufender Gewinn, wenn er den Boden liegen läßt, nicht jedoch dessen Wertsteigerung. Eine allgemein erwartete Preissteigerung wirkt auch nicht angebotsvermehrend, sondern eher als Motiv zur Zurückhaltung nicht (mehr) benötigter Grundstücke, so daß ein echter Marktausgleich nicht zustande kommt.

Eine laufende Abgabe in Form der vorgeschlagenen reformierten Grundsteuer wäre geeignet, die Lenkungswirkungen des Preissystems erheb-

[4] Vgl. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB

lich zu verbessern und zu verfeinern, indem sie den schon bestehenden, aber nicht ausreichenden Anreiz zur Bodennutzung zum Zweck der Gewinnerzielung durch die Drohung mit Verlust bei unterbleibender oder unzureichender Nutzung ergänzt.

Die Steuer wird keine Investitionen veranlassen, für die auf dem Markt keine Nachfrage besteht. Die gelegentlich geäußerte Befürchtung, die Steuer führe zu einer uferlosen Ausdehnung der Bautätigkeit, verkennt die ausschlaggebende Bedeutung einer positiven Rentabilitätserwartung, ohne die in der Regel keine Investition getätigt wird. Nur mit solchen Investitionen wird zusätzlich zu rechnen sein, die heute aus Mangel an Bauland unterbleiben.

Die Befürchtung, alles baureife Land werde unter dem Druck der Steuer in seiner Nutzung nach den Vorstellungen der Gegenwart baulich zementiert, so daß für zukünftige, möglicherweise sinnvollere Projekte kein Platz mehr sei, verkennt die dynamische Zeitkomponente: Es trifft zwar zu, daß eine reformierte Bodensteuer eine Tendenz zur Nutzung ungenutzter Grundstücke auslöst. Dem anfänglichen, vor allem bei unbebauten Grundstücken zu erwartenden Schub der Anpassung der tatsächlichen an die zulässige Nutzung steht aber ein dauernder Effekt zur Seite, der langfristig von größerer Bedeutung ist: Die laufende Last der reformierten Grundsteuer legt dem Eigentümer nämlich immer wieder die Prüfung nahe, ob er sein Grundstück auch ausreichend nutzt beziehungsweise ob er sich mit seiner Nutzung auch auf dem richtigen Grundstück befindet oder den Standort nicht besser einem anderen überlassen sollte. Die dadurch bewirkte nutzungsorientierte Mobilisierung des Bodenmarkts als Dauererscheinung einer dynamischen Gesellschaft sorgt für ein laufendes Grundstücksangebot im Bestand, und zwar vor allem in Gebieten, in denen wegen einer erhöhten Nachfrage eine Überprüfung und ggf. Korrektur früherer Standortentscheidungen besonders wünschenswert ist: Dort führt die Nachfrage über steigende Preise zu höheren Grundsteuerbelastungen, die bei dem einen oder anderen der gegenwärtigen Eigentümer, z. B. im Zuge eines Generationenwechsels, den Ausschlag für den Entschluß zu einem Standortwechsel geben werden und dadurch zur Befriedigung der Nachfrage beitragen.

Unabhängig davon bleibt eine gewisse Vorratshaltung für zukünftige Projekte und Interessenten ein sinnvolles Instrument kommunaler Bodenpolitik.

a) (2) Die nutzungsbezogene Mobilisierung der Immobilien, die von einer reformierten Grundsteuer ausgeht, hat noch eine andere, heute immer wichtiger werdende ökologische Seite: Wer ein Grundstück sucht, wird wegen der laufenden Last der Steuer kein höherwertiges oder größeres

Grundstück in Anspruch nehmen, als er tatsächlich braucht. Das ökonomische Prinzip des »Wanderns des Bodens zum besten Wirt« findet so in der Tendenz zur flächensparenden Bodennutzung seine ökologische Ergänzung. Einer ökologischen Verklärung heutiger Baulücken ist entgegenzuhalten, daß auch im Bereich der Ökologie der Zufall wohl kaum bessere Resultate zeitigen wird als eine einsichtige Planung.

b) In dem Maße, wie die reformierte Grundsteuer den potentiellen Ertrag aus dem Boden reduziert, wird sie auch auf die Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt dämpfend wirken, denn Bodenpreise stellen kapitalisierte Bodenerträge dar. Der niedrigere Preis bedeutet für den Grundstückskäufer zwar eine Entlastung seiner Liquidität. In seiner Ertragsrechnung wird der Preisvorteil jedoch durch die höhere Steuer ausgeglichen, denn der Preisnachlaß stellt nur den kapitalisierten Teil des Ertrags dar, den er jetzt als Steuer an die Gemeinde abführen muß. Darüber hinaus wird der beschriebene Mobilisierungseffekt eine Ausweitung des Angebots, die flächensparende Bodennutzung eine Begrenzung der Nachfrage nach sich ziehen, beides ebenfalls mit dämpfender oder sogar senkender Wirkung auf die Bodenpreise. Mittel- bis langfristig würden sich diese Effekte auch bei den Mieten und den Kosten der eigengenutzten Wohnungen auswirken. Mietvertraglich wird in der Regel die Grundsteuer als überwälzungsfähiger Kostenfaktor vereinbart. Da bei einer aufkommensneutralen Reform der Grundsteuer die Steuerlast tendenziell von den gut oder ausreichend zu den schlecht oder gar nicht genutzten Grundstücken verschoben wird, wird man insbesondere im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau von einer Senkung der Grundsteuer und damit der Mietnebenkosten ausgehen können.

c) Die beiden Seiten des Eigentums – das Recht zur eigenen Nutzung und das Recht zum Ausschluß Dritter – stehen nicht unverbunden nebeneinander. Vielmehr findet das Recht zum Ausschluß Dritter in der Gewährleistung ungestörter eigener Nutzung seinen eigentlichen Sinn. Der Ausschluß Dritter ist ein Reflex der eigenen Nutzung und diese wiederum das Freiheitsrecht, das die Zusammengehörigkeit von Freiheit und Eigentum deutlich macht. Beruht aber der hohe Verfassungsrang des Eigentums vor allem auf seiner Freiheitskomponente, die sich in der Nutzung des Eigentums realisiert, so wird man eine Steuer als in besonderer Weise an diese Wertung des Grundgesetzes angepaßt ansehen können, die den Ausschluß Dritter ökonomisch erschwert und dadurch an die eigene Nutzung bindet.

d) Da die Steuerbelastung mit der Größe und dem Wert der Grundstücke wächst, wird man verteilungspolitisch nichts gegen sie einwenden können. Da Bodenwertsteigerungen einen leistungslosen Vorteil, häufig so-

gar die Privatisierung eines Nutzens, dessen Aufwand von der Allgemeinheit getragen wird, darstellen, ist die Orientierung der Steuer am reinen Bodenwert und dessen Entwicklung mit Gerechtigkeitsanforderungen nicht nur vereinbar, sondern wurde schon vielfach gerade aus solchen Gründen gefordert.

## *4. Übergangs- und Realisierungsfragen*

Die Anhebung der steuerlichen Bodenwerte auf das Niveau der Verkehrswerte oder der Bodenrichtwerte bei gleichzeitiger Freistellung der Gebäude wird bei einem Teil der Gemeinden zu einer Erhöhung, bei einem anderen zu einer Verminderung des Grundsteueraufkommens führen. Soweit die Gemeinden Aufkommensneutralität anstreben oder gesetzlich für eine Übergangszeit dazu verpflichtet werden, ist es ihre Aufgabe, den Ausgleich durch eine entsprechende Veränderung der Hebesätze herbeizuführen.

Aufkommensneutralität bedeutet nicht Belastungsneutralität. Im Gegenteil: Es werden sich Belastungsverschiebungen ergeben, deren globale Tendenz die einer Entlastung voll bis ausreichend genutzter und einer Mehrbelastung gering- bis ungenutzter Grundstücke sein wird. Nur für Grundstücke mit durchschnittlichem Ausnutzungsgrad wird die Reform belastungsneutral sein.

Hinzu kommen die Belastungsverschiebungen, die nicht der Änderung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer zuzurechnen sind, sondern der Korrektur heutiger Verzerrungen bei der Bewertung des Bodens. Denn die heutigen Einheitswerte weisen gewaltige Unterschiede zwischen verkehrswertgleichen Grundstücken auf.[5]

Belastungsverschiebungen, die sich aus der Beseitigung dieser Bewertungsverzerrungen ergeben, können zu denen, die aus der Änderung der Bemessungsgrundlage folgen, hinzutreten, sie können sie aber auch von der Tendenz her kompensieren. Da es kaum einen inneren Zusammenhang zwischen den Faktoren, die zu den Bewertungsverzerrungen geführt haben, und denen, die einer vollen oder geringen baulichen Ausnutzung der Grundstücke zugrunde liegen, gibt, ist schlechthin unvorhersehbar, ob und in welchem Maße sich die beiden Belastungsverschiebungen addieren oder kompensieren werden.

5 Vgl. »Die Einheitsbewertung des Grundbesitzes«, Schriften des Karl-Bräuer-Instituts des Bundes der Steuerzahler, Heft 76, wo auf S. 74 tabellarisch für verschiedene Grundstücksarten Einheitswerte in Prozenten von Verkehrswerten angegeben sind, die eine Streuung von min. zu max. bis zum 100fachen ausweisen.

Zieht man die Belastungsverschiebungen, die sich aus der Änderung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ergeben, in Betracht, so wird man diese im Grundsatz als gewollt begrüßen. Man muß aber auch berücksichtigen, daß insbesondere im Bereich der Wohnbebauung Eigentümer ihre Investitionen, die oft der Alterssicherung dienen, im Vertrauen auf eine im wesentlichen konstante Besteuerung ihres Besitztums getätigt haben. Wer sich in früheren Zeiten ein Einfamilienhaus auf relativ großem Grundstück erbaut hat, dessen Lagewert sich durch die Entwicklung erheblich verbessert hat, würde eine Steuermehrbelastung zu tragen haben, die ihn möglicherweise zur Aufgabe seines Besitzes zwingen könnte. Um einen besseren Überblick über die zu erwartenden Belastungsverschiebungen zwischen verschiedenen Lagen, Nutzungsarten und Ausnutzungsgraden der Grundstücke zu bekommen, wird daher eine breit angelegte empirische Untersuchung empfohlen. Längere Übergangsfristen und subjektbezogene Härteklauseln, die man auch schon für die Behebung der heutigen Wertverzerrungen benötigen wird, sollten einen allmählichen Übergang zur neuen Situation ermöglichen. Die in Dänemark bewährte Regelung, nach der selbstnutzenden Wohnungseigentümern auf Antrag die ab ihrem 60. Lebensjahr eintretenden Grundsteuererhöhungen bis zu ihrem Tode gestundet werden, wird zur Übernahme empfohlen.

---

## *Schlußbemerkung*)*

Abschließend sei noch eine kurze Betrachtung zum Verhältnis der in diesem Papier behandelten Vorschläge untereinander angestellt. Denn die verschiedenen Instrumente stehen nicht unverbunden nebeneinander. Insbesondere haben die Untersuchungen gezeigt, wie sehr die Effizienz sowohl der hoheitlichen als auch der vertraglichen Mittel der Wohnbaulandmobilisierung von der Bereitschaft der Beteiligten zur Mitwirkung bei ihrer Anwendung abhängt. Diese Bereitschaft kann bei der in Deutschland vorhandenen und durchaus erwünschten Struktur dezentralen Bodeneigentums nicht ohne weiteres und schon gar nicht flächendeckend unterstellt werden. Sie hängt ganz maßgeblich von den wirtschaftlichen Interessen der Beteiligten ab.

Soll daher das öffentliche Interesse an der Baulandmobilisierung nicht einfach mit staatlichem Zwang gegen die Grundstückseigentümer durchgesetzt werden, so stellt sich die Frage, mit welchen Mitteln deren Interessen-

*) bezieht sich auf das gesamte Papier zur Wohnbaulandmobilisierung (s. Fußnote am Beginn dieses Artikels), in dem außer der Reform der Grundsteuer auch andere der Wohnbaulandmobilisierung dienende, insbes. hoheitliche und vertragliche Instrumente behandelt werden.

lage mit den öffentlichen Zielen in Einklang gebracht werden kann. Genau besehen handelt es sich um die Frage, ob der heute dem Grundstückseigentümer ohne Nachteile mögliche Attentismus überwunden und mit ökonomischen Instrumenten in ein positives Mitwirkungsinteresse verwandelt werden kann.

Eben dies leistet die vorgeschlagene Reform der Grundsteuer. Denn die laufende Last, mit der sie den Boden belegt, hält die Eigentümer nicht nur zur Nutzung des Bodens an, sondern fördert – dadurch – auch ihre Bereitschaft, sich an bodenordnenden Maßnahmen zu beteiligen.

Sie stellt die Gemeinschaft der Beteiligten unter einen heilsamen Einigungsdruck und sorgt so bei der Verfolgung immer noch möglicher divergierender Einzelinteressen für die Kompromißbereitschaft, die angesichts des Interesses aller Beteiligten an einer baldigen Nutzbarkeit ihrer Grundstücke von jedem erwartet werden kann. Die Praktiker können beurteilen, welchen Vorteil es für die Planung und Durchführung der verschiedenen Maßnahmen bedeuten würde, wenn die Stockungen und langwierigen Verhandlungen, die heute durch die Unwilligkeit oder auch nur Unschlüssigkeit einzelner Eigentümer oder Eigentümergruppen entstehen, vermieden werden könnten.

Das im ersten Teil dieser Stellungnahme gezogene Resümee, daß die vorhandenen hoheitlichen und vertraglichen Instrumente zur Wohnbaulandmobilisierung im wesentlichen ausreichen, ihre Akzeptanz jedoch zu wünschen übrig läßt, findet daher im zweiten Teil mit dem zentralen Vorschlag zur Reform der Grundsteuer eine wesentliche Ergänzung.

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe sehen in einer Reform der Grundsteuer im Sinne einer Umwandlung in eine Bodenwertsteuer die zentrale strategische Maßnahme, der einerseits durch ihre unmittelbaren Wirkungen, zum anderen aber auch durch die erhöhte Effizienz, zu der sie den hoheitlichen und vertraglichen Instrumenten verhilft, die Schlüsselfunktion für die Mobilisierung des Wohnbaulands zukommt. Alle rechtlichen Instrumente sind geeignet, zu einer partiellen oder temporären Entlastung des Wohnbaulandmarktes beizutragen. Aber sie wirken für sich gesehen, um ein Bild zu gebrauchen, wie asphaltierte Autostraßen mit einem holprigen Feldweg als einzigem Zubringer. Erst die Umwandlung der Grundsteuer in eine Bodenwertsteuer führt die innere Kohärenz des rechtlichen und des ökonomischen Instrumentariums herbei, die für eine zukunftsweisende Gestaltung unserer Bodennutzungsverhältnisse auch unter ökologischen Gesichtspunkten erforderlich ist.

Pointiert, aber doch für das Verhältnis der rechtlichen Instrumente zur Bodenwertsteuer im Kern zutreffend, kann man daher formulieren:

*Die Umwandlung der Grundsteuer in eine Bodenwertsteuer ist nicht alles, aber ohne sie ist alles andere (fast) nichts!*

# Das Erbbaurecht als Instrument der kommunalen Bodenpolitik[1])

*Fritz Andres*

## *I. Die rechtliche und die ökonomische Seite des Erbbaurechts*

1. Das strategische Ziel einer kommunalen Bodenpolitik mit dem Erbbaurecht besteht darin, die beiden Komponenten des Bodeneigentums: den Vermögenswert und das Nutzungsrecht, voneinander zu trennen und
   – den *Vermögenswert der Gemeinde* und
   – das *Nutzungsrecht den privaten Nutzern*
   zuzuordnen!

2. Rechtlich gesehen ist das Erbbaurecht nach dem Eigentum das umfassendste Nutzungsrecht, das an einem Grundstück möglich ist. Vom gesetzlichen Leitbild her kann es nahezu sämtliche Nutzungsbefugnisse des Eigentums in sich aufnehmen. Es wird daher auch als »grundstücksgleiches« Recht bezeichnet. Zwingend vorgeschrieben ist die Befugnis des Erbbauberechtigten, auf dem Grundstück des Eigentümers ein Bauwerk zu errichten, das dann in seinem Eigentum steht. In der Schweiz heißt das Erbbaurecht daher, das Wesentliche besser treffend, einfach »Baurecht«.

   Im Erbbaurechtsvertrag kann die zulässige Grundstücksnutzung über die sich aus dem Bebauungsplan und sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts ergebenden Beschränkungen hinaus eingeschränkt werden. Für die von der Gemeinde auszugebenden Erbbaurechte sollte davon jedoch nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden (siehe dazu III.2)).

   In der Regel ist das Erbbaurecht zeitlich befristet. Mit seiner Beendigung fällt das Eigentum am Bauwerk dem Bodeneigentümer zu, und zwar ge-

[1]) Vortrag, gehalten auf dem Kongreß »Zwischen Flächenfraß und Überverdichtung – Fragen der zukünftigen Bodenpolitik und Siedlungsentwicklung« der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen am 16. und 17. November 1995 in Bonn.

gen eine Entschädigung, die von den Vertragsparteien meist von vornherein im Erbbaurechtsvertrag vereinbart wird.

Das Erbbaurecht kann verkauft, vererbt, mit Grundpfandrechten belastet und zwangsversteigert werden. Es ist daher als Grundlage für die Erstellung, Finanzierung und Übertragung von Investitionen in ähnlicher Weise geeignet wie das Eigentum selbst.

Weitere Einzelheiten sind in der Erbbaurechtsverordnung geregelt.

3. a) Als *ökonomischen Ausgleich für die Einräumung des Nutzungsrechts* erhält der Eigentümer vom Erbbauberechtigten den *Erbbauzins*. Mit diesem fließt der ökonomische Vorteil der Bodennutzung dem Eigentümer zu. Bei marktmäßiger Ermittlung des Erbbauzinses, z. B. durch öffentliche Ausschreibung bei der Erstausgabe des Erbbaurechts, gleicht der Erbbauzins alle vorhandenen Nutzungsvorteile des Grundstücks aus und senkt daher den Wert des reinen Erbbaurechts, d. h. des Nutzungsrechts ohne aufstehendes Bauwerk, auf Null.

Das Erbbaurecht ist dann ein *Nutzungsrecht ohne Vermögenswert*, während das Eigentum nur noch einen *Vermögenswert*, aber *ohne Nutzungsberechtigung*, darstellt.

b) Wird der Erbbauzins *unter* der marktmäßig sich ergebenden Höhe festgesetzt, so fließt dem Eigentümer nicht der volle ökonomische Gegenwert der Bodennutzung zu. Der Vermögenswert seines Eigentums sinkt dementsprechend, während dem Erbbaurecht infolge der geringeren laufenden Belastung ein Vermögenswert zuwächst. Im Extremfall eines Erbbauzinses von Null wandert der volle Vermögenswert vom Eigentum zum Erbbaurecht. Das Erbbaurecht vereint in sich dann nicht nur die Nutzungs-, sondern auch die Vermögenskomponente des Eigentums. Für den Eigentümer dagegen ist sein Grundstück wertlos geworden. Dies gilt jedenfalls bei zeitlich unbefristeten (ewigen), erbbauzinsfreien Erbbaurechten, während bei befristeten Erbbaurechten, die natürlich in der Praxis die Regel sind, die Vermögensverschiebung vom Eigentum zum Erbbaurecht durch die Restlaufzeit des Erbbaurechts begrenzt wird: Bei einer Restlaufzeit von 99 Jahren wird ein Erbbauzins von Null den Vermögenswert des Grundstücks bis auf die Nähe von Null absenken und den Wert des Erbbaurechts auf den des Grundstücks selbst anheben; je näher jedoch das Ende der Erbbaurechtszeit rückt, desto mehr verschiebt sich auch bei einem Erbbau-

zins von Null der Vermögenswert wieder vom Erbbaurecht zurück zum Eigentum.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Zusammenhänge, wobei zur Vereinfachung ein zeitlich unbefristetes Erbbaurecht unterstellt ist:

**Vermögensverschiebung durch Änderung der Erbbauzinshöhe**

| Bodenrente (laufende Nutzungs-vorteile des Grundstücks) DM p. a. | Erbbauzins DM p. a. | Kapitalzins (inflations-bereinigt, d.h. Realzins)[2]) in % | Vermögen der Gemeinde: Bodenpreise in DM | Vermögen des Erbbau-berechtigten: Preis des Erbbaurechts (ohne Bauwerk) in DM |
|---|---|---|---|---|
| 1 000,– | 1 000,– | 5 | 20 000,– | 0,– |
| 1 000,– | 500,– | 5 | 10 000,– | 10 000,– |
| 1 000,– | 0,– | 5 | 0,– | 20 000,– |

Bleibt die Gemeinde bei der Erstausgabe der Erbbaurechte unter der marktmäßigen Höhe des Erbbauzinses, so werden sich mehrere Interessenten für das Erbbaurecht melden. Die ökonomische Auswahl durch Vergabe an den Meistbietenden (das ist immer nur einer) muß dann ersetzt oder ergänzt werden durch die Anwendung außerökonomischer Kriterien wie z.B. Bedürftigkeit, soziale oder kulturelle Erwünschtheit usw., zu denen auch leicht »Vetternwirtschaft«, Bevorzugung Nahestehender, Gleichgesinnter oder Einheimischer bzw. solcher, die auf andere Weise eine Gegenleistung erbringen (Bestechung usw.), hinzutreten.

Hinzukommt, daß das Erbbaurecht bei zu niedrigem Erbbauzins einen Kapitalwert bekommt (siehe Tabelle), der im Falle seines Verkaufs durch den Veräußerer realisiert wird, so daß die von der Gemeinde beabsichtigte Begünstigung nur dem *ersten Inhaber* des Erbbaurechts zugute kommt, während ein *späterer Erwerber* doch

[2]) vergl. IV. 3d)

den vollen ökonomischen Ausgleich für die Nutzung des Grundstücks zahlen muß, nämlich zum einen Teil durch den Erbbauzins an die Gemeinde und im übrigen in kapitalisierter Form als »Kaufpreis«, »Abstand« usw. (»weil der Erbbauzins so niedrig ist ...«) an den Veräußerer des Erbbaurechts. Dieser versilbert also den ihm von der Gemeinde eingeräumten Vorteil bei der Weitergabe des Erbbaurechts. In dem Maße, wie dem Erbbaurecht durch zu niedrige Erbbauzinsen ein Vermögenswert zuwächst, tauchen damit alle Gefahren der heutigen Bodenordnung, wenn auch in geminderter Form, auf dem Markt der Erbbaurechte wieder auf. Insbesondere kann dann auch mit Erbbaurechten durchaus spekuliert werden. Die Versuche, dies rechtlich, d. h. durch Verfügungsbeschränkungen, Genehmigungsvorbehalte und ähnliche Regelungen im Erbbaurechtsvertrag zu verhindern, bleiben problematisch und reizen zur Umgehung (s. auch III.3). Die Stadt Wolfsburg, ganz überwiegend auf kommunalem Boden errichtet, der im Wege des Erbbaurechts der privaten Nutzung zugeführt wurde, bietet durch ihre durchweg weit unter Marktniveau liegenden Erbbauzinsen für die hier angedeuteten Probleme vielfältigen Anschauungsunterricht.

Auch vertragsmäßige Nutzungsbeschränkungen, die über das hinaus gehen, was Bauleitplanung, Nachbarrecht usw. ohnehin vorschreiben (siehe dazu III.2)), schlagen sich in niedrigeren Erbbauzinsen nieder. Nur die Einräumung des vollen, lediglich durch das öffentliche Recht eingeschränkten Nutzungsrechts am Boden führt dem Eigentümer über den Erbbauzins auch den vollen ökonomischen Wert dieses Rechts zu.

4. Der Erbbaurechtsvertrag trennt also die Nutzungs- und die Vermögenskomponente des Eigentums,
   – indem er das Nutzungsrecht auf den Erbbauberechtigten überträgt,
   – den ökonomischen Wert der Nutzung durch den Erbbauzins aber dem Eigentümer zuordnet als Ausgleich für die Hergabe des Nutzungsrechts.

   Als Resultat hat man:
   – das Erbbaurecht als Nutzungsrecht ohne Vermögenswert und
   – das Eigentum als Vermögenswert ohne Nutzungsberechtigung,

   sofern der Erbbauzins den Marktwert der laufenden Bodennutzung voll erfaßt und das Erbbaurecht das Nutzungsrecht ohne Einschränkung enthält.

Eine rechtlich und ökonomisch konsequente Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge führt daher zu einer (fast) vollständigen Trennung von Vermögenswert und Nutzungsrecht am Boden. Auf dieser Trennung beruhen die positiven Auswirkungen einer Bodenpolitik mit dem Erbbaurecht, auf ihrer Vermischung die Schäden unserer Bodenordnung.

## *II. Auswirkungen einer rechtlich und ökonomisch konsequenten Bodenpolitik mit dem Erbbaurecht*

1. Die laufende Last des Erbbauzinses treibt die Grundstücke in die Nutzung. Erbbaurechte werden daher nicht gehortet, sondern entsprechend der Stadt- und Landesplanung genutzt.

2. Gleicht der Erbbauzins den sich aus Angebot und Nachfrage ergebenden Marktwert der Bodennutzung laufend aus, so bildet sich für das Erbbaurecht kein Vermögenswert (siehe I.3.). Spekulation mit Erbbaurechten ist dann ausgeschlossen.

3. Wird der Erbbauzins den Veränderungen des Marktwerts der Bodennutzung laufend angepaßt, so werden durch ihn auch Planungsvor- und -nachteile laufend ausgeglichen.

4. Das Erbbaurecht eröffnet den kapitalfreien Zugang zur Bodennutzung. Es sorgt insofern für Chancengleichheit zwischen kapitalstarken und kapitalschwachen Investoren und stellt in der Hand des Staates eine ideale Hilfe für Existenzgründer dar, die ihm im Fall des Scheiterns nicht verloren geht.

5. Die Vorteile einer konsequenten Erbbaurechtspolitik für die Stadtplanung und deren Durchführung sind aus Gründen, deren Darstellung hier zu weit führen würde, im wesentlichen die gleichen wie die einer reformierten Grundsteuer. Überhaupt lassen sich die positiven Wirkungen einer flächendeckenden Erbbaurechtspolitik fast alle auch mit einer reinen Bodensteuer erreichen.[3]) Diese Vorteile sind in den Beiträgen »Reform der Grundsteuer« und »Soziale Marktwirtschaft und Bodenordnung« in diesem Heft dargestellt, auf die daher verwiesen wird (siehe auch V.2.).

[3]) siehe dazu »Positionspapier des Seminars für freiheitliche Ordnung zur Reform der Bodenordnung« in »Fragen der Freiheit« Heft 215, Seite 9–20.

6. Erbbauzinsen stellen für die Gemeinde eine stetige und sehr weitgehend konjunkturunabhängige Einkommensquelle dar.

### *III. Das Erbbaurecht kommt in Mißkredit durch falsche Erwartungen, die mit ihm verbunden werden, und durch eine unzureichende Handhabung*

1. Die rechtliche Trennung von Eigentum und Nutzungsrecht stellt an sich noch keinen bodenpolitischen Fortschritt dar, sondern erst dann, wenn dem Erbbaurecht der Vermögenswert laufend entzogen wird. Nicht die sachenrechtliche, sondern die ökonomische Gestaltung ist entscheidend (siehe I.3.b)).

2. Art und Umfang der zulässigen Grundstücksnutzung sollten durch das öffentliche Recht, insbesondere das Bau-, das Immissionsschutz-, das Nachbarrecht usw. geregelt werden. Rechtsstaatlich bedenklich und ökonomisch wenig sinnvoll, wenn auch für Kommunalpolitiker höchst verführerisch ist es zwar, zusätzliche Nutzungsbeschränkungen in den Erbbaurechtsvertrag aufzunehmen. Der legitime Weg zur Durchsetzung des öffentlichen Interesses ist jedoch nur das öffentliche Recht. Sollte es hierfür nicht ausreichen, so muß es weiterentwickelt und verfeinert werden. Der Erbbaurechtsvertrag ist auch deswegen nicht als ein geeignetes Instrument zur Sicherung des öffentlichen Interesses an Beschränkungen der Grundstücksnutzung anzusehen, weil sich das öffentliche Interesse während der Erbbaurechtszeit ändern kann, zu seiner Durchsetzung aber nicht der Vertragsablauf abgewartet werden kann. Schließlich bedenke man, wieviel Macht dem Staat bei flächendeckender Erbbaurechtspolitik zuwächst, wenn ihm nicht zugleich eine Feinsteuerung über den einzelnen Erbbaurechtsvertrag untersagt wird!

3. Der Erbbauzins sollte nicht zum Instrument der Sozial- oder Kulturpolitik werden!

   a) Wenn die Kommune bestimmte Personen oder Institutionen aus sozial- oder kulturpolitischen Gründen subventionieren will, so sollte sie es offen tun. Sie sollte auf der einen Seite den vollen Erbbauzins verlangen und auf der anderen Seite die Subvention gewähren. Dies hat den Vorteil, daß innerhalb der Gemeinde die jeweils zuständige Stelle über Erbbauzins bzw. Subvention entscheidet und darüber hinaus die

Subventionsvoraussetzungen, insbesondere Bedürftigkeit und Würdigkeit des Empfängers, laufend bzw. in Abständen überprüft und die Entscheidungen gegebenenfalls korrigiert werden können. Ein ermäßigter Erbbauzins führt zu ähnlichen Fehlsteuerungen, wie sie aus der Objektförderung des Wohnungsbaus bekannt sind, und mindert auch die übrigen Vorteile der Erbbaurechtspolitik, insbesondere den Anreiz zum sparsamen Flächengebrauch.

b) Es besteht immer die Gefahr, daß die Begünstigung vom Begünstigten durch Verkauf oder Vermietung des Erbbaurechts bzw. des Bauwerks versilbert wird (s. I.3.b)). Will man dies verhindern, so muß man einen Katalog von Verfügungsbeschränkungen in den Erbbaurechtsvertrag aufnehmen. Aber auch dann bleibt der Anreiz und damit die Gefahr der Umgehung.

## *IV. Probleme bei der Umsetzung einer Bodenpolitik mit dem Erbbaurecht*

1. Es bestehen *ideologische* Vorbehalte bei den Investoren, die gelernt haben, daß zur Marktwirtschaft das Eigentum an Grund und Boden gehört. Dies beruht jedoch auf einer falschen Interpretation der Rolle des Unternehmers und Investors in der Marktwirtschaft, die nur denjenigen braucht, der *auf* dem Boden etwas unternimmt, während sie auf den verzichten kann, der *mit* dem Boden Geld verdienen will. Das Erbbaurecht zieht exakt an der richtigen Stelle die Trennlinie, indem es das Nutzungsrecht am Boden und die durch Leistung zu erstellenden Bauwerke dem Unternehmer oder sonstigen Grundstücksnutzer, den Boden selbst und seine ohne Leistung des Nutzers entstehende Wertentwicklung aber der Gemeinde zuordnet.

2. Am Erbbaurecht wären noch einige *rechtliche* Verbesserungen vorzunehmen, die im Rahmen einer Novellierung der Erbbaurechtsverordnung zu diskutieren wären. Die Tendenz müßte dahin gehen, das Erbbaurecht *als Nutzungsrecht* dem Eigentum so ähnlich wie nur irgend möglich zu machen und zur Zeit noch vorhandene, die praktische Handhabung erschwerende Regelungen zu ändern oder zu streichen.

3. Die *ökonomischen* Probleme sind die schwierigsten bei der Realisierung einer Erbbaurechtspolitik, weil für den Nutzungsinteressenten meist als Alternative zum Erbbaurecht der Eigentumserwerb eines anderen

Grundstücks zur Wahl steht. Solange dies so ist, muß sich die Gemeinde als Ausgeberin von Erbbaurechten dieser Konkurrenz stellen. Sie kann dies mit Erfolg nur tun, wenn sie das Erbbaurecht, wie bereits vorgeschlagen, dem Eigentum *rechtlich* so weit wie möglich annähert und sich – von Ausnahmen abgesehen – besonderer Reglementierungen und Nutzungsbeschränkungen im Erbbaurechtsvertrag enthält. Aber auch *ökonomisch* darf das Erbbaurecht aus der Sicht des Investors keine wesentlichen Nachteile gegenüber dem Eigentumserwerb haben. Wie sieht in dieser Hinsicht der Vergleich zwischen beiden aus?

a) Ein Vorteil des Erbbaurechts besteht zunächst darin, daß im Unterschied zum Eigentumserwerb kein Kaufpreis aufgebracht, finanziert und getilgt zu werden braucht. Das Erbbaurecht gewährt also den kapitalfreien Zugang zum Boden!

b) Außerdem ist zu berücksichtigen, daß sich Bodenpreise immer aufgrund von *zukünftig erwarteten* Erträgen bilden. Für den Vergleich mit dem Erbbaurecht ist dies in zweifacher Hinsicht von Bedeutung: Zum einen steigen die Bodenrenten (Nettoerträge aus dem Boden) aus den verschiedensten Gründen, insbesondere wegen der Wohlstandsentwicklung, meist stärker als der Durchschnitt der übrigen Preise. Die Erwartung dieser Ertragsentwicklung führt dann zu Bodenpreisen, die über dem den heutigen Erträgen entsprechenden Niveau liegen. Bodenpreise sind daher heute fast immer »zu hoch«. Hierin ist einer der Gründe für den Umstand zu sehen, daß so oft, vor allem im Bereich der Landwirtschaft, die Bodenpreise weit über dem liegen, was bei einer Verpachtung oder bei einer Vergabe im Erbbaurecht erzielbar ist. Wer Eigentum erwerben will, muß also häufig einen Kaufpreis bezahlen und finanzieren, den er aus dem *gegenwärtigen* Grundstücksertrag noch gar nicht erwirtschaften kann. Der Erbbauberechtigte hat dagegen den Vorteil, daß seine Belastung aus dem Erbbauzins nur gerade dem jeweils erzielbaren Nettoertrag aus dem Boden, d. h. dessen *gegenwärtigen* Nutzungsvorteilen entspricht.

c) In inflatorischen Zeiten kommt ein weiteres hinzu: In die Ertragserwartung des Erwerbers gehen ebenso wie in die Zinsen des von ihm aufgenommenen Kredits die Inflationserwartungen ein. Bleibt die tatsächliche Inflationsrate hinter diesen Erwartungen zurück, so kommt der Erwerber in die Klemme, weil in den Ertrag aus dem Grundstück oder sein sonstiges Einkommen, mit dem er die Belastung aus dem Kredit bestreiten wollte, nur die tatsächliche Inflationsrate eingeht,

während er auf der Ausgabenseite an die im Kreditzins festgeschriebene höhere Inflationserwartung gebunden bleibt. Der Erbbauberechtigte hat demgegenüber den Vorteil, daß auf seiner Ausgabenseite, d. h. bei der Anpassung des von ihm zu zahlenden Erbbauzinses stets nur die tatsächliche Inflationsrate berücksichtigt wird.

d) Ferner sind die unterschiedlichen Auswirkungen zu beachten, die von der Inflation auf den Belastungsverlauf aus einem aufgenommenen Kredit bzw. aus dem Erbbauzins ausgehen: Bei *stabilem Geldwert* würde sich nämlich für den Erwerber aus der Verzinsung des Kaufpreises bzw. des für den Kauf aufgenommenen Kredits – ohne Tilgung – eine Belastung ergeben, die der Belastung durch den Erbbauzins entspricht. Spart der Erbbauberechtigte daneben so viel aus seinem Einkommen, wie der Erwerber für die Tilgung des Kredits aufwendet, so entwickelt sich auch die Vermögenslage beider parallel. Eine Gemeinde, die ein Grundstück kauft, um es im Erbbaurecht zu vergeben, wird also aus einem marktmäßig sich ergebenden Erbbauzins den Zins des für den Erwerb aufgenommenen Kredits bezahlen können. Die Tilgung kann theoretisch beliebig weit hinausgeschoben werden, da der Boden als Gegenwert nicht verbraucht bzw. abgeschrieben wird. Bei stabilem Geldwert steht daher aus der Sicht der Gemeinde einer aktiven Bodenankaufspolitik zwecks Vergabe von Erbbaurechten nichts entgegen, da ihr außer der Tilgung, die notfalls aus späteren Erbbauzinserhöhungen erfolgen kann, keine finanzielle Belastung daraus erwächst. Dies gilt vor allem, wenn man bedenkt, daß es der Gemeinde eigentlich möglich sein sollte, vorzugsweise bei preislich günstigen und leicht verwertbaren Grundstücken zuzugreifen.

Die *Inflation* führt jedoch zu einer Störung des Gleichgewichts von Erbbauzins und Kreditzins: Während nämlich beim Erbbauzins die Inflationsfolgen in der Regel durch Indexierung, d. h. durch laufende Anpassung an die Geldentwertung ausgeglichen werden, so daß er seinen Wert behält und eine *konstante reale Belastung* darstellt, werden auf dem Kapitalmarkt die Inflationserwartungen nicht durch Indexierung, sondern – mit ganz anderen Folgen – im Zins berücksichtigt, und zwar nach der Formel:

| | |
|---|---|
| | Realzins (= Zins bei stabilem Geldwert) |
| + | Inflationserwartung |
| = | Nominalzins (zu zahlender Zins). |

Beim kreditfinanzierten Eigentumserwerb muß der Käufer danach - neben der nominalen Tilgung – einen Zins auf den jeweiligen Stand der Kapitalforderung zahlen, der um die erwartete Inflationsrate über dem Realzins bzw. dem vergleichbaren Erbbauzins liegt. Das führt zu Beginn der Kredittilgung, wenn der Schuldsaldo noch hoch ist, zu überdurchschnittlich hohen, später und insbesondere gegen Ende der Tilgung zu unterdurchschnittlichen Belastungen, insgesamt also auch bei nominell gleichbleibenden Leistungsraten zu einem sehr *ungleichmäßigen Verlauf der realen Belastung* des Schuldners.

Dies sei an einem Beispiel dargestellt: Ein Grundstück wirft 4 000,– DM Erbbauzins pro Jahr ab. Sein Wert (kapitalisierter Ertrag) beträgt, bei einem Realzins von 4 %, 100.000,– DM. Ein zum Erwerb des gleichen Grundstücks aufgenommener Kredit von 100.000,– DM kostet, bei einem bei stabilem Geldwert sich ergebenden Kapitalzins (Realzins) von 4 %, ebenfalls 4 000,– DM p.a. Bei stabilem Geldwert ist also, wie bereits ausgeführt, die Zinsbelastung des Erbbauberechtigten und des Käufers, solange letzterer nicht tilgt, gleich hoch. Wird nun auf dem Kapitalmarkt eine Inflationsrate von 3 % erwartet und tritt diese auch ein, so erhöht sich der Erbbauzins nach einem Jahr um 3 %, nämlich von 4 000,– DM auf 4 120,– DM. Der Kredit dagegen wird bei 3 % Inflation nur noch zu einem Zinssatz von 7 % zu haben sein und das bedeutet für den Grundstückserwerber bzw. Kreditnehmer im ersten Jahr allein eine vergleichsweise Erhöhung der Zinsbelastung um 75 %, nämlich von 4 000,– DM auf 7 000,– DM.

Die Erhöhung des Zinses um 3 000,– DM im 1. Jahr gleicht zwar nur die inflatorische Entwertung der Kapitalforderung ( 3% von 100.000,– DM) aus. Für den Schuldner bedeutet sie jedoch eine Anfangsbelastung, die weit über der Belastung durch den Erbbauzins für das gleiche Grundstück liegt, und die erst im späteren Verlauf der Kredittilgung durch die mit dem Schuldsaldo sinkende Zinslast abgebaut wird und unter die vergleichbare Belastung durch den dank der Indexierung nominell ansteigenden Erbbauzins sinkt.

Diese sog. vorgezogene Realtilgung bei Krediten, die durch die Berücksichtigung der Inflationserwartungen im Zins zustande kommt, ist von der »Expertenkommission Wohnungspolitik« in ihrem Gutachten: »Wohnungspolitik auf dem Prüfstand« ausführlich behandelt und als eins der wesentlichen Hindernisse für den Haus- bzw.

Eigentumswohnungsbau und -erwerb dargestellt worden[4]). In gleicher Weise wird aber auch der Eigentumserwerb am Boden in inflatorischen Zeiten durch die hohe Anfangsbelastung der vorgezogenen Realtilgung erschwert gegenüber einem Erbbaurecht, dessen Erbbauzins bei Indexierung zwar nominell ansteigt, aber real konstant bleibt.

e) Was übrigens *die Belastung aus der Tilgung des Kredits* beim Eigentumserwerb betrifft, so entspricht ihr der Vorteil einer allmählich sinkenden und schließlich – bei vollständiger Tilgung – verschwindenden Zinslast. Irgendwann ist der Kredit zurückgezahlt, die Last der Finanzierung beendet. Der Erbbauzins dagegen ist ewig zu zahlen. Darin wird häufig ein Nachteil des Erbbaurechts gesehen: man bezahlt das Grundstück mit dem Erbbauzins anscheinend mehrfach, ohne Eigentum zu erwerben, beim Kauf dagegen nur einmal. Doch kann der Erbbauberechtigte diesen scheinbaren Nachteil ohne weiteres ausgleichen, indem er in Raten, die den Tilgungsbeträgen für den Kredit eines Erwerbers (incl. der ggf. im Zins enthaltenen vorgezogenen Realtilgung, s.o.) entsprechen, ein Kapital anspart, aus dessen Zinsen er, sobald der ersparte Betrag den Grundstückswert erreicht hat, den vollen Erbbauzins bezahlen kann. Dies gilt jedenfalls bei real konstanten, also nur mit der Inflation steigenden Bodenwerten, die hier zunächst einmal unterstellt werden sollen. Der Erbbauberechtigte steht dann dem Grundstückserwerber gleich, der mit gleicher Sparleistung seinen Kredit getilgt und dadurch lastenfreies Eigentum erworben hat, das wertmäßig dem angesparten Kapitalbetrag des Erbbauberechtigten entspricht. Der lastenfreien Grundstücksnutzung des Eigentümers, der seinen Kredit getilgt hat, entspricht dann die Begleichung des Erbbauzinses aus den Zinsen seines angesparten Kapitals durch den Erbbauberechtigten.

f) Gäbe es nicht die Konkurrenz des Eigentums, so wäre es richtig und zur Erreichung sämtlicher unter II aufgeführter Vorteile des Erbbaurechts auch notwendig, wenn der Erbbauzins nicht nur der Inflationsrate, sondern der Entwicklung des Werts des Grundstücks angeglichen würde, denn nur dann, wenn er die Nutzungsvorteile des Grundstücks voll ausgleicht, kommt es zu der geschilderten Trennung

[4]) »Wohnungspolitik auf dem Prüfstand«, im Auftrag der Bundesregierung von der »Expertenkommission Wohnungspolitik« erstelltes, 1994 veröffentlichtes Gutachten (zu den darin enthaltenen Vorschlägen zur Reform der Grundsteuer siehe »Fragen der Freiheit« Heft 230 »Reform der Grundsteuer«, S. 42-51).

von Vermögenswert und Nutzungsrecht. Nach Lage der Dinge wird die Erbbaurechtspolitik jedoch noch lange durch die Konkurrenz des Eigentums geprägt und begrenzt sein. Das bedeutet für den Erbbauzins, daß wesentlich mehr als seine laufende Anpassung an die Geldentwertung nicht zu erreichen sein wird, weil nur dann die durch ihn verursachte Belastung insgesamt nicht wesentlich von der realen Zinsbelastung aus einem für den Grundstückserwerb aufgenommenen Kredit abweicht. Eine Anpassung des Erbbauzinses an die Einkommens- oder gar an die Bodenwertentwicklung würde dagegen, so richtig sie bodenpolitisch auch wäre, durchweg zu weit über der Inflationsrate liegenden Erbbauzinssteigerungen führen und daher den Investor, der die Wahl hat, veranlassen, das Eigentum vorzuziehen.

Bei Anpassung des Erbbauzinses an die Inflationsentwicklung ist übrigens nicht nur die Belastungsseite des Erbbauberechtigten und des Eigentumserwerbers – von den unter c)–e) genannten Abweichungen abgesehen – im wesentlichen gleich, sondern es kommt auch beiden die über die Inflationsrate hinausgehende Bodenwertentwicklung zugute – dem Erbbauberechtigten allerdings nur auf Zeit, dem Eigentümer dagegen endgültig.

g) Die gleichen ökonomischen Überlegungen, die ein Investor anstellt, wenn er vor die Frage: »Eigentum oder Erbbaurecht?« gestellt wird, muß eine Gemeinde anstellen, wenn sie ein Grundstück verkaufen oder im Erbbaurecht vergeben will, oder aber wenn sie den Erwerb eines Grundstücks erwägt, um es im Erbbaurecht zu vergeben. Was nach den vorstehenden Ausführungen aus der Sicht des Investors gegen den Eigentumserwerb spricht, wenn der Erbbauzins nur an die Inflationsentwicklung gekoppelt wird, spricht *rein ökonomisch gesehen* aus der Sicht der Gemeinde für den Verkauf und in gleicher Weise gegen eine aktive Ankaufspolitik von Grundstüken zwecks Vergabe im Erbbaurecht. Denn selbstverständlich kann mit dem Erbbaurecht nicht die Wundertat vollbracht werden, daß sowohl der Erbbauberechtigte als auch die ausgebende Gemeinde finanziell besser dabei stehen als beim Verkauf. Ist das Erbbaurecht für den Interessenten günstiger als der Kauf des gleichen Grundstücks, so ist es in der Regel für die Gemeinde ungünstiger und umgekehrt[5]). Was heute realistischerweise

[5]) Die Möglichkeiten der Gemeinden, billigere Kredite zu bekommen als der Privatmann oder Unternehmer, relativieren diese Aussage und lassen ggf. die Vergabe von Erbbaurechten sowohl für die Gemeinde als auch für den Investor ökonomisch günstiger erscheinen als den Verkauf bzw. Kauf.

angestrebt werden kann, ist eine ungefähre ökonomische Gleichwertigkeit beider Varianten, und die ist in etwa gegeben, wenn der Erbbauzins dem Realzins auf dem Kapitalmarkt entspricht und nicht der Bodenwert- oder der Einkommensentwicklung, sondern nur der Geldentwertung angepaßt wird. Dann ergibt sich in inflationären Zeiten, daß wegen der vorgezogenen Realtilgung bei Krediten kurz- bis mittelfristig das Erbbaurecht für den Investor günstiger, langfristig dagegen ungünstiger ist als der Eigentumserwerb, während dies aus der Sicht der Gemeinde umgekehrt ist. Geht man davon aus, daß der Investor ohnehin meist eine Belastungshäufung in der Anfangsphase der Investition hat, während man der Gemeinde, auch wenn vielleicht nicht ganz der Realität entsprechend, einen langfristigen Zeithorizont in der Bodenpolitik unterstellen oder doch zumuten sollte, so wird die zeitliche Lastenverteilung beim Erbbaurecht im Unterschied zum Eigentumserwerb auch ökonomisch den Bedürfnissen bzw. zumutbaren Belastungen der Parteien besser entsprechen als der Verkauf öffentlicher Grundstücke.

Ökonomisch deutlich günstiger ist das Erbbaurecht unter den heutigen Bedingungen für die Gemeinde nur in wirklich langfristiger Perspektive. Bezieht man nämlich die Verlängerungs- und Erneuerungzeiträume des Erbbaurechts oder sonstige Gelegenheiten ein, in denen die Gemeinde den Erbbauzins neu festsetzen oder über die Geldentwertung hinaus an die Bodenwertentwicklung anpassen kann, so liegen die ökonomischen Vorteile eindeutig bei ihr. Und eigentlich sollte dieser weite zeitliche Horizont für die Bodenpolitik der Gemeinden maßgebend sein!

Insbesondere sollten die Gemeinden sich nicht durch die beim Erwerb eines Einzelgrundstücks in der Anfangsphase der Kredittilgung gegenüber dem Erbbauzins auftretende Liquiditätsunterdeckung von einer aktiven Erbbaurechtspolitik abhalten lassen. Zum einen ergibt sich im späteren Verlauf ein Überschuß der Erbbauzinsen über die Belastung aus dem Kredit; außerdem lassen sich bei zeitlich versetztem Erwerb verschiedener Grundstücke die Belastungsspitzen der neu aufgenommenen Kredite mit der geringer gewordenen Belastung aus älteren Krediten ausgleichen, so daß die auf diesem Wege verstetigte Gesamtbelastung durch den real konstanten Einnahmestrom aus den Erbbauzinsen abgedeckt werden kann. Zum anderen wären Programme des Bundes oder der auf Kommunalfinanzierung spezialisierten Kreditinstitute denkbar und empfehlenswert, mit denen speziell für

kommunalen Bodenerwerb Kredite mit konstant bleibender Realbelastung angeboten würden, deren Verzinsung die Gemeinden dann voll aus den eingehenden Erbbauzinsen bedienen könnten (siehe oben d)).

h) Zu allen ökonomischen Erwägungen sei an dieser Stelle daran erinnert, daß sie nicht isoliert gesehen werden dürfen und daß selbst bei einem ökonomischen Patt zwischen Verkauf und Erbbaurechtsvergabe die unter II. aufgeführten Argumente auch heute eindeutig für eine Erbbaurechtspolitik sprechen.

4. Die *politischen* Gefahren und Mißbräuche des Erbbaurechts wurden bereits geschildert (siehe III.): Zu niedriger Erbbauzins, zu viele Nutzungsbeschränkungen im Erbbaurechtsvertrag - beide Gefahren durchaus miteinander zusammenhängend! Im niedrigen Erbbauzins zeigt sich oft, daß die Parlamentarier, die über Festsetzung und Anpassung der Erbbauzinsen jedenfalls im Prinzip zu beschließen haben, häufig zugleich Erbbauberechtigte sein werden, und daß auf der anderen Seite bei quantitativ bedeutsamem Erbbaurechtsbestand nicht zu verkennen ist, daß Festsetzung und Anpassung des Erbbauzinses immer auch ein erhebliches Wählerpotential belastet. Die Wolfsburger Erfahrungen ermutigen jedenfalls nicht dazu, als langfristiges Ziel das Erbbaurecht in kommunaler Hand zu belassen. Die Erbbaurechte sollten vielmehr von Institutionen ausgegeben werden, die nicht so vielfältig mit den Bürgern und Erbbauberechtigten in Verbindung stehen, wie dies bei der Gemeinde der Fall ist. Es wird empfohlen, kommunale oder regionale, selbständig agierende Bodenfonds zu bilden, die den Boden so unabhängig und neutral verwalten wie die Bundesbank das Geld.

## *V. Zusammenfassende Betrachtungen*

1. Das Erbbaurecht ist der dezentrale Weg zur Reform der Bodenordnung. Es ist bereits Bestandteil unserer Rechtsordnung und kann von jeder Stadt, Gemeinde oder sonstigen Gebietskörperschaft bzw. dafür eingerichteten öffentlichen Stelle benutzt werden. Es führt, von seiner Anlage her, zu einer Trennung des Nutzungsrechts vom Vermögenswert des Bodens, die aber wegen der bei der Anpassung des Erbbauzinses zu berücksichtigenden Konkurrenz zum Eigentum auf absehbare Zeit nur unvollkommen gelingen wird. Die Nachteile einer solchen unvollkommenen Anpassung des Erbbauzinses (vgl. I.3.b) und IV.3.f)) müssen daher vor-

erst in Kauf genommen und durch rechtliche Regelungen in den Erbbaurechtsverträgen nach Möglichkeit korrigiert werden.

2. Wenn das Erbbaurecht die Nutzungsbefugnisse des Eigentums vollständig übernimmt, ist es dem Eigentum in rechtlicher Hinsicht weitgehend angenähert. Das Grundstückseigentum der öffentlichen Hand hat dann im wesentlichen nur noch die Funktion, die Gläubigerposition des Staats für den Erbbauzins zu legitimieren.

   Dieser sachenrechtlichen Legitimation bedarf der Staat jedoch nicht. Es wäre vielmehr auch denkbar, daß er sich den Umweg über den Eigentumserwerb und die Ausgabe der Erbbaurechte erspart und statt dessen unmittelbar das Eigentum mit einer Abgabe in Höhe des Erbbauzinses belastet. Gleicht diese Steuer – wie der Erbbauzins – alle Nutzungsvorteile des Bodens laufend aus, so entzieht sie dem Eigentum den Kapitalwert ebenso wie das der Erbbauzins beim Erbbaurecht tut, wenn er die richtige Höhe hat. Die Steuer senkt dann die Bodenpreise auf Null[6]). Sie führt trotz verbleibendem Privateigentum am Boden zu einer Trennung von Nutzungsrecht und Vermögenswert und damit von Boden- und Kapitalmarkt. Das Bodeneigentum wäre dann wie das Erbbaurecht ein kapitalfreies Nutzungsrecht, weil ihm sein ökonomischer Wert durch die Steuer laufend zugunsten der Allgemeinheit entzogen wird.

   Im Unterschied zum dezentralen Weg über das Erbbaurecht bedarf der Weg über eine Bodensteuer einer zentralen Regelung durch den Bundesgesetzgeber. Eine Umwandlung der heutigen Grundsteuer, die Boden und Gebäude erfaßt, in eine reine Bodensteuer wäre ein erster Schritt in diese Richtung[7]). Beide Wege können parallel zueinander beschritten werden. Die mobilisierende Wirkung, die die Bodensteuer vor allem auf nicht oder wenig genutzte Grundstücke ausübt, gibt der Gemeinde dann vermehrt Gelegenheit zum Erwerb des Bodens, und die preisdämpfende oder sogar -senkende Wirkung der Steuer erleichtert ihr die Finanzierung der Anschaffung.

[6]) Die dabei notwendig werdende Entschädigung könnte durch die Herausgabe langfristiger Wertpapiere erfolgen, deren Verzinsung den Einnahmen aus der Steuer entspräche und daher aus dieser aufgebracht werden könnte.

[7]) s. Fußnote 4

# Tätigkeitsbericht 1995

Der Vielzahl außenpolitischer Brandherde dieses Jahres stand die der innenpolitischen Probleme nicht nach. Alles überlagernd ist die hartnäckig anhaltende Arbeitslosigkeit das größte Übel, schleicht sie sich doch wie ein Gift millionenfach in Familien und Haushalte ein, legt sich wie ein Mehltau auf die Gemüter und verdunkelt die Gegenwart auf allen Gebieten wie die Perspektiven auf die Zukunft. Wo dem Menschen die Arbeit genommen wird, verliert er eine wesentliche Grundlage seiner Existenz, und damit gleitet vieles ab und verfällt im privaten wie im öffentlichen Bereich, was bisher als Errungenschaft und fester Bestandteil in der Gesellschaft gelten konnte. Die Erschwernis oder gar das Scheitern der individuellen Biographie, bis hin zum Abgleiten in Lethargie und Resignation oder gar Drogensucht und Kriminalität, greifen immer weiter um sich. Die Einsicht, daß in den bisherigen Bereichen des industriellen Sektors wohl kaum so viele Arbeitsplätze wieder entstehen können wie durch die Rationalisierungen der letzten Jahre verloren gegangen sind, macht die Perspektiven für die Betroffenen nur noch trostloser.

Darüber hinaus bringt die Arbeitslosigkeit durch ihre Auswirkungen auf die Einkommensverteilung, die Zunahme der Armut, die Explosion der öffentlichen Haushalte und die durch die Mißstände provozierten Staatsprogramme und -eingriffe die Fundamente unseres Gemeinwesens ins Wanken.

Unsere Tagung zum Thema »Abschied vom Vollbeschäftigungsziel – was bleibt dann von der Sozialen Marktwirtschaft?« zeigte erneut die Schwäche der heutigen konjunktur- und beschäftigungspolitischen Diskussion: daß sie die Probleme der Nachfrageseite nicht zur Kenntnis nimmt bzw. leugnet und daher immer nur in Lohnsenkungen, Flexibilisierung und Deregulierung den Ausweg aus der Krise sucht. Für den 3./4. Februar 1996 haben wir daher wiederum ein Elementarseminar zum Geldwesen vorgesehen, das möglichst vielen Menschen die Einsicht in die Mängel unserer Geldordnung und die Möglichkeiten ihrer Behebung vermitteln soll. Wir beabsichtigen, dieses sowie das bodenpolitische Elementarseminar ab diesem Jahr auch an anderen Orten zu veranstalten, um möglichst viele Menschen zu erreichen. Eine Gesamtdarstellung in »Fragen der Freiheit« ist ebenfalls geplant.

Ziel unserer Bemühungen ist es, daran mitzuwirken, die Bedeutung der Nachfrageseite für Konjunktur und Beschäftigung wieder ins Bewußtsein von Politik und Wissenschaft zu bringen. Dazu gehört auch eine deutliche Kritik der Politik der Deutschen Bundesbank, die, gestützt auf die Konvergenzkriterien des Vertrags von Maastricht, der Geldwertstabilität absolute

Priorität einräumt, ohne zugleich für die Sicherung des Geldumlaufs zu sorgen, und dadurch zu einem wesentlichen Teil zur Arbeitslosigkeit in Deutschland und Europa beiträgt. Mit unserer Tagung »Mit Geldwertstabilität zu immer höherer Arbeitslosigkeit?« wollen wir auf die Gefahren, die – bei unserem heutigen Geldwesen – von dieser Stabilitätspolitik ausgehen, und damit auf die Verantwortung der Bundesbank für die Beschäftigung hinweisen.

Für die Bodenfrage von wesentlicher Bedeutung ist, daß das Bundesverfassungsgericht im vergangenen Jahr erwartungsgemäß die Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Rahmen der Vermögens- und Erbschaftssteuer für verfassungswidrig erklärt hat. Damit wird auch der Grundsteuer ihre bisherige Bemessungsgrundlage entzogen. Der Handlungsbedarf, der sich daraus ergibt, bietet die Chance, aus dieser Steuer, die jetzt noch den Boden und die Gebäude belastet, eine reine Bodensteuer zu machen. Parteien, Verbände, wissenschaftliche Institute usw. beschäftigen sich mit dem Problem. Unsere Vorschläge finden durchaus Gehör. So wurden Fritz Andres und Eckhard Behrens zu einem Kongreß von Bündnis 90/Die Grünen als Referenten zu den Themen »Erbbaurecht« und »Bodenbesteuerung« nach Bonn eingeladen. Mit maßgebenden SPD-Bundestagsabgeordneten stehen wir im Gespräch. Der Landesverband der F.D.P. in Baden-Württemberg hat sich für eine Umwandlung der Grundsteuer in eine reine Bodensteuer ausgesprochen und die Bundespartei zu einem entsprechenden Votum aufgefordert. Das Volksheimstättenwerk e. V. hat im Herbst des vergangenen Jahres eine Broschüre mit Vorschlägen zur Wohnbaulandmobilisierung herausgebracht, die von einer Arbeitsgruppe unter Leitung von Professor Hartmut Dieterich und unter Mitwirkung von Fritz Andres und Jobst von Heynitz erarbeitet worden ist und als zentralen Vorschlag ebenfalls die Umwandlung der Grundsteuer in eine reine Bodensteuer enthält. Das Volksheimstättenwerk hat diese Broschüre weit verbreitet, so daß man davon ausgehen kann, daß ein großer Teil der mit der Problematik befaßten Verantwortlichen von dem Vorschlag Kenntnis erlangt hat. Unter anderem wurde er an alle Bundestagsabgeordneten verschickt. Eine auszugsweise Veröffentlichung in »Fragen der Freiheit« ist vorgesehen.

Weitere Schubkraft dürften unsere Vorstellungen zur Reform der Bodenordnung auch durch ihre Verbindung zur ökologischen Steuerreform bekommen. Unser diesem Thema gewidmetes Doppelheft der »Fragen der Freiheit« Nr. 232/233 hat weithin Beachtung gefunden. So wurde der darin enthaltene Beitrag von Bettina Meyer zu den Argumenten Pro und Kontra ökologischer Steuerreform im Bulletin des Wuppertal-Instituts von Ernst Ulrich von Weizsäcker besprochen und positiv gewürdigt. Nachdem die Ökologisierung unseres Steuersystems nunmehr in aller Munde ist, gilt es,

einerseits klarzustellen, daß auch die Besteuerung des Umweltguts Boden durch eine Reform der Grundsteuer eine ökologische Ausrichtung bekommen muß, und daß auf der anderen Seite mit den von uns erarbeiteten Vorschlägen zur Reform der Bodenordnung bereits sehr viel Vorarbeit für die Methodik einer ökologischen Steuerreform geleistet wurde, die in weiten Bereichen nur übernommen und auf die verschiedenen Felder der Naturnutzung übertragen zu werden braucht.

Auf der wohnungspolitischen Tagung »Wohnungsmarkt im Wechselbad« sind wir den verschiedenen Einflüssen nachgegangen, denen dieser Markt unterliegt: Auf der einen Seite konnte dabei an unsere Vorschläge zur Reform der Bodenordnung angeknüpft werden, es waren aber darüber hinaus die Besonderheiten des Kapitalmarktes, die konjunkturelle Entwicklung und nicht zuletzt die staatliche Wohnungspolitik zu berücksichtigen und zu analysieren, die das Auf und Ab des Wohnungsmarkts bedingen und oft genug entgegen der Absicht verstärken. Das wohnungspolitische Gutachten der »Expertenkommission Wohnungspolitik« hat dabei in zweierlei Hinsicht bedeutende Akzente gesetzt: Zur Bodenpolitik hat es die Forderung nach Umwandlung der Grundsteuer in eine Bodensteuer erhoben; es hat aber auch eine Schwäche unseres Kapitalmarktes deutlich als eine der wesentlichen Hürden für Investitionen im Wohnungsbereich herausgestellt, nämlich den Umstand, daß die Inflation auf dem Kapitalmarkt nicht durch fortlaufende Angleichung (Indexierung) der Schuldsalden und Tilgungsraten, sondern durch eine Erhöhung des Zinses berücksichtigt wird, was zu einer mit der Inflation wachsenden, überdurchschnittlich hohen Anfangsbelastung der Schuldner führt, die erst allmählich auf ein durchschnittliches und gegen Ende der Kredittilgung auf ein sehr niedriges Niveau sinkt. Dieses Problem, das unter anderem in Heft 234 der »Fragen der Freiheit« behandelt wird, will die Expertenkommission allerdings leider nur durch Kurieren an Symptomen mildern, nämlich durch staatliche Bürgschaften für die Anfangsphase der Kredittilgung, anstatt das Indexierungsverbot aufzuheben und dadurch den Weg freizumachen für Kredite mit einem gleichmäßigen realen Belastungsverlauf.

»Zukunft des Bildungswesens – frei von staatlicher Bürokratie und privatem Kommerz«, so nannten wir eine Tagung – und auch Heft 236 der »Fragen der Freiheit« –, mit der ein erster Schritt zur Grundlegung derjenigen Sozialwissenschaft getan werden sollte, die uns neben der Staats- und der Wirtschaftswissenschaft noch fast vollständig fehlt: der Sozialwissenschaft der Kultur. Daß hier die Grundlagen wirklich erst gelegt werden müssen, zeigen die bisherigen Versuche wissenschaftlicher Fundierung, die sich im wesentlichen darin erschöpfen, den Bildungsbereich aus der bürokratischen Verwaltung durch den Staat herauszunehmen, ihn aber dann ganz überwie-

gend einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unterziehen und damit das Wesentliche dieses Bereichs aus den Augen verlieren. Dabei sollte nicht verkannt werden, daß in der Diskussion über Schulautonomie in Deutschland, z. B.in dem soeben erschienenen Bericht der Bildungskommission Nordrhein-Westfalen »Zukunft der Bildung – Schule der Zukunft«, Ansätze enthalten sind, die durchaus über den Rahmen der bisherigen bildungspolitischen Diskussion hinausgehen. In »Fragen der Freiheit« sind in vielfacher Hinsicht Vorarbeiten für eine solche selbständige Sozialwissenschaft der Kultur bereits geleistet worden. Wünschenswert wäre jetzt eine zusammenfassende Darstellung des Erreichten. Von den für 1996 geplanten Tagungen wird die zur »Verwirklichung des Menschen im Sozialen Organismus« ganz wesentlich diesem Thema gewidmet sein, ebenso wie die Gesprächsrunde über die »Zukunft von Bildung und Kultur« im Herbst dieses Jahres. In welcher Weise sich der Einzelne in der Gemeinschaft entfalten kann, hängt in aller erster Linie davon ab, wie stark sich das Bildungswesen aus den Klammern der Bürokratie und den Verführungen der Kommerzialisierung befreien und aus sich selbst heraus entwickeln kann. Dies wird nur möglich sein, wenn dieser Bereich auf Autonomie und Wettbewerb sowie auf diesen Grundprinzipien adäquate Finanzierungsformen gestellt wird. Die Kommerzialisierung aller Lebensbereiche wird heute überwiegend als moralisches und damit nur auf dem Weg individueller »Besserung« zu lösendes Problem gesehen. Hier gilt es, die ordungspolitische Bedingtheit solcher Zeiterscheinungen aufzuzeigen und sie damit als der gestaltenden Politik jedenfalls mittelbar zugänglich auszuweisen!

Hier nun ein Überblick über die in diesem Jahr geplanten Tagungen:

| | | |
|---|---|---|
| 03./04. Februar | – | Das Geld im Kreislauf der Volkswirtschaft |
| 27./28. April | – | Die Verwirklichung des Menschen im sozialen Organismus – Ein Elementarseminar |
| 06./07. Juli | – | Durch Geldwertstabilität zu immer höherer Arbeitslosigkeit? |
| 28./29. September | – | Zur Zukunft von Bildung und Kultur |
| 01.-03. November | – | Produktivitätsfortschritt auf gesättigten Märkten – wo liegt die Zukunft der Arbeit? |

⁕

Im Herbst des vergangenen Jahres hatten wir von Dr. Heinz-Hartmut Vogel und bald darauf von Helene Vogel-Klingert Abschied zu nehmen. Auch wenn beide nicht mehr an der aktiven Vorstandsarbeit beteiligt waren, so haben sie doch, jeder auf seine Weise, die Entwicklung des Seminars mit großem Inter-

esse verfolgt und durch Gespräche und ihren Rat unsere Arbeit begleitet. Sie fehlen uns sehr. Wir werden bemüht sein, die von ihnen hinterlassenen Lücken zu schließen und insbesondere die Verbindungen zu den verschiedenen Initiativen im gesundheitspolitischen Bereich, die Dr. Heinz-Hartmut Vogel unterhalten hat, nun unmittelbar zu pflegen. Die Reduzierung der Erscheinungsfolge der »Fragen der Freiheit« auf einen vierteljährlichen Rhythmus soll uns unter anderem auch hierfür die notwendige Zeit verschaffen.

Abschließend möchten wir an dieser Stelle allen Mitgliedern und Förderern des Seminars für ihre Verbundenheit mit unseren Zielen und unseren Bemühungen danken, ohne deren finanzielle Unterstützung und mannigfaltige Anregungen unsere Arbeit nicht möglich wäre. Zugleich möchten wir die Bitte äußern, daß Sie uns aus dem Kreis Ihrer Bekannten oder Verwandten die Adressen von Persönlichkeiten mitteilen, denen Sie entweder ein Patenschaftsabonnement für die »Fragen der Freiheit« (DM 50,– p.a.) zuwenden wollen oder von denen Sie meinen, daß wir uns an sie wenden sollten, weil sie vielleicht Interesse an den »Fragen der Freiheit« oder unserer sonstigen Arbeit haben. Wir werden diesen Personen dann 2–3 Probehefte der »Fragen der Freiheit« zuschicken. Teilen Sie uns daher bitte neben der Adresse möglichst auch die in Frage kommenden Interessengebiete mit.

Für das Seminar für freiheitliche Ordnung e.V.

Fritz Andres
(Vorstandsmitglied)

## Die Mitwirkenden dieses Heftes:

*Fritz Andres*
Dhaunerstraße 180, 55606 Kirn

*Eckhard Behrens*
Bergstraße 29, 69120 Heidelberg

*Prof. Dr. Roland Geitmann*
Martin-Bucer-Straße 6, 77694 Kehl

*Silvio Gesell, geb. 1862, gest. 1930*

*Christian Schmidt-Häuer*
% Die Zeit, Speersort 1, 20095 Hamburg

*Unabhängige Arbeitsgruppe des Volksheimstättenwerks e.V.*
Neefestraße 2a, 53115 Bonn

Die Autoren tragen die Verantwortung für ihre Beiträge selbst. Für nichtverlangte Manuskripte wird keine Gewähr übernommen.

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

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

*Redaktion:* Fritz Andres % Seminar für freiheitliche Ordnung e.V.

*Bezug:* Seminar für freiheitliche Ordnung e. V.,
D-73087 Boll, Badstr. 35, Telefon (0 71 64) 3573

*Preis:* Jahresabonnement DM 50,—, sfr. 40,—, ö. S. 350,—
Jahresabonnement für Schüler, Studenten und Auszubildende: DM 30,—, sfr 25,—, ö. S. 220,—
(einschließlich Versandkosten)

*Einzelhefte:* DM 10,— sfr. 8,—, ö. S. 70,— (zuzügl. Versandkosten)

Wer die steuerlich als gemeinnützig anerkannte Arbeit des Seminars für freiheitliche Ordnung e. V. als *förderndes Mitglied* mit einem Mindestbeitrag von DM 125,— (sfr. 100,—/ ö. S. 900) pro Jahr unterstützt, wird über die Arbeitsergebnisse durch die regelmäßige, *unentgeltliche* Lieferung der »Fragen der Freiheit« informiert.

*Sammelmappen:* jeweils für 1 Jahr DM 10,—, srf. 8,—, ö. S. 70,—
zuzügl. Versandkosten. Abonnement möglich

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

*Postbank:* Frankfurt am Main 26 14 04-602 (BLZ 500 100 60)
Schweiz: Postscheckamt Bern 30-30 731/9

Nachdruck, auch auszugsweise, mit Genehmigung des Herausgebers.

Graphische Gestaltung: Fred Stolle †

*Motto:* Johann Wolfgang von Goethe
West – Östlicher Divan

ISSN 0015-928 X
Satz: Satzstudio Späth GmbH, 73102 Birenbach
Druck: Druckerei Müller, 73102 Birenbach
Printed in Germany