ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Eichhorn, Christoph; Sahm, Marco; Westermann, Frank

Article

Eine ökonomische Nachbetrachtung der Münchner Hochhausabstimmung

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:
Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Eichhorn, Christoph; Sahm, Marco; Westermann, Frank (2005) : Eine ökonomische Nachbetrachtung der Münchner Hochhausabstimmung, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 58, Iss. 01, pp. 40-

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/164136

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.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Eine ökonomische Nachbetrachtung der Münchner Hochhausabstimmung

Christoph Eichhorn, Marco Sahm und Frank Westermann*

Am 21. November 2004 haben sich die Münchner in einem Bürgerentscheid mit knapper Mehrheit dafür ausgesprochen, die Maximalhöhe für neue Hochhäuser auf 100 Meter zu begrenzen. Stark verkürzt hießen die Alternativen bei dieser Wahl: »Hochhäuser« oder »keine Hochhäuser«.[1] Aus ökonomischer Betrachtung greift diese Sichtweise zu kurz. Im Folgenden wird argumentiert, dass eine vernünftigere Fragestellung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu anderen Ergebnissen geführt hätte.[2]

Eine Befragung der Bürger ist im Prinzip sinnvoll. Unternehmen entscheiden sich bei der Planung ihrer Bauvorhaben – wie bei jeder anderen Investition – auf Basis einer betriebswirtschaftlichen Kosten-Nutzen-Analyse für die beste Alternative. Bei Bauvorhaben, die keine weiteren Beeinträchtigungen anderer nach sich ziehen, führt diese betriebswirtschaftliche Betrachtung auch zu einer aus gesamtwirtschaftlicher Sicht optimalen Lösung. Wenn jedoch bei der Entscheidung Beeinträchtigungen Dritter entstehen, wie zum Beispiel die Einschränkung des Alpenpanoramas durch die Gebäude im Süden Münchens, oder wenn eine allgemeine Präferenz für ein einheitliches Stadtbild unter den Bürgern existiert, unterschätzen die Firmen die »sozialen Kosten« ihrer Investition und tendieren zu leicht für den Bau eines Hochhauses. Sie berücksichtigen diese negativen externen Effekte nicht in ihren Kosten.

Das Problem einer Bürgerbefragung besteht aber darin, dass jeder einzelne Wähler den gesamtwirtschaftlichen Nutzen unterschätzt, wenn er gemäß seinen Präferenzen Vorteile, die ihm aus dem Bau individuell entstehen (z.B. modernes Stadtbild) abwiegt gegen die Nachteile (z.B. Beeinträchtigung des Alpenpanoramas). Hierbei berücksichtigt er nicht ausreichend den Nutzen, der der Firma und ihren Mitarbeitern aus dem Bau des Gebäudes entsteht. Es gibt also eine Verzerrung auf beiden Seiten.

Wie würde eine Bürgerbefragung aussehen, die diese Zusammenhänge berücksichtigt und das Gesamtwohl der Stadt und aller ihrer Bürger und Firmen widerspiegelt? Dies hängt vor allem davon ab, ob in der Ausgangssituation die Eigentumsrechte definiert sind. Geht man bei dem durchgeführten Bürgerentscheid davon aus, dass das »Recht auf freien Alpenblick« Eigentum der Münchner Bürger ist, so sieht das so genannte *Coase-Theorem*[3] eine theoretische Lösung des Konflikts in Verhandlungen zwischen Bürgern und Unternehmen über die Gebäudehöhe: Die Unternehmen leisten gegebenenfalls Entschädigungszahlungen an die Betroffenen. Wenn aus Sicht des Gemeinwohls für die Stadt der Bau der Häuser sinnvoll gewesen wäre, müsste es nach dem Coase-Theorem auch eine solche Verhandlungslösung geben.[4]

Da solche Verhandlungen in der Praxis offensichtlich nicht mit jedem Bürger einzeln geführt werden können, hätte sich ein zweistufiger Mechanismus angeboten, in dem die Stadtverwaltung nur als Vermittler auftritt: Zuerst befragt die Stadt die Unternehmen, wie viel sie für das Recht, die Hochhäuser zu bauen, an die Gesamtheit der Bürger zu zahlen bereit wären. Dies könnte zum Beispiel durch eine Auktion der Rechte zum Hausbau geschehen. Auf einer zweiten Stufe hätten die Wähler dann in einem Bürgerentscheid über die Offerte entscheiden können. Die Alternativen wären hierbei: »Hochhäuser plus Entschädigung« oder »keine Hochhäuser« gewesen.

Dieser Mechanismus hätte dazu beigetragen, die tatsächlichen Kosten (und Nutzen) der Errichtung von Hochhäusern offen zu legen und die negativen externen Effekte, die durch den Bau der Häuser entstehen, zu internalisieren. Im Nachhinein ist dies natürlich nicht mehr möglich.[5] Dennoch legt das knappe Abstimmungsergebnis (50,8% stimmten mit »Ja«) nahe, dass sich schon bei einer sehr kleinen Entschädigungszahlung der Unternehmen an die Stadtkasse eine Mehrheit für den Hochhausbau ausgesprochen hätte.

* Prof. Frank Westermann Ph.D. hat die Vertretung des Lehrstuhls für Finanzwissenschaft an der Ludwig-Maximilians-Universität München inne, Christoph Eichhorn und Marco Sahm sind wissenschaftliche Mitarbeiter.

1 Der Stimmzettel des Bürgerentscheids stellte folgende Frage:
»Sind Sie dafür, dass die Stadt München alle rechtlich zulässigen Maßnahmen ergreift, den Blick aus der Innenstadt auf die Alpenkette von weiterer Beeinträchtigung freizuhalten und deshalb die geplanten Hochhäuser »Isar-Süd« mit bis zu 148 Metern Höhe zu verhindern, den Münchner Osten von einem dort städtebaulich unverträglichen Hochhaus freizuhalten, und deshalb das geplante Hochhaus an der Hultschiner Straße mit 145 Metern Höhe zu verhindern und dass weitere Hochhäuser in München außerhalb des mittleren Rings nur dann gebaut werden, wenn sie stadtbildverträglich sind, sich in die Gesamtstadt und ins Stadtviertel einfügen sowie die Höhe der Frauentürme nicht überschreiten?«
Zur Beantwortung der Fragen standen darunter je ein Kästchen für »Ja« und »Nein« zur Verfügung.

2 Der erneute Streit über die Münchner Hochhauspolitik entzündete sich an zwei geplanten Objekten im Münchner Osten und Süden: Dort wollten der Süddeutsche Verlag (145 m) bzw. die Siemens-Niederlassung (bis zu 148 m) ihre über die Stadt verteilten Bürostandorte zusammenführen. Der Altoberbürgermeister Georg Kronawitter, SPD, (Münchner Oberbürgermeister 1978–1993), setzte sich, wie bereits im Jahr 2001, massiv gegen diese Hochhausbauten ein. Die von ihm unterstützte Initiative »Unser München« sammelte 34 000 Unterschriften und leitete damit einen Bürgerentscheid über die zukünftige Hochhausplanungen ein. Sämtliche Parteien des Münchner Stadtrates um Oberbürgermeister Christian Ude, SPD, befürworteten dagegen die geplanten Bauvorhaben.

3 Coase stammt von der University of Chicago und hat für seine Theorie unter anderem den Preis der Reichsbank von Schweden (»Nobel-Gedenkpreis für Wirtschaftswissenschaft«) erhalten.

4 Eine solche Lösung gibt es auch, wenn die Rechte zunächst bei den Firmen liegen. Ein Problem tritt nur dann auf, wenn diese Rechte nicht definiert sind.

5 Es hätte bereits vor der Detailplanung der Häuser durchgeführt werden müssen. Da mit der Planung der Gebäude selber bereits versenkte Kosten für die Unternehmen entstehen, würden sie ihre Zahlungsbereitschaft in der Auktion im Nachhinein zu hoch angeben. Eine alternative Planung würde zu einem späteren Zeitpunkt diese Kosten nochmals verursachen.