

Wenn Sie unsere Arbeit unterstützen wollen:
Commerzbank Berlin
BLZ 100 400 00
Spendenkonto: 266 9661 04
Spendenbescheinigungen werden ausgestellt.

Impressum:

Herausgeber
Liberales Institut der
Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit
Karl-Marx-Straße 2
14482 Potsdam

Tel.: 03 31.70 19-2 10
Fax: 03 31.70 19-2 16
libinst@freiheit.org
www.freiheit.org

Produktion
COMDOK GmbH
Büro Berlin

1. Auflage 2009

DIE PRIVATE BEREITSTELLUNG ÖFFENTLICHER GÜTER

Vergangenheit und Zukunft des kommunalen
Liberalismus

Fred E. Foldvary

Präsentiert auf dem internationalen Kolloquium „Liberalismus und Kommunale Selbstverwaltung“ des Liberalen Instituts der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit in Potsdam am 18. September 2009. Übersetzung aus dem Englischen von Tanja Felder.

Über den Autor:

Fred E. Foldvary ist Dozent für Volkswirtschaft an der Santa Clara University in Kalifornien (USA) und wissenschaftlicher Referent beim Independent Institute, einem liberalen Think Tank in Oakland, Kalifornien. Seine Forschungstätigkeit umfasst die Theorie öffentlicher Güter, die politische Ökonomie öffentlicher Haushalte, Stadt- und Regionalökonomie sowie Institutionenökonomik. Er ist Autor einer Vielzahl von Fachbüchern, u.a. das auch in deutscher Sprache erschienene „Lexikon der Freien Marktwirtschaft“.

Inhalt

Begriffsbestimmung: private vs. öffentliche Güter	5
Private oder öffentliche Bereitstellung öffentlicher Güter	7
Liberalismus und die Geschichte der kommunalen Selbstverwaltung	8
Zur Geschichte des kommunalen Liberalismus	10
Die Zukunft des kommunalen Liberalismus	14

Begriffsbestimmung: private vs. öffentliche Güter

Mein 1994 veröffentlichtes Buch *Public Goods and Private Communities* stellte eine der ersten wirtschaftlichen Untersuchungen der kommunalen Selbstverwaltung dar. Heute wird privaten Kommunen und der privatrechtlichen Selbstverwaltung immer mehr Aufmerksamkeit geschenkt.

Wenn von privaten Gemeinschaften und der privaten Bereitstellung öffentlicher Güter die Rede ist, ist zunächst die Frage zu beantworten, wie sich die Begriffe „privat“ und „öffentlich“ voneinander abgrenzen lassen. Als Autor des auch in deutscher Übersetzung vorliegenden Buches *Das Lexikon der freien Marktwirtschaft* halte ich es daher für wichtig, die Bedeutung dieser Begriffe vorab zu klären.

Im Englischen verfügen die Begriffe „private“ und „public“ über zwei unterschiedliche Bedeutungen, die leider häufig durcheinander gebracht werden. Mit dem Begriff „public“ wird ein Bezug auf eine Gruppe von Personen hergestellt. Jede Gruppe von zwei oder mehr Personen stellt somit im Sinne des Ausdrucks „der Öffentlichkeit zugänglich“ ein „public“, eine „Öffentlichkeit“, dar. Der auf das französische Wort „public“ zurückgehende englische Begriff „public“ bedeutet „dem Volke zugehörig“ und stammt von dem lateinischen Begriff „publicus“, von „populus“, das Volk.

Später erhielt das Wort eine zweite, eigentlich unzutreffende Bedeutung. Beim „öffentlichen Sektor“ handelt es sich um den regierungsbezogenen Teil der Wirtschaft wie bspw. in „öffentliche Schule“ oder „öffentliche Bibliothek“. Ursprünglich bezeichnete der Begriff „öffentliche Schule“ eine Schule zum Nutzen der Öffentlichkeit. In den USA war damit eine von der Regierung geführte Schule gemeint. Da die Dienste der Regierung idealerweise dem Nutzen des Volkes dienen, veränderte sich die Bedeutung des Begriffs „öffentlich“ und bezeichnete schließlich die von der Regierung betriebene Wirtschaft.

Der „private Sektor“ ist im Gegenteil dazu der Rest der Wirtschaft, also der Sektor, der nicht vom Staat unterhalten wird. In Bezug auf Güter hat der Begriff „privat“ jedoch eine völlig andere Bedeutung. „Private Güter“ sind Güter, die von Einzelnen genutzt werden, wie zum Beispiel die von einer einzelnen Person verzehrte Nahrung. Private Güter wie Reisepässe können von der Regierung zur Verfügung gestellt werden. Öffentliche Güter können und werden vom privaten Sektor zur Verfügung gestellt.

Klarer wird die Angelegenheit, wenn wir öffentliche Güter mit dem Terminus „kollektive Güter“ belegen. Kollektive Güter sind nicht konkurrierend, was bedeutet, dass die Nutzung eines Guts durch eine Person die Nutzung desselben Guts durch eine andere Person nicht einschränkt. Mein heutiger Vortrag ist ein kollektives Gut, da jeder von Ihnen den gesamten Vortrag wahrnimmt, ohne dass diese Wahrnehmung durch die Anwesenheit anderer Personen inhärent eingeschränkt würde. Private Güter hingegen sind konkurrierend: die Nutzung durch eine Person schränkt die potenzielle oder tatsächliche Nutzung durch andere inhärent ein.

Kollektive Güter können ferner unterteilt werden in Güter, die ausschussfähig sind, und andere Güter, die nicht ausschussfähig sind. „Ausschlussfähig“ bedeutet dabei, dass es physisch möglich ist, eine Person an der Nutzung des Gutes zu hindern. Nur sehr wenige produzierte kollektive Güter sind in diesem Sinne ausschussfähig.

Die Polizei kann Personen von der Straßennutzung ausschließen, indem sie ihre Fahrzeuge anhält und die Personen festnimmt. Sogar die nationale Verteidigung ist ausschussfähig, da sie Ausländer ausschließt und die Möglichkeit der Ausweisung von Personen bietet.

Manche Ökonomen definieren ein öffentliches Gut als ein Gut, das sowohl nicht konkurrierend als auch nicht ausschussfähig ist. Der amerikanische Ökonom Paul Samuelson unterschied öffentliche und private Güter in einigen wegweisenden Artikeln der 1950er Jahre mathematisch über das Merkmal der fehlenden Nutzungskonkurrenz, eine Definition, die ich für sehr geeignet erachte und der ich mich anschließe. Ausschussfähige kollektive Güter werden auch als „Club-Güter“ bezeichnet, wobei ein Club in der Wirtschaft eine Organisation bezeichnet, die für ihre Mitglieder kollektive Güter bereitstellt.

„Die private Bereitstellung öffentlicher Güter“ bezeichnet somit die Bereitstellung kollektiver Güter durch den privaten Sektor.

Private oder öffentliche Bereitstellung öffentlicher Güter

Worin liegt der Unterschied zwischen der Regierung und privaten Unternehmen? Lassen Sie mich zunächst den Begriff des „Regierens“ definieren. „Regieren“ setzt sich aus zwei Aspekten zusammen: erstens aus Regeln und zweitens aus der Macht, diese Regeln durchzusetzen.

Eine Regierung übt ihre Macht ohne die ausdrückliche Zustimmung aller Bürger aus. Ein „Staat“ ist eine Regierung mit örtlicher Zuständigkeit. Ein Club basiert hingegen auf einer freiwilligen Regierung.

Einige Wissenschaftler haben geltend gemacht, es gebe keine klare Unterscheidung zwischen auferlegter und freiwilliger Regierung. Sie sind der Ansicht, dass man allein durch das Leben in einer Stadt oder einem anderen Bereich staatlicher Zuständigkeit implizit Regeln anerkennt, was gewissermaßen die Zustimmung zu einem Vertrag impliziert. Ich gehe jedoch davon aus, dass diese Zustimmung real erfolgen sollte. Jedermann muss ausdrücklich und bewusst zustimmen. Doch wie kann man zustimmen, wenn man nicht zustimmt, dass man zustimmt?

Vor dem Kauf einer Wohneinheit in einer Eigentümergemeinschaft erhält der Käufer für gewöhnlich Vertrag und Geschäftsordnung und unterzeichnet diese in ausdrücklicher Zustimmung zu den Regeln. Bei einem Einzug in einen Bereich staatlicher Zuständigkeit, gibt es jedoch keinen schriftlichen Vertrag. In den USA gilt für Immobilienverträge die Schriftformerfordernis; durch diese wird eine tatsächliche Zustimmung dokumentiert.

Der Markt birgt selbstverständlich implizite Zustimmungen in sich. Wenn ich ein Geschäft betrete, willige ich ein, für die Dinge, die ich mitnehme, zu bezahlen. Der potenzielle Käufer ist sich dessen bewusst und stimmt dem, sofern er kein Dieb ist, zu. Wenn man in eine Stadt zieht weiß man zwar auch, dass dort Gesetze herrschen, die man befolgen muss. Eine bewusste Zustimmung zu diesen Gesetzen gibt es jedoch nicht. Zudem steht es nicht jedem rechtlich frei, selbst Regierungsgeschäfte aufzunehmen. Man ist nicht einfach in der Lage seine eigene Regierung aufzustellen. Dagegen besteht jederzeit die Möglichkeit, private Kommunen einzurichten.

Ein anderer Unterschied besteht darin, dass die Mitglieder einer Regierung über souveräne Immunität verfügen. In Großbritannien leitet sich der Gedanke der souveränen Immunität aus dem frühen englischen Recht ab. Die Gerichte waren eine Einrichtung des Königs und unterstanden diesem. Gleiches galt auch

in anderen Ländern. In den USA verfügen sowohl die Bundesregierung als auch die einzelnen Bundesstaaten über souveräne Immunität und stellen souveräne Regierungen.

Der Herrscher bzw. der Staat war und ist somit gegenüber zivil- oder strafrechtlicher Verfolgung immun. Regierungen können diese Immunität zwar aufgeben, um die Rechtsverfolgung bestimmter öffentlicher Missstände, wie tiefe Schlaglöcher, die zu Reifenschäden führen, zu ermöglichen, doch für gewöhnlich können Staatschefs nicht für die mangelhafte Erfüllung ihrer Pflichten zur Rechenschaft gezogen werden.

In privaten Gemeinschaften oder einer kommunalen Selbstverwaltung hingegen sind alle Parteien rechtlich gleichgestellt und können für Verstöße gegen den gemeinsamen Vertrag verantwortlich gemacht werden. Echte kommunale Selbstverwaltung (*Communal Self-Governance*) setzt eine ausdrückliche Zustimmung oder einen Vertrag zwischen rechtlich gleichgestellten Bürgern voraus.

Liberalismus und die Geschichte der kommunalen Selbstverwaltung

Bevor wir die Geschichte der kommunalen Selbstverwaltung näher in Augenschein nehmen, möchte ich einige Worte über den klassischen Liberalismus und die ethischen Grundlagen des Liberalismus sagen. Der reine freie Markt ist eine Wirtschaft in der jede Tätigkeit für jeden freiwillig ist. Doch was bedeutet die Freiwilligkeit einer Handlung genau? Freiwilligkeit setzt eine Ethik voraus, deren Regeln uns vorgeben, welche Handlungen freiwillig sind und welche nicht. Die logische Folge davon ist, dass eine universelle Ethik vorhanden sein muss, damit eine universelle Bedeutung über das Konzept des Marktes und der Freiheit bestehen kann. Doch woher rührt eine solche Ethik?

Sie muss sich aus dem herleiten, was der Menschheit, namentlich der Natur des Menschen, gemein ist. John Locke stellt in seiner *Zweiten Abhandlung über die Regierung* den Rahmen einer solchen Ethik vor: Gleichheit und Unabhängigkeit.

In meinem ersten Buch *The Soul of Liberty*, leite ich natürliche Sittengesetze, als universelle Ethik, über fünf grundlegende Regeln her:

1. Nutzen ist eine dem Empfänger willkommene Handlung.
2. Handlungen, die anderen nützen, sind moralisch gut.
3. Schaden ist ein Eingriff in die Privatsphäre eines anderen.
4. Alle Handlungen, und ausschließlich diese, die anderen zwingend schaden, sind schlecht.
5. Alle anderen Handlungen sind moralisch neutral.

Ein Schaden setzt einen Eingriff in die Privatsphäre eines anderen voraus. Ist eine Handlung allein aufgrund der Überzeugungen und Werte des Empfängers unliebsam, ist die Handlung ein Ärgernis, kein Schaden, und damit moralisch neutral. Die Redefreiheit impliziert, dass jeder sagen kann, was er möchte, auch wenn anderen nicht gefällt, was der Redner sagt.

In einer Gesellschaft herrscht Freiheit, wenn in ihrem Recht ausschließlich diese universelle Ethik umgesetzt ist. Dies ist die moralische Grundlage des klassischen Liberalismus. Das Recht, etwas zu tun, bedeutet, dass eine Verweigerung dieser Handlung eine Rechtsverletzung ist. Die natürlichen Rechte sind somit eine Funktion der universellen Ethik. Wir verfügen über ein natürliches Recht, all das zu tun, was anderen nicht zwingend schadet.

Kommen wir nun zur Ideengeschichte des kommunalen Liberalismus. Diese Geschichte reicht in Großbritannien zumindest bis zu Thomas Spence zurück. Er schrieb über die Errichtung und Verpachtung von Grundeigentum. Sein diesbezügliches Schreiben wurde der philosophischen Gesellschaft von Newcastle im Jahr 1775 übergeben. Das Original trug den Titel *Property in Land, Every One's Right*. Als Pamphlet wurde es später unter dem Titel *The Real Rights of Man* erneut veröffentlicht.

Ebenezer Howard entwickelte in seinem 1902 veröffentlichten Buch *Garden Cities of Tomorrow* eine Theorie der Bürgervereinigungen. Seine grundlegende Idee bestand dabei in einem „freiwilligen Plan des öffentlichen Finanzwesens“ unter Verwendung von gepachtetem Land. Howard sah ein Modell vor, in dem die Vorzüge des Landes mit denen der Stadt eine Verbindung eingehen. Er war der Ansicht, dass die „menschliche Gesellschaft und die Schönheit der Natur dafür bestimmt (sind), sich ihrer gemeinsam zu erfreuen [...]. Stadt und Land müssen eine Verbindung eingehen“.

Ein Pionier der Theorie der „Proprietary Community“¹, einer Gemeinschaft in privatem Eigentum mit einem privaten oder gewerblichen Eigentümer, war Spencer Heath. Er stellte seine gesammelten Ideen 1936 in der Monografie *Politics versus Proprietorship* mit dem Untertitel *A Fragmentary Study of Social and Economic Phenomena with Particular Reference to the Public Administrative Functions Belonging to Proprietorship in Land – Proprietorship as a Creative Social Agency* vor. Heaths Hauptwerk *Citadel, Market and Altar* wurde 1957 veröffentlicht.

Heaths Enkel, Spencer Heath MacCallum, führte die gedankliche Arbeit seines Großvaters fort. In *The Art of Community*, veröffentlicht 1970, untersucht MacCallum die „Proprietary Community“ als Vehikel zur Lösung der Probleme im Zusammenhang mit öffentlichen Gütern – eigennützige Ausnutzung des Systems (Trittbrettfahrer-Problem) und übermäßige Inanspruchnahme von staatlichen Transferleistungen –, indem „Proprietary Communities“ kommunale Administration und Märkte miteinander verbinden. Ich selbst stehe in der Tradition dieser Gedanken von MacCallum und Howard.

Das Buch *The Voluntary City* fasst diese verschiedenen gedanklichen Wege in einem Band zusammen. Heute befassen sich viele Wissenschaftler in ihren Schriften mit der privatrechtlichen Selbstverwaltung. Dazu zählen Spencer MacCallum, meine Wenigkeit, Evan McKenzie, David Beito, Robert Nelson, Chris Webster und Georg Glasze.

Zur Geschichte des kommunalen Liberalismus

Es gibt zwei Hauptkategorien kommunaler Selbstverwaltung: einerseits die „Proprietary Community“, in der ein alleiniger Eigentümer Mietern entgeltlich Raum zur Nutzung überlässt. Beispiele hierfür sind Hotels, Einkaufszentren, Bürogebäude, in Eigentum des Vermieters befindliche Wohngebäude, Jachthäfen, Schiffe und *Land Trusts*² sowie Industrieparks oder Gewerbegebiete.

1 Von Spencer MacCallum in seinem Buch *The Art of Community* geprägter Begriff: „A proprietary community is a community administered as a proprietary enterprise in which the relations of every member of the community are formed directly with the proprietary authority.“ (Anm. d. Ü.).

2 Besondere Form des Immobilieneigentums, bei der Immobilien im Namen eines Treuhänders erworben werden und der tatsächliche Eigentümer nicht aus den öffentlichen Quellen zu ersehen ist (Anm. d. Ü.).

Bei der zweiten Kategorie handelt es sich um Bürgervereinigungen, für die ein Vertrag zwischen mehreren Miteigentümern geschlossen wird. Bürgervereinigungen umfassen Genossenschaften, Eigentumswohnungen (mit gemeinsamem Bestimmungsrecht) sowie Eigentümer- und Anwohnervereinigungen (so genannte *Homeowner Associations* bzw. *Residential Associations*).

Eine so genannte *Residential Community Association* ist eine Art Club, der seinen Mitgliedern, bei denen es sich um Anwohner in einem geografisch abgegrenzten Wohngebiet handelt, kollektive Güter zur Verfügung stellt. Diese Eigentümervereinigungen werden, wie bereits oben erwähnt, oft auch als *Homeowner Associations* bezeichnet und unterliegen dem für Immobilieneigentum geltenden vertragsrechtlichen Bestimmungen, den so genannten CC&Rs (*Conditions, Covenants and Restrictions*³). Bei einem *Covenant* handelt es sich dabei um eine Art Vertrag, mit welchem eine Partei (der so genannte *Covenantor*) einer anderen Partei (dem so genannten *Covenantee*) zusichert, etwas Bestimmtes zu tun bzw. zu unterlassen. Im Immobilienrecht werden mit dem Terminus *Covenant* die an die Nutzung von Land verknüpften Bedingungen bezeichnet. Covenants können dabei dinglich mit dem Grundstück verbunden sein (dieser Umstand wird mit der Formulierung *run with the land* bezeichnet), was bedeutet, dass auch ein neuer Eigentümer an einen solchen Covenant gebunden ist.

Das Phänomen der Selbstverwaltung in Europa kann bis ins Mittelalter zurückverfolgt werden, als Grundbesitzer freie Gemeinschaften organisierten, deren Bewohner als Gegenleistung für das Bezahlen von Pacht Schutz und bestimmte Dienste erhielten. Jedes Mitglied einer solchen „eingeschworenen Gemeinschaft“ legte einen öffentlichen Schwur auf die eine Stadtcharta ab, einer Sammlung von Vereinbarungen, die die Wurzel der modernen Covenants darstellen, Folge zu leisten. Die Chartas einiger mittelalterlicher Städte sahen bestimmte Rechte und eine Selbstverwaltung vor. Bei der Stadtcharta handelte es sich um einen Gesellschaftsvertrag; solche Verträge boten historische Quellen für die Theorie des Regierungsvertrags.

Der amerikanische Anarchist Lysander Spooner beschrieb das angelsächsische System als dasjenige System, in dem „der Staat sich auf das Land stützte und nicht auf die von den Menschen persönlich eingezogenen Steuern.“ Grundbesitzer konnten ihr Land nur unter der Bedingung der Zahlung einer Pacht und unter Ableistung eines Militärdienstes nutzen.

3 Bedingungen, Zusicherungen und Vorbehalte (Anm. d. Ü.)

Die frühesten beurkundeten Vereinigungen finden sich in der Mitte des 17. Jahrhunderts in London. Lord Leicester legte in Leicester Square einen Park an; die anliegenden Grundeigentümer willigten ein, die Kosten für diesen Park auf sie umzulegen, was ihnen wiederum in Form höherer Grundstückswerte zugutekam.

Eine andere selbstverwaltete Gemeinschaft in Großbritannien war der Victoria Park in der Nähe von Manchester, der 1837 angelegt und bis 1954 privat betrieben wurde. Der Verkauf der Parzellen dieses Parks war „zum Schutz der Anlagen an bestimmte Bedingungen, die so genannten ‚Parkgesetze‘“ geknüpft. Für die Nutzung einiger darin befindlicher Straßen erhob der Victoria Park eine Maut. St. Louis in Missouri verfügte seit Mitte des 19. Jahrhunderts über ein ausgedehntes System von Wohnstraßen in Privateigentum.

Spencer MacCallum zufolge ist das moderne Hotel mit seinem Dienstleistungsangebot eine amerikanische Erfindung. Der Begriff „Hotel“ stammt aus dem Französischen und bezeichnet ursprünglich ein großes Gebäude bzw. Stadthaus; eine der ersten Verwendungen des Begriffs in den USA findet sich im Zusammenhang mit dem City Hotel in New York aus dem Jahr 1794, dem ersten Gasthaus, das durch eine Aktiengesellschaft finanziert wurde.

Das 1829 fertig gestellte Tremont House in Boston bot als eine der ersten Einrichtungen nicht nur einen Schlafplatz, sondern zudem das an, was wir heute als „Hoteldienstleistungen“ kennen. Das Modell wurde in der Folge in vielen amerikanischen Städten kopiert. In Grenzgebieten war der öffentliche Raum eines solchen Gasthauses oft der einzige Ort für Unterhaltung und wurde, wie häufig in Westernfilmen gezeigt wird, zum Zentrum des Gemeinschaftslebens.

Der heutige Trend geht dahin, Hoteldienstleistungen mit Büroräumen und Einkaufsmöglichkeiten zu kombinieren und so zu einer weiter reichenden Raumnutzung zu gelangen. In seinem Buch *The Art of Community* beobachtet Spencer MacCallum, dass sich „in westlichen Gesellschaften [...] im Immobilienbereich [...] seit Mitte des Jahrhunderts eine auf Erfahrungen beruhende Kunst der Gemeinschaft“ entwickelt hat. „In den USA und Kanada kam es seit dem 2. Weltkrieg zur massiven Entwicklung einer besonderen Form von Vereinigungen, die auf organisierter Eigentümerschaft und der gemeinsamen Verwaltung von Grund beruht.“

Diese entwickelten sich im Hinblick auf den Ausbau ergänzender Immobilienutzungen, wie dies beispielsweise bei Einkaufszentren mit zahlreichen verschiedenen Unternehmen sowie Einzelhandelsgeschäften der Fall ist. Solche

„Cluster“ weisen in kleinerem Maßstab alle funktionalen Anforderungen von Gemeinden auf.

Im Jahr 1900 wurde in Delaware von Anhängern des amerikanischen Ökonoms Henry George der *Land Trust Arden Village* gegründet, der die Zahlung einer Pacht vorsah. In den USA lassen sich solche *Land Trusts* bis in das Jahr 1891 zurückverfolgen, als Naturschützer die so genannten *Trustees of Reservations* gründeten.

Edward Bouton aus Baltimore gilt als Begründer des ersten Einkaufszentrums im Jahr 1907, von denen es in den USA bis 1950 insgesamt nur etwa 100 gab. Durch das Automobil wurde es möglich, größere Ansammlungen von Ladengeschäften mit Parkplätzen auch an abgelegeneren Straßen einzurichten.

Gewerbegebiete und -parks, die eine ähnliche Wachstumsgeschichte wie Einkaufszentren aufweisen, finden sich erstmals gegen Ende des 19. Jahrhunderts. Ein Gewerbepark besteht dabei aus einem parzellierten Grundstück, das von einer Reihe von Gewerbebetrieben genutzt wird, wohingegen ein Gewerbegebiet – die bevorzugte Struktur in Großbritannien – ein Grundstück bezeichnet, das gemäß einem Gesamtkonzept an Gewerbebetriebe verpachtet wird. Mit dem System der Grundstücksverpachtung verfügte der Eigentümer sowohl über einen Grund und die Macht, Regeln oder Covenants durchzusetzen, als auch über die Fähigkeit, Covenants zu ändern, wenn diese sich aufgrund eines veränderten Grundstücksbedarfs als Last erwiesen.

Der erste nennenswerte Anwendungsbereich einer solchen Grundpacht war die Einrichtung von *Mobile-Home-Parks*, in denen Parzellen für die Aufstellung von Einfamilienhäusern verpachtet wurden. Gleichzeitig stellte dies die erste erfolgreiche Nutzung von Fertighäusern dar. Aus Automobil-Campingplätzen entwickelten sich Wohnwagensiedlungen, aus denen nach dem 2. Weltkrieg die bereits erwähnten *Mobile-Home-Parks* entstanden. Für *Mobile-Home-Parks* gelten bestimmte Bebauungsvorschriften.

Die berühmteste private Gemeinschaft eröffnete 1971 mit dem Walt Disney World Resort in Florida. Das Unternehmen kaufte das Land für dieses Resort selbstständig auf, ohne dafür auf Enteignungen durch den Staat zurückzugreifen.

Die Zukunft des kommunalen Liberalismus

In *Proprietary Communities* zeigt sich ein Trend zu größeren Projekten und einer variantenreicheren Landnutzung. Dies verlangt nach einer verständnisvolleren Planung und einer stärkeren Kontrolle und Koordination des Handelns des Eigentümers. Der Trend geht also hin zu einer stärkeren privaten Verwaltung.

Die gewerbliche Immobilienindustrie verändert sich vom bloßen Verkauf von Grundstücken und Gebäuden hin zu einer langfristigen Eigentümerschaft und Verwaltung. Immobiliengesellschaften haben erkannt, dass die einen Standort umgebenden Grundstücke für die zukünftige Lebendigkeit einer Gemeinschaft von herausragender Bedeutung sind. Sie sind sich außerdem im Klaren darüber, dass sich die Situation in einer Wohngegend nach dem vollständigen Verkauf aller Grundstücke verschlechtern kann, wenn keine kontinuierliche Koordination der Landnutzung stattfindet.

Wie wir wissen, zeigt sich der voraussichtliche künftige Status einer Wohngegend an ihrem aktuellen Standortwert. Das Immobiliengeschäft entwickelt sich immer mehr zu einem Gewerbe, dessen zentrale Aufgabe die Schaffung und Wahrung eines optimalen menschlichen Umfeldes ist. Das gewinnmaximierende Ziel ist es, das gesamte Umfeld jedes Standorts innerhalb eines Standortsystems zu optimieren, um dadurch insgesamt möglichst hohe Mieteinnahmen zu erzielen.

Mit wachsender Anzahl und Größe der Inseln profitabler Eigentümerverwaltung werden diese ihre Interessen bündeln, um in größeren Gebieten kollektive Güter bereitstellen zu können. Ein Verband privater Gemeinschaften könnte an die Stelle eines Großteils staatlicher Verantwortlichkeit treten. Anstelle einer Regierungsreform könnte diese durch eine vertragliche Selbstverwaltung ersetzt werden.

1973 gründeten das *Urban Land Institute* und die *National Association of Homebuilders* das *Community Associations Institute* für Eigentumswohnungen, Genossenschaften und *Homeowner Associations*. *Homeowner Associations* breiten sich weltweit immer schneller aus. Auf den Konferenzen des Forschungsnetzwerks zum Thema *Private Urban Governance* wurden Vorträge zur vertraglichen Selbstverwaltung in Europa, Nord- und Südamerika, Südafrika und Asien gehalten.

Bei vielen der neuen Immobilienprojekte in China handelt es sich um große private Gemeinschaften mit häufig mehreren Hunderttausend Einwohnern, die

mehr öffentliche Güter bereitstellen als die Regierung. Die größte Zunahme kommunaler Selbstverwaltung und von Privatisierungen erfolgt in China.

In Ländern wie Russland und Südafrika bilden Bewohner mit mittleren und gehobenen Einkommen geschlossene Wohnanlagen (*Gated Communities*), in denen sie sich selbst vor Verbrechen schützen, nachdem dies der Regierung nicht gelungen ist. Angesichts einer extrem hohen Verbrechensrate haben Hauseigentümer um ihre Grundstücke herum Mauern errichtet und ihre Wohnblocks in geschlossene Wohnanlagen umgewandelt.

Dies kehrt die herkömmliche Theorie der öffentlichen Güter um. Nicht die Regierung stellt als Antwort auf das Versagen des Marktes öffentliche Güter bereit, sondern der Markt als Antwort auf das Versagen der Regierung. Die Zukunft des kommunalen Liberalismus hängt folglich zumindest teilweise von der Zukunft der Regierung ab. Angesichts immer dysfunktionalerer Regierungen gewinnen private Gemeinschaften immer weiter an Nutzen.

Zudem streben die Menschen im Zuge ihres steigenden Wohlstands nach immer mehr kollektiven Leistungen und sind bereit, dafür zu bezahlen. Mehr Wohlstand und weniger effektive Regierung führen demnach zu einer immer stärkeren Nachfrage nach einer privatrechtliche Selbstverwaltung und kollektiven Gütern.

Schließlich führen bessere Technologien dazu, dass der Bereitstellung von Leistungen durch den Staat und staatlichen Eingriffen immer mehr die Grundlage entzogen wird. Das von Daniel Klein und mir selbst als Mitherausgeber veröffentlichte Buch *The Half Life of Policy Rationales* legt dar, dass die Regierung angesichts des technologischen Fortschritts immer weniger Vorwände und Rechtfertigungen zur Bereitstellung kollektiver Güter und zum Eingreifen in Unternehmen hat.

Bessere Technologien führen zu einer Zunahme der wirtschaftlichen Komplexität, wodurch eine zentrale Planung umso schwieriger wird. Die Komplexität macht das, was die Regulierungsbehörden zu wissen anstreben, komplizierter. Ein Beispiel hierfür ist die zunehmende Komplexität der sich sehr schnell entwickelnden Finanzderivate. Wie schon Hayek sagte: Wissen ist dezentral und verändert sich beständig, sodass es einem zentralen Planer unmöglich ist, dieses in einer Gesellschaft zusammenzuführen.

Der technologische Fortschritt schränkt darüber hinaus auch natürliche Monopole ein, etwa durch einen Zuwachs von Möglichkeiten dezentraler Elektri-

zitätsversorgung. Er bietet die Möglichkeit, wie z. B. bei Elektrozäunen für die Hochseefischzucht, bessere Grenzen zu errichten. Bessere Technologien wie das Internet sorgen für einen günstigeren Zugang zu Informationen. Durch immer weniger Rechtfertigungsgründe für – in der Realität zudem kaum bis nicht realisierte – Regierungseingriffe, begünstigt der technologische Fortschritt den freien Markt und damit die kommunale Selbstverwaltung.

Der freie Markt bietet uns bessere Möglichkeiten im Hinblick auf Koordination, Innovation und Liberalisierung. Das gilt auch für den Bereich der kommunalen Selbstverwaltung.

PositionLiberal

Positionspapiere des Liberalen Instituts der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit
Weitere Publikationen unter www.libinst.de

- [85] Immo H. Wernicke (2009)
**FINANZKRISE – KRISE DER AMTLICHEN STATISTIK?
KRITIK AN STAATLICHER BERICHTERSTATTUNG ZUR LAGE VON WIRTSCHAFT UND
FINANZMÄRKTEN IM KRISENJAHR 2008**
- [83] Jakob von Weizsäcker (2009)
**HOHER ZAUN UND ENGE PFORTE?
PRIORITÄTEN FÜR DIE EUROPÄISCHE MIGRATIONSPOLITIK**
- [81] Sibylle Laurischk (2009)
WIE LIBERAL SIND DIE DEUTSCHEN ZUWANDERUNGSREGELUNGEN?
- [80] Detmar Doering (2009)
RECHTSSTAAT UND WIRTSCHAFTLICHE FREIHEIT
- [79] Tom G. Palmer (2009)
ZWANZIG MYTHEN ÜBER MÄRKTE
- [77] Susanne Maria Schmidt/Olaf Steglich (2009)
**AUS GEGEBENEM ANLASS – ODER WARUM DIE ORDNUNGSPOLITIK DAS EINZIGE
HEILMITTEL FÜR DIE FINANZMÄRKTE IST**
- [76] Steffen Hentrich (2009)
IN GUTEN HÄNDEN? UMWELTSCHUTZ ALS STAATSAUFGABE
- [75] Detlef Parr (2008)
LEISTUNGSSPORT UND BREITENSPORT: GESELLSCHAFTLICHE AUFGABEN?
- [74] Reto Steiner (2008)
**GRUNDLAGEN UND KRITISCHE ERFOLGSFAKTOREN VON BENCH-MARKING IM
ÖFFENTLICHEN SEKTOR – DARGESTELLT AM BEISPIEL DER SCHWEIZ**
- [73] Gary Merrett (2007)
MARKTWIRTSCHAFT IN SCHULBÜCHERN
- [72] Thomas Straubhaar (2007)
EINWANDERUNGSLAND DEUTSCHLAND
- [71] Klaus Büniger (2007)
**ZUR EROSION DER MARKTWIRTSCHAFTLICHEN WIRTSCHAFTSVERFASSUNG
DER EUROPÄISCHEN UNION**
- [70] Peter A. Henning (2007)
ZUR INTERNATIONALISIERUNG DER DEUTSCHEN HOCHSCHULEN
- [69] Roland Vaubel (2007)
IDEEN ZU EINEM VERSUCH, DIE TÄTIGKEIT DES STAATES ZU BEGRENZEN
- [68] Otto Graf Lambsdorff (2006)
MEHR BETEILIGUNGSKAPITAL – MEHR MARKTWIRTSCHAFT
- [67] Rainer Erkens (2006)
ENTWICKLUNG KANN MAN NICHT KAUFEN
- [66] Eckhard Behrens (2006)
FÖDERALISMUSREFORM UND BILDUNGSPOLITIK
- [65] Thomas Volkmann (2008)
ARGUMENTE ZUR INHALTLICHEN AUSEINANDERSETZUNG MIT DER POLITIK DER LINKEN
- [64] Dirk Maxeiner/Michael Miersch (2005)
IST DIE LINKE NOCH LINKS?
- [63] Horst Wolfgang Boger (2005)
DAS DEUTSCHE SCHULSYSTEM: AM ABGRUND ODER IM AUFSCHWUNG?
- [59] Jürgen Morlok (2009)
ÜBER FREIHEIT, EIGENTUM UND DIE ZUKUNFT DER DEMOKRATIE
- [56] Thomas Lenk (2008)
REFORM DES DEUTSCHEN LÄNDERFINANZAUSGLEICHS – EINE UNENDLICHE GESCHICHTE?

**Dokumentationen zum Kolloquium
„Liberalismus und Kommunale Selbstverwaltung“,
18. September 2009**

[86] Fred E. Foldvary (2009)



**DIE PRIVATE BEREITSTELLUNG ÖFFENTLICHER GÜTER
VERGANGENHEIT UND ZUKUNFT DES KOMMUNALEN LIBERALISMUS**

[87] Robert Nef (2009)



**GEMEINDEAUTONOMIE, DIREKTE DEMOKRATIE UND
STEUERWETTBEWERB IN DER SCHWEIZ**

[88] Martin T.W. Rosenfeld (2009)



**FINANZIERUNG KOMMUNALER AUFGABEN
ÖKONOMISCHE PRINZIPIEN, MODERNE HERAUSFORDERUNGEN UND
INSTITUTIONELLE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN**

[89] Charles B. Blankart (2009)



**AUTONOMIEPRINZIP UND VERWALTUNGSPRINZIP
ZWEI ANSÄTZE EINER GEMEINDEORDNUNG**