Der Boden als Privileg und Kapitalgut

Zugleich eine Strukturskizze zum Zusammenhang der Forderungen nach Gerechtigkeit, Frieden und Bewahrung der Schöpfung

Fritz Andres * 1946 – † 2019

1 Der Boden – ein Privileg?

In der Zeit des Feudalismus gehörte der überwiegende Teil des Bodens, also der Existenzgrundlage aller Menschen, nur wenigen Familien. Von diesen war die Mehrheit der Bevölkerung abhängig – oft bis zur sog. „Bindung an die Scholle"! Der Bodenbesitz war ein Vorrecht Weniger, ein Privileg, das streng gehütet und in der Regel nur im Erbwege weitergegeben wurde.

Heute ist der Bodenbesitz breit gestreut und nicht nur im Erbwege zugänglich. Von privilegierten Familien wie im Feudalismus kann nicht mehr oder kaum noch die Rede sein. Aber sind damit die früheren Verhältnisse wirklich überwunden? Oder wie anders soll man die Tatsache beurteilen, dass die Erde, die Lebensgrundlage aller Menschen, faktisch verteilt ist – sehr unterschiedlich, weitgehend zufällig und willkürlich –, so dass, wer nicht zu diesem weiten, aber exklusiven Club gehört, sich entweder als Mitglied einkaufen oder lebenslänglich „Miete" zahlen muss, um als Erdenbürger sein Dasein fristen zu können.

Auch wenn daher die Überwindung des Feudalismus als historischer Fortschritt nicht kleingeredet werden soll, so bleibt doch festzuhalten, dass der harte Kern, die Privilegienstruktur des Bodenbesitzes, damit noch nicht geknackt ist!

2 Der Boden – ein Kapitalgut?

Der Boden wird heute allgemein als ein Teil des Kapitalmarkts angesehen. Wer eigene oder fremde Ersparnisse anzulegen hat, dem bietet sich in der bunten Palette der Möglichkeiten immer auch der Boden als eine Form der Kapitalanlage an. Der Boden scheint sich daher zwanglos in den Kapitalmarkt einzufügen.

Aber diese Sicht der Dinge ist sehr oberflächlich und wird den Tatsachen nicht gerecht. Kapital ist zunächst „aufgehäufte Arbeit", also eine Bestandsgröße, die sich – auch bei einem Zinssatz von Null – vermehren und vermindern lässt. Der Boden dagegen stammt nicht aus der Arbeit und ist im Prinzip weder vermehr- noch verminderbar. Entgegen dem ersten Anschein ist er daher auch keine Bestandsgröße, denn der einzige, ökonomisch relevante Umgang mit ihm besteht in seiner laufenden Nutzung, die ewig möglich ist und somit eine Stromgröße, keine Bestandsgröße darstellt. Zurecht haben daher die Ökonomen früherer Zeiten bei ihrer Behandlung des Bodens stets dessen laufende Nutzungsmöglichkeit hervorgehoben, die sie, bewertet durch Angebot und Nachfrage, als Bodenrente bezeichnet haben. Die Bodenrente ist daher der Dreh- und Angelpunkt jeder ökonomischen Betrachtung des Bodens.

Im Kern stellt sich die Frage: Ist der Boden eine Bestands- oder eine Stromgröße?

3 Kapitalisierung und Entkapitalisierung des Bodens

Um in dieser Frage Klarheit zu bekommen, muss einem zunächst einmal zu einem Problem geworden sein, wieso überhaupt der ewige Nutzenstrom, den der Boden zweifelsfrei bietet, in einer endlichen Größe, dem Bodenpreis, ausgedrückt werden kann. Mit anderen Worten: Warum sind die Bodenpreise eigentlich nicht unendlich hoch?

Geht man zunächst von einem verpachteten Grundstück aus, so kann man feststellen, dass sich in der Höhe der Pacht, wenn diese durch Angebot und Nachfrage ermittelt wurde, der Knappheitswert der laufenden Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks, d. h. seine Bodenrente zeigt. Warum ist nun der Bodeneigentümer bereit, diesen ewigen Einkommensstrom für eine endliche Summe, den Kaufpreis des Grundstücks, herzugeben? Die Sache ist klar: Wenn er einen Kaufpreis erhält, der ihm bei Anlage auf dem Kapitalmarkt eine Verzinsung erbringt, die der Bodenrente seines Grundstücks – seiner Pacht – entspricht, so wird es ihm gleichgültig sein, ob der monetäre Einkommensstrom „Bodenrente" oder „Zins" genannt wird – ökonomisch werden ihm beide Anlageformen letztlich gleich viel wert sein. Das bedeutet aber: Nur deswegen und nur solange auch die Bestandsgröße Kapital einen im Prinzip ewigen Einkommensstrom abwirft, ist auch der Bodeneigentümer bereit, sein Grundstück, das ihm eine ewige Bodenrente abwirft, für einen endlichen Kaufpreis herzugeben.

Solange sich die Verhältnisse bei Angebot und Nachfrage nach Boden überhaupt nicht ändern, die Bodenrenten also konstant bleiben, führen steigende Zinssätze zu einem Sinken und sinkende Zinssätze zu einem Steigen der Bodenpreise. Das Nähere geht aus der nachstehenden Tabelle hervor:

Tabelle 1:
Kapitalisierung des Bodens bzw. der Bodenrente durch den Zins

Bodenrente* (Euro)	Kapitalzins **	Grundstückspreis (Euro)
1.000	10,0 %	10.000
1.000	5,0 %	20.000
1.000	1,0 %	100.000
1.000	0,5 %	200.000
1.000	0,1 %	1.000.000
1.000	0,0 %	∞ (unendlich)

* Maßgebend ist die zukünftig erwartete, erzielbare Bodenrente.

** Maßgebend ist der um die erwartete Inflationsrate bereinigte langfristige Zins auf dem Kapitalmarkt (Realzins).

Aufschlussreich an dieser Tabelle ist neben der allgemeinen Abhängigkeit der Bodenpreise vom Kapitalzins die letzte Zeile, die zeigt, dass bei einem Kapitalzins von Null die Bodenpreise ins Unendliche steigen. Wenn es nämlich außer dem Boden nichts mehr gibt, was einen ewigen Einkommensstrom abwirft, weil Kapital sich nicht mehr verzinst, dann ist Boden auch nicht mehr mit irgend etwas anderem, auch nicht mehr mit Kapital, vergleichbar und bezahlbar. Der ewige Einkommensstrom aus Kapital, der Zins, schlug eine Brücke zwischen der Bestandsgröße Kapital, aus dem er hervorging, und dem Boden mit dem ewigen Einkommensstrom, der Bodenrente. Fällt der Zins aber auf Null, so entfällt diese Brückenfunktion und der Boden wird unbezahlbar, weil er in der Welt der knappen Güter unvergleichlich dasteht. Seine eigentliche Natur wird dann offenbar.

Dass der Boden eine Stromgröße ist und nur dank der Verzinslichkeit des Kapitals wie eine Bestandsgröße behandelt werden kann, ergibt sich auch aus der folgenden Tabelle, die Auskunft darüber gibt, was bei konstantem Zinssatz mit den Bodenpreisen passiert, wenn die ebenfalls konstante Bodenrente mit einer Abgabe belastet und schließlich vollständig abgeschöpft wird:

Tabelle 2:
Entkapitalisierung des Bodens durch eine Abgabe

Bodenrente* (Euro)	Abgabe (%)	Restrente (Euro)	Kapitalzins**	Grundstückspreis (Euro)
1.000	0	1.000	5,0 %	20.000
1.000	50	500	5,0 %	10.000
1.000	90	100	5,0 %	2.000
1.000	99	10	5,0 %	200
1.000	100	0	5,0 %	0

* Maßgebend ist die zukünftig erwartete, erzielbare Bodenrente.

** *Maßgebend ist der um die erwartete* Inflationsrate bereinigte langfristige Zins auf dem Kapitalmarkt (Realzins).

Es ist klar, dass die Bodenpreise im gleichen Verhältnis fallen, wie die Abgabe die Bodenrente erfasst. Auch hier ist die letzte Zeile zunächst überraschend, erweist sich aber als logisch, wenn man bedenkt, dass niemand bereit sein wird, für ein Grundstück, dessen Ertrag in aller Zukunft abgeschöpft werden wird, noch einen Kaufpreis zu zahlen. Damit erweist sich der Boden als reine Stromgröße: ohne den Ertragsstrom sinkt sein Wert auf Null. Darin auch unterscheidet er sich vom Kapital: sinkt nämlich dessen Verzinsung auf Null, so bleibt seinem Inhaber immer noch der Kapitalbetrag (als Bestandsgröße) erhalten, den er durch Arbeit vermehren, aber auch heute oder später vermindern bzw. verbrauchen kann.

4 Folgen der Kapitalisierung des Bodens

Die Kapitalisierung des Bodens bedeutet in gewisser Weise eine Verdinglichung der Stromgröße Boden. Mit ihr ist die Grundlage dafür gegeben, dass der Boden zur Handelsware werden kann.

Privileg bleibt Privileg, auch wenn es wie ein Kapitalgut gehandelt werden kann und sich nicht mehr nur in der Hand weniger befindet, sondern breit gestreut ist. Und auch das Verhältnis von Besitz und Nutzung bleibt unbefriedigend, eine mehr oder weniger ausgeprägte Polarisierung der Gesellschaft in – überspitzt ausgedrückt – „besitzende Nichtsnutze" und „nutzungswillige Habenichtse" bleibt bestehen. Verschwendung (incl. Hortung) hier, Mangel dort – und alles weit entfernt von einem gesamtgesellschaftlich wünschenswerten, effizienten Umgang mit einer knappen natürlichen Ressource, wie sie der Boden darstellt.

Was diese Bodenordnung also in ihrem Kern verfehlt macht, das ist der Privilegiencharakter des Besitzes einerseits und die dadurch bedingte – durch die Zugänglichkeit über das Kapital nur gemilderte – Ausgeschlossenheit Nutzungswilliger andererseits.

a) Der Privilegiencharakter des Bodens
Er macht den Besitz um seiner selbst willen, d. h. unabhängig von der Nutzung *erstrebenswert. Ein Besitz, der* zum Privileg erhoben ist, sichert dem Inhaber ein laufendes, arbeitsloses Einkommen und, wenn das Privileg handelbar ist, die Chance für realisierbare Vermögenswertsteigerungen. Hortung und Spekulation sind die naheliegenden Folgen.

Für die Erfassung der sozialen und ökologischen Sprengkraft des Bodenprivilegs ist dabei eine Unterscheidung von Bedeutung:

- Der erste Fall ist der, dass sich das Privileg im Besitz anderer befindet und von dort einen Sog zur – notfalls mit Mitteln der List oder der Gewalt erfolgenden – Wegnahme auslöst. Aus dieser Situation ergibt sich das klassische Muster der Kriege in der Geschichte der Menschheit – die Eroberung fremder Territorien, manchmal verbunden mit der Vertreibung, meist mit der Unterjochung der dortigen Bevölkerung.
- Im anderen Fall befindet sich das Privileg noch außerhalb der bereits besetzten und verteilten Welt, so dass es streng genommen noch gar nicht als Privileg, sondern nur als dessen (noch nicht in Besitz genommene) Naturgrundlage existiert. Diese Variante ist nicht nur im vordergründigen Sinne bisher herrenloser Gebiete zu sehen, sondern auch in dem Raum, der jenseits der für die bestehenden Privilegien geltenden öffentlichen Nutzungsgrenzen liegt, also z. B. in der Möglichkeit der Wohnbebauung auf einem Grundstück, das nach der geltenden Flächenplanung nur als Acker oder Weideland genutzt werden darf, oder in der Erhöhung zulässiger Nitratwerte. Auch dieser „Raum" von Nutzungs- und Verschmutzungsmöglichkeiten des Bodens jenseits der heute durch öffentliche Rechtsetzung gezogenen Grenzen gehört zu dem – meist an die bestehenden Bodenprivilegien anknüpfenden – „herrenlosen Territorium", dessen „Eroberung" durch Ausweitung der zulässigen Nutzungsgrenzen für die Inhaber nicht weniger verlockend ist als die Begründung neuer Privilegien im territorial gesehen bisher herrschaftsfreien Raum. Damit kommen die der Tätigkeit des Menschen zur Natur hin gezogenen – im weitesten Sinne ökologischen – Grenzen vom Bodenprivileg her unter Druck!

Vom Bodenprivileg geht also in der ersten Variante (Privileg in fremdem Besitz) die Gefahr von Kriegen und in der zweiten (Möglichkeit der Begründung neuer oder Ausweitung bestehender Privilegien in bisher herrenlose Räume, d. h. zu Lasten der Natur) eine Gefährdung für die Umwelt aus.

b) Die Not der von den Privilegien Ausgeschlossenen

Nicht nur der Privilegiencharakter des Boden- und Naturbesitzes selbst zeitigt die skizzierten Folgen. Auch die – durch den Privilegiencharakter reflexartig bedingte – Mangel- und Notsituation vieler Nutzungswilliger wirkt in die gleichen Richtungen. Auch ihnen bleibt zur Überwindung ihrer Not auf der Suche nach Besitz nur übrig, denselben entweder anderen wegzunehmen (Krieg) oder jenseits der erlaubten Nutzungsgrenzen zu suchen (Umweltzerstörung).

Die Notlage der Nicht-Privilegierten treibt sie auch zur Nutzung bisher herrenloser Natur an und hat dann oft ökologische und umweltpolitische Folgen wie z. B. die Rodung des Regenwaldes in Brasilien. Nicht weniger bedeutsam und gefährlich ist der demokratische Widerstand, der zu erwarten ist, wenn es um die im ökologischen Interesse liegenden Begrenzungen der bisherigen Nutzung der Natur geht. Werden diese – wie heute üblich – in einer Weise angestrebt, bei der die Nutzung der Ressourcen der Natur bzw. der Zugang für weitere Nutzer verteuert wird, so dass der Zugang schließlich allein von der ökonomischen Leistungsfähigkeit der Nutzer abhängt, so braucht es niemanden zu wundern, wenn die Mehrheiten für die ökologisch notwendigen Begrenzungsbeschlüsse in Demokratien oder auch weltweit nicht in ausreichendem Umfang zustande kommen. Hier zeigt es sich, dass eine nachhaltig wirksame Begrenzung des Naturgebrauchs ohne eine gerechte Verteilung der Zugangschancen nicht möglich ist.

Fasst man die Wirkungen zusammen, die vom Privileg des Naturbesitzes als Sog und von der durch die Privilegierung hervorgerufenen Not vieler Menschen als Druck ausgehen, so stellt man fest, dass sie beide in die gleichen Richtungen gehen – nämlich einmal zu einer Verschiebung der Grenzen zwischen den Menschen und Völkern (Krieg) und zum anderen zu einer Ausweitung – bzw. Verhinderung der Errichtung – der notwendigen Grenzen zur Natur hin (Umweltzerstörung).

Für unsere Überlegungen zum strukturellen Zusammenhang der Forderungen nach Gerechtigkeit, Frieden und Bewahrung der Schöpfung bedeutet dies, dass auf der Grundlage einer ungerechten Verteilung nur ein erzwungener Friede zwischen den Menschen oder eine erzwungene Bewahrung der Schöpfung zu erreichen sein wird! Ohne eine Lösung des Gerechtigkeitsproblems sind diese beiden Ziele nicht zugleich (und im Grunde auch einzeln nicht wirklich) zu erreichen.

5 Auswirkungen der Entprivilegierung/ Entkapitalisierung des Bodens

Was bedeutet Aufhebung bzw. Überwindung des Privilegiencharakters und der Kapitalisierung des Bodens? Die letzte Zeile der Tabelle 2 zeigt die notwendige Bedingung für diesen Schritt. Der Besitz muss in Höhe der erzielbaren Bodenrente belastet werden. Dann ist mit dem Besitz kein arbeitsloses Einkommen mehr verbunden und sein Kapitalwert sinkt auf Null. Ob es sich nun um Eigentum handelt, das mit einer Abgabe in Höhe der Bodenrente belastet wird, oder um ein Erbbau- oder Pachtrecht, für das ein Erbbau- bzw. Pachtzins in gleicher Höhe gezahlt werden muss – der Inhaber des Nutzungsrechts, hier Besitzer genannt, ist dann nicht mehr privilegiert. Und damit entfällt die universelle und zerstörerische Sogkraft, die bisher vom – unbelasteten – Besitz ausging. Das bloße Haben bringt Verluste. Durch die Belastung entprivilegiert und entkapitalisiert, übt er keinerlei Anziehungskraft mehr aus – außer für den Nutzer, und zwar für den, der den Boden im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Begrenzungen am besten nutzen kann, den „besten Wirt".

Aber mit der Belastung des Besitzes wird nicht nur sein Privilegiencharakter aufgehoben, sondern zugleich auch der andere Gefahrenherd für Frieden und Umwelt, die Notlage vieler Nutzungswilliger entschärft. Denn die Verhältnisse zwischen Besitz und Nutzung drehen sich als Folge der Belastung regelrecht um. Jetzt muss nicht mehr der Nutzer zum Besitze streben, sondern der Besitz folgt der Nutzung („der Boden wandert zum besten Wirt"!), weil im Prinzip nur noch für den (besten) Nutzer der Besitz keine Last mehr darstellt.

6 Die Entprivilegierung/ Entkapitalisierung des Bodens genügt nicht!

Allerdings ist hier eine Ergänzung notwendig. So wichtig es nämlich gesamtgesellschaftlich für den effizienten Umgang mit einer knappen natürlichen Ressource wie dem Boden auch ist, dass die Auswahl unter den Nutzungsinteressenten über die Entgelthöhe erfolgt, so muss man sich doch klar machen, dass damit im Wesentlichen die ökonomische Leistungsfähigkeit zum Maßstab für die Besitzverteilung an der Erde wird. Damit ist jedoch die Notlage vieler Menschen, nämlich der ökonomisch weniger Leistungsfähigen, die wir als einen der beiden Gefahrenherde für Frieden und Umwelt ausgemacht hatten, trotz Überwindung des Bodenprivilegs noch nicht beseitigt.

Die Lösung muss in der Richtung gesucht werden, auch die ökonomisch weniger Leistungsfähigen finanziell so auszustatten, dass sie im Wettbewerb um die knappen Besitz-, d. h. Nutzungsrechte mithalten können. Das geschieht am besten durch eine gleichmäßige Rückverteilung aller Bodenrenteneinnahmen an alle Menschen. Dadurch wird nicht nur das Menschenrecht auf gleiche Teilhabe aller Menschen an der Erde realisiert, sondern es wird jeder Mensch auch ökonomisch so ausgestattet, dass er sich – bei jeder Entgelthöhe – eine durchschnittliche Bodennutzung immer leisten kann, weil sie ihn nur soviel kostet, wie er über die Rückverteilung erhält. Damit aber ist jede Not, die auf unzureichender Teilhabe am Boden und den übrigen natürlichen Ressourcen beruht, definitiv ausgeschlossen und die darauf beruhende Gefahr für Frieden und Umwelt gebannt.

7 Schlussbetrachtung

Besitz und Nutzung – diese beiden Triebräder der gesellschaftlichen Entwicklung – müssen ins rechte Verhältnis zueinander gebracht werden, um segensreich zu wirken. Den zum Privileg überhöhten Besitz und die zur Notlage geschwächte Nutzung hatten wir als die Herde ausgemacht, von denen elementare Gefährdungen für die Bewahrung der Schöpfung und für den Frieden ausgehen.

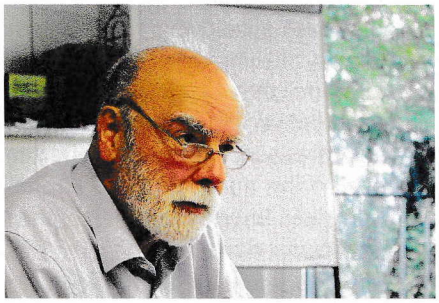
Es zeigt sich, dass dem Besitz etwas genommen und der Nutzung etwas gegeben werden muss, wenn dieses rechte Verhältnis beider zueinander erreicht werden soll. Dem Besitz – am Beispiel des Bodens wurde es demonstriert – muss die Bodenrente entzogen werden. Dann verliert er seinen Privilegiencharakter (und den auf diesem aufbauenden Kapitalwert) und wird, egal ob als Eigentum, Erbbaurecht oder Pachtrecht, ein schlichtes Nutzungsrecht, das sich zudem der Nutzung willig andient. Und gerade das, was dem Besitz entzogen werden muss – die Bodenrente – ist es, was der Nutzung gegeben werden muss! Nur durch die Gleichverteilung der vollen Bodenrente an alle Menschen wird deren Menschenrecht auf gleiche Teilhabe realisiert und ihnen als Nutzer zugleich die ökonomische Ausstattung gegeben, mit der auch die Schwachen immer mithalten und den für ihre Nutzungsbedürfnisse notwendigen Besitz erlangen können.

Es sind also zwei Schritte notwendig, um Besitz und Nutzung in die richtige Verfassung und damit zugleich ins rechte Verhältnis zueinander zu bringen:

- die Entprivilegierung/Entkapitalisierung des Bodens als Sanierung der Angebotsseite und
- die Gleichverteilung der Bodenrente an alle als Sanierung der Nachfrageseite.

Und die eine Maßnahme bringt die Mittel auf zur Durchführung der anderen!

Es ist mit Besitz und Nutzung in der Gesellschaft wie mit den „freien Radikalen" in der Chemie: Voneinander getrennt oder durch die Umstände am rechten Verhältnis zueinander gehindert, haben sie nur eine kurze Lebensdauer bei allerdings hoher Aggressivität und zerstörerischer Außenwirkung. Finden sie aber das rechte Verhältnis zueinander, so wird ihre destruktive Wirksamkeit verwandelt in die Kraft, mit der sie sich ihre wechselseitige Existenz dauerhaft und friedlich erhalten. Für den Boden in der Gesellschaft heißt das: Wird die Spaltung in Privileg hier und Not dort überwunden und werden Besitz und Nutzung durch „Gerechtigkeit" ins rechte Verhältnis zueinander gebracht, so werden nicht nur die Ziele „Frieden" und „Bewahrung der Schöpfung" erreichbar, sondern auch miteinander vereinbar! Allerdings nur dann!!!



Fritz Andres 2018

„Wir sind durch den ewigen Widerstreit der Interessen, den das Privatgrundeigentum mit sich bringt, gewöhnt worden, in jedem Nachbarvolk nur Feinde zu sehen, die uns Böses wollen und gegen die wir uns wappnen müssen. ... Denn nicht als Menschen stehen sich die Völker gegenüber, sondern als Grundeigentümer. Schafft man hüben und drüben das Eigentum am Boden ab, so wird damit der Zankapfel beseitigt. Es bleiben dann an Stelle der Grundrentner nur Menschen, die vom gegenseitigen Verkehr nur Befruchtung ihrer Berufstätigkeit, ihrer Religion, ihrer Kunst, Gesittung, Gesetzgebung, niemals aber Schaden erwarten können."

– Silvio Gesell: „Die Natürliche Wirtschaftsordnung durch Freiland und Freigeld" (1920), in: Gesammelte Werke Band 11, Lütjenburg 1991, S. 94.

Erschienen in der Zeitschrift für Sozialökonomie 140/2004, hier in gekürzter Fassung.

Autor: Fritz Andres * 1946 – † 2019
Zum Leben und Wirken von Fritz Andres siehe: https://hwlink.de/FA279