

Das kommunale Erbbaurecht erleichtert die Stadtplanung

*Eckhard Behrens**)

Eine gute Ordnung regelt nicht nur Konflikte zwischen dem Allgemeinwohl und Einzelinteressen, sie bemüht sich auch, sie von vornherein zu minimieren. Vor dieser Aufgabe scheinen viele hinsichtlich des städtischen Bodens schon resigniert zu haben. Wie Laokoon mit den Schlangen, so kämpfen die Stadtplaner mit den ökonomischen Interessen der Bodeneigentümer in ihrer Stadt und die Wirtschaftswissenschaften stehen uninteressiert abseits, als ginge sie das gar nichts an.

Die *Idee der Marktwirtschaft* besagt, daß die ökonomischen Interessen deswegen, aber auch nur insoweit von den Bürgern frei verfolgt werden dürfen, weil und soweit dabei der Wohlstand aller vermehrt und leistungsgerecht verteilt wird. Der *Grundsatz der Baufreiheit* der Bürger beugt der Langeweile im Stadtbild vor, ermöglicht kreatives architektonisches Schaffen, ergibt aber zweifellos nicht von selbst ein gutes Stadtbild. Ohne die ordnende Hand des Stadtplaners geht es nicht. Nur eine sorgfältige Analyse kann die Verbesserung des ordnungspolitischen Rahmens für erfolgreichere Stadtentwicklung vorbereiten. Hier sei ein Anfang gewagt.

1. Standortqualität – ein Suchprozeß der Stadtplanung

Jede Kommune möchte ein beliebter Standort für Wohnen und Arbeitsplätze sein. Sie muß die richtige Mischung von Wohnen und Arbeiten finden; sie muß unterschiedliche Wohnplätze und unterschiedlichste Arbeitsplätze haben und die richtige Mischung von all dem möglichst gut treffen - angepaßt an die Bedürfnisse der heutigen und der künftigen Bevölkerung. Das ist ein ständiger Suchprozeß, der Stadtplanung interessant macht.¹⁾

*) Erweiterte Fassung eines Referats vom 12. Nov. 1992 in der Erbbaurechtstagung des Deutschen Instituts für Urbanistik – Difu – in Berlin. Die ursprüngliche Fassung wird vom Difu in dessen Tagungsband veröffentlicht werden. Diesem Referat ging das von Fritz Andres »Wirtschaftliche Aspekte des Erbbaurechts« unmittelbar voraus, das bereits in *Fragen der Freiheit* – Heft 218 – Seite 39 bis 51 abgedruckt wurde.

¹⁾ Beate und Hartmut Dieterich, Grundlagen einer umwelt- und standortgerechten Städtebaupolitik, *Fragen der Freiheit* – Heft 213 – Seiten 5 bis 24

2. Das richtige Grundstück - ein Suchprozeß des Investors

Die Kommune entwickelt ihre Wohn- und Arbeitsplätze letztlich durch die freie Initiative ihrer Bürger, die sich zum Wohnen und/oder Arbeiten auf *bestimmten* Grundstücken niederlassen (müssen) und dort *Kapital* in Wohnhäuser oder Arbeitsplätze investieren, wie es ihren Bedürfnissen und Ideen entspricht. Die Bürger investieren ihr Kapital auf eigenes Risiko. Sie wollen deshalb ihre eigenen Vorstellungen baulich *möglichst kompromißlos* verwirklichen. Die Bürger sind daher daran interessiert, für ihre Investitionspläne ein jeweils möglichst *gut* geeignetes Grundstück zu finden. Wohlgemerkt: Wer sein Kapital in eine Investition riskiert, sucht meistens auch dann ein geeignetes Grundstück, wenn er schon eines hat. Es wäre Zufall, wenn das Grundstück, das er hat, schon das am Ort am besten geeignete wäre!

3. Der Boden wandert nicht zum besten Wirt

Heute besteht meist das Problem, daß der Investor an die geeigneten Grundstücke nicht herankommt, obwohl die Eigentümer sie nicht selber ordentlich nutzen. Aber keiner möchte seinen Boden verkaufen, denn er kann ja nicht darauf vertrauen, bei Bedarf ein geeignetes Grundstück zu finden. Der Boden wandert nicht beweglich genug zum besten Wirt (Bewirtschafter); der Boden ist zu immobil in unserer auf Vielfalt und Differenzierung angewiesenen Gesellschaft.

4. Die Folgen:

- a. Es wird auf weniger geeigneten Grundstücken letztlich doch investiert, weil an die geeigneten nicht heranzukommen ist - das sind partielle Fehlinvestitionen, sie sind nicht optimal!
- b. Es wird versucht, der Stadtplanung Zugeständnisse abzurufen für die Bebaubarkeit des eigenen Grundstücks, um es für die geplante Investition geeigneter zu machen. Die Stadtplanung steckt häufig bei ihren wohlüberlegten kommunalpolitischen Zielen zurück, damit eine Investition überhaupt stattfinden kann, die in der Stadt eigentlich an eine andere Stelle gehört, für die sich dort aber kein Grundstücksangebot findet.

Man darf die Augen nicht davor verschließen: Die Stadtplanung wird von den Bodeneigentümern ständig von den Planungszielen abgedrängt, die sie als richtig erkannt hat. Dabei ist die Schwierigkeit der Bodeneigentümer, ein für ihre Investitionsziele besser geeignetes Grundstück zu finden, nur der *eine* Grund. Es gibt für die Beeinflußung der Stadtplanung durch die

Bodeneigentümer noch einen *anderen* Grund: Die von der Stadtplanung erlaubte Bodennutzung hat Einfluß auf den Bodenpreis. Viele Bodeneigentümer sind clever und einflußreich genug, bei der Stadtplanung zu erreichen, daß gerade *ihr* Grundstück die *höchste* Wertsteigerung erfährt!

Die einander widerstreitenden Interessen der Bodeneigentümer erfordern von der Stadtplanung Kompromisse, die allzuhäufig übel stinken! Eine gute Stadtplanung ist unter solchem massiven Interessendruck erfahrungsgemäß nicht möglich.

5. Der Bauleitplan ist da, »aber die Pferde saufen nicht«

Und ist ein Bauleitplan dann glücklich verabschiedet, dann wird er von den Bodeneigentümern nicht zügig verwirklicht, weil ihnen das Kapital oder die Organisationskraft für die erforderlichen Investitionen fehlt. Sogenannte Baulücken im erschlossenen Stadtgebiet sind die Folge. Nichtnutzung und vor allem – weniger auffällige – Mindernutzung sind die Folge. Baulandmangel wegen mangelnder Nutzung vorhandenen Baulandes! Es fehlt ein Verkaufsdruck. Die Gesellschaft toleriert heute eine viel zu unökonomische Bodennutzung. Das hat auch die weiterreichende ökologische Folge eines ständigen Drucks auf die Ausweisung zusätzlichen Baulandes, nur weil wir das vorhandene Bauland nicht optimal nutzen.

Das Verhalten der Bodeneigentümer ist für die Stadtplaner *unberechenbar*. Bürokratische Baugebote können nur ein allerletztes Mittel sein. Der Konflikt scheint unauflöslich zu sein zwischen dem Interesse der Allgemeinheit an baldiger und vollständiger Verwirklichung ihrer demokratisch legitimierten Stadtplanung und der Freiheit der Bodeneigentümer als Investoren, die schließlich mit jedem Bauwerk Kapital riskieren müssen. Haben wir nicht längst resigniert?

6. Stadtentwicklung auf Bodeneigentum oder auf Erbbaurechten

Meine bisherigen Ausführungen galten denjenigen Städten, in denen die Bauten der Bürger auf *Bodeneigentum* stehen. Was ist anders in Städten, in denen es *nur* Erbbaurechte gibt? Das ist natürlich eine Utopie, aber manches kann man sich nur an Denkmodellen klarmachen. Die näherliegende Realität werden wir in den Städten finden, die neben Bodeneigentum auch viele Erbbaurechte in ihrem Stadtgebiet haben. Dabei ist es für die nachfolgenden Ausführungen weitgehend gleichgültig, ob die Erbbaurechte von der Kommune oder von Kirchen oder gar privaten Kapitalanlegern ausgegeben wurden.

Das Seminar für freiheitliche Ordnung e.V. empfiehlt allen Städten in Ost und West, ihren Bestand an Erbbaurechtsgrundstücken planmäßig zu vermehren, indem sie systematisch bebaute und unbebaute Grundstücke kaufen und im Erbbaurecht wieder ausgeben.¹⁾ Bei Erbbauzinsen, die regelmäßig und marktgerecht angepaßt werden, sind für eine solche planmäßige Ankaufspolitik durchaus Mittel vorhanden. Bei besonders interessanten Grundstücksangeboten ist auch ein Vorgriff auf künftige Erbbauzinsen durch eine Kreditfinanzierung der Ankäufe kaufmännisch – und hoffentlich auch fiskalisch – zu rechtfertigen.

Im folgenden werde ich die Wirkungen von Erbbaurechten und Erbbauzinsen auf das Verhalten der Bodennutzer schildern. Dabei soll besonders hervorgehoben werden, welche Folgen dies für die Stadtplanung und ihre Umsetzung hat. Läßt sich mit konsequenter Erbbaurechtspolitik mittel- und langfristig eine *bessere* Standortqualität erreichen als bei Bodeneigentum?

7. Der Erbbauberechtigte investiert bald

Die Erbbauzinsen wollen erwirtschaftet sein. Dies ist nur möglich, indem das Grundstück *bald* so genutzt, also so bebaut wird, wie es die Bauleitplanung vorsieht. Ein Gewerbestandort wirft den Erbbauzins erst ab, nachdem das Fabrikgebäude steht, die Produktion läuft und verkauft werden kann. Ein Wohngrundstück wirft den Erbbauzins erst ab, wenn das Wohnhaus gebaut und vermietet ist oder der Selbstnutzer anderweitig Miete spart. Der Erbbauberechtigte muß *nicht* sofort mit dem Bau beginnen; er darf über den Zeitpunkt des Bauens selbst entscheiden; es ist in aller Regel nicht nötig, ihm den städtebaulich wünschenswerten Zeitpunkt der Realisierung seines Bauprojektes vorzuschreiben. Weder öffentlichrechtliche noch erbaurechtliche Baugebote sind notwendig, wenn ein marktgerechter Erbbauzins gezahlt werden muß. Der sanfte, aber nachhaltige Druck der Erbbauzinsverpflichtungen führt dazu, daß unverzüglich gebaut wird; Juristen sagen »ohne schuldhaftes Zögern«.

8. Der Erbbauberechtigte nutzt den Bauleitplan voll aus

Der marktgerechte Erbbauzins ist nur zu erwirtschaften, wenn das Bauprojekt den Rahmen des Bauleitplans voll ausnutzt. Minderausnutzungen des Grundstücks – man könnte auch sagen »halbe Baulücken« – kann sich der

1) Die für diesen Zweck ausgearbeiteten Merkblätter über die zweckmäßige Handhabung des Erbbaurechts stehen auf Anforderung unentgeltlich zur Verfügung, solange unser Vorrat reicht; vgl. Fragen der Freiheit – Heft 219, Seite 79.

Erbbauberechtigte nur vorübergehend leisten, zum Beispiel, wenn er gute Gründe hat, sein Projekt nur in Bauabschnitten zu verwirklichen.

Der Markt bestimmt die Höhe der Erbbauzinsen immer nach dem Maß der *möglichen* Nutzung des Grundstücks. Die Stadtplanung wird im Bereich von Erbbaurechten also davon ausgehen müssen, daß die erlaubten Nutzungsmöglichkeiten nach kurzer Zeit voll verwirklicht werden. Sie muß daher die reizvollen Biotope, die sich auf Bodeneigentum in unvorhersehbaren Baulücken oft bilden, in Erbbaubereichen regelrecht als öffentliches Grün einplanen, weil es dort Baulücken allenfalls ganz kurzfristig geben wird.

Die Erbbauberechtigten verwirklichen auf ihrem Boden die Vorstellungen der Stadtplaner bald und vollständig. Die Erbbauberechtigten sind verlässliche, berechenbare Freunde der Stadtplaner.

9. Nur marktgerechte Erbbauzinsen füllen die Baulücken

Aus dem zuvor Gesagten folgt im Umkehrschluß, daß zu niedrige Erbbauzinsen die Bodennutzer für die Stadtplanung ähnlich unberechenbar machen, wie es die Bodeneigentümer sind. Bei nicht marktgerechten Erbbauzinsen, wird der Tendenz nach später und weniger gebaut als es die Stadtplanung zuläßt. Die Erbbauberechtigten sichern sich von vornherein *größere* Grundstücke, als sie unbedingt brauchen. Diese überhöhte Nachfrage wird letztlich dazu führen, daß *mehr* Bauland ausgewiesen wird, als städtebaulich zweckmäßig ist, wenn alle Wünsche nach Erbbaurechten erfüllt werden sollen. Die Erbbauzinsen begrenzen die Nachfrage nach Bodennutzungen nur dann auf das umweltverträgliche Maß, das der Stadtplanung vorschwebt, wenn sie *marktgerecht* festgesetzt werden.

Aber es muß auch betont werden, daß niedrige Erbbauzinsen immer noch besser sind, als gar keine Erbbauzinsen oder Bodeneigentum. Denn auch niedrige Erbbauzinsen wirken auf Dauer wenigstens etwas begrenzend auf die Bodennutzungswünsche. Bodenpreise wirken nur zum Zeitpunkt des Bodenkaufes begrenzend auf die Bodennachfrage. Sind die Bodenpreise erst einmal bezahlt, rechnet kaum noch ein Bodeneigentümer mit entgangenen Zinsen, wenn er die möglichen Bodennutzungen nicht ausschöpft. Er fühlt sich durch nichts auch nur im geringsten gedrängt, mögliche Nutzungen auch tatsächlich alsbald und möglichst vollständig zu realisieren.

10. Erbbaugrundstücke sollen immer im Angebot sein

In allen Stadtbezirken, in denen die bauliche Entwicklung nicht abgeschlossen ist und nach dem Willen der Stadtplanung weitergehen soll, soll-

ten Erbbaugrundstücke unterschiedlicher Größe jederzeit im Angebot sein. Nur so ist zu gewährleisten, daß Investoren jederzeit ein Erbbaugrundstück finden, das ihren Vorstellungen entspricht. Es kann nicht deutlich genug betont werden, von welchem *hohem* Wert es für die Stadtentwicklung ist, wenn Investoren im Stadtgebiet genau das Grundstück finden, das voll zu ihrem Bauvorhaben paßt. Die Ideen der Investoren sind vielfältig. Nur ein jederzeit *vielfältiges* Bodenangebot kann gewährleisten, daß jederzeit unterschiedlichste Investoren-Ideen irgendwo im Stadtgebiet ohne übermäßige Kompromisse verwirklicht werden können.

Auch diese Bedingung guter Stadtentwicklung kann bewußt *geschaffen* werden, indem marktgerechte Erbbauzinsen die Nachfrage nach Erbbaurechten so stark *begrenzen*, daß der Markt nie ganz leergefegt ist. Bei zu niedrigen Erbbauzinsen werden einige Investoren beginnen, Erbbaurechte auf Vorrat zu erwerben, wie sie heute Bodeneigentum auf Vorrat erwerben – mit der Folge von Baulücken in beiden Fällen. Nur marktgerechte Erbbauzinsen sorgen dafür, daß Erbbaurechte erst dann erworben werden, wenn sie zum Bauen auch wirklich sofort gebraucht werden. Mit marktgerechten Erbbauzinsen läßt sich die Nachfrage nach Bodennutzungen so steuern, daß stets ein befriedigend vielfältiges Angebot an Erbbaurechten am Markt ist. Solange dieser Zustand gegeben ist, verlieren die künftigen Bauherren durch den Verzicht auf eigene Bodenvorratswirtschaft nichts. Sie können darauf vertrauen, in dieser Stadt *dann* ein für ihre Zwecke geeignetes Grundstück zu finden, wenn sie es brauchen.

Das *Marktgleichgewicht* zwischen Angebot von und Nachfrage nach Bodennutzungen ist mit marktgerechten Erbbaurechten herstellbar, aber nicht mit freien Preisen für Bodeneigentum. Zur Marktgerechtigkeit von Erbbauzinsen gehört ihre regelmäßige Anpassung an die wirtschaftliche Entwicklung. Die Gemeinde darf bei der gewiß nicht leichten Durchsetzung der Anpassung nicht erlahmen, sonst werden die Beharrungskräfte im Erbbaurechtsbestand zu groß. Es gehen dann zu wenig Erbbaurechte rechtzeitig an neue Nutzer über. Die Stadt muß infolgedessen mehr neues Bauland ausweisen, als ihr aus ökologischen oder anderen städtebaulichen Gründen lieb ist.

11. Die Stadtplanung wird vom Interessentendruck befreit

Die Stadtplanung bestimmt Art und Maß der Bodennutzungen und damit den möglichen Bodenertrag. Der mögliche Bodenertrag spiegelt sich unmittelbar im marktgerechten Erbbauzins oder bei Bodeneigentum über die Hebelwirkung des Kapitalzinses im Bodenpreis. Den Wert der von der Stadtplanung bestimmten Bodennutzung behält der Bodeneigentümer; der

Erbbauberechtigte muß den Wert der Bodennutzung bei marktgerechten Erbbauzinsen voll abliefern.

Nutzungseinschränkungen führen zu sinkenden Erbbauzinsen, Nutzungserweiterungen führen zu steigenden Erbbauzinsen. Die Stadtplanung ist für den Erbbauberechtigten grundsätzlich einkommensneutral, soweit er sich den neuen Nutzungsbestimmungen anpassen oder auf ein anderes Erbbaugrundstück ausweichen kann. Der Erbbauberechtigte wird Änderungen der Bauleitplanung daher in der Regel nur solange problematisieren, bis für *ihn* klar ist, wie er als Investor mit den neuen Nutzungsbestimmungen klarkommt und ob der *neue* Erbbauzins die Änderungen der Nutzungsart und/oder des Nutzungsumfangs *marktgerecht* widerspiegelt.

Der Bodeneigentümer wird bei Nutzungseinschränkungen entschädigt, die Wertsteigerungen aus Nutzungserweiterungen verbleiben ihm allein. Die Folge ist der Interessentendruck auf die Richtung der Stadtplanung, der eingangs bereits geschildert wurde.

Je höher der Anteil der Erbbaurechte, umso leichter wird das Planen für die Stadt. Auch die Bodeneigentümer werden weniger störrisch sein, wenn sie erkennen, daß es in der Stadt stets ein verfügbares Angebot an Erbbaurechtsgrundstücken gibt, auf denen sie ihre Investitionsvorstellungen ungeschmälert und ohne Kampf mit der Stadtplanung realisieren können.

Die guten Wirkungen einer solchen Bodenpolitik zeigen sich nicht erst, wenn die überwiegende Zahl der Grundstücke im Eigentum der Stadt und im Erbbaurecht vergeben sind, sondern schon dann, wenn es der Stadt gelungen ist, in allen für die Stadtentwicklung wichtigen Stadtteilen Grundstücke unterschiedlicher Nutzungsart im Erbbaurechtsangebot zu haben. Entscheidend ist nicht die Zahl aller Erbbaurechtsgrundstücke, sondern die Zahl der aktuell angebotenen. Es kommt also in erster Linie darauf an, den Prozeß des Bodenankaufs und des Ausweisens immer wieder neuer Erbbaurechtsangebote in Gang zu setzen und in Gang zu halten. Dieser Prozeß kann rasch erlahmen, wenn die Erbbauzinsen niedrig festgesetzt und infolgedessen ein am Anfang zahlenmäßig geringes Angebot von einer übergroßen Nachfrage voll aufgesogen wird.

Nur mit Erbbauzinsforderungen, die als hoch empfunden werden, kann dafür gesorgt werden, daß ein Teil des Angebots länger verfügbar bleibt. Selbstverständlich darf diese Schraube nicht so weit überdreht werden, daß einzelne Grundstücke auch nach vielen Jahren noch nicht in die Nutzung übergegangen sind. In der Regel wird es aber nicht erforderlich sein, einmal festgesetzte Erbbauzinsforderungen zu ermäßigen, um ein Grundstück schließlich doch an den Mann zu bringen; denn die allgemeine Steigerung der Erbbauzinsen, die bei normaler Wirtschaftskonjunktur zu erwarten ist,

führt bei gleichbleibendem Angebot von allein zu einer relativen Verbilligung im Zeitablauf.

12. Nur interessensfreie Planung ist demokratische Planung

Die Mobilisierung der Bodennutzungen auf dem Weg zum besten Investor, zum besten Bewirtschafter des Bodens, ist schon die ganze ordnungspolitische Kunst, mit der man zu einer Stadtplanung kommen kann, die nicht mehr geheimnisvoll von Investorenwünschen ferngesteuert wird, sondern in offenen demokratischen Prozessen entschieden werden kann.

Aber es muß noch eine Warnung ausdrücklich ausgesprochen werden: Ermäßigungen der Erbbauzinsen aus Gründen der Wirtschafts- oder Kulturförderung oder der Sozialpolitik gefährden die volle städtebauliche Wirkung der Erbbaurechtspolitik. Damit auch subventionsbedürftige kulturelle oder soziale Einrichtungen den knappen städtischen Boden nur sparsam in Anspruch nehmen, sollen auch sie den vollen Erbbauzins an die Liegenschaftsverwaltung zahlen. Damit sie das können, kann ihnen die Gemeinde, solange sie die erwartete Arbeit leisten, mit Subventionen aus dem Kultur- oder Sozialetat helfen. Erbbauzinsen dürfen keine »politischen Preise« werden, wenn sie ihre unentbehrliche Steuerungsfunktion wirksam erfüllen sollen.

Die Demokraten müssen die Finger von den Erbbauzinsen lassen, wenn sie für die Stadtplanung freie Hand behalten wollen. Die wirtschaftlichen Fragen des Erbbauzinses kann der Markt *objektiv* regeln, *nachdem* das demokratisch verfaßte Stadtregiment in offenen, von wirtschaftlichen Interessen weit weniger als heute beeinflussten Planungsprozessen für jedes Grundstück Art und Maß der zulässigen Nutzung festgelegt hat. Dabei ist es möglich, mittelbar auf die Höhe der Erbbauzinsen Einfluß zu nehmen, indem planungsrechtliche Nutzungsbeschränkungen dafür sorgen, daß kulturelle Einrichtungen nicht gegen die Bodennachfrage gewerblicher Unternehmen konkurrieren müssen. Dadurch bleibt der wünschenswerte Wettbewerb kultureller Einrichtungen untereinander – auch um die günstigsten Grundstücke – immer noch erhalten.

Die Erleichterung der Stadtplanung durch die Anwendung des Erbbaurechts, die der Titel dieser Arbeit verspricht, wird also ökonomisch und nicht rechtlich bewirkt. Bekanntlich ist das Erbbaurecht vielfältigen Vertragsgestaltungen zugänglich. In die Erbbaurechtsverträge dürfen auch Regelungen aufgenommen werden, die an sich in die Satzungen des städtischen Baurechts gehören, die für Eigentümer und Erbbauberechtigte gleichermaßen gelten. Von einer Erbbaupraxis mit umfassenden Nutzungsbeschränkungen oder -auflagen, wie sie leider weit verbreitet ist,

wird hier ausdrücklich abgeraten, damit die Erbbaurechte für die Investoren nicht weniger interessant sind als das Bodeneigentum.

Die Baufreiheit des Investors ist für die Stadtentwicklung ein ebenso wertvolles Rechtsgut wie das Planungsrecht der Gemeinde. Die Baufreiheit durch die Erbbauverträge zu beeinträchtigen, wäre letztlich kontraproduktiv. Nutzungsbeschränkungen und -regelungen, die das öffentliche Baurecht nicht enthält, privatrechtlich über die Erbbauverträge durchzusetzen, ist von seltenen Ausnahmen (Verbot von Spielhöllen in sensiblen Stadtbereichen) abgesehen, grundsätzlich nicht sinnvoll. Das öffentliche Baurecht kann geänderten Bedürfnissen ohne Zustimmung der Betroffenen jederzeit angepaßt werden; Erbbauverträge sind nur mit beiderseitiger Zustimmung oder nach Zeitablauf änderbar. Es wurde weiter oben gezeigt, daß das Erbbaurecht bei ökonomisch richtiger Handhabung dazu führt, daß die Bauherrn geändertes Baurecht bald und vollständig durch Investitionsentscheidungen nachvollziehen. Das Erbbaurecht erleichtert die Stadtplanung bei richtiger Handhabung also nicht von der rechtlichen, sondern von der ökonomischen Seite. Es richtet die ökonomischen Interessen der Bauherrn auf die Ziele der Stadtplanung aus.

Nur die Befreiung der Stadtplanung vom harten Interessentendruck mittels umfassender marktorientierter Erbbaurechtspolitik kann zu besseren Planungsergebnissen, zu erfolgreicherer Stadtentwicklung im Interesse aller Bürger führen. Städte, die diesen Weg gehen, werden bald ein lebendigeres, attraktiveres Stadtbild und *keinen Mangel an Investoren* für Wohnen und Arbeitsstätten haben. Nur die Bodenspekulanten werden diese Städte fluchtartig verlassen. Sie werden noch lange andernorts reiche Betätigungsfelder finden. Sie werden deshalb kampfflos gehen und ihren Boden vielleicht sogar an die Stadt verkaufen, die sie verlassen möchten.