

Unheilige Allianz: Kapital und Boden

Zu unserem Menschenrecht auf Leben gehört das Recht auf gleichberechtigte Teilhabe an den Schätzen der Natur. Eckhard Behrens zeigt auf, in welche Zwickmühle zwischen Kapitalvolumen, Inflationsrate und Bodenpreisen unsere Wirtschaft geraten ist, weil unser Bodenrecht fehlerhaft ist. Die internationale Finanzkrise gibt Anlass, die Unvermehrbarkeit des Bodens einerseits und die Vermehrbarkeit des Kapitals andererseits schärfer ins Auge zu fassen.

Die aktuelle Finanzmarktkrise wird vielfach auf das Entstehen und Platzen einer Immobilienpreisblase zurückgeführt – was sich als zu vordergründig erweist.¹ Die tieferen Ursachen der Fehldiagnosen liegen in unverständlichen Entwicklungen auf den globalen Kapitalmärkten und in deren Verquickungen mit der Bodenordnung. Die dramatischen Entwicklungen von Immobilienblasen beruhen auf der Hortung und Entwertung von Grundstücken. Diese Hortungsprozesse sollten unterbunden werden, weil sie die Bodenspekulation anheizen und die Stadtentwicklung erschweren.² Es gilt aber, noch weit mehr zu erreichen.

Bodenpreise und Kapitalmarkt

Bei jedem Kauf von Boden erhält sein Verkäufer Kapital; er kann es werterhaltend in Geldforderungen anlegen (ausleihen) oder in Sachkapital investieren; er kann es aber auch verzehren, also einem zusätzlichen Konsum zuführen, der den Kapitalstock der Gesamtwirtschaft mindert.³

Man tauscht also Boden in Kapital oder umgekehrt. Um die Tauschrelation zwischen einem Grundstück und einer Kapitalsumme zu finden, kann man zwei verschiedene Verfahren anwenden. Man vergleicht das zum Verkauf stehende Grundstück mit anderen Grundstücken, die in der Nähe in den letzten Jahren verkauft wurden; die Verkaufspreise werden amtlich gesammelt und anonymisiert in sogenannten Bodenrichtwertkarten dokumentiert, die jedermann einsehen kann. Das andere Verfahren ist das ›Ertragswertverfahren‹: Man ermittelt die Bodenrente des zum Verkauf stehenden Grundstücks und kapitalisiert sie.

Die Bodenrente ist ein regelmäßig wiederkehrendes Entgelt für das Recht, ein Stück Boden zu nutzen. Bei einem landwirtschaftlichen Grundstück ist dies die Pacht für den nackten Boden. Bei den städtischen Grundstücken ist die Bodenrente ein Bestandteil der Miete; ihre Höhe ist abhängig vom Lagewert des Grundstücks; bei Erbbaugrundstücken ist der sogenannte Erbbauzins die Bodenrente, das

laufende Entgelt für das Recht der Nutzung des Bodens als Bauland.

Beim Ertragswertverfahren berechnet man, welche Kapitalsumme einen Zinsstrom erbringen wird, der der Höhe der ermittelten Bodenrente entspricht. Dazu muss man vom Zinssatz für langfristiges Kapital die zu erwartende Inflationsrate absetzen, also mit dem ›Realzins‹ rechnen, weil die Bodenrente mit der Inflation steigen wird, also ›inflationssicher‹ ist.

Ökonomisch betrachtet vergleicht das Ertragswertverfahren den Zinsstrom aus dem Kapital (die Kapitalrente) mit der Bodenrente des betreffenden Grundstücks.

Die wahren Tauschobjekte sind also die Einkommensströme aus Kapital und Boden. Bei sinkenden Kapitalzinsen kommt der Tausch nur zustande, wenn eine steigende Kapitalsumme einen Zinsstrom gewährleistet, der der Bodenrente vergleichbar ist.

Eine kleine Tabelle, in der das Grundstück und seine Bodenrente unverändert bleiben, mag diesen ökonomischen Zusammenhang zum Mitrechnen veranschaulichen:

Jährliche Bodenrente	Realzins des Kapitals	Ertragswert = Preis des Bodens
100	10%	1000
100	5%	2000
100	2%	5000
100	1%	10000
100	0%	?

Steigender Wohlstand (reales Wirtschaftswachstum) lässt die Bodenrenten steigen und die Realzinsen sinken. Die Bodenrenten steigen mit dem Wohlstand, weil die Nachfrage nach Bodennutzungen steigt, aber der Boden begrenzt ist oder aufgrund öffentlich-rechtlicher Planung nur in engen Grenzen genutzt werden darf. Die Kapitalzinsen sinken, weil aus steigenden Einkommen mehr gespart wird und sich der Kapitalstock Jahr für Jahr erhöht.

Der Boden wird wieder unverkäuflich

Bisher werden diese Prozesse durch Wirtschaftskrisen immer wieder unterbrochen. Diese Krisen müssten aber gar nicht sein.⁴ Die Realzinsen befinden sich in

Deutschland bereits in dem Bereich zwischen zwei Prozent und ein Prozent, wie die Renditen der indexierten Staatsanleihen zeigen.⁵ Man muss sich dabei klarmachen, dass die Hebelwirkung von jedem Zehntelprozent schon eine ungeheure ist. Mathematisch gesehen wird der Bodenpreis unendlich, wenn der Kapitalzins auf Null sinkt.

Dies ist kein belangloses Glasperlenspiel. In der ökonomischen Wirklichkeit heißt dies, dass der Boden unverkäuflich wird, wenn wir den Kapitalismus überwinden, indem wir das Kapital vermehren, bis es aufhört, knapp zu sein. Dann pendelt der langfristige Realzins dauerhaft um null Prozent. Keine Kapitalsumme kann den Bodeneigentümer dann noch für den Verlust seiner ewigen Rente aus dem Boden entschädigen.

Die rechtlich verankerte Unverkäuflichkeit des Bodens war ein Problem des Feudalismus, einer sehr immobilien Gesellschaft. Heute ist der Boden rechtlich gesehen in den meisten Staaten der Welt jedem Menschen zugänglich – leider immer noch nicht überall auf der Welt. Aber wegen des ständig steigenden Kapitalaufwands für den Erwerb ist der Boden heute schon vielen Menschen ökonomisch nicht mehr zugänglich; bei ökonomisch bedingter Unverkäuflichkeit wird er allgemein nicht mehr frei zugänglich sein; er wird dann nur noch vererbt oder verschenkt oder enteignet und staatlich zugeweiht werden. Die Notwendigkeit einer baldigen Reform der Bodenordnung ist unbestreitbar, aber nur wenigen bewusst!

Die Trennung des Bodens vom Kapital

Was also wäre zu tun? Es ist wirtschaftlich möglich, dem Boden den Kapitalwert vollständig zu nehmen, indem man den Bodeneigentümern die Bodenrenten entzieht. Ohne ewige Rente des Eigentümers findet die in der obigen Tabelle für unterschiedliche Kapitalmarktverhältnisse gezeigte Ertragswertbildung nicht statt. Die Bodenpreise gehen auf Null und bleiben bei Veränderungen der Zinsen auf den Kapitalmärkten auf Null.

Hierbei entscheidet aber weiterhin der Eigentümer, wann er sich vom Boden trennt und an wen er ihn übereignet; wie ein Erbbauberechtigter erhält er nur noch einen Preis für das auf dem Boden stehende Haus oder andere Sachkapitalinvestitionen.

Der Zugang zum Boden würde erleichtert, wenn dazu kein Kapitalaufwand mehr erforderlich ist. Wohl aber bedürfte es der Fähigkeit des Erwerbers, eine Abgabe in Höhe der Bodenrente zu erwirtschaften. Warum? Nun, niemand soll künftig den Boden horten, deshalb muss

die Rente auch dann abgeliefert werden, wenn man den Boden gar nicht oder unzureichend nutzt. Wer aber den Boden gut nutzt, hat die notwendigen Erträge, die Rente zu bezahlen. So wandert der Boden zum besten Wirt; das ist gesamtwirtschaftlich wünschenswert. Und so wird auch dem Allgemeininteresse gedient, denn wegen der Knappheit des Bodens soll die bestmögliche Bewirtschaftung erreicht werden.

Menschenrecht auf Natur

Die so vergemeinschaftete Bodenrente müsste sachgemäß verwaltet werden. Wenn man mit John Stuart Mill den Boden als Erbteil des ganzen Menschengeschlechts ansieht,⁶ müsste man das Aufkommen an Bodenrente Jahr für Jahr auf den Kopf der Weltbevölkerung verteilen und damit jedem Menschen eine durchschnittliche Bodennutzung wirtschaftlich ermöglichen – von seiner Geburt bis zu seinem Tod.⁷ Aufgrund der Teilhabe an den Bodenrenten ist die Durchschnittsnutzung gewissermaßen umsonst, obwohl jede Bodennutzung kostet, nicht nur wie schon immer für alle Mieter und Pächter, sondern auch für alle Eigentümer, die insofern keine Privilegien mehr genießen. Die Entgeltlichkeit jeder Bodennutzung begrenzt die Nachfrage auf friedliche Weise.

Aber die Bodenrente steckt nicht nur in der Miete für unsere Wohnung und der Pacht für unseren Garten, sondern auch in allen Preisen für Waren und Dienstleistungen, die wir bezahlen. Nicht nur in den landwirtschaftlichen Produktpreisen steckt Bodenrente, auch Industrie und Handel brauchen für ihre Aufgaben Standorte, für die sie Bodenrente zahlen müssen und als unvermeidlichen Kostenblock auf die Preise überwälzen können. Kurz: Beim derzeitigen Wirtschaftssystem landet die Bodenrente in den Taschen der Eigentümer des Bodens und der Rohstoffquellen.

Das muss man sich klar machen: Jeder mann zahlt Bodenrente im Ausmaß seines Konsums, einige Privilegierte kassieren auch Bodenrente, manche von ihnen viel mehr, als sie gezahlt haben. Im Interesse des Friedens unter den Menschen wird das geduldet – gerecht ist die traditionelle Verteilung der Bodenrente allerdings nicht. Sie verletzt das Menschenrecht auf gleichberechtigte Teilhabe an den Naturressourcen!

Man kann die Bodenrente nicht abschaffen, aber man kann sie vergemeinschaften und jeden Menschen zum Teil-

haber machen, indem man ihm eine gleich hohe ‚Teilhaberrente‘ zahlt. In den großen Topf, aus dem die Teilhaberrenten zu zahlen sind, gehören alle Renten aus der Nutzung von Naturressourcen, zum Beispiel auch die aus der Ausbeutung von Rohstoff- und Wasserquellen, aus der Maut für Wege- und Brückengeld sowie aus der Versteigerung von Verschmutzungsrechten (Abwassereinleitung, Abgabe). Das Menschenrecht auf Teilhabe an der Natur ist in der globalen und arbeitsteiligen Welt als bedingungsloses Teilhabereinkommen realisierbar – für jeden Menschen gleich hoch.

Dies darf nicht mit der Idee eines bedingungslosen Grundeinkommens verwechselt werden, das ein sozioökonomisches Existenzminimum nach den örtlichen Verhältnissen aus Steuermitteln sichern soll; das menschenrechtlich begründeten Teilhabereinkommen bemisst sich nach ganz anderen Kriterien als das staatsbürgerrechtlich begründete Grundeinkommen; aber es dient auch der Existenzsicherung der Menschen.

Der Weg zur Reform der Bodenordnung ist natürlich mit großen politischen Widerständen und in einem Rechtsstaat mit Entschädigungszahlungen für den Vermögensverlust (Entkapitalisierung des Bodens) gepflastert. Es ist trotz aller Schwierigkeiten notwendig, die angedeuteten Reformen durchzuführen. Wir werden unsere halbfreiheitliche Boden- und Rohstoffordnung sonst an die Wand fahren, weil wir die Naturgrundlagen unserer Existenz in dem Maße in die Unverkäuflichkeit steuern und damit die Wirtschaft lähmen, in dem wir die geld- und kapitalseitigen Krisen in den Griff bekommen – also über Fortschritte der Notenbankpolitik in Richtung des Alterns des Geldes die Konjunktur nachhaltig stabilisieren, und damit die periodisch wiederkehrende Kapitalvernichtung in Wirtschaftskrisen in die Geschichtsbücher verbannen.

Eine Reform der Bodenordnung steht an

Wirtschaftspolitisch erfreuliche Entwicklungen führten zu einer kräftigen, global verfügbaren Kapitalvermehrung, aber damit auch zu deutlich steigenden Preisen des unvermehrten Bodens. Die Leitzinserhöhungen der Notenbanken destabilisierten die deregulierten Finanzmärkte und infolgedessen auch die Immobilienmärkte. Auf die Umsetzung besserer Konzepte der Notenbankpolitik können wir nur hoffen.⁸ Man sollte sich aber heute schon klar machen, dass eine bessere Poli-

tik der Notenbanken dazu führen wird, dass es auf den Bodenmärkten binnen weniger Jahre ganz schwierig werden wird. Deshalb sollten wir uns vorausschauend schon jetzt um große Schritte zur Reform der Bodenordnung bemühen, um die Auflösung der unheiligen Allianz zwischen Kapital und Boden einzuleiten.⁹ ■

1 Siehe dazu die beiden Beiträge zu den Fehl-diagnosen in der internationalen Finanzkrise im ‚Goetheanum‘ Nr. 7 und 8/2008.

2 Eckhard Behrens: *Das kommunale Erbbau-recht erleichtert die Stadtplanung*, in: ‚Fragen der Freiheit‘ Nr. 220/1993, S. 3–11.

3 Es lohnt sich über diesen zusätzlichen Konsum nachzudenken, weil er die Entwicklung der Kapitalmärkte hin zur Sättigung des Kapitalbedarfs, also der Ermäßigung des Zinsniveaus bremst.

4 Siehe dazu meine beiden geldpolitischen Aufsätze im ‚Goetheanum‘ Nr. 38 und 41/2007.

5 Siehe die tägliche Tabelle der Deutschen Finanzagentur über ‚Laufzeiten und tägliche Rendite der börsennotierten Emissionen‘ der Bundesrepublik Deutschland, www.deutsche-finanzagentur.de.

6 John Stuart Mill: *Principles of Political Economy*, New York 1965, S. 233. John Stuart Mill (1806–1873), englischer Philosoph und Ökonom.

7 Das Recht auf einen durchschnittlichen Anteil hat Rudolf Steiner als Bild vor die Teilnehmer des ‚Nationalökonomischen Kurses‘ (GA 340, Kapitel XIV) gestellt: «[...]jedem einzelnen Menschen soviel geben von der Bodenfläche – aber jetzt auf ein Durchschnittsmaß der Fruchtbarkeit und Bearbeitbarkeit berechnet – als die [...] Bodenfläche durch 35 Millionen [die zuvor von Rudolf Steiner unterstellte Einwohnerzahl des Wirtschaftsgebietes, das auch die Weltwirtschaft sein könne] dividiert bedeutet. Denken Sie sich, jedes Kind würde einfach soviel Bodenfläche bei seiner Geburt mitbekommen zur fortwährenden Bearbeitung.»

8 Siehe dazu meine geldpolitischen Aufsätze im ‚Goetheanum‘ Nr. 38 und 41/2007 und in den ‚Fragen der Freiheit‘ Nr. 276/2006, S. 48–58.

9 Mehr dazu in der Tagung ‚Wem gehört die Erde?‘ des Seminars für freiheitliche Ordnung am 15./16. März 2008, Badstraße 35, DE-73087 Bad Boll; Tagungsprogramm auch unter www.SffO.de.

Eckhard Behrens, Vorstandsmitglied im Seminar für freiheitliche Ordnung, Bad Boll, und in diesem Rahmen seit Studienzeiten auch mit volkswirtschaftlichen Themen befasst. Als Jurist 1967/68 beim Bundeskartellamt, 1968/71 beim Bund der Freien Waldorfschulen, danach in der Verwaltung der Universität Heidelberg, von 1973 bis zur Pensionierung als Dezernent für Studium und Lehre.