

Vogt, Klaus

Article — Digitized Version

Ansätze für eine rentabilitätsorientierte Stadtentwicklung

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Vogt, Klaus (1968) : Ansätze für eine rentabilitätsorientierte Stadtentwicklung, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 48, Iss. 8, pp. 446-449

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/133874>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Ansätze für eine rentabilitätsorientierte Stadtentwicklung

Dr. Klaus Vogt, Hamburg*

Das spektakuläre Wirtschaftswachstum der Nachkriegszeit war von einer Reagglomeration der Bevölkerung und der Wirtschaft in den westdeutschen Städten begleitet. Die umfangreichen Kriegszerstörungen in diesen traditionellen Polen wirtschaftlicher Prosperität schufen die Möglichkeiten, aber auch die Notwendigkeit einer expansiven Stadtentwicklung. Wie vor allem in der Wohnungsbaupolitik deutlich wurde, vollzog sich der Expansionsprozeß nicht (bzw. kaum) im Sinne einer produktiveren Neugestaltung der Wohnungssubstanzen nebst ihren infrastrukturellen „environments“ in den unzerstörten Stadtgebieten. Denn hier wurden zum Teil sogar die notwendigen Ersatzeinvestitionen unterlassen. Vielmehr drängten die privaten und öffentlichen Investitionsmittel auf Kosten der Erneuerung in die Richtung einer quantitativen Angebotserweiterung durch Neubau. Deshalb haben die Altbaugebiete mit der Bedarfsentwicklung in quantitativer und qualitativer Hinsicht nicht Schritt halten können; ihr Funktionsniveau fiel gegenüber den Neubaugebieten relativ, in einigen Fällen sogar absolut ab. Entsprechend ist in den Altbaugebieten auch die größte Produktivitätsreserve der Städte zu vermuten.

GEGENSATZ ZWISCHEN KERN- UND RANDGEMEINDEN

Die konzentrische Stadterweiterung führte in den Stadtkerngebieten zunächst zu einer Vollbeschäftigung des Faktors Arbeit, dann zu einer Vollbeschäftigung der Flächenressourcen. Hieraus resultiert ein Wandel in den Wachstumsbedingungen zwischen Stadt und Umland und ein wachsender Interessengegensatz zwischen den Entwicklungsstrategien der Kern- und Randgemeinden.

* Der Verfasser dankt Frau Dr. Rehlen, Behörde für Wirtschaft und Verkehr, Herrn Roosch und seinen Mitarbeitern von der GEWOS sowie Herrn Baudirektor U. Zech, Baubehörde Hamburg, für viele Anregungen und konstruktive Kritik. Für den Artikel zeichnet der Verfasser jedoch allein verantwortlich.

Die Kerngemeinden wollen das „Auswandern“ der Wachstumsraten ins Umland verhindern, um das Entwicklungspotential zum Zwecke einer rentablen — vor allem arbeits- und flächenproduktiveren — Stadterneuerung einsetzen zu können. Die Umlandgemeinden dagegen unterlaufen diese Strategie in der Absicht, das sich nach außen verlagernde Wachstumspotential für ihre Stadterweiterungspläne auszunutzen. Der ungleiche Wettkampf spiegelt sich in der Kommunalstatistik wider¹⁾:

□ Seit 1961 wachsen die ordentlichen Einnahmen der kreisfreien Städte unterdurchschnittlich; die laufenden Ausgaben der Städte steigen dagegen im Vergleich zu den Einnahmen überproportional an. Der Investitionsspielraum hat sich dadurch überproportional verengt.

□ Die Bauausgaben der kreisfreien Städte lagen 1962 erstmals unter denen der kreisangehörigen Gemeinden und Landkreise, und zwar mit 5,21 DM je Einwohner. Dieses Defizit verschärfte sich bis 1966 kontinuierlich auf 78,92 DM pro Einwohner.

THEORIE DER STADTENTWICKLUNG

Die theoretischen Erklärungen dieser Entwicklung laufen mehr oder minder alle auf die Vermutung hinaus, daß die Finanzlage der kreisfreien Städte sich künftig weiter verschlechtert; dies vor allem aus drei Gründen:

□ Das zentrifugale Bevölkerungswachstum verschiebt den Zuwachs an Kaufkraft in das Umland und verlagert gleichzeitig das Wachstum tertiärer Servicefunktionen²⁾, bedingt durch deren begrenzten Einzugsbereich, in die Umlandzonen³⁾.

1) Vgl. B. Weinberger, Die Städte — Träger des Wachstums oder Quelle der Rezession?, in: Der Städtetag, Stuttgart 1967, H. 1, S. 1 ff.

2) Darunter fallen alle Dienstleistungsbetriebe, die — wie der Einzelhandel — überwiegend private Konsumbedarfe decken.

3) Vgl. K. Vogt, Die Exportfähigkeit von Dienstleistungen, Göttingen 1967, S. 87 ff.

□ Die Stadtzentren sind die Geburtsstätte sekundärer Gewerbebetriebe; im frühen Entwicklungsstadium sind sie auf die Führungsvorteile, die externen Ersparnismöglichkeiten angewiesen, die das Stadtzentrum dank vieler Arbeitsteilungsmöglichkeiten zwischen den hier ansässigen Betrieben bietet. Mit zunehmender Größe „internalisieren“ jedoch die sekundären Betriebe die externen Ersparnisse, d. h. sie verlagern die zwischenbetriebliche in eine innerbetriebliche Arbeitsteilung. Infolgedessen erhöht sich deren Flächenbedarf und verringert sich ihre Standortabhängigkeit vom Zentrum. Nachdem die Großstadt die Betriebe zur Leistungsfähigkeit herangezogen hat, ziehen sie ins Umland; die Umlandgemeinden sind Nutznießer des Ertrags, der das „Aufzugsergebnis“ der Großstadt ist.⁴⁾

□ Die Stadtzentren verzeichnen zwar ein überproportionales Wachstum tertiärer Managementfunktionen⁵⁾, besonders sichtbar in der Konzentration von Bürogebäuden im Stadtzentrum und schlagwortartig fixiert als „Trend zur Management-City“⁶⁾. Hierdurch entstehen aber u. a. schwerwiegende Verkehrsprobleme, weil im Stadtkern die Beschäftigtendichte und im Umland die Wohndichte steigt. Verständlicherweise wird deshalb der Verkehrssektor als besonders repräsentatives Beispiel progressiv steigender Infrastrukturauf- und -ausgaben im dicht bebauten Zentrum hervorgehoben⁷⁾.

Infolge der teilweisen Gegenläufigkeit der Tendenzen braucht sich der städtische Anteil am Wirtschaftswachstum zwar nicht unbedingt zu verringern. Um den Anteil aufrechtzuerhalten, sind aber — wie aus den drei Tendenzen hervorgeht — umfangreiche Strukturanpassungen seitens der öffentlichen Hand vonnöten, und zwar auf bebauten Arealen, die aufgrund der hohen Lebensdauer der Gebäudesubstanzen naturgemäß investitionshemmend wirken. Und hierauf beziehen sich die überwiegend pessimistischen Prognosen, denen zufolge die kommunalen städtischen Infrastrukturausgaben den Einnahmen davonlaufen: Das wachsende Kassendefizit verschärft das infrastrukturelle Ungleichgewicht zwischen Stadt und Umland, induziert weitere Dezentralisierungen der Wachstumsraten und engt damit den Handlungsspielraum der Städte zum Auffangen bzw. zur Umkehr dieser Entwicklung zunehmend ein.

REAKTIONÄRE REFORMBESTREBUNGEN

Der Erfolg einer Abwendung der sich zuspitzenden Stadt-Krise hängt zunächst von den Ergebnissen dreier

⁴⁾ Vgl. R. VERNON, *Metropolis 1985*, Cambridge (Mass.) 1960, S. 68 ff., 120 ff.

⁵⁾ Der Begriff kennzeichnet solche Dienstleistungsbetriebe, die leistungsmäßig überwiegend auf das produzierende Gewerbe ausgerichtet sind. Typische Beispiele sind Werbeagenturen, Großhandlungen und Unternehmensverwaltungen.

⁶⁾ Vgl. „Hamburg“, Stellungnahme zum Aufbauplan 1960. Gutachten der „Unabhängigen Kommission“, Hamburg 1967, S. 73.

⁷⁾ Vgl. W. J. BAUMOL, *Macroeconomics of Unbalanced Growth: The Anatomy of Urban Crises*, in: *American Economic Journal*, 1967, vol. 57, S. 415 ff.

Reformbestrebungen ab: der Finanzreform, der Verwaltungsreform und der Bodenreform, die den Kern des „Entwurfs des Städtebauförderungsgesetzes“ (EST FG) bilden. Von der Finanzreform erwarten die Städte eine Strukturumschichtung der öffentlichen Einnahmen derart, daß deren Einnahmenanteil überproportional erhöht wird, die einen überproportionalen Ausgabenzuwachs haben — und das sind vor allem die kreisfreien Städte. An die Verwaltungsreform knüpfen sich — aus dem Blickwinkel der Städte — die Hoffnungen auf eine Reduktion der Zahl der Gemeinden zugunsten ökonomisch optimaler Raumeinheiten und zugunsten einer damit notwendig verbundenen Reduktion der Orte, die als zentrale Orte ausgewiesen werden. Beides zusammen würde die Voraussetzungen für eine durch kommunale Egoismen unbeeinflusste stadtregionale Entwicklungsstrategie verbessern und so den oben genannten Interessengegensatz zwischen Kern- und Randgemeinden zum Vorteil aller Beteiligten abbauen.

Im günstigsten Fall wird durch die Finanzreform der Investitionsspielraum der kreisfreien Städte von der Einnahmenseite her erweitert und durch die Verwaltungsreform die Position der benachteiligten Städte im Wettkampf mit dem Umland um das Wachstumspotential gestärkt. Dem Bruch mit der Tradition, das Wachstumspotential sich konzentrisch und dispersiv „zersplittern“ zu lassen, ist dabei besondere Bedeutung beizumessen. Denn auf dieses „scattered growth“ ist es maßgeblich mit zurückzuführen, daß der Kumulation des städtischen Infrastrukturengpasses weder von der Bedarfsentstehungs- noch von der Bedarfsdeckungsseite her Einhalt geboten werden kann.

OBSTRUKTIONSRECHTE DER GRUNDEIGENTUMER

Letztlich muß jedoch noch ein weiteres Hemmnis rentabilitätsorientierter Stadterneuerung beseitigt werden, das sich in der mangelhaften Kooperation zwischen Privatwirtschaft und Kommunalwirtschaft zum Schaden beider manifestiert. Das Bundesbaugesetz hatte zum Ziel, die institutionellen Vorkehrungen für eine möglichst geordnete und reibungslose Stadterweiterung zu schaffen. Stadterneuerungsprobleme wurden dabei weitgehendst ausgeklammert. Für die kreisfreien Städte, die mittlerweile in die Erneuerungsphase eingetreten sind und deren zukünftiges Wachstum deshalb vom Erfolg einer rentabilitätsorientierten Flächenumwidmung auf bereits bebauten Flächen abhängt, rührt daraus ein unhaltbarer Zustand her. Die Nutzen der Flächenumwidmung haben sie nach geltender Gesetzgebung den Grundeigentümern auszuzahlen⁸⁾, die Umwidmungskosten müssen jedoch die

⁸⁾ In der Praxis spielt sich dieser Vorgang folgendermaßen ab: Dringen Sanierungs- bzw. Erneuerungsabsichten an die Öffentlichkeit, so wird in den betroffenen Gebieten der durch die Erneuerung geschaffene voraussichtliche Mehrwert spekulativ vorweggenommen. Das schlägt sich im Verkehrswert der Altbaugrundstücke nieder, und dieser bildet dann die Verhandlungsbasis für die Verkaufs- bzw. Enteignungsverhandlungen.

Kommunen tragen. Jeder Versuch, das Auseinanderfallen von Kostenträgern und Nutznießern zu reduzieren, scheitert ebenfalls an der geltenden Gesetzgebung. Denn in diesem Fall räumt sie den Grundeigentümern weitreichende Obstruktionsrechte ein. Mag deshalb die Stadterneuerung volkswirtschaftlich noch so rentabel sein, sie dürfte so lange über das Planstadium nicht hinausgelangen, wie den finanzschwachen Kommunen die Kosten aufgebürdet, aber der dadurch kreierte Mehrwert entzogen wird. Etwas überspitzt formuliert, ist es das Ziel des EStFG, eine rentabilitätsorientierte Stadterneuerung vor allem dadurch zu ermöglichen, daß die Kommunen aus der Verpflichtung entlassen werden, jede Erneuerungsmaßnahme mit einer Einkommensumverteilung zugunsten der Eigentümer von Grund und Boden zu erkaufen⁹⁾.

Alle drei Reformbestrebungen stehen also in einem engen Zusammenhang: Ohne Finanzreform bleibt das Erneuerungsbudget unter-optimal, Finanzreform ohne Verwaltungsreform ist gleichbedeutend mit einer Veräußerung der Mittel ohne zukunftsgerichte Entwicklungsstrategie. Finanz- und Verwaltungsreform ohne Städtebauförderungsgesetz schließlich ist gleichbedeutend mit einer rentabilitätsorientierten Entwicklungsstrategie, deren Mittel mehr in die Verhinderung der Rentabilitätssteigerung als zu deren Förderung investiert werden.

WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG ALS TAKTISCHES HILFSMITTEL DER ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Die drei Reformpläne enthalten zwar wesentliche Vorschläge darüber, wie die Stadterneuerung durch Senkung der Kosten, Erhöhung der Erträge und Straffung der erforderlichen Zeitspanne für die Durchführung rentabler gestaltet werden kann. Es bedarf jedoch großer Anstrengungen und großzügiger Interpretation, aus ihnen auch Ansätze dafür herauszulesen, wie im Einzelfall die Erneuerungsprojekte in eine Rangordnung nach ihrem Beitrag zur Rentabilitätssteigerung gebracht werden können. Erschien die Wirtschaftlichkeitsrechnung als taktisches Hilfsmittel zur Rentabilitätssteigerung in der Stadterweiterungsphase noch entbehrlich, so wird sie in der Stadterneuerungsphase immer dringlicher, schon deshalb, weil der EStFG die Ideenassoziation fördert, es käme vor allem darauf an, bausubstantiell veraltete Stadteile, vor allem Wohngebiete, zu erneuern und hierfür Kosten(!)- und Finanzierungsübersichten aufzustellen.¹⁰⁾

⁹⁾ Damit wird keiner Sozialisierung des Grundeigentums das Wort geredet, sondern vielmehr der im Grundgesetz Art. 13, Abs. 1, Satz 2 in Verbindung mit den Art. 20/28 verankerten, der Legislative auferlegten Verpflichtung, Art. 14 im Sinne der notwendigen Sozialbindung des Eigentums zu konkretisieren. Vgl. W. Z i n k a h n, „Voraussetzungen, Ziele und Maßnahmen für eine künftige Stadtentwicklungspolitik — Ziele der öffentlichen Hand“. Vortrag, gehalten am 2. 4. 68 in der Baubehörde Hamburg (Manuskriptvervielfältigung in Vorbereitung).

¹⁰⁾ Vgl. EStFG, § 12 Abs. 2, 20 in Verbindung mit H. S t e m m l e r, Wege zur Wirtschaftlichkeit einer städtebaulichen Sanierung, in: Der Städtetag, Stuttgart 1967, H. 5, S. 235 ff.

Abgesehen davon, daß auf stadtreionaler Basis in Übereinstimmung mit den Raumordnungsgesetzen von Bund und Ländern die Entwicklungsstrategien so konkretisiert werden müssen, daß feststeht, welcher Stadteil zukünftig welche Funktionen ausüben soll¹¹⁾, erfordert der Erneuerungsprojektvergleich auf der Grundlage von Wirtschaftlichkeitsrechnungen klare Zielsetzungen, aus denen der Begriffsinhalt „Rentabilität“ eindeutig, d. h. in quantitativ meßbaren Größen, hervorgeht. Daß und wie hier wesentliche Fortschritte erzielt werden können, soll im folgenden unter Berücksichtigung der vorliegenden Arbeitsergebnisse zum EStFG umrissen werden.

ZIEL „WOHNWERTSTEIGERUNG“

Angesichts der fortschreitenden Liberalisierung des Wohnungsmarktes und des in greifbare Nähe gerückten Endes des Wohnungsdefizits nimmt der Preis auf dem Wohnungsmarkt wieder zunehmend Wertindikator- und Steuerungsfunktionen wahr. Die Aussage muß jedoch eingeschränkt werden: Der Kaufpreis spiegelt einerseits die Zahlungsbereitschaft für die Wohnung, den Wohnungswert, wider, andererseits die Zahlungsbereitschaft für den Lagewert der Wohnung. Sieht man zunächst vom Lagewert ab, so begrenzt sich die Zahlungsbereitschaft bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt auf den Reproduktionswert der Wohnung, einschließlich der diskontierten jährlichen Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten¹²⁾. Dieser Anteil des Wohnungswertes am Kaufpreis läßt sich in jedem Einzelfall ermitteln.

Die Differenz zwischen Wohnungswert und effektiv gezahltem Kaufpreis drückt die individuelle Zahlungsbereitschaft für den Lagewert (Grundstückswert) aus. Im EStFG kommt die volkswirtschaftlich vertretbare Auffassung zum Ausdruck, daß der Lagewert überwiegend von Leistungen der Allgemeinheit und nicht des Grundeigentümers abhängt.¹³⁾ Der Lagewert ist deshalb als die individuelle Zahlungsbereitschaft für die Infrastruktur des jeweiligen Wohngebietes zu werten.

Das als richtig unterstellt, bedeutet: Erstes Ziel ist die Maximierung der Summe aller Nettowohnungswerte und Nettolagewerte im Erneuerungsgebiet.¹⁴⁾

¹¹⁾ Vgl. dazu H. J ü r g e n s e n, Geballte Dezentralisierung durch Einkaufsnebenzentren — Zielvorstellungen zur Stadtentwicklung, in: Raum und Siedlung, Stuttgart 1968, S. 143 ff.

¹²⁾ Die Mietzahlungsbereitschaft ergibt sich entsprechend aus der Umrechnung des Kaufpreises in jährliche (monatliche) Teilbeträge.

¹³⁾ Ebenso G. B o h n s a c k, Gesellschaft, Raumordnung, Grund und Boden, Karlsruhe 1967, S. 19.

¹⁴⁾ Die Diskussion um die Spekulationsgewinne und Planungsmehrwerte im Zusammenhang mit Umwidmungsabsichten der genannten Art läuft dabei auf die volkswirtschaftlich berechnete Forderung hinaus, den Grundeigentümern den Wohnungswertzuwachs und der öffentlichen Hand als designierter Interessensvertretung der Allgemeinheit den Lagewert zugestehen.

Die relativ starke Standortgebundenheit sekundärer und tertiärer Aktivitäten an urbanisierte Räume und die hier gegen Null konvergierende Verfügbarkeit „jungfräulicher“ Flächen drängen, genauso wie im Wohnsektor, in die Richtung wachsender Flächenumwidmungsaufgaben zum Zwecke produktiverer Flächennutzung. Auch hier ist die Knappheit kaum eine Folge mangelnder Baukapazität, sondern vielmehr ursächlich bedingt durch mangelndes Infrastrukturangebot. Deshalb bietet sich für die Konkretisierung dieses Zieles ebenfalls die Aufteilung der Zahlungsbereitschaft für Geschäftsgebäudewerte einerseits und Lagewerte andererseits an. Der Gebäudewert ergibt sich wiederum aus der Summe der Reproduktionswerte der Bausubstanz, einschließlich der diskontierten Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten. Und der Lagewert bildet die Differenz zwischen Gebäudewerten und effektiv gezahlten Kauf- bzw. Mietpreisen. Zweites Ziel ist also die größtmögliche Steigerung der Summe aus den Netto-Geschäftsgebäude- und -Lagewerten.

Entsprechend lautet für ein gemischtes Erneuerungsgebiet, das sowohl Wohn- als auch Arbeitsstättenfunktionen wahrnimmt, die komplexe Zielsetzung: Maximierung der Summe aller Wohnungs-, Geschäftsgebäude- und Lagewerte.

ZIEL „FREIZEIT- UND BILDUNGSWERT“

Um eine Vergleichbarkeit unterschiedlicher Erneuerungsprojekte nach Rentabilitäts Gesichtspunkten gemäß obiger Zielsetzung zu erreichen, bedarf es noch zwei weiterer Schritte, von denen einer unter der Rubrik der Freizeit- und Bildungswerte abgehandelt werden kann.

Man denke an zwei zu vergleichende Projekte A und B, wobei A eine Oberschule, B dagegen einen größeren öffentlichen Park vorsieht. Sowohl die Oberschule als auch der Park gehören zweifellos zu einem übergeordneten Planungsniveau. Ihre Kosten und Nutzen sind deshalb nicht den Teilprojekten A und B zuzurechnen. Die Vergleichbarkeit der Projekte ist also dadurch herzustellen, daß für A eine Alternative ohne Oberschule und für B eine Alternative ohne Park konstruiert und durchgerechnet wird. Die Alternativen sind dann nach Rentabilitäts Gesichtspunkten vergleichbar.

ZIEL „INFRASTRUKTURVERBESSERUNG“

Im Regelfall wird die Möglichkeit einer Rentabilitätsrechnung für Erneuerungsgebiete dennoch abgestritten, und zwar mit der Argumentation, man könne den Ertrag, der etwa aus der Ausstattung eines Wohn-

gebietes mit Spielplätzen, Altersheimen, lokalen Einkaufsfazilitäten, lokalen Sport- und Grünflächen, sowie den Ertrag, der aus einer Fixierung der Bebauungsmindest- und -höchstdichten herrührt, nicht objektiv ermitteln. Überdies lassen sich projektgebundene Folgeeinrichtungen solcher Art nicht wie jene unter „Freizeit- und Bildungswert“ angesprochenen aus der Rechnung „hinauskomplimentieren“, weil ja gerade sie den Lagewert im wesentlichen bestimmen. Den Gegenbeweis anzutreten, ist zweifellos nicht möglich.

Angesichts der Dringlichkeit der Rentabilitätsrechnung sollte jedoch deshalb der folgende Ausweg mit allem Nachdruck eingeschlagen werden. Die in § 12 EStFG angesprochenen Anforderungen an „gesundes“ Wohnen und Arbeiten sowie an die Sicherheit der Wohnenden und Arbeitenden sind bereits weitgehend zu Standardwerten konkretisiert worden.¹⁵⁾ Ihre Einhaltung wird den Bauträgern zur Auflage gemacht in der Annahme, daß nur so das an Marktdaten orientierte kurzfristige Rentabilitätskalkül der privaten Bauträger mit dem naturgemäß umfassenderen Rentabilitätskalkül hinsichtlich der Infrastrukturerschließung in Einklang gebracht werden kann. Die genannten Standardwerte müssen deshalb als Nebenbedingungen, unter denen die oben genannten Ziele zu verwirklichen sind, einbezogen werden. Sie grenzen den Handlungsspielraum ein, innerhalb dessen die privaten Bauträger die Wohnungs- bzw. Geschäftswerte maximieren können.¹⁶⁾

Der Nettonutzen der Standardwerte läßt sich zwar auf diese Weise nicht ermitteln. Trotzdem sind jedoch Rentabilitätsvergleiche möglich: Denn von zwei alternativen Projekten mit gleichen Nebenbedingungen ist offenbar jenes das rentablere, das den höchsten Nettowert gemäß obiger Zielfunktion ausweist. Auch Projekte mit unterschiedlichen Nebenbedingungen lassen sich vergleichen: Dazu müssen dann allerdings die abweichenden Nebenbedingungen des einen Projekts gegen die des anderen ausgetauscht, für das korrigierte Projekt eine neue Wirtschaftlichkeitsrechnung durchgeführt und das Resultat dieser Rechnung mit jenem des unkorrigierten Projekts verglichen werden.

Dem stehen keine unüberwindlichen Hemmnisse im Wege. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung kann also als taktisches Hilfsmittel einer rentabilitätsorientierten Stadterneuerung wesentliche Dienste leisten. Hiervon wird bisher in der Bundesrepublik praktisch kein Gebrauch gemacht. Ein Bruch mit dieser Tradition dürfte vielversprechend sein.

¹⁵⁾ Vgl. z. B. „Hamburg“, a. a. O., S. 42 ff.

¹⁶⁾ Im allgemeinen gilt: Je höher diese Standardanforderungen, um so höher wird zwar der Lagewert, um so geringer ist aber der privatwirtschaftliche Nutzungsspielraum, da die Differenz zwischen dem auf dem Markt erzielbaren Kaufpreis und dem Lagewert kleiner wird. Erfahrungsgemäß bedeutet deshalb eine Anhebung der Standardanforderungen eine Erhöhung der sog. „unrentierlichen“ kommunalen Ausgaben.