

POLYTECHNISCHE UNIVERSITÄT VON MADRID
Höhere Fachschule für Bauwesen



**Analyse des
Kapitalisierungsprozesses
im spanischen
Immobilienektor**

PROMOTIONSARBEIT

Eingereicht zur Erlangung des Doktorgrades von:

Alejandro Segura de la Cal

Diplom-Ingenieurin für Bauwesen Diplom-
Ingenieurin für Wirtschaft
Technischer Architekt

Master-Abschluss in Wirtschaftswachstum und nachhaltiger Entwicklung

**ORIGINALFASSUNG AUF SPANISCH, ÜBERSETZUNG VON
DEEPL UNGEPRÜFT**

Madrid, 2024



POLYTECHNISCHE UNIVERSITÄT VON
MADRID
Höhere Fachschule für Bauwesen

PhD in Technologischer Innovation im Bauwesen

Analyse des Kapitalisierungsprozesses im spanischen Immobiliensektor

Analyse des Kapitalisierungsprozesses des Immobiliensektors in Spanien

PROMOTIONSARBEIT

Eingereicht zur Erlangung des Doktorgrades von:

Alejandro Segura de la Cal

Hochschulabschluss in Gebäudetechnik (UPM)

Hochschulabschluss in

Wirtschaftswissenschaften (UNED)

Technischer Architekt (UPM)

Master in Wirtschaftswachstum und nachhaltiger Entwicklung (UCLM)

Unter der Leitung von:

Dr. Inmaculada Martínez Pérez Dr.

Antonio Martínez Raya

Madrid, 2024

Titel: Analyse des Kapitalisierungsprozesses im spanischen Immobiliensektor

Autor: Alejandro Segura de la Cal

Doktoratsprogramm: Doktorat in technologischer Innovation im Bauwesen

Betreuung der Dissertation:

Dr. Inmaculada Martínez Pérez Dr.

Antonio Martínez Raya

Externe Gutachter:

Dissertationstribunal:

Datum der Verteidigung:

Für die Gesellschaft in ihrem Streben nach Freiheit

Danksagung

Die hier vorgelegte Arbeit ist das Ergebnis des Beitrags zahlreicher Personen, die direkt oder indirekt dazu beigetragen haben, dass die Entwicklung von Kenntnissen, Kriterien und Sensibilitäten zu diesem Thema möglich war, und die über die notwendige Motivation und Zeit verfügten. Ich möchte all jenen danken, die dies ermöglicht haben, wobei ich diejenigen hervorheben möchte, die meiner Meinung nach einen besonderen Einfluss auf die Entwicklung des hier Vorgestellten hatten:

Zuallererst möchte ich meinen Direktoren Inmaculada Martínez und Antonio Martínez für ihr Vertrauen und ihre volle Unterstützung danken, ohne deren Anleitung es nicht möglich gewesen wäre, jeden Schritt in die richtige Richtung zu machen.

Ich möchte meinen Kollegen an der Universidad Politécnica de Madrid, der ETS de Ingeniería Aeronáutica y del Espacio und der Abteilung für Organisationstechnik, Betriebswirtschaft und Statistik, für ihr Vertrauen und ihre Geduld bei der Erleichterung meiner Forschungsarbeit und für die Einbringung ihres Wissens bei der Entwicklung von Ideen danken, mit besonderem Dank an Rafael González, Javier Espina und Gustavo Morales für ihre Beiträge. Ich möchte auch meinen Kollegen an der ETS de Edificación danken, die mich immer motiviert haben, meine Lehrberufung und mein Forschungsinteresse zu entwickeln, insbesondere Alfonso Cobo und Nuria Llauradó, die meine Lehrer waren, bevor sie meine Kollegen wurden.

Mein besonderer Dank gilt den Professoren der *La Sapienza* in Rom, die mich vom ersten Tag an in ihr Team aufgenommen haben und den Forschungsaufenthalt zu einer einzigartigen Erfahrung machten.

Mein besonderer Dank gilt den Unternehmern, die seit Beginn meiner beruflichen Laufbahn zu meinem Wachstum beigetragen haben, Eduardo de la Cal und meinen Kollegen bei UNIPYME, von denen ich Guillermo Marcos (†), Luis Cascales und Augusto de Castañeda ausdrücklich erwähnen möchte. Ich möchte auch Javier Moreno, Jorge Sierra, María González, Miguel Linera, Joao Matoso, Luis Alves Costa (†) und Pedro Alves Costa (†) danken, die es mir ermöglicht haben, Seite an Seite mit ihnen zu arbeiten, um unsere Unternehmensprojekte zum Erfolg zu führen, ausgehend von der Überzeugung, dass unternehmerischer Erfolg nur dann erzielt werden kann, wenn man der Gesellschaft einen Mehrwert bietet.

Meinen Freunden, insbesondere Ignacio Izaga, José Gismero und Antonio Gonzalez, die durch ständige Diskussionen zur Entwicklung der hier vorgestellten Ideen beigetragen haben.

Und schließlich meiner Familie, denn ich verdanke ihr alles, was ich bin. Meinen Eltern, Teresa und Jesús, meiner Schwester Teresa und meiner Frau Maria für ihre

Danksagung
grenzenlose Liebe.

Abstrakt

Die heutige Wirtschaft basiert auf der Existenz von zwei Produktionsfaktoren (PF) (Arbeit und Kapital), die die Beziehungen aller Menschen untereinander und mit der Umwelt bestimmen. Es handelt sich um eine Grundlage, die als zentraler Punkt des wirtschaftlichen Denkens, der Eigentumsrechte, des öffentlichen Handelns, der Unternehmensbuchhaltung oder der Nachhaltigkeit des Planeten fungiert, da sie die Behandlung der Elemente, die in der Wirtschaft interagieren, und die von ihnen erzielten Erträge definiert. Die Wirtschaft behandelt Kapital als etwas anderes als Arbeit, indem sie Elemente wie landwirtschaftliche Grundstücke, städtische Flächen, Minen, Kohlenwasserstoffvorkommen, Tiere, Gebäude, Maschinen, Software, Marken oder Patente als Vermögenswerte behandelt. Dabei handelt es sich um eine Reihe von Elementen mit unterschiedlichen Merkmalen, da diejenigen, die eine unbegrenzte Dauer haben, ebenso als Kapital behandelt werden wie diejenigen, die unbefristet sind, diejenigen, die Leben haben, und diejenigen, die träge sind, oder diejenigen, die durch menschliches Handeln geschaffen wurden, sowie die natürlichen Güter, die unabhängig vom Markt existieren.

Unter den Investitionsgütern stellt der Immobiliensektor den wichtigsten Vermögenswert in der heutigen Welt dar, denn er macht zwei Drittel des gesamten Vermögens in der Wirtschaft aus, einschließlich Wohnungen, Büros und Infrastrukturen. Es handelt sich um einen Sektor mit einzigartigen wirtschaftlichen Auswirkungen, da er ein unbestimmtes und knappes natürliches Gut wie Grund und Boden mit anderen Elementen wie Baumaterialien und der mit dem Bau verbundenen Arbeit kombiniert. Ihre Merkmale machen sie zu einer einzigartigen Anlageform, die die Rentabilitäts- und Risikomöglichkeiten der Märkte mit denen der Sicherheit und der Familie als Heim des Menschen verbindet. Immobilieninvestitionen gewinnen an Bedeutung in einem Kontext, in dem das akkumulierte Kapital der Gesellschaft ständig wächst, was zu einer Kluft zwischen den Wohnungspreisen und der individuellen Investitionskapazität der Bürger führt. Unter diesen Bedingungen hat die Marktfunktion Vorrang vor der Haushaltsfunktion, was erhebliche wirtschaftliche und soziale Auswirkungen hat.

Abstrakt

Die Arbeit beginnt mit einer Analyse des Kapitalisierungsprozesses des Immobiliensektors in Spanien, wobei das Konzept der Finanzialisierung, die Rolle der Regulierung und die Marktaktivität von Immobilien-Investmentgesellschaften untersucht werden. Die erzielten Ergebnisse führen zu einer Untersuchung der Beziehung zwischen diesen Elementen und dem RP der Wirtschaft als Grundlage des Systems. Auf der Grundlage der Untersuchung der RP wird eine neue Klassifizierung in Form von Raum, Träger Materie, Lebewesen, Arbeit und Kapital vorgeschlagen, die die Merkmale jedes einzelnen Elements auf der höchsten Aggregationsebene berücksichtigt. Diese Klassifizierung führt zu einer Neuformulierung der aggregierten Produktionsfunktion und zur Untersuchung der Auswirkungen auf verschiedene Aspekte der Wirtschaft, wie z. B. die finanzielle Darstellung der RP, ihre Verbindung mit den Haushalts- und Marktfunktionen, ihre Beziehung zur Nachhaltigkeit der Bedingungen auf der Erde und ihre Beziehung zum öffentlichen Handeln.

Die Ergebnisse zeigen, wie die Anwendung des oben vorgestellten Rahmenprogramms zu bedeutenden Veränderungen im Wirtschaftssystem führt, die den Zugang der Gesellschaft zu den Ressourcen der Natur begünstigen und die individuellen Anreize schützen, die Arbeit und Investitionen als Quelle der Schaffung von Wohlstand fördern. Dies ermöglicht eine Verbesserung der Effizienz- und Gerechtigkeitskriterien der Märkte unter den Bedingungen der Nachhaltigkeit und erleichtert gleichzeitig die De-Kapitalisierung des Wohnraums zur Verteidigung seiner Funktion als Heim für den Menschen.

Zusammenfassung

Die heutige Wirtschaft basiert auf der Existenz von zwei Produktionsfaktoren (Arbeit und Kapital), die die Beziehungen aller Menschen untereinander und mit der Umwelt bestimmen. Es handelt sich um eine Grundlage, die als zentraler Punkt des wirtschaftlichen Denkens, der Eigentumsrechte, des öffentlichen Handelns, der Unternehmensbuchhaltung oder der Nachhaltigkeit des Planeten fungiert, da sie die Behandlung der Elemente, die in der Wirtschaft interagieren, und die von ihnen erzielten Erträge definiert. Die Wirtschaft behandelt Kapital als etwas anderes als Arbeit, indem sie Elemente wie landwirtschaftliche Grundstücke, städtische Flächen, Minen, Kohlenwasserstoffvorkommen, Tiere, Gebäude, Maschinen, *Software*, Marken oder Patente als Vermögenswerte behandelt. Dabei handelt es sich um eine Reihe von Elementen mit unterschiedlichen Merkmalen, da Elemente, die eine unbegrenzte Dauer haben, ebenso als Kapital behandelt werden wie solche, die unbefristet sind, solche, die Leben haben, im Gegensatz zu solchen, die träge sind, oder solche, die durch menschliches Handeln geschaffen wurden, sowie natürliche Güter, die unabhängig vom Markt existieren.

Unter den Investitionsgütern stellt der Immobiliensektor den wichtigsten Vermögenswert in der heutigen Welt dar, denn er macht zwei Drittel des gesamten Vermögens in der Wirtschaft aus, einschließlich Wohnungen, Büros und Infrastrukturen. Es handelt sich um einen Sektor mit einzigartigen wirtschaftlichen Auswirkungen, da er ein unbestimmtes und knappes natürliches Gut wie Grund und Boden mit anderen Elementen wie Baumaterialien und der mit dem Bau verbundenen Arbeit kombiniert. Ihre Merkmale machen sie zu einer einzigartigen Anlageform, die die Rentabilitäts- und Risikomöglichkeiten der Märkte mit denen der Sicherheit und der Familie als Heim des Menschen verbindet. Immobilieninvestitionen gewinnen an Bedeutung in einem

Kontext, in dem das akkumulierte Kapital der Gesellschaft ständig wächst, was zu einer Kluft zwischen den Wohnungspreisen und der individuellen Investitionskapazität der Bürger führt. Unter diesen Bedingungen hat die Marktfunktion Vorrang vor der Haushaltsfunktion, was erhebliche wirtschaftliche und soziale Auswirkungen hat.

Zunächst wird der Prozess der Kapitalisierung des Immobiliensektors in Spanien analysiert, wobei das Konzept der Finanzialisierung, die Rolle der Regulierung und die Marktaktivität von Immobilieninvestmentgesellschaften untersucht werden. Die Ergebnisse führen zur Untersuchung der Beziehung zwischen diesen Elementen und den PFs der Wirtschaft als Grundlagen des Systems. Auf der Grundlage der Untersuchung der PFs wird eine neue Klassifizierung in Form von Raum, träger Materie, lebenden Dingen, Arbeit und Kapital vorgeschlagen, die die besonderen Merkmale eines jeden auf der höchsten Aggregationsebene berücksichtigt. Diese Klassifizierung führt zu einer Neuformulierung der aggregierten Produktionsfunktion und zur Untersuchung der Auswirkungen auf verschiedene Aspekte der Wirtschaft, wie z. B. die finanzielle Darstellung der PF, ihre Verbindung mit den Haushalts- und Marktfunktionen, ihre Beziehung zur Nachhaltigkeit der Bedingungen auf der Erde und ihre Beziehung zum öffentlichen Handeln.

Die Ergebnisse zeigen, wie die Anwendung der oben vorgestellten PFs signifikante Veränderungen im Wirtschaftssystem einleitet, die den Zugang der Gesellschaft zu den Ressourcen der Natur begünstigen und individuelle Anreize schützen, die Arbeit und Investitionen als Quelle der Wohlstandsbildung fördern. Dies ermöglicht eine Verbesserung der Effizienz- und Gerechtigkeitskriterien der Märkte unter den Bedingungen der Nachhaltigkeit und erleichtert gleichzeitig die Dekapitalisierung des Wohnraums zur Verteidigung seiner Funktion als Heim für den Menschen.

Sintesi

Die westliche Wirtschaft basiert auf der Existenz von zwei Produktionsfaktoren (Arbeit und Kapital), die die Beziehungen aller Menschen untereinander und zur Umwelt bestimmen. Diese Grundlage ist von zentraler Bedeutung für das wirtschaftliche Denken, die Eigentumsrechte, das öffentliche Handeln, die Rechnungslegung der Unternehmen oder die Nachhaltigkeit des Planeten, da sie die Behandlung der Elemente, die in der Wirtschaft zusammenspielen, und die von ihnen erzielten Erträge definiert. Die Wirtschaft betrachtet Kapital als etwas anderes als Arbeit und behandelt Elemente wie landwirtschaftliche Flächen, städtische Gebiete, Minen, Kohlenwasserstoffvorkommen, Tiere, Gebäude, Maschinen, Software, Märkte oder kleine Unternehmen als Vermögenswerte. Es handelt sich um eine Reihe von Elementen mit unterschiedlichen Merkmalen, denn diejenigen, die eine unbegrenzte Dauer haben, werden ebenso als Kapital behandelt wie diejenigen, die unbefristet sind, die ein Leben haben und diejenigen, die träge sind, oder diejenigen, die durch menschliches Handeln geschaffen wurden, sowie die natürlichen Güter, die unabhängig vom Markt existieren.

Unter den Investitionsgütern stellt der Immobiliensektor den wichtigsten Aktivposten der Weltwirtschaft dar, mit zwei Dritteln aller in der Wirtschaft vorhandenen Güter, unter denen Häuser, Büros und

Infrastruktureinrichtungen. Es handelt sich um einen Sektor mit einzigartigen wirtschaftlichen Auswirkungen, da er eine unbestimmte und knappe natürliche Ressource wie Grund und Boden mit anderen Elementen wie Baumaterialien und den für die Realisierung erforderlichen Arbeitskräften kombiniert. Ihre Eigenschaften machen sie zu einer einzigartigen Anlageform, die die Möglichkeiten der Rentabilität und des Risikos auf den Märkten mit denen der Sicherheit und der Familie als Lebensraum für den Menschen verbindet. Immobilieninvestitionen gewinnen vor dem Hintergrund einer kontinuierlichen Zunahme des von der Gesellschaft angehäuften Kapitals an Bedeutung, was zu einer Kluft zwischen den Wohnungspreisen und der individuellen Investitionskapazität der Bürger führt. Unter diesen Bedingungen überwiegt die Rolle des Marktes gegenüber der Familie, was erhebliche wirtschaftliche und soziale Auswirkungen hat.

Der Artikel geht von der Analyse des Kapitalisierungsprozesses des Immobiliensektors in Spanien aus und befasst sich mit dem Konzept der Finanzialisierung, der Rolle der Regulierung und der Marktaktivität von Immobilieninvestmentgesellschaften. Die erzielten Ergebnisse führen zur Untersuchung der Beziehung zwischen diesen Elementen und dem PF der Wirtschaft als Grundlage des Systems. Auf der Grundlage der Untersuchung der PFs wird eine neue Klassifizierung in Form von Raum, träger Materie, lebenden Ressourcen, Arbeit und Kapital vorgeschlagen, die die besonderen Merkmale jedes einzelnen auf der höchsten Aggregationsebene berücksichtigt. Diese Klassifizierung führt zur Neuformulierung der Aggregierten Produktionsfunktion und zur Untersuchung ihrer Auswirkungen auf verschiedene Aspekte der Wirtschaft, wie die finanzielle Darstellung der Berufsbildung, ihre Beziehung zu den Haushalts- und Marktfunktionen, ihre Beziehung zur Nachhaltigkeit der Bodenbedingungen und ihre Beziehung zu öffentlichen Maßnahmen.

Die Ergebnisse zeigen, wie die Umsetzung des oben vorgestellten Rahmenprogramms zu erheblichen Veränderungen im Wirtschaftssystem führt, die den Zugang der Gesellschaft zu den natürlichen Ressourcen begünstigen und die individuellen Anreize schützen, die Arbeit und Investitionen als Quelle der Schaffung von Wohlstand fördern. Auf diese Weise können wir die Effizienz- und Fairnesskriterien der Märkte unter nachhaltigen Bedingungen verbessern und gleichzeitig die Dekapitalisierung von Wohngebäuden unter Wahrung ihrer Funktion als Wohnraum für Menschen erleichtern.

Inhaltsübersicht

1. EINFÜHRUNG.....	1
1.1. Der Immobiliensektor in der Wirtschaft	4
1.2. Motivation.....	9
1.3. Forschungsprozess und Fragen.....	12
1.4. Zielsetzungen und Hypothesen.....	14
1.5. Methodik.....	15
1.6. Aufbau des Dokuments.....	17
1.7. Qualitätsindikatoren.....	19
1.7.1. Forschung.....	
1.7.2. Übertragung.....	
1.7.3. Verbreitung.....	20
1.7.4. Forschung Ausbildung.....	20
2. KAPITALISIERUNG DES IMMOBILIENSEKTORS.....	23
2.1. Einführung.....	24
2.1.1. Finanzierung.....	27
2.1.2. Finanzierung des Immobiliensektors.....	30
2.1.3. Immobilien-Investmentgesellschaften in Spanien.....	43
2.2. Methodik.....	44
2.3. Ergebnisse	46
2.3.1. Generierung von Shareholder Value in Finanzberichten	46
2.3.2. Auswirkungen auf die Immobilienvolatilität	55
2.3.3. Räumliche Verteilung des Angebots der SOCIMI in Spanien	58
2.4. Diskussion	
2.5. Schlussfolgerungen	66
3. DER HAUSHALT IM KAPITALISIERUNGSPROZESS	69
3.1. Einführung.....	70
3.2. Wohnungskapitalbestand in Spanien 2001-2022.....	71
3.2.1. Anstieg der Wohnungspreise 2001 - 2022.....	72
3.2.2. Zunahme des Wohnungsbestands 2001 - 2022.....	73
3.2.3. Erhöhung des Bestandes an Wohnkapital in Spanien	74
3.3. Die Alterung der Bevölkerung im Finanzialisierungsprozess	77
3.4. Kapitalisierung und der Mietvorzug.....	80
3.5. Schlussfolgerungen	81
4. DER BODEN IM KAPITALISIERUNGSPROZESS.....	83
4.1. Einführung.....	84

4.2. Methodik.....	86
4.3. Ergebnisse.....	88
4.3.1. Bodenpreis und kommunale Dimension.....	88
4.3.2. Bodenpreis und BIPpc.....	95
4.3.3. Die Komplexität der Ökonomie bei der Definition von Einkommen.....	97
4.3.4. Wert der von natürlichen und juristischen Personen erworbenen Grundstücke.....	98
4.3.5. Grundstückspreise und Wohneigentumsregelungen.....	100
4.4. Diskussion.....	103
4.5. Schlussfolgerungen.....	105
5. PRODUKTIONSFAKTOREN UND IHR EIGENTUM.....	107
5.1. Einführung.....	108
5.2. Historischer Rückblick auf die Produktionsfaktoren.....	112
5.3. Merkmale der klassischen Produktionsfaktoren.....	127
5.3.1. Kapitalisierung der Produktionsfaktoren.....	129
5.4. Formulierung der Produktionsfaktoren auf der Grundlage ihrer Merkmale.....	130
5.4.1. Raum.....	130
5.4.2. Inerte Materie.....	132
5.4.3. Die Lebewesen.....	133
5.4.4. Zusammenfassende Tabelle der Produktionsfaktoren.....	134
5.5. Das Eigentum an den Produktionsfaktoren.....	136
5.5.1. Eigentum am Raum.....	137
5.5.2. Eigenschaft der inerten Materie.....	139
5.5.3. Eigentum von Lebewesen.....	140
5.6. Die Kapitalisierung der Natur.....	141
5.7. Schlussfolgerungen.....	142
6. DIE PRODUKTIONSFUNKTION.....	145
6.1. Einführung.....	146
6.2. Reformulierung der Produktionsfunktion.....	151
6.3. Schlussfolgerungen.....	153
7. PRODUKTIONSFAKTOREN IM FINANZWESEN.....	155
7.1. Einführung.....	157
7.2. Klassische Produktionsfaktoren in Finanzberichten.....	160
7.2.1. Kapital in den Finanzausweisen.....	160
7.2.2. Der Produktionsfaktor Arbeit als Kapitalgut.....	160
7.3. Die Produktionsfaktoren der Natur in den Finanzberichten.....	162
7.3.1. Platz im Finanzbericht.....	164
7.3.2. Inerte Materie in Finanzberichten.....	166
7.3.3. Lebende Dinge in Finanzberichten.....	167

7.4. Bilanz der Produktionsfaktoren der Natur.....	167
7.4.1. Mieten aus den Produktionsfaktoren der Natur	169
7.5. Schlussfolgerungen	169
8. DER HAUSHALT BEI DEN PRODUKTIONSFAKTOREN.....	171
8.1. Einführung	172
8.2. Die Rechtspersönlichkeit der Produktionsfaktoren	175
8.2.1. Rechtspersönlichkeit auf dem Markt	176
8.2.2. Wertschöpfung für den Markt der juristischen Personen.....	177
8.3. Der Haushalt von Einzelpersonen	182
8.3.1. Eigentum an Räumen und deren Mieten	184
8.3.2. Entscheidungsproblem.....	186
8.3.3. Übergangsproblem	187
8.4. Beispiele für öffentliche Maßnahmen zur Bodenbehandlung.....	189
8.5. Auswirkungen auf den Immobiliensektor	191
8.6. Schlussfolgerungen	192
9. NACHHALTIGKEIT DER PRODUKTIONSFAKTOREN	195
9.1. Einführung	196
9.2. Intervention und Nachhaltigkeit der Nachfrage	199
9.3. Nachhaltigkeit bei der Inertstoffversorgung	200
9.3.1. Nachhaltige Versorgung vs. Interventionslösungen.....	202
9.3.2. Pfad der Nachhaltigkeit.....	203
9.4. Kriterien für die Marktschaffung.....	204
9.5. Nachhaltiges Wachstum.....	206
9.6. Schlussfolgerungen	208
10. POLITIK UND PRODUKTIONSFAKTOREN	211
10.1. Einführung	212
10.2. Effizienz und Gerechtigkeit	216
10.3. Einkommensschaffung, Intervention und Produktionsfaktoren	219
10.4. Schlussfolgerungen	225
11. NACHHALTIGES MENSCHLICHES HANDELN	227
11.1. Einführung	229
11.1.1. La Llanura Limited.....	230
11.2. Der Weg in die Freiheit	232
11.3. Marktwachstum und Wohlstand	237
11.4. Öffentliches Handeln bei den Produktionsfaktoren.....	238

11.4.1.	Die Erhaltung der Produktionsfaktoren der Natur	241
11.5.	Chancen und Risiken	243
11.5.1.	Die menschliche Entscheidung	245
11.5.2.	Umsetzung in Entwicklungsländern	246
11.6.	Entwicklungsziele	247
11.7.	Schlussfolgerungen	258
12.	SCHLUSSFOLGERUNGEN.....	259
12.1.	Schlussfolgerungen	259
12.1.1.	Beschränkungen.....	261
12.1.2.	Künftige Forschungslinien	262
12.2.	<i>Schlussfolgerungen (Englisch)</i>	264
12.2.1.	<i>Beschränkungen</i>	265
12.2.2.	<i>Künftige Forschungslinien</i>	266
BIBLIOGRAPHIE	1

Liste der Abbildungen

Abbildung 1: Forschungsprozess	12
Abbildung 2: Aufbau des Dokuments.	17
Abbildung 3: Finanzialisierung der Wirtschaft,	32
Abbildung 4: Entwicklung der Kapitalisierung von REITs in den USA	36
Abbildung 5: Anzahl der Unternehmen und Kapitalisierung von REITs in den USA	37
Abbildung 6: Kapitalisierung von REITs in der Welt.....	37
Abbildung 7: REIT-Größe nach Sektor.....	39
Abbildung 8: Darstellung des Bürgers in Bezug auf Investitionen und Konsum.....	43
Abbildung 9: Ausgewählte Finanzdaten von Merlin Properties,	51
Abbildung 10: Ausgewählte Finanzdaten von Inmobiliaria Colonial.....	52
Abbildung 11: Ausgewählte Finanzdaten von GMP Properties.....	52
Abbildung 12: Ausgewählte Finanzdaten von Testa Residencial	53
Abbildung 13: Ausgewählte Finanzdaten von Fidere Patrimonio	54
Abbildung 14: Ausgewählte Finanzdaten von Vivenio Residencial.....	55
Abbildung 15: Entwicklung der wöchentlichen SOCIMI-Auswahlpreise.....	56
Abbildung 16: Wöchentliche Kursentwicklung der SOCIMI-Aktie.....	57
Abbildung 17: Hauspreisindex (HPI)	58
Abbildung 18: Verteilung der Wohnungsportfolios der SOCIMI (1).....	59
Abbildung 19: Verteilung der Wohnungsportfolios der SOCIMI (2).....	60
Abbildung 20: Verteilung der Büros in den Portfolios der SOCIMI.....	61
Abbildung 21: Verteilung der Einkaufszentren in den Portfolios der SOCIMI.....	62
Abbildung 22: Entwicklung der Hauskaufpreise in Spanien	72
Abbildung 23: Entwicklung der Kapitalisierung des Wohnungsbestands in Spanien ...	76
Abbildung 24: Anzahl der vierteljährlichen Transaktionen mit umgekehrten Hypotheken in Spanien	79
Abbildung 25: Informationen über die Dynamik von Eigentums- und Mietwohnungen,	81
Abbildung 26: Für die Bodenpreiserhebung verwendete Kategorien und Datenquellen	87
Abbildung 27: Durchschnittliche Grundstückspreise in Euro pro Quadratmeter	89

Abbildung 28: Entwicklung der Grundstückspreise in Euro pro Quadratmeter.....	90
Abbildung 29: Darstellung der Grundstückspreise in Euro pro Quadratmeter.....	93
Abbildung 30: Geografische Darstellung der untersuchten Werte	94
Abbildung 31: Verhältnis des Preises pro Quadratmeter Land zum BIP pc	96
Abbildung 32: Verhältnis des wirtschaftlichen Komplexitätsindex zum BIP pc	97
Abbildung 33: Prozentualer Wert der Fläche der abgeschlossenen Transaktionen.....	98
Abbildung 34: Relativer wirtschaftlicher Wert der durchgeführten Transaktionen	99
Abbildung 35: Quadratmeterpreise für den Erwerb durch natürliche und juristische Personen	100
Abbildung 36: Alter und Haushalt.....	101
Abbildung 37: Eigentum und Preis	102
Abbildung 38: Jährliche Entwicklung der Energie aus Primärquellen	110
Abbildung 39: Darstellung der Struktur der traditionellen und exponierten Berufsbildung	136
Abbildung 40: Darstellung der Produktionsfaktoren in Form von Inputs	142
Abbildung 41: Lage der verschiedenen Kontengruppen gemäß dem Kontenplan	163
Abbildung 42: Vereinfachte Struktur des Jahresabschlusses eines Unternehmens.....	165
Abbildung 43: Funktionsdiagramm eines Unternehmens.....	177
Abbildung 44: Funktionsschema der Kapitalerträge aus Immobilien.....	180
Abbildung 45: Verteilung der Wohnungen nach Größe	187
Abbildung 46: Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage von Inertstoffen	202
Abbildung 47: Prozess der Reduzierung des Inertstoffangebots im Laufe der Zeit	204
Abbildung 48: Mieten aus Markterzeugung	205
Abbildung 49: Jährliche Entwicklung des Gini-Koeffizienten für ausgewählte Länder ..	214
Abbildung 50: Merkmale der verschiedenen Steuern und Einnahmen	224

Liste der Tabellen

Tabelle 1: Liste der Länder mit spezifischen Vorschriften für REITs.....	35
Tabelle 2: Sektoren, in denen Immobilieninvestmentfonds tätig sind	38
Tabelle 3: Zusammenfassende Tabelle der SOCIMI-Rechtsvorschriften	44
Tabelle 4: Liste der SOCIMI in Spanien.....	45
Tabelle 5: Erste zusammenfassende Tabelle ausgewählter finanzieller Variablen der SOCIMI	48
Tabelle 6: Zweite zusammenfassende Tabelle ausgewählter finanzieller Variablen der SOCIMI	49
Tabelle 7: Entwicklung der Immobilieninvestitionen von SOCIMI	49
Tabelle 8: Veränderung des Wertes des SOCIMI-Immobilienvermögens	50
Tabelle 9: Entwicklung der Wohnungskaufpreise in Spanien	73
Tabelle 10: Entwicklung des Wohnungsbestands in Spanien nach autonomen Regionen	74
Tabelle 11: Entwicklung der Kapitalisierung des Wohnungsbestands in Spanien.....	75
Tabelle 12: Preis pro Quadratmeter städtischer Grundstücke nach Gemeindegröße	88
Tabelle 13: Durchschnittliche Grundstückspreise in Euro pro Quadratmeter	90
Tabelle 14: Durchschnittliche Grundstückspreise in Euro pro Quadratmeter	92
Tabelle 15: Grundlegende Merkmale der klassischen Berufsbildung	128
Tabelle 16: Verteilung von PF-Land.....	134
Tabelle 17: Zusammenstellung der Rubriken des Abschreibungszeitraums	138
Tabelle 18: Berufsbildungsangebot in der Wirtschaft.....	143

Abkürzungen und Akronyme

ABS	<i>Asset-Backed Securities (ABS)</i>
CAGR	<i>Jährliche Gesamtwachstumsrate (Jährliche Gesamtwachstumsrate)</i>
CDO	<i>Besicherte Schuldverpflichtungen (Collateralised Debt Obligations)</i>
FP	Produktionsfaktor(en) (Die PF(s))
IRPF	Persönliche Einkommenssteuer Übertragungssteuer
ITP	Mehrwertsteuer Mehrwertsteuer
ITP	Organisation für die Zusammenarbeit Wirtschaftliche
VAT	Zusammenarbeit y die Entwicklung
OECD	<i>(Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung)</i>
	Allgemeiner Kontenplan
PGC	<i>Real Estate Investment Trust (Immobilien-Investment-Trust)</i>
REIT	
S	
SOCIMI	Immobilien-Investmentgesellschaft

Definitionen

- **Nachhaltiges menschliches Handeln:** ein Konzept, das auf dem österreichischen Subjektivismus in der Erforschung menschlichen Handelns in Verbindung mit der Suche nach statischen Kriterien der Nachhaltigkeit beruht.
- **Billion:** Es wurde das amerikanische Kriterium verwendet, wonach eine Billion gleich einer Milliarde ist. Eine **Billion** wird auf tausend Milliarden angewandt, eine Million auf eine Million.
- **Kapitalisierung der Natur:** Prozess, bei dem die Produktionsfaktoren Inerte Materie und Lebewesen als FP-Kapital betrachtet werden.
- **Marktschaffung:** der Prozess, durch den die Güter der Natur als Produktionsfaktoren in den Markt integriert werden.
- **Produktionsfaktoren (FP):** Faktoren, die für die Produktion von Gütern eingesetzt werden; sie werden in aggregierter Form verwendet, sofern nicht ausdrücklich erwähnt. Sein:
 - **FP-Klassiker:** Land (R), Arbeit (L) und Kapital (K).
 - **Vorgeschlagene Rahmenprogramme:** Raum (S), Inerte Materie (M), Lebende Dinge (B), Arbeit und Kapital.
 - **Natur VET:** Raum, träge Materie und lebende Dinge. Der Begriff primäre PF wird ebenfalls verwendet.

Lesen Sie "die PF" für den Singular und "die PFs" für den Plural.

- **Finanzialisierung:** der Prozess, durch den die Finanzmärkte stärker in das Funktionieren der Wirtschaft einbezogen werden. Die Definitionen der verschiedenen Autoren sind in Abschnitt 2.1.1 enthalten.
- **Produktionsfunktion:** wirtschaftliche Beziehung, die die Menge des erzeugten Produkts (abhängige Variable) in Abhängigkeit von den eingesetzten Produktionsfaktoren definiert. Die folgenden Produktionsfunktionen werden hauptsächlich verwendet:
 - **Klassisch:** $x=f(R, L, K)$
 - **Neoklassisch:** $x=f(L, K)$
 - **Vorschlag:** $x=f(S, M, B, L, K)$
- **Nachhaltiges Angebot:** Grenzwert des Verbrauchs eines PF, der mit der Grenze der nachhaltigen Produktionsmöglichkeiten verbunden ist, d. h. die Grenzmenge, die die Kriterien der Nachhaltigkeit und der Nicht-Nachhaltigkeit

Definitionen

trennt.

- **Nachhaltigkeit (statisch):** Erhaltung der gegenwärtigen Ökosystembedingungen für künftige Generationen.

- **Nachhaltigkeit (Dynamik):** kontinuierliche Veränderung des Gleichgewichts von Ökosystemen, unabhängig davon, ob sie auf natürliche oder vom Menschen verursachte Ursachen zurückzuführen ist.
- **Erde:** "Erde" wird zur Bezeichnung des "Planeten Erde", "FP Erde" oder "Erde" für den Produktionsfaktor und "Land" für die allgemeine Verwendung verwendet.

1. EINFÜHRUNG

Wohnen ist ein notwendiges Gut für den Menschen; es hat grundlegende Bedeutung für Fragen wie Sicherheit, Identität oder individuelle Entwicklung. Für einen Teil der Bevölkerung ist sie das Haupteigentum, für einen anderen Teil das Haupteinkommensziel. Insgesamt ist die Wohnung das größte soziale Gut und auch ein zivilisatorisches Gut, das zur Definition der Struktur und der Werte der Gesellschaft beiträgt. Aus all diesen Gründen ist es umso wichtiger, die Grundlagen zu verstehen, auf denen der Wohnungsmarkt aufgebaut ist.

Gegenwärtig fungiert Wohnraum als ein auf den Märkten verfügbarer Vermögenswert, der von allen Bürgern unter ähnlichen Bedingungen wie jeder andere erworben oder verkauft werden kann. Aufgrund ihrer zeitlichen Stabilität, ihrer geringen Liquidität und ihrer geringeren Volatilität ist sie eine Immobilie mit einzigartigen Merkmalen, die den Portfolios der Anleger Sicherheitskriterien verleihen kann.

Auf der ständigen Suche nach Anlagemöglichkeiten bietet der Immobilienmarkt neue Möglichkeiten, die Erwartungen an das Verhältnis zwischen Rentabilität und Risiko zu verbessern. Die Möglichkeit, Immobilien in liquide Vermögenswerte umzuwandeln und dabei ihre Stabilität zu bewahren, wird zu einem Weg, wie die Dynamik des Marktes an Immobilieninvestitionen teilhaben und Wohneigentum in eine neue Form der Einkommenserzielung verwandeln kann. Unter dieser Perspektive werden Wohnungen zu *Waren*, die unter Marktbedingungen konsumiert werden, eine Situation, die es ermöglicht, dass die Generierung von Mieteinnahmen zu einem Beitrag zum Einkommen der Länder wird, der sich positiv auf die politische Aktivität auswirkt.

Die oben beschriebene Situation findet ihren Platz in der bereits erwähnten Rolle des Wohnraums als Kapitalgut, das durch die Existenz eines gesellschaftlichen Konsenses über die Eigentumsrechte an diesem Gut gestützt wird. Die Betrachtung von Wohnraum als Kapitalgut wiederum findet Unterstützung in einer Wirtschaftswissenschaft, die ihre Forschungsanstrengungen auf Fragen im Zusammenhang mit Wirtschaftssystemen, Wettbewerbsbedingungen oder dem Wohlergehen der Bürger konzentriert und dabei meist eine Welt annimmt, in der sich zwei PF in Form von Arbeit und Kapital gegenüberstehen, während die Besonderheit von Grund und Boden als eine weitere Form von Kapital aufgenommen wird.

Dieser Kontext prägt eine Gesellschaft, die in den letzten zwei Jahrhunderten den höchsten Grad an menschlicher Entwicklung erlebt hat, indem sie Bevölkerungswachstum und einen beispiellosen allgemeinen Anstieg der Lebensbedingungen kombiniert und gleichzeitig die Ausweitung der Grenzen von Technologie und Wissen ermöglicht hat. Diese Entwicklung hat sich jedoch nicht gleichmäßig auf die gesamte Gesellschaft ausgewirkt, sondern vor allem auf einen Teil der Bevölkerung, während sich die Lebensbedingungen für andere nicht verschlechtert haben oder sogar noch verschlechtert wurden. So ist eine Situation des Elends zu beobachten, in der ein großer Teil der Bevölkerung keinen Zugang zu den Quellen des Lebensunterhalts hat, keine Rechte an dem von ihr bewohnten Raum besitzt, keinen Zugang zu den landwirtschaftlichen Quellen hat, die ihren Lebensunterhalt sichern, und über keinerlei Kapital verfügt - Bedingungen, die sich mit einer prekären Ausbildung verbinden, die ihre Möglichkeit erschwert, in einer komplexen Gesellschaft einen Beitrag zu leisten.

Die Suche nach Lösungen hat dazu geführt, dass sich über weite Strecken des 20. und zu Beginn des 21. Jahrhunderts zwei weitgehend gegensätzliche Wirtschaftsmodelle gegenüberstanden, die jedoch nicht in der Lage waren, eine umfassende Antwort auf die Bedürfnisse der Bürger zu geben. Der Kommunismus scheiterte an seiner mangelnden Menschenkenntnis, da dieses Modell den Einzelnen davon abhält, zum Wohl der Gesellschaft beizutragen, und gleichzeitig die Information als Entscheidungsmechanismus einschränkt, wenn nicht gar ausschaltet. Im Gegensatz dazu wird das Modell, das sich durchgesetzt und ein höheres Wohlstandsniveau erreicht hat, je nach Befürworter mit unterschiedlichen Namen bezeichnet. Es wird vor allem als neoliberal bezeichnet, da es die Globalisierung und das Profitstreben kritisiert, während es gleichzeitig als sozialdemokratisches Modell gilt, da die am weitesten entwickelten Staaten mit bis zu fünfzig Prozent des Jahreseinkommens in die Wirtschaftstätigkeit eingreifen. Es handelt sich um ein Modell, bei dem das Eigentum in seiner Maximierungsfunktion größtenteils in privater Hand ist, während die von ihm erwirtschafteten Renten für eine öffentlich-private Verteilung interveniert werden.

Alejandro Segura de la Cal

Repräsentation einer Gesellschaft, die heute ihren höchsten Ausdruck in der Rolle der Nationalstaaten und der internationalen Organisationen findet, die dafür sorgen sollen

die Verbesserung der Lebensbedingungen und das Streben nach dem Gemeinwohl für alle Bürger. Institutionen, die einen Teil des auf den Märkten produzierten Wertes nehmen und ihn für die von ihnen als notwendig erachteten sozialen Zwecke verwenden. In ihrer Rolle können sie die unmittelbare Wirkung haben, die Existenz von Gruppen von Menschen zu verbessern, aber gleichzeitig verändern sie die Anreize für menschliches Handeln in einem Ausmaß, das unmöglich zu bestimmen ist.

Dieser Kontext zeigt eine Gesellschaft, in der unternehmerisches Handeln und sogar die Schaffung von Reichtum von einem Teil der Bevölkerung als egoistisches Verhalten im Streben nach Profit angesehen wird, da man davon ausgeht, dass sie den Wert der Gesellschaft absorbieren, ohne die Beiträge zu würdigen, die dieselben Personen durch Dienstleistungen für die Bürger vom Markt aus leisten oder geleistet haben. Diese negative Betrachtung, zusammen mit der Steuerlast, die für das Streben nach dem so genannten Gemeinwohl zu zahlen ist, hält die Bürger davon ab, ihre Zeit und Ressourcen zu investieren.

Die oben beschriebene Situation und das Gefühl, dass es keine Antwort gibt, die die Lebensbedingungen der Gesellschaft verbessert, führen zu der Frage, ob die Grundlagen, auf denen unser Wirtschaftssystem beruht, die maximale Nutzung der Fähigkeiten aller Bürger ermöglichen. Eine Suche, bei der sich die hier gezeigte Arbeit auf die Definition der PF der Wirtschaft und ihre Darstellung auf dem Markt konzentriert hat.

Die Bewertung der Existenz einzigartiger Eigenschaften von Elementen, die demselben Produktionsfaktor (PF) zugeordnet sind, führt zu einer Neuformulierung desselben und somit zum Vorschlag einer neuen Produktionsfunktion für die maximale Aggregation der Wirtschaft. Die vorgeschlagenen Produktionsfaktoren: Raum, träge Materie, lebende Dinge, Arbeit und Kapital, weisen unterschiedliche Eigenschaften auf. Der Raum als ein in Form von Fläche oder Volumen gemessener Ort, auf dem sich die Wirtschaftstätigkeit entwickelt, die träge Materie, verstanden als alle nicht lebende Materie, die zur Deckung der Bedürfnisse und Präferenzen der Bürger verwendet werden kann, die Lebewesen als Grundlage des menschlichen Lebens und gleichzeitig als Partner in der Welt, die Arbeit der Menschen und die in Form von Kapital investierten Ersparnisse.

Die Formulierung von PFs ermöglicht es, die durch menschliches Handeln erzeugten Güter von den von der Natur angebotenen Gütern zu unterscheiden. Jeder PF weist somit Besonderheiten auf, die sich in dem ihm zugewiesenen Platz in der Buchhaltung widerspiegeln und die theoretischen Fragen des wirtschaftlichen Denkens in praktische Maßnahmen zur Definition des Marktes umsetzen.

Die Verknüpfung der PF, ihre praktische Beziehung zu den Märkten und die Abgrenzung der Eigentumsrechte entsprechend der Rolle des menschlichen Handelns ermöglichen es wiederum, die Existenz von Renten aus Naturgütern zu postulieren, deren Eigentum allen Menschen zusteht.

Bürger. Diese Überlegung ist darauf zurückzuführen, dass die von den Naturgütern Raum, Inerte Materie und Lebewesen erwirtschafteten Renten auf ihre ausschließliche Nutzung durch andere Bürger zurückzuführen sind. Eine Nutzung, die wiederum Unterschiede zwischen den PF aufweist, mit zeitlichen Beschränkungen oder dem Erlöschen der PF für Inerte Materie und Lebewesen, während der Raum eine Dauer hat, die als unbestimmt angesehen werden kann.

Das vorgeschlagene Modell sieht die Rolle des Marktes als effizienter Verteilungsmechanismus, die Definition von PFs auf der Grundlage ihrer einzigartigen Eigenschaften, die Vergütung von Faktoren nach natürlichen und menschlichen Handlungskriterien und die minimale Entscheidungsfindung unter Einbeziehung des Marktes vor. Elemente, die eine Angleichung zwischen den Kriterien der Effizienz, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit vorschlagen, die den Menschen in der Entwicklung der Zivilisation fördern.

Schließlich ist anzumerken, dass das Modell eine neue Vision des Konzepts der Kapitalisierung des Immobiliensektors vorschlägt, die zu einer besseren Verteilung des Raums sowie der übrigen Ressourcen beiträgt, die den Bürgern die Möglichkeit geben, ein Zuhause zu haben. In seiner Anwendung auf Spanien schafft es komparative Vorteile, die dazu beitragen, produktive Investitionen anzuziehen.

1.1. Der Immobiliensektor in der Wirtschaft

Immobilien sind der größte Reichtumsbestand der Gesellschaft, ein Reichtum, der in der Regel mit einer Berufung auf Dauerhaftigkeit verbunden ist und der für alle Formen menschlicher Aktivität grundlegend ist. Dazu gehören die Wohnung der Bürger, der Raum zum Lernen oder für die Gesundheitsfürsorge, die für die Entwicklung der Gesellschaft von grundlegender Bedeutung sind, aber auch die Infrastrukturen für Verkehrsmittel, Arbeit oder Freizeit, die für jede andere wirtschaftliche Tätigkeit genutzt werden. Die Kenntnis der Elemente, die die Organisation solcher Immobilien in der Wirtschaft bestimmen, ist für ihr ordnungsgemäßes Funktionieren, ihre Verteilung und ihr Wachstum unerlässlich.

Unter allen Immobilien sticht die Rolle des Immobiliensektors in seiner Funktion als Wohnraum für die Bürger hervor. Wohnraum hat in jeder Volkswirtschaft einen hohen Stellenwert, unabhängig davon, ob es sich um teure, neu errichtete Gebäude auf dem neuesten Stand der Technik oder um überfüllte, mit einfachen Mitteln errichtete informelle Behausungen handelt, in denen in vielen Teilen der Welt keine Spur von Fortschritt zu erkennen ist, wobei die Grundstückspreise die Hauptdeterminante für das Wachstum der Wohnungspreise sind (Knoll et al. 2017)¹.

¹Sie zeigen, dass mehr als 80 % des Anstiegs der Hauspreise zwischen 1950 und 2012 auf den Anstieg der Grundstückspreise infolge der Grundstücksknappheit zurückzuführen ist.

Diese Bedeutung des Wohnens hat die öffentliche Hand immer wieder dazu veranlasst, in das Funktionieren der Märkte einzugreifen und eine breite Palette von Maßnahmen² zu fördern, die Aspekte wie die Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus, die Preisfestsetzung (Hayek 2022)³, die Wohnbauförderung und Subventionen (Laffaire & Tucac 2021) (OECD 2021) oder den Erwerb von Wohnraum durch die öffentliche Hand umfassen. Maßnahmen, die darauf abzielen, die Lebensqualität bestimmter Gruppen zu verbessern, sind in der Regel mit Bedingungen der Bedürftigkeit verbunden, für die das natürliche Funktionieren der Märkte unter den politischen Kriterien der entsprechenden öffentlichen Behörde schiedsgerichtet wird. Es ist anzumerken, dass diese Schiedsfunktion nicht statisch, sondern tendenziell permanent ist, was bedeutet, dass die Märkte nach ihrer Umsetzung neuen Regeln unterworfen sind, auf deren Grundlage die Wirtschaftsakteure Entscheidungen treffen und neue dynamische Gleichgewichte erreicht werden (Hayek 2022).

Dies bedeutet, dass bei der Suche nach einem Gleichgewicht politische Entscheidungen auf dem Immobilienmarkt das Anreizsystem des Marktes verändern, indem sie Aspekte wie das Angebot an Wohnraum, die Entwicklung, Renovierung oder Sanierung für den Besitz sowie die Verfügbarkeit und die Bedingungen für die Vermietung verändern (Berger et al. 2020)⁴. Kurz gesagt, Veränderungen der Rentabilitäts- und Risikoerwartungen des Immobiliensektors verändern die relative Attraktivität von Immobilien im Vergleich zu anderen Märkten und damit die Bedingungen für Investitionen in sie.

Da Immobilien als eine Reihe von Elementen betrachtet werden, die auf einer einzigen Fläche gebaut werden, und in der Regel mit einer hohen Arbeits- und Kapitalintensität verbunden sind, handelt es sich um Vermögenswerte mit besonderen Merkmalen: Sie haben im Allgemeinen einen hohen Wert im Vergleich zu anderen Investitionen der Bürger, sie sind mit einem niedrigen Liquiditätsniveau verbunden (Kotova & Zhang 2021)⁵, was bedeutet, dass ihr Wert nicht mit Sicherheit bestimmt werden kann und hohe Transaktionszeiten erforderlich sind. Sie unterliegen häufig wichtigen Vorschriften (Azpitarte 2018)⁶ sowie der Zahlung von Steuern, sowohl auf ihren Kauf und Verkauf als auch auf ihre

² Siehe den königlichen Erlass 42/2022 vom 18. Januar, der den Jugendmietgutschein und den staatlichen Plan für den Zugang zu Wohnraum 2022-2025 regelt, der als kurzfristige Ziele die Erleichterung des Zugangs zu Wohnraum für Gruppen wie Bürger mit geringeren Mitteln, Vertriebene, besonders schutzbedürftige Personen, Obdachlose, Opfer geschlechtsspezifischer Gewalt oder Jugendliche vorsieht; hinzu kommen langfristige Ziele wie die Erhöhung des Angebots an Sozialwohnungen und erschwinglichen Mietwohnungen sowie an Notunterkünften.

³ p. 399 - 402

⁴ p. 318, indem sie die Ergebnisse vorübergehender fiskalpolitischer Maßnahmen im Immobiliensektor untersuchten, deuten auf die Existenz positiver Ergebnisse hin: "Ein stabiler Nachfrageschock auf dem Markt beschleunigte wahrscheinlich die Umverteilung leerstehender Wohnungen aus den Portfolios institutioneller Investoren und Banken und aus den unverkauften Beständen von Hausbauern in die Hände von höherwertigen und möglicherweise eingeschränkten

Erstkäufern von Wohnungen".

⁵ Ihre Ergebnisse auf globaler Ebene mit besonderem Augenmerk auf den US-amerikanischen Markt lauten: "*Die implizite Auswirkung eines zusätzlichen Monats auf dem Markt sind also 5 % höhere Preise*".

⁶ Teil IV, siehe Kap. XX "Bauqualitätsnormen", Kap. XXVI "Die wirtschaftlichen Kosten der Einhaltung der Bauvorschriften".

Leasing oder durch einfachen ^{Besitz}⁷. Diese Besonderheit des Sektors bedeutet, dass jede Änderung des Gleichgewichtsniveaus sehr langfristige Auswirkungen auf die Definition des neuen Marktgleichgewichts hat.

Auf der ständigen Suche nach der Rentabilität ihrer Investitionen schlagen die Märkte ständig Innovationen in allen Bereichen vor, in denen sie die Möglichkeit dazu haben. Auf diese Weise innovieren sie durch verschiedene Techniken, wie z.B. solche, die zur Verbesserung des Kauf- und Verkaufsprozesses beitragen, solche, die die Sicherheitsbedingungen bei der Vermietung der Immobilie verbessern, oder solche, die den Komfort der Wohnungen erhöhen, allesamt Verbesserungen, die eine Rendite erzielen, indem sie eine Dienstleistung anbieten, die von den Eigentümern geschätzt wird (Siniak 2020).

Im Gegensatz dazu gibt es eine andere Innovationslinie, die auf die Eigentumsverhältnisse abzielt und die ihre Leistung nicht so sehr durch das Angebot einer spezifischen Dienstleistung, sondern durch die Veränderung der Eigentums- und Mietbedingungen im Immobiliensektor erzielt. Hier stechen zwei Linien hervor, die in letzter Zeit viel Aufmerksamkeit erregt haben. Erstens die Entwicklung einer spezifischen Gesetzgebung für Immobilien-Asset-Management-Gesellschaften mit dem Ziel, den Markt mit Liquidität zu versorgen. Die Gesetzgebung, die die steuerlichen Bedingungen für die Einkünfte aus Immobilien bestimmter Gesellschaftstypen ändert, die dank der Erfüllung bestimmter rechtlicher Bedingungen bevorzugte Steuersätze erhalten. In diesem Bereich sind die *Real Estate Investment Trusts* (SOCIMI) zu nennen, die eine Anpassung des 1960 in den Vereinigten Staaten entstandenen Modells der *Real Estate Investment Trusts* (REITs) für Spanien darstellen (Aalbers 2016). Zweitens gibt es Innovationen, die darauf abzielen, dem Markt Liquidität zu bieten, und zwar durch Modelle der *Tokenisierung von Vermögenswerten*, die alternative Wege der Beteiligung an Immobilienvermögen durch intelligente Verträge ermöglichen, die den Kauf oder die Mietpreisbildung vereinfachen (Sazandrishvili 2019).

Diese Innovationen offenbaren ein Übertragungsverhalten von Immobilien von Einzelpersonen auf juristische Personen mit dem Ziel, ihre Nutzung zu maximieren (Charles 2019) (Wijburg 2021). Dadurch werden Vermögenswerte, die traditionell weniger von den Finanzmärkten abhängig waren, zu neuen finanzierten Vermögenswerten, über die durch den Kauf von Anteilen an den Holdinggesellschaften Zugang zu Eigentum und Einkommen besteht. Ein Thema, das sich mit dem Anliegen einiger akademischer Forschungen über den Prozess der Finanzialisierung der Wirtschaft (Mader et al. 2020) sowie dessen kombinierte Wirkung mit der Globalisierung der Finanzmärkte deckt.

Alejandro Segura de la Cal

⁷Beispiele sind die "Impuesto de Transmisiones Patrimoniales" auf Kauf und Verkauf, die Einkommens- oder Körperschaftssteuer je nach Rechtspersönlichkeit des Inhabers oder die "Impuesto sobre Bienes Inmuebles" auf der Grundlage des Besitzes.

Märkte und Neoliberalismus (Aalbers & Christophers 2014), der als Definition des aktuellen Wirtschaftsmodells gilt, in dem die Rentabilität für die Aktionäre zum Hauptziel allen wirtschaftlichen Handelns wird.

Die Entwicklung hin zu diesen Innovationen kann als natürliches Ergebnis der Entwicklung der Märkte angesehen werden, denn wir befinden uns in einer Situation, in der der globale Kapitalstock mit höheren Raten wächst als die erzielten Renditen (Piketty 2014)⁸. Unter diesen Bedingungen werden Immobilienanlagen, die traditionell mit niedrigeren Renditen verbunden sind, für die Finanzmärkte vergleichsweise attraktiver.

All dies führt jedoch nicht zu einem allgemeinen Erwerb von Immobilienvermögen, sondern zu selektiven Investitionen, die eng mit bestimmten Gemeinden mit überdurchschnittlichen Mieten oder bestimmten Nutzungen verbunden sind (Méndez 2021)⁹, sowie mit bestimmten Sektoren, die auf diese Rentabilitätserwartungen reagieren. Dies bedeutet, dass die Finanzialisierung des Immobiliensektors nicht so sehr als eine drastische Veränderung, sondern als ein langwieriger Prozess gesehen wird, dessen positive und negative Aspekte bekannt sein müssen (Duménil & Lévy 2006)¹⁰.

Das Problem der Finanzialisierung von Immobilien ergibt sich aus der Übertragung von Immobilienvermögen auf juristische Personen. Eine Übertragung, die der Suche nach den besten Möglichkeiten entspricht, sie rentabel zu machen (García-Lamarca 2020). In einer Welt, in der ein und derselbe Besitz in den Händen von natürlichen oder juristischen Personen unterschiedliche Besteuerungs- und Rentabilitätsbedingungen aufweist, ist die Steuerpolitik zu einem entscheidenden Faktor bei der Festlegung der Verteilung der Vermögenswerte in der Gesellschaft geworden. Die Rolle des öffentlichen Sektors wird in der Regel mit dem Vorhandensein von Marktversagen verteidigt (Cuadrado et al. 2010)¹¹, das es abzumildern gilt, während er gleichzeitig aus Gründen wie Willkür oder Ineffizienz seines Handelns kritisiert wird (Mises 2021)¹². Ein öffentlicher Sektor, der von der Verwaltung von Werten nahe 10 % des BIP zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf Werte von etwa 40 % und 50 % am Ende des Jahrhunderts in entwickelten Volkswirtschaften gestiegen ist.

Wirtschaftliche Grundlagen der Finanzialisierung

Ein grundlegendes Element des Finanzialisierungsprozesses ist die Konzeption von Immobilien als Kapitalvermögen, d. h. als Anlagevermögen, das in der Bilanz eines Unternehmens erscheint.

⁸Kap. I, S. 51-88

⁹ Documents d'Anàlisi Geogràfica 2021, Bd. 67/3, S. 450: "[...] Investmentfonds, die ab 2013 in den spanischen Immobilienmarkt eintraten, um einen großen Teil ihrer Aktivitäten auf große städtische Gebiete und touristische Küstengebiete zu konzentrieren, die als rentabler und weniger risikoreich gelten".

¹⁰ Kap. II, S. 17-41

¹¹ Kap. II, S. 32

¹² Kap. XXVII, S. 845

Institutionen. Die Lage eines jeden Vermögenswertes in den Vermögenswerten ist mit bestimmten Eigentumsbedingungen verbunden, wobei die Rentabilität das entscheidende Kriterium für die Beurteilung der Eignung seines Besitzes ist. Das Eigentum an Grund und Boden und an allem, was darauf gebaut ist, stellt ein grundlegendes Problem des wirtschaftlichen Denkens dar, da es natürliche Elemente, die dem menschlichen Handeln vorausgehen, mit anderen verbindet, die von der Wirtschaft in ihrer Investitionsrolle entwickelt wurden. Obwohl diese Frage des Bodeneigentums traditionell eine Quelle der Diskussion im ökonomischen Denken war (Marshall 1920) (Grotius 1925) (Harvey 1982) (Proudhon 1983) (George 2012), wurde es schließlich als grundlegendes Element der Wirtschaft akzeptiert, indem seine Rolle an den Rand der ökonomischen Debatte gedrängt wurde und es durch Regelungen wie *Buchhaltungspläne* in das Funktionieren der Gesellschaft einbezogen wurde¹³.

Die Darstellung von Immobilien als Immobilienvermögen impliziert die Fähigkeit jedes Menschen, einen Teil des Planeten privat und auf unbestimmte Zeit zu besitzen und ihn unabhängig zu nutzen oder in einen wirtschaftlichen Verwertungsprozess einzubinden. In jedem Fall kann er die Knappheit seines Eigentums ausnutzen, während er auf dessen Aufwertung wartet (Harvey 2012), die sich aus einer Zunahme der Bevölkerung in der Umgebung des Vermögenswertes, einer Zunahme der Komplexität der Wirtschaft (George 2012) oder sogar einer Verbesserung der relativen Investitionsbedingungen im Vergleich zu anderen bestehenden Vermögenswerten ergeben kann. Unabhängig von der Bestimmung des Eigentümers ist die Gesellschaft von der Nutzung des Vermögens ausgeschlossen, ebenso wie von jeglichem Einkommen oder Wertzuwachs, den es generieren kann.

Diese Kombination von Elementen - in Form von Grund und Boden als klassischem Produktionsfaktor in der Wirtschaft sowie Immobilienkapital in der Darstellung seiner gegenwärtigen Nutzung - zeigt ein Ungleichgewicht zwischen Konzepten und Rechten, bei dem Rechte in Bezug auf ihre tatsächlichen Auswirkungen auf das wirtschaftliche Funktionieren Vorrang haben. Die Investitionsentscheidung basiert bei Immobilien auf denselben Risiko-Rendite-Kriterien (Fisher 1907) wie bei anderen Vermögenswerten; sie wird zu einem Problem der Ressourcenallokation auf dem Markt unter unternehmerischem Handeln, das von (Kirzner 2011)¹⁴ zusammengefasst wird.

Unter diesen Bedingungen ist es nicht nur notwendig, die Auswirkungen der Finanzialisierung des Immobiliensektors zu untersuchen (Aalbers 2016) (Sawyer 2022), sondern auch die wirtschaftlichen Grundlagen, die diesen Finanzialisierungsprozess motivieren, zu untersuchen, indem man mit dem

Produktionsfaktor Boden beginnt und seine Verwendung in der Wirtschaft auf der Grundlage seiner einzigartigen Merkmale untersucht.

¹³ Siehe IAS40: "International Accounting Standard Nr. 40 Investment Property".

¹⁴ Kap. S. 327, "Preise, Gewinne und die Reallokation von Ressourcen", S. 327, "Preise, Gewinne und die Reallokation von Ressourcen".

1.2. Motivation

Die vorliegende Arbeit ist das Ergebnis eines Analyseprozesses, der auf der Grundlage meiner bisherigen Erfahrungen im Jahr 2020 mit dem Ziel begann, das Verhalten von Immobilieninvestitionen in Spanien zu untersuchen und dabei vor allem die Auswirkungen der bestehenden Regulierung und des technologischen Fortschritts auf den Wohnungsbestand und die Preise für spanische Wohnungen zu definieren. Der Forschungsprozess und mein Interesse an den wirtschaftlichen Grundlagen, auf denen die Forschung basiert, haben mich jedoch dazu veranlasst, nach und nach Fragen zu formulieren und Antworten vorzuschlagen, die einen wesentlich größeren Umfang haben als ursprünglich erwartet.

In dieser Entwicklung betrachte ich den Satz "Du wirst nichts haben und du wirst glücklich sein"¹⁵ als einen Wendepunkt bei der Suche nach den Grundlagen, die die Welt und die Beziehungen zwischen den Menschen formen, wobei ich mein Interesse an der wirtschaftlichen Welt betone. Es ist ein Satz mit großen menschlichen Implikationen, in Bezug auf ein Element, das ich als einen der wichtigsten Wünsche eines jeden Menschen betrachte, nämlich ein Zuhause zu schaffen, auf dem er sein Leben aufbauen kann.

Wir haben es mit einem Satz zu tun, der zwei Hauptelemente enthält: erstens das Konzept der Eigentumsrechte, das unter dem Gesichtspunkt, dass, wenn ein Bürger nichts haben kann, wer es hat, der Staat, die Unternehmen, unabhängig davon, wer der Eigentümer ist, zu einem zu analysierenden Element wurde. Der zweite Teil, die Erwartung von Glück als etwas Gegebenes und außerhalb des menschlichen Handelns jedes Einzelnen. Zwei Elemente, die das Ergebnis der Auferlegung eines Gesellschaftsmodells zu sein scheinen, das in ein neuartiges Umfeld mit Verbindungen zu kommunistischen Erfahrungen oder seiner Widerspiegelung in Orwells "1984" eingeordnet werden könnte, die aber dennoch einzigartige Implikationen aufweisen.

Gleichzeitig ist es ein Satz, der in einem anderen Kontext geäußert wurde als noch vor Jahrzehnten, denn wir leben in einer sozialkapitalistischen Welt, in der sich praktisch alle Vermögenswerte in privater Hand befinden, in der aber gleichzeitig die öffentlichen Verwaltungen in die erzielten Einkommen eingreifen, um eine Reihe von sozialen Dienstleistungen anzubieten, die das ausmachen, was als Wohlfahrtswirtschaft bezeichnet wird. In den am weitesten entwickelten Ländern sind die Bestände (Kapital) in privater Hand, während die Ströme (Einkommen) in der Regel zu gleichen Teilen zwischen öffentlichen und privaten Maßnahmen aufgeteilt werden.

¹⁵ Der Satz "Sie werden nichts besitzen und glücklich sein" taucht als Zusammenfassung des Artikels von (Auken 2016) vom 12. November mit dem Titel "Willkommen im Jahr 2030. Ich besitze nichts, habe keine Privatsphäre, und das Leben war

noch nie besser" als Teil der Veröffentlichungen des Weltwirtschaftsforums.

Betrachtet man den Satz in seinem Umfeld, so ergibt sich ein Modell mit historisch neuartigen Implikationen, da es den Anschein hat, dass "Sie" als Bürger "nichts haben werden", sondern dass es ein anderer privater Akteur sein wird, der die Güter besitzt und Ihnen deren Nutzung anbieten kann, während gleichzeitig ein öffentlicher Sektor gezeigt wird, der garantiert, dass "Sie glücklich sein werden". Darüber hinaus wird all dies nicht als eine Zumutung für die Gesellschaft dargestellt, sondern als das Ergebnis einer natürlichen Entwicklung, in der alles Eigentum in die Hände derjenigen übergeht, die es maximal nutzen können, während der Bürger sich von den Zwängen des Besitzes befreien kann zugunsten dessen, was als Freiheit verstanden werden könnte, zu nutzen, was immer er braucht und wann immer er es braucht. Wer könnte sich unter diesen Bedingungen einer Welt verweigern, in der wir das Eigentum abschaffen und effizientere, gerechtere und nachhaltigere Bedingungen für die gesamte Gemeinschaft der Menschen erreichen.

In diesem Fall wäre die oben erwähnte natürliche Evolution der Tatsachen bereits in vollem Gange, was man daran erkennen kann, dass wir uns von unnötigen materiellen Elementen befreien. Man braucht keine Schallplatten zu haben, weil man Musik im Internet hört, man braucht keine Bücher zu haben, weil man sie online liest, man braucht kein Auto zu haben, weil man eines in Sekundenschnelle mieten kann, man braucht keine Küche zu haben, weil man das Essen, das man haben möchte, in "seinem Haus" zubereiten kann, man kann also praktisch alles loswerden und hat es gleichzeitig zur Hand, wenn man es braucht. Bei all dem, was man loswerden kann, erscheint die Wohnung als letztes Glied in der Kette. In einer dynamischen Welt, in der man nicht weiß, wo man leben wird, gibt es nichts Besseres, als sich von den Bindungen des Eigentums zu befreien und überall auf dem Planeten einen Platz zu haben. Unter dieser Beschreibung der Situation scheint es sogar ratsam, die Zukunft zu akzeptieren: "Du wirst nichts haben und du wirst glücklich sein".

Eine Zukunft, die jedoch erhebliche Risiken für das Leben der Menschen und den Zusammenhalt der Gesellschaft birgt. Die Umwandlung des Eigentums der Bürger in Finanzvermögen ermöglicht ein unbeständiges Leben, bringt aber auch Unbeständigkeit ins Leben. Bei der Verleihung der Juan de Mariana 2023 Awards wies Anxo Bastos darauf hin, dass *"nicht alles, was wir wollen*

ist gut für die Gesellschaft. Finanziell kann es sinnvoller sein, in einer Mietwohnung zu leben als in einer Mietwohnung.

Eigentum. Aber Eigentum schafft ein Gefühl der Verwurzelung ¹⁶. Die Entwicklung hin zu einer Gesellschaft, in der die Bindung an das Eigentum verschwindet, in der alles zu einem einfachen Problem des Konsums und des Beitrags zum BIP des Landes wird, wirft nicht nur Probleme der Volatilität auf, sondern wird durch moralische Fragen und die Gestaltung der Gesellschaft, die wir aufbauen wollen, noch verstärkt. Unter

Alejandro Segura de la Cal

traditionellen Bedingungen haben die Menschen die Möglichkeit, ein echtes Vermögen aufzubauen, um mit den auftretenden Komplikationen fertig zu werden.

¹⁶ In der Rede, die er als Empfänger des "Juan de Mariana Award 2023" des "Juan de Mariana Institute" beim "Freedom Dinner" am 2. Juni 2023 hielt.

aufzutreten. Jeder ist für das, was er besitzt, verantwortlich, für dessen Pflege und Erhaltung sowie für die Bewahrung, um es an die nächsten Generationen weiterzugeben. Angesichts dessen führt eine Situation, in der man außer Aktien und Unternehmensanteilen nichts besitzt, zu mehr Unsicherheit und Unordnung im Leben der Menschen und damit zu einem Modell, das Konsum gegenüber Sparen belohnt.

Auf der Suche nach Antworten auf all die Fragen, die ich mir im Laufe dieses Forschungszeitraums gestellt habe, lohnt es sich, die Untersuchung der Grundlagen der österreichischen Schule der Wirtschaftswissenschaften in ihrem Verständnis des menschlichen Handelns hervorzuheben. Die Achtung der Kriterien der Freiheit und der Gegenseitigkeit als Grundlage für die Entwicklung einer komplexen Gesellschaft, in der alle Bürger ermutigt werden, die Tätigkeiten auszuüben, die sie für vorteilhaft halten. Gleichzeitig wurde die Beschäftigung mit dem Werk Henry Georges in seiner Analyse des Bodens als Grundlage sozialer Güter, die nicht durch menschliches Handeln erzeugt wurden und unter denen ein absolutes Eigentumsrecht nicht möglich ist, zum Gegenpol, der die Überlegungen widerlegte, die er ursprünglich für gut befunden hatte.

All dies hat zur Entwicklung einer Studie beigetragen, die sich ständig weiterentwickelt und bei der es aufgrund des Umfangs des Themas und der Wechselbeziehungen mit anderen Disziplinen notwendig war, einen Schlussstrich zu ziehen und dieses Dokument zu schließen. Das Ergebnis, das von der anfänglichen Konzeption der Forschung her völlig unerwartet war, wird von einem akademischen Standpunkt aus auf der Suche nach Antworten angegangen, unter besonderer Berücksichtigung des Konzepts des menschlichen Handelns, des Beitrags zu einem besseren Zusammenleben der Menschen mit der Umwelt, in der wir leben, und der Anerkennung der Nutzung von Gemeingütern zur Verbesserung der Gesellschaft.

Ich möchte die Worte von (Mill 1971) hervorheben:

"Die Wirkung der Gewohnheit zur Vermeidung von Zweifeln an den Verhaltensregeln, die die Menschheit aufstellt, ist so groß, dass man es in diesem Bereich nie für nötig gehalten hat, Gründe anzugeben, weder für andere noch für sich selbst" ¹⁷.

In Bezug auf diese Aussage könnte man meinen, dass die Gesellschaft, die an solide wirtschaftliche Grundlagen gewöhnt ist, die großen Fragen, die im 19. Jahrhundert immer wieder gestellt wurden, beiseite geschoben hat. Jahrhundert immer wieder gestellt wurden, beiseite geschoben. Die Zweifel an den Eigentumsverhältnissen der Wirtschaftsfaktoren sind neuen Fragen anderer Art gewichen, die eine wichtige Rolle bei der Untersuchung von Wirtschaftssystemen oder Interventionen spielen.

¹⁷Das Werk "Über die Freiheit", geschrieben 1859, S. 11.

Die öffentliche Politik, die zur Entwicklung der Wohlfahrtsökonomie beiträgt, geht im Allgemeinen von früheren Schlussfolgerungen zu den Grundlagen der Wirtschaft aus.

Auf der Suche nach einem besseren Zugang der Bürgerinnen und Bürger zur Wohnung ist die vorliegende Arbeit schließlich zur Untersuchung dieser Grundlagen der Wirtschaftswissenschaft zurückgekehrt.

1.3. Forschungsprozess und Fragen

Die oben beschriebene Situation stellt ein breites Forschungsfeld dar, das vom Konzept der Finanzialisierung des Immobiliensektors ausgeht, sich aber im Laufe der Zeit weitgehend in die Untersuchung wirtschaftlicher Fragen, die den Immobilienproblemen selbst zugrunde liegen, entwickelt hat. Abbildung 1 fasst den Forschungsprozess und den Hauptstrang der Arbeit zusammen.

Zu Beginn der Arbeit wurde die Dynamik der Finanzialisierung der Wirtschaft mit der Zunahme der Liquidität in Verbindung mit der Entwicklung von Anlagelösungen untersucht, die die Beteiligung am Eigentum an Wohnungen und anderen Immobilien für kleine Beträge ermöglichten. Zu diesem Zeitpunkt zielte die Hauptforschungsfrage darauf ab, die Auswirkungen der Finanzialisierung auf den Zugang der Bürger zu Wohnraum zu bestimmen.

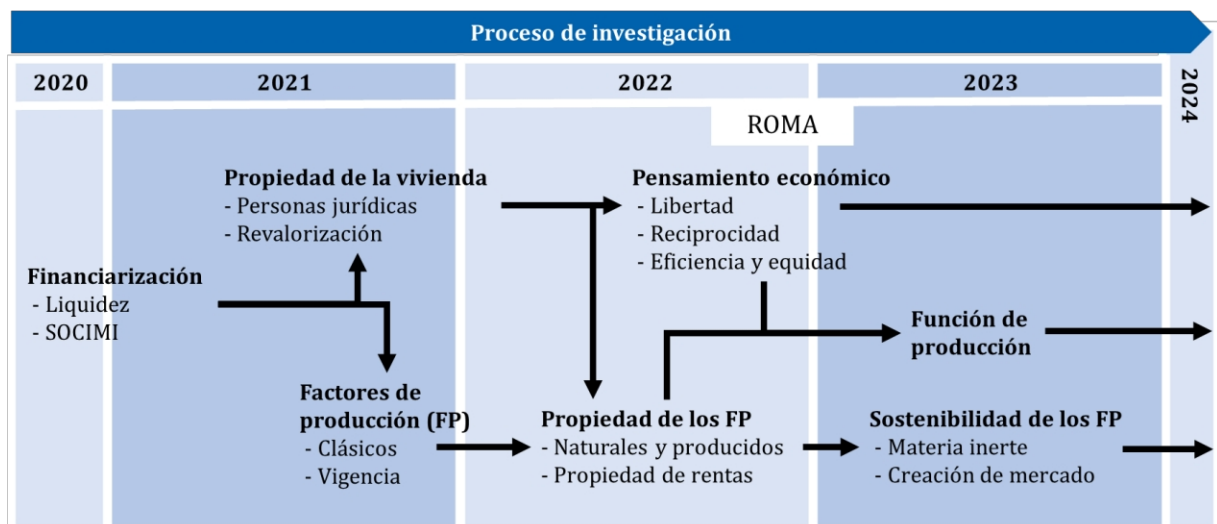


Abbildung 1: Forschungsprozess. Darstellung des Forschungsprozesses während des gesamten Studienzeitraums, einschließlich der Hauptthemen von Interesse und ihrer Hauptabhängigkeit von früheren Analysen. Quelle: eigene Ausarbeitung.

Ausgehend von der Feststellung, dass das Eigentum an juristischen Personen ein entscheidendes Element im Prozess der Finanzialisierung darstellt, ist es von Interesse, die

Immobilieigentum im Wohnungsbau, verbunden mit der Rolle der Neubewertung von Immobilienvermögen als eine Form der Gewinnerzielung, ohne einen Wert für die Gesellschaft zu schaffen.

Die Betrachtung des Eigentums an sämtlichen Immobilien, ihr Erscheinen auf der Aktivseite der Bilanz oder die Auswirkungen der Neubewertung führen zusammen mit der Betrachtung der Probleme des Zugangs zu Wohnraum und der Analyse der informellen Siedlungen zur Untersuchung der wirtschaftlichen Grundlagen, auf denen das Wirtschaftssystem, in dem wir leben, beruht. Die Analyse der klassischen PF in Form von Boden, Arbeit und Kapital führt mich dazu, Unterschiede zwischen ihrer Formulierung, ihrer Verwendung und den Eigenschaften der Elemente, aus denen sie sich zusammensetzen, zu beobachten. Es ist schwierig, natürliche Elemente wie fossile Brennstoffe, Ackerland oder Nutztiere eindeutig den PF zuzuordnen, ebenso wie ein Gebäude in Bezug auf den Boden, auf dem es steht. Dies wirft die Frage auf, ob die klassische PF-Klassifikation als Grundlage für die Definition des Wirtschaftssystems noch gültig ist. Die Fragen zur Klassifizierung von PF betreffen auch die Betrachtung ihres Eigentums und ihrer Mieten. Angesichts der Koexistenz von PF, die von menschlichem Handeln abhängig sind, und solchen, die unabhängig sind und nicht produziert wurden, beruhen ihre Eigentumsbedingungen für die Bürger auf unterschiedlichen Ausgangspunkten, die analysiert werden müssen.

Die Immobilienfrage wird hier von einer wirtschaftlichen Frage überlagert, die jedes sektorale Ergebnis bedingt und die weitaus umfassendere Themen als die ursprünglich vorgeschlagenen umfasst. Die Verortung aller analysierten Aspekte in der Entwicklung des wirtschaftlichen Denkens ermöglicht eine Gegenüberstellung der Ideen, die jeden der bisher gemachten Fortschritte unterstützen oder widerlegen. In diesem Zusammenhang wird analysiert, wie die in Bezug auf wirtschaftliche Effizienz und Gerechtigkeit definierten PF durch das so genannte Marktversagen beeinflusst werden. Ebenso wie ihre Beziehung zu den Kriterien der Freiheit der Bürger unter den Bedingungen der Gegenseitigkeit.

Die isolierte Betrachtung aller Konzepte erforderte eine Formulierung der Produktionsfunktion der Wirtschaft, in der die verschiedenen Elemente anhand ihrer gemeinsamen Merkmale eindeutig identifiziert werden konnten. Darin wurde die Bestimmung der Grundlagen für die Festlegung der Bedingungen für die Schaffung eines nachhaltigen Marktes für die PF der Gesellschaft untersucht.

Letztlich stellt sich die Frage nach der Durchführbarkeit der vorgeschlagenen Themen in der heutigen Welt. Vor allem im Hinblick auf die Schwierigkeit, dies mit der Einhaltung von Verträgen zu vereinbaren, die unter den derzeitigen Bedingungen auf dem Markt geschlossen werden. Außerdem stellt sich die Frage nach der Möglichkeit,

zu einer einvernehmlichen Definition der Bedingungen für die Schaffung eines Marktes zu gelangen. Zum Abschluss des letzten Zeitraums

Die Arbeitsgruppe stellte die Frage, wie es mit der Umsetzung der vorgebrachten Ideen weitergehen soll.

Unter den oben beschriebenen Bedingungen lassen sich die in der Arbeit formulierten Forschungsfragen wie folgt zusammenfassen:

- F1: Wie wirkt sich die Finanzialisierung auf die Möglichkeiten der Menschen aus, Zugang zu Wohnraum zu erhalten?
- F2: Welchen Stellenwert hat das Wohnen unter den Produktionsfaktoren in der Wirtschaft?
- F3: Gibt es eine Homogenität der Merkmale der Produktionsfaktoren?
- F4: Welche Merkmale ermöglichen eine Definition von Produktionsfaktoren mit maximaler Aggregation?
- F5: Ist es möglich, Fragen der Effizienz, der Gerechtigkeit und der Nachhaltigkeit durch eine Neuformulierung der Produktionsfaktoren, ihrer Eigentumsverhältnisse und der Verteilung ihrer Renten in Einklang zu bringen?

1.4. Zielsetzung und

Hypothesen Zielsetzung:

Das von Anfang an erklärte Gesamtziel (OG) des Dokuments ist es, einen Beitrag zu leisten zur

die Untersuchung der Bedingungen, die den Bürgern den Zugang zu einer Wohnung erleichtern, vorzugsweise zu einer Wohnung, die sie als ihr Zuhause betrachten können. Aus diesem allgemeinen Ziel haben sich weitere neue Ziele ergeben, die jedoch seine Bedeutung für die Entwicklung der Arbeit nicht geschmälert haben.

Die spezifischen Ziele waren:

- SO1: Untersuchung der Auswirkungen der Finanzialisierung auf den Zugang zu Wohnraum
- SO2: Analyse des Verhältnisses zwischen Grundstückspreisen und Aspekten wie der Bevölkerungskonzentration und der Komplexität der Wirtschaft.
- SO3: Identifizierung der gemeinsamen Merkmale der Produktionsfaktoren.
- SO4: den Einsatz von Produktionsfaktoren mit Nachhaltigkeitskriterien in Beziehung setzen.

- SO5: Beitrag zur Untersuchung des Verhältnisses zwischen Effizienz und Effektivität in der Wirtschaft.

Hypothese:

Als allgemeine Hypothese (HG) der Arbeit wird davon ausgegangen, dass es möglich ist, Bedingungen zu schaffen, die den Bürgern den Zugang zu Wohneigentum im Vergleich zur derzeitigen Situation erleichtern.

Die spezifischen Hypothesen lauteten:

- H1: Die Finanzialisierung erschwert den Zugang zu Wohneigentum.
- H2: Die Klassifizierung der klassischen Produktionsfaktoren fasst Elemente mit unterschiedlichen Merkmalen in derselben Kategorie zusammen.
- H3: Es ist möglich, eine nachhaltige Wirtschaft zu erreichen, indem die Produktionsfaktoren durch Marktmechanismen verteilt werden.
- H4: Es ist möglich, eine Definition der Produktionsfaktoren zu finden, die gleichzeitig zur Verbesserung der Effizienz und der Gerechtigkeit beiträgt.

1.5. Methodik

Bei der Entwicklung der Arbeit wurde ein gemischter methodischer Ansatz verfolgt, bei dem qualitative und quantitative Techniken zusammen eingesetzt wurden, wobei die für jeden Abschnitt und jeden spezifischen Fall am besten geeigneten Techniken ausgewählt wurden.

Der Prozess der Kontextualisierung des Prozesses der Finanzialisierung des Immobiliensektors in Spanien erforderte eine systematische Arbeit zur Zusammenstellung von Daten der wichtigsten Unternehmen und Institutionen. Daten, die aufgrund der Typologie der Unternehmen öffentlich zugänglich sind und über das Internet abgerufen werden können, jedoch in unterschiedlichen Formaten und in verschiedenen Archiven und Dokumenten vorliegen. Für diese Zusammenstellung wurden statistische Daten in verschiedenen Formaten verwendet.

- Öffentliche Einrichtungen wie ^{INE18}, ^{Eurostat19} und ^{Notare20} liefern hauptsächlich Zeitreihen zu den wichtigsten Größen mit allgemeinen Auswirkungen auf die Wirtschaft.
- Private Verbände wie ^{Nareit21} sowie Beratungs- und ^{Consultingfirmen22} veröffentlichen sektorale Berichte über die Leistung ihrer Unternehmen, von denen Querschnittsdaten in größerem Umfang verfügbar sind.

¹⁸ Siehe unter "Instituto Nacional de Estadística": "Encuesta de condiciones de vida" und "Encuesta continua de hogares".

¹⁹ Siehe unter "Eurostat" Informationen aus "Housing statistics".

²⁰ Siehe "Statistisches Informationszentrum des Notariats" für seine "Hauptstatistiken" über Hypotheken.

²¹ Siehe 'National Association of Real Estate Investment Trusts' web: reit.com/data-research

²² Siehe "Worldwide Real Estate Investment Trust (REIT) Regimes", veröffentlicht im Juni 2021 unter "pwc.com/REIT". Siehe

Auch der Artikel "Non-traditional commercial Real Estate: Capitalizing on the REIT opportunity" wurde 2011 in

- Unternehmen, die Informationen über die finanzielle Leistungsfähigkeit bereitstellen, wie Yahoo Finance oder Google Finance, präsentieren statistische Daten²³ über Aktienkurse, Marktvolumina oder Schlüsselzahlen und -kennzahlen.
- Alle Unternehmen des Sektors sind verpflichtet, Daten über ihre Leistung zu veröffentlichen, die von der CNMV²⁴ sowie von ihren jeweiligen Börsen, einschließlich BME Growth²⁵, zur Verfügung gestellt werden, einschließlich ihrer Jahresabschlüsse, Portfoliobestände oder Aktionärsstruktur, was einen gemischten Satz von Daten bietet.
- Die Unternehmen selbst veröffentlichen Informationen über ihre Immobilien auf ihren Websites und ergänzen die öffentlichen Informationen durch Jahresberichte für Investoren, die sowohl manuell als auch in großen Mengen durch *Webscraping* mit dem Programm R unter Verwendung der *rvest-Bibliothek* heruntergeladen wurden.

Auf der Ebene der makroökonomischen Größen und der Finanzen weisen die Daten ein gewisses Maß an Homogenität auf, während die Daten zu den Unternehmenseigenschaften heterogener sind.

In zeitlicher Hinsicht sind die Daten für Spanien relativ aktuell, da sie im Falle der SOCIMI aus deren Regulierung im Jahr 2009 stammen. Für den allgemeinen Fall der REITs wurden frühere Daten verwendet, da sie 1960 reguliert wurden. Für die Grundstückspreise sind Datenreihen seit Beginn des 21. Jahrhunderts verfügbar²⁶.

Ausgehend von der Analyse der Grundlagen des Systems war es notwendig, das wirtschaftliche Problem der PK zu untersuchen. Zu diesem Zweck wurde ein historischer Ansatz gewählt, der sich auf die Analyse herausragender Werke der Wirtschaftsgeschichte stützt. In diesen Werken wurden die Organisation und die Struktur der PK sowie die Behandlung der Eigentumsverhältnisse untersucht. Die gewonnenen Erkenntnisse haben es uns ermöglicht, die Modellierung des Problems voranzutreiben, indem die Ergebnisse aus der Sicht der Wirtschaftstheorie gegenübergestellt wurden. Schließlich wurde der Prozess der Anwendung des unter der grundlegenden Rolle des Marktes entwickelten Modells erarbeitet, einschließlich seiner Auswirkungen auf die derzeitige Wirtschaftsstruktur und der Veränderungen, die als notwendig erachtet werden, um sich ihr anzunähern. Die vier Schritte der

deloitte.com/us/en/pages/real-estate/articles/>. Siehe auch "Understanding Real Estate as an Investment Class", veröffentlicht im Februar 2017 von "mckinsey.com".

²³ Siehe Seiten "finance.yahoo.com" und "google.com/finance".

²⁴ In Bezug auf REITs, in "cnmv.es" unter der Suche: "Inicio > Consultaciones a registros oficiales > Entidades emisoras: Información regulada > Informes financieros anuales > Consulta informes fin. anuales".

Alejandro Segura de la Cal

²⁵ Siehe "bmegrowth.es/esp/Listado.aspx", Seite, auf der detaillierte Informationen über SOCIMI abgerufen werden können. auf BME Growth gelistet.

²⁶ Siehe im "Ministerio de Vivienda y Agenda u r b a n a " die "Estadística de Precios del Suelo Urbano" in "<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/>".

Kontextualisierung, Grundprinzipien, Modellierung und Anwendung sind in Abbildung 2 zusammengefasst.

Cap. I: Introducción
Cap. II: Capitalización del Sector Inmobiliario Cap. III: Dinámicas en la Capitalización de los Hogares Cap. IV: Crecimiento del valor del Suelo
Cap. V: Los Factores de Producción y su Propiedad Cap. VI: La Función de Producción Cap. VII: Factores de Producción en las Finanzas Cap. VIII: El Hogar en los Factores de Producción
Cap. IX: Sostenibilidad de los Factores de Producción Cap. X: Políticas y Factores de Producción Cap. XI: Acción Humana Sostenible
Cap. XII: Conclusiones

Abbildung 2: Struktur des Dokuments. Quelle: eigene Ausarbeitung

1.6. Aufbau des Dokuments

Die Arbeit beginnt in diesem ersten Kapitel, das in den Gegenstand der Studie einführt, einen Überblick über die allgemeine Situation des Problems bietet und die Ziele und Fragen der Arbeit entwickelt. Die Motivation der Studie ist ein Element, das die Entwicklung der Forschung hin zu den erzielten Ergebnissen weitgehend bestimmt hat.

Das zweite Kapitel analysiert den Prozess der Finanzialisierung der Wirtschaft mit der Untersuchung der Rolle der SOCIMI bei der Kapitalisierung des spanischen Immobiliensektors in ihrer Rolle als

verbesserte Risiko-Ertrags-Bedingungen, die Investitionen anziehen und gleichzeitig das Verhältnis der Bürger zum Markt durch Veränderungen im Vermögenseigentum verändern.

Im dritten Kapitel wird die Entwicklung der Wohnverhältnisse in Spanien analysiert, und zwar sowohl die zunehmende Bedeutung der Vermietung als auch die Auswirkungen der Bevölkerungsalterung auf den Wohnungsbestand. Im vierten Kapitel wird die Rolle der Immobilienpreise im Hinblick auf Bevölkerungskriterien untersucht, wobei die Beziehung zwischen Preissteigerungen und Bevölkerungswachstum sowohl auf punktueller als auch auf zeitlicher Ebene analysiert wird. Außerdem wird der Zusammenhang mit der Art der juristischen Person, die die Immobilie erwirbt, und mit der Komplexität der Wirtschaft in den verschiedenen autonomen Gemeinschaften Spaniens untersucht.

Das fünfte Kapitel geht von der Immobilienproblematik aus, um die Analyse auf die Grundlagen der Wirtschaftstheorie auszuweiten. Es beginnt mit der Untersuchung der klassischen PF der Ökonomie, nämlich Boden, Arbeit und Kapital, ausgehend von der Betrachtung ihrer besonderen Eigenschaften und Renten, was zu einer neuen Formulierung in Form von Raum, träger Materie, lebenden Dingen, Arbeit und Kapital führt. Diese Formulierung führt zu Kapitel sechs, in dem die Produktionsfunktion der Wirtschaft in einer erweiterten Version entwickelt wird, die die genannten PFs aufgreift.

Im siebten Kapitel wird die Beziehung zwischen den PF und den verschiedenen juristischen Personen untersucht, wobei die Position jedes Faktors in den Jahresabschlüssen der Unternehmen ein kritisches Element darstellt, in dem die Theorie mit der wirtschaftlichen Praxis in Beziehung steht. Der Abschnitt endet mit der Rolle des Haushalts angesichts der in Kapitel 8 dargelegten PF, in dem die Konfrontation zwischen den Konzepten von Haushalt und Markt analysiert wird.

In Kapitel neun werden zunächst die Auswirkungen der vorgeschlagenen PF-Formulierung auf die Nachhaltigkeit untersucht, wobei die Konzepte der Marktbildung und der Kapitalisierung der PF der Natur zugrunde gelegt werden. Anschließend wird die Wirkung der PF-Renten als Einnahmequelle für die Gesellschaft erörtert, indem sie mit den wichtigsten Steuern in der Wirtschaft verglichen werden. Schließlich wird in Kapitel 11 das Konzept des nachhaltigen menschlichen Handelns aus der subjektivistischen Sicht des Individuums in Die Erde verstanden als Rahmen für gemeinsames Handeln erörtert. Das Kapitel endet mit einer Analyse der Auswirkungen der Arbeit auf der Grundlage der Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) aus der Sicht eines genau definierten Marktes als Mittel zu deren Erreichung, der an die Stelle öffentlicher Interventionen auf der Grundlage willkürlicher Kriterien der entsprechenden Behörden tritt.

Das letzte Kapitel enthält die allgemeinen Schlussfolgerungen der durchgeführten Arbeiten, gefolgt von den Einschränkungen und den wichtigsten Forschungslinien, die sich daraus ergeben, als Inspirationsquellen für die Entwicklung künftiger Arbeiten.

1.7. Qualitätsindikatoren

Wissenschaftliche Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Forschung sowie die Teilnahme an Foren, Seminaren und Schulungen sind nachstehend aufgeführt:

1.7.1. Forschung

- **Artikel** (Martínez Raya et al. 2023 - 1): "*Finanzialisierung von Immobilienvermögen: Ein umfassender Ansatz für Investitionsportfolios durch eine geschlechtsspezifische Studie*". Dieser Artikel befasst sich mit der Frage der Finanzialisierung des Immobiliensektors im Zusammenhang mit der Vermögenssteuer in der spanischen Wirtschaft und dem unterschiedlichen Verhalten von Investitionsportfolios zwischen Männern und Frauen. Er wurde gemeinsam mit dem Direktor Antonio Martínez Raya in *Buildings* verfasst (Impact factor 3,8).
- **Artikel** (Martínez Raya et al. 2023 - 2): '*An Empirical Analysis of the Aircraft Emissions by Operating from Scheduled Flights within the Domestic Market in Spain*'. Darin werden die Auswirkungen des Treibstoffverbrauchs und der Emissionsleistung in Abhängigkeit von den Paraffinpreisen untersucht, Aspekte, die in Kapitel neun der Dissertation in der Studie über die Beziehung zwischen PFs und Marktnachhaltigkeit verbunden sind. Geschrieben mit dem Direktor Antonio Martínez Raya in *Processes* (Impact factor 3.352).
- **Konferenzbeitrag** (Segura & Linera 2022): "*Comparative review of World Bank data and empirical studies on inadequate housing*" (*Vergleichende Überprüfung von Weltbankdaten und empirischen Studien über unzureichenden Wohnraum*) auf der "*11th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2022*" (*11. Jahreskonferenz über Architektur und Städtebau 2022*), die am 9. November 2022 an der Fakultät für Architektur der *Technischen Universität Brünn* stattfand. Unter der Leitung der Direktorin Inmaculada Martínez Pérez.

1.7.2. Übertragung

- **Artikel** (Grijalvo et al. 2021): "*Computer-based business games in higher education: A proposal of a gamified learning framework*", veröffentlicht in "*Technological Forecasting and Social Change*" im Mai 2022. Darin werden Kriterien entwickelt, die zum besseren Erwerb von Kompetenzen durch Wirtschaftssimulatoren beitragen (Impact Factor 12).
- **Handbuch** (Gonzalez Díaz et al. 2023): '*Problemas resueltos de Gestión de Empresas y Proyectos*' veröffentlicht von Garceta. ISBN: 978-84-1903-433-5

- **Handbuch** (Gonzalez Díaz et al. 2024): 'Problemas resueltos de Economía de la Empresa' veröffentlicht von Garceta. ISBN 978-84-1903-434-2.

- **Buchkapitel** (Segura et al. 2021): "Participation decisions in gamification of learning experiences. Para adquisición de competencias blandas", veröffentlicht im Jahr 2021 vom Egregius Verlag, unter Beteiligung der Direktorin Inmaculada Martínez Pérez. ISBN: 978-84-18167-39-3.
- **MOOC** (González Díaz et al. 2023): "Problemas de Microeconomía y Macroeconomía", veröffentlicht auf der Plattform MiriadaX, unterrichtet zwischen dem 24. April und dem 18. Mai 2023.

1.7.3. Verbreitung

- Präsentation eines Vortrags auf dem **Seminar** der "*Società Italiana di Estimo e Valutazione*" (SIEV) mit dem Titel "*Le Valutazioni nei Processi di Finanziarizzazione delle Transformazioni Urbane*", das am 3. Februar 2023 an der Fakultät für Architektur der *Sapienza Università di Roma* stattfand.
- Teilnahme an der **Konferenz** "*Better Understanding of the interactions between climate change impacts and risks, mitigation and adaptation solutions*" (*Besseres Verständnis der Wechselwirkungen zwischen Auswirkungen und Risiken des Klimawandels, Abschwächung und Anpassungslösungen*) im Rahmen der *Med PhD School "From sustainable to regenerative and resilient design"* (*Von nachhaltigem zu regenerativem und widerstandsfähigem Design*), die von der Fakultät für Bauingenieurwesen, Architektur und Umwelt der Universität Federico II in Neapel vom 10. bis 15. Oktober 2022 veranstaltet wurde.

1.7.4. Forschung Ausbildung

Während des Forschungszeitraums fand zwischen dem 17. Oktober 2022 und dem 27. Januar 2023 ein Forschungsaufenthalt an der Fakultät für Architektur der Universität "*Sapienza*" in Rom statt. Während dieses Zeitraums wurden die Beziehungen zwischen wirtschaftlichen Aspekten und der Bewertung von Immobilien sowie die Auswirkungen der Finanzialisierung auf die urbane Transformation erforscht.

Andere erhaltene Ausbildung:

- Teilnahme am Seminar: "*Auf dem Weg zu einer neuen internationalen Wirtschaftsordnung*", das vom 3. bis 7. Juli 2023 an der Internationalen Universität Menéndez Pelayo in Santander stattfindet.
- Teilnahme an der Konferenz "*European Real Estate Society 2022*", die vom 22. bis 25. Juni 2022 stattfindet und von der *SDA Bocconi School of Management* organisiert wird.
- "*Technologische Innovation und Unternehmertum*" im Rahmen des transversalen

- Teilnahme am "*Andenkongress für Ingenieurwesen, Bauwesen, Technologie und Innovation - CAICTI 2021*", der von der Nationalen Universität Chimborazo organisiert wird und vom 8. bis 10. Dezember 2021 stattfindet.
- *MIT SA+P Data Science in Real Estate* von der *MIT School of Architecture and Planning*, abgehalten zwischen dem 17. Februar und dem 8. April 2021. Der Kurs soll die Grundlagen der Datenwissenschaft im Immobiliensektor vermitteln, wobei die Verwendung des Programms R für die Verwaltung großer Datenmengen sowohl aus statistischer Sicht als auch für ihre räumliche Darstellung im Vordergrund steht.

Absichtlich leere Seite

2. KAPITALISIERUNG DES IMMOBILIENSEKTORS

Wir leben in einer sich schnell verändernden Welt, in der die Kapitalisierung auf ein noch nie dagewesenes Niveau angestiegen ist. Grund und Boden ist nach wie vor die Quelle unserer Lebensweise und prägt den Raum, in dem wir leben, die Materialien unserer Gebäude oder die Ressourcen, die uns das Leben ermöglichen, wie Nahrung und Kleidung. Selbst unter den Bedingungen hoher Innovation und des Einsatzes von Technologie macht der Immobiliensektor immer noch zwei Drittel des Gesamtwerts des weltweiten Vermögens aus²⁷. Mehr als die Hälfte dieses Wertes entfällt auf Grund und Boden. Es handelt sich dabei um Land, dessen Existenz jeder menschlichen Tätigkeit vorausgeht, dessen realer Wert jedoch mit dem Wachstum der Wirtschaft steigt, sowohl durch das Bevölkerungswachstum als auch durch die Zunahme der Wirtschaftsströme und der Bestände.

Konkret wird das globale Kapital derzeit auf das 6,17-fache des Bruttoinlandsprodukts (BIP) der Erde geschätzt, was einem Wert von 621 Billionen Dollar entspricht. Davon entfallen 46 % auf Wohnimmobilien, 8 % auf Gewerbeimmobilien und 7 % auf landwirtschaftliche Vermögenswerte. Im Gegensatz zu der wichtigen Rolle von Immobilien haben Unternehmensaktien, die in der Vorstellung des kapitalistischen Systems als Referenzwert gelten könnten, mit 16 % des Gesamtbestands einen deutlich geringeren Einfluss. Die 288 Billionen Dollar, die dem Wohnvermögen entsprechen, sind zweifellos die wichtigsten Vermögenswerte im kapitalistischen

System.

²⁷ Siehe McKinsey Global Institute "*The rise and rise of the global balance sheet*".

Sie sind jedoch stark konzentriert. Auf zehn Länder entfallen 75 % von ihnen, wobei China, die Vereinigten Staaten und Japan die drei größten sind²⁸.

Diese Verteilung von Immobilien in der Welt wirkt sich nicht nur aus geografischer Sicht aus, sondern auch aus der Sicht der Verteilung auf die einzelnen Mitglieder der Gesellschaft. Immobilieninvestitionen sind das wichtigste Anlagesegment von vermögenden Privatpersonen²⁹ und machen 66 % ihres Portfolios aus. Direktinvestitionen in Wohnimmobilien machen 32 % aus, während 34 % in Gewerbeimmobilien investiert werden, und zwar auf unterschiedliche Art und Weise, wie z. B. durch Direktinvestitionen, Fonds oder *Real Estate Investment Trusts* (REITs). Diese Situation zeigt die Konzeption des Immobiliensektors als eine Kombination aus traditionellen Anlagegütern, für die große Ausgaben getätigt werden müssen, die aber mit einer geringen Liquidität verbunden sind, und gleichzeitig flexiblen Investitionsmärkten, die mit geringen Beträgen zugänglich sind. Aspekte, die die Situation und die Erwartungen an Elemente wie deren Sicherheit, Neubewertung oder Ertragsgenerierung kennzeichnen.

Es handelt sich um einen Bereich mit großen sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen. Er stellt sowohl die Heimat der Familien dar, die das Land bewohnen, als auch den Ort, an dem die auf den Märkten angebotenen wirtschaftlichen Aktivitäten ausgeübt werden. Das Verständnis der Grundlagen und der Dynamik, die diesen Sektor bestimmen, ist ein notwendiger Schritt, um seine Entwicklung durch Investitionen zu fördern, die auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtet sind.

2.1. Einführung

Wohnen ist ein grundlegendes Element menschlicher Bedürfnisse. In den elementarsten Zuständen fungiert es in Form eines Raums für Ruhe, Sicherheit oder Eigentum, während mit dem Fortschreiten zu höheren Stufen der individuellen Entwicklung die Bedürfnisse wachsen und mit Elementen wie Werten, Idealen, Normen oder Standards verbunden werden, die zur Erfüllung des Einzelnen beitragen (Sayyed & Jusan 2012). Dies sind Elemente, die sich zusammen mit der Entwicklung der Gesellschaft selbst ständig weiterentwickeln, was dazu führt, dass der Immobilienbau als dynamischer Markt dargestellt wird, auf dem sich die Unternehmen an die Nachfrage der Bürger anpassen müssen. Die Anpassung des Immobilienmarktes kann als ein umfassendes Konzept verstanden werden, das von der Planung bis zur Ausführung und anschließenden Instandhaltung reicht und städtebauliche und bauliche Aspekte miteinander verbindet.

²⁸ Siehe (Tostevin 2021) Savills Market Trends '*Total Value of Global Real Estate: Property remains the world's biggest store des Reichtums*'.

²⁹ Siehe Knight Frank Research "*The Wealth Report, The global perspective on prime property and investment*".

auch in Form der Beziehung zur gebauten Umwelt je nach Eigentumsverhältnissen oder den mit den Immobilien verbundenen Dienstleistungen.

Als Beispiel für die Veränderungen auf dem Markt kann man aus sozialer Sicht sehen, wie sich die Zusammensetzung der Familien in den Industrieländern in den letzten Jahrzehnten verändert hat. Ein Beispiel für diese Veränderungen ist Spanien, wo die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten 50 Jahren stetig gesunken ist, von 3,82 Mitgliedern im Jahr 1970 auf 2,54 im Jahr 2021³⁰. 55,1 % der Haushalte bestehen derzeit aus zwei oder weniger Personen. Dies entspricht der Situation in der übrigen Welt, wobei die sinkende Geburtenrate der Hauptfaktor ist³¹.

Ebenso führen veränderte Lebensstile zu einem Wandel der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der sich auf Elemente wie Standort, Design oder Bedürfnisse auswirkt³². Dazu gehören Aspekte wie die größere Mobilität der Bürger (Howard 2017), die während ihres gesamten Lebens weniger an einen einzigen Ort gebunden sind, oder der zunehmende Verbleib von Kindern im Haus ihrer Eltern (Burn & Szoeki 2016). Darüber hinaus hat sich auch die Nutzung der Wohnung verändert, wobei Konnektivitätsoptionen eine wichtige Rolle bei der zunehmenden Nutzung von Unterhaltung oder Arbeit zu Hause spielen (Cetrulo et al. 2020)³³ oder durch die Entwicklung von häuslichen Dienstleistungsmodellen die Anbindung an Märkte ermöglichen, ohne dass man das Haus verlassen muss.

All diese Elemente bilden ein Umfeld des ständigen Wandels auf dem Immobilienmarkt, der aufgrund seines eigenen Marktkonzepts auf der Suche nach neuen Lösungen, die den Bedarf auf profitable Weise decken, weiterhin innovativ sein wird (Kirzner 2011). Mit diesem Markt für Immobilienprodukte und -dienstleistungen ist ein hoch entwickelter Finanzmarkt verbunden, der spezielle Lösungen für unterschiedliche finanzielle Bedürfnisse bietet. Diese Bedürfnisse haben sich auch von der Finanzierung traditioneller Bedürfnisse, wie z. B. der Finanzierung von Wohnbauprojekten oder der Bereitstellung von Krediten für Familien für deren Erwerb, hin zu aktuellen Modellen entwickelt, die die Finanzierung von Bauprojekten für die Vermietung (Nethercote 2019) oder den Vertrieb von Immobilien durch zahlreiche Investoren umfassen (Swinkels 2023).

³⁰ Siehe "Encuesta Continua de Hogares 2020", veröffentlicht am 7. April 2021 von INE (ine.es/prensa/ech_2020.pdf).

³¹ Siehe Bericht "State of World Population Report 2023", der unter der Schirmherrschaft des Bevölkerungsfonds der Vereinten Nationen (UNFPA) erstellt wurde.

³² Siehe die Auswirkungen der Sharing Economy auf menschliche Beziehungen (Paniello et al. 2022).

³³ Sie betrachtet die Heimarbeitsplätze, die zu den intellektuellen und technischen Berufen gehören und denen sie zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts 30 % der gesamten Erwerbsbevölkerung zuordnet. In ähnlicher Weise werden für Heimarbeitsplätze höhere Löhne und eine größere Arbeitsplatzsicherheit festgestellt.

Diese veränderte Rolle des Finanzwesens im Immobiliensektor trägt dazu bei, dass Wohnraum als *Ware* (Polanyi 2001) betrachtet wird, die auf den Märkten leicht ausgetauscht werden kann, wodurch Investitionen auf dem Markt oder die Globalisierung von Investitionen erleichtert werden. Gleichzeitig hat diese *Warenkonzeption* gestalterische Auswirkungen, wie z. B. die Tendenz zur Uniformität der Produkte in einem Prozess der Standardisierung der Lösung.

Unter diesen Bedingungen befinden wir uns in einem Prozess der Kapitalisierung des Immobiliensektors, der den Zufluss wirtschaftlicher Ströme für den Erwerb von Wohnraum mit dem Ziel impliziert, sie in den Prozess der wirtschaftlichen Verwertung einzubinden (Fields 2018). Die Kapitalisierung des Immobiliensektors kann jedoch auch in einem positiven Sinne verstanden werden, da sie darauf abzielt, dem Markt eine stark nachgefragte Lösung in Form einer erhöhten Verfügbarkeit von Mietwohnungen für die Bürgerinnen und Bürger zu bieten, und zwar dank Aktivitäten wie Bau, Restaurierung, Anpassung und Verwaltung durch Personen, die auf jeden Bereich spezialisiert sind, und der Mangel an Kapitalisierung kann als ein Problem verstanden werden, das die Menschen zwingt, in der Informalität zu leben (Azpitarte 2018).

Sie stellt einen Prozess des Kapitalzuflusses dar, der die Beobachtung von Gewinnchancen für Investitionen erfordert, die sich aus der Abwägung positiver Gewinnerwartungen von Unternehmern und Investoren im Verhältnis zu den eingegangenen Risiken ergeben. Ein Prozess, der wiederum die natürliche Folge von Marktveränderungen sein kann, oder aber das Ergebnis einer Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Eigentum und Betrieb. Unter den rechtlichen Rahmenbedingungen zeichnen sich fiskalpolitische Entscheidungen dadurch aus, dass sie das Risiko-Rendite-Verhältnis in besonderem Maße und unabhängig von Marktbedingungen und -entwicklungen verändern können (Hayek 2022).

Der Prozess der Kapitalisierung ist ein globaler Trend, bei dem die Wohnungspreise im Vergleich zu den Preisen anderer Vermögenswerte stark gestiegen sind, wie der Bericht "*The rise and rise of the global balance sheet*"³⁴ zeigt, demzufolge die Wohnungspreise weltweit um 250 % gestiegen sind, während die Mieten um 69 % gestiegen sind. Auch wenn diese Situation nicht überall auf der Welt gleich ist, so zeigt sie doch eine allgemeine Tendenz zum Rückgang der Wohnungspreise in Bezug auf die Rentabilität.

³⁴ Siehe McKinsey Global Institute, S. 17, "Steigende Immobilienpreise sind eine Funktion des Mietpreiswachstums und

2.1.1. Finanzierung

In diesem Prozess der Kapitalisierung spielt der Begriff der Finanzialisierung eine wichtige Rolle. Ein relativ neuer Begriff, der von (Epstein 2005) definiert wurde als *"die zunehmende Rolle von Finanzmotiven, Finanzmärkten, Finanzakteuren und Finanzinstituten in der Funktionsweise der nationalen und internationalen Wirtschaft"*³⁵. Eine Definition, der auch andere folgen, wie z. B.:

- (Krippner 2005) - *"Akkumulationsmuster, bei dem die Gewinne in erster Linie über Finanzkanäle und nicht über Handel und Warenproduktion anfallen"*.
- (Aalbers 2008) - *"die Entstehung von Finanzmärkten nicht zur Erleichterung anderer Märkte, sondern für den Handel mit Geld, Krediten, Wertpapieren usw."*
37
- (Mader et al. 2020) - *"Die zunehmende Macht der finanziellen Interessen über die Politik, wie die zunehmende Dominanz der Finanzlogik oder des "Shareholder Value" "*³⁸

Allen vier Definitionen gemeinsam ist das zunehmende Gewicht der Finanzmärkte in einem Kontext, in dem der Austausch von realen Gütern und Dienstleistungen in der Wirtschaft an Bedeutung verliert. Diese Situation wird von (Sawyer 2022) in seiner Analyse der verschiedenen Indikatoren aufgezeigt, die er mit der Finanzialisierung in Verbindung bringt:

- In Bezug auf die Finanzinstitute stellt sie einen Rückgang der Beschäftigung fest, während gleichzeitig der Mehrwert dieser Unternehmen und ihre Gewinne entsprechend ihrer Kapitalisierung und der Zunahme der ihnen zur Verfügung stehenden Vermögenswerte steigen.
- Auf der Marktebene zeigt es die Zunahme des Wertes von Finanzgeschäften im Verhältnis zum BIP oder die zunehmende Bedeutung der Rolle von Derivaten.
- In Bezug auf die Finanzen der Bürger zeigt sie die unterschiedlichen Auswirkungen auf die Verschuldung der privaten Haushalte, während gleichzeitig ein Anstieg des Gesamtvermögens und ein Rückgang der Vermögenseinkommen in Prozent des BIP zu verzeichnen sind.

Autor: *"die zunehmende Bedeutung von Finanzziele, Finanzmärkten, Finanzakteuren und Finanzinstitutionen bei der Funktionsweise der nationalen und internationalen Wirtschaft"*.

Autor: *"Ein Akkumulationstrend, bei dem die Gewinne in erster Linie von den Finanzmärkten und nicht von Handel und*

Produktion stammen".

³⁷ Trad. Lib. Autor: "Die Vergrößerung der Finanzmärkte, nicht zum Zwecke der Erleichterung anderer Märkte, sondern für den Handel mit Geld, Krediten, Versicherungen usw.".

³⁸ Trad. Lib. Autor: "Die zunehmende Macht der finanziellen Interessen gegenüber den politischen Interessen, wie die wachsende Bedeutung der finanziellen Logik oder des "Shareholder Value"".

In der Literatur zur Finanzialisierung wird das Interesse an diesem Bereich in der Regel mit den Konzepten des Neoliberalismus und der Globalisierung verknüpft (Aalbers & Christophers 2014). Die Beziehung zwischen Neoliberalismus und Finanzialisierung geht vom Kernkonzept des Strebens nach Aktionärsrendite aus, einer Rendite, die in den letzten Jahrzehnten zunehmend mit Finanz- und nicht mit realen Tauschgeschäften in Verbindung gebracht worden ist. Gleichzeitig wird in der Literatur aufgezeigt, wie der Prozess der Ausbreitung der so genannten neoliberalen Ideen, der Privatisierungen von Staatsbetrieben, Deregulierungen, Globalisierungsmaßnahmen oder die Investition öffentlicher Mittel in private Fonds, wie im Fall der Renten, zur Entwicklung der Finanzmärkte beigetragen haben, haben zur Entwicklung der Finanzmärkte beigetragen und damit das Gewicht des Finanzwesens in der Gesamtwirtschaft noch einmal erhöht, indem sie die Rolle der Finanzaktiva in den Bilanzen der Nicht-Finanzunternehmen verstärkt haben (Crotty 2006) und die Tätigkeit auf die Schaffung von Shareholder Value ausgerichtet haben (Erturk 2020). Nach (Vercelli 2013) weist die aus dem neoliberalen Prozess abgeleitete Finanzialisierung insofern Widersprüche auf, als sie eine allgemeine Freiheit der Wirtschaft fordert und gleichzeitig Umverteilungsmechanismen einschränkt oder aufhebt, was zu größerer Ungleichheit führt.

Die Verbindung zwischen Globalisierung und Finanzialisierung wiederum steht im Zusammenhang mit der Rolle des Finanzsektors als Motor des internationalen Handels, der die finanzielle Entwicklung in verschiedenen Bereichen wie Kredit, Versicherung oder Währungsumtausch für seine Operationen erleichtert. Diese Verflechtung hat die großen Prozesse der Globalisierung begleitet, wie die Daten zum Handelswachstum in den letzten Jahrzehnten zeigen (Sawyer 2022). In diesem Sinne sind auch Direktinvestitionen im Ausland, die sich aus dem Abbau der Kapitalverkehrskontrollen ergeben, oder die Finanzialisierung der oben genannten *Rohstoffe*, die auf den Finanzmärkten ähnlich wie Aktien oder Anleihen gehandelt werden, Ausdruck der Globalisierung.

Unter diesen Bedingungen wird die Finanzialisierung in der Literatur meist als negativer Aspekt der wirtschaftlichen Transformationsprozesse der letzten Jahrzehnte dargestellt. Diese Vorstellung steht im Widerspruch zu dem allgemeinen Ansatz, dass ein hohes Maß an umverteilenden staatlichen Eingriffen erforderlich ist. Im Gegensatz zu den als neoliberal definierten Modellen halten die meisten Studien zur Finanzialisierung eine heterodoxe Wirtschaftspolitik (Keaney 2014) auf der Grundlage marxistischer Prinzipien (Duménil & Lévy 2006) für notwendig, mit stärkeren staatlichen Interventionen zur Neuausrichtung wirtschaftlicher Aspekte wie Industriepolitik, strukturelle Arbeitslosigkeit oder Klimawandel.

Im Gegensatz zu diesen negativen Vorstellungen auf Seiten des öffentlichen Sektors hat die Finanzialisierung positive Auswirkungen auf das BIP. Dies führt zum Wachstum dessen, was gegenwärtig die makroökonomische Bezugsgröße für die Leistung der Länder ist, was sowohl die Analyse seiner Entwicklung als auch seinen Vergleich ermöglicht. Diese positiven Auswirkungen treten sowohl in Form von Dienstleistungen im Zusammenhang mit den Finanzmärkten auf, wie z. B. die Bereitstellung von Versicherungen, als auch in Form der Verlagerung von Vermögenswerten von denen, die zur Nutzung bestimmt sind, zu denen, die zur Vermietung genutzt werden³⁹. Die Bedeutung dieser Veränderung liegt in der Tatsache, dass die Nutzung von Eigentum keine wirtschaftlichen Transaktionen nach dem Erwerb des Vermögenswerts hervorruft, während die Vermietung des Vermögenswerts im Laufe der Zeit zu solchen Transaktionen führt. Diese Transaktionen tragen zum Einkommen des Landes bei, während sie gleichzeitig besteuert werden und die Erhebung neuer Steuern ermöglichen. Dieser Aspekt kann, wenn er von der öffentlichen Hand positiv gesehen wird, zu einer Konfrontation in ihren Entscheidungen führen, da die Bürger nicht mehr in ihren eigenen Häusern, sondern vermehrt in Mietwohnungen leben.

Der Prozess der Finanzialisierung wirkt sich auch auf den Wettbewerb aus, da er die Konzentration von Vermögenswerten in wenigen Händen erleichtert, die ihre Portfolios professionell verwalten (Chacon 2021). Im Gegensatz zur traditionellen Betrachtung des Unternehmers, der ein Unternehmen gründet und leitet, funktioniert ein erheblicher Teil der Wirtschaft auf der Grundlage von Großunternehmen, in denen Eigentum und Verwaltung getrennt sind, mit einer großen Zahl von Eigentümern, die in die Tausende oder Millionen gehen, und einer Verwaltung durch ein kleines professionelles Team, das nicht unbedingt direkt an den Ergebnissen des Unternehmens beteiligt ist, abgesehen von seiner Vergütung für die geleistete Arbeit. Diese Trennung der Funktionen bedeutet, dass sich die Arbeit des Managementteams auf die Maximierung des Shareholder-Value unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften konzentriert.

Diese Professionalisierung ist auch mit der Maximierung der Rentabilität als einzigem Ziel der Manager (Friedman 1970) verbunden (Benegas Lynch 2021), wodurch hochaktuelle Elemente wie Corporate Governance oder soziale Verantwortung der Unternehmen in den Hintergrund treten (Muñoz Machado 2013). Die Arbeit von Managementteams übersetzt sich in eine Suche nach der Optimierung des Rentabilitäts-Risiko-Problems, für das professionelle Umgebungen die Auswirkungen ihrer Entscheidungen auf die Ergebnisse ihrer Unternehmen bewerten können, für die versicherungsmathematische Konzepte angewendet werden, um den aktuellen Wert von

Aktien mit Techniken wie diskontierten Cashflows oder die Auswirkungen auf Investitionsportfolios zu schätzen (Chiapello & Walter 2016).

³⁹ Siehe in der "Statistik der Einkommensteuerpflichtigen" die Angaben zu Immobilien, in denen das "unterstellte Immobilieneinkommen aus Immobilien, die den Eigentümern zur Verfügung stehen" aufgeführt ist. Das Modell ist mit willkürlichen Anrechnungskriterien in Bezug auf die Marktkriterien konfrontiert.

Das Streben nach Rentabilität wirkt sich wiederum auf die eigene Vergütung der Manager aus, indem die Marktbewertung als Instrument zur Bewertung des Managements in ein Modell aufgenommen wird, das die eher kurzfristige Vision des Managers mit der im Allgemeinen unbefristeten Rolle konfrontiert, die mit der Existenz des Unternehmens verbunden ist (Batt & Appelbaum 2013). Die Schwierigkeit für die Aktionäre, den Handlungsspielraum der Manager einzuschränken, und die Suche nach Lösungen, die einen Mehrwert für das organische Wachstum des Unternehmens in Form von Fusionen oder Übernahmen von Unternehmen schaffen, stehen in dieser Arbeit im Vordergrund.

Kurz gesagt, die Finanzialisierung von Vermögenswerten ist eine Reaktion des Marktes auf die Suche nach Rendite, die das Konzept des Eigentums von der Nutzung zum Leasing verlagert. Es handelt sich um ein Modell, das sich auf die Wirtschaft auswirkt, mit Auswirkungen auf der mikroökonomischen Ebene, wie z. B. dem Wettbewerbsniveau auf den Märkten oder der Professionalisierung des Managements, sowie auf der makroökonomischen Ebene, wo es sich am stärksten im Verhältnis zum BIP auswirkt.

2.1.2. Finanzialisierung des Immobiliensektors

Im Rahmen des Finanzialisierungsprozesses ist der Immobilienmarkt der Markt mit dem größten Volumen an Vermögenswerten, die für die Ablösung von Nutzungsmodellen durch Leasingmodelle zur Verfügung stehen. Dieser Sektor hat ein Kapital-Einkommens-Verhältnis (Piketty 2014) von etwa dem 3,8-fachen des globalen BIP (Tostevin & Rushton 2023) und steht in Form von Vermögenswerten zur Verfügung, die für das Leasing verwaltet werden können, was wichtige Auswirkungen auf allen wirtschaftlichen Ebenen hat.

Es handelt sich um einen Markt, der, wie bereits erwähnt, besondere Merkmale aufweist, die in der Regel mit einem geringeren Risiko und einer geringeren Rentabilität verbunden sind als andere Arten von Vermögenswerten. Darüber hinaus weist er mittel- und langfristig eine Tendenz zur realen Wertsteigerung auf, was bedeutet, dass die Kaufkraft der Anlage im Laufe der Zeit zunimmt.

Innerhalb des Immobiliensektors ist der Wohnungsbestand derjenige mit der höchsten Kapitalisierung und gleichzeitig derjenige, der die größte Sicherheit bietet, da er auf die Bürger als Endkunden des Marktes ausgerichtet ist. Menschen, die im Allgemeinen einen erheblichen Teil ihres Einkommens in eine Wohnung investieren müssen, entweder in Form einer Hypothek für den Erwerb einer Immobilie oder in Form von Mieteinnahmen für die Vermietung. Nach der traditionellen Auffassung des Erwerbs von Wohnraum als Eigentum war der Immobiliensektor immer eng mit dem Finanzsektor verbunden. Der Erwerb von Wohnraum erfordert hohe Investitionen, die

häufig von einer Finanzierung in Form von Krediten abhängen. Der Status eines langfristigen Vermögenswerts und einer Wohnung für Mieter bietet höhere Garantien als andere Arten von

Dies wirkt sich positiv auf die Kreditvergabekapazität, die Rückzahlungsfristen und die Zinssätze aus. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Investitionen in den Wohnungsbau ein geringeres Ausfallrisiko und damit eine größere Sicherheit für den Kreditnehmer mit sich bringen.

Da es sich um sehr kapitalintensive Güter handelt, haben die Zinssätze einen übergreifenden Einfluss auf den Sektor und beeinflussen die Entscheidungen aller Akteure erheblich. Aus der Sicht des Käufers bestimmen sie die Kosten für die Kreditaufnahme und erleichtern den Erwerb, wenn die Zinssätze niedrig sind, ein Element, das die Nachfrage durch eine Kombination aus niedrigeren Kosten und größerer Kreditaufnahmekapazität sowohl in quantitativer als auch in zeitlicher Hinsicht fördert. Aus der Sicht des Immobilienangebots wirken die Zinssätze als Katalysator für die Entwicklung, da sie die Kosten und Gewinnmöglichkeiten verändern, und für die Vermietung, da sie die Rentabilität des bestehenden Wohnungsbestands verändern.

Die oben genannten Merkmale des Marktes machen ihn nicht nur für Investitionen in die eigenen vier Wände attraktiv, sondern auch als Investition zur Vermietung oder sogar als Investition zu ^{Spekulationszwecken}⁴⁰, wobei alle Investitionsmotive eine erhebliche Abhängigkeit von den Finanzmärkten aufweisen. Das spekulative Modell, das auf dem Kauf zu einem niedrigen Preis und dem Verkauf zu einem hohen Preis basiert und hohe Gewinnspannen ermöglicht, wurde als Finanzialisierung 1.0 definiert (Aalbers 2016).

Die Marktbedingungen und das Streben nach Rentabilität in den Sektoren haben zu einer zunehmenden Beteiligung von Mietmodellen geführt, wobei zwei häufig verwendete Konzepte *Buy to rent* und *Build to rent*⁴¹ sind. Es hat eine Verlagerung hin zu Verwaltungsmodellen stattgefunden, bei denen die Immobilie für den Betrieb gebaut/erworben wird, was als Finanzialisierungsmodelle bezeichnet wird.⁴² Die Erwirtschaftung von Mieten aus den Vermögenswerten wird zum Ziel des Immobilienerwerbs (Wijburg et al. 2018). In einem risikoreduzierenden Modell können langfristig Renditen erwirtschaftet werden, allerdings mit geringeren Renditen als in anderen Branchen. Für die Mieter bedeuten diese Modelle eine Verringerung ihrer Verhandlungsmacht und eine hohe Abhängigkeit von den Märkten, so dass sie mit der Möglichkeit großer Mietänderungen oder sogar der Notwendigkeit eines Umzugs rechnen müssen.

⁴⁰ Siehe die Überlegungen zum "hochspekulativen Charakter der modernen internationalen Finanzmärkte" in (Epstein 2019).

⁴¹ Siehe die Zunahme von Wohngemeinschaften oder Wohngemeinschaftsmodellen, die vor allem für ältere Menschen, aber auch für Menschen, die noch nicht zu dieser Altersgruppe gehören, umgesetzt werden.

das Wachstum in anderen Altersgruppen. Siehe den Fall Spaniens (Valenzuela Rubio 2023).

⁴² Siehe den im April 2022 von Colliers veröffentlichten Bericht "European Living Snapshot", der die Bedeutung des European Living Snapshot aufzeigt.
des Wohnsektors bei Investitionen und Einkommensgenerierung.

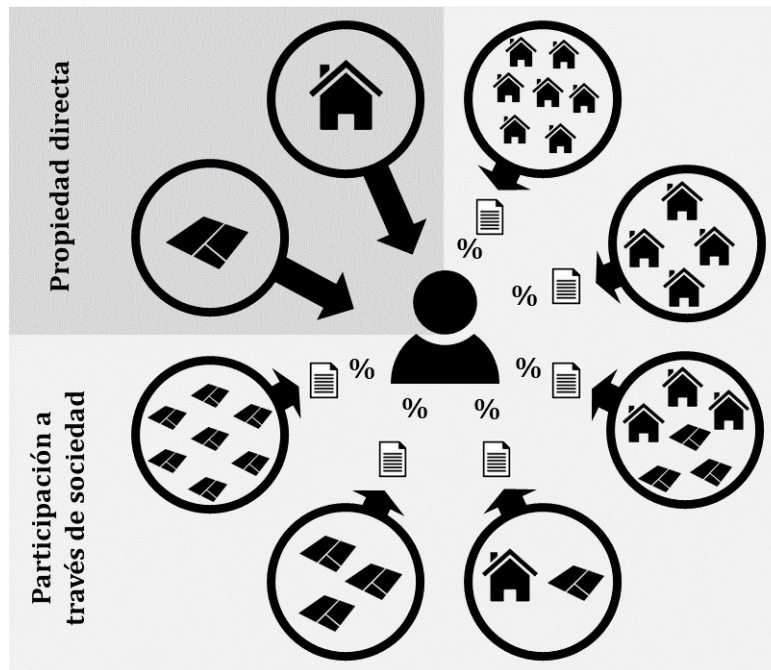


Abbildung 3: Finanzialisierung der Wirtschaft, Vertretung der Investoren in 1.0-Modellen mit direktem Eigentum an den Vermögenswerten und 2.0-Modellen, in denen Unternehmen die Rolle der Eigentümer übernehmen. Quelle: eigene Ausarbeitung

Abbildung 3 zeigt, wie der Investor direkt auf die Immobilie zugreifen kann, in so genannten 1.0-Finanzierungsmodellen, bei denen Finanzinstitute hauptsächlich den Kredit für die Realisierung bereitstellen, bis hin zu Modellen, bei denen der Investor direkt auf die Immobilie zugreifen kann, in so genannten 1.0-Finanzierungsmodellen, bei denen Finanzinstitute hauptsächlich den Kredit für die Realisierung bereitstellen. 2.0, bei dem der Anleger Anteile an einer Gesellschaft erwirbt, die Portfolios von Immobilienvermögen hält, wobei er eine begrenzte Eigentümerschaft und Kontrolle über die Gesellschaft hat.

Das Funktionieren der 2.0-Modelle hängt in hohem Maße von regulatorischen und steuerpolitischen Entscheidungen ab. Die Fähigkeit des öffentlichen Sektors, die Bedingungen des Immobilienmarktes zu ändern, verändert das Verhältnis zwischen Rentabilität und Risiko in diesem Sektor⁴³. Auf der steuerlichen Seite fällt die unterschiedliche Berücksichtigung der Rechtspersönlichkeit bei der Festlegung der Steuern auf, wodurch sich die Besteuerungsbedingungen unterscheiden, je nachdem, ob der Mietvertrag von einer natürlichen oder einer juristischen Person angeboten wird. Im Falle Spaniens werden natürliche Personen für die Vermietung von Immobilien in der allgemeinen Einkommenssteuerbemessungsgrundlage (IRPF)⁴⁴ zusätzlich zu anderen Einkünften wie Gehalt oder Rente besteuert, was bedeutet, dass der Vermieter einem variablen Steuersatz unterliegt, der mit der Höhe der Einkünfte steigt. Bei juristischen Personen unterliegt das Leasing der Doppelbesteuerung, bei der das

Unternehmenseinkommen in Form der Körperschaftssteuer sowie Kapitalgewinne und Veräußerungsgewinne zusammengerechnet werden.

⁴³ Siehe die Funktionsweise des "Spanischen Steuersystems" in (Gonzalo und Gonzalez 2005).

⁴⁴ sowie ihre Anrechnung, wenn sie nicht gepachtet ist.

Die Besteuerung von Immobilien unterliegt der Einkommensteuer (IRPF), beide Steuern unterliegen festen Sätzen mit geringer oder keiner Progression. Darüber hinaus unterliegen Immobilien je nach Verwendungszweck weiteren Steuern wie der Mehrwertsteuer (VAT) oder der Übertragungssteuer (ITP). Gleichzeitig unterliegt der Markt regulatorischen Bedingungen, indem Preisobergrenzen festgelegt werden können oder der Besitz von leer stehenden Wohnungen bestraft werden kann. Er unterliegt auch Wettbewerbsbedingungen, in denen der öffentliche Sektor den Bau von Sozialwohnungen fördert oder entwickelt. Kurzum, es handelt sich um einen Markt, dessen soziale Bedeutung eine spezifische Kontrolle durch die öffentliche Hand auslöst und dessen Bedingungen es ermöglichen, je nach rechtlichem Eigentum an den Vermögenswerten unterschiedliche Renditen zu erzielen.

Zu den Formen der Marktintervention gehört die Fähigkeit des öffentlichen Sektors, je nach den angestrebten sozialen Zielen besondere Steuerbedingungen anzubieten. Im Fall des Immobiliensektors sticht die rechtliche Entwicklung der Real Estate Investment *Trust* (REIT)-Gesellschaften (SOCIMI) in ihrer Rolle als Marktvermittler hervor. Es handelt sich dabei um Unternehmen, die allen Bürgern unabhängig von der Verfügbarkeit großer oder kleiner Kapitalbeträge über den Börsenhandel den Zugang zu Investitionen in den Immobiliensektor ermöglicht haben.

2.1.2.1. Immobilien-Investmentgesellschaften

REITs können auf eine lange Geschichte zurückblicken, da sie ursprünglich 1960 in den Vereinigten Staaten gegründet wurden.⁴⁵ Zu diesem Zeitpunkt wurden die Voraussetzungen für die Gründung eines Immobilienfonds festgelegt, darunter die Aufteilung des Eigentums auf 100 oder mehr Personen oder die Verwaltung von Immobilien zur Vermietung, unter denen die Gesellschaften steuerlich begünstigt werden. Die steuerliche Vorzugsbehandlung von REITs ist auf das Ziel zurückzuführen, Immobilieninvestitionen zu demokratisieren und jedem die Möglichkeit zu geben, schon mit kleinen Beträgen zu investieren, indem die Hindernisse, die normalerweise mit dieser Art von Investitionen verbunden sind, beseitigt werden. Die besonderen steuerlichen Bedingungen von REITs sind mit der Verpflichtung verbunden, Gewinne an ihre Aktionäre auszuschütten, was die Erwirtschaftung regelmäßiger liquider Erträge nach einem Konzept ermöglicht, das dem der Vermietung einer Immobilie ähnelt. Dieser Umstand ist für die Anleger in Form von Garantien für die Gewinnausschüttung attraktiv.

⁴⁵ P.L. 86-779, "Real Estate Investment Trust Act" vom 14. September 1960.

Dividenden, während gleichzeitig die Möglichkeiten für ein organisches Wachstum solcher Unternehmen durch Reinvestition der Gewinne eingeschränkt werden.

Der Regulierung in den Vereinigten Staaten folgte in den nächsten vier Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts eine Reihe neuer Länder (Tabelle 1), darunter die Niederlande, Australien, Brasilien, Kanada, Belgien und die Türkei. Erst im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts wurde die Regulierung auf die meisten entwickelten Volkswirtschaften ausgedehnt, wobei Europa besonders betroffen war: Japan, Frankreich, das Vereinigte Königreich, Deutschland und Italien kamen in den acht Jahren zwischen 2000 und 2007 hinzu. Spanien veröffentlichte seine erste Verordnung im Jahr 2009, und es folgten weitere Länder, bis es derzeit mehr als 40 sind.

Dieser Regulierungsprozess hatte internationale Auswirkungen auf den Anstieg der Zahl der REITs auf über 900 im Jahr 2023, die sich auf Nord- und Südamerika (36%), Europa (29%), Asien (27%), Ozeanien (4%) und Afrika (3%) verteilen⁴⁶. Trotz der hohen Verteilung der Zahl der Unternehmen auf drei Kontinente konzentriert sich der Wert ihrer Kapitalisierung stark auf die Vereinigten Staaten (67 %), wobei alle asiatischen REITs 14 % und die europäischen REITs 9 % der Gesamtkapitalisierung ausmachen. Trotz dieser Wachstumszahlen ist die Umsetzung in den einzelnen Ländern sehr uneinheitlich, wie die Tatsache zeigt, dass sie in Italien mit derzeit nur einem Unternehmen noch nicht sehr präsent sind.

Jahr ^d	Land	Titel ^a	N ^{2023b}	Kapitalisierung (in Mio. EUR) ^c
1960	Vereinigte Staaten	US-REIT	173	1.137.232
1969	Niederlande	FBI		2.482
1972	Puerto Rico	REIT	-	-
1985	Australien	TRUST		81.686
1992	Thailand	PFPO/REIT		10.896
1993	Brasilien	FII	114	-
1994	Kanada	MFT/ C-REIT		48.574
1995	Belgien	SICAFI / BE-REIT		19.363
1995	Türkei	REIC		6.859
	Costa Rica	REIF	-	-
1999	Griechenland	REIC		2.477
1999	Singapur	S-REIT	33	61.165
2000	Japan	J-REIT		99.773
2001	Südkorea	REIC		5.773
2003	Frankreich	SIIC		43.122
2003	Hongkong	HK-REIT		18.464
2003	Taiwan	REIT/REAT		2.938
2004	Mexiko	FIBRES		23.768
2004	Nigeria	REIC		

KAPITALISIERUNG DES IMMOBILIENSEKTORS

2005	Malaysia	REIT		8.111
2006	Dubai	REIT	-	-
2006	Israel	REIT		1.940
2007	Deutschland	G-REIT		1.872
2007	Italien	IQIS/IQIS	1	267
2007	Luxemburg	RIS/RAIF	-	-
2007	Vereinigtes Königreich	UK-REIT	49	56.568
2007	Indonesien	DIRE		453
2007	Neuseeland	FUSS		4.312
2008	Litauen	REIT	-	-
2009	Spanien	SOCIMI	85	22.136
2009	Philippinen	REIT	8	3.978
2010	Finnland	Finnischer REIT	-	-
2011	Ungarn	REIT		298
2013	Irland	Irischer REIT	1	504
2013	Kenia	REIT	1	
2013	Südafrika	REIT		8.492
2014	Chile	FI/FIP	-	-
2014	Indien	TRUST	5	8.866
2016	Saudi-Arabien	REITF	18	4.116
2019	Portugal	SIGI		
2020	China	C-REIT	8	4.469
2021	Bulgarien	SPIC		718
2021	Vietnam	V-REIT	-	-
2022	Pakistan	REIT		104

Tabelle 1: Liste der Länder mit spezifischen Vorschriften für REITs, geordnet nach dem Jahr ihrer Regulierung. ^a Allgemeine Bezeichnung der Gesellschaftsform in dem Land. ^b Anzahl der 2023 existierenden Unternehmen nach Angaben der EPRA. ^c Kapitalisierung der 2023 existierenden Unternehmen nach Angaben der EPRA. ^d Jahr der Regulierung nach Angaben des EPRA-Berichts. Quelle: Daten aus dem Bericht (EPRA 2023).

In Anbetracht der Bedeutung dieser Unternehmen in den Vereinigten Staaten ist festzustellen, dass ihr Wachstum in dem Land nicht homogen war, wie aus Abbildung 4 hervorgeht: In dem Jahrzehnt von 1971 bis 1980 verdoppelte sich die Zahl der Unternehmen, während die Gesamtkapitalisierung mit 54 % in geringerem Maße zunahm, während in dem darauf folgenden Jahrzehnt, das 1990 endete, das Wachstum der Kapitalisierung der Unternehmen mit 258 % deutlich höher war als das 57 %ige Wachstum der Neugründungen auf dem Markt.

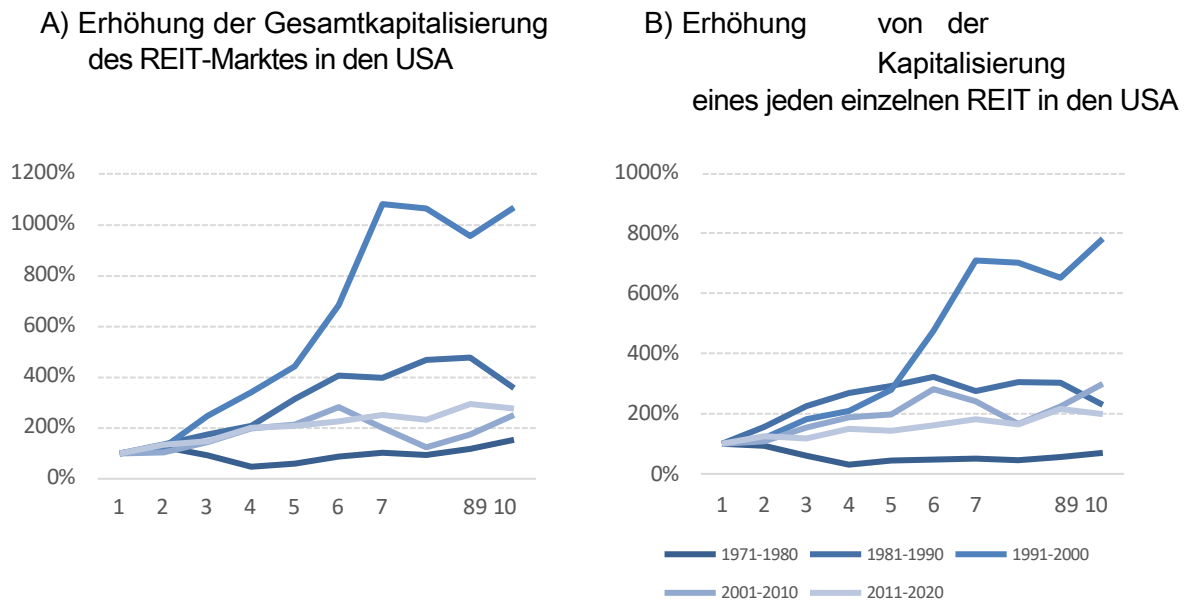


Abbildung 4: Entwicklung der Kapitalisierung von REITs in den USA. A) Prozentuales Wachstum der US-REIT-Kapitalisierung über Jahrzehnte B) Prozentuales Wachstum der durchschnittlichen US-REIT-Kapitalisierung über Jahrzehnte. Die Abszissenachse zeigt die seit dem ersten Jahr der Dekade verstrichenen Jahre an. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage von "FTSE Nareit Real Estate Index Historical Market Capitalization, 1972 - 2022".

Die 1990er Jahre markierten den Aufschwung dieser Unternehmen in den Vereinigten Staaten mit einem Wachstum der Gesamtkapitalisierung von 970 % und 681 % pro Unternehmen. Nach diesen Zahlen haben sich die im 21. Jahrhundert erzielten Ergebnisse auf Raten von etwas über 150 % Wachstum der Gesamtkapitalisierung in den ersten beiden Jahrzehnten abgeschwächt. Es ist bemerkenswert, dass wir in diesem Zeitraum einen reifen Markt vorfinden, in dem die Größe der Basis einen wichtigen Einfluss auf die Wachstumskapazität hat.

Die oben beschriebenen Bedingungen haben dazu geführt, dass die Kapitalisierung der REITs im Jahr 2000 1,35% des US-BIP ausmachte, 2010 2,59% und 2020 5,93%, wie aus Abbildung 5 hervorgeht. Die Daten sind mit einem höheren Volumen der Vermögensverwaltung durch diese Art von Unternehmen im Vergleich zu den gesamten auf dem US-Markt verfügbaren Vermögenswerten verbunden, was das beträchtliche Wachstum des Sektors in den Jahren belegt, in denen die Daten eine Tendenz zur Stabilisierung zeigen.

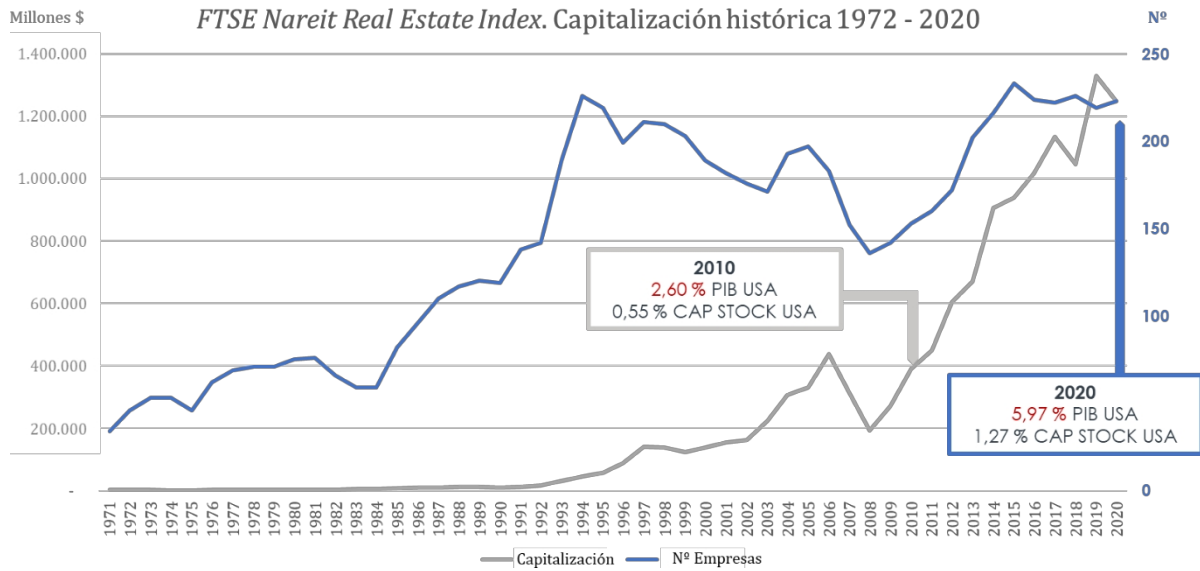
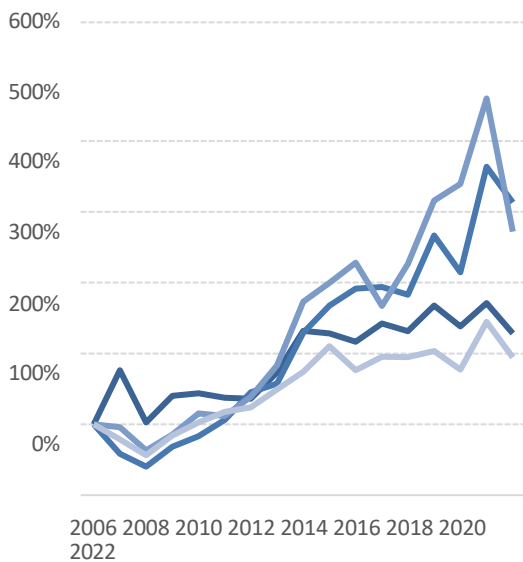


Abbildung 5: Anzahl der Unternehmen und Kapitalisierung von REITs in den USA. Quelle: eigene Ausarbeitung auf der Grundlage von Nareit-Daten.

A) Wachstum der REIT-Kapitalisierung auf der Welt



B) Regionale Verteilung der Kapitalisierung von REITs

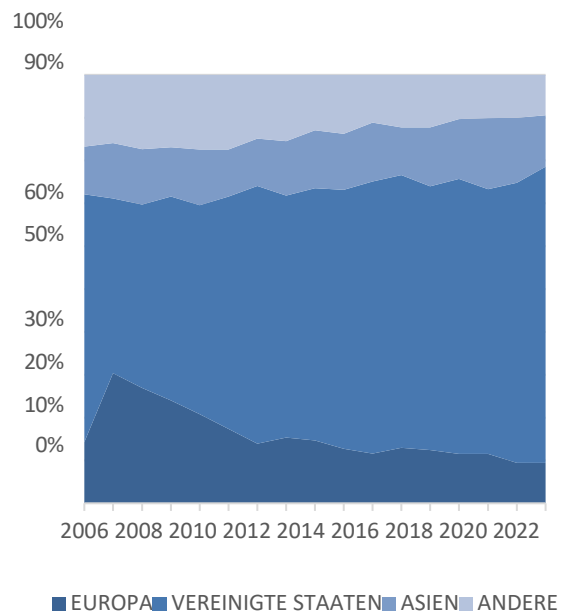


Abbildung 6: Kapitalisierung von REITs in der Welt, unterschieden nach Europa, den Vereinigten Staaten, Asien und anderen Märkten. A) Wachstum der Kapitalisierung unter Verwendung von 2006 als Basisjahr. B) Anteil der Kapitalisierung zwischen 2006 und 2022. Quelle: Eigene Ausarbeitung auf der Grundlage öffentlicher Daten von Nareit.

Setzt man diese Wachstumsdaten für die Vereinigten Staaten im Vergleich zum Rest der Welt in den Kontext des Zeitraums, in dem die Globalisierung des REIT-Investitionsmodells als vollzogen angesehen werden kann⁴⁷, so ist der US-Markt weiterhin mit höheren Raten gewachsen, mit Ausnahme von Asien (Abbildung 6). Diese Situation hat zu einer noch stärkeren Marktkonzentration geführt, als sie im Jahr 2006 vor der Verabschiedung der Gesetze in Ländern wie Deutschland, Großbritannien, Italien oder Spanien bestand.

REITs bieten ihre Dienstleistungen verschiedenen Marktsektoren an, die aus architektonischer Sicht spezifische Bedürfnisse haben; ihre Nutzung, ihre Gebäude, ihr Flächenmanagement, ihre Einrichtungen oder ihr Standort sind je nach Mieter sehr unterschiedlich. Diese Situation führt zu einer zusätzlichen Spezialisierung, die zu einer Sektorisierung der Dienstleistungen führt.

Sektor	Unternehmen an	Kontingen t ^b	Kap. m\$ ^c	Quote Cap. ^d	Kapital/Unterneh men ^e	Dimension (Mittelwert = 1) ^f
Industriell		0,08	137.609	0,13	12.510	1,63
Ämter		0,13	48.468	0,04	2.551	0,33
<i>Einzelhandel</i>	30	0,21	155.246	0,14	5.175	0,68
Wohnen		0,13	160.563	0,15	8.451	1,10
Abwechslungsreich		0,09	22.640	0,02	1.887	0,25
<i>Hotels/Gastgewerbe</i>		0,09	31.616	0,03	2.432	0,32
Gesundheit		0,11	96.778	0,09	6.452	0,84
Lagerung		0,03	74.016	0,07	18.504	2,42
Holz		0,02	28.170	0,03	9.390	1,23
Infrastruktur		0,03	147.063	0,14	36.766	4,81
Datenzentren		0,01	105.446	0,10	52.723	6,89
Spiel		0,01	41.186	0,04	20.593	2,69
Spezialisiert		0,05	31.312	0,03	4.473	0,58
			1.080.114		7.660	

Tabelle 2: Sektoren, in denen die in Nareit (National Association of Real Estate Investment Trusts) indexierten Immobilienfonds tätig sind, mit folgenden Angaben: ^a Anzahl der börsennotierten Unternehmen, ^b Anteil der börsennotierten Unternehmen nach Sektor, ^c Kapitalisierung in Millionen Dollar, ^d Anteil der Kapitalisierung nach Sektor, ^e durchschnittliche Kapitalisierung pro Unternehmen im Sektor, ^f Verhältnis der Unternehmen im Sektor zum Durchschnitt. Quelle: Daten aus dem Nareit "REIT Industry Fact Sheet", veröffentlicht am 31. Oktober 2023.

Tabelle 2 zeigt, wie stark die Immobilienfonds diversifiziert sind, um die verschiedenen Sektoren zu bedienen, was sich darin zeigt, dass kein Sektor bis 2023 mehr als 15 % der Marktkapitalisierung erreichen wird. Gleichzeitig können wir das unterschiedliche Niveau des Wettbewerbs zwischen den Sektoren je nach Anzahl der Unternehmen und ihrer Kapitalisierung sehen, die durchschnittliche Kapitalisierung von 7,669 Millionen pro Unternehmen hat ein uneinheitliches Verhalten, mit dem Fall der Büros, deren Kapitalisierung

⁴⁷ Siehe die Veröffentlichung (Funari 2022) auf der Website von Nareit (reit.com), in der die Entwicklung des Sektors und die erzielten historischen Ergebnisse dargelegt werden, die eine bessere Performance zeigen als die, die auf allgemeiner Ebene mit Aktien oder Anleihen erzielt wird.

Dies gilt auch für Datenzentren, deren Stückkapitalisierung fast das Siebenfache des Durchschnittswerts beträgt, wobei nur wenige Unternehmen auf dem Markt vertreten sind. Diese Situation ist auch in Abbildung 7 zu sehen, in der die Sektoren nach abnehmender Kapitalisierung und Diversifizierung, gemessen an der Anzahl der Unternehmen im grauen Balken, geordnet sind.

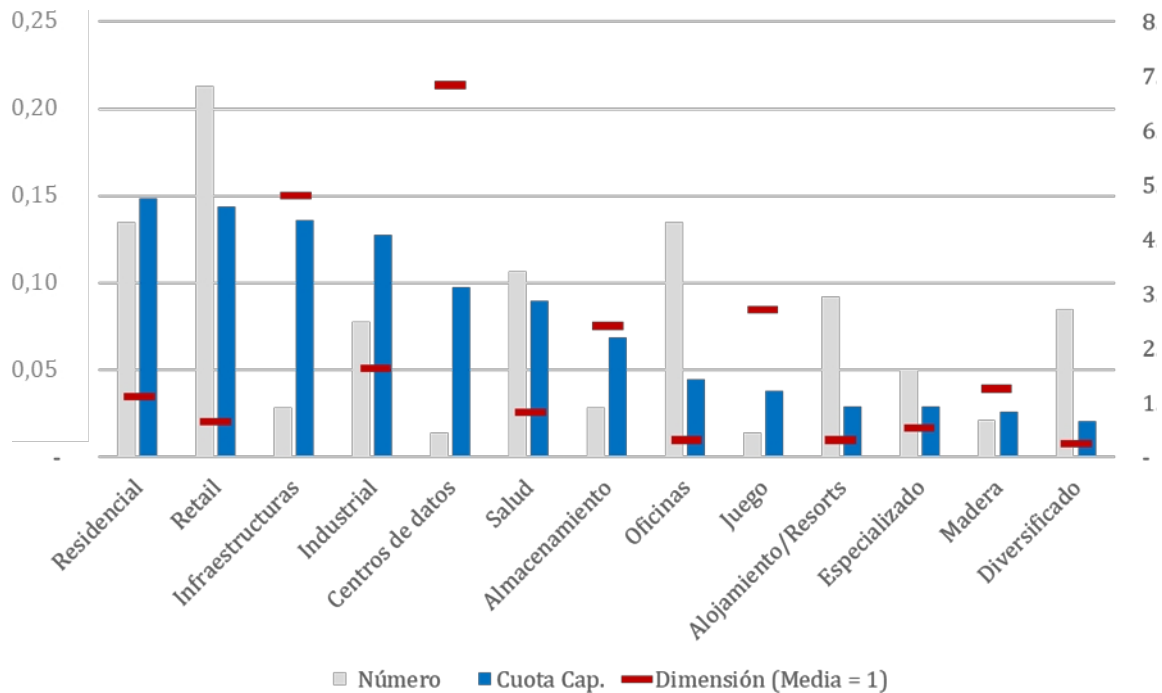


Abbildung 7: REIT-Größe nach Sektor, Darstellung der Anteile aus Tabelle 2: Die linke Achse stellt den Anteil an der Zahl der börsennotierten REITs und den Marktanteil nach Marktkapitalisierung dar; die rechte Achse stellt die Größe der Unternehmen im Verhältnis zum Durchschnitt dar, wobei der Wert 1 den Marktdurchschnitt darstellt. Quelle: Daten aus dem "REIT Industry Fact Sheet" von Nareit, veröffentlicht am 31. Oktober 2023.

Im Rahmen dieser Studie ist die Unterscheidung zwischen REITs, die andere Unternehmen auf dem Markt bedienen, und solchen, die sich an Bürger als Endkunden richten, hervorzuheben. In dieser Hinsicht ist nur der Wohnungssektor direkt auf den Verbrauch durch Privatpersonen ausgerichtet, während alle anderen Sektoren im Allgemeinen auf die Vermietung an juristische Personen abzielen, die die Immobilie für die Ausübung ihrer Tätigkeit nutzen. Ein herausragendes Beispiel für Letzteres sind die Einkaufszentren, die im *Einzelhandelssektor* angesiedelt sind und sich der Bereitstellung von Flächen für Unternehmen (juristische Personen) widmen, deren Tätigkeit in der Regel stärker auf den Endkunden ausgerichtet ist. Ein weiteres Beispiel sind Logistikzentren, da sie in der Regel in einer früheren Phase des Produktions- und Vertriebsprozesses angesiedelt sind und ihre Kunden eher andere Unternehmen sind.

juristische Personen auf einer oder mehreren weiteren Ebenen bis hin zum Bürger als Endkunden.

Der Unterschied in der Rechtspersönlichkeit ist hier aufgrund ihrer Beteiligung an der Tätigkeit der wirtschaftlichen Nutzung oder des Konsums von Bedeutung. Wie wir weiter unten sehen werden, hat dies Auswirkungen auf die Grundlagen des Wirtschaftssystems.

2.1.2.2. Auswirkungen von Immobilien-Investmentgesellschaften

Die Entstehung der REITs in den Vereinigten Staaten war ein Meilenstein in der Hinsicht, dass sich der Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen auf ein Beteiligungsmodell zu verlagern begann, bei dem die Beteiligung an der Immobilie durch eine Investition in das Unternehmen, das sie besitzt, erreicht wird, eine Beteiligung, die dazu bestimmt ist, Erträge aus ihrer Verwertung auf dem Markt zu erzielen. Dies führt zu einem Prozess der Kapitalisierung des Immobiliensektors, da der erforderliche Betrag für den Zugang zu dieser Art von Investitionen gesenkt wird, was zu einem besseren Zugang für Investoren führt, die zuvor nicht diese Möglichkeit hatten. Immobilien werden nun unter ähnlichen Bedingungen wie jede andere Art von Aktien an der Börse notiert.

Die Tatsache, dass Immobilien börsennotiert sind, bringt wichtige Änderungen gegenüber der traditionellen Betrachtung mit sich, die sich in die folgenden Konzepte gruppieren lassen:

- **Zugang zu Investitionen:** direkt über die Börse, ohne Zwischenhändler und Eigentumsanforderungen, schon ab geringen Beträgen möglich.
- **Investitionszeiten:** Investitionen werden sofort getätigt, so dass der langwierige Prozess des Kaufs und Verkaufs von Immobilien in den Händen des Managementteams des Unternehmens liegt.
- **Leichte Diversifizierung:** Der Zugang zu Immobilieninvestitionen mit geringen Beträgen ermöglicht die Diversifizierung von Portfolios für jede Art von Anleger, unabhängig vom wirtschaftlichen Wert des Portfolios. Dies ist nicht nur bei Immobilieninvestitionen in Bezug auf andere Vermögenswerte möglich, sondern auch in Bezug auf verschiedene Immobilienwerte, die mit unterschiedlichen Nutzungen oder Standorten verbunden sind.
- **Liquidität:** Wir gehen von einem sehr starren Vermögenswert zum Gegenteil über, bei dem der Kauf und Verkauf von Anteilen automatisch erfolgt und die Möglichkeit besteht, dass es eine große Anzahl von Bietern und Anbietern gibt.

- **Verringerung der Vermittlungstätigkeit:** Das Managementteam des Unternehmens übernimmt die Verantwortung für den gesamten Immobilienprozess, wodurch die Vermittlungstätigkeit für die Aktionäre entfällt, die nur der stark wettbewerbsorientierten Vermittlungstätigkeit des börsennotierten Marktes ausgesetzt sind.
- **Professionalisierung:** Die Verwaltung liegt in den Händen von Fachleuten mit Fachkenntnissen in den verschiedenen Bereichen und ersetzt die Investoren, die in der Regel weniger Kenntnisse über den Sektor haben. Das Wissen über Immobilienbewertung, Kauf- und Verkaufsprozesse, Aktualisierung und Sanierung von Immobilien oder Regulierung liegt in den Händen eines professionellen Teams, das die Interessen des Unternehmens im Einklang mit seinen eigenen persönlichen Interessen vertritt (Gosh et al. 2011). Gleichzeitig gibt es eine verstärkte Überwachung, die die Verwaltungskosten senkt (Gilstrap et al. 2021).
- **Verringerung der Notwendigkeit einer Hebelwirkung für Privatpersonen:** Durch die Investition von niedrigen Beträgen entfällt die weit verbreitete Notwendigkeit für Privatpersonen, eine Hebelwirkung für den Zugang zum Immobilienmarkt einzusetzen.
- **Leverage in den Händen der Unternehmen:** Es ist das Unternehmen, das stattdessen Leverage einsetzen kann, um die Renditen für seine Investoren zu maximieren. Für REITs als hoch kapitalisierte Unternehmen ist Leverage von zentraler Bedeutung für die Erwirtschaftung von Renditen, die sich in den meisten Fällen an eine Fremdkapitalquote zwischen 49 % und 60 % anpassen (Versmissen & Zietz 2017). Je nach Eigentumsanteil der Manager gibt es ein unterschiedliches Verhalten, was dazu führt, dass diejenigen, die weniger von den Erträgen abhängig sind, Entscheidungen treffen, die die Unternehmensrisiken minimieren (Gosh et al. 2011). Leverage wirkt hier sowohl als Rentabilitätskriterium als auch als Risikoerhöhung.
- **Globalisierung:** Die Investition in Aktien eines Unternehmens wird über die Börse für Bürger aus der ganzen Welt zugänglich, unabhängig von spezifischen Kenntnissen des Immobilienmarktes in Drittländern.
- **Marktarbitragefunktion:** Die Professionalisierung des Sektors ermöglicht eine konstante Bewertung des Immobilienvermögens, so dass alle Investoren des Unternehmens von den Marktchancen bei der ständigen Suche nach einem Gleichgewicht profitieren können.

- **Ausgewählter Standort:** Es hat sich gezeigt, dass der Standort von Immobilien ein grundlegendes Element ist, das die Möglichkeit, ein hohes Wachstumsniveau zu erreichen, beeinflusst (Feng & Wu 2021).
- **Veränderung der Risiken:** Aus Sicht der Investoren haben sich diese von Immobilienrisiken zu Investitionsrisiken in Unternehmen verändert (Li 2012). Hinzu kommen unternehmensinterne Faktoren wie die Rolle der institutionellen Anleger (Chacon 2023) und die des Managementteams (Heng et al. 2016).
- **Erhöhte Volatilität:** Da Immobiliengesellschaften auf Dauerhaftigkeit und Wachstum ausgerichtet sind, tritt die Sicherheit des Eigentums an Vermögenswerten hinter die Fähigkeit zurück, Erträge für ihre Aktionäre zu erwirtschaften. Dies bedeutet, dass die Bewertung von Unternehmen, die Vermögenswerte halten, stärker von den Markttrends abhängt (Li 2012). Die Suche nach Wertgenerierung führt zu einer Volatilität von REITs (Chung et al. 2016), die wiederum nachweislich höher ist als die des Immobilienmarktes, wenn auch niedriger als die anderer Aktien (Delisle et al. 2013). Die Volatilität hängt mit dem hohen Fremdfinanzierungsgrad in diesem Sektor zusammen (Chacon 2023).
- **Suche nach Effizienz:** Die Suche nach Shareholder-Value-Generierung zwingt das Managementteam zur Suche nach Effizienz (Beracha et al. 2019), die wiederum eine Voraussetzung für das eigene Überleben an der Spitze der Unternehmen ist (Jensen 1986). Der Immobilien-REIT-Investmentmarkt kann als effizient angesehen werden (Birz et al. 2022).
- **Kapitalisierung:** Die Verbesserung der Investitionsbedingungen führt zu einem Kapitalfluss von anderen Investitionsgütern in Immobilien, was zu einem Anstieg der Immobilienpreise führt. Dieser Effekt wirkt sich sowohl auf den Anstieg der Immobilienmieten als auch auf die Veränderung der Kapitalrendite dieser Anlagen aus.

Alle oben genannten Elemente zeigen die Veränderungen der Marktsituation, die sich aus der zunehmenden Rolle von juristischen Personen bei Immobilieninvestitionen ergeben. Institutionen, deren erste Verpflichtung die Nachhaltigkeit der von ihnen ausgeübten Funktion ist, wobei die Erwirtschaftung von Ergebnissen größer als Null das erste Ziel ist. Eine Einrichtung, die dauerhaft Verluste macht, erzeugt ein Angebot, das auf unbestimmte Zeit finanziert werden muss, was zu ihrem Verschwinden und damit zum Verschwinden der Tätigkeit führt, die sie der Gesellschaft anbietet. Was die Immobilienfonds betrifft, so ist die Tatsache, dass sie

Das Eigentum an börsennotierten Unternehmen führt zu einer klaren Trennung zwischen dem Eigentum, das in den Händen der Aktionäre liegt, und der Verwaltung, die einem professionellen Team anvertraut ist, dessen Ziel die Maximierung der Rentabilität ist.

Das Ergebnis ist ein Modell, das ein finanzialisiertes Verhalten der Wirtschaft zeigt, bei dem der Bürger sowohl auf der Investitions- als auch auf der Konsumseite agiert. Aus der Sicht des Investors hat er Zugang zu den Märkten über ein diversifiziertes Portfolio, in dem Immobilieninvestitionen in größerem Umfang über Instrumente wie Aktien oder Token erfolgen können, während er gleichzeitig in seiner Konsumfunktion als Mieter seines Hauses agiert und Einkommen generiert, das von den Eigentümern der Immobilie ausgeschüttet wird. Diese Situation ist in Abbildung 8 dargestellt.

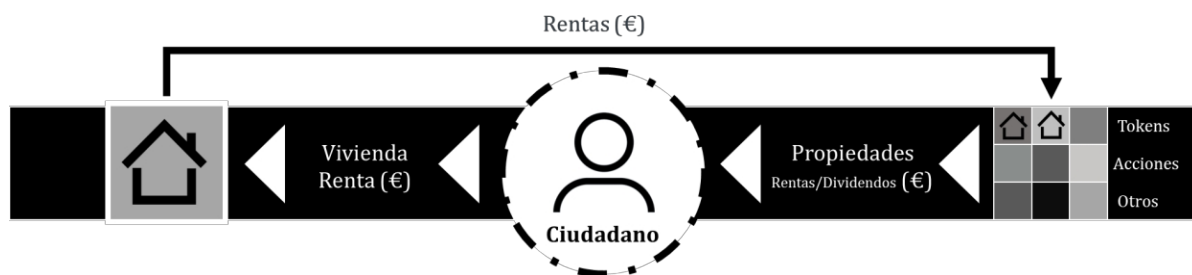


Abbildung 8: Darstellung des Bürgers in Bezug auf Investitionen und Konsum in Bezug auf den Immobilienmarkt. Quelle: eigene Ausarbeitung.

2.1.3. Immobilien-Investmentgesellschaften in Spanien

Immobilien-Investmentgesellschaften wurden in Spanien im Jahr 2009 unter dem lokalen Namen ^{SOCIMI}⁴⁸ reguliert. Eine Verordnung, die Mindestkriterien für die Zugehörigkeit zu einer Gruppe mit besonderen steuerlichen Bedingungen festlegt, wodurch die Rentabilität von Investitionen auf dem Immobilienmarkt verändert werden kann, was den Kapitalzugang begünstigt. Diese Bedingungen werden von den Behörden mit dem Ziel entwickelt, den Immobilienmarkt zu verbessern. Das Gesetz 11/2009 vom 26. Oktober, das die börsennotierten Aktiengesellschaften für Investitionen auf dem Immobilienmarkt regelt, beginnt mit der Präambel:

"Das Streben nach einer ständigen Verbesserung des Wohlbefindens der Bürger erfordert die Förderung neuer Investitionsmodelle, die eine angemessene Antwort auf die ständigen Bedürfnisse des Marktes darstellen, mit dem Ziel, seine Dynamik zu erhalten und die negativen Auswirkungen der Wirtschaftszyklen zu minimieren, damit

⁴⁸ Siehe Zusammenfassung über die Entstehung und Entwicklung von SOCIMI in Spanien in (PWC 2020).

die weitere wirtschaftliche Integration unseres Landes in einem globalisierten Umfeld zu fördern".

Drei Jahre später wurde in der Präambel XIII des Gesetzes 16/2012 vom 27. Dezember 2012, mit dem verschiedene steuerliche Maßnahmen zur Konsolidierung der öffentlichen Finanzen und zur Ankurbelung der Wirtschaftstätigkeit verabschiedet wurden, festgestellt, dass es sich um eine "*völlig unwirksame Regelung*" handle und es daher notwendig sei, die Bedingungen mit demselben vorrangigen Ziel der "*Ankurbelung und Wiederbelebung des spanischen Immobilienmarktes*" zu überprüfen, wofür ein Körperschaftsteuersatz von 0 % für die Haupteinkünfte festgelegt wurde. Seitdem wurden spezifische Änderungen für Nichtansässige sowie für nicht ausgeschüttete Gewinne vorgenommen. Alle diese Verordnungen sind in Tabelle 3 chronologisch aufgeführt.

Jahr	Titel	Kritische Elemente
2009	Gesetz 11/2009 vom 26. Oktober 2009 zur Regelung von Aktiengesellschaften Gelistete Immobilien-Investmentgesellschaften.	Ursprüngliche Verordnung
2012	Gesetz 16/2012 vom 27. Dezember, das verschiedene steuerliche Maßnahmen zur Konsolidierung der öffentlichen Finanzen und zur Förderung des Wirtschaftswachstums vorsieht. Wirtschaftstätigkeit.	Anpassung der Besteuerung
2018	Verordnung HFP/441/2018 vom 26. April zur Genehmigung der Formulare für die Körperschaftsteuer und die Einkommenssteuererklärung für Nichtansässige für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018. Anwohner [...]	Nicht-Einwohner
2021	Verordnung HFP/1430/2021 vom 20. Dezember zur Genehmigung des Formulars 237 "Sondersteuer auf nicht ausgeschüttete Gewinne von Aktiengesellschaften". börsennotierte Immobilien-Investmentgesellschaften. [...]	Einbehaltene Gewinne

Tabelle 3: Zusammenfassende Tabelle der SOCIMI-Gesetzgebung seit ihrer Einführung in Spanien im Jahr 2009. Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage von Informationen aus dem spanischen Staatsanzeiger (BOE) erstellt.

Der Prozess wird in einer Reihe von Schritten zusammengefasst, in denen er zunächst für soziale Zwecke und auf der Grundlage internationaler Erfahrungen geregelt wird. Aufgrund des geringen Marktinteresses wird in einer zweiten Phase eine steuerliche Änderung eingeführt, die die Aufmerksamkeit der Märkte auf sich zieht, und die Einbeziehung von Unternehmen in das Modell beginnt (García-Vaquero & Roibás 2020)⁴⁹, das, sobald es ein Reifestadium erreicht hat, in den folgenden Phasen neue Regelungen erhält, die darauf abzielen, die sektorspezifischen Bedingungen zu ändern und gleichzeitig die staatlichen Einnahmen zu erhöhen.

2.2. Methodik

Für die Durchführung dieser Studie haben wir die von den SOCIMI in Spanien

Alejandro Segura de la Cal

veröffentlichten Informationen verwendet, die über ihre eigenen Websites verfügbar sind, wie z. B.

⁴⁹ Bericht der Bank von Spanien, in dem das Wachstum des Sektors zwischen 2013 und 2019 und die wichtigsten Trends beobachtet werden können. Er umfasst die Themen Kapitalisierung, Anzahl der Vermögenswerte und Konzentration der Investitionen.

Jahresberichte der spanischen Börsenaufsichtsbehörde, Informationen aus den Börsenindizes, in denen sie ⁵⁰gelistet sind.

Im Gegensatz zur Verordnung von 2009, die bei den Anlegern auf wenig Interesse stieß, markiert die Gesetzgebung von 2012 einen Wendepunkt für das Wachstum der SOCIMI in Spanien, mit 15 im Jahr 2015, verteilt auf die spanische Börse (4) und BME Growth (11). Im Jahr 2020 sollen es 96 SOCIMIs sein, verteilt auf die Börse (5), BME Growth (78) und Euronext Access (7).

(13)⁵¹. Das Wachstum der SOCIMI konzentriert sich zunächst auf Märkte, die auf Unternehmen ausgerichtet sind, wie Büros, Einkaufszentren oder das Gesundheitswesen, um sich dann auf Dienstleistungen für Bürger als Endkunden auszudehnen, wobei der Wohnungssektor seit 2016 erheblich zugenommen hat und 2022 mit einem Marktanteil von 27 % der wichtigste Sektor sein wird.

Der Markt verfügt derzeit über eines der größten Portfolios von Unternehmen des Sektors weltweit, aber ihre durchschnittliche Kapitalisierung ist niedriger als in anderen Nachbarländern. Tabelle 4 zeigt die 18 SOCIMI mit einer Kapitalisierung von mehr als 200 Millionen im November 2023, von denen nur drei über 1.000 Millionen liegen.

SOCIMI	Tickr	Kappe.	Ch. 2020	Kap. 2021	Kap. 2022	Markt notierung	Cot. 2019	Cot. 2020	Cot. 2021	Cot. 2022	Hauptmarkt
MERLIN	MRL.MC	6.008	3.654	4.495	4.122	IBEX35	12,79	7,78	9,57	8,77	Ämter
COLONIAL	COL.MC	5.772	4.077	4.452	3.243	IBEX35	11,36	8,02	8,25	6,01	Ämter
GMP	YGMP	1.090	1.090	1.080	1.070	BME.G	57,00	57,00	56,00	56,00	Verschiedene
VIVENIO	YVIV	503	706	837	947	BME.G	1,15	1,14	1,35	1,35	Wohnen
ZAMBAL	YZBL	794	781	762	729	BME.G	1,23	1,21	1,18	1,13	Ämter
TESTA	YTST	846	839	833	714	BME.G	6,40	6,35	6,30	5,40	Wohnen
CASTELLANA	YCPS	603	474	590	646	BME.G	7,00	5,50	6,85	6,55	Kommerziell
SILICIUS	YSIL	-	-	613	436	BME.G	-	-	17,00	14,10	Verschiedene
EMPEROR	YEPSA	-	-	-	428	BME.G	-	-	-	4,20	Ämter
FIDERE	YFID	145		136	409	BME.G	14,40	14,00	13,50	40,60	Wohnen
MILLENIUM	YMHRE	270	245	298	387	BME.G	5,40	4,50	3,88	3,34	Hotelier
LAR SPANIEN	LRE.MC	643	409	428	353	M.CON	7,10	4,67	5,12	4,22	Kommerziell
ATOM	YATO	355	322	305	322	BME.G		10		10	Hotelier
ALBIRANA	YAPS	324	324	270	270	BME.G	33,60	33,60	28,00	28,00	Wohnen
TRIVIUM	YTRI	249	247	235	231	BME.G	5,00	5,00	5,00	5,41	Kommerziell
ARIMA	ARM.MC	321	235	260	213	M.CON	11,30	8,30	9,18	7,50	Ämter
OLIMPO	YORE	194	200	208		BME.G	0,99	1,02	1,06	1,05	Kommerziell
IBERVALLES	YIBV	-	-	-	148	BME.G	-	-	-	5,55	Ämter

Tabelle 4: Liste der SOCIMI in Spanien mit einer Kapitalisierung von mehr als 200 Millionen Euro zum 23. November 2023, einschließlich ihrer Kapitalisierung (Cap.) zwischen 2019 und 2022, ihres Aktienkurses (Cot.) für denselben Zeitraum und der Marktkennung, an der ihre Wertpapiere notiert sind (BME.G = BME)

⁵⁰ Siehe: "bolsasymercados.es", "bmegrowth.es" und "live.euronext.com".

⁵¹ Siehe den von JLL im Dezember 2022 veröffentlichten Bericht "SOCIMs Ten years since their creation".

Wachstum, M.COM= Kontinuierlicher Markt, IBEX 35). Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage von Daten von Bolsas y Mercados Españoles erstellt.

Es lohnt sich, die Entwicklung dieser Unternehmen in den vier Jahren, die in der Tabelle dargestellt sind, zu betrachten. Einerseits ist der große Verlust an Kapitalisierung verschiedener Unternehmen, darunter Merlin und Colonial, eine Situation, die 2020 mit der COVID-Krise¹⁹ begann, auf die starke Abhängigkeit von Büroflächen oder Unternehmensdienstleistungen zurückzuführen.

Für die Analyse wurden die Wohnungen von den Websites der jeweiligen SOCIMI mittels *Web-Scraping-Techniken* unter Verwendung der Statistiksoftware R heruntergeladen. Auf die gleiche Weise wurden die Daten manuell und durch Zugriff auf die von den Unternehmen gemeldeten und auf BME Growth gehosteten Jahresberichte überprüft und ergänzt. Die Arbeiten wurden zwischen Dezember 2022 und Januar 2023 durchgeführt.

Der letzte Abschnitt enthält Informationen über die Alterung der Bevölkerung in Spanien, die mit den Finanzierungstätigkeiten von SOCIMI wie Inversia zusammenhängen. Zu diesem Zweck wurden Daten des Generalrats der Notare in Bezug auf notarielle Urkunden über umgekehrte Hypotheken und Nuda Propiedad verwendet.

2.3. Ergebnisse

2.3.1. Generierung von Shareholder Value in den Jahresabschlüssen

Die Informationen über die Tätigkeit des Unternehmens spiegeln sich in der Buchführung des Unternehmens wider, die wiederum in den Jahresabschlüssen zusammengefasst ist. Diese zeigen die Einnahmen- und Ausgabenstruktur des Unternehmens sowie seine Vermögens- und Kassenlage. Im Falle von SOCIMI, deren Funktion auf der Vermietung der in ihrem Besitz befindlichen Immobilien beruht, ist das Verhältnis zwischen den Einnahmen und dem verfügbaren Immobilienvermögen ein wichtiges Thema.

Die Tabellen 5 und 6 zeigen ausgewählte Informationen aus den Konten von acht der wichtigsten SOCIMI in Spanien, deren Geschäftstätigkeit mit verschiedenen Sektoren verbunden ist. Sie enthalten zum einen die Konten für ihre Immobilien, unter denen Immobilieninvestitionen die überwiegende Mehrheit der Aktiva ausmachen, wozu diese Unternehmen verpflichtet sind. Zweitens werden die wichtigsten Posten der Real- und Finanzerträge in der Gewinn- und Verlustrechnung bis hin zur Gewinnerzielung aufgeschlüsselt. Der dritte und letzte Abschnitt enthält Informationen über die Passiva und das Reinvermögen der Unternehmen und zeigt die Verteilung der Mittel auf Eigen-

und Fremdkapital. Es ist anzumerken, dass die Tabelle hauptsächlich Daten für das Jahr

2020, als die COVID-Krise eintrat¹⁹, ein Aspekt, der nichts an der Grundlage der vergleichenden statischen Analyse zwischen den verschiedenen Unternehmen ändert, auf die sich der anschließende Wertschöpfungsprozess stützen kann.

Was die Angaben zu den Erträgen betrifft, so ist festzustellen, dass das Leasingziel in allen Fällen zu positiven Erträgen führt, die zwischen 2,16 % und 6,77 % des Jahreseinkommens liegen. Zu diesen Erträgen werden die Auswirkungen der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der Aktiva in der Gewinn- und Verlustrechnung hinzugerechnet, was bei den drei größten Unternehmen zu negativen Schwankungen von etwa 20 % der Geschäftserträge führt, bei den übrigen Unternehmen jedoch in großem Umfang, wobei die Änderungen der Bewertung der Aktiva einen viel höheren Betrag ausmachen als die Erträge aus dem natürlichen Geschäft. Diese Situation bedeutet, dass das EBITDA der Unternehmen in hohem Maße von den Auswirkungen der Wertveränderungen der Vermögenswerte abhängt, wodurch die Abhängigkeit von den Mieteinnahmen verringert wird.

Im gleichen Abschnitt sind die Auswirkungen der Abschreibung von Vermögenswerten sowie der Zinszahlungen beim Übergang vom EBITDA zum Nettogewinn hervorzuheben, eine natürliche Frage für diese Unternehmen aufgrund ihrer Abhängigkeit vom Anlagevermögen und des Verschuldungsgrads, der es ihnen ermöglicht, über Mittel zu verfügen, um das Ziel der Maximierung der Ergebnisse für die Aktionäre zu erreichen. In diesem Fall verlieren Unternehmen wie Merlin und Colonial 77 % und 66 % des Gewinns des laufenden Jahres.

Auf der letzten Ebene der Tabellen 5 und 6, dem Abschnitt über das Eigenkapital und die Verbindlichkeiten, ist zu erkennen, dass die größten Unternehmen zu etwa 50 % bis 60 % über Eigenkapital verfügen, während sie für den Rest auf Finanzmittel zurückgreifen. Die meisten Verbindlichkeiten sind langfristig, und im Allgemeinen sind die kurzfristigen Schulden sehr gering, bei Merlin und Vivenio sogar nur 1,3 %.

	MERLIN 2020	COLONIAL 2020	GMP 2020	LAR 2020
	Büro und Gewerbe	Ämter	Ämter	Kommerziell
Immobilien-Investitionen	12.139.347	11.516.120	2.124.000	1.373.000
Langfristige Vermögenswerte	13.061.757	11.704.419	2.203.000	1.406.000
Gesamtes Vermögen	13.477.612	12.354.976	2.383.000	1.678.000
Einnahmen	446.132	341.669	97.000	93.000
Änderungen in der Bewertung von Vermögenswerten	- 84.468	- 79.052	- 16.000	- 100.000
EBITDA	240.536	185.365	23.000	- 30.000
Reingewinn	56.358	62.817	15.000	- 53.000
Immobilien erträge/Investitionen	3,68%	2,97%	4,57%	6,77%
Erbe	6.696.267	6.833.164	1.403.000	859.000
Langfristige Verbindlichkeiten	6.602.085	4.817.502	930.000	752.000
Kurzfristige Verbindlichkeiten	179.260	704.310	52.000	67.000
Aktiva und Passiva	13.477.612	12.354.976	2.385.000	1.678.000
Langfristige Verbindlichkeiten/Eigenkapital	49%	39%	39%	45%

Tabelle 5: Erste zusammenfassende Tabelle ausgewählter finanzieller Variablen der repräsentativsten spanischen SOCIMI in verschiedenen Sektoren zum Ende des angegebenen Geschäftsjahres. Quelle: Von den Autoren erstellt auf der Grundlage der von den Unternehmen gemeldeten Daten, die von der CNMV und von BME Growth je nach Börsennotierung veröffentlicht wurden.

	CAST 2020	VIVENIO 2020	SILICIUS 2021	FIDERE 2019
	Einzelhand el	Gehäuse	Gehäuse	Gehäuse
Immobilien-Investitionen	987.160	1.116.577	741.401	640.752
Langfristige Vermögenswerte	994.048	1.119.441	759.885	646.151
Gesamtes Vermögen	1.038.036	1.137.472	776.004	749.286
Einnahmen	55.379	24.150	28.754	36.215
Änderungen in der Bewertung von Vermögenswerten	- 45.464	18.046	44.070	64.620
EBITDA	- 18.992	29.901	58.135	72.107
Reingewinn	- 31.856	21.655	54.754	40.552
Immobilien erträge/Investitionen	5,61%	2,16%	3,88%	5,65%
Erbe	498.167	796.933	395.448	48.731
Langfristige Verbindlichkeiten	457.384	325.475	257.531	630.342
Kurzfristige Verbindlichkeiten	82.485	15.258	123.025	70.212

Alejandro Segura de la Cal

Aktiva und Passiva	1.038.036	1.137.666	776.004	749.285
Langfristige Verbindlichkeiten/Eigenkapital	44%	29%	33%	84%

Tabelle 6: Zweite zusammenfassende Tabelle ausgewählter finanzieller Variablen der repräsentativsten spanischen SOCIMI in verschiedenen Sektoren zum Ende des angegebenen Geschäftsjahres. Quelle: Von den Autoren erstellt auf der Grundlage der von den Unternehmen gemeldeten Daten, die von der CNMV und von BME Growth je nach Börsennotierung veröffentlicht wurden.

Beim Übergang von der statischen zur dynamischen Analyse, die in Tabelle 7 dargestellt ist, wurden SOKIMI ausgewählt, die hohe Immobilieninvestitionen und die Verfügbarkeit von Finanzberichten für mindestens 5 Jahre kombinieren. Es ist zu erkennen, dass die Immobilieninvestitionen der Unternehmen schrittweise zunehmen und in den meisten Fällen im Jahr 2020 einen Höchststand erreichen, selbst in einer ungünstigen Situation wie der von COVID19. Die starke Konzentration der Geschäftstätigkeit auf die beiden wichtigsten SOCIMI ist ebenfalls zu erkennen.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
MERLIN	1.969.934	5.397.091	9.087.084	10.352.415	11.740.461	12.169.157	12.139.347
COLONIAL	5.663.309	6.743.313	7.762.627	8.782.396	11.083.133	11.797.117	11.516.120
LAR	357.000	776.000	1.191.000	1.306.000	1.363.000	1.449.000	1.373.000
FIDERE	22.518	115.445	461.351	636.735	706.489	640.752	-
GMP	-	1.596.000	1.772.000	1.966.000	2.046.000	2.070.000	2.124.000
ZAMBAL	-	305.800	623.122	724.938	906.824	804.419	653.208
GAL.COM.	-	-	222.383	270.143	316.354	347.629	444.916

Tabelle 7: Entwicklung der Immobilieninvestitionen ausgewählter SOCIMI auf dem spanischen Markt zwischen 2014 und 2020. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage der von den Unternehmen gemeldeten Daten, die von der CNMV und von BME Growth gemäß der Börsennotierung veröffentlicht wurden.

Für dieselben SOCIMI und im Hinblick auf die oben erwähnte Veränderung des Wertes der Vermögenswerte im Portfolio zeigt Tabelle 8 ein unregelmäßiges Verhalten. Gleichzeitig ist festzustellen, dass nicht alle Unternehmen die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Aktiva in die Gewinn- und Verlustrechnung einfließen lassen, wobei Zambal und Galerías Comerciales den Betrag erst dann verbuchen, wenn die Verkaufs- und Kauftransaktion, die die tatsächliche Wertveränderung zeigt, abgeschlossen ist. An dieser Stelle sei auf die unregelmäßige Entwicklung der Werte in Abhängigkeit von der Marktsituation hingewiesen, wobei 2017 das Jahr mit den größten Auswirkungen auf die Bewertung war. Aufwertungen von mehr als 10 % gab es für Colonial in den Jahren 2015 und 2017, für Fidere im Jahr 2019 und für GMP in den Jahren 2015 und 2016. 2020 ist das einzige Jahr in diesem Zeitraum, in dem eine Korrektur der Bewertungen vorgenommen wurde, die bei Merlin, Colonial und GMP weniger als 1 % betrug, während sie bei LAR España 7 % überstieg. Die letztgenannte Veränderung ist auf die Auswirkungen der COVID19 in Spanien zurückzuführen, die sich in den verschiedenen Geschäftsbereichen unterschiedlich

auswirkt.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
MERLIN	49.471	314.586	453.149	897.401	629.184	354.972	84.468
COLONIAL	331.953	719.982	560.777	933.435	701.952	873.699	79.052
LAR	-	25.000	87.000	101.000	70.000	40.000	100.000
FIDERE	-	-	2.092	9.906	6.282	64.620	-
GMP	-	169.000	195.000	88.000	127.000	138.000	16.000

Tabelle 8: Wertveränderung des Immobilienvermögens ausgewählter SOCIMI auf dem spanischen Markt zwischen 2014 und 2020. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage der von den Unternehmen gemeldeten Daten, die von der CNMV und von BME Growth gemäß der Börsennotierung veröffentlicht wurden.

Wertschöpfung: Mieten und Vermögensbewertung

Jedes Unternehmen hat als Hauptziel, wenn nicht sogar als einziges Ziel (Friedman 1970), die Schaffung von Shareholder Value. Dieses Ziel wird durch die Schaffung von Werten für den Markt erreicht, d. h. durch die Erzielung von Einnahmen, die über die Kosten hinausgehen und sich aufgrund der Leistung des Unternehmens in einen Nettogewinn verwandeln. Wie im vorangegangenen Punkt dargelegt, kann die Generierung von Erträgen bei SOZIMI zwei Komponenten haben, zum einen in Form von tatsächlichen Erträgen aus der Funktion des Vermieters von Flächen und zum anderen aus der Wertveränderung der Vermögenswerte. Diese Wertveränderung der Vermögenswerte wird zum Zeitpunkt des Verkaufs realisiert, wobei der Geschäfts- oder Firmenwert oder die Wertminderung des Vermögenswerts als Anpassungen in der Gewinn- und Verlustrechnung behandelt werden. Die Berichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in ähnlicher Weise berechnet, wie die Einnahmen oder Kosten des Unternehmens berechnet werden.

Die Wertveränderung von Vermögenswerten kann zum Zeitpunkt ihres Entstehens verbucht werden, was zu außerordentlichen Ergebnissen in der betreffenden Periode führt. Stattdessen kann sie auch durch eine regelmäßige Bewertung der Vermögenswerte des Portfolios durch einen Sachverständigen berücksichtigt werden, wobei ihr Wert in der Bilanz aktualisiert und die Wertsteigerung oder -minderung in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, so dass der erwartete Gewinn oder Verlust auf verschiedene Geschäftsjahre verteilt werden kann und gleichzeitig der realistischere eingeschätzte Wert der Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird.

Diese Form der Rechnungslegung birgt jedoch auch Risiken, da es sich um eine finanzielle Lösung handelt, die Auswirkungen über das buchhalterische Problem hinaus hat. Eine positive Bewertung von Vermögenswerten, die sich auf den Gewinn des Unternehmens auswirkt und somit die Höhe der Dividenden beeinflusst, impliziert einen Mittelabfluss, der nicht mit einem Zufluss verbunden ist, sondern mit einer Finanztransaktion, die durch den Verkauf des Vermögenswerts in einem

unbestimmten zukünftigen Zeitraum zustande kommen könnte. Die Akkumulation dieser Wertzuwächse kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Liquidität haben, wenn die Vermögenswerte über längere Zeiträume gehalten werden.

Die beschriebene Situation der regelmäßigen Aktualisierung der Bewertung des Immobilienvermögens von SOCIMI in Spanien ist eine Option, die von den spanischen SOCIMI am häufigsten genutzt wird.

gewählt. In Anbetracht der rechtlichen Bedingungen, die mit dem Besitz von Immobilienvermögen in Höhe von mehr als 80 % der Aktiva verbunden sind, hat die Veränderung des Wertes der Aktiva große Auswirkungen auf das Geschäft dieser Unternehmen und übersteigt in der Regel die aus der Vermietung erzielten Einnahmen.

Abbildung 9 zeigt die Entwicklung von Merlin Properties zwischen 2015 und 2020. In den ersten vier Jahren des Zeitraums sind die Auswirkungen der Wertänderungen der Vermögenswerte größer als die Betriebseinnahmen des Unternehmens, diese Tatsache kehrt sich in den letzten beiden Jahren um und erreicht eine ausgeglichene Situation, in der die Summe der Einnahmen gleich der Summe der Bewertungsänderungen für die sechs Jahre ist. Dies bedeutet, dass bei Merlin die Hälfte der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Erträge nicht mit der notwendigen Cash-Generierung verbunden ist. Die Finanzerträge, die zur Gewinnerzielung beitragen, verpflichten zu einer Dividendenausschüttung von mehr als 80 %, was zu einem Mittelabfluss führt.

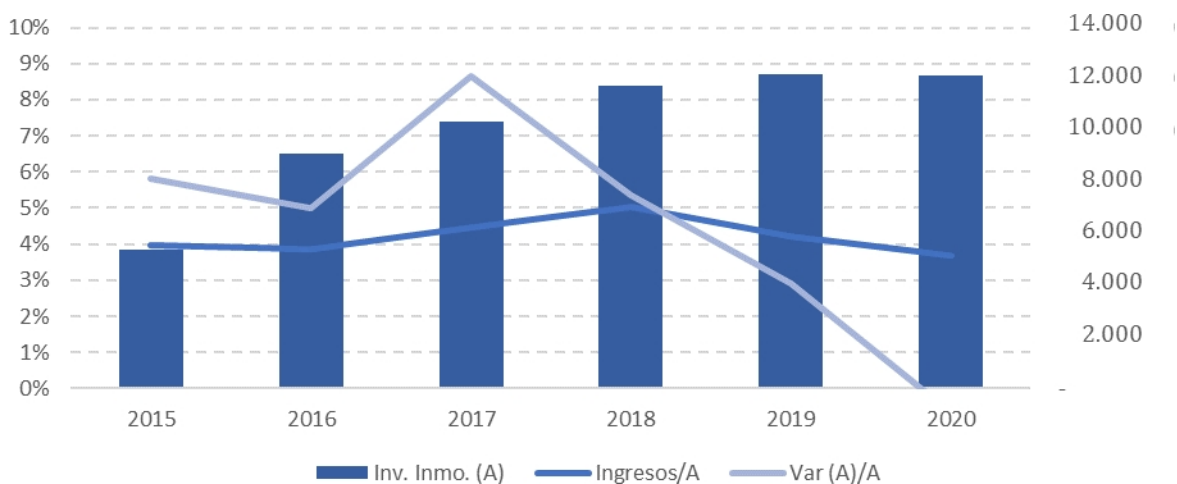


Abbildung 9: Ausgewählte Finanzdaten von Merlin Properties, Diagramm zur Entwicklung des Immobilienportfolios (Millionen Euro), dargestellt in Spalten auf der rechten Achse. Die Linien auf der linken Achse zeigen die Entwicklung der Erträge und die Veränderung des Wertes der Immobilienanlagen in Bezug auf das Portfolio der Immobilienanlagen. Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage der von der Gesellschaft veröffentlichten Jahresabschlüsse erstellt.

Der für Merlin gezeigte Fall wiederholt sich bei Inmobiliaria Colonial mit einem noch ausgeprägteren Ergebnis, wie in Abbildung 10 dargestellt. In fünf der sechs Jahre sind die Veränderungen in der Vermögensbewertung höher als die Einnahmen, nur im Jahr 2020, dem Covid-Jahr, kehrt sich die Situation um. Dies führt dazu, dass die Einnahmen im Durchschnitt des Zeitraums 3,17 % betragen, während sich der beizulegende Zeitwert der Aktiva auf 6,43 % mehr als verdoppelt, was bedeutet, dass

ein Drittel der verbuchten Einnahmen auf das eigene Geschäft zurückzuführen ist, während die verbleibenden zwei Drittel auf finanzielle Gründe zurückzuführen sind, was die in Merlin aufgezeigte Liquiditätslücke noch vergrößert.

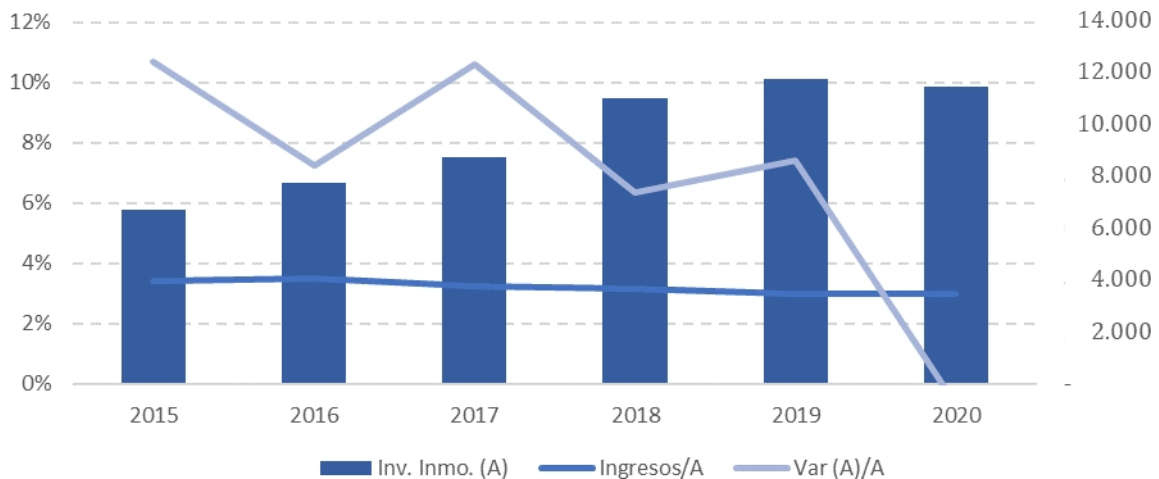


Abbildung 10: Ausgewählte Finanzdaten von Inmobiliaria Colonial, Diagramm mit der Entwicklung des Immobilienportfolios (Millionen Euro), dargestellt in Säulen auf der rechten Achse. Die Linien auf der linken Achse zeigen die Entwicklung der Erträge und die Veränderung des Werts der Immobilienanlagen im Verhältnis zum Immobilienportfolio. Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage der von der Gesellschaft veröffentlichten Jahresabschlüsse erstellt.

Der dritte Sonderfall ist der von SOCIMI GMP Property (Abbildung 11), der sich in einer mittleren Situation befindet, mit einem höheren Anteil an Wertänderungen der Aktiva in der Gewinn- und Verlustrechnung, die 56 % der Einnahmen für den Zeitraum ausmachen, während die restlichen 44 % den erzielten Einnahmen entsprechen.

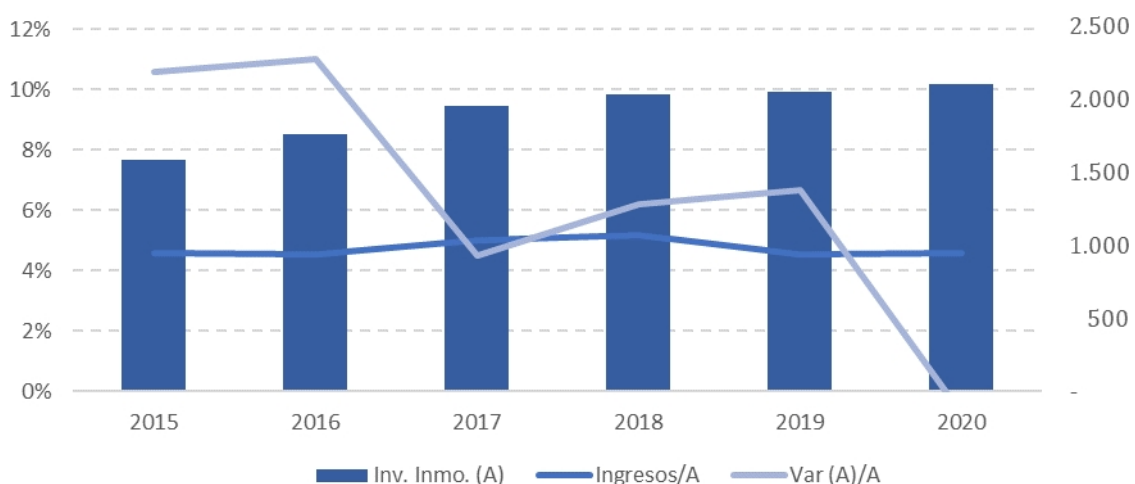


Abbildung 11: Ausgewählte Finanzdaten von GMP Properties, Diagramm zur Entwicklung des Immobilienportfolios (Millionen Euro), dargestellt in Spalten auf der rechten Achse. Die Linien auf der linken Achse zeigen die Entwicklung der Einnahmen und die Veränderung des Wertes der Immobilienanlagen im Verhältnis zum Immobilienportfolio. Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage der von der Gesellschaft veröffentlichten Jahresabschlüsse erstellt.

Die drei vorangegangenen Unternehmen (Merlin Capital, Inmobiliaria Colonial und GMP Properties) wurden aufgrund ihrer Größe auf dem spanischen Markt analysiert, obwohl sie hauptsächlich im Gewerbe- und Bürobereich tätig sind. Die folgenden drei Fälle (Testa, Fidere und Vivenio) entsprechen SOCIMIS auf dem Wohnimmobilienmarkt, wobei Testa und Fidere auf wissenschaftliches Interesse gestoßen sind, da sie sich im Besitz des amerikanischen Unternehmens Blackstone befinden, dem größten Immobilieninvestmentfonds (Méndez 2021) (Byrne 2019).

Der erste Fall ist Testa Residencial SOCIMI, S.A., ein Unternehmen, an dem 91,78 % des Aktienkapitals von der US-Gesellschaft Blackstone über fünf Investmentfonds gehalten werden⁵². Abbildung 12 zeigt, dass das Unternehmen zwischen 2017 und 2019 ein ähnliches Verhalten zeigt wie die zuvor analysierten Unternehmen, indem es Erträge aus "Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" ausweist, die den Umsatz deutlich übersteigen.

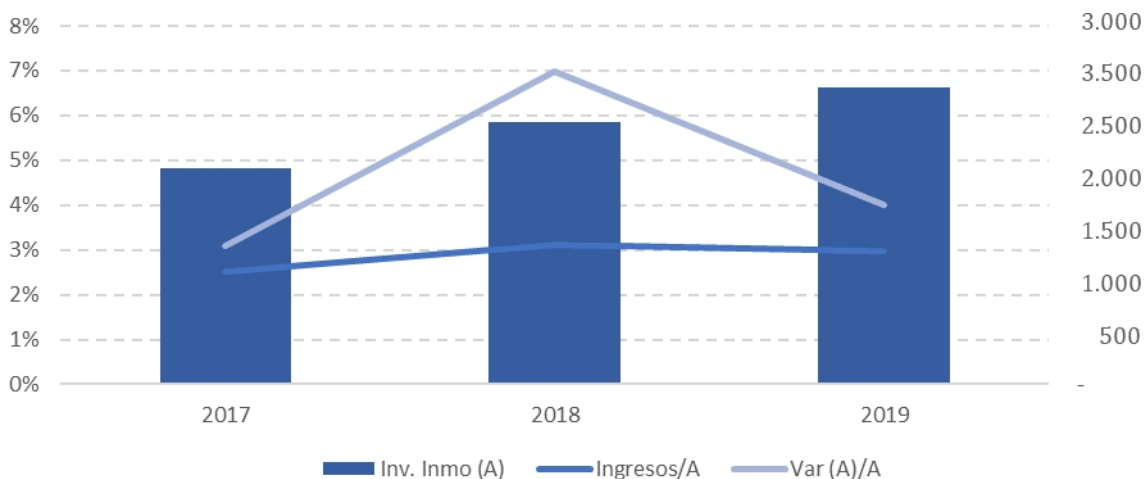


Abbildung 12: Ausgewählte Finanzdaten von Testa Residencial, Diagramm mit der Entwicklung des Immobilienportfolios (Millionen Euro), dargestellt in Säulen auf der rechten Achse. Die Linien auf der linken Achse zeigen die Entwicklung der Erträge und die Veränderung des Werts der Immobilienanlagen im Verhältnis zum Immobilienportfolio. Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage der von der Gesellschaft veröffentlichten Jahresabschlüsse erstellt.

Im zweiten Fall, der sich auf den Wohnungssektor bezieht, ist das Immobilienunternehmen Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (Abbildung 13) mehrheitlich im Besitz von

⁵² Siehe Dokumentation der wesentlichen Beteiligungen von Testa in "bmegrowth.es" zum 10. Januar 2023, 99,52 % von Testa wurden von Tropic Real Estate Holding, S.L.U. gehalten, die wiederum im Besitz von Blackstone Real Estate Partners Europe V-NQ L.P. (34,21%), Blackstone Real Estate Partners VIII.F-NQ L.P. (26,51%), Blackstone Real Estate Partners VIII-NQ L.P. (15,18%), Blackstone Tropic Co-Investment Partners L.P. (10,13%) und Blackstone Real Estate

Partners VIII.TE.1-NQ L.P. (5,79%) war.

die Investmentfonds von Blackstone⁵³. In seinem Fall spiegeln sich die Auswirkungen der Wertänderungen von Vermögenswerten als "Wertminderung und Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Anlagevermögen" wider, wobei in den ersten Jahren seit der Börsennotierung im Jahr 2015 deutlich niedrigere Zahlen ausgewiesen werden, die 2019 auf über 10 % des Werts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ansteigen und hauptsächlich aus dem Verkauf von Wohnanlagen stammen⁵⁴.

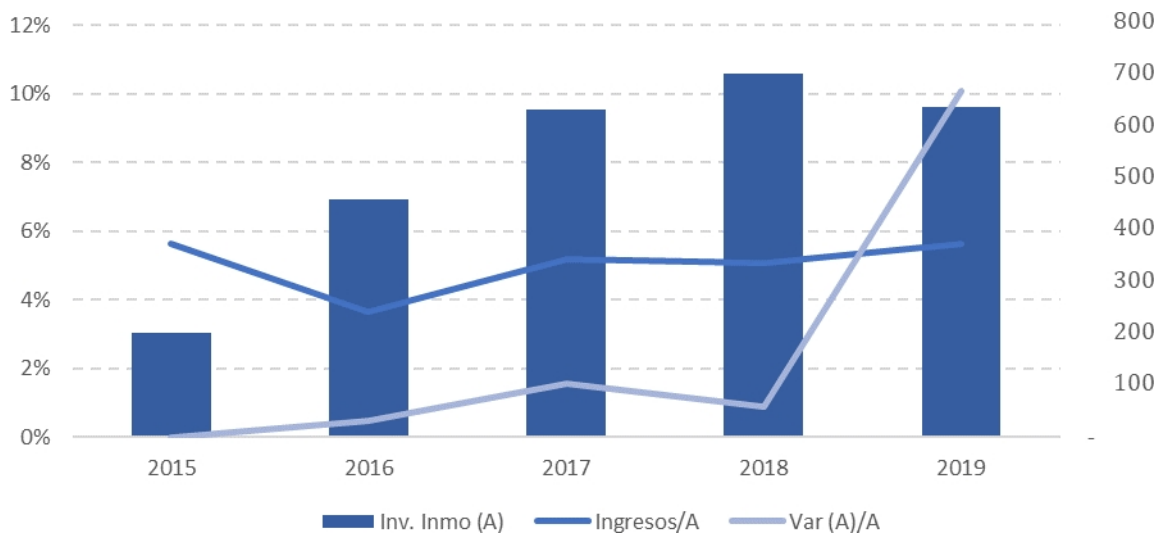


Abbildung 13: Ausgewählte Finanzdaten von Fidere Patrimonio, Diagramm zur Entwicklung des Immobilienportfolios (Millionen Euro), dargestellt in Säulen auf der rechten Achse. Die Linien auf der linken Achse zeigen die Entwicklung der Erträge und die Veränderung des Wertes der Immobilienanlagen in Bezug auf das Portfolio der Immobilienanlagen. Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage der von der Gesellschaft veröffentlichten Jahresabschlüsse erstellt.

Der letzte analysierte Fall betrifft die Wohnimmobiliengesellschaft Vivenio Residencial SOCIMI, SA, bei der das gleiche Verhalten wie in den vorherigen Fällen zu beobachten ist, in diesem Fall mit deutlich höheren Erträgen aus der Neubewertung des Immobilienvermögens für alle Jahre, mit Ausnahme der Auswirkungen der COVID19 zwischen 2020 und 2021.

⁵³ Siehe Dokumentation der wesentlichen Beteiligungen von Fidere in "bmegrowth.es" vom 10. Juli 2023 98,97% von Fidere wurden von Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. gehalten, die wiederum im Besitz von Blackstone Real Estate Partners Europe IV - NQ L.P. (44,95%) und Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P. (28,96%) war.

⁵⁴ Siehe Bericht über den konsolidierten Jahresabschluss von Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. für das am 31. Dezember

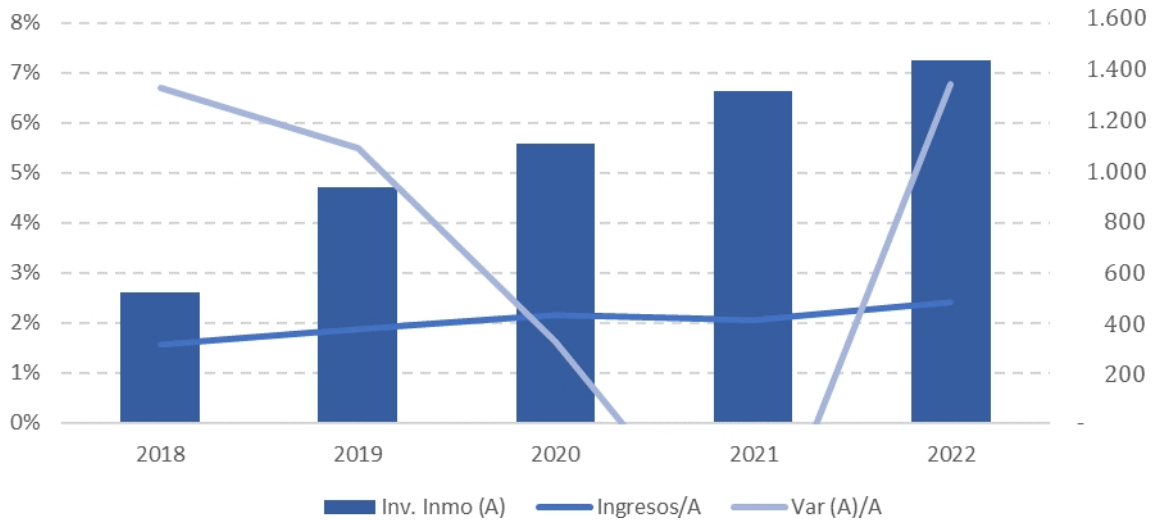


Abbildung 14: Ausgewählte Finanzdaten von Vivenio Residencial, Diagramm mit der Entwicklung des Immobilienportfolios (Millionen Euro), dargestellt in Spalten auf der rechten Achse. Die Linien auf der linken Achse zeigen die Entwicklung der Erträge und die Veränderung des Wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Bezug auf das Immobilienportfolio. Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage der von der Gesellschaft veröffentlichten Jahresabschlüsse erstellt.

Zusammenfassend zeigt dieser Abschnitt, wie wichtig die Rechnungslegung für die Erstellung der Ergebnisse der SOCIMI ist, da sie von einem Immobilienportfolio abhängig sind, das den Großteil ihrer Vermögenswerte ausmacht.

2.3.2. Auswirkungen auf die Immobilienvolatilität

Nach der Betrachtung der wichtigsten Elemente, die die Ergebnisse beeinflussen, werde ich nun die Wertveränderung der SOCIMI an der Börse analysieren. Da sie zu 80 % aus Immobilienvermögen bestehen, setze ich diesen Wert in Beziehung zur Entwicklung der Immobilienpreise in Spanien. Dazu verwenden wir sowohl die Aktienkurse der Unternehmen, die von Yahoo Finance stammen, als auch den vom INE (Nationales Institut für Statistik) veröffentlichten Immobilienpreisindex.

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung der Aktienkurse von acht der wichtigsten spanischen SOCIMI zum 10. August 2020, wobei die ersten beiden am IBEX 35 (Merlin und Colonial), die zweiten beiden am kontinuierlichen Markt (LAR España und Arima) und die letzten vier am BME Growth (GMP, Castellana Properties, Testa Residencial und ATOM Hotels) notiert sind. Als erstes ist die Volatilität des Aktienkurses zu erwähnen, wobei der Fall von Colonial am repräsentativsten ist, der am Ende des ersten Jahres um mehr als 30 % anstieg und im darauf folgenden Jahr auf einen Wert zurückfiel, der fast 30 % unter seinem Ausgangswert lag. Ein ähnlicher Fall ist die Volatilität von LAR España, die von Verlusten von 10 % im letzten Quartal 2022 auf Neubewertungen von

über 50 % zurückfiel.

im dritten Quartal 2023, eine Situation, die für den Aktienmarkt nicht außergewöhnlich ist, aber für Immobilienvermögen außergewöhnlich.

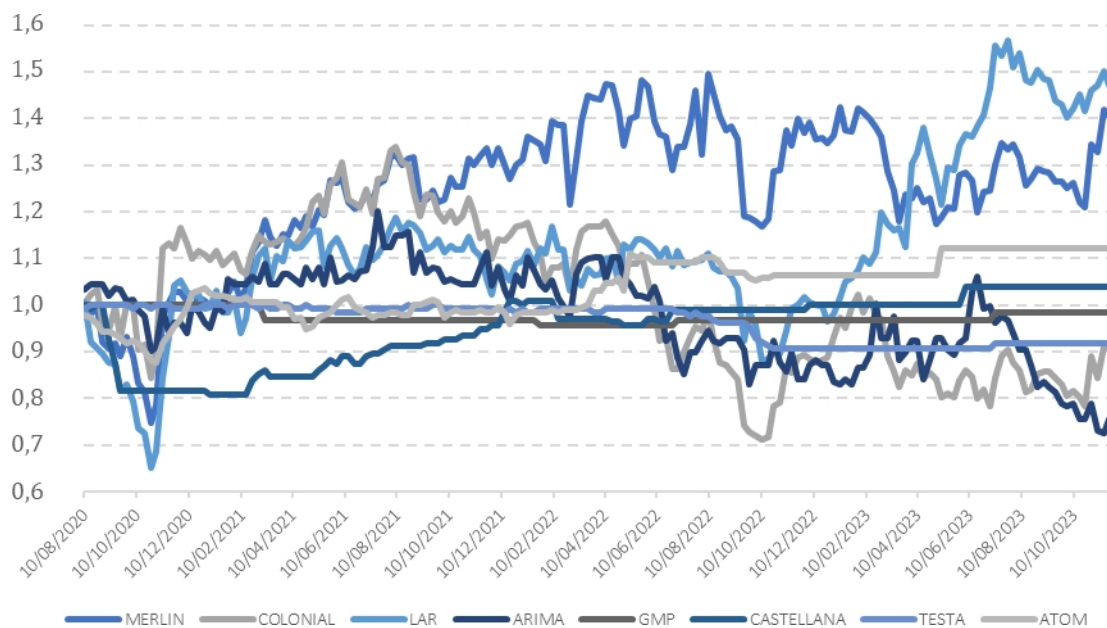


Abbildung 15: Entwicklung des wöchentlichen Aktienkurses ausgewählter SOCIMI auf dem spanischen Markt, wobei der 10. August 2020 als Ausgangswert gilt. Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage von Daten von Yahoo Finance erstellt.

Das zweite Problem ist die unterschiedliche Performance der Unternehmen im gleichen Zeitraum, in dem zwei SOCIMI wie Merlin und Colonial, die stark auf dem Büromarkt engagiert sind, völlig unterschiedliche Ergebnisse aufweisen. Am Ende des Zeitraums verzeichnet Merlin eine Aufwertung von mehr als 40 %, während der Aktienwert von Colonial um 10 % gesunken ist.

Ein drittes bemerkenswertes Element ist der Unterschied, der zwischen den am Ibex und am kontinuierlichen Markt notierten Aktien und denen von BME Growth besteht. Im letzteren Fall sind die Aktienkurse im letzten Jahr praktisch unverändert geblieben, und das bei einem Handelsvolumen von praktisch Null, was auf einen fehlenden Umsatz der Aktionäre schließen lässt.

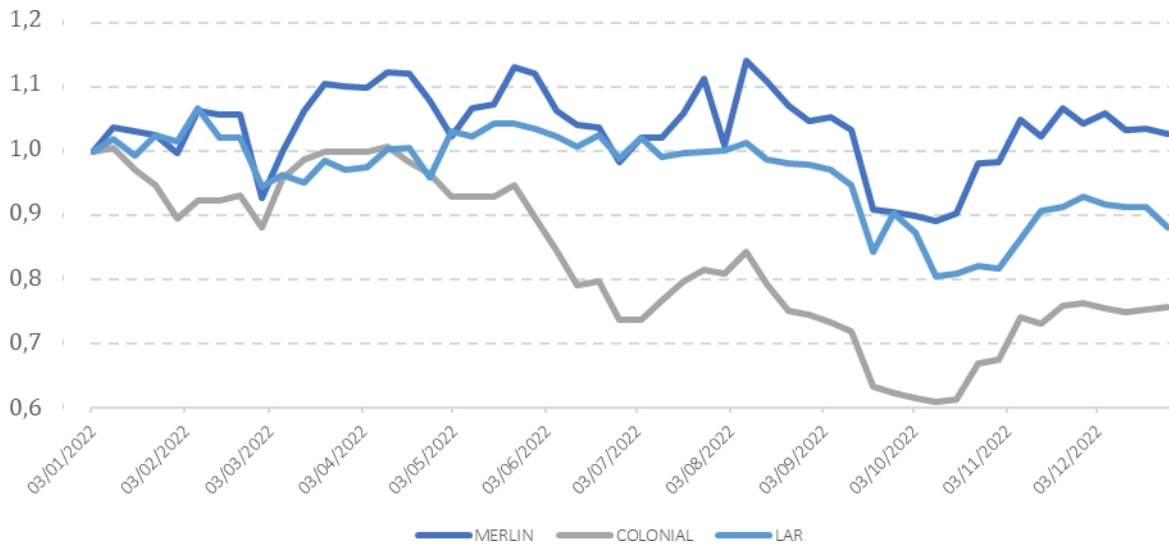


Abbildung 16: Entwicklung der wöchentlichen Aktienkurse von SOCIMI mit der höchsten Volatilität auf dem spanischen Markt im Jahr 2020. Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage von Daten von Yahoo Finance erstellt.

In Abbildung 16 lässt sich das Problem der Volatilität bei den Wochenpreisen für das gesamte Jahr 2022 genauer beobachten. Sie zeigt Preisrückgänge von mehr als 10 % zwischen den Wochen, vor allem im September, Schwankungen, die sich anschließend in fast gleichem Maße wieder erholen - ein Verhalten, das typisch für die Volatilität im Finanzsektor, nicht aber für Immobilienpreise ist.

Im Gegensatz zu den für 3- und 1-Jahres-Zeiträume dargestellten Schwankungen der Aktienpreise zeigt Abbildung 17 das Wachstum der Immobilienpreise über den 8-Jahres-Zeitraum zwischen dem zweiten Quartal 2015 und 2023. Die Daten werden für repräsentative Autonome Gemeinschaften Spaniens entsprechend dem nationalen Durchschnitt (47 %), dem höchsten Wachstum in Madrid (63 %) und dem niedrigsten in Extremadura (17 %) sowie für drei Regionen mit größerer wirtschaftlicher Bedeutung - Baskenland (35 %), Andalusien (43 %) und Katalonien (56 %) - dargestellt. Während des gesamten Zeitraums ist ein allgemeiner Preisanstieg zu verzeichnen, mit Ausnahme spezifischer Korrekturen von weniger als zwei Quartalen.

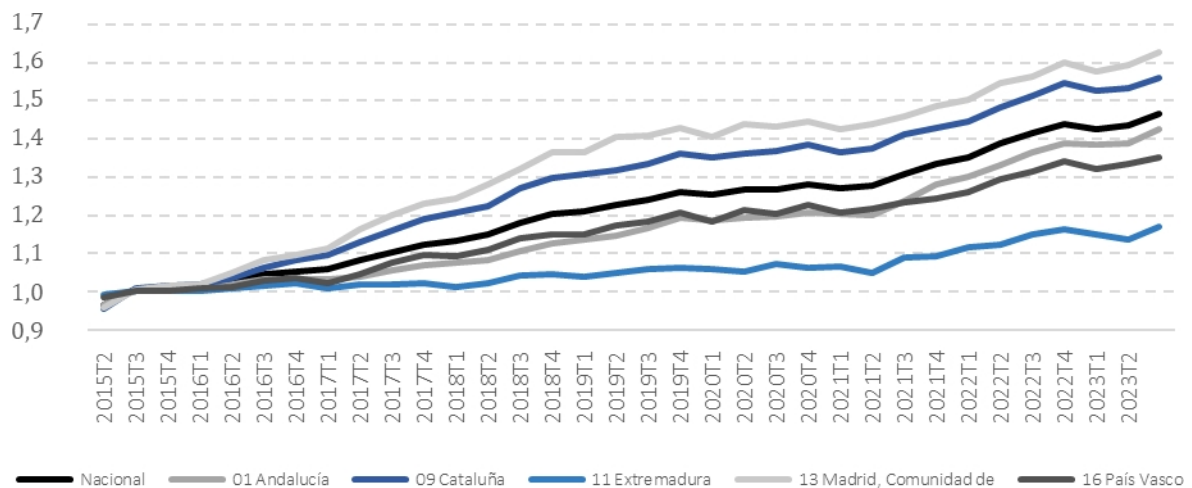


Abbildung 17: Hauspreisindex (HPI), einschließlich des nationalen Durchschnitts und einer Auswahl von Autonomen Gemeinschaften nach höchstem und niedrigstem Preiswachstum und größter Auswirkung auf das nationale Einkommen. Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage von Daten des Nationalen Instituts für Statistik (INE) erstellt.

Die Daten zeigen, dass sich das Verhalten der SOCIMI-Aktien vom Verhalten des Immobilienmarktes unterscheidet und von einem relativ stabilen Trend zu einer hohen Volatilität übergeht, die zu den dem Immobiliensektor innewohnenden Geschäftsrisiken hinzukommt. Es findet eine Verschiebung von einer Bewertung des Vermögenswerts, deren grundlegendes Element der Vermögenswert selbst ist, zu einer Bewertung der Rentabilität des Vermögenswerts statt, die in hohem Maße von seinem eigenen Markt sowie von übergeordneten Variablen auf nationaler oder globaler Ebene abhängig ist. Um dies zu veranschaulichen, kann man die Auswirkungen der touristischen Erwartungen in Form von Belegungs- oder Reisedauerfaktoren für den Hotelsektor oder im Falle von gewerblichen Mietverträgen, Besuchern im Zentrum oder durchschnittlichen Eintrittspreisen für den *Einzelhandel* oder Einkaufszentren betrachten.

2.3.3. Räumliche Verteilung des Angebots der SOCIMI in Spanien

Wie im Immobiliensektor üblich, sollte bei der Analyse der Rolle der SOCIMI in Spanien die Bedeutung des Standorts ihrer Immobilien hervorgehoben werden. Die Immobilien konzentrieren sich in hohem Maße auf große Städte und Ballungsgebiete, während sie in anderen großen Gemeinden Spaniens in weitaus geringerem Umfang vorhanden sind. Diese Verteilung der Investitionen hat einen wichtigen sektoralen Charakter.

Investitionen sind in erster Linie eine Reaktion auf geschäftsstrategische

Entscheidungen, wobei sich die Anlagenportfolios verändern und nicht nur mit unterschiedlichen Standorten, sondern auch mit unterschiedlichen Nutzungen, Größen, Alter oder Dienstleistungen identifiziert werden, die eine effizientere Arbeit ermöglichen.

Ziel des Projekts ist es, eine breite Palette von Dienstleistungen für verschiedene Mieterprofile anzubieten, unabhängig davon, ob es sich um Bürger oder juristische Personen handelt, und gleichzeitig Preise und Kostenstrukturen zu haben, die den Besonderheiten der einzelnen Unternehmen entsprechen.

Das Immobilienangebot zum Thema Wohnen

Für die Untersuchung der räumlichen Verteilung von Wohnungen haben wir die räumliche Darstellung aller Immobilien verwendet, die von den drei wichtigsten SOCIMI gemeldet wurden, die sich vollständig der Vermietung von Wohnungen widmen: Testa, Vivenio und Fidere. Zu diesem Zweck wurden die Daten von den Immobilienangeboten auf den jeweiligen Websites testaresidencial.com, vivenio.com und encajatuquiler.com (Fidere) heruntergeladen.

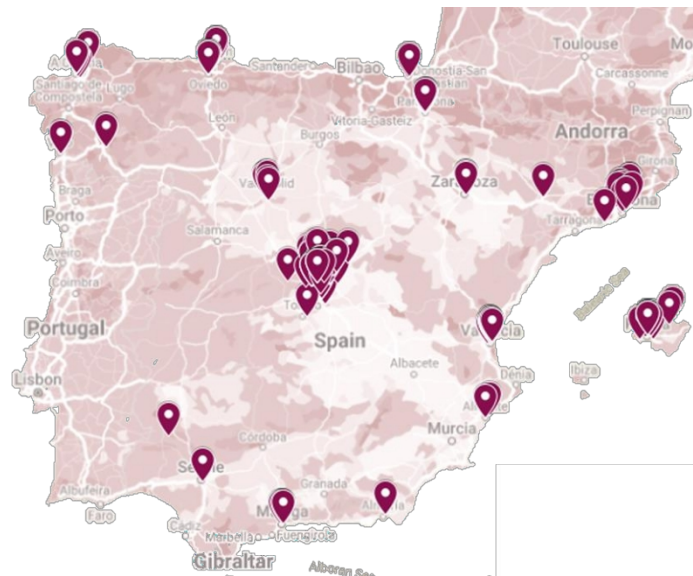


Abbildung 18: Verteilung der Immobilien im Portfolio der SOCIMIs (1) Testa, Vivenio und Fidere in Spanien. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage der Zusammenstellung von Immobilien auf den Websites der Unternehmen und von BME Growth-Dokumenten. Google Maps

Für diese drei Unternehmen wurden insgesamt 283 Standorte in Spanien registriert, davon 203 für Testa, 36 für Vivenio und 44 für Fidere. Abbildung 18 zeigt die Präsenz von SOCIMI in ganz Spanien; diese Präsenz ist jedoch mit der Diversifizierung des Portfolios von Testa verbunden, das in 20 verschiedenen Provinzhauptstädten vertreten ist, während Vivenio nur in Madrid und Barcelona sowie gelegentlich in Valencia und Palma tätig ist und Fidere nur in Madrid und gelegentlich in Katalonien. Auf regionaler Ebene entfallen 46,9 % des Wohnungsbestandes auf Madrid, 10,3 % auf Barcelona, 7,2 % auf die Balearen und 6,8 % auf Valencia, wobei diese vier Standorte 71,2 % des Wohnungsbestandes ausmachen, den die drei größten Unternehmen für die

Vermietung von Wohnungen in Spanien zur Verfügung stellen, und zum Jahresende 86,3 % erreichen.

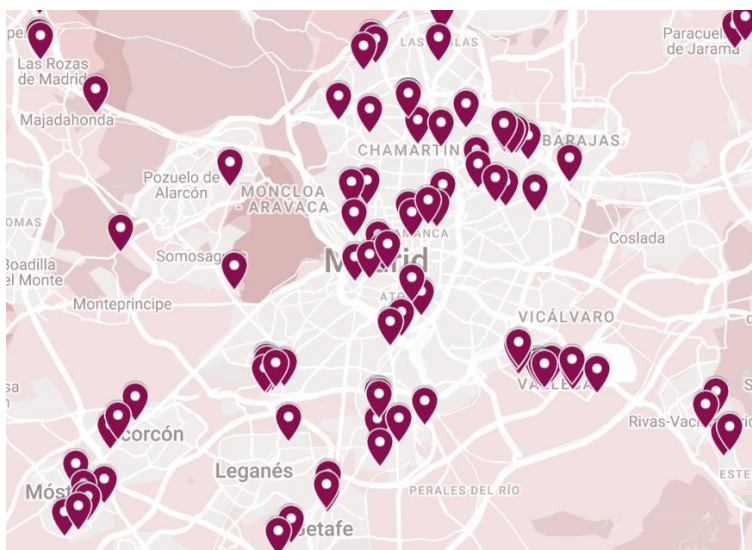
Die Fälle Asturien, Malaga, Navarra und Valladolid sollten hinzugefügt werden. In der Umgebung von Großstädten ist eine hohe Konzentration von Wohnungen zu beobachten.

Im speziellen Fall der Gemeinschaft Madrid, der in Abbildung 19 dargestellt ist und in dem 46,9 % der Wohnungen konzentriert sind, kann man sehen, wie diese in den meisten großen Gemeinden im Großraum Madrid verteilt sind. Diese Verteilung zeigt wiederum, wie sich die Wohnungen um kritische Punkte gruppieren, die die Investitionsentscheidungen der einzelnen Unternehmen prägen. So verteilen sich die Vermögenswerte des Portfolios von Fidere stark auf die Stadtteile und Gemeinden in der Umgebung von Madrid, konzentrieren sich aber auf bestimmte Gebiete in jedem dieser Stadtteile, wie die Stadtteile Carabanchel oder Villa de Vallecas sowie auf Gemeinden wie Rivas Vaciamadrid, Torrejón de Ardoz, Móstoles oder Alcorcón, Orte, die im Allgemeinen mit niedrigeren Wohnungspreisen als das Zentrum von Madrid und gleichzeitig mit höheren Renditen verbunden sind. Im Gegensatz dazu weist Testa eine größere räumliche Verteilung seiner Vermögenswerte im gesamten Stadtgebiet auf, wobei alle Gemeinden im Süden Madrids sowie die Nationalstraße IV und die Nationalen Radialstraßen eine wichtige Rolle spielen.

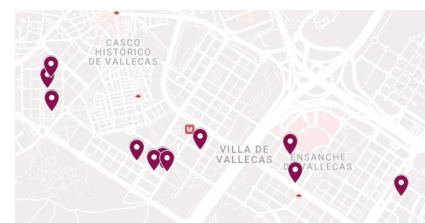
VI. Im Falle von Vivenio ist die räumliche Verteilung der Vermögenswerte sehr hoch, ohne dass

Die Entfernung zwischen den Grundstücken wird, von einigen Ausnahmen abgesehen, in Kilometern gemessen.

A) Stadtgebiet von Madrid



B) Villa de Vallecas



C) Vier Winde



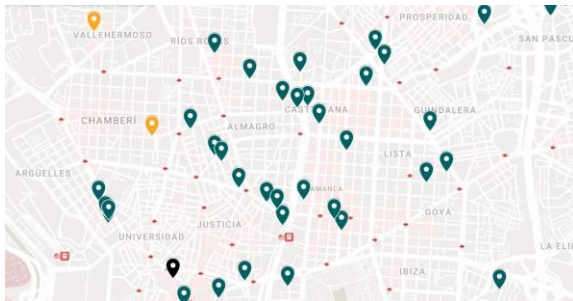
Abbildung 19: Verteilung der Wohnungsportfolios der SOCIMI (2) Testa, Vivenio und Fidere in: A) Hauptstadt und Großraum Madrid, B) Beispiel für die Konzentration des Portfolios von Fidere in Villa de Vallecas, C) Beispiel für die Konzentration des Portfolios von Fidere in Cuatro Vientos. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage einer Zusammenstellung von

Die gleiche Situation wie in Madrid ist auch bei den Immobilien von Testa oder Vivenio in Barcelona zu beobachten. Auch die räumliche Verteilung der Testa-Wohnungen im übrigen Spanien zeigt ein Verhalten, das eher mit der Möglichkeit des Erwerbs von Wohnimmobilien zusammenhängt als mit der absichtlichen Konzentration von Immobilien in einigen wenigen Gebieten.

Das Angebot für Büros

Bei den Büroimmobilien ist eine stärkere Konzentration zu beobachten: Merlin Properties, Colonial und Arima investieren 66,5 % des Portfolios in Madrid und 22 % in Barcelona, der Rest der Vermögenswerte befindet sich hauptsächlich in Paris (im Falle von Colonial), also außerhalb des spanischen Staatsgebiets. Auf diese drei Regionen entfallen 98,3 % der Investitionen in diesem Sektor. Diese Konzentration ist auch in jeder der Städte stark ausgeprägt (Abbildung 20), wobei das Stadtzentrum von Madrid sowie die Industriegebiete im Norden und um den Flughafen Madrid den Vorrang haben. In Barcelona folgt die Verteilung einem ähnlichen Muster, wobei sich das Portfolio hauptsächlich um die Avenida de la Diagonal sowie gelegentlich in der Nähe des Flughafens von Barcelona verteilt.

A) Büros im Zentrum von Madrid



B) Büros im Zentrum von Barcelona

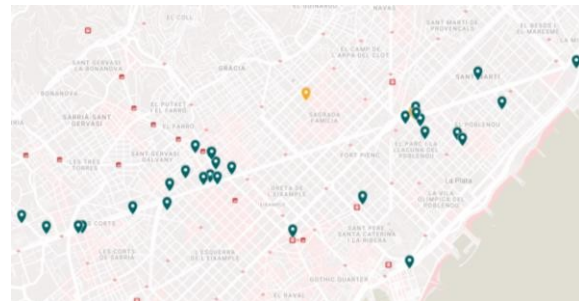


Abbildung 20: Verteilung der Büros im Portfolio der SOCIMIs Merín Properties, Inmobiliaria Colonial und Arima. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage der Zusammenstellung der Immobilien auf den Websites der Unternehmen und der Dokumente von BME Growth.

Die Situation von GMP in Madrid folgt den gleichen Kriterien, nämlich der Verteilung hauptsächlich innerhalb der Ringstraße M30 und um die Castellana-Achse. Sie umfasst auch Investitionen in spezifische Anlagen in Städten wie Lérida, Córdoba und Sevilla.

Das Angebot für Einkaufszentren

Im Gegensatz zur Konzentration von Wohn- und Büroinvestitionen weisen Einkaufszentren (Abbildung 21) eine hohe Verteilung ihrer Vermögenswerte über das ganze Land auf.

Gebiet. Die höchste Konzentration ist nach wie vor in Madrid mit 14,3 % und Barcelona mit 11,4 % zu verzeichnen, gefolgt von Alicante und Valencia mit jeweils 8,6 % der Investitionen, jedoch mit einer hohen Streuung, bei der die 35 beobachteten Einkaufszentren in 21 Provinzen vertreten sind, wobei die 7 mit der höchsten Konzentration 60 % des Portfolios ausmachen.

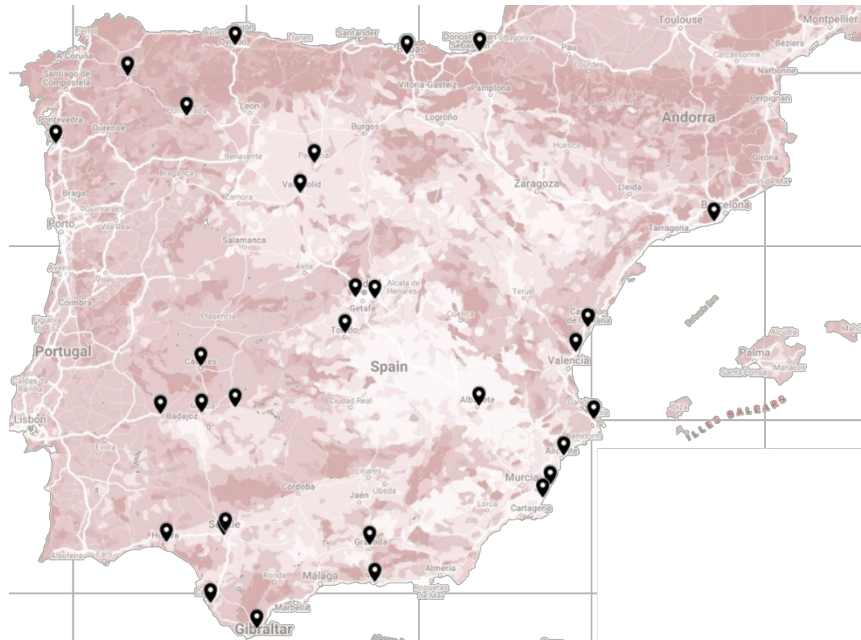


Abbildung 21: Verteilung der Einkaufszentren im Portfolio von SOCIMI Lar España und Castellana Properties. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage der Zusammenstellung der Immobilien auf den Websites der Unternehmen und der Dokumente von BME Growth.

2.4. Diskussion

Die Ergebnisse zeigen das Wachstum der SOCIMI in Spanien, die innerhalb eines Jahrzehnts von einer praktisch inexistenten Gesellschaft, für die es keine Investitionsanreize gab, dank der Steuerbefreiung für Gewinne aus dem Immobilienleasing auf eine Kapitalisierung von über 25 Milliarden angewachsen sind. Ein Modell, das sich in Spanien durchgesetzt hat, nachdem es zuvor in anderen Industrieländern erfolgreich war, wobei die Vereinigten Staaten als erster Förderer und als Beispiel für die Entwicklung ihrer Unternehmen über sechs Jahrzehnte hinweg eine führende Rolle gespielt haben.

In Spanien hat sich ein ähnliches Wachstum wie in den Vereinigten Staaten vollzogen, wobei zunächst Unternehmen gegründet wurden, die sich auf den Betrieb von Einkaufszentren, Logistik und Büros spezialisierten, und zwar in einem Business-to-Business-Modell, das mit höheren Rentabilitätsbedingungen verbunden ist. Später kamen andere Sektoren hinzu, darunter auch das Wohnungsleasing, das sich auf

nationaler Ebene immer mehr zum wichtigsten Sektor entwickelt hat. Das Leasing wird in Form einer Dienstleistung angeboten zwischen

Die Ergebnisse zeigen ein Verhalten, das mit den Arbeitshypothesen übereinstimmt, nämlich dass der Erwerb von Vermögenswerten, ihr Vertrieb und ihre anschließende Verwaltung den Kriterien der Maximierung der Marktleistung unter Berücksichtigung der Ziele der einzelnen Unternehmen gehorchen. Die Ergebnisse zeigen ein Verhalten, das mit den Arbeitshypothesen übereinstimmt, da der Erwerb von Vermögenswerten, ihr Vertrieb und ihre anschließende Verwaltung den Kriterien der Maximierung der Marktleistung unter Berücksichtigung der Ziele der einzelnen Unternehmen entsprechen. So ist im Allgemeinen eine Konzentration der Aktivitäten in Großstädten wie Madrid und Barcelona festzustellen, die dynamischeren Immobilienmärkten ausgesetzt sind. Gleichzeitig verteilt jedes Unternehmen seine Aktiva je nach Markt, wobei eine starke räumliche Streuung bei den Einkaufszentren zu beobachten ist, während im Bereich der Vermietung von Wohnimmobilien je nach Eigentümer eine Kombination aus Konzentration und Streuung erfolgt.

Bei der Erzielung der Rentabilität der untersuchten SOCIMI spielt die Schwankung des geschätzten Wertes der Vermögenswerte eine herausragende Rolle bei der Erzielung des Gewinns und somit bei der erzielten Gesamrentabilität. Die Einkünfte des Unternehmens stammen also sowohl aus dem eigentlichen Leasinggeschäft als auch aus den Erträgen, die sich aus der Neubewertung der Vermögenswerte ergeben. Die Einbeziehung dieser Bewertung in die Gewinn- und Verlustrechnung wirkt sich insofern auf der ersten Ebene aus, als es sich um ein nicht konsolidiertes Finanzergebnis handelt, das das Nettoergebnis seiner Tätigkeit verändert und Verpflichtungen bei der Ausschüttung von Dividenden erzeugt, die die Liquidität des Unternehmens verändern. Dieser Vorgang bedeutet, dass die Unternehmen nicht nur eine Dienstleistung von gesellschaftlichem Interesse anbieten, sondern, wie die Daten zeigen, ist er in dem Fall signifikant, in dem das nicht-operative Einkommen höher ist als das des Unternehmenszwecks.

Es gibt Gründe, die dazu beitragen, den Wert von Vermögenswerten entsprechend den Marktbedingungen zu aktualisieren und in der Bilanz von Unternehmen die genaueste Darstellung der aktuellen Situation zu zeigen. Gleichzeitig gibt es andere Gründe, die dafür sprechen, dass die Neubewertungsrenditen zum Zeitpunkt des Kaufs und Verkaufs des Vermögenswerts erzielt werden und in diesem Fall das Bild der konsolidierten Fakten und nicht der Markterwartungen wiedergeben. Diese Konfrontation zwischen den beiden Konzepten hindert uns nicht an der Annahme, dass die nicht konsolidierten Finanzrenditen der untersuchten Unternehmen erhebliche Auswirkungen auf das Funktionieren des Marktes und auf das Verhältnis zwischen Rentabilität und Risiko, dem die Investitionen unterliegen, haben.

Die Umwandlung von Immobilienanlagevermögen in liquide Vermögenswerte, die dem

Aktienmarkt unterliegen, wirkt sich auch auf die Markttrenditen aus, da die Bewertung dieser Vermögenswerte von betriebswirtschaftlichen Kriterien abhängig wird. Dies führt zu einer starken Zunahme der Volatilität in Abhängigkeit von den von den Unternehmen veröffentlichten Ergebnissen sowie von den Schwankungen der makroökonomischen Faktoren. Der Zinssatz

die Geschwindigkeit, mit der sie sich auf den Markt auswirkt, erheblich erhöht, da sie direkt auf die Maßnahmen der Unternehmen einwirkt und die Verzögerung ersetzt, die durch die lange Zeitspanne bei der Kreditvergabe und der Formalisierung von Transaktionen zum Kauf und Verkauf von Vermögenswerten entsteht.

Der öffentliche Sektor spielt in diesem Prozess eine Schlüsselrolle, da er in der Lage ist, die Rentabilitätsbedingungen von Immobilienvermögen je nach Eigentümer zu ändern. Diese Fähigkeit führt zu einer Situation des gegenwärtigen Gleichgewichts, die durch die Ungewissheit entsteht, dass die Vorschriften über den Besitz von Vermögenswerten oder die Sätze, zu denen ihre Aktivitäten aufgeführt werden, geändert werden können. Maßnahmen, die angesichts der vier spezifischen Verordnungen über die SOCIMI, die in einem Zeitraum von weniger als 15 Jahren veröffentlicht wurden, und der besonderen Vorschriften für den Immobilienmarkt die Rentabilitätsprognosen in diesem Sektor erschweren.

Sie unterstreicht auch die Rolle der bestehenden Bevölkerungsdynamik, einschließlich der allgemeinen Überalterung sowie der sinkenden Anzahl von Kindern pro Frau. Dieser Umstand begünstigt den Prozess der Finanzialisierung, da er eine stärkere Neigung zum Verkauf von Immobilienvermögen in Form von Umkehrhypotheken oder Blanko-Eigentum mit sich bringt, Finanzlösungen, die den Einzelnen in Bezug auf die Verfügbarkeit der Wohnung und die vereinbarte Miete begünstigen können, die aber das Funktionieren des Wirtschaftssystems insofern verändern, als sie die Beteiligung von Unternehmen am Wohnungseigentum erhöhen. In diesem Punkt geht das Papier nicht auf die Höhe des Nutzens ein, der sich aus dem Konsens zwischen den Parteien ergibt, sondern hebt vielmehr die Übertragung von Immobilien in den Händen von natürlichen Personen auf juristische Personen hervor.

Die Erwägung einer größeren Rolle für juristische Personen ist unter den heutigen wirtschaftlichen Bedingungen zu erwarten. Es gibt zwei wesentliche Elemente, nämlich die Vorliebe für Liquidität und die steuerpolitischen Bedingungen. Was die Liquidität anbelangt, so ist die in diesem Papier erwähnte Fähigkeit hervorzuheben, illiquide Objekte wie Immobilien in liquide Objekte wie Unternehmensanteile oder Token umzuwandeln. In diesem Sinne ermöglicht der Prozess der Finanzialisierung des Immobiliensektors eine Erhöhung der Liquidität dieser Immobilien, und es wäre daher zu erwarten, dass der Markt unter sonst gleichen Bedingungen diese Erhöhung der Liquidität fördern würde. Im zweiten Fall, in Bezug auf die Steuerpolitik, liegt der Unterschied in den Kosten, die mit beiden Arten von Immobilien verbunden sind, die ähnliche Kosten in Bezug auf den Besitz der Immobilie aufweisen, aber unterschiedliche Kosten in Bezug auf die Nutzung, basierend auf der Tatsache, dass im Fall von natürlichen Personen die Besteuerung auf dem in der Periode generierten

Einkommen basiert, während sie im Fall von juristischen Personen auf dem Ergebnis der

Gewinn oder Verlust aus dem Kapital. Je nach steuerpolitischen Kriterien und damit je nach Besitz des Vermögens wird eine unterschiedliche Rendite erzielt.

Darüber hinaus kann die Rolle von Regulierungszielen in Bezug auf die Maximierung der Nutzung physischer Ressourcen betrachtet werden, wonach unter den gegenwärtigen Bedingungen bei geschäftsbasierten Nutzungsmodellen wie dem Flächenleasing höhere Nutzungsbedingungen erzielt werden als bei Besitzmodellen ohne andere damit verbundene wirtschaftliche Aktivitäten. Dies hat auch makroökonomische Auswirkungen, da die Raumnutzung das Bruttoinlandsprodukt der Länder in Form von Mietzahlungen erhöht, während der Besitz solcher Vermögenswerte weniger zur volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung beiträgt, die hauptsächlich auf Elementen im Zusammenhang mit Wartung und Versorgung beruht. Im Einklang mit der obigen Argumentation sollten die Effizienzgewinne durch die Nutzung von Rechtspersonen zu einer Senkung der Preise auf der Grundlage der Maximierung des Raums führen, was sich in einer Verbesserung des Wohlstands der Bürger niederschlägt.

Im Gegensatz zu diesem Effizienzkriterium, das auf der kommerziellen Nutzung des Weltraums beruht, gibt es den gegenteiligen Effekt, der sich aus zwei Elementen ergibt: Erstens, die Verringerung der Anreize für die Nutzung, die sich aus der Regulierung und der Steuerpolitik ergeben, die die Gewinnmöglichkeiten und damit die Attraktivität der möglichen Unternehmen, die im Weltraum entwickelt werden können, begrenzen. Dies impliziert eine entsprechende Politik. Zweitens, die erwartete Wertsteigerung des Raums im Laufe der Zeit, die mit der Konzentration von Menschen und dem Wirtschaftswachstum einhergeht. Dieser Aspekt führt zu einer spekulativen Tätigkeit mit der Fähigkeit, unabhängig von den getroffenen Nutzungsentscheidungen Gewinne zu erzielen.

All dies deutet darauf hin, dass es Effizienzüberlegungen gibt, die für eine Verbesserung der Bedingungen für einen verstärkten Erwerb von Flächen durch juristische Personen sprechen, dass es aber gleichzeitig auch Überlegungen in die entgegengesetzte Richtung gibt, die diese Effizienz einschränken und sogar dazu beitragen, den spekulativen Charakter von Immobilieninvestitionen zu fördern. Kurz gesagt, Überlegungen, die zu einer Zunahme öffentlicher Interventionen führen können, die den Markt verzerren und Ineffizienzen ans Tageslicht bringen, die vorher nicht existierten.

Es sei darauf hingewiesen, dass trotz der zunehmenden Bedeutung aller untersuchten Marktinstrumente ihr Anteil am gesamten Immobiliensektor derzeit gering ist. Der Einfluss der SOCIMI macht nicht einmal 1 % des spanischen Immobilienvermögens aus, ein Betrag, der jedoch unter ähnlichen Bedingungen wie auf

dem US-amerikanischen Markt wachsen kann, wo die Kapitalisierung über

2,5 % und wo das Wachstum des Sektors erst Jahrzehnte nach der Einführung seiner Regulierung begann. In diesem Sinne liegt das Interesse der Arbeit nicht so sehr auf der aktuellen Marktsituation, sondern auf den aufgezeigten Verhaltensweisen und Trends und deren Einfluss auf die Verteilung des zukünftigen Immobilienvermögens.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die Rolle der Unternehmer und Manager der hier analysierten Unternehmen, die sich dem Immobiliensektor widmen, auf der Erzielung einer maximalen Rentabilität für ihre Aktionäre beruht; sie sind Fachleute, die eine Maximierung ihrer Ergebnisse anstreben, eine Bedingung, für die sie Marktchancen analysieren, Immobilien zu den bestmöglichen Bedingungen erwerben und sie mit dem Ziel verwalten, eine maximale Rentabilität auf dem Markt zu erzielen. Unter diesen Bedingungen beobachten wir Fachleute, die sich auf den Erfolg ihrer Arbeit unter den gegebenen wirtschaftlichen Regeln konzentrieren, die Gelegenheiten finden und ausnutzen, von denen viele das Ergebnis des Versagens des öffentlichen Sektors bei der Beeinflussung des Preissystems und der Änderung der Entscheidungen der übrigen Akteure in der Wirtschaft sind.

2.5. Schlussfolgerungen

Der Prozess der Finanzialisierung von Immobilienvermögen, verstanden als Umwandlung von Vermögenswerten, die traditionell eine größere Marktstarrheit aufwiesen, in liquide Vermögenswerte, in die über börsennotierte Unternehmen investiert werden kann, hat wichtige Auswirkungen auf die Organisation der Gesellschaft. Die Suche nach Modellen der langfristigen Rentabilität, die den Aktionären Garantien für das Wachstum ihrer Investitionen bieten, wird zu einem vorzuziehenden Modell gegenüber den Prozessen der Investition und des Verkaufs von Vermögenswerten auf Ad-hoc-Basis, die zwar beträchtliche Renditen bieten können, aber auch mit hohen Risiken und Unsicherheiten verbunden sind. So werden Leasingmodelle für Immobilienvermögen dank ihrer stabilen Mieten bevorzugt. Dies ist ein ähnlicher Prozess, wie er sich in anderen Branchen entwickelt hat, in denen Abonnements für Dienstleistungen, die dem Unternehmen stetige Einnahmen bescherten, den traditionellen, teuren Verkauf und die Lieferung der Immobilie überflüssig machen. Beispiele hierfür sind Cloud-Speicher, Abonnements für audiovisuelle Online-Plattformen, Fahrzeugleasing oder Mietmodelle.

Im Gegensatz zu den vorgenannten Modellen, die in hohem Maße in die Gesellschaft integriert sind, kann die Finanzialisierung des Immobiliensektors als beginnend

betrachtet werden. Die meisten Wohnungen befinden sich noch in den Händen der Menschen, die sie bewohnen, während die Kapitalisierung aller SOKIMI als höchster Vertreter dieses Prozesses noch in den Kinderschuhen steckt.

weniger als 3 % des BIP Spaniens. Die Analyse unterstreicht das beträchtliche Wachstum der SOCIMI in Spanien, ihre sektorale und territoriale Verteilung sowie ihre Fähigkeit, Renditen sowohl nach den Kriterien der Vermietung ihrer Immobilien als auch nach denen der Neubewertung von Immobilienvermögen zu erzielen.

Die Entwicklung hin zu Konsummodellen, bei denen die Bindung an das Eigentum zugunsten einer Nutzung auf Abruf verloren geht, kann sich positiv auf die Effizienz der Nutzung von Vermögenswerten auswirken, bedingt aber auch die Art der Gesellschaft, die sich bildet. Die Tatsache, dass diese Modelle von der öffentlichen Hand durch die Schaffung vorteilhafter Bedingungen gefördert werden, verzerrt den Markt zugunsten von Zielen, deren Ergebnisse ins Gegenteil umzuschlagen drohen. In diesem Sinne führt der Zufluss von Investitionen, der sich aus der erhöhten Liquidität der Vermögenswerte ergibt, zu einem Anstieg der Kapitalisierung, was zu einem Anstieg der Preise führen kann, um die Rentabilität des Marktes aufrechtzuerhalten, oder zu einem Rückgang der Rentabilität.

3. DER HAUSHALT IM PROZESS DER KAPITALISIERUNG

Die im vorangegangenen Kapitel geschilderte Situation zeigt das Wachstum von Geschäftsmodellen, die auf dem Besitz von Mietimmobilien basieren. Diese Modelle können an sich als positiv angesehen werden, da sie dem Markt Liquidität und Flexibilität bringen, haben aber gleichzeitig Auswirkungen auf den Lebensstil und die Gesellschaft, die sie prägen.

Um die Analyse fortzusetzen, ist es notwendig, die Entwicklung des Wohnungsangebots in Spanien zu verstehen, die Auswirkungen des Wachstums der Bau- und Wohnungspreise zu untersuchen und ihre Beziehung zur Bevölkerungsdynamik zu analysieren. Zu den Dynamiken, die sich auf den Wachstumstrend der Finanzialisierung auswirken, gehören zum einen die Alterung der Bevölkerung in einer Gesellschaft mit einer umgekehrten ^{Bevölkerungspyramide⁵⁵}, in der sich die Wohnbedürfnisse zwischen den Generationen stark unterscheiden, zum anderen die Zunahme des in der ^{Gesellschaft verfügbaren} ^{Wohnkapitals⁵⁶} und drittens die

⁵⁵ Nach den Daten der "Estadística del Padrón Continuo" des INE vom 1. Januar 2022 ist das bevölkerungsreichste Alter in Spanien mit 818.000 Personen 45 Jahre alt, während die 18-Jährigen 493.000 und die Einjährigen 341.000 sind.

⁵⁶ Laut dem von der Credit Suisse erstellten "Global Wealth Report 2022" wird sich das weltweite Vermögen Ende 2021 auf 463,6 Billionen Dollar belaufen, was auf ein jährliches Wachstum von 6,6 % in den ersten beiden Jahrzehnten des 21. Jahrhunderts hindeutet.

Veränderungen in der Konzeption der Wohnung als Ergebnis der technischen Entwicklung, die die Möglichkeiten für Freizeit und Arbeit erweitern.

In diesem Kapitel wird der Kapitalisierungsprozess des Immobiliensektors ausgehend von den grundlegenden Faktoren analysiert, zu denen die Entwicklung der Immobilienpreise, die Zunahme des Wohnungsbestands, die Bevölkerungsentwicklung, die Auswirkungen der Bevölkerungsalterung und der Übergang der Haushalte von einem Eigentums- zu einem Mietmodell gehören.

3.1. Einführung

In Spanien wird das Wohnen traditionell mit dem Konzept der Investition durch die Bürger in Verbindung gebracht, die es als Mittel zum Sparen gegenüber anderen dynamischeren Formen des Sparens, einschließlich Aktien, bevorzugen, eine Situation, die sich in dem hohen Anteil an Wohneigentum im Verhältnis zu der Anzahl der Menschen, die in gemieteten ^{Unterkünften} leben, ^{zeigt}⁵⁷, was wiederum mit dem dem Wohlfahrtsstaat innewohnenden Konzept der Sicherheit in Verbindung gebracht wird, in Übereinstimmung mit dem, was von (Conley & Gifford 2006) festgestellt wurde (Echaves und Navarro 2018).

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Präferenz nicht nur auf Fragen der Wohnungsentscheidung unter den Kriterien der Investition und des Konsums zurückzuführen ist (Anari & Kolari 2022), sondern zu einem großen Teil auf ökonomisch-soziale Fragen über die Schwierigkeit, eine Wohnung zu erwerben, auf der Grundlage, dass "bis zu einer gewissen wirtschaftlichen Stabilität und einem bestimmten Einkommen - wer auch immer es erreichen kann - es nicht möglich ist, diese Menge an nicht-finanziellen Ressourcen zu haben" (Nasarre Aznar 2016)⁵⁸.

Unter diesen Bedingungen ist es für junge Menschen schwierig, Wohneigentum zu erwerben (Echaves 2016), was sich zum einen in den hohen Zugangskosten in den frühen Phasen der beruflichen ^{Laufbahn}⁵⁹ und zum anderen in den hohen Zahlungsverpflichtungen in Bezug auf die Miete zeigt, die bei der Unterzeichnung eines ^{Hypothekendarlehens} eingegangen werden⁶⁰. Aus diesen beiden Gründen wird die Schwierigkeit, das für die Aufnahme eines Hypothekendarlehens erforderliche Kapital zu akkumulieren, zu einem entscheidenden Hemmnis, das zu einem Anstieg der Mietnachfrage, zu höheren Mieten und somit zu einem Anstieg der Mietpreise führt.

⁵⁷ Siehe "Housing Statistics" vom 18. September 2020, veröffentlicht von Eurostat, aus dem hervorgeht, dass 2018 mehr als drei Viertel der spanischen Haushalte Wohneigentum hatten. Dies ist höher als der EU-Durchschnitt und auch als in Ländern wie Deutschland, dem Vereinigten Königreich, Frankreich und Italien.

⁵⁸ S.53, Laut der Stichprobe zu den Gründen für die Anmietung zeigen nur 30 % der Antworten eine Präferenz für die Anmietung, während die übrigen Mieter es schwierig finden, sich Wohneigentum zu leisten.

⁵⁹ Aufgrund der erforderlichen Mindestanzahlung von 20 % des Immobilienwerts sowie der Höhe der zu zahlenden Steuern.

Alejandro Segura de la Cal

⁶⁰ Siehe "Emancipation Observatory" für das zweite Halbjahr 2022, das vom spanischen Jugendrat veröffentlicht wurde und aus dem hervorgeht, dass die Kosten für den Zugang zu Wohneigentum bei Lohnempfängern im Alter von 16 bis 24 Jahren 84,2 %, bei den 25- bis 29-Jährigen 53,4 % und bei den 30- bis 34-Jährigen 45,7 % betragen. Diese Zahlen liegen alle über dem von der spanischen Zentralbank empfohlenen Höchstwert von 40 %.

Aufwärtsdruck auf die Hauspreise als Investitionsinstrument (Byrne 2019). Gleichzeitig wird die Emanzipation junger Menschen vom Elternhaus ^{aufgeschoben}⁶¹.

Auf der anderen Seite des Spektrums stehen die Bedingungen, unter denen ältere Menschen im Alter leben, eine Situation, die die Frage nach der Verwendung aller im Laufe des Lebens angesparten Mittel aufwirft. Die Aussicht auf Ungleichgewichte im Rentensystem führt dazu, das eigene Haus als Einkommensquelle zu betrachten (Atance et al. 2021), und zwar mit Hilfe von Instrumenten wie Umkehrhypotheken (Alai et al. 2014) oder dem bloßen Eigentum, Situationen, die es ermöglichen, aktuelle Liquidität im Austausch für langfristige finanzielle Verpflichtungen zu erhalten, die sogar bis zur Übertragung des Eigentums gehen.

Um die Belastung durch den Zugang zu Wohnraum zu verringern, neigen öffentliche Behörden dazu, mit unterschiedlichen Methoden und Ergebnissen in den Wohnungsmarkt einzugreifen, wie die unterschiedlichen regionalen Haushalte in Spanien zeigen (Echaves & Navarro 2018). So zeigen die Schlussfolgerungen von (Olea et al. 2019) eine Beziehung zwischen dem Staat und dem Wohnungswesen unter folgenden Gesichtspunkten: öffentliche Finanzierung von Privateigentum, Nutzung des Wohnungswesens zur Wirtschaftsförderung und nicht als Sozialpolitik oder Menschenrecht, oder die Betrachtung des Wohnungswesens als Immobilienvermögen.

3.2. Kapitalstock im Wohnungswesen in Spanien 2001-2022

Die Untersuchung des Kapitalisierungsprozesses des Immobiliensektors erfordert eine Analyse des aktuellen Werts des Wohnungsbestands und der Dynamik seiner Kapitalisierung im Laufe der Zeit. Dies ist ein Beitrag zur teilweisen Aktualisierung der Daten in der Arbeit von (Uriel Jiménez et al. 2009), in der die Informationen für den Zeitraum 1990 - 2007 ausführlicher analysiert werden. Es wurden dieselben Datenquellen und das Ministerium für Verkehr, Mobilität und städtische Agenda verwendet, und die Informationen über die Entwicklung der Makromagnituden wurden durch Daten von Eurostat ergänzt.

Es handelt sich um eine Studie über aggregierte Daten, die allgemeine Markttrends analysiert. Die disaggregierten Werte werden wiederum nach verschiedenen Elementen wie technischen (Potepan 1996), sozioökonomischen oder situativen (Capozza et al. 1989) Faktoren differenziert, deren Veränderungen sich im Gesamtwert jeder Region widerspiegeln.

DER HAUSHALT IM PROZESS DER

⁶¹ Siehe: "*When do Young Europeans leave their parental home*", veröffentlicht am 5. September 2023 von Eurostat. Darin wird ein Alter von 26,4 Jahren für die Emanzipation junger Menschen angegeben, ein Wert, der in acht Ländern, darunter Spanien, über 30 Jahren liegt.

3.2.1. Anstieg der Wohnungspreise 2001 - 2022

Das Wachstum der Immobilienpreise in Spanien zu Beginn des 21. Jahrhunderts ist eindeutig durch drei Perioden gekennzeichnet: die erste zwischen 2001 und 2008, in der ein starker Preisanstieg zu verzeichnen ist, der sowohl auf nationaler Ebene als auch in 12 der 17 spanischen Autonomen Gemeinschaften (CCAA) 10 % übersteigt, eine zweite Periode zwischen 2008 und 2015, in der eine Preiskorrektur stattfindet, und die dritte Periode, in der es große Unterschiede zwischen den CCAA mit einem jährlichen Wachstum von fast 5 % und anderen mit einem Wachstum von praktisch Null gibt (siehe Abbildung 22).

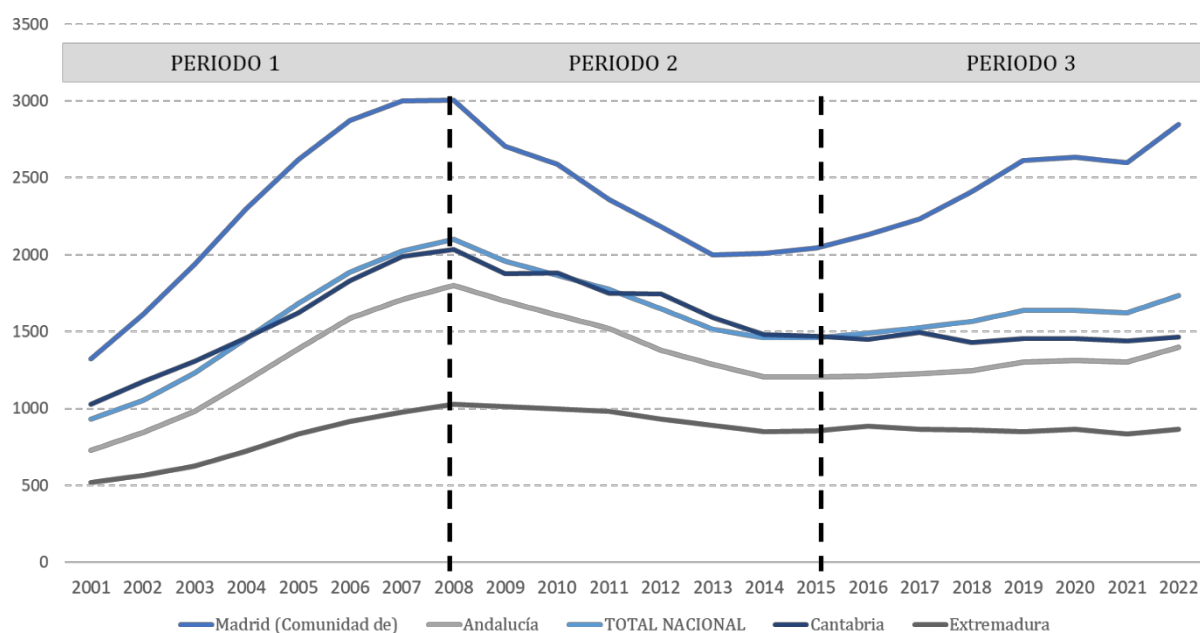


Abbildung 22: Entwicklung der Immobilienpreise in Spanien zwischen 2001 und 2022, Auswahl der autonomen Regionen, einschließlich derjenigen mit den höchsten (Madrid) und niedrigsten (Extremadura) Preisen im Jahr 2022 sowie derjenigen mit der höchsten (Andalusien) und niedrigsten Bevölkerung (Kantabrien). Quelle: eigene Ausarbeitung auf der Grundlage von Daten aus der "Estimación del Parque de Viviendas" des "Ministerio de transportes, movilidad y Agenda Urbana".

Die Daten in Tabelle 9 zeigen die Entwicklung der Quadratmeterpreise zwischen 2001 und 2022, aufgeschlüsselt nach Autonomen Regionen. Zunächst ist festzustellen, dass der Unterschied zwischen den Autonomen Regionen mit den höchsten und niedrigsten Preisen im Jahr 2001 1.044 Euro betrug, ein Unterschied, der sich bis zum Ende des Zeitraums auf 1.982 Euro vergrößerte. Diese Situation lässt sich an der Preiswachstumsrate ablesen, wobei die Gemeinschaft Madrid im Jahr 2022 mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 3,72 % den höchsten Preis aufweist, während Extremadura zu Beginn und am Ende des Zeitraums mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 2,5 % den niedrigsten Preis hat und Kastilien

Alejandro Segura de la Cal

und León mit 1,02 % die niedrigste Wachstumsrate aufweist. Kumulierte Wachstumsraten, die einen Preisanstieg von über 100% für Madrid (115%) und die Balearen bedeuten.

DER HAUSHALT IM PROZESS DER
KAPITALISIERUNG

(109 %), während Kastilien und León (24 %) und La Rioja (28 %) den geringsten Zuwachs verzeichneten.

Was das partielle Wachstum in diesem Zeitraum anbelangt, so sind die drei Phasen von sieben Jahren deutlich zu erkennen, wobei die erste ein schnelles Wachstum von 12,3 % pro Jahr für das gesamte Land aufweist, die zweite eine Rezessionsphase mit einem durchschnittlichen Preisrückgang von 5,1 % pro Jahr, und die dritte schließlich eine ungleichmäßige Wachstumsentwicklung zwischen den Regionen, die Raten in der Nähe von 0 % pro Jahr und andere in der Nähe von 5 % aufweist.

	PREIS ^{M21}		PARTIELLE ZUWÄCHSE (CAGR) ²			CREC INSGESAMT
	2001	2022	2001-2008	2008-2015	2015-2022	CAGR ⁰¹⁻²²³
Andalusien	726	1.400	13,8%	-5,5%	2,1%	3,2%
Aragon	893	1.259	11,9%	-6,9%	0,8%	1,6%
Asturien (Fürstentum)	897	1.304	10,2%	-4,7%	0,4%	1,8%
Balearische Inseln	1.248	2.611	9,9%	-3,5%	4,8%	3,6%
Kanarische Inseln	1.049	1.595	8,3%	-4,8%	2,9%	2,0%
Kantabrien	1.026	1.465	10,3%	-4,5%	-0,1%	1,7%
Kastilien und León	844	1.045	8,8%	-5,3%	0,0%	1,0%
Kastilien-La Mancha	648	913	12,2%	-6,8%	0,5%	1,6%
Katalonien	1.179	2.160	11,1%	-5,5%	3,9%	2,9%
Valencianische Gemeinschaft	741	1.320	12,4%	-5,6%	2,3%	2,8%
Extremadura	518	865	10,3%	-2,6%	0,2%	2,5%
Galicien	768	1.237	10,8%	-4,2%	0,8%	2,3%
Madrid (Gemeinschaft)	1.322	2.846	12,4%	-5,4%	4,8%	3,7%
Murcia (Region)	621	1.045	14,6%	-6,9%	0,9%	2,5%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.100	1.510	6,9%	-4,1%	2,1%	1,5%
Baskenland	1.562	2.502	10,0%	-3,3%	0,6%	2,3%
Rioja (La)	881	1.129	9,3%	-5,6%	0,4%	1,2%
NATIONALER GESAMTBETRAG	930	1.734	12,3%	-5,1%	2,5%	3,0%

Tabelle 9: Entwicklung der Hauskaufpreise in Spanien nach Autonomen Regionen. 1Durchschnittspreis pro Quadratmeter für jede Autonome Region. 2Jährliches Wachstum der Hauspreise nach Autonomen Regionen, unterteilt in drei Zeiträume mit unterschiedlichen Trends. 3Jährliches Preiswachstum für den gesamten untersuchten Zeitraum zwischen 2001 und 2022. Quelle: eigene Ausarbeitung auf der Grundlage von Daten aus der "Estimación del Parque de Viviendas" des "Ministerio de transportes, movilidad y Agenda Urbana".

3.2.2. Wachstum des Wohnungsbestands 2001 - 2022

Was das Wachstum des Wohnungsbestands in Spanien betrifft, so zeigen die Daten ein anhaltendes durchschnittliches Wachstum von 1,16 % pro Jahr über den gesamten Zeitraum, der jedoch zwei Phasen aufweist: die erste von 2001 bis 2008 mit einem kumulierten jährlichen Wachstum von 2,24 % und die zweite von 2008 bis 2021 mit einem Wachstum von 0,63 %. Die Veränderungen beim Wachstum des Wohnungsbestands verhalten sich progressiver als beim Preis, wobei ab 2008 ein Rückgang zu beobachten ist, der fünf Jahre lang bis 2013 anhält, eine Situation, die typisch für den Zeitrahmen des Bauprozesses und die Erfüllung der Anforderungen an die Bewohnbarkeit ist.

Tabelle 10 zeigt die Zunahme des Wohnungsbestands in diesem Zeitraum und verdeutlicht einmal mehr die großen regionalen Unterschiede: Während der Wohnungsbestand in der Region Murcia um 43 % und in Kastilien-La Mancha um 37 % zunahm, ist der Zuwachs in Madrid und Barcelona aufgrund der großen Ausgangsbasis mit 21 % bzw. 18 % relativ gesehen geringer.

	STOCK 20011	STOCK 20222	INCR. 2001-20223	CAGR 2001-20224
Andalusien	3.554.198	4.706.234	1.152.036	1,3%
Aragon	657.555	846.431	188.876	1,2%
Asturien (Fürstentum)	524.336	678.652	154.316	1,2%
Balearische Inseln	504.041	658.589	154.548	1,3%
Kanarische Inseln	855.022	1.094.330	239.308	1,2%
Kantabrien	286.901	386.140	99.239	1,4%
Kastilien und León	1.455.050	1.837.704	382.654	1,1%
Kastilien-La Mancha	988.555	1.354.924	366.369	1,5%
Katalonien	3.328.120	3.940.622	612.502	0,8%
Valencianische Gemeinschaft	2.558.691	3.304.752	746.061	1,2%
Extremadura	575.284	701.807	126.523	1,0%
Galicien	1.312.496	1.763.143	450.647	1,4%
Madrid (Gemeinschaft)	2.482.885	2.998.245	515.360	0,9%
Murcia (Region)	595.319	848.361	253.042	1,7%
Navarra (Comunidad Foral de)	261.147	335.724	74.577	1,2%
Baskenland	892.009	1.085.029	193.020	0,9%
Rioja (La)	156.769	212.935	56.166	1,5%
NATIONALER GESAMTBETRAG	21.033.759	26.811.833	5.778.074	1,2%

Tabelle 10: Entwicklung des Wohnungsbestands in Spanien nach Autonomen Gemeinschaften. 1Wohnungsbestand nach Autonome Gemeinschaft im Jahr 2001, 2Wohnungsbestand nach Autonome Gemeinschaft im Jahr 2022, 3Wohnungswachstum in diesem Zeitraum, 4Jährliche Wachstumsrate des Wohnungsbestands. Quelle: Eigene Ausarbeitung auf der Grundlage von Daten aus der "Schätzung des Wohnungsbestands" des "Ministeriums für Verkehr, Mobilität und städtische Agenda".

3.2.3. Erhöhung des Bestandes an Wohnkapital in Spanien

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse zum Wachstum der Hauspreise und des Wohnungsbestands in Spanien kann das Wachstum des Wohnungsbestands in diesem Zeitraum berechnet werden, wobei davon ausgegangen wird, dass die Größe des Wohnungsbestands in den verschiedenen Regionen stabil geblieben ist. Bei diesem Szenario ist das Eigenkapital für Wohnungen auf nationaler Ebene mit einer Jahresrate von 4,21 % gewachsen, was bedeutet, dass sich der Wert des Wohnungsbestands alle 17 Jahre verdoppelt, alle 27 Jahre verdreifacht und vor dem Alter von 34 Jahren vervierfacht.

Tabelle 11 zeigt die Beziehung zwischen dem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts pro Kopf (BIP pc) und dem der Hauspreise als Indikator für den Anstieg der relativen Kosten des Hauskaufs (I) in der Form:

DER HAUSHALT IM PROZESS DER
KAPITALISIERUNG

Dies zeigt, dass die Wohnkosten auf den Balearen (2 %), in Madrid (1,3 %) und Valencia (0,9 %) stärker gestiegen sind als das Einkommen der Bevölkerung, während in Kastilien und León (-1,7 %), Aragón (-1 %) und Asturien (-1 %) das Gegenteil der Fall ist und die Mieten in diesem Zeitraum stärker gestiegen sind als die Wohnungspreise.

	CAGR POB	CAGR BIPpc	CAGR PREIS	CAGR AKTIE	CAGR CAP	I
Balearische Inseln	1,71%	1,6%	3,6%	1,3%	4,91%	2,0%
Madrid	1,07%	2,5%	3,7%	0,9%	4,66%	1,3%
Valencianische Gemeinschaft	1,05%	1,9%	2,8%	1,2%	4,05%	0,9%
Katalonien	1,02%	2,1%	2,9%	0,8%	3,76%	0,8%
Andalusien	0,71%	2,4%	3,2%	1,3%	4,56%	0,8%
Kanarische Inseln	1,25%	1,4%	2,0%	1,2%	3,22%	0,7%
NATIONALER GESAMTBETRAG	0,75%	2,4%	3,0%	1,2%	4,21%	0,6%
Murcia	1,21%	2,3%	2,5%	1,7%	4,25%	0,2%
Baskenland	0,30%	2,6%	2,3%	0,9%	3,23%	-0,3%
Kantabrien	0,44%	2,3%	1,7%	1,4%	3,16%	-0,6%
Navarra	0,89%	2,2%	1,5%	1,2%	2,74%	-0,7%
Extremadura	-0,02%	3,3%	2,5%	1,0%	3,45%	-0,8%
Kastilien-La Mancha	0,79%	2,5%	1,6%	1,5%	3,18%	-0,8%
Galicien	0,00%	3,2%	2,3%	1,4%	3,75%	-0,9%
Rioja	0,71%	2,1%	1,2%	1,5%	2,67%	-0,9%
Asturien	-0,26%	2,8%	1,8%	1,2%	3,05%	-1,0%
Aragon	0,52%	2,6%	1,6%	1,2%	2,88%	-1,0%
Kastilien und León	-0,14%	2,7%	1,0%	1,1%	2,15%	-1,7%

Tabelle 11: Entwicklung der Kapitalisierung des Wohnungsbestands in Spanien, Zeitraum 2001-2022, nach Autonomen Regionen (geordnet nach Kapitalisierung), sowie der wichtigsten sozioökonomischen Indikatoren, durchschnittliches annualisiertes Wachstum von ¹Bevölkerung, ²BIP, ³Preis pro Quadratmeter, ⁴Wohnungsbestand, ⁵Kapitalisierung des Wohnungsbestands. Quelle: eigene Ausarbeitung unter Verwendung von Daten aus der "Schätzung des Wohnungsbestands" des "Ministeriums für Verkehr, Mobilität und städtische Agenda".

Abbildung 23 zeigt die Ergebnisse in der Reihenfolge des Anstiegs der Kapitalisierung des Wohnungsbestands in den verschiedenen autonomen Regionen. Es ist zu erkennen, dass auf den Balearen, in der Gemeinschaft Madrid, in der Gemeinschaft Valencia, in Katalonien, auf den Kanarischen Inseln und in der Region Murcia ein Bevölkerungswachstum von mehr als 1 % pro Jahr zu verzeichnen ist, und dass in allen Regionen außer Murcia das Verhältnis zwischen dem Preis pro Quadratmeter Wohnung und dem BIP pc mit höheren Raten als im nationalen Durchschnitt ansteigt. Im Fall von Murcia fällt das Vorhandensein eines niedrigeren Wertes mit dem höchsten kumulierten Wachstum des Wohnungsbestandes aller Regionen zusammen, das bei 1,7 % pro Jahr liegt. Andererseits weisen alle Regionen mit einem Bevölkerungswachstum von weniger als 1 % eine Verringerung des Wertes von "I" als relative Kosten für den Erwerb von Wohnraum auf. Die Beziehung zwischen dem Wert "I" und dem Bevölkerungswachstum weist einen Korrelationskoeffizienten von 0,8

% auf.

DER HAUSHALT IM PROZESS DER
KAPITALISIERUNG

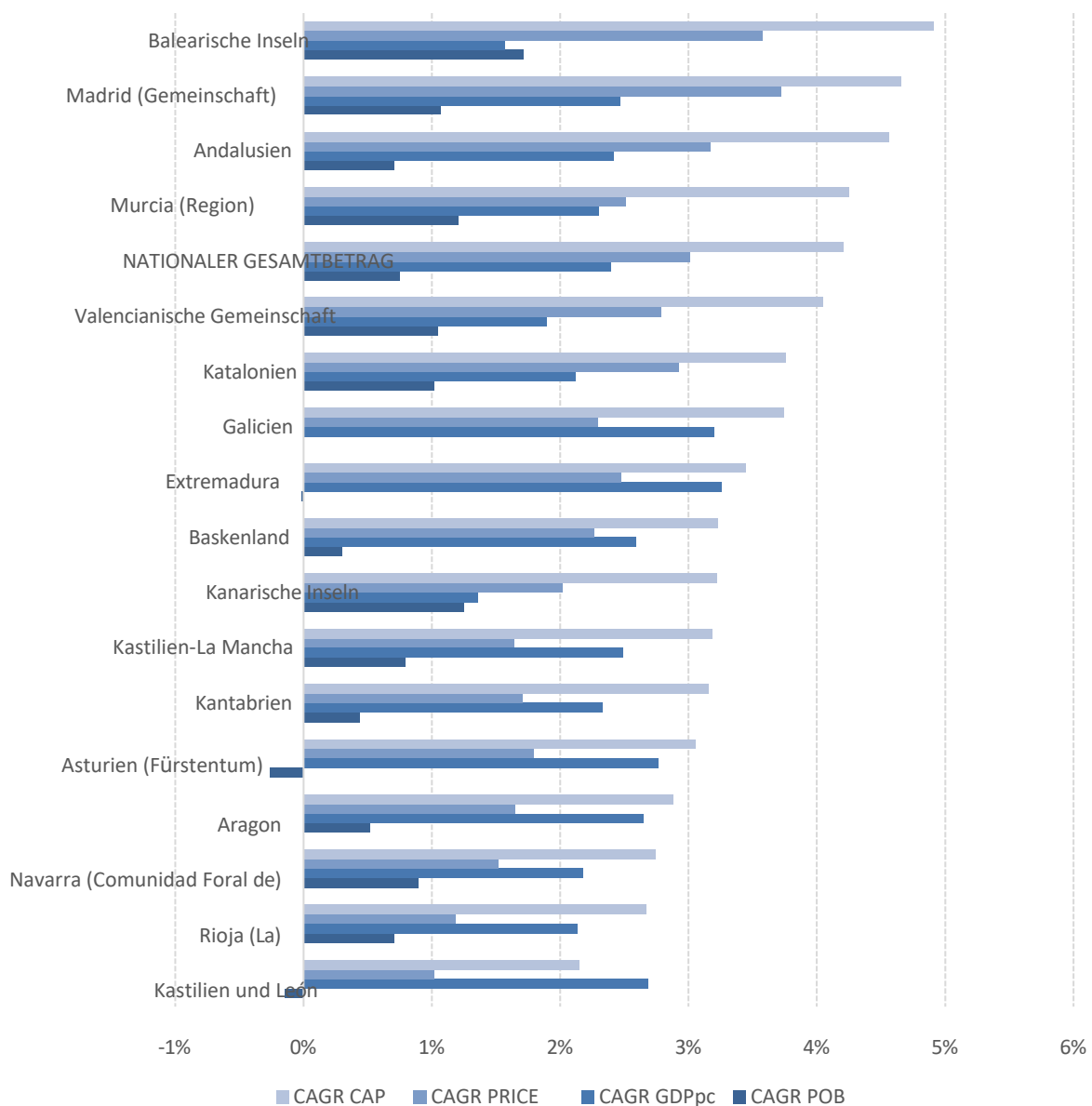


Abbildung 23: Entwicklung der Kapitalisierung des Wohnungsbestands in Spanien, Zeitraum 2001-2022, nach Autonomen Regionen (geordnet nach Kapitalisierung), sowie die wichtigsten sozioökonomischen Indikatoren. Quelle: Eigene Ausarbeitung auf der Grundlage von Daten aus der "Schätzung des Wohnungsbestands" des "Ministeriums für Verkehr, Mobilität und städtische Agenda".

Im Gegensatz zu dem von (Uriel Jimenez et al. 2009)⁶² für den Zeitraum 1990-2007 angegebenen Anstieg um 500 %, bei dem die durchschnittlichen jährlichen Veränderungsrate in den meisten autonomen Regionen über 9 % lagen, betrug die durchschnittliche Wachstumsrate im vorliegenden Fall 4,21 % pro Jahr, mit einer kumulierten Rate von 138 % für die 21 analysierten Jahre, eine wesentlich niedrigere Rate, die jedoch in einer Wirtschaft stattfand, in der es bereits eine erhebliche Ausweitung des Wohnungsbestands und einen Preisanstieg gab.

über einen langen Zeitraum. Die Erhöhung des absoluten Werts des Ausgangspunkts führt zu einer Verringerung der relativen Wachstumsraten.

3.3. Die alternde Bevölkerung im Prozess der Finanzialisierung

Die Lebensbedingungen für ältere Menschen haben sich in den letzten Jahrzehnten weiterentwickelt. Der Anstieg der Lebenserwartung der Bevölkerung in Verbindung mit der bereits erwähnten Bevölkerungsdynamik, wie z. B. die Zunahme des Verbleibs der Kinder im Elternhaus, die Verringerung der Kinderzahl pro Familie oder die Erwerbstätigkeit aller Erwachsenen in der Familie, führt dazu, dass sich die Bedingungen, unter denen ältere Menschen ihrem Alter begegnen müssen, von denen früherer Generationen unterscheiden. In diesem Sinne schafft der Markt Modelle, in denen spezifische Dienstleistungen für die Gruppe von Menschen angeboten werden, die sie benötigen, ein Markt, der sein Angebot an die Bedürfnisse der Menschen anpasst, die spezifische Arten von Pflege verlangen. Um die Kosten für diese Pflege zu decken, ist es in vielen Fällen notwendig, die Renten und die liquidesten Ersparnisse mit alternativen Einkünften aus dem Immobiliensparen zu ergänzen.

Dies bedeutet, dass sich ältere Menschen in einer Situation befinden, in der sie erhebliche Ausgaben tätigen müssen, um die bestmögliche Lebensqualität aufrechtzuerhalten (Friedman 1957)⁶³, und zwar durch eine Kombination aus verfügbarem Einkommen und der Desinvestition von Ersparnissen, die sie während ihres Arbeitslebens erwirtschaftet haben (Modigliani & Brumberg 1954); darüber hinaus stellt die Rolle älterer Menschen ohne Nachkommenschaft ein anderes Verhalten in Bezug auf den Willen, ein Erbe zu hinterlassen, dar (Modigliani 1986). Ein Problem, das nicht nur die Eigentümer und diejenigen betrifft, die an der Verbesserung ihrer Lebensbedingungen interessiert sind, sondern auch, da es eine umgekehrte Bevölkerungspyramide gibt, können die Entscheidungen, die ältere Menschen in Bezug auf ihr Eigentum treffen, Auswirkungen auf die Gesamtverteilung ihres Eigentums und somit auf die Welt haben, die ihre Nachkommen erben.

In dem oben beschriebenen Kontext werden Immobilien zu einem Instrument für die Kanalisierung von Erträgen durch verschiedene Veräußerungsformate, die den Verkauf eines Vermögenswerts zu Bedingungen ermöglichen, die die Nutzung des Vermögenswerts und die Erwirtschaftung von Renten für den Verkäufer miteinander verbinden können. Dies hat zur Entstehung verschiedener Formen wie Umkehrhypotheken, reines Eigentum und Leibrenten geführt. Ebenso gibt es Lösungen, die Eigentümern, die sich nicht selbst um die Verwaltung ihrer Immobilie kümmern können, den Einkommensfluss garantieren, und zwar in Form von

garantierten Mieten, die Kauf- und Verkaufsoptionen einschließen können. Das
wichtigste Element der

⁶³Kap. III, S. 20-25

Die Schlüsselfrage für diese Operationen in Bezug auf die aktuelle Analyse ist die Identifizierung des Vermögensbesitzes. Die aufgezeigten Alternativen verlagern das Eigentum an Vermögenswerten tendenziell weg von älteren Privatpersonen hin zu strukturierten Investitionsplattformen, die auf die Generierung von Shareholder Value ausgerichtet sind, d. h. auf die Generierung von Liquidität aus Immobilienvermögen. Die drei wichtigsten Fälle werden im Folgenden beschrieben.

1. **Umkehrhypothek:** Sie ermöglicht die Einräumung einer Hypothek auf die Immobilie, unter der die Immobilie gehalten wird, wobei jedoch auf der Grundlage der regelmäßig eingehenden Mietzahlungen eine wachsende Schuld entsteht. Indem Sie das Eigentum behalten, sind Sie sowohl für den Unterhalt der Immobilie als auch für die damit verbundenen Steuern und Verwaltungskosten verantwortlich⁶⁴.
2. **Nuda propiedad:** eine Transaktion, bei der das Eigentum an einer Immobilie gegen einen Preis übertragen wird, der um das Recht berichtigt wird, den Nießbrauch während des gesamten Lebens der natürlichen Person zu erhalten. In diesem Fall werden mit der Übertragung des Eigentums auch Steuern, Versicherungen oder andere außergewöhnliche Kosten übertragen.
3. **Verkauf mit Mietgarantie:** eine Transaktion, bei der das Eigentum an der Immobilie gegen eine Zahlung übertragen wird, bei der jedoch ein Mietvertrag für einen bestimmten Zeitraum abgeschlossen wird.

Die Rentabilität der verschiedenen Produkte kann von den steuerpolitischen Bedingungen abhängen, die zum jeweiligen Zeitpunkt und am jeweiligen Ort herrschen. So ist beispielsweise das Ergebnis einer Umkehrhypothek auf einen gewöhnlichen Wohnsitz nicht dasselbe wie das einer Immobilieninvestition, da die Verordnung die Befreiung von der Stempelsteuer (AJD) für den ersten Fall vorsieht, nicht aber für den zweiten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die aufgezeigten Alternativen die Liquidität der Immobilie in unterschiedlicher Form generieren, je nachdem, was für den ursprünglichen Eigentümer ratsam ist. Das Eigentum kann übertragen werden oder auch nicht, während mit der Immobilie ein Einkommen erzielt wird. Der Fall der umgekehrten Hypothek kann als Finanzprodukt betrachtet werden, während die Fälle des bloßen Eigentums oder des Verkaufs mit garantierter Miete das Eigentum an der Immobilie an den Käufer übertragen, der aufgrund der hohen Beträge und des Investitionscharakters von der Liquidität und der Ausführung durch juristische Personen profitiert.

⁶⁴ Siehe: "Guía de acceso a la hipoteca inversa", veröffentlicht von der Banco de España in der Fassung vom August 2017.

DER HAUSHALT IM PROZESS DER KAPITALISIERUNG

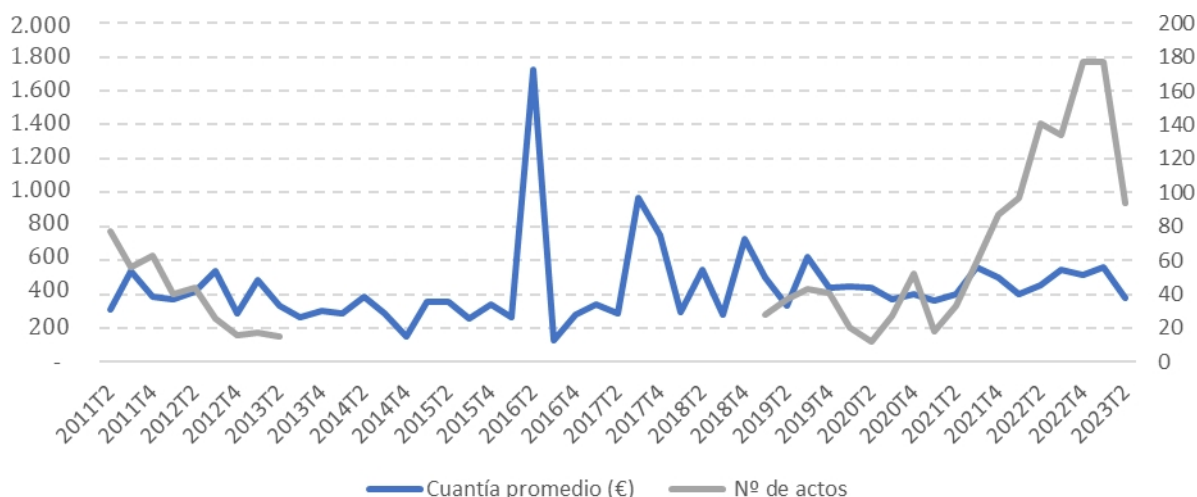


Abbildung 24: Anzahl der vierteljährlichen Transaktionen mit umgekehrten Hypotheken in Spanien und der Betrag der durchgeführten Transaktionen. Quelle: Erstellt von den Verfassern auf der Grundlage von Daten des Generalrats der Notare.

Trotz der Tatsache, dass Investitionen durch diese Art von Instrumenten in den letzten zehn Jahren zugenommen haben, haben sie immer noch einen geringeren Marktanteil, wie die Statistiken des Generalrats der Notare in Abbildung 24 zeigen, wo ein Anstieg der Anzahl der vierteljährlichen Unterzeichnung von umgekehrten Hypotheken ab 2021 auf 549 Transaktionen im Jahr 2022 beobachtet werden kann, während der durchschnittliche Betrag relativ konstant bleibt. Hervorzuheben sind das niedrige Niveau der unterzeichneten Rechtsakte vor 2021 sowie die Schwankungen der Beträge, die auf den großen Einfluss außergewöhnlicher Beträge bei einem geringen Transaktionsvolumen zurückzuführen sein dürften. Es ist erwähnenswert, dass keine Daten über die Anzahl der Rechtsakte zwischen dem dritten Quartal 2013 und dem vierten Quartal 2018 verfügbar sind.

Bei den reinen Eigentumswohnungen ist die Zahl der Transaktionen zwar deutlich höher, aber im Vergleich zum gesamten spanischen Markt ist auch hier ein Restanteil zu verzeichnen. Mit insgesamt 1.657 Transaktionen für das gesamte Jahr 2022 nach Daten aus dem Jahrbuch 2022 der Immobilienregisterstatistik. Etwa 75% dieser Transaktionen konzentrieren sich auf fünf Autonome Gemeinschaften: Valencia (22,87%), Madrid (17,68%), Andalusien (17,32%), Katalonien (9,47%) und die Kanarischen Inseln (7,97%).

Addiert man die Zahlen von 2022 für Umkehrhypotheken (549) und Eigentumswohnungshypotheken (1.657), ergibt sich ein Gesamtwert von 2206 Transaktionen, was 0,5 % der Gesamtzahl der Immobilienhypotheken als Sicherheit für Darlehen, Kredite oder Schuldanerkenntnisse entspricht, die sich im selben Jahr

auf 439.489 Transaktionen belief. Die ~~KAPITALISIERUNG~~ ~~Abisierung~~ Verhältnis zur Gesamtzahl der Transaktionen nicht sehr repräsentativ.

die sogar bei der Vergabe von Umkehrhypotheken und reinen Eigentumsgeschäften auftreten.

3.4. Kapitalisierung und Mietvorzug

Der Wunsch nach Wohneigentum, der in der spanischen Familientradition zu beobachten ist, wird durch die Realität der Märkte bedingt. Die nationalen Statistiken zeigen, dass die Zahl der Eigenheime abnimmt, während gleichzeitig die Zahl der Mietobjekte und der unentgeltlich oder zu Sonderkonditionen vermieteten Objekte steigt. Konkret blieb das Wohneigentum mit einem Rückgang von 0,3 % zwischen 2014 und 2020 insgesamt relativ stabil, aber die Zahl der Wohnungen mit ausstehenden Hypothekenzahlungen ging im gleichen Zeitraum deutlich um 6,1 % zurück. Die Zahl der Mietwohnungen stieg um 342 Tsd. (Abbildung W, B), während die Zahl der Wohnungen, die kostenlos oder zu besonderen Bedingungen wie einem niedrigen Preis oder der Verfügbarkeit durch das Unternehmen vermietet wurden, um weitere 132 Tsd. stieg. Die Kombination beider Fakten, fast fünfhunderttausend Wohnungen, zeigt, wie in einer Zeit des Wachstums der spanischen Wirtschaft das gesamte Wachstum des Wohnungsbestands von den Nichteigentumsmodalitäten ihrer Mieter absorbiert wurde, zusätzlich zu einer leichten Substitution von selbst genutzten Wohnungen.

Abbildung 25-A. zeigt den Trend zu einer Verringerung der Zahl der Eigentumswohnungen mit ausstehenden Zahlungen, was bedeutet, dass die Unterzeichnung neuer Hypotheken geringer ist als die Löschung bestehender Hypotheken. Obwohl diese Situation hauptsächlich beim Bau von mehr als drei Eigentumswohnungen in städtischen Gebieten zu beobachten ist, handelt es sich um ein allgemeines Verhalten für den gesamten Markt. In Abbildung 25-B ist der gegenteilige Trend zu erkennen, nämlich ein allgemeiner Anstieg der Vermietungen, der sich stärker auf Wohngebäude auswirkt als im Gesamtfall. So zeigen nur Ein- und Zweifamilienhäuser gegenläufige Trends, die jedoch nicht ausreichen, um den Trend der Substitution von Wohneigentum durch Miete zu ändern.

Diese Ergebnisse fallen in eine Zeit des Wirtschaftswachstums, in der die Referenzzinssätze auf dem niedrigsten Stand der Geschichte waren, was bedeutet, dass unter den Bedingungen sehr niedriger Kreditkosten der gegenteilige Effekt als erwartet eingetreten ist, nämlich ein deutlicher Rückgang der Zahl der mit Hypotheken belasteten Haushalte.

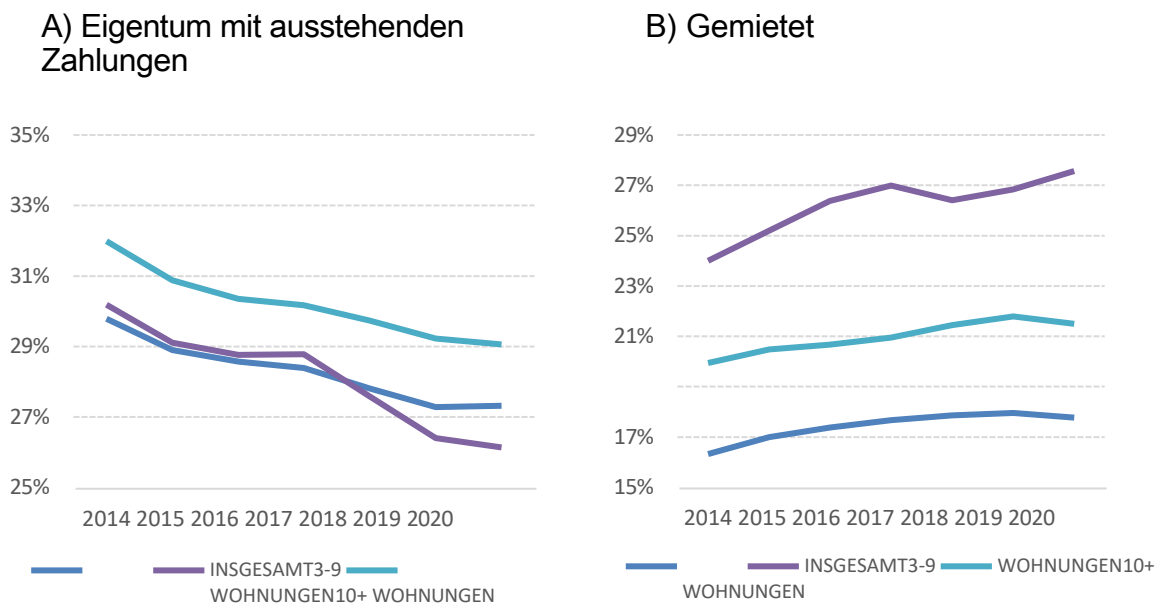


Abbildung 25: Informationen zur Dynamik von Eigentums- und Mietwohnungen, A) Eigentumswohnungen mit ausstehenden Zahlungen in Spanien, Entwicklung zwischen 2014 und 2015. B) Mietwohnungen in Spanien, Entwicklung zwischen 2014 und 2020. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage von Daten aus der "Encuesta Continua de Hogares" (Kontinuierliche Haushaltserhebung) des INE.

3.5. Schlussfolgerungen

In den ersten beiden Jahrzehnten des 21. Jahrhunderts ist der Kapitalstock in Form von Wohnraum in Spanien um mehr als 100 % gewachsen, ein Wachstum, das vor allem durch den Preisanstieg zwischen 2001 und 2007 ausgelöst wurde, das aber auch von einer Bautätigkeit begleitet wurde, die während des gesamten Zeitraums zusätzlichen Wohnraum geschaffen hat. Diese Situation hat zu einem Anstieg der Wohnungspreise geführt, der um 0,61 % höher ist als der jährliche Anstieg des Einkommens, wobei es große regionale Unterschiede gibt. Der Anstieg der relativen Wohnungskosten wird daher als ein Prozess der Kapitalisierung des Immobiliensektors in Spanien betrachtet, bei dem sich die Wohnungspreise immer weiter von den Einkommen der Bürger entfernen und der in hohem Maße mit der Bevölkerungsentwicklung korreliert ist.

Andererseits zeigen die Ergebnisse, wie die Bevölkerungsdynamik den Immobiliensektor vor neue Herausforderungen stellt: Einerseits findet die alternde Bevölkerung Lösungen, um ihre Rente durch die Erwirtschaftung von Einkünften aus ihrem Immobilienvermögen aufzustocken. Die Modelle des bloßen Eigentums oder der umgekehrten Hypotheken haben in den letzten Jahren ein deutliches Wachstum gezeigt, obwohl sie von sehr geringen Volumina ausgehen, was bedeutet, dass sie

weiterhin als Lösungen von geringem Gewicht auf dem Immobilienmarkt angesehen werden können.

Schließlich sticht die Zunahme der Vermietung als Wohnoption in Spanien hervor, eine Lösung, deren Markt nicht nur 100 % des Wohnungswachstums in Spanien zwischen 2014 und 2020 abdeckt, sondern auch einen Teil der zuvor von den Eigentümern bewohnten Wohnungen übernimmt.

4. DER BODEN IM KAPITALISIERUNGSPROZESS

Auf Grund und Boden entfällt mehr als ein Drittel des Wertes aller realen Vermögenswerte, weshalb es für das Verständnis der Rolle von Grund und Boden von großer Bedeutung ist, die Elemente zu verstehen, die den Marktwert von Grund und Boden verändern. Sein Wert folgt denselben Marktregeln wie der anderer Güter; er hängt von seiner relativen Knappheit ab: Je größer die Differenz zwischen knappem Angebot und reichlicher Nachfrage, desto höher sein Preis.

Land, das, wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln erörtert wurde, von den heutigen Unternehmen als Vermögenswert betrachtet wird, der in der Bilanz seiner Eigentümer im Allgemeinen in Form von langfristigem Anlagevermögen erscheint. Dabei handelt es sich um eine international anerkannte und in den nationalen Rechnungslegungssystemen⁶⁵ geregelte Form der Rechnungslegung, die wenig Raum für andere Vorstellungen von der Beziehung zwischen dem Menschen und dem Boden lässt, von dem wir abhängig sind. Sie bringt jedoch Besonderheiten in der Beziehung zwischen Staat und Landbesitzern mit sich, mit unterschiedlichen Regelungsmodellen, die von Grundbesitzabgaben bis hin zu solchen im Zusammenhang mit der Landnutzung reichen, und besonderen regulatorischen Bedingungen.

Die Betrachtung von Grundstücken als Kapitalvermögen zeigt sich auch in der

Fachsprache und in der Wissenschaft in der Betrachtung von Grundstücken oder Immobilien als vorzugswürdige Sicherheiten, d.h. als Absicherung von Krediten.

⁶⁵ Siehe: Königlicher Erlass 1514/2007 vom 16. November 2007 zur Genehmigung des Allgemeinen Rechnungslegungsplans.

andere finanzielle Verpflichtungen (Liu et al. 2013). Dieses Element kann bei der aktuellen Betrachtung von Immobilieneigentum als bedeutsam angesehen werden, da es seine Rolle als austauschbarer Vermögenswert auf dem Markt stärkt, der angesichts drohender Ausfälle bei anderen Finanztransaktionen äußerst sicher und stabil ist.

Im Rahmen des Konzepts des Vermögenswerts wird der Boden als eine Eigenschaft dargestellt, die im Gegensatz zu den darauf errichteten Gebäuden und Infrastrukturen keinen natürlichen Wertverlust erleidet, sondern einen vom menschlichen Handeln unabhängigen Wert behält. Zu diesem Zweck wird das Verhalten des Bodenpreises im Hinblick auf die wichtigsten wirtschaftlichen und sozialen Elemente wie das Bruttoinlandsprodukt (BIP), die Einwohnerzahl der Gemeinden und die Komplexität der Wirtschaft untersucht. Gleichzeitig werden zwei Elemente, die in hohem Maße mit dem Prozess der Finanzialisierung zusammenhängen, in die Analyse einbezogen, nämlich die Präferenzen der Bürger bei der Suche nach einer Wohnung in Form von Miete oder Eigentum und das Verhältnis zwischen natürlichen und juristischen Personen beim Erwerb von Grundstücken, einschließlich der Unterschiede bei den absoluten und relativen Preisen.

4.1. Einführung

Die Bewertung von Immobilien ist ein Bereich, der das Wissen über verschiedene Themen zusammenführt, darunter umweltbezogene Aspekte wie soziale, ökologische oder Ausstattungsaspekte, ortsbezogene Aspekte wie Wirtschaft, Bevölkerung oder Kommunikation sowie gebäudebezogene Aspekte wie Alter, Typologie oder Nutzung (García Almirall 2007), die die Beziehung zwischen geografischen, architektonischen und technischen Elementen mit dem Markt berücksichtigen. Bei dieser Bewertung fungiert das Grundstück als einzigartiger Raum, auf dem das bebaute Erbe existiert, als bestimmendes Element, das nicht nur den Endpreis, sondern auch die Nutzung und die Eigenschaften der bebauten Immobilien beeinflusst. Ganz allgemein kann man sagen, dass es sich um ein Problem von Angebot und Nachfrage handelt, bei dem alle genannten Variablen als exogene Elemente, die das Marktgleichgewicht verändern, einen Einfluss haben. Unter dieser großen Anzahl von Faktoren wird davon ausgegangen, dass zu den wichtigsten Faktoren, die den größten Teil der Preisschwankungen erklären können, folgende gehören: Regulierung, Bevölkerungswachstum, Pro-Kopf-Einkommen und Beschäftigungswachstum (Black & Hoben 1985).

Aus wirtschaftlicher Sicht entwickeln sich die Grundstückspreise zusammen mit den makroökonomischen Indikatoren. Ein Beispiel hierfür ist der Rückgang der Grundstückspreise im Zuge der Krise von 2007, als es zu einem Rückgang der

2013) stellt fest, dass sich makroökonomische Indikatoren direkt auf die Bodenpreise auswirken, und umgekehrt beeinflussen höhere Bodenpreise andere Vermögenspreise, wenn auch in geringerem Maße. Es ist erwähnenswert, dass Bodenbewertungen auch eine signifikante zeitliche Autokorrelation aufweisen (Zimmer 2015), die sich mit einer variablen Zeitverzögerung mit makroökonomischen Trends entwickelt.

In Bezug auf die Wirtschaft können öffentliche Eingriffe in Bezug auf ihre Fähigkeit, die Umwelt zu verändern, einbezogen werden, indem Infrastrukturen geschaffen werden, die den Raum aufwerten, Nutzungen wie Grünzonen oder Gewerbegebiete abgegrenzt werden, die ihn aufwerten, sowie Industriegebiete, die ihn in verschiedene Richtungen verändern können (Panduro & Veie 2013) (Wheaton 1993). Genauso wie sich Änderungen der monetären oder steuerlichen Bedingungen auf die Preisbildung auswirken, wobei die Zinssätze und die Inflation zwei wichtige Elemente sind.

Aus soziologischer Sicht werden demografische Aspekte berücksichtigt, wobei ein positiver Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum (George 2012), der Familienkonfiguration, der Anzahl der Familienmitglieder oder der Phase des Lebenszyklus der Bevölkerung besteht (Levy & Kwai-Choi Lee 2004). Elemente wie kulturelle Aspekte (Borgoni et al. 2018), Gemeinschaftsgeneration und Lebensstil werden ebenfalls analysiert, wobei Nachhaltigkeitsaspekte zunehmend an Bedeutung gewinnen (Crosby et al. 2011).

In Bezug auf die Unternehmensfunktion ist die Bewertung mit der Suche nach Möglichkeiten zur Gewinngenerierung⁶⁶ verbunden, wobei sowohl auf eine Produktionskostenperspektive⁶⁷ als auch auf eine Perspektive des Marktpreisvergleichs mit ähnlichen Häusern und schließlich auf eine Perspektive, die auf der Generierung von Wert für den Verbraucher beruht, zurückgegriffen wird⁶⁸ (Morri & Benedetto 2019). Wie im vorangegangenen Kapitel erwähnt, stützt sich diese Analyse in hohem Maße auf die Regulierung, da sie in der Lage ist, die Kosten des Unternehmens zu verändern und die Generierung von Einnahmen zu beeinflussen, indem sie die Bedingungen variiert, unter denen das Gut auf dem Markt angeboten werden kann. Die Regulierung verändert die Entscheidungen der Bürger, indem sie tendenziell die Wohnungspreise erhöht und die Größe der Wohnungen variiert, während sie den gegenteiligen Effekt hat, indem sie die Bodenpreise senkt (Ihlanfeldt 2007).

Die geografische Frage bezieht sich nicht nur auf den Standort als bestimmendes Element, sondern auch auf andere Aspekte wie die Größe (Ritter et al. 2020) oder die Nutzung der Grundstücke. In diesem Abschnitt wird das Wachstum der Städte in Richtung

⁶⁶ Siehe: direkte Kapitalisierung, diskontierter Cashflow (DCF)

⁶⁷ Siehe: Annäherung an die Reproduktions- oder Wiederbeschaffungskosten.

⁶⁸ Siehe: hedonische Methoden, Multiplikatormethoden oder direkter Vergleich.

multizentrische und multifunktionale Modelle, die verschiedene Punkte mit hoher Nachfrage erzeugen und so ihre preissteigernde Wirkung streuen. So sinken die Grundstückspreise mit zunehmender Entfernung zum kritischen Punkt, auch wenn dieser Rückgang nicht linear verläuft; lineare Schätzungen neigen dazu, die Wirkung der Entfernung zu überschätzen (Colwell & Munneke 1997). Diese Ergebnisse unterscheiden sich von Land zu Land, für das internationale Studien durchgeführt wurden, zum Beispiel im Vereinigten Königreich, in den Vereinigten Staaten (White & Allmendinger 2003) oder in China (Wen & Goodman 2013) (Du et al. 2011).

Aus statistischer Sicht ist die Funktion der Immobilienbewertung mit den Bewertungsmethoden verbunden, und zwar auf der Suche nach dem Modell, das eine möglichst genaue Schätzung des Preises ermöglicht, den der Markt den einzelnen Vermögenswerten zuweist. Bei dieser Bewertung sind multikriterielle Methoden die wichtigsten Instrumente, wobei auf hedonische Preise auf der Grundlage der Untersuchung ihrer Eigenschaften (Rosen 1974) oder auf neuronale Netze als hervorragende statistische Instrumente zurückgegriffen wird. Diese Instrumente ermöglichen es, die Preiselastizität der Nachfrage für verschiedene Arten und Größen von Gemeinden zu schätzen (Combes et al. 2018).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Untersuchung von Immobilienpreisen, einschließlich der Grundstückspreise, verschiedenen Arten von konkurrierenden Variablen unterliegt, wie z. B. geografische versus nicht-geografische Faktoren, Angebotskosten versus Zahlungsbereitschaft der Nachfrage oder soziale Aspekte versus Marktintervention. Diese Aspekte können entweder statisch betrachtet werden, um die Bedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt abzuschätzen, oder dynamisch, um Schwankungen in Verbindung mit Veränderungen bei anderen Elementen zu bestimmen.

4.2. Methodik

Für die Analyse der städtischen Grundstückspreise wurde eine hauptsächlich quantitative Methode angewandt, bei der Daten aus verschiedenen Quellen in Form von Grundstückspreisen, Makrogrößen, wirtschaftlicher Komplexität und Besitzverhältnissen kombiniert wurden, wie in Abbildung 26 dargestellt.

Daten über Grundstückspreise werden vom Ministerium für Wohnungswesen und städtische Agenda in seinen "Statistiken über städtische Grundstückspreise" veröffentlicht. Diese enthalten die statistischen Ergebnisse der städtischen Grundstückstransaktionen, gegliedert nach Grundstückstransaktionen, dem Wert dieser Transaktionen, den getätigten Flächen und den Grundstückspreisen. Aufschlüsselung der Daten nach regionalen Aspekten: auf nationaler, regionaler und provinzieller Ebene,

Alejandro Segura de la Cal

nach der Größe der Gemeinden: in fünf Kategorien, beginnend mit Gemeinden mit weniger als 1.000 Einwohnern

Einwohnern in der unteren Kategorie bis zu denen von mehr als 50.000 Einwohnern in der oberen Kategorie, sowie nach der Rechtspersönlichkeit des Erwerbers: natürlich oder juristisch.

Precios del suelo				
Dimensión municipal	Renta	Complejidad económica	Personalidad legal	Régimen de tenencia
Estadística de precios de suelo urbano Ministerio de vivienda y agenda urbana	Macromagnitudes Instituto Nacional de Estadística	<i>Economic Complexity Indexes</i> Observatory of Economic Complexity	Estadística de precios de suelo urbano Ministerio de vivienda y agenda urbana	Encuesta de condiciones de vida Instituto Nacional de Estadística

Abbildung 26: Für die Bodenpreisstudie verwendete Kategorien und Datenquellen. Quelle: eigene Ausarbeitung.

Für die sozioökonomischen Daten wurde das Nationale Institut für Statistik (INE) herangezogen. Daraus wurden Werte für die Fläche, die Bevölkerung, die Dichte und das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf (BIPpc) entnommen, wobei die gleichen räumlichen Aggregationsebenen für die Grundstückspreise verwendet wurden.

Aufgrund der Berücksichtigung der Bedeutung der Komplexität der Wirtschaft bei der Bildung von Grundstückspreisen wurden auch die vom Observatorio de Complejidad de la Economía (OEC) in seiner Regionalstudie für Spanien veröffentlichten Daten verwendet, aus denen der nach *ECI Trade*, *ECI Technology* und *ECI Research* segmentierte Economic Complexity Index (ECI) hervorgeht.

Schließlich wurden Daten aus der ebenfalls im INE erfassten Erhebung über die Lebensbedingungen verwendet, in der die Besitzverhältnisse von Immobilien nach den verschiedenen Altersgruppen der Eigentümer unterteilt werden.

Auf der zeitlichen Ebene wurden die Datenreihen für die Preise städtischer Grundstücke auf vierteljährlicher Basis zwischen dem ersten Quartal 2004 und dem ersten Quartal 2023 heruntergeladen, so dass die Entwicklung der Werte über fast zwei Jahrzehnte hinweg untersucht werden kann, wobei die wichtigsten statistischen Maße in Tabelle 12 aufgeführt sind. Was die Beziehung zwischen den Preisen und den makroökonomischen Variablen betrifft, so wurden für den Wert der Grundstücke die Werte des 4. Quartals 2022, für die Bevölkerungswerte die des Jahres 2022 und für das BIP pc die des Jahres 2019 verwendet. Für die Komplexität der Wirtschaft wurden die neuesten verfügbaren Daten auf regionaler und Provinzebene verwendet, die bis September 2023 aktualisiert wurden. Zeitliche Unterschiede wurden für die Arbeit als zulässig erachtet, da die Werte zeitlich stabil sind, was vor allem darauf zurückzuführen ist, dass sie - mit Ausnahme der Bodenpreise - auf einer hohen Aggregationsebene

auftreten.

Einwohner	Min	Max	Medien	Staatliche Dev.	NEIN.
$x < 1.000$	3,17	405,43	65,43	34,86	2.837
$1.000 < x < 5.000$	5,97	386,25	101,60	48,58	3.896
$5.000 < x < 10.000$	2,11	489,80	136,84	63,13	3.547
$10.000 < x < 50.000$	16,16	566,50	195,89	89,33	3.738
$50.000 < x$	25,71	1.542,46	368,08	220,73	3.347

Tabelle 12: Preis pro Quadratmeter städtischer Grundstücke nach Gemeindegröße für nationale, regionale und provinzielle Daten zwischen 2004 und 2023, einschließlich der Mindest- und Höchstwerte für den Zeitraum, des Mittelwerts, der Standardabweichung und der Anzahl der Daten für jede Gemeindegröße. Quelle: Städtische Bodenpreisstatistiken des Ministeriums für Wohnungsbau und städtische ^{Agenda69}.

Für die Analyse der Daten wurden drei Abschnitte bearbeitet, zunächst die Beziehung zwischen dem Grundstückspreis und bevölkerungsbezogenen Aspekten, wobei das wichtigste Element die Größe der Gemeinde ist, gefolgt von sozioökonomischen Aspekten und schließlich dem rechtlichen Status der Käufer.

4.3. Ergebnisse

4.3.1. Grundstückspreis und kommunale Dimension

Die Untersuchung der Grundstückspreise in Abhängigkeit von der Größe der Gemeinde ermöglicht es uns, die Entwicklung der Daten während des Zeitraums zu beobachten. Erwartungsgemäß ist festzustellen, dass in Spanien die Grundstückspreise mit zunehmender Einwohnerzahl der Gemeinden steigen. Wie die Ergebnisse in Abbildung 27 zeigen, ist auf nationaler Ebene bis zum Jahr 2022 ein progressiver Anstieg der Grundstückspreise zu beobachten, der sich mit dem Wachstum der Gemeinde beschleunigt. In Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind die Durchschnittspreise 3,5 Mal höher als in Städten mit weniger als 50.000 Einwohnern.

1.000 Einwohner. Dies ist deutlich mehr als im Jahr 2004, als die Preise in den bevölkerungsreichsten Gemeinden 8,9 Mal höher waren als in den am wenigsten bevölkerten Gemeinden.

Im zeitlichen Vergleich fällt die Rolle der größeren Gemeinden beim Wachstum der Grundstückspreise auf, die bis zum Jahr 2022 um 50 % steigen, ein niedrigerer Wert als der von 2004 mit 113 %. Die kleineren Gemeinden weisen dagegen im Zeitverlauf relativ stabile Werte auf, wobei für Gemeinden zwischen 5.000 und 10.000 Einwohnern keine Unterschiede zu beobachten sind.

⁶⁹ Siehe "Estadística de Precios del Suelo Urbano" unter "apps.fomento.gob.es".

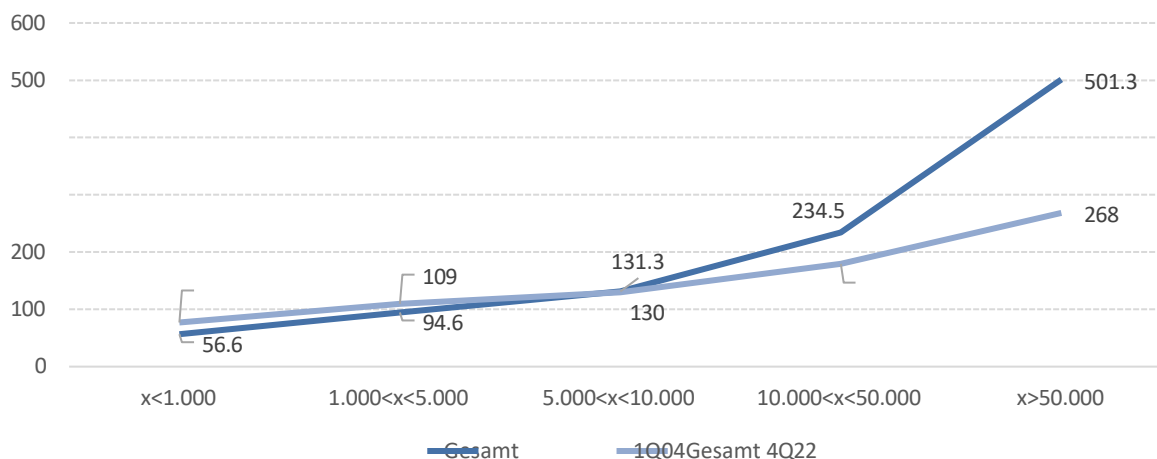


Abbildung 27: Durchschnittliche Grundstückspreise in Euro pro Quadratmeter für ganz Spanien und nach Gemeindegröße, Vergleich zwischen dem ersten Quartal 2004 (1Q04) und dem vierten Quartal 2022 (4Q22). Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage von Daten aus der städtischen Bodenpreisstatistik des Ministeriums für Verkehr, Mobilität und die städtische Agenda.

Die vorgelegten Daten zeigen, dass die Grundstückspreise auf nationaler Ebene nicht über den gesamten Zeitraum konstant geblieben sind (Abbildung 28), sondern dass es zwei große getrennte Zeiträume gibt.

Wenn wir uns einerseits auf Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern konzentrieren, können wir einen ersten Zeitraum zwischen dem zweiten Quartal 2004 und dem dritten Quartal 2009 betrachten, als Spanien sich mitten in der Wirtschaftskrise befand, die von 2007 in den USA ausging und durch die Bedingungen, in denen sich der spanische Immobiliensektor befand, noch verschärft wurde.

In diesem Zeitraum liegt der Durchschnittspreis bei 645,4 Euro pro Quadratmeter. Und eine zweite Periode zwischen dem 4. Quartal 2014 und dem 1. Quartal 2021 mit wiederum stabilen Preisen von durchschnittlich 286 Euro pro Quadratmeter, wenn auch mit einem leichten Abwärtstrend. Zwischen den beiden Zeiträumen gibt es eine Übergangszeit, in der die gemeldeten Preise von der ersten Situation in die zweite fallen, was einen Rückgang von mehr als 50 % bedeutet, und zwar in einem anfänglich abrupten Rückgang, gefolgt von einer langen Periode moderaterer und sägeförmiger Preissenkungen. Bemerkenswert ist auch der oszillierende Charakter der Grundstückspreise seit dem zweiten Quartal 2021, weshalb diese Daten nicht in den obigen Zeitraum 2 einbezogen wurden.

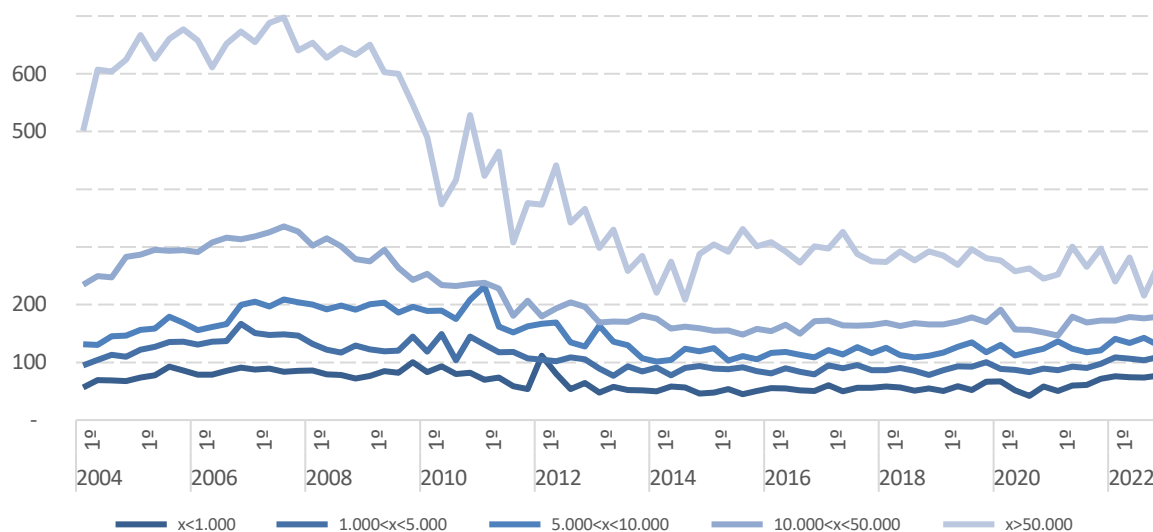


Abbildung 28: Entwicklung der Grundstückspreise in Euro pro Quadratmeter zwischen 2004 und 2022 in Euro pro Quadratmeter. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage von Daten aus der städtischen Bodenpreisstatistik des Ministeriums für Verkehr, Mobilität und städtische Agenda.

Diese Dynamik tritt auch in den kleineren Gemeinden auf, wenn auch mit einem weniger ausgeprägten Preisunterschied zwischen den beiden Zeiträumen, da die Gemeinde kleiner ist, wie in Tabelle 13 dargestellt.

Es ist auch zu erkennen, dass in Periode 1, die mit einem bedeutenden Wirtschaftswachstum und einem Aufschwung des Immobiliensektors verbunden ist, die Preise höher sind als in Periode 2, die in den neuen Aufwärtszyklus nach der Wirtschaftskrise fällt. Nach den Daten für den ersten Zeitraum hatten die größten Gemeinden in der Studie einen fast achtmal höheren Quadratmeterpreis als die kleinsten, eine Zahl, die für den zweiten Zeitraum der Studie auf einen Wert von 5,34 reduziert wird.

	P1: 2Q04 - 3Q09		P2: 4Q14 - 1Q21		Ermäßigung P1 - P2
	€/m ²	Diff Größe ¹	€/m ²	Diff Größe ¹	
x < 1.000	81	1,00		1,00	34%
1.000 < x < 5.000	131	1,62	88	1,65	32%
5.000 < x < 10.000		2,23		2,20	34%
10.000 < x < 50.000	296	3,67	163	3,04	45%
x > 50.000	643	7,98	286	5,34	56%

Tabelle 13: Durchschnittliche Grundstückspreise in Euro pro Quadratmeter für die beiden repräsentativsten Zeiträume in Abbildung 1 sowie das Ausmaß der Senkung zwischen den beiden Zeiträumen 1. Anstieg des Durchschnittspreises des Zeitraums je nach Größe der Gemeinde, wobei die kleinste Gemeinde genommen wird.

als ^{Basis70}. Quelle: eigene Ausarbeitung auf der Grundlage von Daten aus der städtischen Bodenpreisstatistik des Ministeriums für Verkehr, Mobilität und städtische Agenda.

Diese Ergebnisse entsprechen für den gegebenen Zeitraum und für das spanische Hoheitsgebiet den Erwartungen, die zu Beginn dieses Abschnitts dargelegt wurden. Interessant ist die Schwankung der Verhältnisse zwischen den dargestellten Zeiträumen 1 und 2, mit einer deutlicheren Korrektur in den Gemeinden mit der größten Bevölkerung, was bedeuten könnte, dass die frühere Bewertung der Synergien über dem Markt lag. In ähnlicher Weise kann die zunehmende Nutzung von Informationstechnologien als ein Aspekt betrachtet werden, der der Bevölkerungskonzentration entgegenwirkt, da Arbeitsplätze, die traditionell in stark konzentrierten Gebieten angesiedelt sind, in abgelegene Orte verlagert werden können.

Regionale Unterschiede

Nach der Untersuchung des allgemeinen Verhaltens in Spanien können die Unterschiede innerhalb des Landes anhand von auf regionaler Ebene aufgeschlüsselten Daten beobachtet werden. In diesem Sinne ist ein Panel von Grundstückspreisdaten für die 17 spanischen autonomen Gemeinschaften für den Zeitraum 2004 - 2022 verfügbar. Für die Analyse wurden die Daten für das letzte Quartal des Jahres 2022 herangezogen, und angesichts der Stabilität der aggregierten Preise seit 2014 haben wir die fehlenden Daten mit den Daten aus den vorangegangenen Quartalen der fünf vorangegangenen Jahre ergänzt. Tabelle 14 zeigt insgesamt 85 Daten, von denen 72 dem letzten Quartal, 8 den vorhergehenden Quartalen und 5 den fehlenden Daten entsprechen.

Es sei darauf hingewiesen, dass Tabelle 14, in der die Marktpreise für das vierte Quartal 2022 dargestellt sind, Daten auf einer niedrigeren Aggregationsebene enthält, in der Elemente wie die Morphologie des Grundstücks oder andere Merkmale der Gemeinde den Preis stärker beeinflussen können als die zuvor dargestellten aggregierten Daten auf Länderebene.

Aus Tabelle 14 geht hervor, dass der Quadratmeterpreis in allen Regionen Spaniens mit dem Bevölkerungswachstum der Gemeinde steigt, wobei das Preiswachstum in Regionen wie Kantabrien (93,4 %), Asturien (95,6 %) oder der Comunidad Valenciana (96,3 %) bei 90 % beginnt und in Kastilien und León (367,8 %), Madrid (482,2 %) und Navarra (506,2 %) Höchstwerte erreicht. Zusammen mit dem Wachstumswert ist der Ausgangswert der kleineren Gemeinden bemerkenswert, denn in Katalonien, der Comunidad Valenciana und dem Baskenland liegen die Ausgangspreise bei

⁷⁰Die Daten in der Tabelle wurden als arithmetisches Mittel für alle Provinzen für das jeweilige Quartal berechnet, weshalb sich die Ergebnisse von denen in Abbildung 1 als nationaler Durchschnitt unterscheiden. In beiden Fällen ist ein Preisanstieg zu beobachten, wenn die Bevölkerung der Gemeinde zunimmt.

sind deutlich höher als der nationale Durchschnitt von 84 Euro pro Quadratmeter. Diese Ergebnisse bestätigen auf regionaler Ebene, was für das ganze Land angegeben ist.

		1.000<x<5.000	5.000<x<10.000	10.000<x<50.000	x>50.000
NATIONALER GESAMTBETRAG		109	130		268
Andalusien	88		109	145	253
Aragon		71	99		
Asturien (Fürstentum)	69	71*			135
Balearen (Illes)		238	269	364	454
Kanarische Inseln		93*		246	262
Kantabrien	94*	80			181*
Kastilien und León	42		84	155	
Kastilien-La Mancha	63	82	109	133	
Katalonien	130	133	133		382
Valencianische Gemeinschaft	135	114			264
Extremadura		79	84	133	135
Galicien		26			222
Madrid (Gemeinschaft)	80	163	162		467
Murcia (Region)			68*		
Navarra (Comunidad Foral)	59		110	169	360*
Baskenland			219*	199	322
Rioja (La)		137			151*

Tabelle 14: Durchschnittliche Grundstückspreise in Euro pro Quadratmeter für das letzte Quartal 2022.

*Daten aus früheren Quartalen, da sie für das ausgewählte Quartal nicht verfügbar waren: Asturien (2. Quartal 2022 = 2Q22), Kanarische Inseln (2Q2019), Kantabrien (2Q21 + 2Q22), Navarra (4Q17), Baskenland (1Q22) und La Rioja (4Q21). Quelle: Zusammengestellt von den Autoren auf der Grundlage von Daten aus der städtischen Bodenpreisstatistik des Ministeriums für Verkehr, Mobilität und städtische Agenda.

Aus der grafischen Darstellung dieser Daten geht in Abbildung 29 der steigende Charakter der Preise in Verbindung mit der Bevölkerung in den Gemeinden für alle Autonomen Gemeinschaften hervor. Es ist zu erkennen, dass in Asturien, den Balearen, den Kanarischen Inseln, Kastilien und León, Kastilien-La Mancha, Katalonien, Extremadura und Galicien die Ergebnisse für alle untersuchten Bevölkerungszunahmen ansteigen. In den anderen autonomen Gemeinschaften steigen die Grundstückspreise zwar an, weisen aber gelegentliche Schwankungen auf, wie insbesondere in Kantabrien aufgrund des Unterschieds zwischen Gemeinden mit 5.000<x<10.000 und solchen mit 10.000<x<50.000 Einwohnern, sowie in Murcia und La Rioja aufgrund der Tatsache, dass Gemeinden mit 10.000<x<50.000 Einwohnern höhere Preise aufweisen als solche mit mehr als 50.000 Einwohnern.

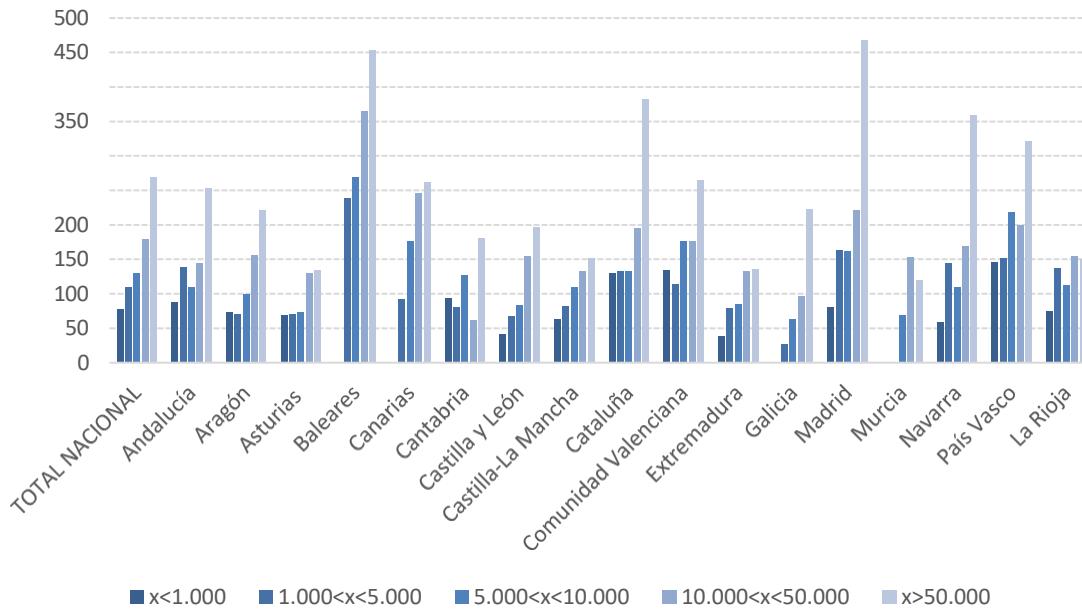


Abbildung 29: Darstellung der Bodenpreise in Euro pro Quadratmeter für das Jahr 2022, aufgeschlüsselt nach Regionen und Gemeindegrößen, gemäß den Angaben in Tabelle X. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage von Daten aus der städtischen Bodenpreisstatistik des Ministeriums für Verkehr, Mobilität und Stadtentwicklung.

In Bezug auf Abbildung Y ist auch der hohe allgemeine Preisanstieg für die höchste Bevölkerungsebene bemerkenswert, mit einem durchschnittlichen Anstieg von 49,73 % gegenüber der vorherigen Kategorie. Es ist auch erwähnenswert, dass der geringste Unterschied zwischen den untersuchten Bereichen zwischen Gemeinden mit $1.000 < x < 5.000$ und $5.000 < x < 10.000$ Einwohnern mit einem durchschnittlichen Wachstum von 18,66 % besteht, allerdings mit sowohl positiven als auch negativen Schwankungen.

Die geografische Verteilung der Preise ist in Abbildung 30 dargestellt, wobei die Informationen in den verschiedenen Abbildungen nach der Größe der Gemeinden segmentiert sind. Man erkennt die herausragende Rolle der Balearen und der Gemeinschaft von Madrid für alle Bevölkerungsebenen sowie die hohen oder mittelhohen Preise der meisten autonomen Gemeinschaften des Mittelmeerbogens. Auf der anderen Seite halten die Gemeinden außerhalb der Küstenregion für alle Gemeindegrößen einen mittleren bis niedrigen Preis.

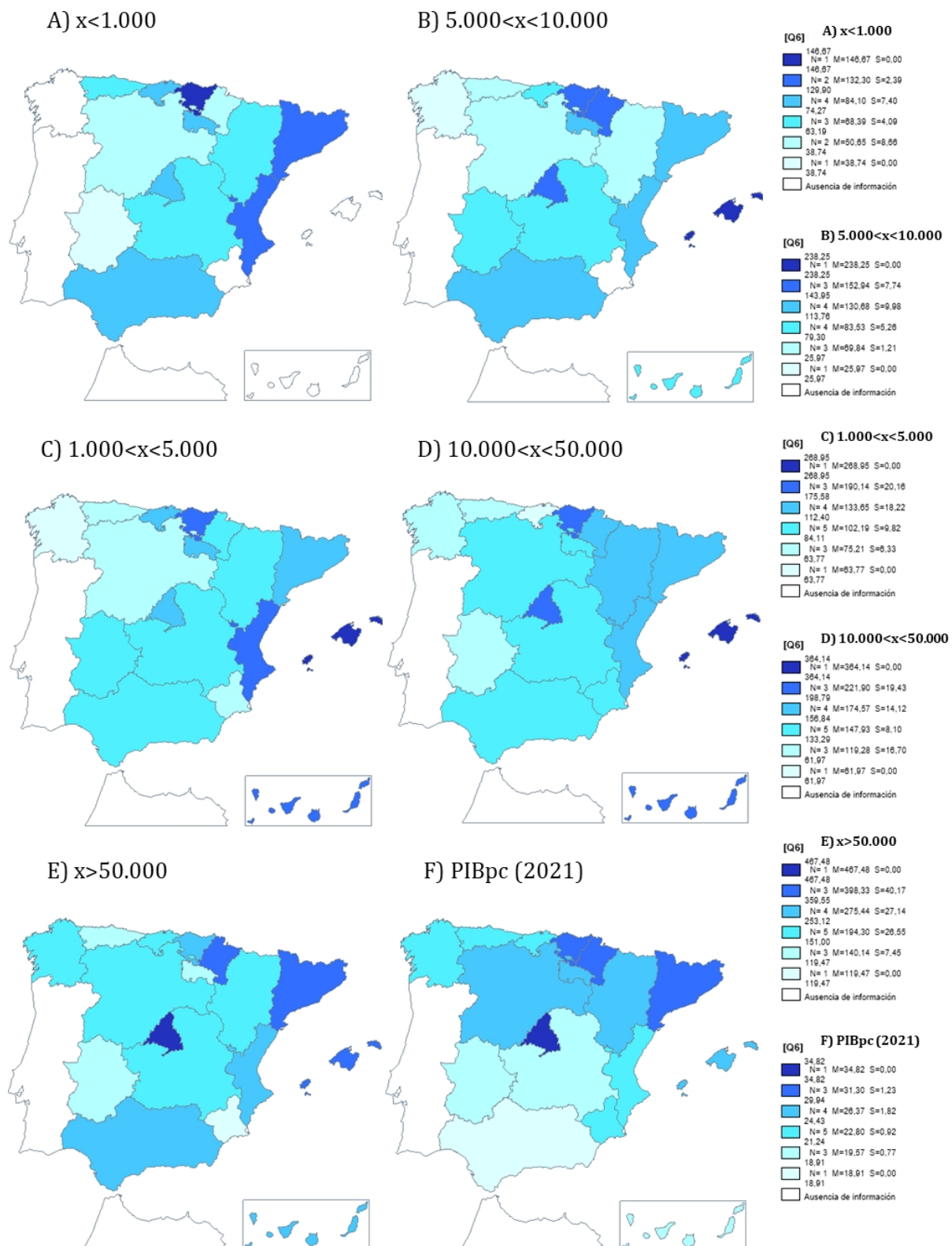


Abbildung 30: Geografische Darstellung der untersuchten Werte. A, B, C, D, E: Bodenpreis in Euro pro Quadratmeter für das Jahr 2022, aufgeschlüsselt nach autonomen Gemeinschaften für verschiedene *Gemeindegrößen* = *x*. F: BIPpc 2021. Quelle: eigene Ausarbeitung, erstellt mit Philcarto.

4.3.2. Grundstückspreise und BIPpc

Neben der Auswirkung der Bevölkerungskonzentration in den Gemeinden auf den Kaufpreis von Grundstücken gibt es auch die abhängige Auswirkung des Vorhandenseins eines größeren Marktes. Als gängigster Indikator für die Analyse des Marktes können diese Preise mit dem Pro-Kopf-BIP der einzelnen Regionen verglichen werden. In diesem Sinne ist zu erwarten, dass sich größere Märkte in höheren Bodenpreisen niederschlagen als kleinere Märkte.

Wie Abbildung 31 zeigt, gibt es für alle untersuchten Bevölkerungsgrößen positive Beziehungen, was bedeutet, dass ein Anstieg des Pro-Kopf-BIP der Bevölkerung mit einem Anstieg der Bodenpreise einhergeht. Dies bedeutet, dass Regionen mit höheren Einkommenswerten mit höheren Bodenpreisen verbunden sind. Bemerkenswert in der Beziehung ist der Wert für die Balearen, deren Grundstückspreise höher sind, als angesichts der gezeigten Trendlinien für ihr BIP pc zu erwarten wäre, eine Tatsache, die, wenn sie entfernt wird, die Ergebnisse leicht verändert und eine Erhöhung des R² ermöglicht. Dies ist ein atypischer Fall

Steigende Preise mit dem BIP pro Kopf zeigen sich in größerem Umfang in den Ergebnissen für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, wo die Ergebnisse auch besser entlang der Regressionslinie mit einem R²-Wert von 57,85 verteilt sind. Dies zeigt sich auch darin, dass von den sechs Autonomen Gemeinschaften mit dem höchsten BIP pc fünf die höchsten Grundstückspreise haben, nämlich Madrid, die Balearen, Katalonien, Navarra und das Baskenland, während die niedrigsten Grundstückspreise vor allem in Regionen mit niedrigerem Einkommensniveau zu finden sind, wie Murcia, Extremadura, Asturien, Kastilien-La Mancha, wobei La Rioja und Aragon die einzigen Regionen mit einem Einkommen über dem nationalen Durchschnitt und niedrigeren Grundstückspreisen für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind.

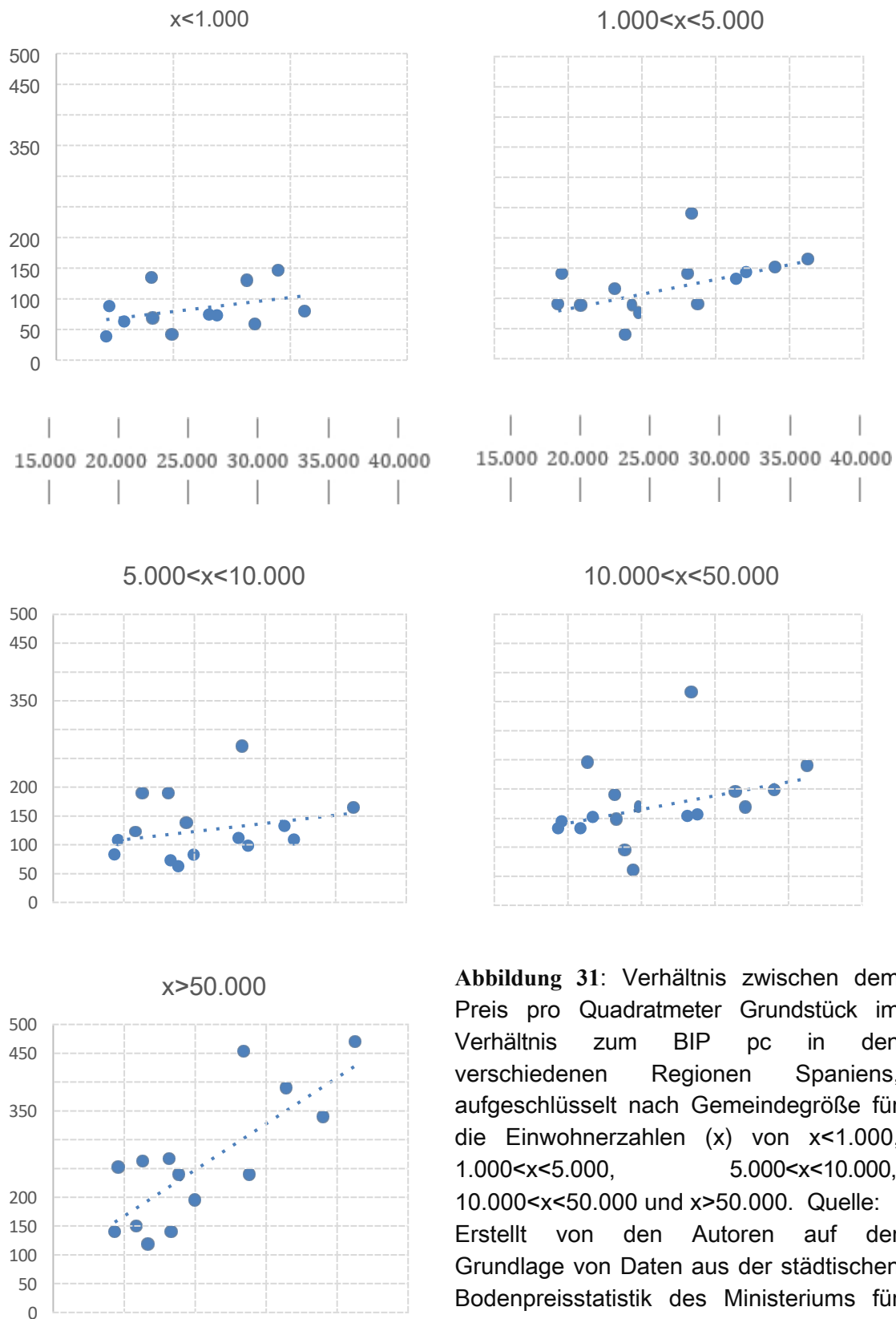


Abbildung 31: Verhältnis zwischen dem Preis pro Quadratmeter Grundstück im Verhältnis zum BIP pc in den verschiedenen Regionen Spaniens, aufgeschlüsselt nach Gemeindegröße für die Einwohnerzahlen (x) von $x < 1.000$, $1.000 < x < 5.000$, $5.000 < x < 10.000$, $10.000 < x < 50.000$ und $x > 50.000$. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage von Daten aus der städtischen Bodenpreisstatistik des Ministeriums für Verkehr, Mobilität und städtische Agenda.

4.3.3. Die Komplexität der Wirtschaft bei der Definition von Einkommen

Angesichts des Zusammenhangs zwischen den Bodenpreisen und dem Pro-Kopf-Einkommen der Bürger lohnt es sich, die Beziehung zwischen diesem Einkommen und der Komplexität der Wirtschaft für den regionalen Fall Spaniens zu untersuchen. Diese Komplexität, die von der Beobachtungsstelle für wirtschaftliche Komplexität (OEC) gemessen wird, ist ein Indikator, der sich aus dem Exportprofil der analysierten Region ergibt, wobei die Komplexität des Angebots ihrer international vermarkteten Produkte und Dienstleistungen berücksichtigt wird; ein höherer Wert wird mit einer größeren Komplexität der Wirtschaft der Region in Verbindung gebracht (Hausman et al. 2005).

Die OEC-Daten zeigen einen Korrelationskoeffizienten zwischen dem BIP pc 21 und dem OEC-Index 22 von 0,75, wie in Abbildung 32 dargestellt. Ein hoher Korrelationswert bedeutet, dass höhere Werte des Index mit einem höheren Einkommensniveau in der Region verbunden sind. Was die Beziehung zwischen dem Bodenpreis und dem Index der wirtschaftlichen Komplexität anbelangt, so bleibt der Wert positiv, die Korrelation ist jedoch geringer. Der höchste Wert wird für Gemeinden mit weniger als 1.000 Einwohnern mit 0,42 gefunden, während der niedrigste Wert in Gemeinden mit 10.000 bis 50.000 Einwohnern mit 0,08 zu finden ist.

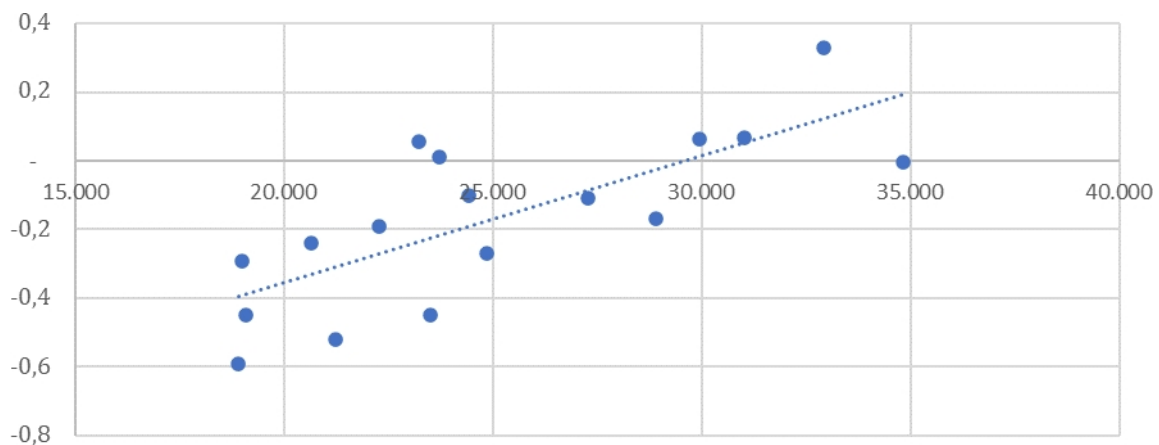


Abbildung 32: Verhältnis zwischen dem Index der wirtschaftlichen Komplexität im Verhältnis zum BIP pc der verschiedenen Regionen Spaniens. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage von Daten aus der Statistik der städtischen Grundstückspreise des Ministeriums für Verkehr, Mobilität und städtische Agenda und der Beobachtungsstelle für wirtschaftliche Komplexität.

4.3.4. Wert der von natürlichen und juristischen Personen erworbenen Grundstücke

In Bezug auf die Person, die das Land erwirbt, ermöglichen die Daten eine Unterscheidung zwischen natürlichen und juristischen Personen, ein Aspekt, den ich in dieser Studie für sehr wichtig halte, da wir mit Rechten arbeiten, die als absolute Eigentumsrechte an Grund und Boden angesehen werden könnten, obwohl ihr Besitz in hohem Maße von der Steuerpolitik abhängen kann.

Betrachtet man zunächst die getauschte Fläche, so zeigt sich in Abbildung 33, dass juristische Personen derzeit deutlich mehr Fläche erwerben, nämlich etwa 60 % der gehandelten Fläche gegenüber 40 % bei natürlichen Personen. Diese Zahl hat sich jedoch nicht linear entwickelt, sondern hat sich zwischen dem ersten Quartal 2007 und dem ersten Quartal 2011 umgekehrt, wobei die Käufe natürlicher Personen zu jeder Zeit über 60 % lagen und Anfang 2010 einen Wert von 77 % erreichten. Dies bedeutet, dass in den 77 Quartalen, für die Daten vorliegen, im Durchschnitt 48,22 % der getauschten Fläche von natürlichen Personen und 51,77 % von juristischen Personen erworben wurden.

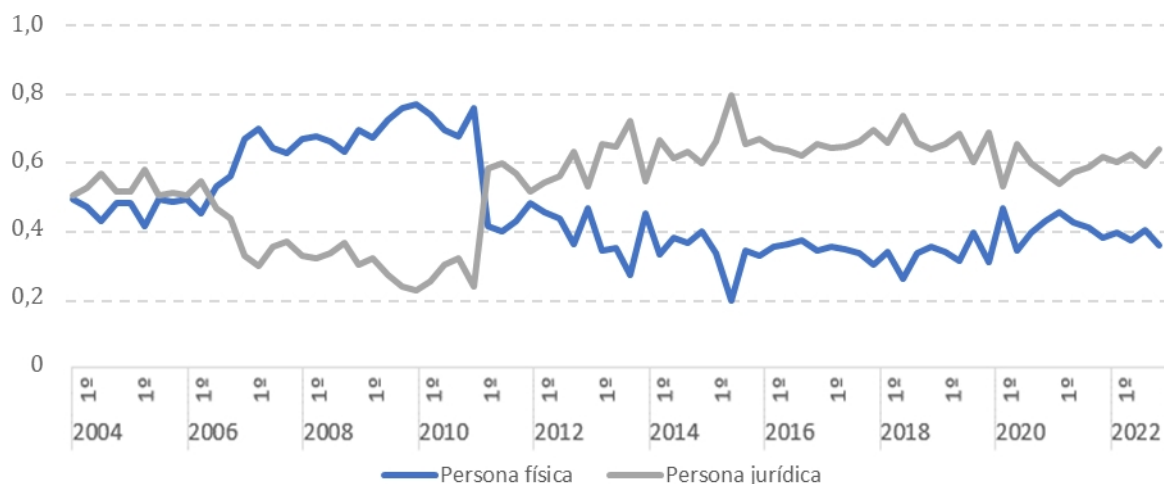


Abbildung 33: Prozentualer Wert der Fläche der durchgeführten Transaktionen je nach Art der Rechtspersönlichkeit (physisch oder juristisch), die das zu verkaufende Grundstück erwirbt. Die Abszissenachse zeigt die 77 Quartale, beginnend Anfang 2004 und endend Ende 2022. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage von Daten aus der Statistik der städtischen Grundstückspreise des Ministeriums für Verkehr, Mobilität und die städtische Agenda.

In Bezug auf den Wert ist die Situation ähnlich wie in Bezug auf die Fläche, mit einer größeren Beteiligung von juristischen Personen am Markt während des gesamten Zeitraums, mit Ausnahme des Zeitraums zwischen dem ersten Quartal 2007 (Quartal 13) und dem ersten Quartal 2011 (Quartal 29), als natürliche Personen die wichtigsten Marktteilnehmer waren, mit Ausnahme des Zeitraums zwischen dem

ersten Quartal 2007 (Quartal 13) und dem ersten Quartal 2011 (Quartal 29), als juristische Personen die wichtigsten Marktteilnehmer waren.

zahlten höhere Beträge für ihren Flächenerwerb. Bemerkenswert ist, dass seit dem zweiten Quartal 2011 stets mehr als 60 % des Wertes der Akquisitionen auf juristische Personen entfielen, mit einem Durchschnittswert von 71,62 % in diesem Zeitraum.

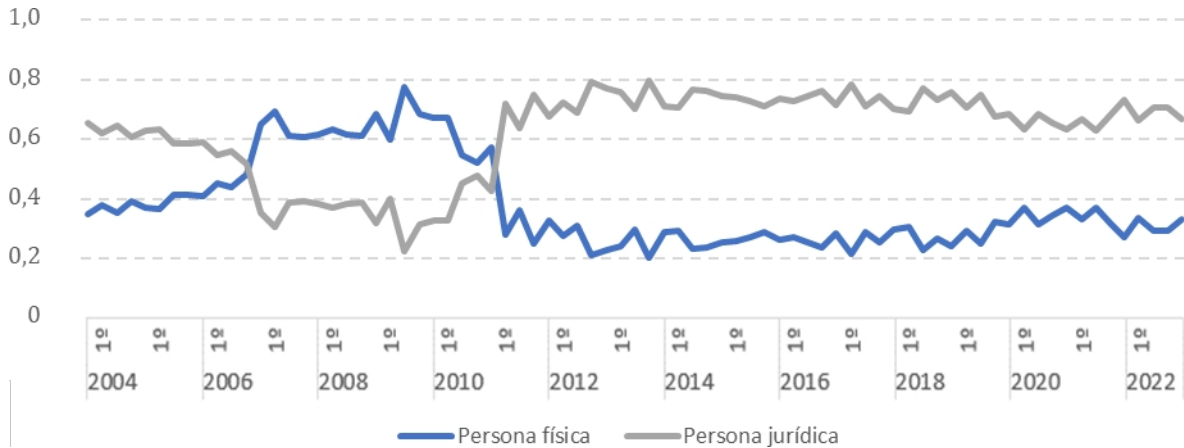


Abbildung 34: Relativer wirtschaftlicher Betrag der Transaktionen je nach Art der Persönlichkeit, physisch oder rechtlich, die der Raum erwirbt, ausgedrückt in Prozent zwischen den beiden Arten von Persönlichkeiten. Die Abszissenachse zeigt die 77 Quartale, beginnend Anfang 2004 und endend Ende 2022. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage von Daten aus der städtischen Bodenpreisstatistik des Ministeriums für Verkehr, Mobilität und die städtische Agenda.

Was den Wert der getauschten Flächen betrifft, so zeigt Abbildung 34, dass das Verhältnis höher ist als bei der Fläche, wobei der Wert der von juristischen Personen erworbenen Flächen deutlich über dem Wert der von natürlichen Personen erworbenen Flächen liegt. In diesem Sinne steigt der Wert der von juristischen Personen erworbenen Flächen von 53,76 % der getauschten Fläche auf 61,93 % des Gesamtwerts des Tauschs. Diese Zahl bedeutet, dass die von juristischen Personen erworbenen Flächen einen höheren Wert haben als die von natürlichen Personen. Diese Situation führt zu den in Abbildung 35 dargestellten Ergebnissen, aus denen hervorgeht, dass die Kaufpreise juristischer Personen stets höher sind als die von natürlichen Personen gezahlten, mit Ausnahme von zwei bestimmten Quartalen, nämlich dem dritten Quartal 2009 und dem dritten Quartal 2015. Im Durchschnitt liegen die Preise für juristische Personen um 39,09 % höher als für natürliche Personen und erreichen im ersten Quartal 2013 einen Höchstwert von 195 % (Wert 37).

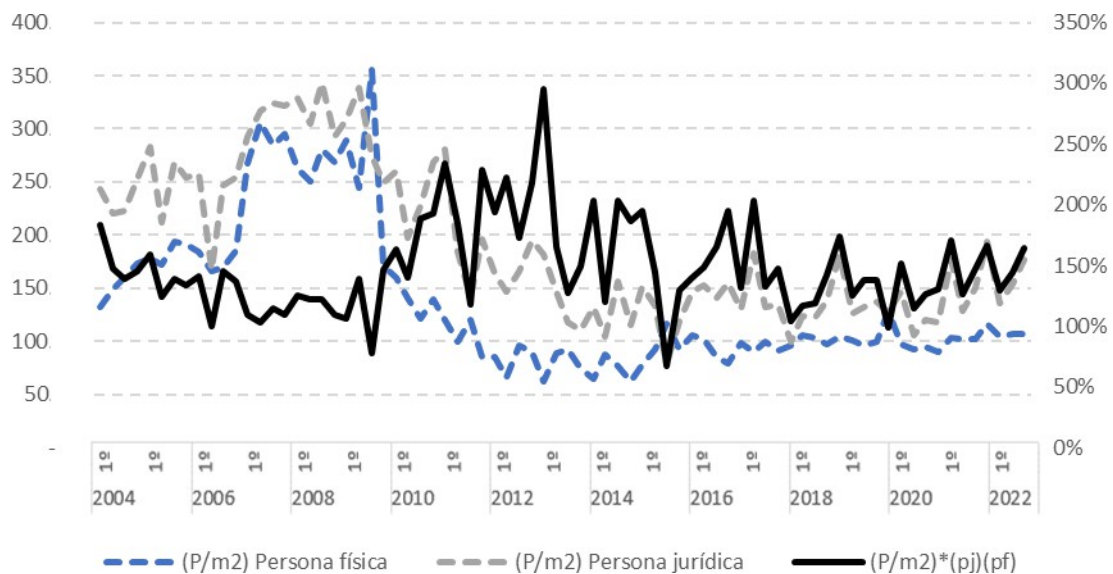


Abbildung 35: Quadratmeterpreise für den Erwerb durch natürliche und juristische Personen. Hervorgehoben ist das Verhältnis des Preises von juristischen Personen zu dem von natürlichen Personen. Die Abszissenachse zeigt die 77 Quartale, beginnend Anfang 2004 und endend Ende 2022. Quelle: Erstellt von den Autoren auf der Grundlage von Daten aus der Statistik der städtischen Grundstückspreise des Ministeriums für Verkehr, Mobilität und die städtische Agenda.

Auch wenn diese Ergebnisse über den Erwerb durch natürliche und juristische Personen von bestimmten zeitlichen Bedingungen abhängig sind und daher nicht auf die Zukunft extrapoliert werden können, zeigen sie doch, dass juristische Personen derzeit in erheblichem Umfang am Erwerb von Flächen in Spanien beteiligt sind. Indem sie höhere Erwerbsströme durch juristische Personen als durch natürliche Personen ergeben, veranlassen sie uns gleichzeitig dazu, die Möglichkeit einer Übertragung von Flächen in den Händen natürlicher Personen auf juristische Personen zu analysieren, ein Element der Analyse, für das wir Daten über die Persönlichkeiten der Verkäufer und nicht nur der Erwerber benötigen würden, wie es hier der Fall ist. Dieses Element könnte in Zukunft analysiert werden.

4.3.5. Grundstückspreise und Wohneigentumsregelungen

Die Tradition des Erwerbs von Wohneigentum zur Gründung eines Haushalts ist Teil der spanischen Kultur, und es ist kein Zufall, dass die Erhebung über die ^{Lebensbedingungen}⁷¹ für das Jahr 2022 angibt, dass 89,4 % der Haushalte, die aus Bürgern über 65 Jahren bestehen, in einem Mietverhältnis leben, eine Zahl, die seit 2004 stabil bei über 86 % liegt. Im Gegensatz dazu ist ein allgemeiner Abwärtstrend bei der Zahl der Personen zu verzeichnen, die in einem Mietverhältnis leben, das seit 2004 konstant bei über 86 % liegt.

⁷¹ Siehe: INE - "Encuesta de condiciones de vida" (Erhebung der Lebensbedingungen).

Die Daten in Abbildung 36 zeigen diese Entwicklung zwischen 2004 und 2022: Erstens ist bei den Haushalten zwischen 45 und 64 Jahren die Eigentumsquote von 86,5 % auf 79,3 % gesunken, was dem gleichen Wert wie bei der übrigen spanischen Bevölkerung entspricht. Die Daten in Abbildung 36 zeigen diese Entwicklung zwischen 2004 und 2022: Erstens ist die Eigentumsquote der Haushalte im Alter von 45 bis 64 Jahren von 86,5 % auf 79,3 % gesunken, was einen Rückgang um 7,2 % bedeutet. Bei den Haushalten im Alter von 30 bis 44 Jahren lag der Ausgangspunkt 2004 bei 71,1 % und fiel bis 2022 auf 56,7 %, was einen Rückgang der Eigentumsquote um 14,4 % bedeutet. Bei den jüngeren Haushalten zwischen 16 und 29 Jahren schließlich ist der Anteil der Eigentümer von 47,7 % auf 30,7 % gesunken, was einem Rückgang von 17 % entspricht. Diese Daten bestätigen, dass der fortschreitende Rückgang des Wohneigentums in Spanien ein Trend ist, der junge Haushalte stärker betrifft als ältere Haushalte. Dieser Rückgang fand vor dem Hintergrund außergewöhnlich niedriger Referenzzinssätze für den Zeitraum zwischen 2009 und 2022 statt, die sogar negativ waren. Ein Umstand, der die Investitionskosten senkt und es somit leichter macht, sich ein Haus zu leisten. Diese Bedingung betrifft jedoch die gesamte Bevölkerung und begünstigt daher Investitionen sowohl von natürlichen als auch von juristischen Personen.

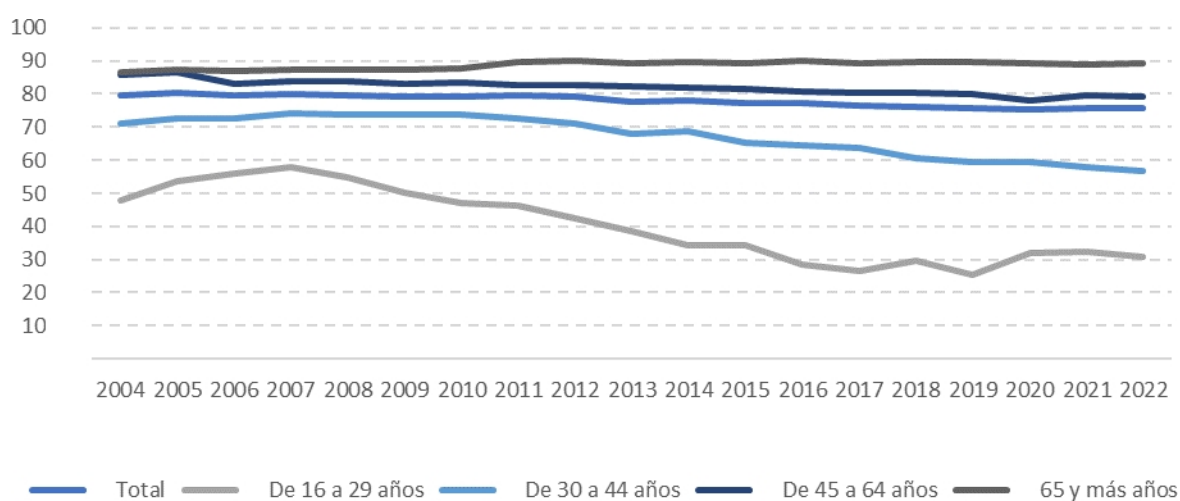


Abbildung 36: Alter und Haushalt, Entwicklung des prozentualen Anteils der Bevölkerung, deren Haushalt Eigentum ist, nach dem Alter der Mieter. Quelle: Erhebung der Lebensbedingungen des Nationalen Instituts für Statistik.

Die Situation, mit der die Gesellschaft konfrontiert ist, steht in einem Kontext der gesellschaftlichen Entwicklung, in dem sich die Bedingungen für die Mobilität sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene erheblich verbessert haben, was auf eine Kombination von Investitionskapazitäten und Präferenzen der Bürger zurückzuführen ist, die ihre Investitions- und Ausgabenstruktur nach anderen Kriterien

als die früherer Generationen anpassen.

Nach der Betrachtung der Daten auf nationaler Ebene lassen sich Unterschiede auf regionaler Ebene feststellen. Obwohl die Bodenpreise zwischen 2004 und 2022 im Durchschnitt um 4,5 % gesunken sind, haben sie sich in den einzelnen Autonomen Gemeinschaften unterschiedlich entwickelt, mit einem Rückgang von 8,5 % auf den Balearen und einem entgegengesetzten Anstieg von 5,7 % in La Rioja. Abbildung 37 zeigt die Beziehung zwischen der Höhe der Grundstückspreise für das Jahr 2022 für alle Autonomen Gemeinschaften und der Bedingung der Erhöhung oder Verringerung der Besitzverhältnisse. Es zeigt sich, dass Madrid, die Balearen, Katalonien und Navarra, wo die Preise am höchsten sind, auch zu den Regionen gehören, in denen die Zahl der Hausbesitzer am stärksten zurückgeht. Im Gegensatz dazu verzeichnen Murcia und La Rioja, die zu den Regionen mit den niedrigsten Bodenpreisen gehören, den größten Zuwachs an Eigentümern.

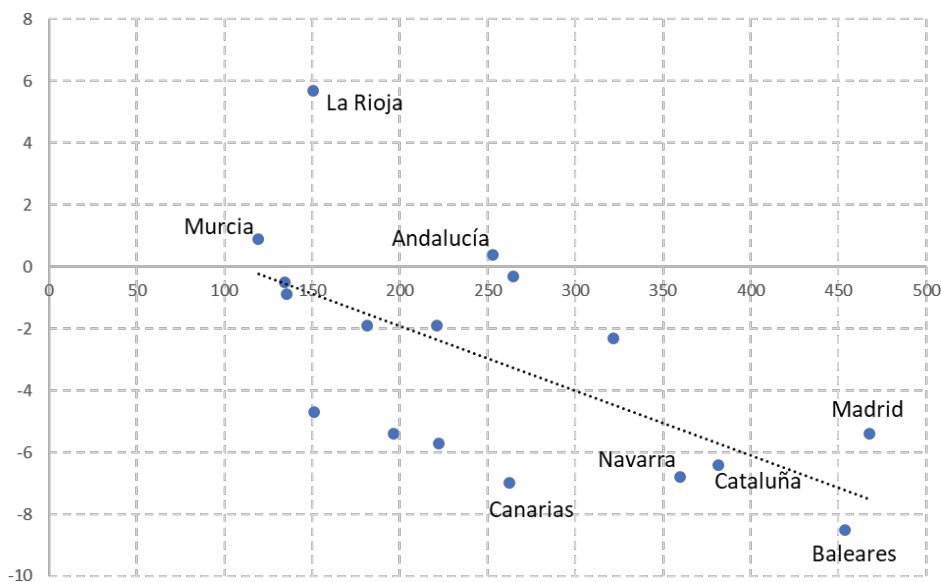


Abbildung 37: Eigentum und Preis, Verhältnis zwischen dem Preis pro Quadratmeter für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern und der Veränderung des Eigentums zwischen 2004 und 2022. Quelle: Erhebung der Lebensbedingungen des Nationalen Instituts für Statistik und Statistik der städtischen Grundstückspreise des Ministeriums für Verkehr, Mobilität und städtische Agenda.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Rückgang des Haushaltseigentums in Spanien seit mehr als einem Jahrzehnt eine kontinuierliche Tendenz aufweist, wobei das Land zu der in Europa am weitesten verbreiteten Situation tendiert, in der das Eigentum zugunsten von Mietwohnungen an Bedeutung verliert. Dieser Trend begünstigt Aspekte wie die Mobilität, während er gleichzeitig die Sicherheit des Besitzes verringert, indem er die Risiken, die mit den Schwankungen der Immobilienpreise verbunden sind, die das

4.4. Diskussion

Die gezeigten Ergebnisse entsprechen den Erwartungen, wonach die Bodenpreise mit der Zunahme der Bevölkerung in der Umgebung, mit dem Einkommen der Bürger und mit der Komplexität der Wirtschaft steigen. Hinzu kommt der Effekt des progressiven Rückgangs der Zahl der Eigenheimbesitzer zugunsten von Mietern, der in Regionen mit höheren Bodenpreisen noch verstärkt wird.

In zeitlicher Hinsicht ist die hohe Korrelation der Daten über den gesamten Zeitraum zu beobachten, was die Auswirkungen makroökonomischer Veränderungen auf die Grundstückspreise zeigt. Die Veränderungen sind für Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte deutlich höher als für kleinere Gemeinden. Diese Situation steht im Einklang mit der Literatur, die von einer höheren Preiselastizität der Nachfrage in größeren Gemeinden ausgeht. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse, dass in beiden Zeiträumen eine relative Preisstabilität besteht, ein Aspekt, der im Gegensatz zu den Wachstumserwartungen steht, die mit Zeiten des Wirtschaftswachstums verbunden sein sollten.

Unter dem Gesichtspunkt der Größe der Gemeinden fällt der Preisanstieg in der letzten verfügbaren Kategorie mit mehr als 50.000 Einwohnern auf. Dieser Anstieg hat allgemeine geografische Auswirkungen für alle Regionen mit Ausnahme von Murcia und La Rioja und steht im Einklang mit den erwarteten Auswirkungen des Marktwachstums und der Spezialisierung der Bürger bei steigender Bevölkerungszahl, was den Preisanstieg in Spanien rechtfertigt.

Eine kommunale Dimension, die auch mit dem Einkommen jeder der untersuchten Regionen übereinstimmt, so dass eine positive Korrelation zwischen den Bodenpreisen und dem BIPcpc zu beobachten ist, deren Tendenz umso ausgeprägter und zuverlässiger ist, je mehr Einwohner die Gemeinden haben. Im Gegensatz zu der erwarteten Korrelation bei der Messung der Komplexität der Wirtschaft zeigen die Ergebnisse einen niedrigeren Wert als der für das BIPcpc, während gleichzeitig eine hohe Korrelation zwischen den beiden unabhängigen Variablen besteht, was darauf hindeutet, dass sich die verfügbaren Informationen über die Komplexität im BIPcpc der verschiedenen Regionen umfassend widerspiegeln.

Die Rolle der Rechtspersönlichkeit ist in Übereinstimmung mit den Ergebnissen des zweiten Kapitels am auffälligsten, wo die signifikante Beteiligung von juristischen Personen, die etwa zwei Drittel der Transaktionen ausmachen, und ein höherer Wert der Beträge darauf hinweisen, dass die erworbenen Grundstücke einen höheren Wert haben, was im Hinblick auf die erhöhte Konzentration von Vermögenswerten in

ihren Händen als signifikant angesehen werden kann. Gleichzeitig lässt sich aufgrund der fehlenden Informationen über die Herkunft der Vermögenswerte nicht feststellen, ob es sich um eine

ob die Beteiligung juristischer Personen, wie zu erwarten wäre, zunimmt oder ob juristische Personen in gleichem Maße an den Transaktionen zum Verkauf von Vermögenswerten beteiligt sind.

Das Verhalten der juristischen Personen in Bezug auf den Konjunkturzyklus fällt hier auf, da sie ihre Beteiligung an Verkaufstransaktionen in der Zeit der Rezession und den mit der größten Krise verbundenen Daten umkehren. Auch die Unmittelbarkeit der Veränderungen ist auffällig, da es zwischen zwei aufeinanderfolgenden Quartalen sehr große Schwankungen gibt. Die Stabilität der Werte zwischen 2011 und 2022 zeigt, dass die Bedeutung der juristischen Personen beim Erwerb von Flächen keine einmalige Angelegenheit ist, sondern im Laufe der Zeit stabil bleibt.

Was den Trend zur Substitution von Immobilieneigentum durch Leasing anbelangt, so entsprechen die Ergebnisse ebenfalls den Erwartungen, wobei das Leasing stärker zunimmt, da die Grundstückspreise höher sind. Die Tatsache, dass höhere Preise die Fähigkeit einschränken, sich den Erwerb von Wohnraum zu leisten, schränkt die Möglichkeiten der Bevölkerung ein, Investitionen zu tätigen, und trägt ungewollt zu einem Anstieg der Mieten bei. Die Fälle Murcia und La Rioja als autonome Gemeinschaften mit nur einer Provinz zeigen einmal mehr den gegenteiligen Trend, zusammen mit der Rolle Andalusiens, wo das Verhalten der Provinzen eine größere Disparität aufweist.

In der Analyse erscheint das Alter erneut als eine wichtige Determinante für den Besitz von Immobilienvermögen. Die Tatsache, dass der rückläufige Trend für die jüngere Altersgruppe so hohe Ergebnisse zeigt, von etwa 60 % der Eigentümer im Jahr 2007 auf die Hälfte im Jahr 2022, zeigt eine Veränderung in der Konfiguration der Gesellschaft. Dieser Trend ist auch in der oberen Altersgruppe zwischen 30 und 44 Jahren ausgeprägt und zeigt eine Verschiebung im Erscheinungsbild der Ergebnisse, die als vorhersehbar angesehen werden kann, da die älter werdenden Bürger von der unteren Altersgruppe in die nächste wechseln. Der Rückgang von 84 % auf 87 % bedeutet einen Rückgang um 17 Punkte in 15 Jahren, was einer ähnlichen Entwicklung wie im unteren Bereich entspricht. In den höheren Altersgruppen ist der Rückgang moderater, aber dennoch ist ein allgemeiner Trend zu erkennen, der mit den Ergebnissen für die Finanzialisierung übereinstimmt, d. h. es findet eine Substitution von Eigentum durch Miete statt, wobei die Auswirkungen umso stärker sind, je höher der Bodenwert der untersuchten Regionen ist.

4.5. Schlussfolgerungen

Die gezeigten Ergebnisse stimmen mit dem Verhalten von Grund und Boden in Spanien mit denen überein, die für andere Teile der Welt untersucht wurden, und mit dem, was in der Wirtschaftsliteratur erwartet wird. In diesem Sinne zeigen die Daten zu Bevölkerung und Einkommen signifikante Unterschiede sowohl zwischen Regionen als auch zwischen Gemeindegrößen. Es ist bemerkenswert, dass die Bodenpreise umgekehrt mit dem Eigentum der Haushalte korreliert sind, was die sozialen Auswirkungen betrifft, die sich aus der Umwandlung von einer Gesellschaft von Eigentümern in eine Gesellschaft von Mietern ergeben können.

Neben diesem Effekt steht die Betrachtung der zunehmenden Rolle juristischer Personen in der Wirtschaft im Zusammenhang mit der vorangegangenen Studie über den Übergang zur Konsumgesellschaft, in der Grund und Boden sowie Immobilien zu Waren in den Händen von Unternehmen in ihrer Funktion der Renditemaximierung werden. Auch hier zeigt sich die fortschreitende Ersetzung des direkten Eigentums durch das Eigentum über Unternehmensbeteiligungen in einer anderen Konzeption von Investitionen, die bereits im vorherigen Abschnitt erörtert wurde.

Absichtlich leere Seite

5. PRODUKTIONSFAKTOREN UND IHR EIGENTUM

In den vorangegangenen Kapiteln wurde aufgezeigt, dass das Wohnungsproblem mit zahlreichen Elementen zusammenhängt, wie z. B. dem Standort, der Bevölkerung, den Eigentumsrechten oder den wirtschaftlichen und sozialen Beziehungen, die in seinem Umfeld entstehen. Bei der Analyse der wirtschaftlichen Grundlagen des Wohnens werden zwei Hauptmerkmale vorgestellt, das erste in Form seiner Lage auf dem Planeten Erde und das zweite als Bauwerk, das für bestimmte Zwecke errichtet wird. Dabei handelt es sich um zwei verschiedene Elemente, die unterschiedliche Eigenschaften aufweisen, wenn man sie hinsichtlich ihrer Beteiligung an der Wirtschaftstätigkeit untersucht.

Traditionell wird der Einsatz von drei Produktionsfaktoren (PF) in Form von Land, Arbeit und Kapital betrachtet, die zusammen Waren und Dienstleistungen produzieren, die auf dem Markt verteilt und konsumiert werden. Die Nutzung dieser drei Produktionsfaktoren bildet die Grundlage unseres heutigen Wirtschaftswissens, indem sie die Institutionen prägt, auf denen menschliches Handeln stattfindet, indem sie den Ort auf der Erde als Produktionsfaktor Boden betrachtet und die auf ihm errichteten Gebäude als Produktionsfaktor Kapital versteht.

Diese Definition des PF ist in der Geschichte der ^{Wirtschaftswissenschaft} praktisch unverändert geblieben⁷².

⁷²Unter Berücksichtigung der Veröffentlichung von Adam Smiths "The Wealth of Nations" im Jahr 1776 als Ausgangspunkt für die Konzeption der Wirtschaftswissenschaften als Wissenschaft.

Die Weltbevölkerung wurde zu Beginn des 19. Jahrhunderts auf eine Milliarde Menschen geschätzt, mit einem begrenzten Verbrauch an natürlichen Gütern wie Kohle, Erdöl und Erdgas. Heute leben mehr als acht Milliarden Menschen auf der Erde, und der Verbrauch von Gütern hat sich auf ein Niveau vervielfacht, das Anlass zur Sorge über die Nachhaltigkeit unserer Beziehung zum Planeten gibt. Aus dieser Situation ergibt sich die Notwendigkeit, die Gültigkeit dieser PF als Grundlagen der Wirtschaft zu untersuchen, d. h. als Faktoren mit maximaler Aggregation, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Eigenschaften nicht unter einer übergeordneten Kategorie zusammengefasst werden können.

Die Klassifizierung der PFs offenbart Fragen ersten Ranges, die den Zugang der Bürger zu Wohnraum betreffen; sie bedingt das Konzept des Wohneigentums, sie bedingt die Behandlung von Wohnraum auf dem Markt, die Preise von Waren und Dienstleistungen, die den Bau von Wohnraum ermöglichen, oder die Endpreise, zu denen er erworben werden kann. Unter diesen Voraussetzungen ist es notwendig, die Gültigkeit dessen zu untersuchen, was als klassische PFs der Wirtschaft betrachtet werden kann, um zu einem besseren Verständnis der Gründe beizutragen, die den Zugang der Bevölkerung zu Wohnraum behindern.

5.1. Einführung

Land, verstanden als der Ort, an dem der Mensch lebt, ist seit der Antike ein Thema. Im Alten Testament wird die Rolle des Jubeljahres als Jahr der Wiederherstellung des Eigentums⁷³ auf der Grundlage des Konzepts der Solidarität des Volkes Israel und der Erwägung des Eigentums an Grund und Boden durch ^{Gott} aufgezeichnet.⁷⁴ (Aristoteles 340 v. Chr.) befasst sich in der "Politik" mit dem Problem des Landbesitzes, indem er frühere Gesetzgebungen kommentiert, die:

"den Erwerb von Grund und Boden nach Belieben verbieten"⁷⁵ oder "den Verkauf von Eigentum verbieten" oder die Rolle des Gesetzgebers in seinem Bestreben nach "Gleichheit des Eigentums" kommentieren.

Elemente, die zwei grundlegende Fragen aufwerfen, die im Laufe der Geschichte aufrechterhalten wurden und die die Bürger weiterhin beschäftigen, wie die gemeinsame Betrachtung von Grund und Boden und den darauf errichteten Gebäuden sowie deren Beziehung zur Definition der ^{Eigentumsrechte der} Bürger⁷⁶.

⁷³ Verstanden als Eigentum an Grundstücken und Gebäuden der Familie

⁷⁴ (Bibel 1972) Siehe Levitikus, 25, 8-17

⁷⁵ Siehe Politik, Buch II, andere politische Theorien: Phaleas von Chalcedon.

⁷⁶ Siehe (Tocqueville 1984), S. 27: "Seitdem die Bürger auf andere Weise als durch das Feudalsystem Grund und Boden zu besitzen begannen [...], gab es weder Entdeckungen in den Künsten noch Fortschritte in Handel und Industrie, die nicht zu

In den Anfängen der heutigen Wirtschaftswissenschaft (Ricardo 2010) veröffentlichte er 1817 die "Grundsätze der Wirtschaftspolitik", in denen er aufzeigte, wie das Privateigentum an Grund und Boden zu einem allgemein akzeptierten Thema geworden war, und stellte fest, dass:

*"Die Pacht ist der Teil des Ertrages der Erde, der an den Grundherrn für die Nutzung der ursprünglichen und unzerstörbaren Kräfte des Bodens gezahlt wird"*⁷⁷

Erklärung, aus der hervorgeht, welche Eigentumsgewohnheiten zu diesem Zeitpunkt bereits bestanden, und in der die besonderen Merkmale von Grundstücken im Vergleich zu anderen Arten von Eigentum erwähnt werden. Dazu gehören Elemente wie die Pacht des Grundstücks, der *Vermieter* oder die Dauerhaftigkeit des Grundstücks im Laufe der Zeit.

Die Bedeutung des Bodens wird als zeitlose Bedingung der menschlichen Existenz dargestellt. Sie sticht in den Analysen hervor, die in der Zeit erstellt wurden, die als der Ursprung der Wirtschaftswissenschaft angesehen werden kann, mit der Rolle von Adam Smith, Robert Malthus oder dem bereits erwähnten David Ricardo im Kontext der ersten industriellen Revolution, deren Rolle sich jedoch in späteren Studien weiterentwickelt, bis sie zwischen dem letzten Drittel des 19. und dem Beginn des 20.

Die letzten beiden Jahrhunderte können als die Zeit des größten Wandels in den Lebensbedingungen der Menschen angesehen werden, von einer Bevölkerung von etwa einer Milliarde Menschen zu einer achtmal größeren Bevölkerung, die sich von einer Wirtschaft, in der die Landwirtschaft die große Mehrheit der Bevölkerung beschäftigte, zu einer Wirtschaft entwickelt hat, in der sie in den entwickelten Ländern auf einen Anteil von weniger als fünf Prozent zurückgedrängt wurde. Darüber hinaus hat sich der materielle Wohlstand von Subsistenzbedingungen zu einem Teil der Welt entwickelt, der als "Wohlstandsgesellschaft"⁷⁸ angesehen wird. Während sich diese Veränderungen vollzogen haben, sind die Grundsätze, die den wirtschaftlichen Beziehungen zwischen allen Mitgliedern der Wirtschaft zugrunde liegen, stabil geblieben. Prinzipien, die im 18. und 19. Jahrhundert immer wieder diskutiert wurden, deren Diskussion aber angesichts anderer Themen an Gewicht verloren hat und die nun als allgemein akzeptierte Konzepte verstanden werden.

ebenso viele neue Elemente der Gleichheit zwischen den Menschen". Siehe auch seine Studie über die Rolle des Erbes in der Entwicklung der Landkonzentration oder -verteilung, S. 65-67.

⁷⁷ Trad. Lib. Autor: "Die Pacht (des Bodens) ist der Teil der Erträge des Bodens, der dem Eigentümer für die Nutzung der ursprünglichen und unzerstörbaren Kräfte des Bodens gezahlt wird".

⁷⁸ Siehe John Kenneth Galbraiths "The Affluent Society".

Bei einer Fläche von 510 Millionen Quadratkilometern sind 29 % der Erdoberfläche Land, während der Rest aus Ozeanen besteht. Von dieser Landfläche können 71 % als bewohnbar angesehen werden, was bedeutet, dass den Menschen 106 Millionen Quadratkilometer zum Leben zur Verfügung stehen. Allein die Tatsache, dass wir von einer Milliarde auf acht Milliarden Menschen auf der Erde angewachsen sind, bedeutet eine Verringerung der Fläche, die zur Deckung der Bedürfnisse jedes Menschen zur Verfügung steht, von 1,06 auf 0,13 Quadratkilometer, eine Schätzung, die sich bei einer Bevölkerung von schätzungsweise über 10 Milliarden Menschen⁸⁰ in diesem Jahrhundert auf etwa 0,1 Quadratkilometer⁷⁹ reduziert.

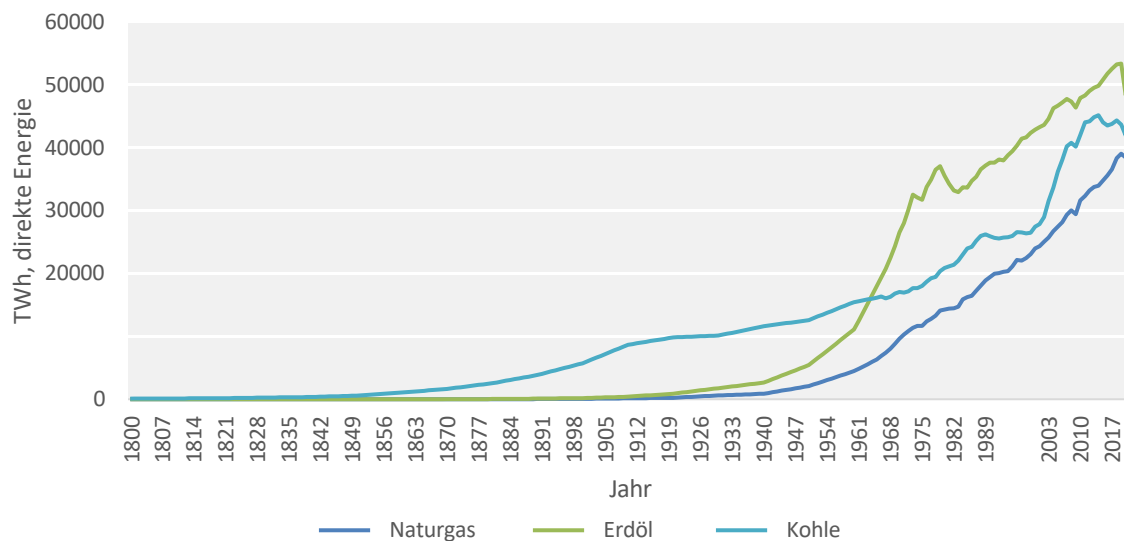


Abbildung 38: Jährliche Entwicklung der Energie aus Primärquellen, Kohle, Öl und Gas, gemessen in TWh. Die fehlenden Daten wurden als arithmetisches Mittel zwischen den vorhergehenden und den nachfolgenden verfügbaren Daten geschätzt. Quelle: eigene Ausarbeitung auf der Grundlage von Daten von ourworldindata.org.

Parallel zum Bevölkerungswachstum hat auch der Verbrauch der Bürger zugenommen. Abbildung 38 zeigt die Entwicklung des Energieverbrauchs der drei wichtigsten nicht erneuerbaren Primärenergieträger, wobei Kohle als erster der drei Energieträger in das Wirtschaftssystem eingeführt wurde, gefolgt von Erdöl, dessen Verbrauch in den 1860er Jahren zu steigen begann, und Erdgas in den 1880er Jahren. Der Energieverbrauch ist parallel zum Wirtschaftswachstum gestiegen, wobei um 1950, nach dem Zweiten Weltkrieg, ein Wendepunkt im Brennstoffverbrauch zu verzeichnen war.

⁷⁹ Als Maximalsituation betrachtet, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nicht jedes Wohngebiet wünschenswert ist und dass die Bevölkerungsentwicklung zu einer zunehmenden Bedeutung der Städte führt.

⁸⁰ Den UN *World Population Prospects 2022* zufolge wird die Weltbevölkerung im Jahr 2050 voraussichtlich 9,8 Milliarden und im Jahr 2100 11,2 Milliarden betragen.

fossile Brennstoffe, vor allem Öl und Gas. Beide Aspekte, Bevölkerung und Verbrauch, führen zu einem beispiellosen Anstieg der Nachfrage nach den Ressourcen der Erde.

Angesichts der Unterschiede im Ressourcenverbrauch stellt sich die Frage, ob die wirtschaftlichen Grundlagen, die üblicherweise als Ausgangspunkt für 1800 herangezogen werden, für die Wirtschaft des 21. Jahrhunderts noch repräsentativ sind und die Beziehungen der Menschen untereinander und ihre Interaktion mit dem Planeten angemessen darstellen. Unter diesen Bedingungen stellt sich die Frage nach der Gültigkeit der klassischen Einteilung der PF in Form von Boden, Arbeit und Kapital.

Was den Boden betrifft, so verdient seine Beziehung zu Elementen wie seiner Oberfläche, den auf ihm errichteten Bauwerken, den Rohstoffen, die gewonnen werden können, oder den Lebewesen, die ihn bewohnen, besondere Beachtung.

Hinzu kommt das Problem des Bodeneigentums aus sozioökonomischer Sicht, dessen Erörterung anscheinend an die Anliegen der klassischen Ökonomen geknüpft blieb, so dass die Überlegungen von Marshall (1920), der es als das "aufregendste und schwierigste"⁸¹ in der Wirtschaftswissenschaft bezeichnet, unbeantwortet blieben. Jahrhundert zugunsten anderer Überlegungen in den Hintergrund treten, was dazu führt, dass Grundbesitz als ein Marktwert betrachtet wird, der im Allgemeinen unter ähnlichen Bedingungen wie jeder andere Wert ausgetauscht werden kann. Auch wenn es in verschiedenen Regionen der Welt eine besondere Behandlung erfahren kann, wie z. B. eine spezifische Steuerpolitik oder Beschränkungen für den Erwerb durch Ausländer, behält es doch sein allgemeines Wesen als Vermögenswert, d. h. als Kapitalgut, wie in dieser Abhandlung gezeigt wird.

Das Problem könnte mit den Worten von (George 2012) aus dem Jahr 1879 zusammengefasst werden:

*"Es gibt ein schnell wachsendes Gefühl, dass die Besitzverhältnisse an Grund und Boden in irgendeiner Weise mit der sozialen Notlage zusammenhängen, die sich in den fortschrittlichsten Ländern manifestiert"*⁸².

Länder, in denen es derzeit ein hohes Maß an öffentlichen Interventionen gibt.

Im Gegensatz zu den vorherigen Kapiteln, die sich auf die Datenanalyse stützten, um Ergebnisse zu den Forschungsfragen zu erhalten, stützt sich dieses Kapitel auf die Datenanalyse, um Ergebnisse zu den Forschungsfragen zu erhalten.

⁸¹ Marshalls "Principles of Economics", veröffentlicht 1890, Buch IV, Kapitel II, "The fertility of Land", wo er über die *Er ist die Grundlage für vieles, was in der Wirtschaftswissenschaft am interessantesten und am schwierigsten ist*.

⁸² Trad. Lib. Autor: "Es entsteht zunehmend der Eindruck, dass der Grundbesitz mit den sozialen Unruhen zusammenhängt, die sich in den fortschrittlichsten Ländern manifestieren".

eine laufende Überprüfung der Literatur durch die historische Analyse einer Auswahl der wichtigsten wirtschaftswissenschaftlichen Veröffentlichungen in Bezug auf die Berufsbildung.

5.2. Historischer Rückblick auf die Produktionsfaktoren

Seit Adam Smiths "Reichtum der Nationen"⁸³ geht das ökonomische Denken von der Existenz dreier Produktionsfaktoren aus, nämlich Boden als Entstehungsfaktor, menschliche Arbeit und Kapital als Produktionsfaktor. Diese drei PF sind mit ihren jeweiligen Entgelten in Form von Bodenrente, Arbeitsrente (Löhne) und Kapitalrente (Zinsen und Gewinne) verbunden. Auf dieser Klassifizierung der Produktionsfaktoren und ihrer Renten beruht das heutige Wirtschaftsdenken.

Eine Erweiterung des historischen Blickwinkels auf frühere Zeiten ermöglicht es uns, verschiedene Behandlungen des klassischen PF zu betrachten. Erstens waren die Ersparnisse in den Gesellschaften vor der Aufklärung (18. Jahrhundert) in ihrer Vorstellung vom Beitrag zur Wirtschaft und zur Produktionssteigerung begrenzt. In diesem Sinne hat das Konzept der Vermögenswerte, das heute von jedem Unternehmen genutzt werden kann, eine breitere Komponente im Sinne einer kontinuierlichen Produktivitätssteigerung als das, was damals verstanden werden konnte, was es uns erlaubt, zu berücksichtigen, dass die Agrarwirtschaften einen Markt darstellten, der für die große Mehrheit der Bevölkerung auf zwei PF beschränkt war: Ackerland und die ihm gewidmete Arbeit.

Ein zweiter Aspekt des PF ist die Betrachtung von Arbeit als Kapital, Menschen könnten das Eigentum anderer Menschen sein und damit auch die Früchte ihrer Arbeit, was auf Sklaverei hinausläuft. In diesem Sinne ist die Sklaverei nur ein Beispiel für "Humankapital", das als Eigentumsrecht an Menschen verstanden wird, und nicht, wie es heute verstanden wird, in Bezug auf die Fähigkeiten einer Person, eine Aufgabe zu erfüllen, wie etwa Ausbildung oder Fertigkeiten. Ein dritter Aspekt ist in der Betrachtung des nicht-marktbestimmten Kapitals in Form der Akkumulation zu militärischen oder ähnlichen Zwecken zu sehen, bei der Produktionsfaktoren für Zwecke eingesetzt werden, die nicht auf die Steigerung der künftigen Produktion abzielen.

Anhand der oben genannten Aspekte lässt sich feststellen, dass sich die Wirtschaft in den letzten 300 Jahren von einem Modell, in dem sich die Wirtschaft für die Mehrheit der Bevölkerung auf die Kombination von Land und Arbeit für den Lebensunterhalt beschränkte und in dem es Rechte einiger Menschen gegenüber anderen geben konnte, zu einem Modell entwickelt hat, in dem Ersparnisse in Form von Kapital eine wichtige Rolle in der Produktion spielen und in dem das Eigentum an Menschen kein

Sie beruht jedoch auf denselben Kriterien der FP Land, Arbeit und Kapital, die damals verwendet wurden und bei denen man sich fragen könnte, ob sie den Beziehungen in der heutigen Wirtschaft weiterhin zugrunde liegen⁸⁴. Man könnte nicht nur ihre Repräsentation in der heutigen Wirtschaft in Frage stellen, sondern sogar ihre Angemessenheit für die Konzepte des menschlichen Handelns und des menschlichen Eigentums, die auf den Grundsätzen der Freiheit beruhen.

Es ist allgemein anerkannt, dass die Wirtschaftswissenschaft mit der Veröffentlichung von "The Wealth of Nations" im Jahr 1776 durch Smith (2001) beginnt, einem Werk, in dem die oben beschriebene PF-Struktur und die Frage des Landbesitzes wiederholt als Grundlage des wirtschaftlichen Denkens angesprochen werden:

"In jenem rohen und primitiven Zustand der Gesellschaft, der sowohl der Anhäufung von Kapital als auch der Aneignung von Grund und Boden vorausgeht, ist das Verhältnis zwischen den Mengen an Arbeit, die zum Erwerb der verschiedenen Gegenstände notwendig sind, der einzige Umstand, der eine Regel für deren Austausch liefert.

Zur weiteren Untersuchung der Auswirkungen des erhöhten Landbesitzes

"Sobald Land zu Privateigentum wird, [...]. Seine Miete ist die erster Abzug vom Produkt der Bodenarbeit "⁸⁶

Und von der Erhöhung des Kapitalstocks:

"Sobald sich Kapital in den Händen von Einzelpersonen angesammelt hat, werden einige von ihnen es natürlich nutzen, um fleißige Menschen in Arbeit zu bringen "⁸⁷.

Kapitel VII führt in die klassische Formulierung des PF ein, indem es feststellt:

"Es liegt im Interesse all derer, die ihr Land, ihre Arbeit und ihr Kapital einsetzen, um die auf den Markt zu bringen... "⁸⁸

Die Verwendung von PF und die Berücksichtigung von Eigentum werden in der gesamten Arbeit beibehalten. Ausgehend von ihnen untersucht er die Beziehung zwischen ihrer Verfügbarkeit und dem Einkommen, indem er die positiven und negativen Auswirkungen von Nachfrageschwankungen auf sie betrachtet. Von diesem Punkt an widmet er die Kapitel VIII dem Arbeitseinkommen, IX dem Kapitaleinkommen und XI dem Bodeneinkommen, als Ergebnis der Anwendung dieser produktiven Faktoren auf die

⁸⁴ Die Rolle anderer in den Wirtschaftswissenschaften angesprochener PFs kann hier in Betracht gezogen werden, darunter die

Rolle des Unternehmers, die später erörtert wird, sowie andere Elemente, deren endgültiger Einfluss sich auf die Faktorproduktivität auswirkt, ohne dass sie per se PFs sind, siehe (Brynjolfsson & Hitt 1995).

⁸⁵ Kap. VI. "Von den Bestandteilen, aus denen sich der Preis der Waren zusammensetzt".

⁸⁶ Kap. VIII. "Arbeitslöhne".

⁸⁷ Kap. VI. "Von den Bestandteilen, aus denen sich der Preis der Waren zusammensetzt".

⁸⁸ Kap. VII. Vom natürlichen Preis und dem Marktpreis der Waren".

wirtschaftliche Tätigkeit. Auf diese Faktoren stützt sich der Rest der Analyse, die es ihm ermöglicht, die Konzepte der Akkumulation oder der Arbeitsteilung zu beeinflussen.

Betrachtet man den Meilenstein des Werkes von Adam Smith für die Entwicklung der Wirtschaftswissenschaft, so kann seine Struktur des PF als Grundlage des heutigen Wirtschaftssystems betrachtet werden, dessen Konzepte seit etwa 250 Jahren der Entwicklung der Wissenschaft fast unverändert geblieben sind. Es ist klar, dass Adam Smith die Konzepte nicht geschaffen hat, sondern die Situation niederschreibt, in der sich die wirtschaftlichen Beziehungen seiner Zeit und der vorangegangenen Epochen entwickelt haben.

Als Beispiel für frühere Arbeiten können wir das Werk "Essay on the nature of trade in general" von (Cantillon 2021) heranziehen, das im vierten Jahrzehnt des 18. Jahrhunderts veröffentlicht wurde und in dem der Untersuchung des Bodens als Quelle der Wirtschaft und des Lebens große Bedeutung beigemessen wird, vor allem in den Kapiteln zwischen X und XVII, von denen das Kapitel XII besonders hervorzuheben ist:

"Alles in einem Staat hängt hauptsächlich vom Willen, der Lebensweise und den Lebensmitteln der Grundbesitzer ab, wie ich im Laufe dieses *Aufsatzes* zu verdeutlichen versuchen werde.

Darin zeigt er die Rolle des Bodens auf, wobei er die damals bestehenden Eigentumsrechte und ihre Auswirkungen auf die Entstehung des Marktes hervorhebt. In dem Werk entwickelt er die Beziehung von Bodenprodukten zu ländlichen und städtischen Märkten, wobei er den Boden stets als Quelle des gesellschaftlichen Reichtums betrachtet:

"Kurzum, alle Einwohner eines Staates beziehen ihren Lebensunterhalt und ihre Vorteile aus dem Vermögen der Grundbesitzer und sind von ihnen abhängig"⁸⁹.

"Die Unabhängigkeit, die das Landeigentum verleiht, kommt nur denen zugute, die im Besitz des Bodens bleiben".

"Grundbesitzer sind die einzigen Personen, die von Natur aus unabhängig von einem Staat sind".

All dies wird aus der Perspektive von zwei PF analysiert, dem Boden und der Arbeit, wobei das Sparen eine untergeordnete Rolle in der Arbeit spielt, die mehr mit dem Besitz von Edelmetallen als mit der Entwicklung fortschrittlicher Produktionsmittel für die damalige Zeit verbunden ist. Das Werk von Cantillon ist auch wegen des Satzes in Kapitel XVI über den Grundbesitz bemerkenswert:

"Wenn jeder Grundbesitzer in einem Staat nur einen kleinen Anteil an Land hätte, ähnlich dem, der gewöhnlich für die Arbeit eines einzelnen Siedlers bestimmt ist, gäbe es kaum Städte; die Einwohner wären zahlreicher und der Staat reicher, wenn jeder dieser Grundbesitzer die Einwohner, die ihren Lebensunterhalt auf seinem Land finden, mit nützlicher Arbeit beschäftigte"⁹⁰.

Das Problem des Landbesitzes wird hier aus historischer Sicht betrachtet: Es sind die traditionellen Eigentümer in Form von Bauern, Gutsbesitzern oder Adligen u. a., die die Macht über Land und damit über die Grundlage der gesellschaftlichen Produktionsmittel haben. Es zeigt sich eine soziale Spaltung in Bezug auf den Zugang zu Landbesitz.

Im Jahr 1762 schrieb er (Rousseau 2017) "Der Gesellschaftsvertrag", in dem er das Problem des Landbesitzes auf der Grundlage der Legitimität des Erstbewohners als Arbeiter, der seinen Lebensunterhalt bestreitet, und nicht als unbestimmter Eigentümer des Bodens unabhängig von den Zwecken, für die er genutzt wird, behandelt.

"Um das Recht des Erstbesitzers auf ein Stück Land zu begründen, sind im Allgemeinen folgende Bedingungen erforderlich: erstens, dass dieses Gebiet noch von niemandem bewohnt wird; zweitens, dass nur der Teil davon besetzt ist, der für den Lebensunterhalt notwendig ist; und drittens, dass der Besitz nicht durch eine eitle Zeremonie, sondern durch Arbeit und Kultivierung erlangt wird, das einzige Zeichen des Eigentums, das in Ermangelung von Rechtstiteln von anderen respektiert werden muss"⁹¹.

In seinem Werk fügt er ein Element hinzu, das sich von der bisherigen Sichtweise unterscheidet, indem er wiederholt die Begriffe der öffentlichen, sozialen oder allgemeinen Sichtweise in einer Beziehung zwischen dem Land und den Grundlagen des Gemeinwohls verwendet. Bereits 1754 (Rousseau 1923) hatte er in der "Abhandlung über den Ursprung der Ungleichheit unter den Menschen" geschrieben, dass:

Der erste Mensch, der beim Umzäunen eines Stücks Land sagte: "Das ist meins", und der Menschen fand, die einfältig genug waren, ihm zu glauben, war der wahre Begründer der bürgerlichen Gesellschaft".

Sowie:

"Als die Alten [...], implizierten sie, dass die Verteilung des Bodens eine neue Art von Recht hervorgebracht hat, nämlich das Eigentumsrecht, das sich von dem aus dem Naturrecht resultierenden unterscheidet.

⁹⁰ Kap. XVI. Je mehr Arbeit es in einem Staat gibt, desto reicher hält er sich natürlich".

⁹¹ Kap. IX. "Grundbesitz".

⁹² Zweiter Teil

(Sieyès 1991) schrieb 1789 "Was ist der dritte Stand?", ein Werk, das einmal mehr die Beziehung zwischen Grundbesitz und sozialer Organisation der Zeit aufzeigt, indem es die Fehler bei der Schaffung der Versammlungen der Notabeln als Suche nach Lösungen vor der Französischen Revolution hervorhebt, in einer Situation, die Grund und Boden als Quelle politischer Macht und nicht als soziale Klasse definiert, wie das damals noch vorherrschende Argument:

"Die Mitglieder der Provinzversammlungen wurden als Grundbesitzer und nicht als Geistliche, Adlige oder Bürgerliche einberufen"⁹³.

Der letzte Beitrag des 17. Jahrhunderts ist die Rolle von Malthus (Malthus 1970) in seinem "Essay on the Principles of Population" aus dem Jahr 1798, aus dem wir vor allem seine Auffassung von Land als Lebensgrundlage der Menschen und damit die Begrenzung des Landes zur Ernährung einer wachsenden Zahl von Menschen entnehmen können. Mit einer sekundären Rolle des Produktionsfaktors Kapital in einer Welt, die von der Kombination von Land und Arbeit bestimmt wird.

Das Eigentum an Grund und Boden erscheint in den Texten als Quelle des Lebens und des Reichtums für seine Besitzer in Gesellschaften, die noch überwiegend landwirtschaftlich geprägt waren und in denen Grund und Boden die wichtigste Form des vorhandenen Reichtums darstellten, während gleichzeitig das individuelle Eigentum allgemein verteidigt wurde. Dieser Zustand befand sich bereits in vollem Wandel, als die Industrialisierung in England eine immer wichtigere Rolle spielte, die Komplexität der Wirtschaft zunahm und neue Institutionen entwickelt wurden. Diese Veränderungen brachten eine Debatte über das Landeigentum mit sich, die im Allgemeinen mit dem Kriterium Arbeit/Kultivierung verknüpft war, um die Aneignung von zuvor nicht besessenem Land zu rechtfertigen. Gleichzeitig ist der Beginn der Vergesellschaftung von Land unter der Macht des Staates zu beobachten, sowohl im Rahmen einer Modernisierung der Eigentumsstruktur als auch unter dem Gesichtspunkt, dass Land ein Staatsgut ist, das vergesellschaftet werden sollte.

Bereits im 19. Jahrhundert (Ricardo 2010) schrieb er sein Werk "Principles of Political Economy and Taxation", in dem er die Aneignung von Land erneut in Frage stellt, und zwar unter dem Gesichtspunkt, dass es sich um eine Frage der

*"Die Pacht ist der Teil des Ertrages der Erde, der an den Grundherrn für die Nutzung der ursprünglichen und unzerstörbaren Kräfte des Bodens gezahlt wird."*⁹⁴

Wie in Kapitel II, in dem er die Eigenschaften von Land im Gegensatz zu anderen Naturgütern wie Wasser oder Luft erörtert, über

⁹³Kap. IV. "Was die Regierung versucht hat und was die Privilegierten zugunsten des dritten Standes vorschlagen".

wo es keine solche Aneignung gibt. Ricardo befasst sich hier mit den Unterschieden zwischen besserem und minderwertigem Grund und Boden, eine Debatte, die in Kapitel IV mit der Rolle des Grund und Bodens als Erzeuger des natürlichen Preises fortgesetzt wird, von dem die aufeinanderfolgenden Preise aller Güter abgeleitet werden. David Ricardos Werk zeichnet sich durch eine einzigartige Analyse des Bodens, seiner Pacht und der Grundsteuer aus⁹⁵. Er befasst sich mit der Trennung der Bodenrente von der Pacht des Eigentümers auf der Grundlage bestehender Bestandsinvestitionen, was zu einem der Hauptprobleme bei der Frage nach dem Unterschied zwischen einem als sozial betrachteten Gut und einem Investitionsprozess wird, der zu einer Verbesserung der Rentabilität des Bodens führt. Auch die Bewertung des Unterschieds zwischen den verschiedenen Arten von Grundstücken und die Schwierigkeit, eine angemessene Steuer zu bestimmen, die die Besonderheit des Grundstücks repräsentiert und die Kosten des Staates deckt. Man kann hier sehen, wie die Konzeption von Land als soziales Gut in Ricardos Argumentation integriert ist, ebenso wie die Bedeutung, die der Entwicklung eines transversalen Steuersystems beigemessen wird, das die Verpflichtung auferlegt, zu den verschiedenen Arten der bekannten Erträge beizutragen.

(Proudhon 1983) veröffentlichte 1840 das Buch "Was ist Eigentum?", in dem das Problem des Bodens erneut behandelt wird, wobei er sein Gemeineigentum hervorhebt und die Auffassung vertritt, dass das Einkommen, das aus dem Boden erzielt werden kann, von der Arbeit abhängt, die auf ihm geleistet wird. Erwähnenswert ist hier die Kritik an den so genannten Erstbauern, die für die damalige Situation verantwortlich gemacht werden, denn:

"die Folgen der Umwandlung des Rechts auf individuellen Besitz in absolutes Eigentum nicht vorausgesehen hat"⁹⁶.

Im gleichen Abschnitt geht Proudhon auf das Problem der Notwendigkeit der Nutzung des Bodens ein und gibt der Gesellschaft die:

"das Recht, die Eigentumsbedingungen festzulegen".

Er sieht darin eine Entschädigung, keine Pacht, für die Nutzung des Bodens als Gemeingut und will sicherstellen, dass die Menschen nicht nur das Instrument haben, mit dem sie durch ihre Zeit arbeiten können, sondern auch das Material, mit dem sie dies durch ihren Zugang zu Boden tun können. Proudhon wirft auch das Konzept der Komplexität der Gesellschaft auf, indem er feststellt, dass:

"Es gibt keinen Menschen, der nicht vom Produkt einer unendlichen Anzahl von verschiedenen Industrien lebt"⁹⁷, was wiederum bedeutet, dass

"Ein Produkt kann nicht ohne andere existieren, eine isolierte Industrie ist unmöglich".

⁹⁵ Kap. X. "Grundsteuer".

II. 3 "Vom Zivilrecht als Grundlage und Sanktion des Eigentums".

⁹⁷ Kap. III. Abschnitt 8: "Dass in der Ordnung der Gerechtigkeit die Arbeit das Eigentum vernichtet".

Dies unterstreicht die Bedeutung der Entwicklung von Gesellschaften mit einem zunehmenden Grad an Verflechtung und damit an Komplexität, die den Bedürfnissen der Menschen gerecht werden können.

Im Jahr 1848 schreiben sie (Marx & Engels 2023) im "Kommunistischen Manifest", mit dem sie das Kapitel II "Proletarier und Kommunisten" beenden, den ersten Schritt zur kommunistischen Revolution:

"Die Abschaffung des Grundeigentums und die Verwendung aller Bodenerträge für öffentliche Zwecke"⁹⁸.

Zwei Jahrzehnte später, 1867 (Marx 2014), schrieb er das "Kapital", in dem er das Konzept einer Zwei-Faktoren-Wirtschaft vorstellt, in der es eine Konfrontation zwischen Arbeit und Kapital gibt und in der das Kapital als ein Produktionsfaktor behandelt wird, der die Arbeit in einem ungleichen Verhältnis zwischen den beiden Faktoren unterdrückt. Ein Beitrag zum ökonomischen Denken, der die Zwei-Faktoren-Konzeption fördert, indem er den Boden als eine Form des Kapitals auf eine zweite Ebene stellt, hebt hier die historische Studie hervor, die er in Kapitel 27 über den Prozess der Bodenkapitalisierung in England anfertigt, in der er sich von kleinen freien Eigentümern im 15:

*"Sie eroberten das Feld für die kapitalistische Landwirtschaft, machten den Boden zum Bestandteil des Kapitals."*⁹⁹

Mitten in der Entwicklung der Marx'schen Ideen und nach der Veröffentlichung des ersten Bandes des "Kapitals" wurde die marginalistische Revolution der 1970er Jahre mit den Beiträgen von Jevons, Walras und Menger erreicht, was als ein Moment der Transformation der Wirtschaftswissenschaft verstanden werden kann. Neben der Untersuchung der Werttheorie und der Grundlagen der Mikroökonomie wird die Arbeit am klassischen PF-Modell fortgesetzt (Menger 2007), und bei der Analyse der Gesetze für Güter höherer Ordnung in seinem 1871 veröffentlichten Werk "Principles of Economics" untersucht er den PF gesondert:

*"Der Wert der Leistungen von Boden, Kapital und Arbeit im Besonderen"*¹⁰⁰

In einem Abschnitt, in dem er die klassische Analyse des Bodens beibehält und sich auf die Unterschiede in der Produktivität der verschiedenen Grundstücke konzentriert. Es lohnt sich, die differenzierte Nutzung von Land und Landdienstleistungen in seinen Texten hervorzuheben, was wiederum darauf hinweist, dass Landdienstleistungen und Landdienstleistungen nicht dasselbe sind.

⁹⁸ Als erste der elf vorgeschlagenen Maßnahmen, die allgemein für fortgeschrittene Länder gelten

⁹⁹ Free Trad. Autor: "Sie eroberten das Land für die kapitalistische Landwirtschaft und machten es zu einem integralen Bestandteil des Kapitals".

Für das Grundstück gelten die gleichen Regeln wie für Maschinen, Werkzeuge oder Wohnungen.

Das zeitgenössische Werk von (Jevons 1911) "Theory of Economic Policy", das ebenfalls 1871 veröffentlicht wurde, trägt mit einem wichtigen mathematischen Beitrag zur Wirtschaftswissenschaft bei, der sich auf eine ähnliche Wertanalyse stützt wie die von Menger verwendete. Diese Wertanalyse findet sich in seiner Theorie des Einkommens in Kapitel VI, wo er feststellt, dass:

*"Nicht die Pacht des Bodens bestimmt den Preis seiner Erzeugnisse, sondern der Preis der Erzeugnisse bestimmt die Pacht des Bodens"*¹⁰¹

Darüber hinaus unterstützt Jevons weiterhin das Drei-Faktoren-Modell der Produktion, indem er spezielle Kapitel der Arbeit, der Bodenrente und dem Kapital widmet.

Am Ende des Jahrzehnts der marginalistischen Revolution erschien 1879 das Werk "Progress and Misery" von (George 2012). Ein Buch, das die Gründe für die unterschiedlichen Entwicklungen des Einkommensniveaus und seine ungleiche Verteilung in der ebenfalls ungleichen Verteilung des Grundbesitzes erklärt. Nachdem George das Verhalten der Wirtschaft analysiert hat, nennt er sein Buch VI "The Remedy" (Die Abhilfe), in dem er zunächst die seiner Meinung nach sechs wichtigsten Maßnahmen der sozialen Diskussion und ihre Unfähigkeit, das Problem der Armut zu lösen, untersucht, da er der Meinung ist, dass sie nur die Möglichkeit haben, das eigentliche Problem zu mildern, aber nicht zu lösen, während sie gleichzeitig die Möglichkeit einer Lösung in weite Ferne rücken. Um zum nächsten Abschnitt überzugehen, in dem er sich mit "Das wirkliche Heilmittel" befasst, weist er darauf hin, dass

*"Daraus folgt zwangsläufig, dass das einzige Mittel gegen die ungerechte Verteilung des Reichtums darin besteht, den Boden gemeinschaftlich zu nutzen."*¹⁰²

Von diesem Zeitpunkt an widmete er seine Bemühungen der Analyse der Grundlagen und der Anwendung einer Abhilfemaßnahme in Form einer Grundsteuer, einer Steuer, die andere damals bestehende Steuerarten ersetzen und gleichzeitig die Anreize für die Landnutzung erhöhen sollte. An diesem Punkt kann Georges Arbeit als ein Meilenstein betrachtet werden, der die Tür zu einer Art von Steuer öffnete, die sich von denen unterscheidet, die in der Mehrzahl der entwickelten Länder eingeführt wurden.

¹⁰¹ Free Trad. Author: "Nicht die Pacht des Bodens bestimmt den Preis seiner Produktion, sondern der Preis der Produktion bestimmt die Pacht des Bodens".

¹⁰² Free Trad. Autor: "Dies bedeutet, dass das einzige Mittel zur Verteilung des Reichtums darin besteht, Grund und Boden zu Gemeineigentum zu machen".

Sechs Jahre später (Mill 2009) veröffentlichte er seine "Principles of Economic Policy", in denen er sich erneut mit dem Problem des Landbesitzes befasst und im ersten Kapitel von Buch II argumentiert, dass:

*"Die Institution des Eigentums besteht, wenn man sie auf ihre wesentlichen Elemente beschränkt, darin, dass jeder Person ein Recht auf ausschließliche Verfügung über das zuerkannt wird, was sie durch eigene Anstrengung geschaffen hat"*¹⁰³.

Da der Boden mit der Arbeit und dem Kapital verbunden ist, die es ihm ermöglichen, eine höhere landwirtschaftliche Produktivität zu erzielen, hält er die Ausschließlichkeit für seine Verwerter für rechtmäßig. Er schließt das Kapitel mit der Feststellung ab:

*"In Bezug auf den Grund und Boden [...] ist er moralisch verpflichtet und sollte, wann immer es der Fall zulässt, rechtlich gezwungen werden, sein Interesse und sein Vergnügen mit dem öffentlichen Wohl in Einklang zu bringen"*¹⁰⁴.

In Bezug auf die PF beginnt Mill mit der Untersuchung der Produktionserfordernisse, wobei er "geeignete natürliche Objekte" verwendet, anstatt Land als allumfassende PF zu erwähnen. So erwähnt er die Begrenztheit von Edelmetallen oder Kohle sowie von Grund und Boden, wobei er gleichzeitig den Grund und Boden nach seiner Qualität differenziert und darauf hinweist, dass in den am weitesten entwickelten Ländern derzeitiger verfügbarer Ackerboden knapp ist, was in den neu kolonisierten Ländern nicht der Fall ist, wo er eine praktisch unbegrenzte Ressource darstellt.

Weitere fünf Jahre später, im Jahr 1890, veröffentlichte er (Marshall 1920) "Principles of Economics", ein Werk, in dem er mehr als 100 Jahre nach "The Wealth of Nations" weiterhin ein ganzes Kapitel (Buch II) der Untersuchung der PF widmet, die er bei dieser Gelegenheit als

"Boden, Arbeit, Kapital und Organisation". Bei der Untersuchung des Bodens griff Marshall auf die klassischen Konzepte der Bodenfruchtbarkeit oder der abnehmenden Erträge zurück, um das Problem zu behandeln. Auch wenn er die Rolle des Bergbaus oder des Bauwesens erwähnt, kommt er schließlich auf die Produktivität des Bodens aus der Sicht der Landwirtschaft zurück, die in der damaligen Mentalität noch vorherrschte. Erwähnenswert sind hier seine Überlegungen zum Problem des Grundbesitzes, zu dem er anmerkt, dass:

*"Sie ist die Grundlage für vieles, was in der Wirtschaftswissenschaft am interessantesten und am schwierigsten ist"*¹⁰⁵.

¹⁰³ Trad. Freier Autor. Die Institution des Eigentums besteht, wenn man sie auf ihre wesentlichen Elemente beschränkt, in der Anerkennung der Verfügbarkeit jeder Person über das, was sie mit ihren eigenen Mitteln geschaffen hat".

¹⁰⁴ Trad. Freier Autor. 'in Bezug auf Land [...] ist der (Eigentümer) moralisch verpflichtet, sein Interesse und sein Vergnügen

Er schlägt vor, die ^{Organisation}¹⁰⁶ als PF zu betrachten, ein Beitrag, der zwar nicht völlig neu ist, da Menger ihn in Form von "unternehmerischer Aktivität" erwähnt, der aber durch seine vollständige Verknüpfung mit den drei klassischen PF hervorsteht, um einen Vorschlag für vier PF zu entwickeln, in dem der Faktor "Unternehmer" oder "Organisation" als wirtschaftliches Konzept erscheint und nicht als ein *Input*, den das Unternehmen oder der Markt erhält, um sein Angebot zu erzeugen.

Bis weit ins 20. Jahrhundert hinein veröffentlichte er (Fisher 1907) seine Studie "*The Rate of Interest*", die sich zwar nicht explizit mit dem PF befasst, wie die Hauptelemente dieser Studie, aber durch die Verwendung von Land als Kapitalgut hervorsteht, wie in:

"Da Kapital produktiv ist, scheint es selbstverständlich, dass eine Investition von 100 Dollar in produktives Land, Maschinen oder jede andere Form von Kapital einen Zinssatz erhält, der im Verhältnis zu seiner Produktivität steht.

¹⁰⁷

Rücksichtnahme wiederholt in:

*"Jedes Kapitalvermögen, wie z. B. Grund und Boden, Eisenbahnen, Fabriken, Wohnungen oder Nahrungsmittel"*¹⁰⁸

Hier hebt er auch die Überlegung hervor, dass es in der Gesellschaft des frühen 19. Jahrhunderts vier Gruppen von Menschen gab, die als exklusiv galten, wie Arbeiter, Unternehmer, Kapitalisten und Grundbesitzer, worauf er hinweist, dass sich die sozialen Klassifikationen seiner Zeit geändert haben:

*"Aber in Wirklichkeit ist der Unternehmer fast ausnahmslos ein "Kapitalist", d.h. er ist Eigentümer von anderem Kapital als Grund und Boden; der "Kapitalist" ist häufig ein Grundbesitzer oder umgekehrt; und selbst der Arbeiter ist heute oft ein kleiner Kapitalist."*¹⁰⁹

Im Jahr 1936 wurde Keynes' "Allgemeine Theorie der Beschäftigung, des Zinses und des Geldes" veröffentlicht (Keynes 1965), ein Werk, das sowohl für den historischen Moment als auch für das spätere Studium der Wirtschaftswissenschaften ein Meilenstein war. Seit seiner Veröffentlichung wurde eine neue Denkrichtung auf der Suche nach den besten interventionistischen Instrumenten eröffnet, die es ermöglichen würden, die Wirtschaft durch Steuerpolitik, öffentliche Ausgaben und Regulierung in Richtung einer nachhaltigeren Wirtschaft zu lenken.

¹⁰⁶ Erwähnenswert ist hier der Produktionsfaktor "Unternehmer" oder "Entrepreneurial", der in zahlreichen Texten als vierter Produktionsfaktor in der Wirtschaft genannt wird. Siehe das Konzept der "*unternehmerischen Tätigkeit*" in den "Principles of Economics" von (Menger 2007), S. 160-161, die "*Organisation*" als vierter Produktionsfaktor in den "Principles of Economics" von (Marshall 1920), S. 84, oder die "*unternehmerische Funktion*" in "Capitalism, Socialism & Democracy" in (Schumpeter 2018), Kap. XII, S. 131-134.

¹⁰⁷ Kap. II. S. 12, Autor: "Da Kapital produktiv ist, scheint es offensichtlich, dass eine Investition von 100 Dollar in produktives Land, Maschinen oder eine andere Form von Kapital einen Zinssatz erhält, der im Verhältnis zu seiner

Produktivität steht".

¹⁰⁸ Kap.II. S.14. Autor: "jegliches Eigentum, wie z. B. Land, Eisenbahnen, Fabriken, Wohnungen oder Lebensmittel".

Autor: "In der Tat ist der Unternehmer fast ausnahmslos ein "Kapitalist", d. h. er besitzt anderes Kapital als Grund und Boden; der "Kapitalist" ist oft ein Grundbesitzer oder umgekehrt; und selbst der Arbeiter ist heutzutage oft ein kleiner Kapitalist".

Die wichtigsten Erwähnungen finden sich in Kapitel XVII, das sich mit den "wesentlichen Eigenschaften von Zins und Geld" befasst und Aspekte wie den Wert des Bodens als Kapitalgut erwähnt. In seinem Werk wird die Konzeption von Grund und Boden als Kapitalgut nicht erörtert, die wichtigsten Erwähnungen finden sich in Kapitel XVII, das sich mit den "wesentlichen Eigenschaften von Zins und Geld" befasst und Aspekte wie den Wert von Grund und Boden auf der Grundlage seiner Liquidität, die Zinsen für aufgenommene Hypotheken oder die Beziehung zwischen Zinsen und dem Besitz von Grund und Boden¹¹⁰ erwähnt, was als eine Akzeptanz von Grund und Boden als Investitionsgut angesehen werden kann, das man besitzen muss. Der Grund und Boden erscheint hier als ein Kapitalgut, für das ähnliche Bedingungen gelten wie für jedes andere Kapital. Der Zweifel an der richtigen Behandlung des Bodens ist verschwunden, die Betrachtung des Problems des Bodeneigentums, das Marshall als das interessanteste Problem der Wirtschaftswissenschaft betrachtete, ist ebenfalls verschwunden, und der Boden ist einfach ein weiteres Kapitalgut geworden. Angesichts der Bedeutung der Arbeiten von Keynes für die Entwicklung des späteren ökonomischen Denkens verliert die Diskussion über das Landeigentum für neue Forscher an Interesse.

Vier Jahre nach Keynes' Werk veröffentlichte der österreichische Wirtschaftswissenschaftler "Human Action" (Mises 2021), ein radikal anderes Werk, in dem die Untersuchung der klassischen Grundlagen der Wirtschaftswissenschaften wieder aufgenommen wird. Darin widmet er einen ganzen Abschnitt (XXII) der Untersuchung der "ursprünglichen nicht-menschlichen Produktionsfaktoren", in dem er darauf hinweist:

"Land ist im ökonomischen Sinne nur ein Produktionsfaktor, und die Gesetze, die den Preis von Land bestimmen, sind die gleichen wie die, die die Preise aller anderen Produktionsfaktoren bestimmen.

Dort spricht er über die Erschöpfung natürlicher Ressourcen wie Minen oder Ölfelder sowie über Land als "Wohnzimmer" und Präferenzen für Räume, die von den am besten angebotenen bis zu denen mit der besten Aussicht reichen. In Bezug auf den PF hält Mises an der Struktur von vier Kategorien in Form von Boden, Arbeit, Kapital und Unternehmer fest¹¹², er verwendet den Begriff jedoch austauschbar, um von Faktoren oder Unterfaktoren zu sprechen. In seiner Analyse der Preise von Gütern höherer Ordnung in Kapitel XVI stellt er fest:

"Es sind weder die Verbraucher noch die Eigentümer der Produktionsmittel - Grund und Boden, Investitionsgüter und Arbeitskräfte -, sondern flinke, spekulative Geschäftsleute, die den Markt bewegen, indem sie in den Preisunterschieden ihren persönlichen Profit suchen "¹¹³.

¹¹⁰ Kap. XVII. "Die hohen Liquiditätsprämien, die früher mit dem Grundbesitz und heute mit dem Geld verbunden sind".

¹¹¹ Kap. XXII. S. 752.

¹¹² Eine Frage, die bereits von Menger, Marshall oder Schumpeter angesprochen wurde.

¹¹³ Kap. XVI, S. 397

Dieses Werk ist auch insofern wegweisend, als es dem Individuum als wirtschaftlichem Akteur, von dem das Studium der Wissenschaft ausgeht, eine akademische Rechtfertigung gibt, gleichzeitig aber die Grundlagen der Analyse in der klassischen Struktur der PF beibehält.

Das Jahrzehnt der 1940er Jahre begann mit dem Werk von Mises, in dem wichtige Beiträge mit unterschiedlichen Bezügen zur österreichischen Schule des ökonomischen Denkens erschienen. 1943 veröffentlichte Schumpeter (2018) sein Werk "Capitalism, Socialism and Democracy", ein Text, der die Untersuchung von PF und Grundbesitz in ihrer Rolle bei der Gestaltung von Wirtschaftssystemen nutzt.

"Lassen Sie uns bedenken, was den meisten Sozialisten erscheinen würde [...]. Unser Schema kann natürlich nicht bedeuten, dass eine "Bodenrente" an irgendeinen Grundbesitzer gezahlt werden soll."¹¹⁴

Er fährt fort:

"Alles, was in der Pacht von Grund und Boden sowohl vom wirtschaftlichen als auch vom soziologischen Standpunkt aus merkantil oder kapitalistisch ist, und alles, was den Verfechtern des Privateigentums gefallen könnte (Privatmiete, Pachtzins usw.), wurde vollständig ausgeschlossen. "

Schließlich ist seine Untersuchung des Unternehmertums neben dem Konzept der "schöpferischen Zerstörung" als ein Werk zu nennen, das die Betrachtung des Unternehmers als Produktionsfaktor weiter unterstützt.

Ein Jahr später, 1944, veröffentlichte Hayek "The Road to Serfdom" (Hayek 2020), ein Werk, das ebenfalls mit der Untersuchung von Wirtschaftssystemen auf der Suche nach einer freien Gesellschaft verbunden ist. Eine Freiheit, die mit der Notwendigkeit des Privateigentums verbunden zu sein scheint, ohne zwischen dem Eigentum an den Gütern der Arbeit und den Ersparnissen in Bezug auf die Güter vor der Existenz des Menschen zu unterscheiden. Obwohl er das Problem des Grundbesitzes nicht ausdrücklich erwähnt, zieht er es in seinem Vergleich mit den Privilegien früherer Gesellschaften heran, wie er in Kapitel VI über Planung und Rechtsstaatlichkeit zeigt:

"Es wäre in der Tat ein Privileg, wenn zum Beispiel, wie es in der Vergangenheit manchmal der Fall war, das Eigentum an Grund und Boden den Mitgliedern des Adels vorbehalten wäre".

115

¹¹⁴ Kap. XVI, S. 330.

In Anspielung auf den zeitgenössischen Gegensatz, in dem das Privateigentum an Grund und Boden von jedem Bürger erworben werden konnte, wodurch es nicht mehr als Privileg behandelt wurde.

Die Überlegung, dass es drei PFs gibt, findet sich auch in (Hazlitt 1946) "Economics in a Lesson", einem Werk, dessen Bedeutung sich in seiner Rolle bei der Verbreitung des wirtschaftlichen Denkens und seiner Ausrichtung auf die allgemeine Lektüre von Menschen mit weniger Wirtschaftswissen widerspiegelt. Er unterstreicht die Kontinuität in der Analyse der PF, indem er in Kapitel XI, das sich mit dem Thema "Wen schützen die Zölle" befasst, aufzeigt, wie "Arbeit, Kapital und Boden" ihre Produktivität je nach den behandelten Zollkriterien variieren.

Im Jahr 1948 veröffentlichte Paul A. Samuelson die erste Fassung von "Economics", einem Werk, das seit seiner Veröffentlichung als Referenz für Universitätsstudien in der ganzen Welt gilt, ein Aspekt, der sich in Form der Schaffung der Grundlagen für die Entwicklung des wirtschaftlichen Denkens auswirkt. In den Grundlagen werden die seit Adam Smith bestehenden Elemente beibehalten, wie in Kapitel I gezeigt wird, das sich mit den "Central Concepts of Economics" befasst, in denen die Inputs und Outputs des wirtschaftlichen Transformationsprozesses untersucht werden:

*"Ein anderer Begriff für Inputs ist Produktionsfaktoren. Diese lassen sich in drei große Kategorien einteilen: Boden, Arbeit und Kapital."*¹¹⁶

Anschließend wird jeder Begriff einzeln erläutert. Diese Aufzählung der drei PF zieht sich durch den gesamten Text, wobei das Kapitel XVI über "Steuern und öffentliche Ausgaben" zu erwähnen ist, in dem er nach der Feststellung, dass die Regierungen für ihre Programme zahlen müssen, sagt, dass "unter dem Fluss der Steuern, die Regierung wirklich braucht, ist die Knappheit von Land, Dieser Satz, der unter dem Gesichtspunkt der direkten Umleitung von Ressourcen vom Markt in den öffentlichen Sektor formuliert wurde, kann auch unter dem indirekten Gesichtspunkt der Besteuerung von PF zur Erzielung von Einnahmen zur Bezahlung der vom öffentlichen Sektor verursachten Beträge verstanden werden.

Der von Keynes ausgehende Gedankengang fand in dem amerikanischen Wirtschaftswissenschaftler (Galbraith 2012) einen neuen Vertreter, der 1958 "The Affluent Society" veröffentlichte, in dem die Notwendigkeit staatlicher Eingriffe weiter untersucht wird. In Kapitel V erwähnt er die von Henry George vorgeschlagene Lösung, auf die er hinweist:

¹¹⁶ Kap. I, S.9, Autor: "Ein anderer Begriff für Inputs ist Produktionsfaktoren. Diese können in drei allgemeine Kategorien eingeteilt werden: Boden, Arbeit und Kapital".

"Es war ein zu drastisches Mittel, das, wenn es nicht angewandt wird [...], zu anhaltender Armut in Verbindung mit wachsender Ungleichheit und zunehmender Unsicherheit führen würde "¹¹⁷.

Die Alternative findet sich in Kapitel XXI, wo es heißt, dass:

"Die Lösung liegt in einem Steuersystem, das der öffentlichen Hand automatisch einen proportionalen Anteil des wachsenden Einkommens zur Verfügung stellt, um öffentlichen Zwecken zu dienen. "¹¹⁸

Beide Sätze, die in derselben Arbeit veröffentlicht wurden, stützen die Analyse in diesem Papier, zum einen, weil Georges Sichtweise der Lösung nicht negativ konnotiert ist, sondern aus Gründen der Machbarkeit aus seiner Analyse ausgeschlossen wird, und zum anderen, weil er die Alternative auf Modelle stützt, die Marktinterventionen fördern.

Friedmans "Theorie der Preise" (Friedman 1972) spiegelt die Entwicklung des Denkens wider

wirtschaftlich in Bezug auf das Grundstück als FP:

"Diese Dreiteilung war zweifellos eine Folge der sozialen Probleme, die zu der Zeit, als die klassische Theorie entwickelt wurde, von großer Bedeutung waren [...]. In den meisten Situationen, die heute von Bedeutung sind, ist Grund und Boden in einem sinnvollen wirtschaftlichen Sinne nicht von anderen Formen des Kapitals zu unterscheiden".

Wir können sehen, wie sich das Studium der Wirtschaftswissenschaften von der klassischen Denkweise, in der die Arbeiten Fragen zu den Grundlagen der Wirtschaft stellten und ihre grundlegenden Elemente und Zusammenhänge definierten, zu fortschrittlicheren Themen wie Kapitalrendite, Suche nach wirtschaftlichem Optimum, Wachstum, Ungleichheit, Verteilung, Marktversagen oder öffentliche Interventionen zu dessen Behebung entwickelt. Die Wirtschaftswissenschaft scheint die klassischen Grundlagen übernommen zu haben und hat ihre Debatte auf neue Fragen sowie neue Visionen der zuvor im 19. Jahrhundert analysierten Themen ausgedehnt. Unter den bereits von Ökonomen wie Mises oder Hayek untersuchten Themen taucht das Problem der Freiheit gegenüber der Intervention auf, ein Bereich, in dem wir auch die Beiträge von (Friedman 2022) aus dem Jahr 1980 finden können, der sein Werk "Freedom to choose" dem Kampf gegen die wachsende Rolle der öffentlichen Intervention in der Wirtschaft widmet, wobei er vor allem auf das Fehlen von Anreizen und die Trennung zwischen Zielen und Ergebnissen des öffentlichen Sektors eingeht, was die Ineffizienz der Interventionen verursacht. Er hebt eine Reihe von Lösungen hervor, die er in seinem

¹¹⁷ Kap. V, S. 67

¹¹⁸ Kap. XXI, S. 261

¹¹⁹ Kap. XI, S. 246

Kapitel 10, die sich alle auf Steuersenkungen, die Liberalisierung des Binnen- und Außenhandels oder Aspekte wie Währungsstabilität und Inflation beziehen. In ihren Empfehlungen zur Besteuerung erwähnt sie ihren Vorschlag für eine Ersatzänderung, in dem sie eine unterschiedliche steuerliche Behandlung mit der Feststellung einbezieht:

Der Begriff "Person" schließt Kapitalgesellschaften und andere juristische Personen aus.

Ein differenzierendes Element, das mit einer höher entwickelten Welt in Verbindung gebracht wird, in der es eine hohe Fähigkeit gibt, die kaufmännische Tätigkeit von der privaten Tätigkeit der Menschen zu trennen und in größerem Maße die mit der kaufmännischen Nutzung verbundenen Grundstücke von den für die private Nutzung bestimmten zu trennen.

Es ist zu erkennen, dass die klassischen Autoren den Boden als ein gesellschaftliches Gut betrachten, das sich nicht ausschließlich eine Person aneignen kann, was zu einer Konfrontation mit dem Status quo der Zeit führt, um, wie weiter unten zu sehen sein wird, die akademische Debatte durch andere Interessen zu verwässern, denen ein größeres gesellschaftliches Interesse beigemessen wird, darunter die öffentliche Politik und die Verteilung von Einkommen und Vermögen. Auf diese Weise wird die wirtschaftliche Debatte von ihren Wurzeln entfernt, um die Probleme und die entsprechenden Lösungen unter dem Dach der Intervention zu untersuchen. Von diesem Zeitpunkt an wird die Behandlung des PF in akademischen Handbüchern beibehalten, in denen die Formulierung von Boden, Arbeit und Kapital im Laufe der Zeit wiederholt wird.

Im "Curso de Macroeconomía" von (Bajo & Monés 2000) werden die PFs in ihrer Formulierung angegeben

traditionell:

"Diese Ressourcen (gewöhnlich als Produktionsfaktoren bezeichnet) umfassen die natürlichen Ressourcen [...], die von den Arbeitskräften erbrachten Dienstleistungen und die produzierten Produktionsmittel oder das Kapital "¹²¹.

In dem Handbuch "Makroökonomie" von (Abel & Bernanke 2004):

"Die beiden wichtigsten Produktionsfaktoren sind Kapital [...] und Arbeit [...]. In modernen Volkswirtschaften reagiert die Produktion jedoch häufig in erheblichem Maße auf Schwankungen des Angebots an anderen Faktoren, wie Energie oder Rohstoffe. "¹²²

Diese Behauptung, wie sie sich später in der Produktionsfunktion widerspiegelt,

Alejandro Segura de la Cal

vereinfacht den aggregierten PF auf zwei und stellt den PF der Natur auf die nächste Ebene.

¹²⁰ Kap. X, S. 385

¹²¹ Kap. I, S. 14

¹²² Kap. III, S. 70

In einem Handbuch wie 'Economic and Organisational Environment for Engineers' (Morales & Núñez 2022) wird die Berufsbildungsstruktur beibehalten, was darauf hindeutet, dass:

"Es handelt sich um die grundlegenden Produktionsfaktoren, wie sie von den klassischen Ökonomen definiert wurden:

- Land,
- Arbeit,
- Kapital" ¹²³

Wiederentdeckung des Konzepts bei der Analyse des "Konzepts des Unternehmens und des Unternehmers":

"(In Unternehmen) werden die Produktionsfaktoren (Boden, Arbeit und Kapital) kombiniert, um Waren und/oder Dienstleistungen herzustellen" ¹²⁴.

Kurz gesagt, die Ende des 18. Jahrhunderts formulierten klassischen PF werden weiterhin als Grundlage der Volkswirtschaftslehre verwendet, wobei ihre Untersuchung und ihr Eigentum auf als dringlicher erachtete Fragen wie Wirtschaftswachstum, Produktivität, Beschäftigung, Ersparnis, Inflation oder Kapitalbildung verlagert werden (Abel & Bernanke 2004).¹²⁵ Diese Situation kann als Ergebnis einer Formulierung der Marktbeziehungen beobachtet werden, bei der das Funktionieren der Wirtschaft die Grundlage für die Erklärung der PF bildet, anstatt dass die Beschreibung der natürlichen Grundlagen der PF der Ursprung ihrer Klassifizierung ist. An dieser Stelle stellt sich die Frage nach der Angemessenheit des Begriffs des Kapitals mitsamt seiner Rendite als Form des Eigentums an allen auf der Erde befindlichen Gütern. An dieser Stelle kommen die im 19. Jahrhundert intensiv diskutierten Fragen ins Spiel, die sich wie folgt zusammenfassen lassen: Welche ökonomische Grundlage verteidigt das ausschließliche und unbefristete Eigentum an Grund und Boden und dessen Ertrag in Form eines Kapitalvermögens?

5.3. Merkmale der klassischen Produktionsfaktoren

Wie bereits festgestellt wurde, bilden Boden, Arbeit und Kapital die Grundlage des wirtschaftlichen Denkens seit seiner Entstehung als Wissenschaft. Sie haben sich als Definition der Elemente erwiesen, auf die die Wirtschaft in Form von *Inputs* einwirken kann, indem sie die Sitten und Gebräuche früherer Gesellschaften übernehmen und die aktuelle Wirtschaftsstruktur formen. Auf der Grundlage dieser Inputs wird die Buchhaltung der Institutionen formuliert, die die

¹²³ Kap. III, S. 57

¹²⁴ Teil II, Kap. XI, S. 184

¹²⁵ Kap. III, P.69

die Bedingungen für ihr Eigentum oder die Regelung der öffentlichen Intervention. Diese klassische Auffassung lässt sich aus Marshalls Aufzählung der PF (Marshall 1920)¹²⁶ ablesen:

- **Erde:** als die Kräfte, mit denen die Natur den Menschen unentgeltlich unterstützt. Ihre Entlohnung ist traditionell als Erdrente konzipiert.
- **Arbeit:** der Einsatz von Menschen in wirtschaftlichen Angelegenheiten, sei es durch manuelle oder geistige Anstrengung. Das Entgelt dafür ist der Lohn.
- **Kapital:** verstanden als jede akkumulierte Rücklage für Produktion und Gewinnerzielung. Mit Zins oder Gewinn als Vergütungsformeln je nach den Investitionsbedingungen.

	Erde	Arbeit	Kapital
Herkunft	Eigentum des Natur	Menschliche Anstrengung	Ersparnisse
FP Produziert	NO	NO	YES
Früchte des menschlichen Handelns	NO	YES	YES
Erzielte Einnahmen	Grundstückspacht	Arbeitseinkommen (Gehälter)	Kapitaleinkommen (Nutzen, Zinsen)
Finanzielle Gegenleistung	Aktiva (Bilanz)	Kosten (Kostenrechnung Ergebnisse)	Aktiva (Bilanz)
Besteuerung	Je nach ihrer Eigentümer	Arbeit	Kapital

Tabelle 15: Grundlegende Merkmale der klassischen Berufsbildung. Quelle: eigene Ausarbeitung.

Tabelle 15 fasst die grundlegenden Merkmale der klassischen PF zusammen, wobei ihr Ursprung, ihr Status als produzierter Produktionsfaktor, ihre Existenz durch menschliches Handeln, die Definition ihrer Renten, ihre Position in den Jahresabschlüssen der Unternehmen und ihre Besteuerung angegeben werden.

Grund und Boden wird als PF betrachtet, der alle Güter der Natur zusammenfasst, weshalb er unabhängig vom menschlichen Handeln existiert, d. h. ohne von ihm produziert worden zu sein. Das Eigentum an Grund und Boden ermöglicht die Erzielung von Bodenrenten, wobei das Eigentum in der Bilanz des Jahresabschlusses erscheint, während die Mieten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Die Besteuerung von Grund und Boden ist je nach Konzept und Eigentümer unterschiedlich, z. B. wird die Verpachtung eines städtischen Grundstücks unterschiedlich besteuert, wenn der Eigentümer eine natürliche oder eine juristische Person ist, sowie je nach Nutzung.

¹²⁶ Buch IV, Kap. I, S. 84

Was die RP-Arbeit anbelangt, so hat sie ihren Ursprung in der menschlichen Hingabe an wirtschaftliche Tätigkeiten, was bedeutet, dass sie das Ergebnis menschlichen Handelns ist. Der Mensch erzielt aus der Arbeit ein Einkommen in Form eines Lohns für diesen Einsatz, der in der Gewinn- und Verlustrechnung der Person, die die Arbeit in Auftrag gegeben hat, als Kosten erscheint. Das Einkommen aus Arbeit unterliegt der Besteuerung durch die Person, die die Arbeit verrichtet.

Bei der Kapital-PF handelt es sich um Ersparnisse, die in eine wirtschaftliche Tätigkeit investiert werden, und somit um eine PK, die durch menschliches Handeln entsteht. Ihr Einsatz ermöglicht die Erzielung von Einkommen in Form von Gewinn oder Zinsen, je nach der Art der getätigten Investition. Als eine Form der Investition erscheint das Kapital auf der Aktivseite der Bilanz seiner Eigentümer. Seine Erträge werden als Kapitalerträge verbucht.

5.3.1. Kapitalisierung der Produktionsfaktoren

Diese Klassifizierung der drei unter dem wirtschaftlichen Kriterium akzeptierten PF ist in ihrem Kontakt mit dem Markt noch komplexer. Jeder PF, der Eigentumsformen unterliegt, unterliegt einem Konzept der Kapitalisierung, sei es die Arbeit, deren Kapitalisierung traditionell mit Sklaverei in Verbindung gebracht wurde, oder der Boden, dessen Kapitalisierung Teil der heutigen Wirtschaft ist.

Der klassische FP-Boden tritt durch seine wirtschaftliche Bewertung in das Produktionssystem ein und erzielt eine Miete aus dem Boden. Steht der Boden als Eigentum zur Verfügung, wird er wie jeder andere Vermögenswert monetär bewertet, er wurde unter denselben Marktbedingungen wie andere Vermögenswerte erworben und verhält sich daher in jeder Hinsicht wie Kapital¹²⁷. Wenn das Land nicht in Form von Eigentum, sondern als Pacht an einen anderen Eigentümer zur Verfügung steht, wird es einen Pachtzins erwirtschaften, der letztlich als Pacht für das Land des endgültigen Eigentümers fungiert und zu einem Gewinn in den Büchern dieses Eigentümers wird. In diesem Fall würde sich die Investition ähnlich verhalten wie jede andere Kapitalanlage. Mit anderen Worten: Bei der derzeitigen Betrachtung der produktiven Faktoren unterliegt der Grundbesitz einer wirtschaftlichen Bewertung und verhält sich hinsichtlich seiner Rolle in den Bilanzen der Unternehmen ähnlich wie der Kapitalbesitz. Bei dieser Betrachtung werden Boden und Kapital unter demselben Gesichtspunkt des FP-Kapitals verstanden, wobei die Rentabilität der Investition der Parameter ist, der die Wahl zwischen beiden Investitionen ermöglicht (Fisher 1907). Diese Situation kann als ein allgemeines Verhalten in der Wirtschaft betrachtet werden, das sich auf das Privatkapital der Bürger auswirkt und

¹²⁷ Siehe das Beispiel China (Cheng et al. 2021) (Xu et al. 2018) zur Konzeption der politischen Notwendigkeit von Eingriffen in den Landbesitz, um ein Gleichgewicht zwischen der Effizienz der Landverteilung und dem Schutz vor Kapitalisierung herzustellen.

Unternehmen sowie öffentliches Kapital von anderen Institutionen und Staaten, die Mittel aus der Verpachtung oder dem Verkauf von bestehendem Land erhalten können (Peterson 2006).

Im Gegensatz zum vorherigen Fall und zum Verständnis von Investitionsgütern als produzierte PF kann jedes Element, das nicht das Ergebnis einer Einbindung in den Produktionsprozess ist, nicht als Investitionsgut verstanden werden. In diesem Sinne könnten Elemente, die Teil des PF-Grundstücks sind, wie z. B. ein leeres Grundstück, ein Bergwerk oder eine Ölquelle, nicht als Kapitalgüter verstanden werden, so wie auch landwirtschaftliche Tiere nicht als Kapitalgüter verstanden werden können.

5.4. Formulierung der Produktionsfaktoren auf der Grundlage ihrer Merkmale

Wie bereits angedeutet, weist das RP-Land erhebliche Unterschiede zwischen den Elementen auf, aus denen es sich zusammensetzt: Eine Brache, eine Ölquelle oder ein Tier in freier Wildbahn weisen einzigartige Merkmale auf, die nicht nach denselben Kriterien untersucht werden können. So ist eine Brache ein leerer Raum, dessen Dimensionen und Eigenschaften für die Entwicklung einer Wirtschaftstätigkeit genutzt werden können, eine Ölquelle ist ein materielles Gut in seinem natürlichen Zustand, das für seine Einbindung in die Wirtschaft gewonnen werden kann, und ein wildlebendes Tier ist ein Lebewesen, für das es kein Eigentumsrecht gibt.

5.4.1. Weltraum

Der erste ist der Raum, ein Faktor, der für traditionelle wirtschaftliche Zwecke in Form der Erdoberfläche verstanden werden könnte, der aber, da die Menschen Orte außerhalb unseres Planeten erreichen, eine vollständigere und allgemeinere Definition erfordert. Aus wirtschaftlicher Sicht ist es angemessener, die RAE-Definition der "Ausdehnung, die alle existierende Materie enthält" zu verwenden. Unabhängig davon, ob er als Fläche oder als Volumen betrachtet wird, impliziert er in wirtschaftlicher Hinsicht den Ort, an dem eine wirtschaftliche Tätigkeit stattfindet. Der Raum ist der Ausgangspunkt für die folgenden Wirtschaftsfaktoren, also der Ort, an dem sich andere natürliche Ressourcen befinden, an dem Arbeit verrichtet wird oder an dem sich Kapital befindet.

Betrachtet man zur Vereinfachung der Analyse derzeit nur die Oberfläche der Erde im "Wirtschaftsraum" nach der *Encyclopædia Britannica*¹²⁸, so hat man es mit einem klar abgegrenzten Produktionsfaktor von 510.064.472 km² zu tun, von dem etwa 71 % von Wasser und die restlichen 29 % von Land bedeckt sind. Diese Landfläche weist wiederum bemerkenswerte Unterschiede auf, wie z. B. die Höhenlage in Bezug auf den Meeresspiegel oder das vorhandene Klima in

¹²⁸ Siehe: britannica.com/place/Earth/

Jeder Ort, der zu einer anderen Bewertung der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten führt.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist der Raum unabhängig von der Existenz anderer Produktionsfaktoren in ihm. Ihre Existenz kann die Bedingungen des Raums verändern und ihn für wirtschaftliche Funktionen mehr oder weniger attraktiv machen, aber eine solche Existenz hat einen Anfang und ein Ende. Der irdische Raum ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht unveränderlich, er unterliegt ständigen Veränderungen durch die auf der Erde herrschenden Kräfte. Naturereignisse wie die Bewegung tektonischer Platten oder die Tätigkeit von Vulkanen können die Verfügbarkeit dieses Raums verändern und ihn vergrößern oder verkleinern. Auch der Mensch hat durch sein Handeln neue Landflächen geschaffen, die zuvor von Wasser bedeckt waren. Obwohl es zu erheblichen Veränderungen kommen kann, zeigt die Geschichte, dass sich das menschliche Wirtschaftsleben in einer Welt mit einer gewissen Stabilität entwickelt hat, in der der Raum über der Erdoberfläche einigermaßen stabil geblieben ist.

Der einzige Wirtschaftsraum, über den die Menschen während des größten Teils der Geschichte Macht hatten, war die Oberfläche der Erde. Seit dem Beginn der Luftfahrt hat der Begriff des Wirtschaftsraums eine neue Dimension angenommen, indem er sich von einer Fläche im traditionellen Sinne in ein Volumen verwandelt hat. An die Stelle der Betrachtung der Oberfläche tritt eine räumliche Konnotation, indem ein wirtschaftliches Ereignis in einem Volumen stattfinden kann, unabhängig davon, ob es in einer Entfernung von Metern oder Kilometern über der Erdoberfläche stattfindet. An dieser Stelle kann die Tätigkeit von Drohnen, Hubschraubern oder Flugzeugen, die sich in unterschiedlichen Höhen über der Oberfläche bewegen, in Betracht gezogen werden. Bei der Entwicklung von Vorschriften über Flughöhen oder Flugkorridore wird das Konzept des Volumens in den Produktionsfaktor Raum einbezogen.

Um auf die wirtschaftliche Konzeption zurückzukommen: Der Raum gewinnt an Wert, wenn sich der Markt auf ihm entwickelt. Ein Raum in einer unbegrenzten Ebene¹²⁹ (George 2012) stellt für den ersten Siedler keine Konkurrenz dar, zeigt aber eine große Konkurrenz, wenn eine Stadt darauf gebaut wurde. Genauso wie eine Siedlung auf einem anderen Planeten wie dem Mars heute keinen Wettbewerb darstellt, aber einen Wettbewerb darstellen kann, wenn die Technologie die derzeitigen Zugangsschwierigkeiten verringern und sogar normalisieren kann. Dieses Konzept des wirtschaftlichen Raums erhält eine höhere Bedeutung, indem es die Bindung des Menschen an die Erde überwindet und es ihm ermöglicht, sich im Weltraum zu bewegen und aufzuhalten oder andere Himmelskörper zu erreichen. Sobald Orte außerhalb der Erde zugänglich sind, können sie dem Wirtschaftsraum des Menschen hinzugefügt werden. Die Tatsache, sie erreichen zu können, impliziert die

¹²⁹ Kap. XIX, S. 122

Die Tatsache, dass man mit ihnen wirtschaftliche Aktivitäten durchführen kann und sie somit wirtschaftliche Bedeutung erlangen, noch bevor ein Mensch Zugang zu ihnen hat. An dieser Stelle sei auf die Fähigkeit des Menschen hingewiesen, die gegenwärtigen wirtschaftlichen Überlegungen auf Güter anzuwenden, die sich derzeit außerhalb seiner Reichweite befinden, wie (Virgiliu 2000) in der Betrachtung der Vereinten Nationen als einziges Gremium, das in der Lage ist, Eigentumsrechte im Weltraum zu schaffen, deutlich wird.

5.4.2. Inerte Materie

Inerte Materie ist jede materielle Form, die kein Lebewesen ist. Obwohl sie ursprünglich im Raum verteilt ist, hat ihr Ort keine vorher festgelegte Ordnung, und ihr gegenwärtiger Zustand erfordert nicht, dass der vorherige oder zukünftige Zustand beibehalten wird. Man kann sagen, dass die Tatsache, dass ein Naturgut längere Zeit an einem Ort verweilt hat, es nicht auf unbestimmte Zeit an diesen Ort bindet. Aus wirtschaftlicher Sicht sind materielle Güter anfällig für Ortsveränderungen, und zwar sobald sie als Produktionsfaktor in der Wirtschaft eingesetzt werden. Ob es sich nun um Ressourcen handelt, die eng mit einem Raum verbunden sind, wie Kohlenwasserstoffe oder Mineralien, diese Verbindung wird zufällig sein und kann das Ergebnis einer Veränderung unter natürlichen oder künstlichen Bedingungen sein. Inertes Material wurde traditionell als Kapitalgut betrachtet, obwohl es im Vergleich zu anderen Gütern dieser Kategorie einzigartige Eigenschaften aufweist. Die Rolle der bereits erwähnten Kohlenwasserstoffe ist aufgrund ihrer Bedeutung auf dem heutigen Markt hervorzuheben, ebenso wie die Rolle des Wassers (Dales 1968). Es handelt sich um Güter, die Teil der menschlichen Wirtschaftstätigkeit sind. Im Falle von Wasser sind sie lebensnotwendig, während ihre Verwendung in den meisten Fällen von den Bedürfnissen abhängt, was bedeutet, dass sie alle für die Erreichung der Ziele der Menschen verwendet werden können. Unter diesem Gesichtspunkt ist es notwendig, das Verhältnis der Gesellschaft zur Inerten Materie zu definieren. Wir haben es mit einer Beziehung zu tun, in der der Mensch die Fähigkeit hat, die Inerte Materie umzuwandeln, während er gleichzeitig die Fähigkeit hat, abzuschätzen, wie die Beziehung zu den übrigen Gütern der Natur in Zukunft aussehen wird.

Inerte Materie tritt in das gegenwärtige Wirtschaftssystem ein, sobald sie entdeckt wird und akzeptiert wird, dass das System auf der Grundlage einer sozialen Vereinbarung funktioniert, die ein Recht des Menschen auf die Natur begründet. Von diesem Moment an wird sie zu einem Wirtschaftsgut, das zu den Beständen gehört, über die der Mensch entscheiden kann. Die Konzeption des Bestandes an träger Materie auf der Erde, wie bei jedem anderen Himmelskörper, macht sie anfällig für die Nutzung im

Wirtschaftsprozess. Der Ausgangspunkt ist die Abwesenheit von Eigentum,

sowohl des Individuums als auch der von ihm geschaffenen Institutionen, einschließlich der Staaten, ist dieses Eigentum weder dem juristischen Individuum noch dem juristischen Kollektiv gegeben (Bigo 1968)¹³⁰.

Die Bedeutung von Inertstoffen in der Wirtschaft hängt nicht nur mit den menschlichen Bedürfnissen zusammen, sondern das Konzept der Nachhaltigkeit hat an Bedeutung gewonnen:

"Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen."

Dieses Konzept wird in Abhängigkeit von Elementen wie dem Verhältnis zwischen erneuerbaren und nicht erneuerbaren Ressourcen oder den externen Effekten, die durch den Verbrauch eines bestimmten Inertstoffs entstehen, unterschiedlich behandelt. Bei erneuerbaren und nicht erneuerbaren Ressourcen ermöglicht es der Verbrauch von erneuerbaren Ressourcen in einem Verhältnis, das der Erneuerungsrate entspricht oder darunter liegt, künftigen Generationen die Verfügbarkeit dieser Ressource zur Befriedigung ihrer Bedürfnisse zu garantieren. Bei den wiederverwendbaren Ressourcen verhält es sich ähnlich, da sie, sobald sie dem Wirtschaftskreislauf zur Verfügung gestellt wurden, durch einen Recyclingprozess wiederholt verwendet werden können. Im Gegensatz dazu besteht bei nicht erneuerbaren Ressourcen die Einschränkung, dass das einzige Kriterium für die Nachhaltigkeit das Fehlen einer Nutzung ist, da jedes Maß an aktueller Nutzung die Möglichkeiten für eine künftige Nutzung begrenzt.

5.4.3. Die Lebewesen

Im Gegensatz zum Zustand des Bestands der Inerten Materie befinden wir uns im Zustand des Flusses, der den Lebewesen eigen ist, die im Vergleich zum Universum und den meisten Formen der Inerten Materie, die uns umgeben, nur sehr kurz existieren. In der vorliegenden Unterscheidung der PF ist es wert, die Betrachtung der Lebewesen als eigenständige Einheit hervorzuheben, da ihre Eigenschaften grundlegende Unterschiede zum Raum und zur Inerten Materie aufweisen. Obwohl die vorliegende Arbeit nicht darauf abzielt, die Analyse der Eigenschaften dieses produktiven Faktors zu entwickeln, lohnt es sich aufgrund seiner Bedeutung, Überlegungen zu einigen Elementen anzustellen.

Indem man Lebewesen als eigenständigen Produktionsfaktor in der Wirtschaft betrachtet, kann man ihnen eine besondere Behandlung zuteil werden lassen und eine Debatte über ihre wirtschaftliche Berücksichtigung entwickeln. In dieser Situation hat das Verhältnis des Menschen zu anderen Lebewesen unterschiedliche Bedingungen des

Eigentums dargestellt. Im

¹³⁰ Zweiter Teil, S.54

¹³¹ Brundtland-Bericht, 1987. Kap. II, "Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Entwicklung", Trad: "Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können".

Heutzutage leben landwirtschaftliche Tiere im Allgemeinen im Besitz von Menschen, die für ihre Pflege und Instandhaltung verantwortlich sind, und das Leben dieser Lebewesen ohne ihre Pfleger kann unrentabel werden. Gleichzeitig gibt es andere Tiere, die ihr Leben ohne jegliche Bindung an den Menschen weiterführen und unabhängig und selbstversorgend sind, d. h. sie leben außerhalb der Funktionsweise des Marktes. Diese Eigentumsbindung ermöglicht es, Lebewesen, die bereits in das Wirtschaftssystem integriert sind, von solchen zu unterscheiden, die es nicht sind.

Die nächste Frage ist der Übergang vom Lebewesen als einer von der Wirtschaft unabhängigen Entität zum Lebewesen als einem wirtschaftlichen Produktionsfaktor. Dieser Aspekt tritt, wie bei der Inerten Materie, ein, wenn die Gesellschaft die Übertragung der Rechte an diesem Lebewesen an bestimmte Personen im Austausch gegen eine Gegenleistung für die Gesellschaft akzeptiert. Von diesem Moment an werden das Lebewesen und seine Nachkommen den Eigentumsrechten der entsprechenden juristischen Person unterworfen, die für es verantwortlich ist, was als ein Prozess der Kapitalisierung verstanden werden kann.

5.4.4. Zusammenfassende Tabelle der Produktionsfaktoren

Unter den beschriebenen Bedingungen sind die resultierenden PFs: Raum, Inerte Materie, Lebendige Dinge, Arbeit und Kapital, wobei die für Arbeit und Kapital angegebenen Merkmale als klassische PF beibehalten werden, aber die Merkmale der drei PF der Natur entwickelt werden müssen, wie in Tabelle 16 dargestellt.

	Weltraum	Inerte Materie	Lebewesen
Vor dem menschlichen Handeln	YES	YES	YES
Existenz	Unbestimmt	Unbestimmt* Unbestimmt* Unbestimmt	Vorübergehend
Aussterben durch Nutzung	NO	JA/NEIN	JA/NEIN
Kapitalisierung der PK	NO	YES	YES
Erzielte Einnahmen	Verwenden Sie	Übertragung von Eigenschaft	Übertragung von Eigenschaft
Befristung der Mieten	Regelmäßig	Pünktlich	Pünktlich

Tabelle 16: Verteilung von PF Erde nach der durchgeführten Analyse in Form von Raum, träger Materie und Lebewesen. Quelle: eigene Ausarbeitung.

In allen Fällen sind sie PF vor dem menschlichen Handeln, was bedeutet, dass keiner von ihnen ein produzierter PF ist. Der Raum hat die Erwartung einer unbestimmten Existenz in wirtschaftlicher Hinsicht, er unterliegt nicht den Bedingungen des Aussterbens

Alejandro Segura de la Cal

aufgrund seiner Nutzung, noch erfordert er einen Prozess der Kapitalisierung, um Teil des Marktes zu werden, was eine

Erzielung regelmäßiger Einnahmen für das Unternehmen auf der Grundlage der eingeräumten vertraglichen Rechte.

Die Existenz von Inertstoffen ist aus wirtschaftlicher Sicht meist unbestimmt, sie können, wie im Beispiel der fossilen Energieträger, dem Erlöschen ihrer Verwendungsmöglichkeiten unterliegen, und daher ist ihre Kapitalisierung erforderlich, um sie nutzen zu können. Bei der Kapitalisierung kommt es zu einer einmaligen Übertragung des Eigentums.

Was die Lebewesen anbelangt, so sind sie einer begrenzten Lebensdauer unterworfen, ihre wirtschaftliche Nutzung kann durch ihre Verwendung zum Aussterben gebracht werden (z. B. Gemüse, Vieh für die Endnahrung) oder nicht (z. B. Obstbäume, Vieh für Milchprodukte). Um sie zu nutzen, ist die Übertragung des Eigentums erforderlich, was ad hoc geschieht.

Diese Unterschiede führen zu einer Aufteilung der PF Erde in drei unabhängige PF in Form von: Raum, Inerte Materie und Lebendige Dinge, wie in Abbildung 39 dargestellt.

Der Raum, die träge Materie und die Lebewesen existierten bereits vor dem Menschen, so dass es sich bei ihnen nicht um produzierte PF handelt, sondern um primäre PF, deren Besitz in dem von Mill (1885) genannten Sinne nicht unterstützt wird:

*"Die Institution des Eigentums besteht, wenn sie auf ihre wesentlichen Elemente beschränkt wird, in der die Anerkennung des ausschließlichen Verfügungsrechts jedes Einzelnen über das, was er aus eigener Kraft geschaffen oder durch Schenkung oder nach billigem Ermessen erhalten hat ohne Zwang oder Betrug von denjenigen, die sie hergestellt haben."*¹³²

Da sie alle vor dem menschlichen Handeln existieren, kann niemand sie besitzen, bevor sie in das Wirtschaftssystem eintreten.

¹³² Buch. II, Kap. VI, S. 200, Trad. Lib. Autor: "Die Institution des Eigentums, wenn sie auf ihre wesentlichen Elemente beschränkt ist, besteht in der Anerkennung des Rechts jeder Person auf die ausschließliche Verfügung über das, was sie durch ihre eigenen Anstrengungen erzeugt oder entweder durch Schenkung oder durch redliche Übereinkunft, ohne Gewalt oder Betrug, von denen, die es erzeugt haben, erhalten hat".

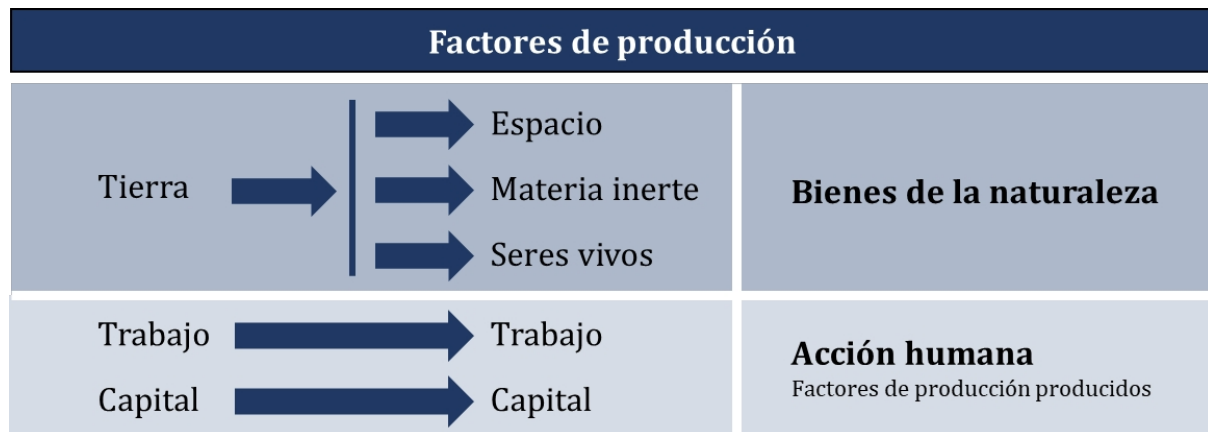


Abbildung 39: Darstellung der Struktur der traditionellen Berufsbildung und derjenigen, die in der in dem Dokument dargestellten Produktionsfunktion enthalten sind. Quelle: eigene Ausarbeitung.

5.5. Das Eigentum an den Produktionsfaktoren

Raum, träge Materie und Lebewesen in der freien Natur sind PF, die von niemandem produziert wurden; sie sind keine produzierten PF, was bedeutet, dass sie nicht für privates Eigentum anfällig sein können, ohne die ^{Freiheitsbedingungen}¹³³ der übrigen Bürger einzuschränken. Einem Bürger ein unbegrenztes Eigentumsrecht an diesen natürlichen PF einzuräumen, ohne dass der Rest der Gesellschaft eine Gegenleistung auf dem Markt erhält, impliziert eine

"Einschränkung des Lebensentwurfs anderer", d.h. Einschränkung ihrer Freiheit.

Es ist notwendig, die Art und Weise zu analysieren, in der diese PFs Renten generieren, und die Grundlagen, die ihr Eigentum definieren, unter Berücksichtigung der Wichtigkeit, ein System des Eigentums zu etablieren, das es ermöglicht, die PFs der Natur in die Hände des gesamten Planeten und nicht des Kapitals zu legen (Soto 2000)¹³⁴. Im Gegensatz zu den PF der Arbeit und des Kapitals, die ihre Definition auf der Grundlage der klassischen Kriterien beibehalten, bei denen es notwendig ist, dass es eine Zwangsgewalt von Staaten oder Individuen gegeben hat (Acemoglu & Robinson 2023)¹³⁵, sind der Raum, die träge Materie und die Lebewesen differenzielle Elemente in Bezug auf die klassische Analyse, deren Renten ^{entwickelt werden} ^{müssen}¹³⁶.

¹³³ (Benegas Lynch 2015) "Freiheit ist gegenseitiger Respekt", S.10

¹³⁴ Kap. VI, S. 236

¹³⁵ Kap. XII, S. 408

¹³⁶ Siehe die aktuelle Betrachtung des Eigentums an Produktionsfaktoren in (Rothbard 1962), S. 559: "Ein Unterschied zwischen

Alejandro Segura de la Cal

Löhne und Bodenrenten besteht also darin, dass letztere kapitalisiert und in Zinserträge umgewandelt werden, während erstere dies nicht tun. '

5.5.1. Eigentum am Raum

Der Raum ist für die Verwirklichung jeder menschlichen Tätigkeit notwendig. Er erfordert die Festlegung von Eigentumsrechten, die der wirtschaftlichen Tätigkeit auf ihm vorausgehen, was die vorübergehende Abtretung von sozialen Rechten an Einzelpersonen zum Zwecke seiner Nutzung impliziert¹³⁷. Diese zeitweilige Abtretung von Rechten kann unter einer Gegenleistung des Interessenten an die Gesellschaft erfolgen, die zugunsten desjenigen, der den größten Nutzen aus dem Raum ziehen kann, von jeder anderen Tätigkeit in diesem Raum ausgeschlossen wird. Dies bedeutet, dass jede Fläche einem Versteigerungsverfahren unterworfen wird, um die Person zu ermitteln, die bereit ist, sie auf dem Markt am gewinnbringendsten zu nutzen, wodurch wiederum die größtmöglichen Einnahmen für die Gesellschaft erzielt werden können. In dieser Situation ist es der Markt, der dem Raum kontinuierlich einen Wert zuweist, was zu einem Raum führt, der aus Gründen wie hohem Verkehrsaufkommen oder Kaufverhalten der Bürger stark nachgefragt ist.

Unter diesen Bedingungen ist es der Markt, der die Preise aller verfügbaren Räume nach den Kriterien von Angebot und Nachfrage bestimmt, es ist ein Recht, das auf einer vertraglichen Vereinbarung beruht, einen Raum an die Gesellschaft zu vermieten, mit dem Ziel, ihn wirtschaftlich zu nutzen, ein Mietvertrag, der die wirtschaftlichen und zeitlichen Bedingungen von Anfang an festlegt und der zur Rückgabe des Raums unter den gleichen Bedingungen verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Beginns der Rechte bestanden.

Diese Situation führt zu einer Reihe von Problemen, für die der Markt Lösungen anbieten muss, vor allem:

- Investitionen in Anlagevermögen über die Fläche
- Die Zeitlichkeit des Rechts
- Eigentum an den Mieten

Was das Problem der Rauminvestitionen anbelangt, so ist diese Investition, die als wirtschaftliche Nutzung verstanden wird, mit einem Prozess der vorübergehenden Amortisation verbunden, der das Problem auf diese wirtschaftliche Dimension verlagert. Solange die Bürger vorübergehend eine Unterkunft anmieten müssen, wird der Markt die Mittel finden, um rechtzeitig ein rentables Angebot an solchen Unterkünften zu schaffen, so wie eine Investition in eine landwirtschaftliche Plantage unter Berücksichtigung der mit der Verfügbarkeit des Bodens und der im Laufe der Zeit getätigten Investition verbundenen Kosten getätigt werden könnte, Kosten, die nach den Gesetzen des Marktes in der Preisbildung weitergegeben werden.

¹³⁷ Man kann die Unzufriedenheit mit dem aktuellen Modell des kapitalisierten Bodens sehen, das mit dem neoklassischen Wirtschaftsmodell verbunden ist, wie von (Czyżewski & Matuszczak 2016) angegeben. In diesem Fall basiert der Vorschlag auf der Betrachtung des FP-Raums, ohne Bewertung der Beteiligung von Subventionen, die das natürliche Gleichgewicht des Marktes unter effizienten Bedingungen verändern.

Ziel ist es, die Marktsituation und die Lebensfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe zu verbessern, um ein neues Marktgleichgewicht zu erreichen.

Abteilung	Gruppe	Maximaler Zeitraum
Landwirtschaft, Viehzucht und Fischerei	Obstbäume, Zitrusfrüchte und Weinberge	50
	Olivenhain	100
Energie und Wasser	Kaianlagen sowie Be- und Entladeeinrichtungen	50
	Ausschließlich für Deponien genutzte Flächen	
Extraktion, Verarbeitung von nichtenergetische Mineralien und Nebenprodukte der chemischen Industrie	Hydraulik-, Pump- und Kombikraftwerke	
	Weinkellereien und Weinkeller	
Handel, Hotels und Restaurants. Reparaturen	Verkauf von Benzin und Schmierstoffen an Tankstellen	
	Dienstleistung: Unterirdische Tanks	
Verkehr und Kommunikation	Schienenoberflächenverkehr: Tunnel und Nivellierung	100
	Unterirdischer Schienenverkehr: Bauwerke Zivilisten	100
	Betrieb von Autobahnen, Straßen, Brücken und Tunneln Maut	100
Gemeinsame Elemente	Sonstige Bauarbeiten	100

Tabelle 17: Zusammenstellung der langfristigen Abschreibungszeiträume auf der Grundlage der Daten im Anhang zur Tabelle der Abschreibungskoeffizienten des Königlichen Dekrets 1777/2004 vom 30. Juli zur Verabschiedung der Körperschaftssteuerverordnung. Quelle: Von den Autoren auf der Grundlage des RD erstellt.

Was das Zeitproblem betrifft, so geht es darum, die Amortisationsdauer der in den Raum getätigten Investitionen zu bestimmen. So kann die Lieferung von Rechten an einer Fläche, auf der eine komplexe Infrastruktur errichtet wird, einen längeren Amortisationszeitraum erfordern, während im Falle eines Industriegebäudes Bruchteile dieses Zeitraums erforderlich sein können. Durch den Abschreibungsprozess wird die Rentabilität der Flächen sinnvoll gestaltet, wobei die Kombination von Höchstmieten mit Mindestlaufzeiten den größten Wert für das Unternehmen darstellt, das die Flächen, deren Rechte erschöpft sind, zu aktualisierten Bedingungen wieder auf den Markt bringen kann. Als Richtwert können die Abschreibungstabellen für derzeit in Spanien genutzte Wirtschaftsgüter herangezogen werden, wie sie im Königlichen Erlass 1777/2004 vom 30. Juli zur Verabschiedung

Alejandro Segura de la Cal

der Körperschaftssteuerordnung festgelegt sind, der eine Tabelle mit repräsentativen Werten enthält mit

längere Laufzeiten für verschiedene Gruppen in Tabelle 17. Für den Betrieb von Infrastrukturen, Bauwerken oder landwirtschaftlichen Anpflanzungen wie Olivenhainen werden Laufzeiten von maximal 100 Jahren angegeben, was eine jährliche Abschreibung von 1 % des Wertes des Rechts an der erworbenen Fläche bedeuten würde.

Im Rahmen der oben genannten Aufteilung der Rechte ist es der Markt in seinem effizienten Zustand, der die maximale Raummiete zuweist und somit den Produktionsfaktor zuteilt.

Nach diesen Überlegungen bleibt die Frage nach dem Eigentum an den erwirtschafteten Erträgen, die als soziales Gut vor dem menschlichen Handeln der Gesellschaft gehören und an diese übergeben werden sollten. Diese Frage würde den Rahmen dieses Papiers sprengen und erfordert eine Unterscheidung zwischen verschiedenen Aspekten, darunter die folgenden:

- **Räumlich:** Die Miete des Raumes ist repräsentativ für die Gemeinschaft, die sich um den Raum herum befindet und die Quelle des Wertes des Raumes ist, oder sie gehört allen Bürgern des Landes als Ganzes.
- **Verteilung:** Der erzeugte Gesamtbetrag muss aliquot an alle Bürgerinnen und Bürger verteilt werden, oder er muss, da er das Ergebnis einer Gemeinschaftsaktion ist, für Gemeinschaftszwecke verwendet werden. Es ist zu beachten, dass die Gemeinschaft den räumlichen Bedingungen des vorherigen Punktes unterliegt.
- **Verwaltung:** Falls sie für gemeinschaftliche Zwecke bestimmt sind, welcher Aspekt legitimiert die Bürger, die für die Verwaltung der Einnahmen der Gesellschaft verantwortlich sind.

In diesem Abschnitt sollte die breite Palette von Möglichkeiten für künftige Untersuchungen hervorgehoben werden, unter anderem Anreize für Investitionen mit schneller Amortisation zum Nachteil anderer, die mehr Zeit benötigen, Aspekte wie die Abnahme der Rentabilität der Instandhaltung mit der Verkürzung der Laufzeit der Rechte, die Bedingungen für die Verbesserung des Raums auf der Grundlage von Investitionen in Vermögenswerte, deren Lebensdauer größer ist als die Amortisationszeiträume, oder die Vorkaufsrechte auf Räume, deren Abtretung endet, damit die bestehende Wirtschaftstätigkeit zu den aktualisierten Marktpreisen aufrechterhalten werden kann.

5.5.2. Eigenschaft der inerten Materie

Bei der inerten Materie handelt es sich anders als beim Raum nicht um eine

Übertragung des Eigentumsrechts an der Nutzung, sondern um eine Überlassung dieses Produktionsfaktors auf unbestimmte Zeit, d. h. um eine Kapitalisierung des Produktionsfaktors, der im Moment der Überlassung Teil des Kapitals desjenigen wird, der ihn besitzt und ihn zu jedem beliebigen Zweck nutzen kann. Ein unbestimmter Verkauf, der sich wie ein Element der Marktschaffung verhält, was bedeutet, dass im

Sobald die Gesellschaft akzeptiert, dass dieses gemeinsame Gut dem Markt zur Verfügung gestellt wird, erweitert der Markt die Menge der Güter, auf die er einwirkt.

Als Quelle der Marktbildung bestimmt das Volumen der Inertstoffe in ihren verschiedenen Formen sowohl die Größe des Marktes als auch das Einkommen der Gesellschaft. Der Markt unterliegt den Entscheidungen der Gesellschaft über die Menge der Inertstoffe, die aufgenommen werden sollen. Diese Entscheidungen haben Auswirkungen in verschiedene Richtungen:

- Erstens bei der Generierung von Marktpreisen, die beispielsweise zu einem erwarteten Preisanstieg bei eingeschränktem Angebot oder umgekehrt zu einem Preisrückgang im Falle einer verstärkten Einführung von Inertstoffen führen.
- Zweitens in Form des gesellschaftlichen Einkommens, bei dem die maximale Höhe des Einkommens auf der Grundlage der verfügbaren Angebots- und Nachfragebedingungen geschätzt werden kann.
- Und drittens beinhaltet sie ein Kriterium der Nachhaltigkeit des Ökosystems, in dem der Mensch lebt, indem er auf die Quelle einwirkt, ein Aspekt, der im Abschnitt "Nachhaltigkeit der Produktionsfaktoren" behandelt wird.

Unter diesen drei Kriterien werden die Preisbildung und die Schaffung von Sozialeinkommen der Nachhaltigkeit des Ökosystems untergeordnet. Eine Nachhaltigkeit, die unter ausschließlich wirtschaftlichen Gesichtspunkten analysiert wird, ermöglicht die Verfügbarkeit der verschiedenen Formen von Inertstoffen bei der Schaffung zukünftiger Märkte.

5.5.3. Eigentum der lebenden Dinge

Die Frage der Einführung von Lebewesen in den Markt hat Ähnlichkeiten mit dem, was für die träge Materie gesagt wurde; wenn Eigentumsrechte an bestimmte Personen übergeben werden, werden sie als Kapitalgüter für ihre Besitzer gleichgestellt, Güter werden ein Marktverhalten auf der Suche nach ihrer Rentabilität unter Anwendung anderer PF entwickeln. Dieses Streben nach Rentabilität bezieht sich hier nicht auf die angemessene Versorgung der Lebewesen, sondern auf die Auswirkungen, die die Rentabilität der Faktoren auf sie hat.

Dies kann hier als die Behandlung eines landwirtschaftlichen Elements wie eines Obstbaums oder eines Tieres in der Viehzucht betrachtet werden. Es handelt sich um Lebewesen, denen eine Reihe von PF gewidmet ist, mit dem Ziel, Rentabilität zu erzielen, so dass vom Markt erwartet wird, dass er sie mit Nahrung versorgt, ihnen einen Raum bietet, auf dem sie ihre Existenz entwickeln können, ihnen die komplexen Elemente, die für ihr Wachstum notwendig sind, das Kapital in Form von Maschinen,

die ihre Produktivität steigern, oder Infrastrukturen und Gebäude, die

auch ihre Lebensbedingungen beeinflussen. Der Markt wird solche PF nur anbieten, wenn er vom Lebewesen eine Miete erhält, die seine Nutzung abdeckt. Fehlt eine solche Einkommenserwartung, würde man größere Schwierigkeiten beim Transport der benötigten Güter, weniger Zeitaufwand oder weniger Schutz vor Angriffen von außen auf das Lebewesen erwarten.

In diesem Sinne handelt es sich angesichts einer gegenwärtigen Situation, in der Pflanzen und Tiere, deren Erhaltung als PF für die Gesellschaft profitabel ist, bereits Gegenstand von Eigentumsrechten sind, meist um bereits kapitalisierte Faktoren. Im Gegensatz zu dieser Situation zeichnet sich die Rolle der Ozeane dadurch aus, dass sich das Leben in ihnen unter Bedingungen entwickelt, die eher der Freiheit und relativen Unabhängigkeit von der Wirtschaft entsprechen. Die Ausbeutung der Meere könnte also als Aneignung eines Tieres verstanden werden, das unter der Verantwortung der Gesellschaft steht, zugunsten der Eigentumsrechte seines Entführers, wobei die aus diesen Rechten abgeleiteten Renten an die Gesellschaft als Ganzes weitergegeben werden. Auch hier gelten für die Verteilung der Pacht die gleichen Grundsätze wie in den vorangegangenen Fällen.

5.6. Die Kapitalisierung der Natur

Nach den obigen Überlegungen sind weder die leblose Materie noch die Lebewesen direkt Teil des Wirtschaftssystems des Menschen, sondern sie sind Teil einer Aneignungsentscheidung über die Natur. Eine Entscheidung, die insofern notwendig ist, als der Mensch sowohl existieren als auch seine Bedürfnisse decken muss. Jedes Gut, das im Wirtschaftssystem getauscht wird, besteht aus Materialien der Erde. Genauso wie jede Dienstleistung in einem konkreten Raum erbracht wird, der von verschiedenen Formen von Materie und Lebewesen umgeben ist.

Inerte Materie und Lebewesen müssen durch menschliches Handeln in das Wirtschaftssystem gelangen. Natürliche Güter in Form von inerter Materie und Lebewesen werden der Natur entnommen, um als direkte oder intermediäre Konsumgüter konsumiert zu werden, oder um durch die Schaffung von Kapitalstock zur menschlichen Entwicklung beizutragen. Die Notwendigkeit, dass beide PF Teil des Wirtschaftssystems sind, erfordert das Vorhandensein eines Marktschaffungsmechanismus, der das Eigentum an die juristische Person überträgt, die den Prozess der wirtschaftlichen Verwertung der PF in Gang setzen kann. Dieser Mechanismus verwandelt die PF in ein Kapitalgut. Auf diese Weise kann der Kapitalstock in Form von Gütern aus der Natur als kapitalisierte Natur betrachtet werden: Natur, die verschiedene Umwandlungen durchlaufen hat, bis sie eine aktuelle Form erreicht, die im Laufe der Zeit wiederholt für wirtschaftliche Zwecke genutzt werden kann.

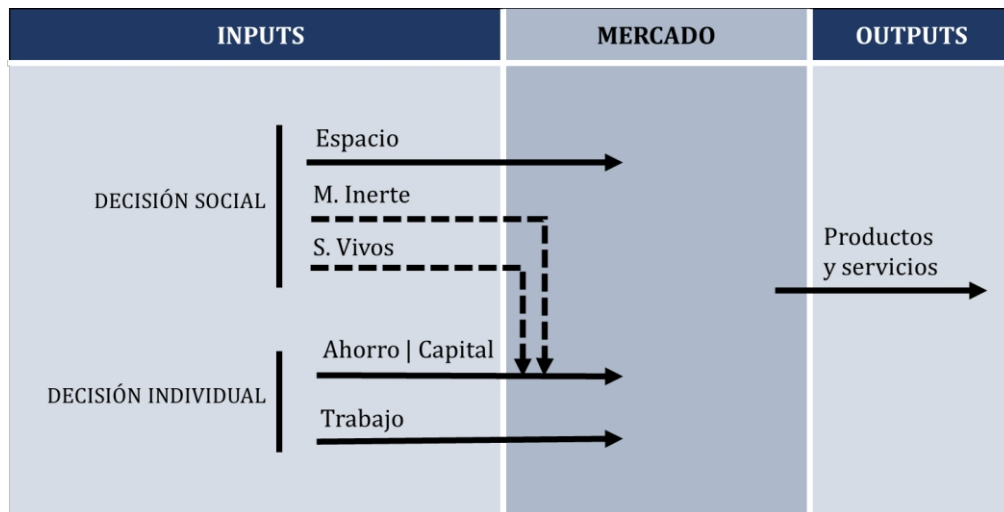


Abbildung 40: Darstellung der Produktionsfaktoren in Form von Vorleistungen, die zur Erzeugung von Produkten und Dienstleistungen auf den Markt gebracht werden. Quelle: eigene Ausarbeitung.

Die Überlegung der Marktschaffung unterscheidet sich von anderen Überlegungen zur Verringerung externer Effekte (Pearce 2004); sie geht nicht von der Vision eines neuen Marktes aus, sondern von der Vorstellung des Beitrags bestimmter Mengen natürlicher PF zum globalen Markt. Beispiele für die Schaffung von Märkten sind die Gewinnung und Vermarktung von Mineralien zur Energiegewinnung oder der Fang von Meerestieren zur Nahrungsgewinnung. In beiden Fällen wird der Natur ein Gut entnommen, dessen Existenz unabhängig von menschlichem Handeln ist und das zu einem neuen Produktionsfaktor als Vermögenswert seines Besitzers wird. Abbildung 40 veranschaulicht die Entstehung des Marktes in der Rolle der trägen Materie und der mit einer gestrichelten Linie dargestellten Lebewesen im Prozess der Kapitalisierung. Der Markt ist also auf der Grundlage des Inputs verschiedener PF in Form von *Inputs* organisiert, die durch die Entscheidungen der Individuen auf dem Markt die entsprechenden *Outputs* in Form von Produkten und Dienstleistungen für den Konsum und das Sparen ermöglichen.

5.7. Schlussfolgerungen

Wir leben in einer Welt, in der die Wirtschaft von einer Kombination aus zwei PF abhängt: Arbeit und Kapital. Die Wirtschaftswissenschaft geht von der Existenz von drei PF aus: Boden, Arbeit und Kapital. Und in der die entwickelte Studie die Existenz von fünf PF mit unterschiedlichen Eigenschaften vorschlägt: Raum, träge Materie, lebende Dinge, Arbeit und Kapital, wie in Tabelle 18 dargestellt.

Die wirtschaftliche Entwicklung in einer Zwei-Faktoren-Welt ermöglicht den unbestimmten Besitz von Elementen, die dem menschlichen Handeln vorausgehen,

und schränkt die Beziehung des Menschen zur Umwelt ein.

Umwelt. Auf diese Weise kann ein großer Teil der Gesellschaft einen begrenzten Zugang zu Landflächen haben und gleichzeitig den Verbrauch der natürlichen Ressourcen beobachten, ohne dafür eine Entschädigung zu erhalten. Im Gegensatz zum Zwei-Faktoren-Konzept ermöglicht das vorgeschlagene Modell, dass die Wirtschaft auf einer Beziehung zwischen Mensch und Umwelt basiert, die Arbeit und Investitionen anerkennt und gleichzeitig den Zugang aller Menschen zum RP vor dem menschlichen Handeln respektiert. Das Modell beruht im Wesentlichen auf der Versteigerung von Rechten an der PF der Natur, einschließlich Konzepten, die für das Funktionieren von Märkten grundlegend sind, wie die Kapitalisierung der Natur oder die Schaffung eines Marktes für inerte Materie.

Schließlich wird an der Trennung von juristischen Personen und dem Begriff der Gesellschaft gearbeitet, wobei Staaten und andere Institutionen juristische Personen sind, die die Ressourcen der Wirtschaft nutzen.

	Weltraum	Inerte Materie	Lebewesen	Arbeit	Kapital
Herkunft	Lagerbestand Natur	Lagerbestand Natur	Lagerbestand Natur	Seres Flow Menschen	Lager Seres Menschen
Eigentum (Wirtschaft)	Gesellschaft	Gesellschaft	Gesellschaft	Natürliche Person	Person (juristisch)
Ergebnis des menschlichen Handelns	NO	NO	NO	YES	YES
Kapitalisierbar	NO	YES	YES	NO	YES
Lebendiges Wesen	NO	NO	YES	YES	JA/NEIN
Einnahmen	Anmietung von Raum	Kapitalisierung Inerte Materie	Großschreibung Lebewesen	Arbeitsei nkomm en	Einkommen aus Kapital

Tabelle 18: Berufsbildungsangebot in der Wirtschaft . Quelle: eigene Ausarbeitung

Absichtlich leere Seite

6. DIE PRODUKTIONSFUNKTION

Die Produktionsfaktoren (FP) der Wirtschaft können unter einer Gleichung zusammengefasst werden, die als Produktionsfunktion bezeichnet wird.¹³⁸ Es handelt sich dabei um eine algebraische Formulierung, die sowohl für aggregierte Elemente verwendet wird, unter denen die klassischen FP der Wirtschaft in Form von Boden, Arbeit und Kapital hervorstechen, als auch für mikroökonomische Analysen, die die *Inputs* bestimmter Unternehmen auf der Suche nach ihrer produktiven Effizienz in Beziehung setzen. Die Produktionsfunktion wurde erstmals von (Wicksteed 1894) vorgeschlagen und besagt Folgendes:

"Ihre mathematische Form zwingt uns ihre Bestimmtheit und ihre Kühnheit auf, macht uns bewusst, was wir tun, wenn wir sie annehmen, und lässt uns deshalb innehalten." ¹³⁹

Die Produktionsfunktion ist zu einem grundlegenden Instrument für die Erklärung der Grundlagen der Wirtschaft und der Beziehungen zwischen ihnen geworden. Sie ermöglicht es, das mit jedem Faktor verbundene Entgelt zu trennen, indem der individuelle Beitrag jedes Faktors ermittelt wird. Es handelt sich um eine Formulierung, die mit den neoklassischen Wirtschaftsmodellen verbunden ist und zur mathematischen Entwicklung der Wissenschaft beiträgt, indem sie Elemente wie die Gesamt- und die Grenzproduktivität der Faktoren entwickelt. Vom mikroökonomischen Ansatz aus wurde sie zu einer Quelle für die Entwicklung der Theorie des Angebots der Produzenten, da sie

¹³⁸ Alle Produktionsfunktionen werden in der Form wiedergegeben, in der sie von den jeweiligen Autoren verfasst wurden, wobei ihre Formulierung beibehalten und die Bedeutung der einzelnen Elemente angegeben wird.

¹³⁹ Vorbemerkung, S. 3: "Die mathematische Form zwingt uns ihre Definition und Klarheit auf, lässt uns erkennen, was wir tun, indem wir sie annehmen, und regt uns daher zum Nachdenken an".

Dies ist die notwendige Grundlage für die Berechnung der Kostenfunktion und ermöglicht es, die Mengen der verschiedenen Faktoren im Rahmen der unternehmerischen Entscheidungen zu optimieren.

Nach dem makroökonomischen Ansatz fügt die Produktionsfunktion den technischen Aspekten andere Fragen von großer Bedeutung hinzu, wie z. B. Bildungsfragen, denen zufolge Studenten der Wirtschaftswissenschaften die Funktion als grundlegendes Instrument in ihrer akademischen Ausbildung verwenden, sowie moralische Aspekte bei der Beteiligung öffentlicher Einrichtungen an der Optimierung der Produktion zur Erreichung sozialer Ziele. Diese Aspekte führen dazu, dass die Definition der Produktionsfunktion auf der höchsten Aggregationsebene der PF als sehr relevant für die Analyse der vorliegenden Arbeit angesehen wird.

6.1. Einführung

Im Gegensatz zum klassischen Modell von Land, Arbeit und Kapital basiert die heutige Wirtschaft auf dem Einsatz von nur zwei PF, nämlich Arbeit und Kapital (Gaffney 2004). Beide stehen in einer Wechselbeziehung zueinander, um die Waren und Dienstleistungen zu gestalten, die mit einem mehr oder weniger großen Anteil von jedem von ihnen produziert werden. Auf diese Weise kann es Waren/Dienstleistungen geben, die sehr arbeitsintensiv sind, wie z. B. die Beratung oder die Entwicklung von Computern, oder andere, die sehr kapitalintensiv sind, wie z. B. Computerserverunternehmen oder der Seetransport von Waren. Das Kapital, das als investierte Ersparnisse verstanden wird, funktioniert als kumulativer Produktionsfaktor, bei dem neue Investitionen auf den in früheren Perioden getätigten Investitionen aufbauen, so dass ein immer größerer Kapitalstock zur Verfügung steht.¹⁴⁰ Es ist dieses akkumulierte Kapital, das eine Steigerung der Produktivität¹⁴¹ der Arbeit ermöglicht, um eine höhere Produktion und damit eine bessere Befriedigung der Bedürfnisse der Bürger zu erreichen.

Diese Grundlage des aktuellen ökonomischen Denkens deckt sich mit dem, was in den Lehrbüchern der Wirtschaftswissenschaften sowohl auf der Einführungsebene als auch auf der fortgeschrittenen Ebene vorhanden ist, unabhängig davon, ob sie eine allgemeine Vision haben oder spezifischen Studien gewidmet sind. Es handelt sich um Lehrbücher, die auf der Bildungsebene verwendet werden und die die Grundlage des wirtschaftlichen Denkens bilden, wobei das von Samuelson 1948 erstmals veröffentlichte Buch (Samuelson & Nordhaus 2009), in dem die Produktionsfunktion in der Form erscheint, als Referenzdokument herangezogen werden kann:

$$Q = AF(K, L, R) \quad 142$$

¹⁴⁰ Bei der Erklärung wird davon ausgegangen, dass die Investitionen höher sind als die Abschreibungen und sich der Bestand daher in einem wachsenden Zustand befindet, eine Annahme, die unter der Erwartung einer zunehmend komplexen Wirtschaft getroffen wird.

¹⁴¹ Für den Fall Spaniens siehe (Coscolluela Martínez 2010).

¹⁴² Kap. XXV, S.503

Dabei ist (Q) der *Output*, (A) die Technologie, (K) das Kapital, (L) die Arbeit und (R) die natürlichen Ressourcen.

Im Gegensatz zu der Bedeutung, die der Rolle des Bodens in der Wirtschaft beigemessen wurde (Malthus 1970), ermöglichten es die technologische Entwicklung und das Wachstum des Kapitals, den begrenzenden Faktor Boden zu vermeiden. Aus dieser Annahme entstanden die neoklassischen Formulierungen der Produktionsfunktion, in denen die beiden verwendeten PFs Arbeit und Kapital sind, so dass die Funktion die folgende Form hat:

$$Q = F(K, L) \quad 143$$

(Solow 1956) verwendete die neoklassische Produktionsfunktion in seinem "Beitrag zur Theorie des Wirtschaftswachstums", in der die:

"Die technologischen Möglichkeiten werden durch eine Produktionsfunktion dargestellt

$$Y = F(K, L) \quad 144$$

Diese Formulierung wurde in der Lehre der Wirtschaftswissenschaften beibehalten, in der Lehre der Makroökonomie gibt es eine verallgemeinerte Verwendung von aggregierten Produktionsfunktionen, die die PFs der entsprechenden Dimension verwenden, d.h. auf ihrem maximalen Aggregationsniveau, wobei diese Funktionen als diejenigen betrachtet werden, die der allgemeinen Studie der Wirtschaftswissenschaften entsprechen, nicht der Studie, die auf neoklassischen Denkrichtungen basiert (Georgescu-Roegen 1970).

Mochóns (Mochón 2009) Handbuch "Introduction to Macroeconomics" wird im ersten Kapitel die Produktionsfunktion verwendet:

$$y = f(L, K) \quad 145$$

Die Gesamtproduktion ist eine Funktion der Arbeit (L) bzw. des Kapitals (K), eine Funktion, die mit den Erwartungen der zuvor analysierten Wirtschaftsliteratur übereinstimmt.

Die (Abel & Bernanke 2001) "Makroökonomie" verwendet die Funktion:

$$Y = A F(K, N) \quad 146$$

In diesem Fall hängt die Gesamtproduktion von der Produktivität (A) als Funktion des Kapitals (K) und der Zahl der Arbeitskräfte (N) ab, einer Funktion, die in ihren Grundzügen ähnlich ist, bei der jedoch eine Konstante verwendet wird, die mit der zum Zeitpunkt des Einsatzes vorhandenen Technologie zusammenhängt, um der erwarteten Steigerung der Faktorproduktivität Rechnung zu tragen.

¹⁴³ Kap. XXV, S.508

¹⁴⁴ Trad. Lib. trad. Autor: "Die technischen Möglichkeiten werden durch die Produktionsfunktion $Y = F(K, L)$ dargestellt".

¹⁴⁵ Kap. I, S. 6

¹⁴⁶ Kap. III, S. 71

Drittens wird im Handbuch von (Bajo & Monés 2000) "*Curso de Macroeconomía*" die Produktionsfunktion wie folgt angegeben:

$$Y=Y(N, K) \quad 147$$

Mit dem Einkommen als Funktion des Faktors Arbeit (N) und des Faktors Kapital (K), nach dem gleichen Muster wie oben.

Oder schließlich in "Advanced Macroeconomics" (Romer 2006), das in Kapitel I mit dem Wachstumsmodell von Solow beginnt, in dem die Produktionsfunktion angegeben ist:

$$Y(t) = F(K(t), A(t)L(t)) \quad 148$$

Dies bedeutet, dass für einen bestimmten Zeitraum (t) die Produktion eine Funktion von Kapital (K), Arbeit (L) und Technologie (A) ist. Wie man sieht, werden in allen vier Makroökonomie-Lehrbüchern die gleichen Grundlagen verwendet, mit Unterschieden bei der Berücksichtigung von Elementen wie Technologie oder Zeit.

In mikroökonomischen Lehrbüchern werden die Produktionsfunktionen auf der Grundlage disaggregierter PF entwickelt, wie z. B. bestimmte Rohstoffe, Energieverbrauch, Maschineneinsatz oder Arbeitszeit, was die Berücksichtigung von Boden, Arbeit und Kapital als aggregierte PF nicht ausschließt. Diese Situation führt zu einer Aufzählung der klassischen PF, um anschließend die Produktionsfunktion in mikroökonomischer Hinsicht zu formulieren, ohne diese Faktoren zu identifizieren.

Die "Preistheorie" von Friedman (Friedman 1972) zeigt eine individuelle Produktionsfunktion:

$$x_i = f_i(a, b, c, \dots) \quad 149$$

In dem jedes Individuum (i) verschiedene Mengen von PFs, genannt (a), (b), (c)..., verwendet, um ein Produkt (x) zu erhalten. Wie im vorangegangenen Kapitel erwähnt, untersucht Milton Friedman in demselben Buch die PFs, indem er die drei klassischen PFs auf die beiden reduziert, die er für die heutige ^{Wirtschaft hält}150.

Das Handbuch "*Principles of Microeconomics*" (Bort 2010) spricht in seinem Kapitel II über "Wirtschaftsgüter und Produktionsfaktoren" von Boden und Arbeit als primäre Produktionsfaktoren sowie von Kapital als "produziertem Produktionsfaktor". Im Anschluss daran formuliert er die Produktionsfunktion:

$$x = f(v_1, v_2, v_3, \dots, v_n) \quad 151$$

¹⁴⁷ Kap. III, S. 60

¹⁴⁸ Kap. I, S. 10

¹⁴⁹ Kap. V, S. 122

¹⁵⁰ Kap. 11, S. 246

Im (Varían 2010) Handbuch "Intermediate Microeconomics" wird in Kapitel XVIII auch erwähnt, dass die Berufsbildung:

"werden häufig in grobe Kategorien eingeteilt: Boden, Arbeit, Kapital und Rohstoffe" ¹⁵²

Die Struktur der traditionellen Drei-Faktoren-Analyse wird beibehalten, aber die Rohstoffe werden hinzugefügt, ein natürliches Element in einer mikroökonomischen Analyse aufgrund ihres großen Einflusses auf den betrieblichen Produktionsprozess in seiner disaggregierten Konzeption. Es wird eine Produktionsfunktion in der folgenden Form vorgeschlagen:

$$y = f(x)$$

$$y = f(x_1, x_2)$$

Dabei werden die PFs als (x) und die endgültige Ausgabe als (y) dargestellt.

In (Morales & Núñez 2022) wird nach der Auflistung der klassischen PFs dieselbe Formulierung mit unterschiedlichen Bezeichnungen der Inputs (v) und Outputs (x) verwendet, die die Produktionsfunktion darstellen:

$$x = f(v_1, v_2, \dots, v_n) \quad 153$$

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die drei traditionellen PFs, die in den Lehrbüchern der Wirtschaftswissenschaften definiert werden, bei ihrer mathematischen Formulierung auf eine einfachere aggregierte Faktorproduktionsfunktion (Gaffney 2008) reduziert werden, in der im Allgemeinen nur die beiden genannten Faktoren Arbeit (L) und Kapital (K) zur Verfügung stehen, wobei der Produktionsfaktor Boden, der implizit mit einer Form von Kapital verbunden ist, nicht berücksichtigt wird:

$$x = f(L, K)$$

Es handelt sich um eine Funktion, die der von Solow (1956) verwendeten Funktion ähnelt, bei der nur die Faktoren berücksichtigt werden, die Erträge erzielen, was bedeutet, dass nur die Erträge aus Arbeit und eingesetztem Kapital berücksichtigt werden. Da hier davon ausgegangen wird, dass technische Änderungen keine "Rendite auf technische Änderungen", sondern eine Erhöhung der Rendite auf das jeweilige Kapital oder die Arbeit bieten, werden sie bei dieser Untersuchung der Produktionsfunktion nicht berücksichtigt. Es sei darauf hingewiesen, dass das Kapitalelement alles umfasst, was nicht als Arbeit im Sinne von (Friedman 1972) betrachtet wird. Es handelt sich auch um eine Unterteilung, die derjenigen nach den vorherrschenden finanziellen Kriterien entspricht, bei der es im Allgemeinen zwei PF gibt: Arbeit als Faktor des individuellen Eigentums, der in der Gewinn- und Verlustrechnung als

¹⁵² Kap. XVIII, S. 347

¹⁵³ Teil I, Kap. III, S. 58

Das Kapital, das in den Aktiva des Unternehmens als alles erscheint, was besessen werden kann. Sobald ein Produktionsfaktor gegen eine wirtschaftliche Gegenleistung auf unbestimmte Zeit erworben werden kann, wird er zu einem Kapitalvermögen. Er wird zu einer laufenden Investition mit dem Ziel, künftige Erträge zu erzielen.

Die Arbeit als Frucht menschlicher Anstrengung wird zum Produktionsfaktor, der nach den derzeitigen wirtschaftlichen Kriterien nicht besitzbar ist; der Besitz der Arbeit wäre mit dem Besitz der Person unter Bedingungen verbunden, die denen der Sklaverei gleichzusetzen wären.

Neben diesen Produktionsfunktionen gibt es noch andere mit besonderen Formulierungen, wie die von Marshall entwickelte, von Whitaker veröffentlichte und von (Mishra 2007) referenzierte Funktion in Form von:

$$P = f(L, E, C, A, F) \quad 154$$

Dabei ist die Produktion (P) eine Funktion von Arbeit (L), Effizienz (E), Kapital (C), Technologie (A) und Bodenfruchtbarkeit (F). Es handelt sich um eine Kombination von Elementen mit unterschiedlichen Eigenschaften, wobei Effizienz, Technologie und Bodenfruchtbarkeit nicht als PF, sondern als Multiplikatoren wirken, deren Beitrag anschließend in den formulierten PF selbst erfasst wurde. Die Technologie ist das einzige Element, das in die verschiedenen Produktionsfunktionen einbezogen wird.

Oder, wenn man die Analyse von (Wicksteed 1894) aufgreift, die die Funktion verwendet:

$$P = \Psi(L, C) \quad 155$$

Demnach ist das resultierende Produkt (P) eine Funktion des Bodens (L) und eines Faktors, der Kapital und Arbeit (C) miteinander verbindet, worauf es hinweist:

*"...und daher legt die Rendite der letzten Dosis den Satz fest, der Kapital plus Arbeit befriedigt, und die überschüssige oder "überschüssige" Rendite der früheren Stufen stellt den Betrag dar, den der Grundeigentümer als Pacht verlangen kann."*¹⁵⁶

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Produktionsfunktion der klassischen PF als Form der Darstellung der Wirtschaft verhaftet geblieben ist und ihre Formulierung auf eine Kombination von Arbeit und Kapital reduziert, wobei nach Robinson (1953) Land als Teil des Kapitals formuliert wurde:

¹⁵⁴ p.13

¹⁵⁵ S.24, verwendet Ψ als "Funktion von".

¹⁵⁶ S.14, Trad. Lib. Autor: "Der Ertrag der letzten Dosis legt also den Satz fest, der das Kapital plus die Arbeit befriedigt, der Überschuss oder der Überschuss des Ertrages zu den oben genannten Zuschlägen stellt den Betrag dar, den der Eigentümer des Bodens als Pacht verlangen kann".

"Die zu einem bestimmten Zeitpunkt existierenden Kapitalgüter sind alle zu diesem Zeitpunkt existierenden Güter. [...]. Das Merkmal, durch das die "Waren" spezifiziert werden, ist, dass sie einen Wert haben, d.h. eine Kaufkraft untereinander" ¹⁵⁷

Der Formulierung ging die Überlegung voraus, dass:

"Die Produktionsfunktion war ein mächtiges Instrument der Miserziehung." ¹⁵⁸

In Anbetracht der im vorigen Kapitel gegebenen Formulierung der PFs als Raum, träge Materie, Lebewesen, Arbeit und Kapital ist es notwendig, eine neue Produktionsfunktion zu formulieren, die sie einschließt, wobei eine mathematische Formulierung gesucht wird, die Einfachheit und Klarheit in Übereinstimmung mit Wicksteeds ursprünglichen Zielen bietet und gleichzeitig zu einer klaren Definition der Besonderheiten jeder PF beiträgt, die ihre positive Beziehung zur Bildung vereinfacht.

6.2. Reformulierung der Produktionsfunktion

Eine Produktionsfunktion, die ein komplexeres Modell darstellt als die zu Beginn verwendete vereinfachte Version von $x=f(L,K)$, die die Komplexität der Beziehungen zwischen den Produktionsfaktoren und die einzigartigen Eigenschaften jedes einzelnen von ihnen zeigt. Unter diesen Bedingungen passt die Behandlung der PFs, die dem menschlichen Handeln vorausgehen - Raum, träge Materie und Lebewesen - ursprünglich nicht in den Produktionsfaktor Kapital (K), während sie angesichts der im vorangegangenen Kapitel entwickelten Konzepte nicht in einem einzigen PF Erde zusammengefasst werden können.

Das Ergebnis ist ein Wirtschaftsmodell, das auf der Beziehung zwischen fünf PFs basiert: Raum, träge Materie, lebende Dinge, Arbeit und Kapital. Sie unterscheiden sich durch ihre einzigartigen Merkmale der Existenz, des Eigentums, der Möglichkeit der Akkumulation und der Entlohnung.

- **Raum, S (Space):** Raum, als ^{Fläche¹⁵⁹}, auf der wirtschaftliche Aktivitäten stattfinden. Ein Raum, der vor dem Menschen existierte und der für die Entwicklung des Lebens und damit der wirtschaftlichen Aktivitäten notwendig ist. Da er vorgängig ist, ist er nicht durch Arbeit oder Sparen entstanden, sondern prinzipiell unabhängig von der Tätigkeit des Menschen.

Autor: "Die zu einem bestimmten Zeitpunkt vorhandenen Investitionsgüter sind alle zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Güter. [...]. Das Merkmal, durch das die Waren spezifiziert werden, ist, dass sie einen Wert haben; die Kaufkraft der einen gegenüber der anderen".

¹⁵⁸ S.81, Trad. Lib. Autor: "Die Produktionsfunktion war ein mächtiges Instrument der Desedukation".

¹⁵⁹ Obwohl ein solcher Raum aufgrund seiner Abhängigkeit von der Erdoberfläche zunächst als Oberfläche postuliert wird, ist es notwendig, den Raum als Volumen zu betrachten, wenn man bedenkt, dass der Mensch in der Lage war, auf der Erdoberfläche zu bauen, unter ihr zu graben, zu tauchen, den Himmel zu befahren, den "Weltraum" und sogar die Oberfläche des Mondes zu erreichen. Sie steht auch unter der Erwartung, dass die Anhäufung von Errungenschaften zu neuen Planeten und von dort zu neuen Horizonten des Universums führen wird. Im Gegensatz zur Aneignung der Erde durch Einzelpersonen oder Institutionen, wie sie in (Pop 2000) beschrieben wird.

Im wirtschaftlichen Sinne wird der Raum als solcher betrachtet, unabhängig von der in ihm befindlichen Materie oder dem Leben. Da er der Wirtschaft vorgelagert, aber für sie notwendig ist, muss seine Beziehung zur wirtschaftlichen Tätigkeit der gesamten Wirtschaft zugute kommen, und das Entgelt für seine Nutzung muss daher der gesamten Wirtschaft zufließen.

- **Inerte Materie, M (*Inert Matter*):** Inerte Materie als Stoff mit Masse, der in einer bestimmten Form und unter bestimmten Bedingungen Raum einnimmt, wird hier als Inerte Materie in jeder Form betrachtet. Aus wirtschaftlicher Sicht könnte man darunter jedes Material verstehen, das aus dem Boden der Erde gewonnen wird. Als notwendiger Faktor für die vorgelagerte Wirtschaftstätigkeit müssen seine Verwendung und sein Ertrag der gesamten Wirtschaft und nicht Teilen davon zugute kommen.
- **Lebewesen:** die Gesamtheit der ^{Lebewesen}¹⁶¹, die den Planeten oder das Universum bevölkern und auf die intelligentes Leben Einfluss nehmen kann, und zwar bis zu dem Punkt, an dem es vom menschlichen Handeln in Form von Zucht, Aussaat, Anbau oder Ernährung abhängig wird. Leben, das sich in Abwesenheit wirtschaftlicher Aktivitäten entwickelt, das aber zu einem Produktionsfaktor werden kann, der völlig von der Wirtschaft abhängig ist, mit der Fähigkeit, es auf der Grundlage wirtschaftlicher Entscheidungen wachsen zu lassen oder zu eliminieren. Eine Natur, die also in zweifacher Hinsicht zu betrachten ist: als vorgängig und unabhängig vom menschlichen Handeln, aber als abhängig von menschlichen Entscheidungen für ihre Entwicklung in wirtschaftlicher Hinsicht.
- **Arbeit, L (*Labour*):** Arbeit als Ergebnis der von Menschen für wirtschaftliche Zwecke aufgewendeten Zeit, die zur Entwicklung der von der Gesellschaft nachgefragten Güter und Dienstleistungen beiträgt. Arbeit, bei der die Entscheidung über Dauer und Intensität von dem Menschen abhängt, der sie verrichtet und für die er/sie durch Lohn entlohnt wird.

¹⁶⁰ In diesem Zusammenhang und in Bezug auf den Raum als Landfläche ergeben sich verschiedene Überlegungen, die es notwendig machen, das Verhältnis zwischen Wirtschaft und Raum zu betrachten. Erstens, weil diese Landfläche in ständiger Entwicklung begriffen ist, so dass Flächen über dem Meeresspiegel auf der Grundlage von Fragen geschaffen oder zerstört werden können, die vom Menschen unabhängig sind. Zweitens wegen der Fähigkeit, zu bauen

und damit Flächen über und unter der Erdoberfläche zu schaffen.

¹⁶¹ Die Lebewesen werden weiter unterteilt in Pflanzen und Tiere, für die jeweils die Besonderheiten ihrer wirtschaftlichen Betrachtung in Betracht gezogen werden können. Bei den Pflanzen ist als Beispiel die Behandlung von Holz zu nennen, das zwar als lebendige Natur betrachtet wird, die mit dem Baum, zu dem es gehört, verbunden ist, aber auch als Material verwendet werden kann, sobald der Baum gefällt und für andere wirtschaftliche Tätigkeiten genutzt wird, was wiederum aufgrund seiner Reproduzierbarkeit Einschränkungen für seine Berücksichtigung als Material mit sich bringt.

- **Kapital, K (*Capital*):** Kapital als Ergebnis der Ersparnis der Gesellschaft, der Akkumulation anderer Produktionsfaktoren zur Schaffung von Produktionsgütern. Die Entscheidung, zu sparen und produktiv zu investieren, liegt bei jedem Menschen, und daher ist er es, der durch den Ertrag des Kapitals entlohnt wird, unabhängig davon, ob dieser Ertrag unter sicheren (Zins) oder unsicheren (Gewinn) Bedingungen entsteht.

Die oben erwähnten PFs formen eine Wirtschaft mit einer neuen, komplexeren Produktionsfunktion, die die Einzigartigkeit jedes einzelnen in Form von erfasst:

$$x = f(S, M, B, L, K) \text{ }^{162}$$

Eine Kombination von Faktoren, die den Beitrag jedes einzelnen identifiziert und seine angemessene Entlohnung in Form von Raummiete, Kapitalisierung von Inertmaterie und Kapitalisierung von Lebewesen sowie Arbeit (Gehalt) und Kapital (Gewinn/Zins) gegenüber Individuen ermöglicht. Gleichzeitig ermöglicht es die Untersuchung der besonderen Bedingungen in Form von Grenzen ihrer Existenz, des Erhaltungsbedarfs oder des Beitrags zur Stabilität des Ökosystems, wobei die Vorteile und Schäden, die in jedem Fall auftreten können, bewertet werden.

6.3. Schlussfolgerungen

Die Produktionsfunktion ist ein wertvolles Instrument für die Wirtschaftswissenschaften, da sie die Identifizierung der an jeder Analyse beteiligten Variablen ermöglicht. Aus makroökonomischer Sicht wurde die Produktionsfunktion traditionell als maximale Aggregation von PF in Form von Boden, Arbeit und Kapital verwendet. Angesichts der Ergebnisse des vorangegangenen Kapitels war es notwendig, eine Neuformulierung der Produktionsfunktion in Form der Produktionsfunktion vorzuschlagen:

$$x=f(S, M, B, B, L, K)$$

Diese Produktionsfunktion ermöglicht nicht nur die Identifizierung der PF aus Sicht der Wirtschaftstheorie, sondern trägt auch dazu bei, die Beziehung der verschiedenen PF zur aktuellen Wirtschaft zu visualisieren.

Wie in den folgenden Kapiteln erörtert wird, wirft die Formulierung der Produktionsfunktion Fragen zur Behandlung der einzelnen PF in der Unternehmensfinanzierung, zu ihren Auswirkungen

¹⁶² Im Gegensatz zu dem entwickelten Modell der fünf Produktionsfaktoren könnten wir die Existenz anderer Faktoren in Betracht ziehen, deren bewusste Teilnahme an der Wirtschaft das Ergebnis der menschlichen Entwicklung ist. In diesem

Sinne könnten wir die Bedingungen untersuchen, unter denen die Wissenschaft anderen Elementen wie dem elektromagnetischen Spektrum den Status eines Produktivfaktors zuerkennt. Und zwar in einer Weise, die nicht nur seine wirtschaftliche Nutzung strukturiert, sondern auch zu einer angemesseneren Untersuchung seiner Vergütung führt. Es geht also darum, herauszufinden, ob die Eigenschaften dieses Produktionsfaktors von den übrigen Faktoren unterschieden werden können, so dass seine individuelle Betrachtung und die angemessene Zuteilung seiner Renten erforderlich sind.

Die Frage der Nachhaltigkeit des Planeten, die Behandlung des Weltraums als Lebensraum für den Menschen oder die Beteiligung der Staaten an den Renten der einzelnen PF.

7. PRODUKTIONSFAKTOREN IN DER FINANCE

Die Untersuchung der PF, die durchgeführt wurde, ist mit der Analyse der Merkmale verbunden, auf denen sie beruhen, unter denen die Bedingungen des Eigentums und der Renten als differenzierende Elemente hervorstechen. Wie in der Produktionsfunktion gezeigt wurde, arbeitet die Wirtschaft gegenwärtig mit zwei PF, nämlich Arbeit und Kapital, wobei alle anderen Formen wirtschaftlicher Ressourcen als die Arbeit auf das Kapital reduziert wurden.

Die Existenz internationaler Rechnungslegungsstandards¹⁶³, denen sich die zwanzig größten Volkswirtschaften der Welt, die mehr als 80 % des weltweiten BIP repräsentieren, angeschlossen haben, zeigt, dass es einen globalen Konsens in diesem Bereich gibt. Dieser Konsens ist das Ergebnis einer globalisierten Welt im Finanzsektor, die die Entwicklung von internationalen Rechnungslegungsstandards (IAS) ermöglicht hat, die zur Globalisierung von Investitionen beigetragen haben und es allen Anlegern ermöglichen, auf globaler Ebene über einheitliche und vollständige Informationen über Unternehmensmaßnahmen zu verfügen. Ein einziger internationaler Markt, auf dem Analysen durchgeführt werden können,

Prognosen oder Vergleiche zwischen Unternehmen mit dem Ziel, die Rentabilität von Investitionen zu maximieren.

Die bestehenden Rechnungslegungsstandards haben die Entwicklung von Finanzberichten (FS) ermöglicht, die mit der im vorherigen Abschnitt dargelegten neoklassischen Produktionsfunktion des Marktes in Verbindung gebracht werden können, nach der es nur zwei Arten von PF gibt, nämlich Arbeit und Kapital. In der FS sind die als Raum, träge Materie und Lebewesen vorgeschlagenen PF Teil des Kapitals, wobei jede Form von Immobilien oder Ressourcen, die aus der Natur stammen, als Kapital ihres Eigentümers dargestellt werden, was ihre Berücksichtigung als Vermögenswert impliziert.

Diese Standards sind nach Rechnungslegungselementen gegliedert, die, soweit es sich um PF handelt, ihre eigenen Standards entwickeln. IAS40 befasst sich mit "als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien", die "zur Erzielung von Mieteinnahmen, Wertsteigerungen oder beidem gehalten werden", und nennt Beispiele für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Form von Grundstücken, Gebäuden oder im Bau befindlichen Immobilien¹⁶⁴, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts und der Anschaffungskosten bewertet werden. IAS41 über "Landwirtschaft" besagt, dass ein "biologischer Vermögenswert ein lebendes Tier oder eine lebende Pflanze" ist, von dem/der erwartet wird, dass dem Unternehmen ein wirtschaftlicher Nutzen zufließt¹⁶⁵.

Wie in Abschnitt 2 erörtert, nutzen Unternehmen die günstigsten Kriterien unter den verfügbaren Optionen für ihre finanziellen Ziele, um die Rentabilität für ihre Aktionäre zu maximieren. Diese Kriterien reichen von buchhalterischen bis hin zu gesellschaftsrechtlichen Aspekten, da sie in der Lage sind, ihre Vermögenswerte auf verschiedene juristische Personen zu verteilen, um das Risiko-Rendite-Verhältnis zu maximieren, was durch Operationen wie Fusionen, Ausgliederungen oder Übernahmen möglich ist.

Um zu verstehen, wie die PK im Wirtschaftssystem behandelt werden, muss man wissen, wie sie bilanziert werden. Dazu müssen die Konzepte untersucht werden, unter denen sie in den Jahresabschlüssen erscheinen, wobei vor allem zu unterscheiden ist, ob ihre Bilanzierung mit Eigentumsrechten oder kommerziellen Nutzungsverträgen verbunden ist. Das heißt, ob sie als Aktiva in der Bilanz der Unternehmen erscheinen oder im Gegenteil als Kosten in der Gewinn- und Verlustrechnung, in Form von Erwerb oder Leasing des Produktionsfaktors, und wer der endgültige Eigentümer der PF ist.

In diesem Abschnitt wird die Beziehung zwischen PF und Finanzausweisen untersucht. Er beginnt mit der Beziehung zur Arbeit und dem produzierten PF (Kapital) und bewegt sich zu den primären Faktoren, die in diesem Papier in Form von Raum, Träger Materie und Wesen analysiert werden.

¹⁶⁴ Reflektiert in IAS40, 8. Dokument referenziert in IFRS1, D7 & D9C.

¹⁶⁵ Reflektiert in IAS41, 10.

Vivos, die, wie oben erwähnt, derzeit die finanzielle Form von Eigenkapital haben.

7.1. Einführung

In Spanien wird die Rechnungslegung durch den Allgemeinen Plan für das ^{Rechnungswesen}¹⁶⁶ geregelt, der in seiner Präambel das Ziel der "internationalen Harmonisierung auf der Grundlage der Vorschriften der Europäischen Union" enthält, was wiederum auf der Annahme der oben erwähnten ^{IAS}¹⁶⁷ beruht. Eine Norm, die ihrerseits von der Rolle der Staaten bei ihrer Entwicklung abhängt, wie schon der Name der *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zeigt, der das Konzept der Nation als Grundlage für die Ausarbeitung der Rechnungslegungsstandards beinhaltet.

Die Erwägung der Nationalität hat Auswirkungen auf die PFs der Wirtschaft, die Vereinten Nationen greifen das Thema "Land und Menschenrechte" auf und stellen fest, dass:

"Nationale Gesetze, Politiken und Bräuche bestimmen in der Regel, wie Land genutzt, kontrolliert und übertragen wird." ¹⁶⁸

Diese Situation bedeutet, dass der PF-Raum von den Entscheidungen in den verschiedenen Staaten abhängt. Diese Bedingung wiederholt sich im Fall der natürlichen Ressourcen, wie in der Tabelle gezeigt wird:

"in der Erwägung, daß alle diesbezüglichen Maßnahmen auf der Anerkennung des unveräußerlichen Rechts jedes Staates, über seine natürlichen Reichtümer und Ressourcen im Einklang mit seinen nationalen Interessen frei zu verfügen, sowie auf der Achtung der wirtschaftlichen Unabhängigkeit der Staaten beruhen müssen" ¹⁶⁹

Die oben beschriebenen Elemente bedeuten, dass die ^{Staaten}¹⁷⁰ in der Lage sind, über den Verbrauch und die Nutzung der PF der Natur zu entscheiden, wodurch sie die Möglichkeit haben, dem Markt unter den von ihnen festgelegten Bedingungen Eigentumsrechte anzubieten, was sie zu ^{Vermögenswerten}¹⁷¹ ihrer Besitzer macht. Zu den Vermögenswerten einer Bilanz gehören alle

¹⁶⁶ Siehe: Königlicher Erlass 1514/2007 vom 16. November 2007 zur Genehmigung des allgemeinen Buchführungsplans. "BOE" Nr. 278 vom 20/11/2007.

¹⁶⁷ Siehe: VERORDNUNG (EG) Nr. 1126/2008 DER KOMMISSION vom 3. November 2008 betreffend die Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards in Übereinstimmung mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates.

¹⁶⁸ Siehe: "Land and Human Rights, Standards and Applications", Vereinte Nationen, "Land and Human Rights, Standards and Applications", Vereinte Nationen.

¹⁶⁹ Siehe: Resolution 1803 (XVII) der Generalversammlung vom 14. Dezember 1962 mit dem Titel "Ständige Souveränität über natürliche Ressourcen".

¹⁷⁰ Vgl. (Locke 1981) S. 39, Abs. 50: "Es ist daher offensichtlich, dass die Menschen darin übereinstimmen, dass das Eigentum an Grund und Boden unverhältnismäßig und ungleich aufgeteilt werden sollte; das heißt, unabhängig von

der Gesellschaft und dem Vertrag; denn wo Regierungen existieren, sind es die Gesetze, die diesen Besitz regeln".

¹⁷¹ RAE. Definition, 8: "Alle Vermögenswerte und Rechte mit Geldwert im Besitz eines Unternehmens, einer Institution oder einer Einzelperson".

Immobilien der betreffenden juristischen Person in Form von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS40), landwirtschaftlichen Gegenständen (IAS41) oder immateriellen Vermögenswerten in Form von Lagerstätten und Exploration (IFRS6). Darüber hinaus können PF der Natur in Form von Vorräten (IAS2) des zu vermarktenden Unternehmens auftreten.

Diese Erklärungen übertragen die Entscheidungen über den Boden als klassisches FP auf die verschiedenen Staaten und geben der jeweiligen politischen Autorität die Möglichkeit, über die Nutzung ihrer nationalen Ressourcen zu entscheiden. So werden die Staaten zu Eigentümern von Land, das sie dem Markt anbieten können, wobei das Eigentum in Spanien als Recht auf "Nutzung, Genuss und Ausbeutung"¹⁷² verstanden wird. Diese Bedingung wird von (Azpitarte 2018) in seiner Behauptung wiedergegeben:

"Im spanischen Städtebaurecht gibt es kein Eigentumsrecht, bei dem der Eigentümer Herr über sein Eigentum ist"¹⁷³.

So lässt sich eine Kombination zweier Elemente beobachten, die im gegenwärtigen Wirtschaftssystem nebeneinander existieren: Einerseits erscheint die Figur des Staates als Eigentümer und Verantwortlicher für alle natürlichen Güter, während gleichzeitig auf dem Markt die Rechte an diesen PF mit dem Begriff des Kapitals verbunden sind. Diese Situation führt zu einer Überprüfung der in Kapitel VI dargelegten Produktionsfunktionen, ausgehend von der klassischen Funktion:

$$x = f(L, K)$$

Das Problem liegt darin, dass jedes andere Gut als die Arbeit als Kapital betrachtet wird, was bedeutet, dass in einer Wirtschaft, in der die verfügbaren Güter Eigentumsrechten unterliegen (Rudden 1994)¹⁷⁴, d.h. als Vermögen, ein Bürger ohne Kapital nur auf seine Arbeit zählen kann, um sein Leben zu entwickeln, wobei das Hauptproblem dieser Bedingung die Notwendigkeit ist, in einem Raum zu leben und ein Minimum an träger Materie und Lebewesen zur Verfügung zu haben. Die Fähigkeit zur Entfaltung des Lebens in Abhängigkeit vom Zugang zu Energie lässt sich anhand der Korrelation zwischen Lebensqualität und Energieverbrauch veranschaulichen (Alam et al. 1991).

Ein Beispiel dafür sind die informellen Siedlungen (Segura und Linera 2022), in denen Millionen von Menschen in einer so genannten informellen Wirtschaft leben, die keine Eigentumsrechte gewährt und keinen Rückgriff auf die Finanzmärkte für grundlegende Investitionen in ihr Leben zulässt. Es entstehen Bedingungen, unter denen die Bürger nur ihre Arbeitskraft haben, um aus der informellen Wirtschaft herauszukommen.

¹⁷² Art. 12, Königliches Gesetzesdekret 7/2015 vom 30. Oktober, mit dem der überarbeitete Text des Gesetzes über Grundstücke und Stadtsanierung genehmigt wird.

¹⁷³ Kap.9, S.122

¹⁷⁴ Zur Frage des Eigentums in Form von Reichtum: *"Als Investition wird jedes einzelne Objekt nicht im Hinblick auf seine eigenen Eigenschaften, sondern auf seine Opportunitätskosten behandelt. Diese letzte Funktion verweist auf eine wichtige Tatsache: Als Teil eines Portfolios kann jedes Ding verändert oder umgewandelt werden. Nichts ist einzigartig."*

Dies wiederum führt zu einzigartigen Arbeitsbedingungen, von denen junge Menschen, Frauen und Menschen mit niedrigem Bildungsniveau stärker betroffen sind (Mazumdar 1976), eine Situation, die sich negativ auf die Möglichkeiten des Wirtschaftswachstums auswirkt (Barro 2001). Angesichts dieser Situation wurden die Hoffnungen für die soziale Verbesserung der Bevölkerung, die keinen Zugang zu den verschiedenen aktuellen Formen des Kapitals hat, in öffentliche Interventionen gesetzt, für die willkürlich auf den öffentlichen Sektor in der formellen Wirtschaft zurückgegriffen wird.

Das Problem der Ungleichheit, das nicht mit menschlichem Handeln zusammenhängt, ist die Überlegung, dass die PF des Kapitals PF umfasst, die nicht die Qualitäten haben, dies zu sein, es geht nicht nur um den Zugang zu formellem Eigentum (Soto 2000)¹⁷⁵, sondern darum, den Bürgern, die sich derzeit in der Informalität befinden, zuerst Zugang zur PF der Natur oder ihren Erträgen zu verschaffen. Hier setzt die im vorangegangenen Kapitel vorgeschlagene Produktionsfunktion an:

$$x=f(S, M, B, B, L, K)$$

Diejenige, die eine unabhängige Betrachtung der PF Raum, Inerte Materie und Lebewesen in Bezug auf das Kapital vorschlägt, wofür das Verhalten jeder PF in Bezug auf die bestehenden Finanzmodelle analysiert werden muss.

Betrachtet man die Posten, die auf der Aktivseite einer Bilanz erscheinen können, so findet man Posten mit großen Unterschieden (z. B. Grundstücke, Fahrzeuge, Obstbäume, Maschinen, Gebäude, Vorräte, Rechte an Rohstoffen, Metallen oder Industrieerzeugnissen), die Elemente des Naturkapitals (Gylfason 2001) mit anderen, durch menschliches Handeln entstandenen Kapitalformen verbinden. Trotz ihrer Besonderheiten sind alle Elemente zu dem Zeitpunkt, zu dem sie in der Bilanz erscheinen, Eigentum der juristischen Person. In dieser Situation können Elemente, die mit Grund und Boden verbunden sind, getrennt werden, was eine Trennung von Immobilien und beweglichen Vermögenswerten bedeuten würde, so dass Grund und Boden, Anpflanzungen, Infrastrukturen oder Gebäude die Form von Immobilien annehmen, während Maschinen, Fahrzeuge oder Vorräte sich als bewegliche Vermögenswerte verhalten. Unterscheidet man wiederum ihre Klassifizierung danach, ob sie in natürlicher Form vorliegen oder das Ergebnis einer wirtschaftlichen Investition anderer Produktionsfaktoren sind, so erhält man, dass Raum oder Rechte an Rohstoffen in einem natürlichen Zustand dargestellt werden, während alle anderen Güter als Ergebnis eines wirtschaftlichen Umwandlungsprozesses aus den ursprünglichen *Inputs* erscheinen.

¹⁷⁵ Kap.6, S.217

7.2. Klassische Produktionsfaktoren in Finanzberichten

Zunächst sollte die Rolle der beiden PF in der klassischen Produktionsfunktion in den Jahresabschlüssen erörtert werden.

7.2.1. Kapital in Finanzberichten

Das Kapital PF wird im Unternehmen durch das Anlagevermögen in der Bilanz dargestellt, seine Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt durch einen Prozess der Abschreibung desselben. Sie wird als buchhalterische Anpassung des Kapitalwertverlustes im Laufe der Zeit vorgenommen. Kapital, sei es in der physischen Form von Maschinen, Transportmitteln oder in Form von immateriellen Vermögenswerten wie Patenten, erscheint in Form von langfristigen oder festen Vermögenswerten, die dazu bestimmt sind, im Unternehmen zu bleiben. Neben dem Anlagevermögen gibt es weitere Vermögenswerte wie das Umlaufvermögen und das verfügbare Vermögen, die ebenfalls die Form von Unternehmenseigentum annehmen, in diesem Fall in der kurzen Frist. Diese Unterscheidung zwischen Kurz- und Langfristigkeit ist mit den Begriffen Betrieb und Investition verbunden, unabhängig von der Art des betreffenden Vermögens.

Es ist üblich, dass Eigentum und Nutzung von Vermögenswerten getrennt sind; ein Unternehmen kann Kapital von einem anderen Unternehmen leasen, eine Situation, die in allgemeinen Leasingmodellen oder anderen, wie Maschinen- oder Fahrzeugleasing, beispielhaft ist; in diesem Fall erscheint das Kapital in der Gewinn- und Verlustrechnung des Leasingnehmers und nicht in der Bilanz. In diesem Fall erscheint das Kapital in der Gewinn- und Verlustrechnung des Leasingnehmers und nicht in der Bilanz.

7.2.2. Der Produktionsfaktor Arbeit als Kapitalgut

Derzeit werden die Arbeitskräfte des RP in den Jahresabschlüssen als Kostenbestandteil in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die Kosten für die Investition in Arbeitskräfte pro Person werden im entsprechenden Zeitraum verbucht, und ihr Wert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Generell gilt: Wenn die Kosten mit der Erzielung von Einnahmen verbunden sind, handelt es sich um variable Kosten, während sie, wenn sie Teil der Unternehmensstruktur sind, als Fixkosten verbucht werden.

Ihr Anteil an dem Unternehmen ist in der Bilanz nicht ausgewiesen. Die Tatsache, dass er als Vermögenswert erscheint, würde bedeuten, dass das Unternehmen Eigentümer der FP-Arbeit ist, was im Allgemeinen mit Formen der Sklaverei in Verbindung gebracht werden kann. In der Regel können in der Bilanz Salden in Form von Schulden des

Unternehmens gegenüber dem Arbeitnehmer oder des Arbeitnehmers gegenüber dem Unternehmen ausgewiesen werden, bei denen es sich lediglich um vorübergehende Unstimmigkeiten zwischen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Cashflow des Unternehmens handelt, die jedoch auf der Ebene des Eigentums keine Auswirkungen haben.

Diese Situation, in der weltweit akzeptiert wird, dass der Arbeitnehmer nicht Teil der Unternehmensbilanz sein kann, ist eine Ausnahmesituation in der Geschichte. Die Abschaffung der Sklaverei erscheint als eine gesellschaftliche Reaktion der letzten zwei Jahrhunderte, ein Aspekt, der von (Piketty 2014) aufgezeigt wird, wenn er veranschaulicht, dass Sklaven im Jahr 1777 etwa ein Drittel des Reichtums der amerikanischen Gesellschaft ausmachten.¹⁷⁶ Die Abschaffung der Sklaverei ist eine gesellschaftliche Reaktion der letzten zwei Jahrhunderte. Das Eigentum an einem anderen Menschen impliziert dessen Umwandlung in einen Vermögenswert des Eigentümers und fällt daher unter das Konzept des Kapitals, das in der zuvor für andere Produktionsfaktoren verwendeten Terminologie als Kapitalisierung des Menschen betrachtet werden könnte, wie im Fall Brasiliens von (Rodrigues et al. 2015) unter der Überschrift

*"Mobiles Kapital und Viehbestand"*¹⁷⁷. Die Tatsache, dass die menschliche Arbeitskraft nicht mehr die Form von Kapital annimmt, und die Untersuchung des historischen Prozesses, der zur Abschaffung der Sklaverei geführt hat, werden als Wissensquelle für den weiteren Umgang mit dem Problem der Sklaverei dargestellt.

zu den anderen Produktionsfaktoren auf der Grundlage ihrer Eigenschaften als PF.

Diese Betrachtung der Sklaverei zeigt sich auch in den Daten des *Slave Voyages Consortium*¹⁷⁸, aus denen hervorgeht, dass im Jahr 1776, dem Jahr, in dem Adam Smith angibt, dass PF Land, Arbeit und Kapital sind, noch davon ausgegangen werden konnte, dass die drei Produktionsfaktoren die Form von Kapital annehmen könnten. In diesem Jahr wurden insgesamt 277 Schiffe gezählt, die Menschen als Sklaven über den Atlantik transportierten, um sie in verschiedenen Teilen Amerikas einzusetzen, wobei von den 78.426 eingeschifften Personen 69.724 wieder ausgeschifft wurden. Diese Daten deuten darauf hin, dass einige Bürger zu dieser Zeit Eigentümer des Grundstücks waren, auf dem sie eine gewerbliche Tätigkeit ausübten, sowie der Menschen, die in dieser Tätigkeit arbeiteten, und der Maschinen, die sie zu diesem Zweck erworben hatten. Das Eigentum bedeutete, dass sie sowohl Raum, wie z. B. Inerte Materie, als auch Menschen als Kapital nach eigenem Ermessen kaufen oder verkaufen konnten.

Bis 1776 wurden Land und Menschen in der Bilanz als Anlagevermögen ausgewiesen, gleichrangig mit jeder Art von Maschine oder Transportmittel, die zur Ausbeutung eingesetzt wurden. Im Jahr 1833 wurde der "Slavery Abolition Act"¹⁷⁹ für alle Sklaven in den britischen Kolonien verabschiedet, was den atlantischen Sklavenhandel veränderte. Die Abschaffung der Sklaverei im amerikanischen Bürgerkrieg¹⁸⁰. Bereits 1948 wurde in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte¹⁸¹ der Vereinten Nationen festgelegt, dass alle Menschen gleich an Würde und Rechten geboren

werden.

¹⁷⁶ Kap. 4, S.178

¹⁷⁷ Trad. Lib. Autor: "Bewegliches und unbewegliches Vermögen".

¹⁷⁸ Siehe Datenbanken unter: slavevoyages.org

¹⁷⁹ 28. August 1833

¹⁸⁰ 13. Zusatzartikel zur Verfassung der Vereinigten Staaten: Abschaffung der Sklaverei vom 31. Januar 1865. Quelle: "National Archives".

¹⁸¹ Artikel 4

Gegenwärtig ist das Eigentum an Menschen rechtlich abgeschafft, doch nach Angaben der Internationalen Arbeitsorganisation¹⁸² leben rund 50 Millionen Menschen in Sklaverei, Zwangsarbeit oder Zwangsheirat. In beiden Fällen bedeutet dies das Eigentum eines Menschen an einem anderen, eine Situation, die immer noch als Kapital dargestellt werden kann.

Der beschriebene Weg zeigt die Entwicklung einer Gesellschaft, in der die Menschen die Freiheitsrechte aller Individuen anerkennen, indem sie die Beziehungen zwischen ihnen von Eigentumsverhältnissen auf vertragliche Verhältnisse umstellen und die zwischen den Parteien unter freien Bedingungen getroffenen Vereinbarungen respektieren. Kurz gesagt, der Mensch wurde aus den Bilanzen von Einzelpersonen und Unternehmen gestrichen, und die Bezahlung für geleistete Arbeit wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht.

7.3. Die Produktionsfaktoren der Natur in den Finanzberichten

Die angegebenen PFs der Natur, die als Raum, träge Materie und lebende Dinge konzipiert sind, sind dem menschlichen Handeln vorgelagert, weshalb ihre Rolle in den Jahresabschlüssen im Folgenden erörtert wird.

Was die Nutzung der Berufsbildung auf dem Markt betrifft, so gibt es zwei unterschiedliche Aspekte:

1. **Unternehmenshandlung:** die Einführung als Elemente der Produktions- und Wertschöpfungskette des Unternehmens unter sicheren Bedingungen, unter Berücksichtigung einer Erwartung des Kaufwertes, der dem Wert zum Zeitpunkt des Verkaufs entspricht.
2. **Spekulative Tätigkeit:** in der Erwartung einer Neubewertung des Vermögenswerts während des Zeitraums, in dem er Teil der Bilanz des Unternehmens im Rahmen des Kauf- und Verkaufsprozesses ist. Sie kann unabhängig von der Wertsteigerung für das Unternehmen einen Gewinn/Verlust generieren, der in der Gewinn- und Verlustrechnung als Veränderung des Preises der Vermögenswerte ausgewiesen wird. Spekulative Aktivitäten werden nicht unter positiven oder negativen Gesichtspunkten untersucht, sondern im Sinne der österreichischen Wirtschaftswissenschaft (Kirzner 2011)¹⁸³ als Reaktion des Marktes auf eine Gewinnmöglichkeit in einem spontanen Koordinationsprozess. Dies bedeutet, dass Spekulation ein natürliches Element des Marktes ist, das zur Verringerung von Preisschwankungen beiträgt, wobei jede

¹⁸² Siehe: "Zwangsarbeit und Zwangsheirat", Sept. 2022, S. 19.

¹⁸³ Siehe: Anhang, S. 339, "Spekulation als ein Aspekt intertemporaler Märkte",

Die Analyse und Reaktion auf Spekulationsentscheidungen muss auf Marktmechanismen und nicht auf Marktregulierungsentscheidungen beruhen.

Für die drei PFs der Natur kann es sowohl Nutzungs- als auch Investitionsverwendungen geben. Die Nutzungen im Zusammenhang mit der direkten Ausbeutung als ^{Vorräte}¹⁸⁴, die sich in der Vermittlung wie dem Kauf und Verkauf von Immobilien, Rohstoffen oder Vieh zeigen, während die Nutzungen im Zusammenhang mit Investitionen im Allgemeinen eher mit Immobilien in Verbindung gebracht werden, da sie in der Lage sind, durch ihre Nutzung ein regelmäßiges Einkommen zu erwirtschaften, sowie mit verschiedenen Lebewesen, da sie in der Lage sind, auf der Grundlage der von ihnen erzeugten Produkte (z. B. Obst oder Milch) Renditen zu erzielen, ohne dass dies mit dem Verlust des Vermögenswertes verbunden ist.

Diese Aufteilung der PK steht im Zusammenhang mit der Rechnungslegung der Länder, wie im Falle Spaniens im Allgemeinen ^{Rechnungslegungsplan}¹⁸⁵ zu sehen ist, nach dem sich die verschiedenen Kontengruppen in den Jahresabschlüssen widerspiegeln, wie in Abbildung 41 dargestellt. Diese zeigt die Gruppe 2, das Anlagevermögen, mit der Einbeziehung von Vermögenswerten, die in Form von Immobilien, Rohstoffen oder Lebewesen behandelt werden und somit Investitionsgüter sind, die die Erzielung von Erträgen ermöglichen, anstatt als Elemente betrachtet zu werden, die auf dem Markt verwertet werden können.

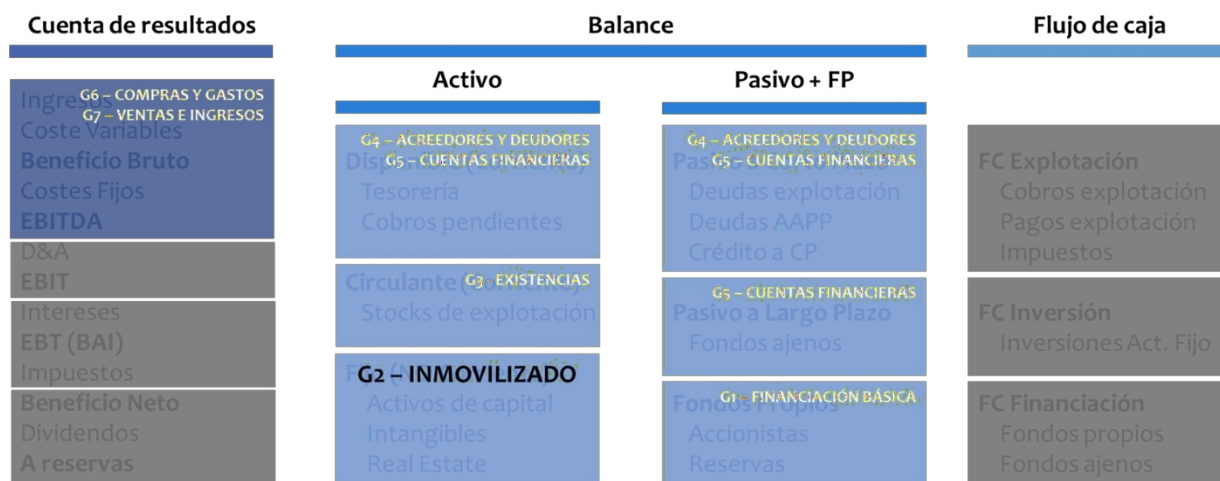


Abbildung 41: Lage der verschiedenen Kontengruppen gemäß dem in RD 1514/2007 genehmigten PGC. Quelle: Von den Autoren erstellt

¹⁸⁴ IAS2, "Vorräte".

¹⁸⁵ Königlicher Erlass 1514/2007 vom 16. November 2007 zur Genehmigung des Allgemeinen Rechnungslegungsplans.

7.3.1. Platz in den Finanzausweisen

Gegenwärtig wird der Raum in den Jahresabschlüssen meist in Form von ^{Anlagevermögen}¹⁸⁶ ausgewiesen, und zwar an derselben Stelle wie andere Kapitalposten wie Maschinen oder immaterielle Vermögenswerte wie Patente. Der Raum erscheint in der Bilanz zusammen mit den darauf vorgenommenen Eingriffen, die die Form von Wohnungen, Geschäften, Infrastrukturen oder anderen haben können, wobei sowohl der Wert des Raums als auch der Wert des zugehörigen Immobilienkapitals angegeben wird. Wie bei anderen Anlagegütern erscheint die Nutzung in der Gewinn- und Verlustrechnung in Form einer Wertminderung, die nicht notwendigerweise auf die tatsächliche Abschreibung des Vermögenswerts zurückzuführen ist, sondern das Ergebnis einer buchhalterischen Anpassung ist, die einen Nutzungswert im Laufe der Zeit zuweist.

Der Raum wird derzeit in Form von Kapital ausgewiesen, was bedeutet, dass die Wirtschaft verschiedene Formen von Kapital und Raum ähnlich behandelt, obwohl sie unterschiedliche Merkmale und Gründe haben, wie oben beschrieben. Wie bei der Analyse der Kapitalisierung des Immobiliensektors gezeigt wurde, werden außerordentliche Wertveränderungen sowohl bei Kapital als auch bei Raum in der Gewinn- und Verlustrechnung als Auf- oder Abwertung des Kapitals ausgewiesen, was sich unmittelbar auf den Gewinn des Unternehmens auswirkt. Mit anderen Worten, eine Wertänderung eines Vermögenswerts kann sich auf das Betriebsergebnis genauso auswirken wie ein Verkaufserlös, mit dem Unterschied, dass ersterer ein Ereignis außerhalb der Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist und keine damit verbundenen Kosten verursacht, während letzterer die Geschäftstätigkeit selbst darstellt und den variablen Kosten für die Bereitstellung des betreffenden Gutes oder der betreffenden Dienstleistung unterliegt.

Bei dieser Buchführungsform ist der Raum dem Kapital gleichgestellt, er steht in der Bilanz an derselben Stelle wie die Immobilien des Anlagevermögens, und in der Gewinn- und Verlustrechnung wird die gleiche buchhalterische Anpassung in Form von Abschreibungen vorgenommen, wodurch er zu einem Kapitalvermögen wird, das den Marktbedingungen für Kapitalanlagen unterliegt, aber dennoch andere Merkmale aufweist.

Im Gegensatz zu dieser Konzeption erscheint der Raum als unabhängiges RP als ein gesellschaftliches Gut, das kein unbegrenztes Eigentum vorsieht, wie es derzeit vorgeschlagen wird. Die wirtschaftliche Betrachtung des Raums als gesellschaftliches Gut ermöglicht es, ihn an juristische Personen zu vermieten, die ihn auf dem Markt am besten nutzen können. An diesem Punkt verliert er seine Funktion als Vermögenswert und wird zu einem vertraglichen Nutzungsrecht, das auf dem Markt maximal ausgeschöpft werden kann, was bedeutet, dass er in der Gewinn- und

Verlustrechnung des Inhabers seiner Rechte als Kosten erscheint.

¹⁸⁶ IAS40 "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien".

Das Hauptelement der für die PF beschriebenen Situation ist die Änderung der Identifizierung des Grundstücks sowie der darauf befindlichen Gebäude von der Form eines Vermögenswerts, wie in Abbildung 42 in der Bilanz (Kasten 2) dargestellt, hin zur Ersetzung seines Verhaltens durch die Nutzung, die sich in der Gewinn- und Verlustrechnung in (Kasten 1) widerspiegelt.

Cuenta de resultados	Balance		Flujo de caja
	Activo	Pasivo + FP	
Ingresos			
Coste Variables			
Beneficio Bruto 1	Disponibile (Corriente)	Pasivo a Corto Plazo	FC Explotación
Costes Fijos	Tesorería	Deudas explotación	Cobros explotación
EBITDA	Cobros pendientes	Deudas AAPP	Pagos explotación
D&A		Crédito a CP	Impuestos
EBIT	Circulante (Corriente)	Pasivo a Largo Plazo	FC Inversión
Intereses	Stocks de explotación	Fondos ajenos	Inversiones Act. Fijo
EBT (BAI)	Fijo (NO Corriente)	Fondos Propios	FC Financiación
Impuestos	Activos de capital	Accionistas	Fondos propios
Beneficio Neto	Intangibles	Reservas	Fondos ajenos
Dividendos	Real Estate 2		
A reservas			

Abbildung 42: Vereinfachte Struktur des Jahresabschlusses eines Unternehmens mit den beiden Hauptelementen, die in diesem Abschnitt erörtert wurden: 1: Quellen der Kosten und Ausgaben des Unternehmens. 2: Umlaufvermögen und Anlagevermögen des Unternehmens. Quelle: Eigene Ausarbeitung.

Die Rolle der öffentlichen Hand bei der Definition dieser Behandlung des Raums als Vermögenswert ist bemerkenswert. Diese Tätigkeit kann traditionell als Übertragung von Landbesitz im Austausch gegen eine Gegenleistung betrachtet werden, wie in den Fällen der Rückerobung der iberischen Halbinsel, der Kolonisierung infolge der Entdeckung Amerikas¹⁸⁷, der spanischen Entmachtung (Rueda 1997)¹⁸⁸ oder der Eroberung des Westens¹⁸⁹. Gegenwärtig wird diese Tätigkeit fortgesetzt, wobei der Schwerpunkt auf folgenden Themen liegt

¹⁸⁷ Siehe den Fall Mexiko in (Prem 1992), S. 448: "Der Erwerb von Eigentum erfolgte über verschiedene Verfahren, deren Dokumentation uneinheitlich ist. Zu Beginn waren Usurpationen üblich, was auf die Eroberung, die Willkürherrschaft der Ersten Audiencia und die langsame Einführung eines Rechtssystems in der Kolonie zurückzuführen ist" (Prem 1992, S. 448).

¹⁸⁸ Siehe S. 29: "Die als "de Godoy" bezeichnete Enteignung stand, wie von da an üblich, im Zusammenhang mit den Problemen der Staatskasse", oder S. 44: zum Plan von Mendizábal: "Die aus der Enteignung stammenden Mittel sollten dazu verwendet werden, die Verschuldung so gering wie möglich zu halten", oder S. 71: "In einem Punkt sind sich alle (Politiker) je nach Zeitraum mehr oder weniger einig: die Enteignung zu nutzen, um die Kassen des Staates und seiner Institutionen zu füllen".

¹⁸⁹ Siehe "Library of Congress" auf loc.gov: "Indianerland zu verkaufen: Holen Sie sich ein Eigenheim, einfache Zahlungen. Perfekter Titel. Besitz innerhalb von dreißig Tagen. Fine lands in the West" zeigt den Verkauf als Aktion des US-Innenministeriums im Jahr 1911.

Entwicklungsländern, einschließlich Landpacht und Landverkauf (Cuffaro & Hallam 2011) (Von Braun & Meinzen-Dick 2009)¹⁹⁰ (Evers et al. 2013)¹⁹¹.

7.3.2. Inerte Materie in Finanzberichten

Bei den meisten Unternehmen wird Inert Matter in den Jahresabschlüssen als Warenverbrauch in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Diejenigen Güter, die bei der Erzielung von Erträgen in der Periode verbraucht werden, werden als variable Kosten verbucht. Bei diesen Gütern kann es sich um einen wesentlichen Bestandteil des verkauften Produkts handeln, z. B. um die Materialien, aus denen ein Endprodukt hergestellt wird. Es kann sich auch um die im Prozess verbrauchten Rohstoffe handeln, zu denen auch die für die Energieversorgung verwendeten Rohstoffe gehören können.

Im Falle von Inert Matter finden sich die Vermögenswerte auch in der Bilanz, und zwar als Umlaufvermögen, das auf Lager liegt und darauf wartet, bei der Umsatzerzielung des Unternehmens verbraucht zu werden. Ob in Form von Rohstoffen in ihrem natürlichen Zustand, in Form von Zwischenprodukten in der Herstellungsphase oder von Fertigerzeugnissen gemäß den Unternehmenszielen, sie sind als Umlaufvermögen des Unternehmens zu finden.

Aufgrund ihrer gesellschaftlichen Bedeutung können hier beispielhaft Energieträger wie Erdöl, Kohle oder Erdgas betrachtet werden, die zu einem bestimmten Zeitpunkt vom Unternehmen erworben werden und in die Bilanz eingehen. Von diesem Zeitpunkt an werden sie verbraucht oder verkauft, wobei sowohl ihre Kosten als auch die entsprechenden Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung des Unternehmens erscheinen und der damit verbundene Gewinn ausgewiesen wird.

Im Gegensatz zur Assimilierung als Kapital von Anfang an erfordert die Konzeption der Inerten Materie als PF der Gesellschaft eine gesellschaftliche Entscheidung, um sie durch den oben erwähnten Mechanismus der Markterzeugung auf den Markt zu bringen. Diese Entscheidung wird zum Prozess der Kapitalisierung der Inerten Materie, die durch den Versteigerungsprozess Teil des Kapitals ihres Erwerbers wird, wodurch sie die aktuelle Form des Kapitals erhält.

Da der Kapitalisierungsprozess wie in Abschnitt IX mit dem Marktangebot unter nachhaltigen Bedingungen der Inertstoff-PF zusammenhängt, lohnt es sich auch, die politische Rolle von Abschnitt X zu bewerten, in dem die Steuerpolitik mit den von den PF der Natur erwirtschafteten Renten konfrontiert wird und die Besteuerung der Inertstoff-PF als ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor angesehen werden kann.

¹⁹⁰ Beispiele von Nachrichtenberichten über Transaktionen zwischen öffentlichen und privaten Akteuren zeigen,

Alejandro Segura de la Cal

dass "viele Regierungen entweder direkt oder über staatliche Einrichtungen und öffentlich-private Partnerschaften in Verhandlungen über die Verpachtung von Ackerland, Konzessionen oder den Kauf von Ackerland im Ausland stehen oder diese bereits abgeschlossen haben".

¹⁹¹ Siehe S. 2: "Die Spekulation mit dem steigenden Wert von Ackerland ist eine wichtige Triebfeder für den Erwerb von Land durch das Ausland, wobei nicht nur nur private Investoren, sondern auch Banken, Regierungen und Staatsfonds".

Die Beibehaltung des Vermögenswerts Inert Matter FP ist eine weniger schlechte Form der Besteuerung im Vergleich zu anderen, allgemeineren Formen.

7.3.3. Die Lebewesen in den Finanzberichten

Die Behandlung von Lebewesen kann als ähnlich angesehen werden wie die Behandlung von inerter Materie, in diesem Fall in Verbindung mit dem Konzept der "biologischen Vermögenswerte"¹⁹² unter dem Gesichtspunkt der Investition. Im Rahmen des Konzepts der Vermögenswerte können Beispiele für Viehbestände, Forstwirtschaft oder Weinberge¹⁹³ gesehen werden, die derzeit in den Bilanzen ihrer Eigentümer erscheinen.

Im Gegensatz zur PF Inerte Materie, deren Bestandserhaltung als unabhängig von menschlichem Handeln angesehen werden kann, ist die PF Lebendige Wesen in ihrer heutigen Form in hohem Maße vom Markt abhängig; eine Verringerung ihres Umfangs würde die Existenz der PF selbst gefährden. Diese Abhängigkeit bedeutet, dass sie weiterhin als Vermögenswert betrachtet werden müssen.

Die im Rahmen der PF-Behandlung von Lebewesen hervorgerufenen Veränderungen sind somit mit Lebensformen verbunden, die zuvor nicht kapitalisiert wurden, was die Auswirkungen im Vergleich zu den für Raum und Inerte Materie angegebenen Effekten deutlich reduziert. Es ist jedoch der Fall der Lebewesen in den Ozeanen, der die größten Möglichkeiten für die Umsetzung als Teil des Lebens in den globalen Gemeingütern bietet (Schrijver 2016)¹⁹⁴. Ein Aspekt, der sowohl Nachhaltigkeitskriterien als auch Kriterien zur Generierung von Einkommen für die Gesellschaft umfasst¹⁹⁵.

7.4. Bilanz der Produktionsfaktoren der Natur

In diesem Abschnitt wird die Frage aufgeworfen, welche Auswirkungen die Eigentumsrechte an den PF der Natur und die erzielten Renten auf die Rechnungslegung haben. Es geht um die Frage, ab welchem Punkt diese Vermögenswerte als Teil des Marktes betrachtet werden und ab wann der Begriff "Eigentum der Gesellschaft" sinnvoll wird. Das Vorhandensein eines Vorrats an inerter Materie (z. B. Erdöl oder Erdgas) oder von Lebewesen in ihrem natürlichen Lebensraum (z. B. Fischbestand) ist dem menschlichen Handeln zunächst fremd, was seine Betrachtung als Eigentum einschränkt. Aktivitäten wie die Exploration oder die

¹⁹² IAS41, "Landwirtschaft"

¹⁹³ Bestätigungsvermerk der Bodegas Riojanas, SA, S. 11: "Die Gruppe weist unter den Sachanlagen in der Klassifizierung der biologischen Vermögenswerte den Wert der im Besitz der Gruppe befindlichen Rebstöcke aus. Dieses Anlagevermögen wird linear über die geschätzte Nutzungsdauer der Rebstöcke, die 17 Jahre beträgt, abgeschrieben".

¹⁹⁴ Räume, darunter "die Hohe See, der tiefe Meeresboden, der Weltraum, der Mond und andere Himmelskörper sowie die Polarregionen, die als globale Gemeinschaftsgüter betrachtet werden können, da keine nationale Einheit die ausschließliche Hoheitsgewalt über sie beanspruchen kann".

¹⁹⁵ Mieten, die jedoch deutlich unter denen liegen, die bei der Anmietung von Flächen erzielt werden können.
sowie inerte Stoffe, siehe FAO: 'Illegaler Fischfang kostet die Welt bis zu 23 Milliarden US-Dollar pro Jahr'.

Die Entdeckung solcher Naturgüter wirft bereits die Frage auf, wie der Mensch mit ihnen umgeht. Ihr Vorhandensein bedeutet nicht, dass sie am Markt teilnehmen, auch wenn es einen Einfluss auf die Marktentscheidungen der Akteure haben kann; das Wissen um die Möglichkeit, sie auf dem zukünftigen Markt zu nutzen, verändert den aktuellen Markt.

Dieses Dilemma wirft die Frage nach der Angemessenheit der Bilanzierung dessen auf, was man als Vermögen der Natur bezeichnen könnte (Friedman, G. 2001)¹⁹⁶ (Barbier 2008). Die Tatsache, dass eine Bilanz die Bedeutung eines Vermögenswertes und damit des Eigentums hat, impliziert die Kapitalisierung der Ressource vor ihrer Vermarktung auf dem Markt. Eine Eigenschaft, die sich von derjenigen von (Boyce 2001) unterscheidet, die besagt, dass die natürlichen Vermögenswerte Folgendes umfassen:

"das Land, auf dem wir leben und unsere Lebensmittel und Fasern anbauen; das Wasser, das wir trinken und zur Bewässerung von Pflanzen, zur Stromerzeugung und zur Entsorgung von Abfällen verwenden; die Atmosphäre die unseren Planeten umhüllen; die Fische im Ozean, die Bäume im Wald und alle anderen Tiere und Pflanzen, ob wild oder domestiziert; Erze, Mineralien und fossile Brennstoffe; und die Energie der Sonne..." ¹⁹⁷

Eine Formulierung, in der alle Güter in der Natur als Vermögenswerte (Eigentum) betrachtet werden, wobei Wildtiere mit Haustieren oder Mineralien in ihrem natürlichen Zustand mit denen gleichgesetzt werden, die für die Nutzung abgebaut und gelagert werden. Unter der Betrachtung von Vermögenswerten kann man das menschliche Eigentum an allen Gütern auf der Erde oder außerhalb der Erde verstehen. Im Gegensatz zu dieser Definition bedeutet die Umwandlung der Natur in einen Vermögenswert, dass sie als PF betrachtet wird und somit kapitalisiert wird und auf den Markt kommt.

Die Erstellung einer Bilanz der PF der Natur unter Marktbedingungen bedeutet eine vormarktlche Behandlung der Güter der Natur, ermöglicht aber auch eine Strukturierung der verfügbaren Informationen mit Hilfe der allgemein bekannten Finanzinstrumente.

Die Unterscheidung zwischen nationalem und globalem Ausgleich beruht auf dem Konsens zwischen den Staaten über die dauerhafte Souveränität der natürlichen Ressourcen¹⁹⁸, einem Konsens, der die Unterschiede im Zugang der Menschen zu den Ressourcen je nach Staat, in dem sie sich befinden, nicht verringert, was die Ausarbeitung

¹⁹⁶ Siehe: "Die Gesellschaft schafft Eigentum. Wirtschaftssysteme werden durch das definiert, was sie zum Eigentum werden lassen, und das Ausmaß der Eigentum ist sehr unterschiedlich."

Alejandro Segura de la Cal

¹⁹⁷ Trad. Lib. Autor: "das Land, auf dem wir leben und wirtschaften; das Wasser, das wir trinken und zur Bewässerung von Pflanzen, zur Stromerzeugung und zur Abfallentsorgung nutzen; die Atmosphäre, die unseren Planeten umgibt; die Fische im Meer, die Bäume im Wald und alle anderen Tiere und Pflanzen, wild und domestiziert; Mineralien und fossile Brennstoffe; und die Energie der Sonne..."

¹⁹⁸ Siehe (Soros 1999), S. 195: "Unsere internationalen Vereinbarungen basieren auf der Souveränität der Staaten, und die Staaten lassen sich von ihren eigenen Interessen leiten".

von globalen Bilanzen, die Vergleiche zwischen Pro-Kopf-Beständen auf verschiedenen Aggregationsebenen ermöglichen.

7.4.1. Mieten aus den Produktionsfaktoren der Natur

Die Teilnahme am Markt der PF der Natur bringt die Generierung von Mieten mit sich, die für die Nutzung des Raums periodisch sind, während sie für die Kapitalisierung der inerten Materie und der Lebewesen punktuell sind. Nach dem vorgeschlagenen Modell erscheinen diese Renten als Einkommen der Gesellschaft, was eine aliquote Beteiligung aller Mitglieder der Gesellschaft impliziert, ein Aspekt, der eine eigenständige, von der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung unabhängige Buchführung aufwirft.

7.5. Schlussfolgerungen

Soziale Probleme wie Ungleichheit oder das Vorhandensein informeller Ökonomien werden in der Regel dem Kapitalismus als Wirtschaftsmodell angelastet, aber die Grundlage des Problems liegt in der Definition von Kapital als PF. Die Neuformulierung des PF sowie der Produktionsfunktion wirft die Frage auf, unter welchen Bedingungen diese Faktoren berücksichtigt werden, um von Konzepten der Wirtschaftstheorie zu einer Auswirkung auf reale Märkte überzugehen.

Die vorgeschlagenen Änderungen in der Betrachtung des PF des Kapitals bringen die Notwendigkeit mit sich, die Veröffentlichung von Bilanzen in Betracht zu ziehen, die das Naturvermögen der nationalen Gesellschaften oder vorzugsweise der globalen Gesellschaft auf dem PF der Natur zeigen. Im Rahmen dieses Berichtsmodells wäre es möglich, unter Marktbedingungen an solchen Faktoren zu arbeiten, einschließlich der Verpachtung von Raum an die Gesellschaft oder der Kapitalisierung von Inerter Materie und Lebenden Dingen im Prozess der Kapitalisierung der Natur.

Absichtlich leere Seite

8. DER HAUSHALT BEI DEN PRODUKTIONSFAKTO REN

Die Formulierung der PFs greift das Immobilienproblem an der Schnittstelle von Raum und Kapital als das interessanteste und schwierigste der Ökonomie auf (Marshall 1920). In einer Gesellschaft, in der zwei Drittel des weltweiten Kapitals in Immobilien¹⁹⁹ stecken, die Hälfte davon in Form von Wohnungen und anderen Gebäuden, wirft das Konzept des Raums als separater PF große Managementprobleme auf dem Markt auf. In den Industrieländern kann davon ausgegangen werden, dass der verfügbare Raum hauptsächlich durch Gebäude sowie landwirtschaftliche und andere Investitionen kapitalisiert wird. Da es wirtschaftlich nicht möglich ist, solche Investitionen von dem Land, auf dem sie sich befinden, zu trennen, stellt sich das Problem, ob PF entweder als Raum oder als Kapital betrachtet werden sollten.

Die Betrachtung bebauter Grundstücke als RP-Raum, für den alle Akteure vertragliche Rechte anbieten können, ermöglicht eine größere Dynamik in der Wirtschaft und eine bessere Zuteilung der RP für die effizientesten Nutzungen, die der Markt bieten kann. Dies wirft jedoch Probleme in Bezug auf den Einsatz von Kapital auf dem Land auf; da jede getätigte Investition am Ende der vereinbarten Laufzeit verloren geht, ist mit einem Investitionsverdrängungseffekt zu rechnen. Aus der Sicht des Bürgerhaushalts stellt sich das Problem der Kommodifizierung des Wohnraums

¹⁹⁹ Siehe McKinsey Global Institute, S. 11, "The Rise and Rise of the Global Balance Sheet".

Das Hauptziel besteht darin, sie zeitlich zu begrenzen und regelmäßig zu bewerten, wobei Aspekte, die mit der Schaffung von Vermögen, Sicherheit oder der Familie zusammenhängen, ausgeschlossen werden.

Bebautes Land wird heute nicht mehr als Raum betrachtet, sondern als Kapital FP in einer Zwei-Faktoren-Welt. Es handelt sich um eine Form von Vermögenswerten, die die unbestimmte Dauer und Knappheit von Grund und Boden mit der hohen Beständigkeit der darauf getätigten Investitionen verbindet. Immobilien bieten eine hohe Sicherheit in einer dynamischen Welt, in der Investitionen mit hohen Risiken behaftet sind, unabhängig vom Zweck der Investition.

Ausgehend von dem Ziel, eine Wohnung zu erwerben, haben die Garantien für den Besitz einer Immobilie dazu beigetragen, dass ein großer Bestand an Wohnungen entstanden ist, deren Qualität und Dienstleistungen ständig verbessert werden. Angesichts der Zunahme des verfügbaren Kapitals in der Welt stellt diese Situation eine Herausforderung dar, da eine zunehmende Kapitalisierung des Immobiliensektors - sowohl von Grundstücken als auch von Gebäuden - droht. In dieser Situation führt die Verringerung der Rentabilität im Kapitalisierungsprozess durch die Trennung der Miete von den für den Erwerb von Vermögenswerten erforderlichen Investitionen zu einer Verschärfung des Zugangs zu Wohnraum und somit zu einer Zunahme der Vermietung, entweder als bevorzugte Option für einen großen Teil der Bevölkerung oder unter dem Zwang des Marktes.

In diesem Kapitel wird die Rolle der Immobilien im Rahmen der Struktur der gesetzlichen Rentenversicherung analysiert, wobei der Unterschied zwischen natürlichen und juristischen Personen auf der Grundlage der Verbindung zwischen ihrer Tätigkeit und dem Markt hervorgehoben wird, um die Untersuchung des Haushalts als Element, das dem menschlichen Leben Sicherheit und Stabilität verleiht, voranzutreiben.

8.1. Einführung

Der Zustand des Bodens als Kapitalgut wird von Autoren wie (Marx 2014) oder (Harvey 1982) betrachtet, während er in anderen Fällen als *Ware* betrachtet wird (Polanyi 2001), wobei beide Konzepte im Einklang mit den Überlegungen zur Finanzialisierung der Wirtschaft stehen, die in den vorangegangenen Abschnitten erörtert wurden und nach denen der Boden ein Vermögenswert seiner Eigentümer ist. Dies ist eine Behandlung, bei der das Konzept eines Vermögenswerts als Ergebnis menschlicher Schöpfung betrachtet werden kann, wie diskutiert (Christophers 2016):

"Der Boden ist selbst eine politisch-ökonomische Schöpfung, das heißt, er

²⁰⁰ S. 135, Trad. Lib. Autor: "Die Erde ist selbst eine politisch-ökonomische Schöpfung".

²⁰⁰ S. 135, Trad. Lib. Autor: "Die Erde ist selbst eine politisch-ökonomische Schöpfung".

Im Rahmen dieses Konzepts von Eigentum als sozialer ^{Institution}²⁰¹ wird in diesem Papier die Beziehung zwischen Raum und Kapital untersucht, da sie erhebliche Auswirkungen auf das Funktionieren der Märkte hat, zu denen auch die Beziehungen gehören:

- **Heim - Markt:** Das Heim wird mit den Begriffen Sicherheit und Familie (Somerville 1997) in einem Kontext assoziiert, in dem Gewohnheiten der Fürsorge und Beziehungen entwickelt werden (Power & Mee 2019), während der Markt mit den Begriffen Risiko und Rentabilität assoziiert wird, ein Thema, das weitgehend mit der Rechtspersönlichkeit des Individuums zusammenhängt, da das Konzept des Heims meist mit der Tätigkeit der natürlichen Person und das Konzept des Marktes mit der Tätigkeit der juristischen Person verbunden ist.
- **Effizienz - Gerechtigkeit:** Das Konzept der Effizienz impliziert das Funktionieren der Märkte im freien Wettbewerb, während die Gerechtigkeit unter dem Gesichtspunkt des gerechten Zugangs zu den PF der Natur zu sehen ist, Elemente, die in Kapitel X eingehender behandelt werden.
- **Eigentum - Nutzungsrecht:** Aus der Sicht des Eigentumsbegriffs bringt Bigo (1968) das Problem in seinem Werk "Eigentum" ²⁰² teilweise zum Ausdruck, indem er eine Trennung zwischen dem Eigentum erster Klasse oder dem Familieneigentum und dem mit dem Markt verbundenen Eigentum zweiter Klasse anstrebt. In die gleiche Richtung gehen die Beiträge von (Friedman, G. 2001), wenn er historisch die geheiligten Eigentumsrechte mit den instrumentellen konfrontiert²⁰³.

Das Problem des Bodeneigentums, wie es auf unterschiedliche Weise von (George 1879) oder von (Marshall 1920) aufgeworfen wurde, wird wiederum in mehrere Probleme unterteilt, je nachdem, ob die klassische Produktionsfunktion oder die in der vorliegenden Arbeit entwickelte verwendet wird. Durch die Aufteilung des FP Erde in Raum, träge Materie und Lebewesen werden die Eigentumsverhältnisse und die Renten für jeden dieser Bereiche unabhängig voneinander ermittelt. Im Rahmen der oben beschriebenen Produktionsfunktion ist es notwendig, ihr Verhalten in Bezug auf die Elemente zu untersuchen, die derzeit die Wirtschaft bestimmen. In diesem Bereich ist die Beziehung zu den verschiedenen Formen der Rechtspersönlichkeit hervorzuheben, ebenso wie die Auswirkungen auf die Buchhaltung und die Finanzen.

Obwohl die Merkmale der Pensionskassen unabhängig von der Person sind, die sie nutzt, müssen hier die verschiedenen Arten von juristischen Personen erwähnt werden, die in der Wirtschaft anzutreffen sind. Einzelpersonen oder natürliche Personen, die den Gesetzen des Landes

²⁰³ S. 3, "solche instrumentellen Argumente heiligen das Eigentum nicht; sie machen es nicht zu einem Selbstzweck".

DER HAUSHALT BEI DEN PRODUKTIONSFAKTOREN

²⁰¹ Dies ist ein Konzept, das in Bezug auf Grund und Boden im Widerspruch zu dem von (Proudhon 1983) oder in jüngerer Zeit von (Ward 2002) vertretenen steht. Die Frage des Eigentums wird jedoch unter Bedingungen gestellt, die mit der Landwirtschaft verbunden sind, die einen kleineren Teil der Gesellschaft ausmacht, was neue Fragen über die Angemessenheit solcher Kriterien in der heutigen Wirtschaft aufwirft.

²⁰² Zweiter Teil, S.79

²⁰³ S. 3, "*solche instrumentellen Argumente heiligen das Eigentum nicht; sie machen es nicht zu einem Selbstzweck*".

Natur²⁰⁴ und juristische Personen als Einrichtungen, die zur Erreichung bestimmter Ziele geschaffen wurden²⁰⁵. Bei der Betrachtung der juristischen Personen als geschaffene Einrichtungen werden zahlreiche Unterarten von Einrichtungen einbezogen, die von der traditionellen gewinnorientierten Gesellschaft, dem Selbständigen, der eine gewerbliche Tätigkeit ausübt, über Banken, Stiftungen, gemeinnützige Organisationen, Vereine oder öffentliche Einrichtungen reichen (Monreal 1930). Es handelt sich dabei um juristische Personen, die in einer interdependenten Gesellschaft tätig sind und, soweit sie von den Marktbedingungen bestimmt werden, auf der Grundlage ihrer Fähigkeit existieren, auf die Bedürfnisse und Wünsche der Verbraucher zu reagieren.

Die gemeinsame Betrachtung von natürlichen und juristischen Personen als Personen, juristische Personen oder Personen mit Rechtspersönlichkeit impliziert nicht, dass beide gleich sind, weshalb wir erneut auf die Überlegungen von (Mill 1959) zurückgreifen können, wonach die Grundlagen unserer Wirtschaft weiterhin auf die Beziehungen zwischen allen Akteuren in der Gesellschaft untersucht und überprüft werden müssen. In diesem Sinne erlaubt die Beobachtung des wirtschaftlichen Verhaltens zwischen natürlichen und juristischen Personen eine allgemeine Trennung zwischen menschlichen Handlungen für sich selbst oder für den Markt, wobei natürliche Personen damit beschäftigt sind, zu konsumieren, um ihre Bedürfnisse zu befriedigen, während juristische Personen damit beschäftigt sind, das entsprechende Angebot zu erzeugen. Dabei handelt es sich nicht um eine starre Trennung, die z. B. die Tätigkeit natürlicher Personen auf die Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen beschränkt; Tätigkeiten wie das künstlerische Schaffen natürlicher Personen können zu einer Markttätigkeit werden, ob sie nun beabsichtigt sind oder nicht.

In Bezug auf die PKs in der Wirtschaft ist es jedoch notwendig, die einzigartigen Merkmale zu untersuchen, die natürliche und juristische Personen definieren. Auf der Grundlage ihrer Gemeinsamkeiten und Unterschiede muss geprüft werden, ob es angemessen ist, beide Arten von Rechtspersönlichkeiten in Bezug auf das Eigentum und die Nutzung des PK-Raums ähnlich zu behandeln, wie es derzeit der Fall ist. Der Grund dafür ist, dass beide Arten von Personen einzigartige Eigenschaften haben, sowohl in Bezug auf ihre Entstehung, ihre Lebenserwartung, die Änderung der Grundelemente als auch vor allem in Bezug auf ihre Funktion.

²⁰⁴ Zivilgesetzbuch, Art.29

²⁰⁵ Zivilgesetzbuch, Art. 35

8.2. Die Rechtspersönlichkeit der Produktionsfaktoren

Natürliche Personen und juristische ^{Personen}²⁰⁶ sind nicht gleich geschaffen, eine Überlegung, die für alle natürlichen Personen untereinander gelten kann (Friedman 2022)²⁰⁷, ihr Entstehungsprozess, ihre Veränderungen oder ihre Lebenserwartung sind Aspekte, die große Unterschiede aufweisen, die aus wirtschaftlicher Sicht von Bedeutung sind.

Betrachtet man zunächst den bisherigen Schöpfungsprozess, so wird die physische Person (der Mensch) auf natürliche Weise geboren, seine Eigenschaften und seine Genetik sind ebenfalls das Ergebnis der Natur. Er wird als abhängiges Wesen geboren, das er für einen großen Teil seines Lebens bleiben wird, und gilt erst mit Erreichen der "Volljährigkeit" als voll handlungsfähig. Im Gegensatz dazu werden Unternehmen (und juristische Personen im Allgemeinen) auf ausdrücklichen Wunsch ihrer Gründer gegründet, und auf der Grundlage dieses Wunsches und in Übereinstimmung mit dem Gesetz können die Anfangsbedingungen festgelegt werden, unter denen sie regiert werden. Bei der wirtschaftlichen Tragweite von Unternehmen sind zwei Elemente zu beachten:

- **Eigenkapital:** oder die Investition der Aktionäre in das Unternehmen, um die ihm anvertrauten Ziele zu verwirklichen. Im Prinzip in Form von Geld, aber auch in anderen Formen, die in Geld bewertet werden können, wie Grundstücke, Gebäude, Maschinen, Patente oder technologische Entwicklungen.
- **Unternehmensgegenstand und Satzung (Zweck):** Sie bilden den Rahmen für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die Bedingungen, unter denen es ab dem Zeitpunkt seiner Gründung geführt werden soll.

Natürliche und juristische Personen unterliegen nach ihrer Gründung auch unterschiedlichen Bedingungen. Während der Mensch auf seine Eigenschaften beschränkt ist, kann das Unternehmen seinen Status im Laufe der Zeit ändern. Die mit der Verwaltung betrauten Personen sind befugt, den Eigentümern Änderungen des Kapitals, des Gesellschaftszwecks oder der Satzung vorzuschlagen, so dass die ursprünglich geschaffene Wirtschaftseinheit an die Bedürfnisse der Zeit angepasst werden kann. Ebenso können Gesellschaften nach den jeweils geltenden Vorschriften durch Verschmelzung oder ^{Übernahme}²⁰⁸ verändert werden. Handlungen, die der menschlichen Natur fremd sind.

²⁰⁶ Zur Begründung des Unterschieds wird die Inhaberschaft von Rechten durch juristische Personen in (Gómez Montoro 2002) erwähnt

²⁰⁷ Kap. 10, S. 385, "Das Wort Person schließt Körperschaften und andere juristische Personen aus".

²⁰⁸ Siehe die Daten in der BCG-Publikation "M&A Is Looking Up After Bottoming Out" vom 26. Oktober 2023, in der es heißt:

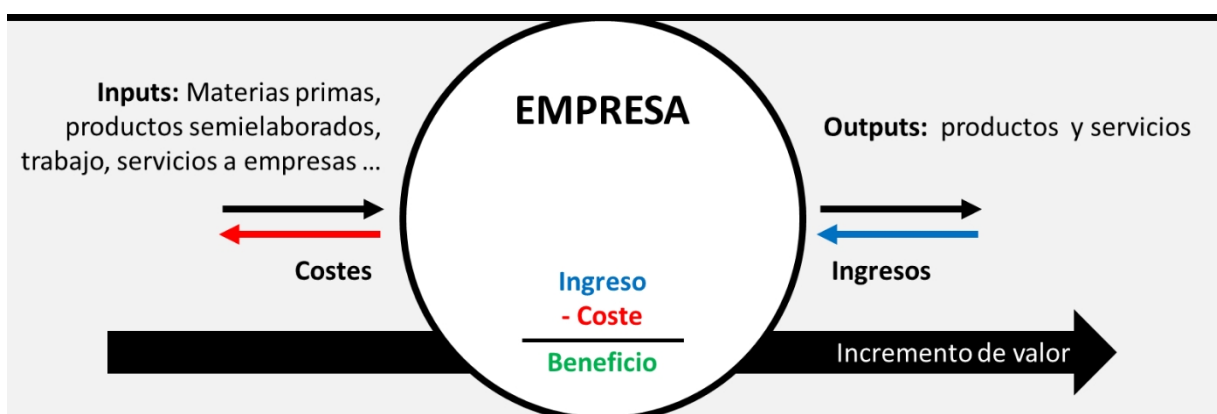
"Bis Ende August 2023 haben die Unternehmen seit Jahresbeginn etwa 21.500 Geschäftsabschlüsse mit einem Gesamtwert von 1,18 Billionen Dollar angekündigt".

Was die Lebenserwartung betrifft, so ist das Ziel eines Unternehmens die Suche nach Rentabilität (Friedman 1970). Bei fehlender Rentabilität werden sie zu einem Kostenfaktor für die Aktionäre, und wenn keine Veränderungen zu erwarten sind, werden sie geschlossen. Unter diesen Bedingungen ist der Lebenshorizont von Unternehmen eine Variable, die hauptsächlich davon abhängt, wie lange sie für ihre Aktionäre von Nutzen waren. Da es im Leben eines Unternehmens keinen Wert oder eine Referenzspanne gibt, wie es sie für Menschen gibt (Kindheit, Jugend, Erwachsenenalter, Alter), gibt es Daten zu diesen Variablen²⁰⁹ im Nationalen Institut für Statistik für Spanien²¹⁰ oder bei Eurostat für die Europäische Union²¹¹, Daten, die als Geburten und Todesfälle von Unternehmen vermenschlicht erscheinen.

8.2.1. Rechtspersönlichkeit auf dem Markt

Juristische Personen sind Einrichtungen, die von Menschen für die Erfüllung bestimmter Zwecke geschaffen wurden²¹². Juristische Personen mit Gewinnerzielungsabsicht wurden geschaffen, um auf der Grundlage ihrer Fähigkeit, Inputs in Outputs umzuwandeln, um Waren und Dienstleistungen anzubieten, Gewinne zu erzielen.

Wie in Abbildung 43 zu sehen ist, beruht die Rentabilität von Unternehmen auf der Befriedigung einer Nachfrage der Gesellschaft. Wenn sie nicht in der Lage sind, genügend Waren und Dienstleistungen zu verkaufen, generieren sie keine ausreichenden Einnahmeströme und erleiden Verluste, die letztendlich zur Schließung des Unternehmens führen. Unternehmen haben als Institution eine soziale Funktion (García Delgado 2023)²¹³. Auf der Grundlage der erfolgreichen Erfüllung dieser sozialen Funktion werden die Ressourcen für die Rentabilität der Aktionäre gewonnen.



²⁰⁹ Comunidad de Madrid, "Mortalität und Lebenserwartung von Unternehmen 2022": "Lebenserwartung von Unternehmen bei der Geburt [...] im Jahr 2022 erreicht 8,81 Jahre".

²¹⁰ Siehe INE, Pressemitteilung vom 10. November 2022: "45,1 % der 2015 geborenen Unternehmen haben nach fünf Jahren Beobachtung überlebt".

²¹¹ Hauptvariablen der Unternehmensdemografie

²¹² CC, Kap. 2, Art.35

²¹³ GSR Bulletin 2023, S.210, "Die Kausalität ist, wie fast immer in der Wirtschaft, zirkulärer Natur: kein Markt, kein

Abbildung 43: Funktionsdiagramm eines Unternehmens, das die Produkt- und Dienstleistungsströme auf der rechten Seite (Inputs und *Outputs*) sowie die wirtschaftlichen Ströme auf der linken Seite (Einnahmen und Kosten) zeigt: Das Unternehmen steht im Mittelpunkt eines Wertschöpfungsprozesses. Quelle: eigene Ausarbeitung

Aus finanzieller Sicht spiegelt sich die normale Betriebsleistung des Unternehmens in der Gewinn- und Verlustrechnung wider. Danach folgen die variablen Kosten, die die Kosten darstellen, die sich aus dem für die Produktion des Angebots verwendeten RP-Mix ergeben, und drittens die Fixkosten, die die Struktur darstellen, die die Wertschöpfung des Unternehmens unterstützt. Darin spiegeln sich die allgemeinen Konzepte der Unternehmensführung wie Marktorientierung, die Entwicklung von Fähigkeiten wie Qualität oder Innovation oder die Suche nach Wettbewerbsvorteilen wider (Slater und Narver 1994).

Die anderen Formen von juristischen Personen funktionieren jedoch ähnlich, sei es in Form von staatlichen Stellen, internationalen Organisationen, Verbänden, Stiftungen oder ^{NRO}²¹⁴. Sie verwenden verschiedene Arten von Inputs, um Produkte und Dienstleistungen anzubieten, die bestimmte Teile des Marktes betreffen. Für ihre Arbeit erhalten sie ein Einkommen, das entweder an ihre Verkäufe gekoppelt ist oder aus anderen Quellen wie freiwilligen Beiträgen stammt, und dieses Einkommen ermöglicht es ihnen, die mit ihrer Arbeit verbundenen Kosten zu decken. Der verbleibende Betrag muss für die in der Satzung festgelegten Zwecke verwendet werden. Unter diesen Gesichtspunkten unterscheiden sich Unternehmen nicht wesentlich von anderen juristischen Personen, außer in der Entscheidung über die Verteilung des erzielten Gewinns.

8.2.2. Wertschöpfung für den Markt für juristische Personen

Sobald die *Inputs* erworben wurden, schaffen die Unternehmen Wert durch ihren internen Transformationsprozess, bei dem sie die verschiedenen *Inputs* nacheinander kombinieren, um ein Endprodukt zu erzeugen, das von der Gesellschaft geschätzt wird. Beispiele hierfür sind:

- Die Produktion einer Ware (*Output*). Sie umfasst den zeitlichen Einsatz aller an der Herstellung beteiligten Personen im Unternehmen (Arbeit), den Einsatz präziser Hightech-Maschinen (Kapital), die Verwendung von Rohstoffen und die Verwendung derselben Rohstoffe für die Herstellung der Ware (*Output*).

²¹⁴ Siehe "Oxfam 21_22 Jahresbericht", S.48: "Die Konföderation meldete einen Überschuss von 99,1 Mio. € für das GJ

DER HAUSHALT BEI DEN

2021-22, ein starkes finanzielles Ergebnis [...], das es ermöglicht, unsere finanzielle Position zu stärken, um in Zukunft mehr Wirkung zu erzielen". Auch Médecins Sans Frontières "Internationaler Finanzbericht 2022", S.12, "Gesamtüberschuss vor Mittelveränderungen = 67.058.000 EUR". Auch Greenpeace "Jahresfinanzbericht 2022", S. 35, "Überschuss/(Defizit) nach Anteil am Ergebnis der Beteiligungen und Finanzergebnis (2022) = 1.676.000".

PRODUKTIONSFAKTOREN

Diese kommen in ihrem natürlichen Zustand oder zuvor von einem anderen Unternehmen umgewandelt und somit als Energie (Inert Matter) in das Unternehmen.

- Die Dienstleistung des Transports eines Gutes zwischen zwei Punkten (*Output*). Sie setzt das Vorhandensein verschiedener Inputs voraus, zu denen gehören: eine oder mehrere Personen (Arbeitskräfte), die die Aufgaben der Abholung, des Transports und der Zustellung übernehmen, das Vorhandensein der technischen Mittel (Fahrzeug = Kapital) oder der notwendigen Verbrauchsgüter (Energie aus fossilen Ressourcen = Inertstoffe).

In beiden Fällen hat der Einsatz der Inputs für den vom Unternehmen festgelegten Zweck die Schaffung der der Gesellschaft angebotenen Outputs in einem Prozess ermöglicht, der als Wertschöpfungskette beschrieben wird (Porter und Millar 1985). Das Unternehmen ist für die Durchführung des Umwandlungsprozesses zur Erzeugung des Outputs und für die Kombination der Produktionsfaktoren Natur, Arbeit und Kapital verantwortlich, die es für möglichst effizient hält. Dieser Output kann für den Endverbrauch durch Einzelpersonen bestimmt sein oder als neuer Input von anderen Unternehmen verwendet werden, die zur Entwicklung eines höheren Endoutputs beitragen.

Für beide Fälle ist das erste FP, der Raum, erforderlich. Ein Raum, der sich unterschiedlich verhält: Während im ersten Fall ein spezifischer privater Raum erforderlich ist, der bestimmte festgelegte Bedingungen erfüllt (Arbeit, Sicherheit am Arbeitsplatz, Sicherheit der Anlage, Lagerung usw.), ist im zweiten Fall die vorübergehende Nutzung des gemeinsamen Raums erforderlich, der die Sammel- und Bestimmungsorte miteinander verbindet, oder stattdessen ein privater Raum, für den unter ähnlichen Umständen wie bei einer privaten Autobahn eine Verkehrsgebühr gezahlt wird.

Aktionärswert ohne Marktwert

Im Gegensatz zu diesem Geschäftsmodell, das auf der Wertschöpfung für die Gesellschaft als Grundlage für den Gewinn basiert, gibt es eine alternative Möglichkeit, um in der Wirtschaft Gewinne zu erzielen. Dabei handelt es sich um die Funktion des Unternehmens als Schiedsrichter auf dem Markt, die auf dem Erwerb von unterbewerteten Vermögenswerten beruht, um sie anschließend zu einem höheren Preis zu verkaufen, ohne dass Investitionen in das RP erforderlich sind. Diese Nutzung steht im Zusammenhang mit der Fähigkeit, Raum und natürliche Ressourcen ohne zeitliche oder mengenmäßige Begrenzung zu besitzen.

Heutzutage kann ein Unternehmen das unbefristete Eigentumsrecht an einer bestimmten Fläche erwerben, diese so lange behalten, wie es dies für notwendig hält, und sie später verkaufen. Während dieses Prozesses hat das Unternehmen keine besondere Tätigkeit ausgeübt. Die ursprüngliche Fläche kann genau dieselbe sein wie die endgültige, aber aufgrund wirtschaftlicher Veränderungen während der Zeit, in der das Eigentumsrecht ausgeübt wurde, ist es möglich, sie zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen.

des Raumes ist es möglich und sogar wahrscheinlich, dass sich der Wert dieser Flächen verändert hat (George 1879)²¹⁵.

Aus makroökonomischer Sicht wird es kaum Stabilität gegeben haben; Veränderungen in der Bevölkerungszahl oder im Einkommen der Bevölkerung, die in Kapitel vier erörtert wurden, werden sich auf den Wert des Vermögenswertes auswirken. In ähnlicher Weise wird sich die Kaufkraft des Geldes im Rahmen der bestehenden Geldpolitik verändert haben und der Preis des Geldes wird sich verändert haben, so dass es zumindest als Wertaufbewahrungsmittel verwendet werden kann (Anari & Kolari 2002). Aus mikroökonomischer Sicht ist es möglich, dass sich das Umfeld, in dem sich das Grundstück befindet, zwischen dem Zeitpunkt des Kaufs und dem Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks verändert hat, was sich wiederum auf den Preis auswirkt. In einem solchen Umfeld können sich die Grundstückseigentümer in der Nähe geändert haben, die verfügbaren Dienstleistungen können sich verändert haben, oder die Anzahl der Menschen in der Nachbarschaft kann sich geändert haben (Mingche & Brown 1980).

Im Gegensatz zu einem statischen Raum finden wir eine Welt mit großer wirtschaftlicher Dynamik vor. Veränderungen in der Welt führen unweigerlich zu Preisschwankungen, die, wie wir in den vorangegangenen Kapiteln gesehen haben, sowohl absolut als auch relativ gesehen, tendenziell steigen. Es ist daher vorhersehbar, dass das Unternehmen den Raum zu einem anderen Preis als dem Einkaufspreis verkaufen kann und auf dieser Grundlage versucht, einen Gewinn zu erzielen, ohne die grundlegende Funktion von Unternehmen, nämlich die Schaffung von Werten für den Markt durch die Umwandlung von *Inputs* in *Outputs*, erfüllt zu haben. Vielmehr wird es durch den Besitz eines Vermögenswertes einen Wert für sich selbst geschaffen haben, ohne einen Wert für den Markt zu schaffen.

Abbildung 44 zeigt den untersuchten Fall. Ausgehend vom Unternehmen als zentralem Element der Wertschöpfung für die Gesellschaft durch seine Transformationsfähigkeit, eine Aktivität, die mit der Gewinn- und Verlustrechnung des Unternehmens verbunden ist. Es handelt sich um einen bilanziellen Vorgang, bei dem der Kauf-Verkaufsprozess durchgeführt wird, ohne dass die Gewinn- und Verlustrechnung davon berührt wird, abgesehen von der buchhalterischen Erfassung des in diesem Prozess erzielten Kapitalgewinns.

DER HAUSHALT BEI DEN PRODUKTIONSFAKTOREN

²¹⁵ Siehe auch "Everybody works but the vacant lot" in "The New York Public Library" mit dem von Fay Lewis veröffentlichten Satz "I paid \$3600. für dieses Grundstück und werde es behalten, bis ich 6000 Dollar bekomme. Der Gewinn ist ein unverdienter Zuwachs, der durch das Vorhandensein dieser Gemeinde und den Unternehmergeist ihrer Bewohner ermöglicht wurde. Ich nehme den Gewinn, ohne ihn zu verdienen. Für das Heilmittel lesen Sie Henry George'.

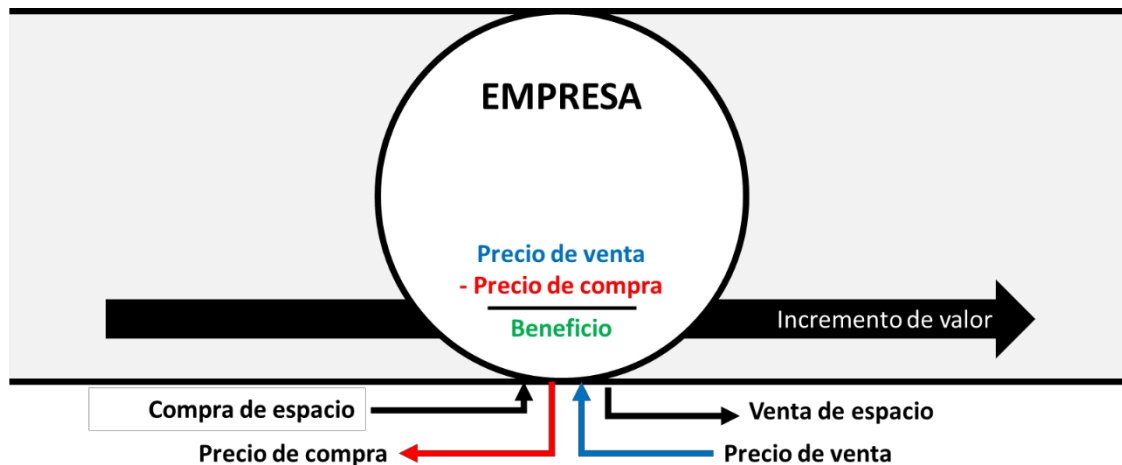


Abbildung 44: Funktionsschema der Immobilienkapitalerträge auf der Grundlage des Erwerbs von Flächen durch das Unternehmen. Eigene Ausarbeitung.

Mit anderen Worten, der Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung ist nicht mit einem Prozess der Wertsteigerung für das Unternehmen verbunden (der als Einnahmen und Kosten im grauen Band in der Abbildung dargestellt wäre), sondern mit einem Prozess der Verwaltung von Eigentumsrechten ohne weitere Auswirkungen auf das Unternehmen. Er erscheint in der Gewinn- und Verlustrechnung nur als Kapitalertrag. Diese Situation hat unterschiedliche Auswirkungen auf die Spekulation: Während sie aus der Sicht von Investitionsgütern positive Auswirkungen in Bezug auf die konstante Bewertung dieser Güter hat, die es ermöglicht, ihren Marktanteil jederzeit zu kennen (Malpezzi & Watcher 2005)²¹⁶, impliziert diese Aktivität aus der Sicht des Raums als nicht produzierter Produktionsfaktor in den Händen der Gesellschaft die Erzielung von privatem Gewinn ohne Auswirkungen auf die Gesellschaft, eine Situation, die das Eigentum am Raum in den Händen der Gesellschaft unterstützt.

Angesichts der oben analysierten Situation stellt sich das Problem, das Modell der Eigentumsrechte aus wirtschaftlicher Sicht zu definieren, das es der Gesellschaft ermöglicht, den Raum besser zu nutzen. Dies ist das Problem des Übergangs von der positiven Ökonomie, in der Fakten analysiert werden, zur normativen Ökonomie, in der die Variationen der bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen berücksichtigt werden, einschließlich der Notwendigkeit spezifischer Regelungen oder nicht.

Um dies zu veranschaulichen, kann die natürliche Entwicklung eines erfolgreichen Unternehmens im Primärsektor als Quelle für drei Szenarien betrachtet werden.

²¹⁶ Die Arbeit von (Malpezzi & Watcher 2005) zeigt die positive Beziehung zwischen den Bedingungen der Volatilität, die mit den Möglichkeiten der Spekulation und den Beschränkungen des Wohnungsangebots verbunden sind. Dieses Problem steht in

engem Zusammenhang mit der räumlichen RP in Bezug auf das, was als totale Starrheit des Angebots angesehen werden kann.

- Erstens könnte ein kleiner, neu gegründeter landwirtschaftlicher Betrieb eine Fläche erwerben, um seine Hauptaufgabe zu erfüllen.
- Dasselbe Unternehmen konnte Jahre später dank des Erfolgs seiner Kulturen ein großes Grundstück (Fläche) kaufen, um seine Haupttätigkeit in größerem Maßstab fortzusetzen.
- Letztendlich kann ein und dasselbe Unternehmen so groß werden, dass es genügend Land (Fläche) erworben hat, um der größte Produzent eines bestimmten landwirtschaftlichen Produkts zu sein.

Keine der drei Situationen ist dem Funktionieren der Wirtschaft fremd, sie stellen drei Phasen der heutigen Unternehmensentwicklung dar, wobei die erste den Beginn der unternehmerischen Reise und die dritte das erfolgreiche Ergebnis der Berufung eines Unternehmens zum Wachstum zeigt.

Das Unternehmen benötigt den Raum, um seine Aufgaben zu erfüllen. Die Nutzung des Raums kann aus verschiedenen Gründen erfolgen:

- **Pünktlich:** Ein Arbeitnehmer benötigt einen Raum, um am Computer zu arbeiten. Dieser Platz kann zu verschiedenen Zeiten unterschiedlich sein, ohne dass dies unbedingt Auswirkungen auf die Leistung hat.
- **Vorübergehend:** Standortveränderungen sind in der Regel kostspielig. Abgesehen von der Verlagerung von Menschen und den Auswirkungen auf ihre Arbeit (Gewohnheiten, Organisation usw.) bedeuten sie auch die Verlagerung aller beweglichen Elemente des Unternehmens. Ein kritisches Beispiel hierfür sind kapitalintensive Fabriken, in denen Maschinen installiert werden.
- **Räumlich:** im Zusammenhang mit standortgebundenen Tätigkeiten wie Lokalen und Geschäften. Sie benötigen einen bestimmten Raum für den Erfolg des Unternehmens. Ein und derselbe Markt entwickelt sich an einem Haupt- und einem Nebenstandort unterschiedlich. Eine weitere räumliche Motivation könnte auf der Bindung der Arbeitnehmer an das Unternehmen beruhen, da es vorteilhaft ist, in unmittelbarer Nähe des Unternehmens zu wohnen.
- **Naturverbunden:** mit der Produktion natürlicher Ressourcen verbunden, die später verbraucht werden können, wie z. B. alle Nahrungsmittelkulturen, die Holzproduktion oder die Gewinnung von Mineralien. Es handelt sich um eine Nutzung, die sehr raumabhängig sein kann, z. B. bei einer Obstbaumpflanzung, die bis zur ersten Ernte Investitionszeit erfordert und dann jahrzehntelang

produktiv sein kann.

DER HAUSHALT BEI DEN
PRODUKTIONSFAKTOREN

Die verschiedenen Beweggründe machen den Raum für die Unternehmen zu einer Quelle der Sicherheit und der Rentabilität, die für die Durchführung ihrer Versorgungsaufgaben unerlässlich ist. Diese Bedingung setzt voraus, dass die Unternehmen Sicherheit über die Rechte an dem ihnen zur Verfügung stehenden Raum haben. Zu diesen Rechten gehören, wie eingangs erwähnt, insbesondere Bedingungen wie Laufzeiten oder damit verbundene Mieten. Unter gesicherten Bedingungen sind die Unternehmen in der Lage, ihre wirtschaftlichen Berechnungen anzustellen und somit Entscheidungen im Sinne einer optimalen Nutzung ihrer Ressourcen zu treffen.

8.3. Der Haushalt von Einzelpersonen

Nach der Betrachtung der Nutzung des Raums für wirtschaftliche Aktivitäten taucht die Nutzung des Raums als ^{Heimat}²¹⁷ des Menschen, der physischen/natürlichen Person auf. Ein Konzept des Heims, das über den wirtschaftlichen Aspekt hinausgeht, das aber traditionell ein Element wirtschaftlicher Belange ist (Marshall 1884). Ein Haus, das derzeit 76 % der Spanier besitzen, wie auch 70 % der ^{Europäer}²¹⁸.

(Dupuis & Thorns 1996) befassen sich mit der Komplexität des Konzepts "Zuhause" und erörtern seine Verbindung zur Sicherheit, die die Begriffe Beständigkeit, Zeit oder Routinen einschließt, während sie Begriffe wie persönliche Identität, Erbe oder vitale Stimulation verwenden. (Hazel 2004) entwickelt die Bedeutung des "Ortes" in Bezug auf die Sicherheit in der Untersuchung des ^{Wohnens}²¹⁹. (Blunt & Dowling 2006) erörtern das Zuhause in Verbindung mit materiellen Aspekten wie seinem Marktwert oder physischem Schutz und imaginativen Aspekten wie sozialer Bedeutung, einschließlich Identität oder Machtbeziehungen. (Somerville 1997) entwickelt in seinem Werk "The Social Construction of the Home" die Konzepte von Privatsphäre, Identität und Vertrautheit als häusliche Konstrukte und schließt mit der Feststellung, dass:

"Die Konstruktion von Heimat als vertrauter Ort ist dann im weiteren Sinne die Konstruktion eines Ortes für die eigene Familie" ²²⁰

²¹⁷ Der Begriff "Zuhause" wirft subjektive Fragen auf, die von der Bewertung "gut oder geeignet" (Leckie 1989) bis hin zu Überlegungen über die grundlegenden Elemente reichen, die ein Raum enthalten muss, um als Wohnung zu gelten (Segura & Linera 2022).

²¹⁸ Siehe Daten der Wohnungsstatistik, Daten bezogen auf die EU-28 im Jahr 2013.

²¹⁹ (Hazel 2004) greift die von (Dupuis & Thorns 1996) verwendeten Begriffe auf und behandelt die Konzepte der Sicherheit unter dem Gesichtspunkt der Aufrechterhaltung der Umwelt, der Schaffung von Routinen, der Kontrolle des Lebens oder als Grundlage für die Konstruktion der Identität, gleichzeitig als Ausgangspunkt für die sozialen

Beziehungen der Person.

²²⁰ S. 237, Hg. d. Verf.: "Die Konstruktion eines Hauses als Ort der Familie ist im weiteren Sinne die Konstruktion eines Ortes für die Familie".

Dieses Konzept des Haushalts steht im Gegensatz zur Betrachtung von Land als *Ware* (Polanyi 2001)²²¹ oder als Kapital (Harvey 1982)²²², Konzepte, in denen der Zustand von Land als FP in seiner Funktion der Verwertung für den Markt im Vordergrund steht.

(Turner 1976) nennt drei Prinzipien, die seiner Ansicht nach die Wohnungsversorgung entwickeln sollten: "Das Prinzip der Selbstverwaltung im Wohnungswesen", das mit der Rolle der Einwohner und der lokalen Institutionen in Verbindung gebracht wird, das "Prinzip des angemessenen Einsatzes von Wohntechnologien", das im Gegensatz zur zentralen Wohnungsplanung steht, und das Prinzip der "begrenzten Wohnungsplanung", das die Rolle der zentralen Regulierung als Schutz für privates Handeln befürwortet.

Die Achtung des Zugehörigkeitsgefühls impliziert eine besondere Behandlung des Menschen in seiner Konzeption als physische Person. Diese Situation beruht auf der Festlegung allgemeiner Eigentumsbedingungen, die es allen Menschen ermöglichen, den Raum, auf dem sie ihr Heim errichten, auf unbestimmte Zeit zu nutzen. Diese Bedingungen könnten, wenn sie nicht eingeschränkt werden, zu einer Marktverschiebung von juristischen Personen zu natürlichen Personen führen.

Vorgeschlagen wird daher die Aufnahme einer Differenzierung zwischen juristischen Personen bei der Behandlung von Flächen als FP, was bedeutet, dass der Erwerb von Flächen für natürliche Personen unter dem Gesichtspunkt der Wohnung zulässig ist. Die Behandlung als Wohnung ist auf bestimmte Dimensionen und allgemeine Bedingungen beschränkt, während gleichzeitig der Zugang zur Nutzung jeder höherwertigen Fläche durch Vermietung an das Unternehmen zu den gleichen Bedingungen wie für juristische Personen ermöglicht wird. Bei der Definition der Wohnung ist Folgendes zu berücksichtigen.

- **Dimension:** Angabe von die Abmessung maximale Dimension die kann die jeder natürlichen Person unbegrenzt zur Verfügung steht²²³.
- **Anzahl der Grundstücke:** auf denen ein Grundstück als natürliche Person erworben werden kann.
- **Geteilte Beteiligung:** unter der Überlegung, dass eine Person zu weniger als 100% am Eigentum von Wohnungen beteiligt sein kann, die

²²¹ Siehe S. 72: "Dementsprechend gibt es Märkte für alle Elemente der Industrie, nicht nur für Waren (immer einschließlich Dienstleistungen), sondern auch für Arbeit, Boden und Geld, deren Preise jeweils als Warenpreise, Löhne, Pacht und int bezeichnet werden" oder S. 137: "Aber während die Produktion theoretisch auf diese Weise organisiert werden könnte, ließ die Warenfiktion die Tatsache außer Acht, dass das Überlassen des Schicksals von Boden und Menschen an den Markt gleichbedeutend mit ihrer Vernichtung wäre".

DER HAUSHALT BEI DEN

- ²²² Siehe S. 343: "Der Aufstieg des Kapitalismus brachte die "Auflösung der alten wirtschaftlichen Beziehungen des Grundeigentums" und ihre Umwandlung in eine Form mit sich, die mit einer dauerhaften Akkumulation vereinbar ist", "das Kapital kann als "Schöpfer des modernen Grundeigentums oder der Grundrente" angesehen werden".
- ²²³ Die Berücksichtigung des Eigentums natürlicher Personen steht nicht im Widerspruch zur Rolle der Familie oder zur Möglichkeit, dass in einer mehrköpfigen Familie jeder Einzelne über seine Rechte verfügen kann.

impliziert, dass die Möglichkeit einer Beteiligung an einer größeren Anzahl von Immobilien in Betracht gezogen wird.

Durch die Kombination dieser drei Elemente kann den Bürgern eine Kombination aus Sicherheit und Zugehörigkeit durch die Verfügbarkeit eines Familienheims geboten werden, während gleichzeitig die für juristische Personen getroffenen Überlegungen die Entwicklung der zu einem bestimmten Zeitpunkt am meisten geschätzten Bodennutzungen fördern und die Schaffung von Einkommen für die Gesellschaft als Ganzes auf effiziente Weise durch den Maximierungsmechanismus des Marktes ermöglichen.

Gleichzeitig wird an Elementen gearbeitet, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswesen von größerer sozialer Bedeutung sind, wie z. B. die Konzentration von Immobilien²²⁴, das Vorhandensein von Leerwohnungen²²⁵ oder die Spekulation im Immobiliensektor, Elemente, die sich in der Erlangung privater Vorteile aufgrund der privaten Verfügbarkeit eines Produktionsfaktors vor dem menschlichen Handeln niederschlagen.

8.3.1. Eigentum an Räumen und deren Mieten

Das Verhältnis zum Raum beruht auf der Unterscheidung zwischen der Tätigkeit des Menschen als natürlicher Person und derjenigen der juristischen Person. Während natürliche Personen einen Raum in Form einer Wohnung benötigen, der ihnen Schutz für ihre menschliche Existenz bietet und mit Bedingungen der Stabilität, Instandhaltung und Pflege ihres Eigentums verbunden ist, werden juristische Personen als endliche Einheiten konzipiert, deren Existenz auf der Erreichung von Marktzielen beruht, wie der Erzielung von Rentabilität durch Unternehmen oder der Erfüllung bestimmter sozialer Ziele durch Institutionen wie gemeinnützige Organisationen, Stiftungen, Vereine oder den Staat selbst, was bedeutet, dass der Raum als PF betrachtet werden kann, der zur Erreichung dieser Ziele beiträgt.

Dieser Unterschied in der Konzeption der Tätigkeit juristischer Personen zwischen Anbietern (juristischen Personen) und Nachfragern (natürlichen Personen) hat insofern Grenzen, als die Tätigkeit natürlicher Personen selbst Beiträge zum Markt in Form von Anbietern beinhalten kann, wobei die Tätigkeit der künstlerischen Produktion ein Beispiel für eine Tätigkeit von Menschen ist, die dem Markt einen Wert zuführt. Das Problem liegt hier ausschließlich im Eigentum am Raum als PF der Wirtschaft.

²²⁴ Unter dem Status des "Großgrundbesitzers" wird in Spanien eine natürliche oder juristische Person verstanden, die mehr als 1.500 m² oder 10 städtische Grundstücke besitzt, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, gemäß dem "Gesetz 12/2023 vom

24. Mai über das Recht auf Wohnraum".

²²⁵ Siehe "Censos de Población y Viviendas 2021", wo es heißt: "Nach dem Stromverbrauch eines ganzen Jahres werden 3.837.328 Wohnungen als leer stehend eingestuft".

Aufgrund seiner Rolle als Wohnung ist der Raum für die menschliche Existenz natürlicher Personen von grundlegender Bedeutung. Sobald er gebaut ist, existiert er außerhalb der Endziele des Marktes, obwohl er an der Entwicklung bestimmter wirtschaftlicher Aktivitäten seiner Bürger teilnehmen kann. In diesem Papier wird keine zeitliche Begrenzung des Wohneigentums auf Menschen vorgeschlagen, die soziale und moralische Implikationen nach sich ziehen würde, die über den Rahmen dieser Studie hinausgehen.

Andererseits erfordert der Begriff des Produktionsfaktors aufgrund seiner Rolle als von juristischen Personen genutzter Raum nicht, dass er mit unbegrenzten Eigentumsrechten verbunden ist, sondern vielmehr, dass er während der Zeit, in der die wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird, zur Nutzung zur Verfügung steht. Dies kann von einmaligen Rechten (z. B. bei einem Sportwettbewerb) bis hin zu einer langfristigen Bindung (z. B. Investitionen in den Bau und/oder die Renovierung eines Hotels) reichen.

Diese Differenzierung nach juristischen Personen führt zu einer Trennung der Eigentumsrechte, die es natürlichen Personen ermöglicht, Eigentumsrechte an ihren Wohnungen auf unbegrenzte Dauer zu erwerben, während juristische Personen nur Rechte an der ausschließlichen Nutzung von Unternehmensräumen erwerben können. Die Trennung zwischen natürlichen und juristischen Personen erfordert wiederum die humane Entscheidung, das Eigentum natürlicher Personen in ihrer Vorstellung vom Haushalt einzuschränken, indem die Nutzung jeglichen Raums außerhalb des Haushalts als ein Recht betrachtet wird, das unter Marktbedingungen zugänglich ist. Dies bedeutet, dass von dem Raum, der im Eigentum auf unbestimmte Zeit als Wohnung zur Verfügung steht, jede private Nutzung von zusätzlichem Raum mit einem Entzug des Rechts verbunden ist, ihn durch andere Menschen zu nutzen, was unter Marktbedingungen erlangt werden kann. Eine Einschränkung, die, wie oben dargelegt, vom Unternehmen angenommen werden kann, wenn es für seine Überlassung eine Entschädigung zu denselben Bedingungen erhält, wie sie für juristische Personen gelten. Die Festlegung von Grenzen wäre eine menschliche Entscheidung, die der Gesellschaft auferlegt wird, und damit eine willkürliche Entscheidung, die als freiheitsfeindlich bezeichnet werden kann. An diesem Punkt prallen sie aufeinander:

- Gleicher Zugang für alle Bürgerinnen und Bürger zur beruflichen Grundbildung in ihrer wirtschaftlichen Dimension.
- Die Verfügbarkeit von unbefristetem Wohneigentum in seiner Funktion von Privatsphäre, Identität und Vertrautheit (Somerville 1997).

Die Entscheidung des Menschen in Bezug auf den Raum läuft darauf hinaus, die Grenzen des Eigentums zu bestimmen, über das er in Form einer physischen Person

unbegrenzt verfügen kann. Mit anderen Worten, ab welcher Dimension des Raums die

Erwerb zu Marktbedingungen, d.h. unter der gleichen Behandlung wie bei juristischen Personen.

8.3.2. Entscheidungsproblem

Ausgehend von den bisherigen Ausführungen wird das Entscheidungsproblem unter Berücksichtigung des einzigartigen Charakters jeder Immobilie und der sich daraus ergebenden Nutzungen und Gewohnheiten entwickelt. Die Komplexität der Lösung dieses Problems umfasst:

- Lage: städtisch und ländlich, Größe der Gemeinde.
- Nutzung: Wohnen, persönliches Büro, autarke landwirtschaftliche Nutzung, landwirtschaftliche Verpachtung.
- Anzahl der Einwohner pro Wohnung
- Teilweise Beteiligung an der Immobilie

Dieses Problem führt dazu, dass eine 500 Quadratmeter große Wohnung im Zentrum einer Großstadt wie Madrid als Ausnahme angesehen werden kann, während ein Grundstück, auf dem sich ein Einfamilienhaus befindet und das eine entsprechende Fläche in einer dünn besiedelten Gemeinde einnimmt, als normale Situation angesehen werden kann. Dieser Aspekt erhöht die Willkür sowohl bei der Einzelentscheidung als auch bei der Möglichkeit, alternative Kriterien festzulegen.

Nach den in Abbildung 45 dargestellten Daten haben 80 % der Wohnungen in Spanien weniger als 120 ^{Quadratmeter}²²⁶, während 94 % der Haushalte vier oder weniger Mitglieder haben. Das Problem, auf der Grundlage der vorgelegten Daten zu entscheiden, setzt jedoch voraus, dass politische Entscheidungen unter einem positiven Gesichtspunkt getroffen werden. Dies ist gleichbedeutend mit einem Eingriff in das menschliche Handeln auf der Grundlage der eigenen Beobachtung, wobei Tatsachen wie die zeitliche Begrenzung der Beobachtung bestimmter Bedingungen oder die Annahme, dass die Bedingungen nach der Durchführung des Eingriffs gleich bleiben, außer Acht gelassen werden.

Alejandro Segura de la Cal

²²⁶ Siehe INE "Kontinuierliche Haushaltserhebung (ECH). Daten, die sich auf den 1. Januar des Jahres beziehen", "Anzahl der Haushalte nach Provinzen, nach Haushaltstyp und Nutzfläche der Wohnung", "Anzahl der Haushalte nach Provinzen, nach Haushaltstyp und Nutzfläche der Wohnung".

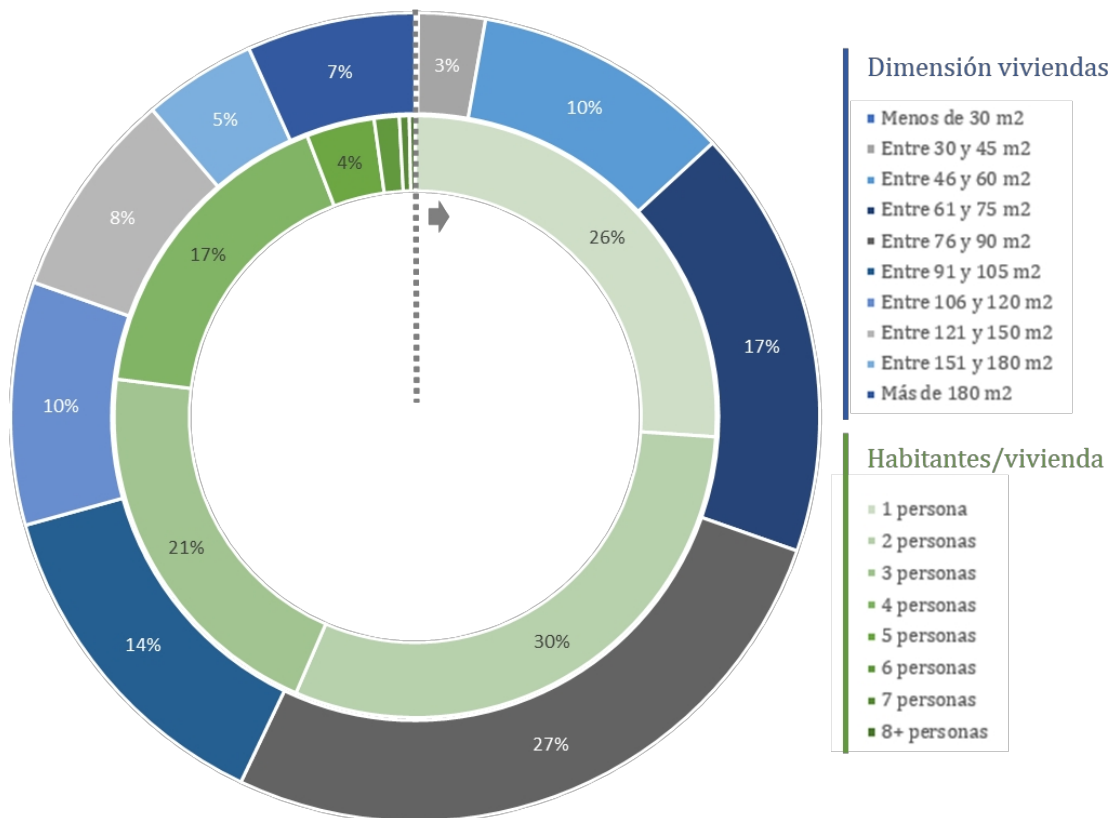


Abbildung 45: Verteilung der Wohnungen nach ihrer Größe (Außenumfang) und der Anzahl der Bewohner pro Wohnung (Innenumfang). Quelle: eigene Ausarbeitung auf der Grundlage von Daten aus der kontinuierlichen Haushaltserhebung des INE.

Anstelle der sozioökonomischen Bedingungen können auch die physischen Bedingungen, wie der für die Selbstversorgung der Eigentümer erforderliche Raum, herangezogen werden. ²²⁷

8.3.3. Übergangsproblem

Wie bereits erwähnt, haben wir es mit einem Unternehmen zu tun, das unter den derzeitigen Marktbedingungen tätig war. Diese Situation bedeutet, dass Transaktionen mit Gewerbeflächen an der Tagesordnung sind. Gegenwärtig kann man neu erworbene Flächen, deren Amortisierung beginnt, gleichzeitig mit vollständig amortisierten Flächen finden, die nicht veräußert worden sind.

Nach der Bestimmung des Unterschieds zwischen natürlichen und juristischen Personen ist es notwendig, die Maßnahmen so festzulegen, dass ein Minimum an Willkür entsteht, um die beschriebenen Marktbedingungen umzusetzen. Ausgehend von der Überlegung, dass jede Tätigkeit von natürlichen und juristischen Personen

²²⁷ Da die Definition dieses Betrages nicht Gegenstand dieser Arbeit ist, kann er als geschätzter Wert des 100%igen Eigentums an einem Grundstück von maximal 1.000 m² angesehen werden. Dies ist der Betrag, bei dessen

DER HAUSHALT BEI DEN

Überschreitung der Erwerb von Flächen nicht mehr unter den Bedingungen der Wohnung einer natürlichen Person, sondern unter ähnlichen Bedingungen wie bei der Nutzung für jede andere juristische Person erfolgen würde.

Der Übergang beschränkt sich auf die folgenden marktfreundlichen Maßnahmen:

1. Der Raum als nichtproduzierter Produktionsfaktor kann nicht mehr unter den Bedingungen eines unbestimmten Eigentums durch juristische Personen erworben werden. Es wird davon ausgegangen, dass jede natürliche Person in Bezug auf das Eigentum am Raum als juristische Person handelt, und zwar für Werte, die höher sind als die im vorherigen Punkt genannten.
2. Jede juristische Person hat das Recht, den begrenzten Raum ab dem jetzigen Zeitpunkt bis zu der in der Verordnung festgelegten Abschreibungsdauer des Raums zu nutzen. Dieses Recht bleibt nach dem Ermessen des Eigentümers übertragbar.

Unter diesen Bedingungen werden nicht produzierte RP an die Gesellschaft abgegeben, während gleichzeitig die Möglichkeit besteht, den derzeitigen Inhabern eine Rendite für ihre Investitionen zu bieten. An dieser Stelle muss betont werden, dass eine Lösung gefunden werden muss, die den Markt so wenig wie möglich verzerrt. Das Problem besteht darin, dass die Gesellschaft, wenn sie diese Mechanismen einführt und die Liberalisierung des Marktes fördert, eine Veränderung der Marktbedingungen herbeiführt, die einen Meilenstein für die Trennung verschiedener Entscheidungskriterien darstellt. Ein früheres, bei dem Investitionsentscheidungen über Raum (Land) unter den Bedingungen eines unbefristeten Eigentums getroffen wurden, und ein zweites, bei dem die Entscheidungen unter den Bedingungen eines zeitlich begrenzten Eigentums getroffen werden. In diesem Fall ist das Hauptelement, das beide Entscheidungskriterien miteinander verbindet, die buchhalterische Abschreibung des Grundstücks, wonach die Kosten des Grundstücks über die Nutzungsdauer des wirtschaftlichen Projekts, das in diesem Raum durchgeführt wird, abgeschrieben werden könnten, wobei genügend Zeit für die Erzielung der Rentabilität der getätigten Investition zur Verfügung steht. Diese Bedingung würde darauf abzielen, Rechtsansprüche einerseits und interventionistische Maßnahmen andererseits zu vermeiden, die zu einer Verschlechterung der allgemeinen Marktbedingungen führen würden.

Was interventionistische Maßnahmen betrifft, so zielt die vorgeschlagene Lösung darauf ab, politische Entscheidungen zu vermeiden, die andere Lösungen durch nicht marktwirtschaftliche Mechanismen anstreben. Ein Beispiel hierfür könnte die Entscheidung sein, progressive Steuern auf den Besitz von Raum zu erheben, bis dieser unrentabel wird, oder eine andere Lösung für viele Volkswirtschaften könnte der Erwerb solcher Räume zu Marktpreisen sein, wobei die Kosten durch eine verstärkte Steuerpolitik oder eine expansive Geldpolitik, die alle Bürger verarmen lässt, der Gesellschaft insgesamt aufgebürdet werden.

Im Gegensatz zu dieser Lösung besteht das Problem einer Konzentration der Rückgabe der Rechte an das Unternehmen am Ende des Zeitraums. Dieser Aspekt birgt Risiken für die Stabilität des Marktes im Hinblick auf eine Konzentration der Rechte des Unternehmens am Ende des gekennzeichneten Zeitraums.

Dies ist ein Aspekt, der im Hinblick auf die Streuung der Laufzeiten und die Stabilität noch eingehender untersucht werden muss.

8.4. Beispiele für öffentliche Maßnahmen zur Bodenbehandlung

In diesem Sinne ist die öffentliche Initiative von Lösungen hervorzuheben, die die Liberalisierung öffentlicher Grundstücke unter Marktbedingungen fördern, wofür die "Programme für die Übertragung von Grundstücken mit Oberflächenrechten für die Entwicklung von erschwinglichen Mietwohnungen", die in der Stadt Madrid vom Regionalministerium für Stadtplanung in erster ^{Instanz}²²⁸ im Jahr 2021 und als zweites ^{Programm}²²⁹ im Jahr 2023 gefördert werden, als Beispiel dienen.

Es handelt sich um Programme, die zahlreiche Motivationen für mehr Freiheit und Wettbewerb enthalten, die mit den in dieser Arbeit behandelten Themen übereinstimmen und die sich mit dem Konzept des Raums als Rahmenprogramm befassen, auf dem die Intervention durchgeführt wird, wie die Erwähnung von "Land unter Oberflächenrechten" zeigt. Programme, die eine zeitliche Begrenzung für die Nutzung der Ressource "45 Jahre" vorsehen und deren Projekte von privatem Kapital durchgeführt werden. Fragen im Zusammenhang mit der Effizienz der Ressourcennutzung sowie mit der Gerechtigkeit unter dem Gesichtspunkt der Schaffung von Einkommen für die Gesellschaft.

Gleichzeitig sind wir jedoch mit Programmen konfrontiert, die durch das vorherrschende Wirtschaftsmodell eingeschränkt sind, bei dem der Raum entweder in privatem oder öffentlichem Besitz ist, was bedeutet, dass er in keinem der beiden Fälle Eigentum der Gesellschaft ist. Dies führt zu Überlegungen über eine endgültige Überlassung des Raums, bei der auch die Nutzungen festgelegt und eingeschränkt werden, und zwar nicht mehr als Wohnraum, sondern insbesondere als "Erschwingliche Mietwohnungen", anstatt dass sich der Markt selbst reguliert.

Sie unterstreicht auch die Rolle der in dieser Arbeit behandelten Bedingungen, bei denen die derzeit geltenden Abschreibungszeiträume als Ausgangspunkt für die Übertragung privater Rechte an der Fläche verwendet wurden. Die 45 Jahre, die im Programm angegeben sind, entsprechen weniger als der Hälfte der maximalen gesetzlichen Abschreibungszeiträume und markieren gleichzeitig einen Marktwert, der die entwickelten Unternehmen rentabel machen dürfte.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Instandhaltung, bei der die Regulierungsbehörde eine positive Auswirkung durch die Zuweisung von Mietwohnungen hervorhebt, was als positive Auswirkung auf die Qualität des Wohnungsbestands angesehen werden kann.

DER HAUSHALT BEI DEN

-
- ²²⁸ Programm für die Übertragung von Grundstücken im Rahmen einer Flächenrechtsregelung für die Entwicklung von erschwinglichen Mietwohnungen (2021) der Generaldirektion für Stadtentwicklungsmanagement, Stadtverwaltung Madrid.
- ²²⁹ Zweites Programm für die Übertragung von Grundstücken im Rahmen einer Flächenrechtsregelung für die Entwicklung von erschwinglichen Mietwohnungen (2023) der Generaldirektion für Stadtentwicklungsmanagement, Stadtverwaltung Madrid.

ähnlich einem Untermietvertrag, anstatt als Eigentum des Empfängers der Grundstücksübertragung verstanden zu werden. Im Hinblick auf den Endzustand wird betont, dass die Gemeindeverwaltung das Grundstück am Ende der Übertragung zurückerhält und die fertiggestellten Gebäude ihrem Vermögen hinzufügt, wodurch sie "einen wichtigen Wohnungsbestand"²³⁰ erhält.

Was das Steuersystem anbelangt, so ist die Konzession in die spanische Steuerstruktur eingebettet, was bedeutet, dass die entsprechenden Steuern in die Preisbildung einbezogen werden müssen, wobei die IBI als eine Art Steuer auf das Grundstücksrecht zusätzlich zur Zahlung des Rechts selbst für die Ausschreibung erscheint. Auch die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften erfordert, dass die baulichen Bedingungen in den Preis einfließen, die dem Programm zufolge mit zusätzlichen 15 % für die Einhaltung der Energieeffizienzanforderungen veranschlagt werden.

Es ist wichtig, an dieser Stelle die Verwendung von Marktmieten als ein Informationselement privaten Ursprungs für die Definition der Bedingungen des von einer öffentlichen Einrichtung lancierten Angebots hervorzuheben, wie es im Anhang über "Anfangsrenditen für Wohnungsmieten"²³¹ nach Bezirken erscheint. Marktmieten, die der Nutzung des Wissens in der Hayek-Gesellschaft entsprechen (Hayek 1945).

Das Programm "Reviva Madrid"²³², bei dem öffentliche Mittel eingesetzt werden, um vom privaten Sektor Flächen zu erwerben, die zu Marktbedingungen nicht verfügbar sind, wirkt in die entgegengesetzte Richtung, die durch das Angebot von als öffentlich angesehenen Ressourcen auf dem Markt vorgegeben ist. Das Eingreifen in den Markt durch das Vorkaufsrecht mit öffentlichen Mitteln²³³ wird auch in der Stadtverwaltung von Barcelona²³⁴ gezeigt. Zwei unterschiedliche Maßnahmen zur Übertragung von Eigentumsrechten, die durch den Einsatz öffentlicher Mittel in den Kauf- und Verkaufsmarkt und/oder den Mietmarkt eingreifen.

²³⁰ Zweites Programm 2023, S. 30, nennt als eines der Ziele des Programms.

²³¹ im ersten Programm von 2021 registriert, das Renditen zwischen 3,9 % für den Bezirk Salamanca und 8,43 % für den Bezirk Villaverde ausweist, wobei der Durchschnitt für alle Bezirke bei 5,06 % liegt, wie aus den Daten von "El Confidencial - Savills Aguirre Newman" hervorgeht.

²³² Gemäß den "Grundlagen für den Erwerb des vorübergehenden Nießbrauchs an Wohnungen in der Stadt Madrid und deren Vermietung für das Programm "reviva Madrid"", in denen 30 Millionen Euro für den Erwerb des vorübergehenden Nießbrauchs vorgesehen sind.

²³³ Siehe "habitatge.barcelona" vom 28. Juli 2021 "Der öffentliche Wohnungsbestand wächst mit dem Kauf von vier Gebäuden in L'Eixample", wo es heißt: "Seit 2016 ist der öffentliche Wohnungsbestand um fast tausend Wohnungen gewachsen, mit dem Erwerb von 958 Wohnungen mit einer Investition von 91,2 Millionen Euro".

²³⁴ Gemäß der Stadtentwicklungsverordnung vom 20. Dezember 2018. Modificació del Pla General Metropolità Per a la Declaració D'Àrea de Tanteig i Retracte a la Ciutat de Barcelona i Definició dels Terminis D'Edificació, del Municipi de Barcelona'.

8.5. Auswirkungen auf den Immobiliensektor

Dieses Modell hat erhebliche Auswirkungen auf den Immobiliensektor, da die veränderte Behandlung des Raums eine Veränderung seiner Beziehung zum Wirtschaftssystem mit sich bringt. Die Umwandlung eines Eigentumsrechts in ein Nutzungsrecht bedeutet, dass es aus dem Vermögen der Unternehmen herausgelöst wird und nun als Kosten in ihrer Gewinn- und Verlustrechnung erscheint. Diese Situation bringt eine neue Beziehung zum Markt mit sich, die erhebliche Auswirkungen auf das Preissystem sowie auf Elemente von großem öffentlichen Interesse wie Spekulation oder informelle Siedlungen hat.

Gleichzeitig hat die Erwägung der Notwendigkeit, einen Raum unter sicheren Bedingungen für Menschen zu haben, dazu geführt, dass die einzige Ausnahme von einem Modell, das auf dem effizienten Funktionieren des Marktes beruht, in Betracht gezogen werden muss, wie die Verfügbarkeit eines unbefristeten Eigentumsrechts an der Wohnung für Menschen, einer Wohnung, die mit Konzepten der Familie, des Unterhalts oder des Erbes verbunden ist. Diese Situation hindert eine Person nicht daran, über höherwertige Räume zu verfügen, die sie für beliebige Zwecke nutzen kann, über die sie jedoch eine zeitlich begrenzte ausschließliche Nutzung im Austausch gegen die Erzielung von Mieteinnahmen für die Gesellschaft hat.

Die Umsetzung der Maßnahmen in einem bestimmten Gebiet durch die erörterten Mechanismen hat direkte Auswirkungen auf das wirtschaftliche Gleichgewicht. Erstens in Form eines geringeren Wettbewerbs beim Erwerb von Wohnraum, indem spekulative Formen des spekulativen oder mehrfachen Wohneigentums auf dem Markt eingeschränkt werden. Zweitens durch die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen in der Gemeinde, die eine Senkung der Mietkosten für die dort ansässigen Unternehmen ermöglicht und die Anziehung von produktiven Investitionen begünstigt.

Das Problem der Spekulation ergibt sich aus der Tatsache, dass sie mit Gütern betrieben wird, deren Existenz dem menschlichen Handeln vorausgeht. Die Spekulation mit Kapitalgütern wie einem Oldtimer oder einer Uhr ist die Antwort des Marktes auf die Früchte der Arbeit und des Sparens der Gesellschaft, die frühere Produktionsfaktoren in dieses Produkt verwandelt haben. Im Gegensatz zur Spekulation auf das künstlerische Element, das knapp oder einzigartig für den Menschen ist, unterliegt die Spekulation auf den Raum den historischen Aneignungsrechten, die das Ergebnis eines Prozesses sind, der von Situationen der Aneignung oder Eroberung ausgeht (George 2012).

Sobald das Eigentum an dem Raum in die Hände der Gesellschaft übergeht,

PRODUKTIONSFÄHIGKEITEN
verschwindet die herkömmliche Spekulation. Wenn der Preis für den Produktionsfaktor zu hoch versteigert wird, legt der Markt den Preis auf der Grundlage der maximalen Rentabilität für das Unternehmen fest, wobei der Gewinner der Ausschreibung für die Höhe des erzielten gemeinsamen Einkommens verantwortlich ist. Die Übertragung des Raums gilt als Vertrag zwischen den Parteien zu den vereinbarten Bedingungen, einschließlich der Nutzung und der

wirtschaftliche Aspekte und die Verhinderung jeglicher Nutzungsänderung bis zur Beendigung des Nutzungsrechts an dem Raum.

Die Verträge zwischen den genannten Parteien beinhalten eine Einschränkung der öffentlichen Maßnahmen zur Flächennutzung. Mit den Verträgen zwischen dem Landverpächter und dem Unternehmen gehen beide Parteien eine Verpflichtung ein, die jede Nutzungsänderung einschränkt. Dies wiederum begrenzt spekulative Aktivitäten und die Möglichkeit der Korruption. Nur bei Ablauf der Verträge zwischen den Parteien ist es möglich, Änderungen vorzunehmen, die sich auf künftige Verträge auswirken, was zu einer Änderung der Marktattraktivität der angebotenen Fläche und zu einer Veränderung der Rentabilitätserwartungen führt, die sie erzeugen kann, eine Situation, die sich auf den Kaufpreis der Fläche und damit auf das Sozialeinkommen überträgt.

Im Gegensatz zu den oben beschriebenen Vorteilen besteht das Problem des Zusammentreffens zweier Marktbedingungen für FP Space, nämlich einerseits derjenigen, die sich aus dem unbefristeten Eigentum an Wohnraum ergibt, und andererseits der Nutzungsrechte, die auf der Vermietung von Wohnraum an die Gesellschaft zu gewerblichen Zwecken beruhen. Diese Bedingung bedeutet, dass der Verkauf von Wohnungen mit unbefristetem Raumeigentum unterschiedliche wirtschaftliche Bedingungen hat, je nachdem, ob der Käufer auch eine Wohnung erwirbt oder ob er ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht erwirbt. Die oben beschriebene Situation stellt eine begrenzte Auswirkung des Privateigentums auf die entstandene Oberfläche der Erde dar²³⁵, wobei mehr als 93 % des Planeten in den Händen der Gesellschaft verbleiben und somit unter den Marktbedingungen der Raumnutzungsrechte genutzt werden.

8.6. Schlussfolgerungen

Die in den vorangegangenen Abschnitten erörterte Definition des RP-Raums, seines Eigentums, seiner Einkommenserzielung und seiner Abrechnung wirft Probleme auf, sowohl in Bezug auf die Konstruktionen, die über ihn gemacht werden, als auch in Bezug auf die Konnotationen des Konzepts der Heimat der Menschen.

In diesem Kapitel wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, das Verhältnis zwischen natürlichen und juristischen Personen in Bezug auf den FP-Raum zu differenzieren; die besonderen Merkmale der beiden Arten von juristischen Personen und die Unterscheidung zwischen der menschlichen Existenz und den sozialen Zwecken, die Unternehmen und anderen Institutionen eigen sind, führen zu einer besonderen Behandlung des Haushalts als einer

Alejandro Segura de la Cal

²³⁵ Bei 510 Mio. km² und einer Bevölkerung von 10 Mrd. Menschen stünden maximal 6,76% der als Wohnung betrachteten Fläche für einen maximalen unbefristeten Besitz von 1.000m² pro Einwohner zur Verfügung. Dieser Anteil würde wiederum durch den Effekt der Hochhausbebauung, die vor allem in Städten auftritt, sowie durch die Begrenzung des Flächenerwerbs auf deutlich geringere Beträge begrenzt; bei einer Fläche von 200m² pro Einwohner wären dies 1,35%.

Raum, der natürlichen Personen auf unbestimmte Zeit gehört. Demnach wird jeder andere Raum als die Wohnung als Einschränkung der Möglichkeiten der Raumnutzung durch die übrige Gesellschaft betrachtet, zu der jede juristische Person unter Marktbedingungen Zugang haben kann.

Diese Überlegung begünstigt die Entwicklung eines Modells, das den Zugang zu Wohnraum für alle Menschen erleichtert, indem es die Beziehung zwischen den Begriffen Investition und Wohnung einschränkt. Eine Situation, die die Verbreitung von Modellen nicht verhindert, die darauf abzielen, Wohnraum zu mieten, wenn die Bürger dieses Modell für vorteilhaft halten, wie die Beispiele der Studentenwohnheime, der Seniorenwohnheime, der *Wohngemeinschaften* oder des *Zusammenlebens*, wobei der Markt selbst das Gleichgewicht in diesen Modellen unter Berücksichtigung des Rechts auf Nutzung des zeitlich begrenzten Raums erleichtert.

Das erwartete Ergebnis der Dekapitalisierung des Raums ist eine Verbesserung des Zugangs zu Wohnraum, eine Senkung der Kosten für den Zugang zu Raum für Unternehmen und Institutionen, die ihn nutzen wollen, und eine Generierung von Mieten für die Gesellschaft durch den Entzug der Nutzung von Raum als Gemeingut.

Absichtlich leere Seite

9. NACHHALTIGKEIT DER PRODUKTIONSFAKTOREN

Die derzeitige Behandlung des klassischen ^{PF236} beschränkt die Wirtschaft auf ein Verhältnis von Arbeit und Kapital und verwandelt den Boden in seiner Gesamtheit in ein Wirtschaftsgut, das für jeden gewünschten wirtschaftlichen Zweck verwendet werden kann. Diese Behandlung ist unabhängig von der öffentlichen oder privaten Konzeption der Wirtschaft, die verwendet wird, da sie alle natürlichen Güter als Vermögenswerte eines der Wirtschaftssubjekte betrachtet, eine Situation, die das Eigentum an Land in den Händen verschiedener juristischer Personen impliziert, die die Fähigkeit haben, es nach ihren Plänen zu nutzen.

Im Gegensatz zum Konzept der Erde als Vermögenswert schlagen die vorgeschlagenen PFs und die daraus entwickelte Produktionsfunktion eine Behandlung der Natur vor, die unabhängig von der Tätigkeit irgendeiner gegenwärtigen Institution ist und als eine Reihe von Elementen behandelt wird, die in dem Moment, in dem sie in die Wirtschaft einbezogen werden, dies in Form der PFs tun: Raum, träge Materie und Lebewesen. Diese Trennung erleichtert den Beitrag der einzelnen PF zur Wirtschaft und die individuelle Bewertung ihrer Auswirkungen.

So wie sich jede wirtschaftliche Handlung auf die Wirtschaft als Ganzes auswirkt, wirken sich die Handlungen auf der Erde auf das Ökosystem des Planeten aus, das zu einer neuen Situation des dynamischen Gleichgewichts tendiert. So summieren sich die Handlungen von acht Milliarden Menschen zu einem Gesamteinfluss, der die

Ökosysteme verändert.

²³⁶ Derzeitige Behandlung nach neoklassischen Denkmustern.

An dieser Stelle wird das Problem der Nachhaltigkeit²³⁷ unter dem Gesichtspunkt der Aufrechterhaltung (statisch)²³⁸ der Bedingungen gestellt, unter denen sich das menschliche Leben und jede andere Form des Lebens auf dem Planeten vollzieht. Das Ziel der Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Bedingungen ermöglicht es, zwei Elemente zu beobachten, die auf das Problem der Nachhaltigkeit einwirken: zum einen die Entwicklung der natürlichen Phänomene unabhängig vom menschlichen Handeln (dynamisch)²³⁹ und zum anderen die Auswirkungen, die durch die Nicht-Neutralität des menschlichen Handelns verursacht werden, das die Umwelt absichtlich oder unabsichtlich modifiziert. Unter den unbeabsichtigten Veränderungen sind die Auswirkungen in Form von Emissionen, die für die Ökosysteme schädlich sind und aus dem Verbrauch verschiedener Formen von PF-Inertstoffen resultieren, von besonderer Bedeutung.

Da der Mensch in der Lage ist, die Dynamik der Ökosysteme zu antizipieren und Maßnahmen zu ergreifen, die zur Aufrechterhaltung der aktuellen Lebensbedingungen beitragen, ermöglicht die Untersuchung der Auswirkungen des Verbrauchs von Inertstoffen der RP die Definition von Kriterien für die Nachhaltigkeit ihrer Einführung als Marktinput. Das Ziel der wirtschaftlichen Analyse sollte nicht darin bestehen, technische Fragen für Experten auf diesem Gebiet festzulegen, wie z.B. die spezifischen Mengen an Inertstoffen, die die Aufrechterhaltung der derzeitigen Bedingungen ermöglichen, sondern die wirtschaftlichen Kriterien vorzuschlagen, die mit der besten Leistung des menschlichen Lebens auf der Erde verbunden sind. Dieses Kapitel befasst sich mit dieser Frage, indem es die Untersuchung der Inertstoffe PF vor allem mit dem Niveau der Versorgung verbindet, das als nachhaltig angesehen werden kann.

9.1. Einführung

Das Handbuch (Samuelson und Nordhaus 2009), das seit seiner Erstveröffentlichung durch Samuelson im Jahr 1948 ein grundlegendes Dokument für die Lehre der Wirtschaftswissenschaften ist, behandelt die Organisation der PFs Land, Arbeit und Kapital und widmet ein ganzes Kapitel, Kapitel XIV, der Analyse von Land, natürlichen Ressourcen und der Umwelt. Das Kapitel beginnt mit einer Erwähnung:

"Aber was ist die Bedrohung für die Menschheit, wenn wir die Grenzen unserer natürlichen Umwelt nicht respektieren?"²⁴⁰

²³⁷ Verstanden als "Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Fähigkeit künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen".

²³⁸ Aus einer statischen Sicht der Nachhaltigkeit: Die derzeitigen Ökosysteme und Lebensbedingungen sind wünschenswert.

Alejandro Segura de la Cal

Nachhaltig bedeutet "nachhaltig", in der gegenwärtigen Form beibehalten, auf Dauer gestellt.

²³⁹ Sie werfen das Problem der Dynamik von Ökosystemen auf, die sich aufgrund der Einwirkung von Kräften außerhalb des Menschen ständig verändern, so wie auch das menschliche Handeln diese Ökosysteme ständig verändert, wobei diese Veränderungen sowohl komplementär als auch gegenläufig sein können.

²⁴⁰ p.267, Trad. Lib. Autor: "Aber welche Gefahr droht der Menschheit, wenn die Grenzen der Umwelt nicht respektiert werden".

Dies ist ein Thema, das in den letzten Jahrzehnten höchste akademische Relevanz mit Querschnittswirkung für verschiedene Disziplinen erlangt hat, wobei es eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Analyse hat, da das Wirtschaftswachstum in direktem Zusammenhang mit dem Energieverbrauch steht (Ahmad & Zhang 2020) und damit mit der Erzeugung von Emissionen als einer der Hauptursachen für Umweltschäden, Emissionen, die nach Einschätzung von (Akerman & Höjer 2005) nicht allein durch technologische Entwicklung reduziert werden können. Das Problem wird von (Wackernagel & Rees 2007) wie folgt beschrieben:

"Die Prämisse, dass die menschliche Gesellschaft ein Teilsystem der Ökosphäre ist, dass der Mensch in die Natur eingebettet ist, ist so einfach, dass sie im Allgemeinen übersehen oder als zu offensichtlich abgetan wird, um relevant zu sein." ²⁴¹

Das Problem der Grenzen der so genannten "Ökosphäre" wurde anhand der Kapazität des Ökosystems der Erde berechnet, die Auswirkungen des menschlichen Konsums zu absorbieren. Das am weitesten verbreitete Maß zur Bewertung dieser Auswirkungen ist der Ökologische Fußabdruck²⁴², der 1996 eine terrestrische Kapazität von 1,5 Hektar pro Kopf anzeigte, verglichen mit einem damals drei- bis viermal höheren Verbrauch pro nordamerikanischem Bürger. Die Daten zur Messung des Ökologischen Fußabdrucks zeigen einen Wendepunkt im Jahr 1970, das als das Jahr gilt, in dem das menschliche Handeln auf der Erde nicht mehr nachhaltig war. Der Anstieg der Bevölkerung und des Pro-Kopf-Verbrauchs hat sich negativ auf den Indikator ausgewirkt, wenn man bedenkt, dass jetzt 1,7 Erden benötigt würden, um ein nachhaltiges menschliches Leben zu ermöglichen²⁴³.

Unter all den Themen, die mit der Sorge um die Nachhaltigkeit verbunden sind, ist es der Prozess der globalen Erwärmung, der als Hinweis auf seine allgemeinen Auswirkungen auf den gesamten Planeten am meisten Anlass zur Sorge gibt. Die vom Zwischenstaatlichen Ausschuss für Klimaänderungen (IPCC 2021)²⁴⁴ gemessene Erwärmung basiert auf dem Anstieg der Temperatur der Erdoberfläche gegenüber dem geschätzten Durchschnitt zwischen 1850 und 1900. In Anbetracht dessen entwickeln sie verschiedene Erwärmungsgrade, die

²⁴¹ p. Autor: "Die Prämisse, dass die menschliche Gesellschaft ein Teilsystem der Ökosphäre ist, dass der Mensch in die Natur eingebettet ist, ist so einfach, dass sie im Allgemeinen übersehen oder als zu offensichtlich abgetan wird, um relevant zu sein.

²⁴² p. 9-13, enthält die Definition des Ökologischen Fußabdrucks als "Die Analyse des Ökologischen Fußabdrucks ist ein Buchhaltungsinstrument, das es uns ermöglicht, den Ressourcenverbrauch und den Abfallbedarf einer bestimmten menschlichen Bevölkerung oder Wirtschaft in Bezug auf eine entsprechende produktive Landfläche abzuschätzen".

²⁴³ Global Footprint Network Daten für 2019. Siehe: data.footprintnetwork.org. Im Falle Spaniens würden 2,6 Erden benötigt, im Falle Nordamerikas 5,02.

²⁴⁴ Siehe: Arias, P.A., et al. (2021) Technical Summary. In Climate Change 2021: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change. Cambridge

Die Szenarien beginnen bei 1,5 Grad Celsius und steigen auf 2, 3, 4 oder mehr an. Für jede Stufe werden die Szenarien und die Auswirkungen auf den Planeten anhand historischer Indikatoren für CO₂, Temperatur und Meeresspiegel u. a. untersucht. Die verschiedenen Erwärmungsszenarien haben Auswirkungen auf die Ökosysteme in Form von Veränderungen der Temperatur, der Niederschläge oder der Bodenzusammensetzung, die die Bedingungen für das Leben auf der Erde verändern. Unter diesen Bedingungen stehen die CO₂²⁴⁵-Emissionen im Mittelpunkt der akademischen Forschung, die jedoch nicht ganz unumstritten ist, da es auch kritische Stimmen gibt, die der Meinung sind, dass der Erwärmungsprozess größtenteils auf natürliche Ursachen zurückzuführen ist, die unabhängig vom menschlichen Handeln sind (Kininmonth 2003). Selbst wenn die Erwärmung auf natürliche Ursachen zurückzuführen wäre, könnte man sich unter diesen Bedingungen fragen, ob die menschliche Tätigkeit, insbesondere im wirtschaftlichen Bereich, zur Erhaltung und Verbesserung der derzeitigen Lebensbedingungen beitragen kann und/oder sollte.

In der vorliegenden Arbeit geht es darum, dass die Unterscheidung von PF in Form von Raum, Inerter Materie, lebenden Dingen, Arbeit und Kapital eine direkte Beziehung zwischen dem Verbrauch dieser Stoffe und dem Niveau der Wirtschaftstätigkeit zeigt. Auf dieser Grundlage und aufgrund der Ausführungen zu den Emissionen verschiedener Gasarten, unter denen CO₂ hervorsticht, wird in diesem Abschnitt die Beziehung zwischen dem Verbrauch von Inertstoffen und der Wirtschaftstätigkeit als Quelle von Emissionen untersucht. Die Betrachtung der Wirtschaftstätigkeit als Quelle von Emissionen, die die Ökosysteme der Erde verändern, führt zur Festlegung des Emissionsniveaus, das für die Erhaltung dieser Ökosysteme zulässig ist. Dies bedeutet, dass wir uns bei einem höheren Emissionsniveau auf einem nicht nachhaltigen Weg befinden würden, während wir bei einem niedrigeren Emissionsniveau eine nachhaltige Situation vorfinden würden²⁴⁶. Diese Frage kann sowohl in Bezug auf den Einheitsverbrauch als auch auf die Verbrauchseffizienz behandelt werden, die beide zu unterschiedlichen Ergebnissen führen (Roberts 2004)²⁴⁷.

Hervorzuheben sind die Beiträge von William Nordhaus, der an den Ausgaben des oben genannten Handbuchs der Wirtschaftswissenschaften mitgewirkt hat; er hat seine Wirtschaftsforschung in Bereichen wie Wirtschaftswachstum, Zyklen oder Nachhaltigkeit fortgesetzt; eine Nachhaltigkeit, die eng mit dem Produktionsfaktor Land verbunden ist, da Land ein Produktionsfaktor ist, der nicht nur ein Produktionsfaktor, sondern auch ein Produktionsfaktor ist.

²⁴⁵ Von der "International Energy Agency" in ihrem Bericht "CO₂ Emissions in 2022" mit 36,8 Gt für das Jahr 2022

angegeben, siehe iea.org. Der Wert von weniger als 10 Gt im Jahr 1960 kann als Referenzwert für den kumulativen Anstieg herangezogen werden.

²⁴⁶ Siehe "Kohlenstoffneutralität" oder "Netto-Null-Emissionen" in "International Climate Negotiations Issues at stake in view of the COP 24 UN Climate Change Conference in Katowice and beyond".

²⁴⁷ In Kap. 9, S. 337, wird darauf hingewiesen, dass Effizienzsteigerungen mit einem Anstieg des Verbrauchsvolumens einhergehen, was zu einer Verringerung des Verbrauchs pro Einheit führt, die sich umgekehrt verhält.

verschmutzenden Ressourcen stammen (Nordhaus 1991). Im letztgenannten Bereich veröffentlichte er (Nordhaus 2007) "To tax or not to tax: alternative approaches to curbing global warming" (Besteuern oder nicht besteuern: alternative Ansätze zur Eindämmung der globalen Erwärmung), in dem er sich für den Einsatz von Marktmechanismen zur Bekämpfung der globalen Erwärmung aussprach, da diese effizienter seien und weniger Eingriffe in die Wirtschaft erforderten, wobei er darauf hinwies, dass

*"Wir könnten befürchten, dass die internationale Gemeinschaft mit Steuersätzen und Definitionen und Messfragen und der Erfassung herumspielen könnte, während der Planet brennt."*²⁴⁸

Eine Situation, die mit der Suche nach Nachhaltigkeit durch öffentliches Handeln mit Hilfe von Steuerinstrumenten verbunden ist. Die Sorge um ein öffentliches Handeln gewinnt an Bedeutung, wenn man bedenkt, dass die Souveränität über die natürlichen Ressourcen²⁴⁹ dank der zwischen ihnen getroffenen Vereinbarungen bei den Staaten liegt. Diese Bedingung schränkt die Möglichkeiten kollektiven Handelns in Bezug auf die PF der trägen Materie ein, wenn es nicht im Rahmen einer globalen Koordinierung der Staaten selbst erfolgt, bei der die positiven Auswirkungen breit verteilt sind, während die Kosten auf einige wenige Länder konzentriert bleiben (Nordhaus 2015).

9.2. Nachfragesteuerung und Nachhaltigkeit

Die Sorge um die Nachhaltigkeit der Erde hat zu individuellen und kollektiven Entscheidungen geführt, die darauf abzielen, die Emissionen auf ein Niveau zu senken, das als nachhaltig angesehen werden kann. Aus individueller Sicht trägt sie zur Emissionskontrolle bei, indem sie nachhaltige Kriterien in die Konsumententscheidungen einbezieht und es den Unternehmen ermöglicht, Maßnahmen in dieser Richtung zu ergreifen, weil der Verbraucher sie schätzt. Diese Situation zeigt unterschiedliche Verhaltensweisen bei den Bürgern, wie (Collins et al. 2007)²⁵⁰, als sie auf das Vorhandensein eines Bodeneffekts hinwiesen, bei dem es Verbraucher gibt, die nicht bereit sind, für soziale Leistungen zu zahlen, ein Aspekt, der sowohl durch persönliche Entscheidungen als auch durch Unkenntnis der Umweltauswirkungen, die sich nicht in den Preisen niederschlagen, motiviert ist.

Was den politischen Zwang zur Nachhaltigkeit betrifft, so zeigt er sich in der Ausarbeitung von Vorschriften, die auf bestimmte Punkte des menschlichen Handelns abzielen, wie etwa die in Spanien zwischen 2021 und 2023 veröffentlichten Gesetze, die Aspekte wie Anreize für erneuerbare Energien²⁵¹, die Erzeugung erneuerbarer Energien²⁵² und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen beinhalten.

²⁴⁸ p.43, Trad. Lib. Author: "Es ist zu befürchten, dass die internationale Gemeinschaft mit Steuern, Definitionen, Messungen

oder Absicherungen spielt, während der Planet brennt".

²⁴⁹ Resolution 1803 (XVII) der Generalversammlung vom 14. Dezember 1962 mit dem Titel "Ständige Souveränität über natürliche Ressourcen".

²⁵⁰ p. 570,

²⁵¹ Siehe: "Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables".

Abfallwirtschaft²⁵² , Energieeffizienz²⁵³ oder Zusammenarbeit für nachhaltige Entwicklung²⁵⁴. Elemente, die das Marktverhalten verändern, indem sie neue Preisgleichgewichte unter den von den Behörden festgelegten Bedingungen schaffen. Die Kostensteigerungen, die sich aus der Umsetzung der Regulierung ergeben, führen zu einer Umstrukturierung der Ressourcenzuteilung in den Unternehmen auf der Grundlage der Elemente, die rechtlich gesehen die Rentabilität maximieren; auf diese Punkte wird im folgenden Abschnitt näher eingegangen.

Das Problem der Nachhaltigkeit wird unter dem kombinierten Druck von Konsum und Regulierung auf die Unternehmen übertragen. Wie bereits erwähnt, müssen sie in erster Linie rentabel sein, um den Fortbestand ihrer Markttätigkeit zu gewährleisten, was bedeutet, dass sie Nachhaltigkeitsmaßnahmen nur unter dem Kriterium der Rentabilität solcher Maßnahmen einbeziehen können²⁵⁵ ; bei fehlender Rentabilität gehen die Investitionen, die Lebensfähigkeit und das soziale Handeln des Unternehmens insofern verloren, als es aufhört, dem Markt Waren und Dienstleistungen anzubieten, die es schätzt. Unternehmen können nicht einseitig nachhaltig sein, da das Angebot von Produkten, die in ihren Preisen die Beschränkungen widerspiegeln, die sich aus ihren Umweltauswirkungen ergeben, Beträge bedeuten könnte, die von den derzeitigen Märkten nicht übernommen werden können.

Die Gesamtheit der Handlungen von Verbrauchern, Institutionen und Unternehmen kann als ein neues Beispiel für das Fehlen von Informationen in den Preisen (Hayek 1945) verstanden werden, das in diesem Fall nicht auf staatliches Handeln zurückzuführen ist, sondern auf die Konfiguration des Wirtschaftssystems unter Rahmenbedingungen, die keine Nachhaltigkeit in der Preisbildung vorsehen, d. h. unter nicht nachhaltigem menschlichen Handeln.

9.3. Nachhaltigkeit im Sinne der Inertstoffversorgung

Aus den oben genannten Aspekten ergibt sich die Notwendigkeit, das Problem der Nachhaltigkeit auf das Preissystem zu übertragen, was eine nachhaltige Versorgung mit PF voraussetzt, die Probleme der Nicht-Nachhaltigkeit aufwirft. In Anbetracht der Auswirkungen der IPCC-Studien²⁵⁶ wird ein solcher Pfad der Nicht-Nachhaltigkeit von Emissionen durch die derzeitige Funktionsweise der Wirtschaft aufgezeigt, in der der Verbrauch von PF-Inertstoffen, die Emissionen erzeugen, höher ist als das, was für die Aufrechterhaltung des Ökosystems des Planeten unter den derzeitigen technologischen Bedingungen zulässig ist.

²⁵² Siehe: "Gesetz 7/2022 vom 8. April über Abfälle und kontaminierte Böden für eine Kreislaufwirtschaft".

²⁵³ Siehe: "Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la

dependencia energética del gas natural".

²⁵⁴ Siehe: "Gesetz 1/2023 vom 20. Februar über die Zusammenarbeit für nachhaltige Entwicklung und globale Solidarität".

²⁵⁵ Siehe Kearney (2020), "*Grüne Produkte kosten oft viel mehr, als viele Menschen zu zahlen bereit sind. Groß- und Einzelhändler, die ihre Buchhaltungslogik anpassen, können sich einen Wettbewerbsvorteil verschaffen, indem sie Produkte mit Preisen herstellen, die die Verbraucher tolerieren*".

²⁵⁶ IPCC Technische Zusammenfassung 2021.

Dies würde darauf hindeuten, dass das Angebot an Inertstoffen größer ist, als es nachhaltig ist (Boccard 2021).

Unter diesen Bedingungen stellt sich das Problem der Nachhaltigkeit auf der Angebotsseite. Nach diesem Kriterium besteht das Problem darin, auf globaler Ebene die Menge an Inertstoffen (Angebot) zu definieren, die unter den derzeitigen Bedingungen der wirtschaftlichen Nutzung verbraucht werden kann. Diese Definition ist insofern komplex, als es verschiedene Kriterien gibt, die in Verbindung mit der besonderen Definition der Mengen der verschiedenen Arten von Inertstoffen, z. B. Erdöl, Kohle oder Erdgas, zu vereinbaren sind.

An diesem Punkt wird das Problem der Nachhaltigkeit zu einem Angebotsproblem: Solange die Natur in individuellem Besitz ist und/oder ihre Güter ohne Nachhaltigkeitskriterien entnommen werden können, gibt es ein Nachhaltigkeitsproblem für das System als Ganzes. Daher ist die Definition von Nachhaltigkeitskriterien der Weg, um die Versorgung mit Naturgütern auf ein nachhaltiges Niveau zu bringen. An dieser Stelle stellt sich die Frage: Wie viel von jedem Naturgut kann in den Markt eingebracht werden, ohne dass dies negative Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit der Natur hat? Diese Definition des Angebots in seiner marktschaffenden Rolle erfordert eine Betrachtung der verschiedenen Angebotsformen in der Wirtschaft in Bezug auf das untersuchte Thema:

- **Technisches Angebot:** maximale Kapazität für die Vermarktung des betreffenden Inertstoffs in der Welt (z. B. maximale Anzahl von Fässern Kohlenwasserstoff pro Tag).
- **Tatsächliches Angebot:** das tatsächliche Volumen des Inertmaterials, das vermarktet wird (z. B. die Anzahl der täglich verkauften Fässer Kohlenwasserstoffe). Dieses wirtschaftliche Angebot könnte mit dem technischen Angebot übereinstimmen, wenn es mit maximaler Kapazität arbeitet.
- **Nachhaltiges Angebot:** ein Angebot, das eine wirtschaftliche Nutzung des Produktionsfaktors mit einer wissenschaftlich untermauerten und von den Akteuren vereinbarten Marktnachhaltigkeit verbindet.

Unter diesen Definitionen wird das Problem der Nachhaltigkeit zu einer Entscheidung, das Angebot auf ein insgesamt maximal zulässiges Niveau zu begrenzen, d.h. die Begrenzung der Markterzeugung mit einem völlig starren Angebot, solange Kapazitäten und wirtschaftliche Interessen das Angebot auf ein Niveau oberhalb des Nachhaltigkeitsniveaus treiben. In dieser Situation stellt sich das Problem der Festlegung und Einhaltung eines globalen Versorgungsniveaus.

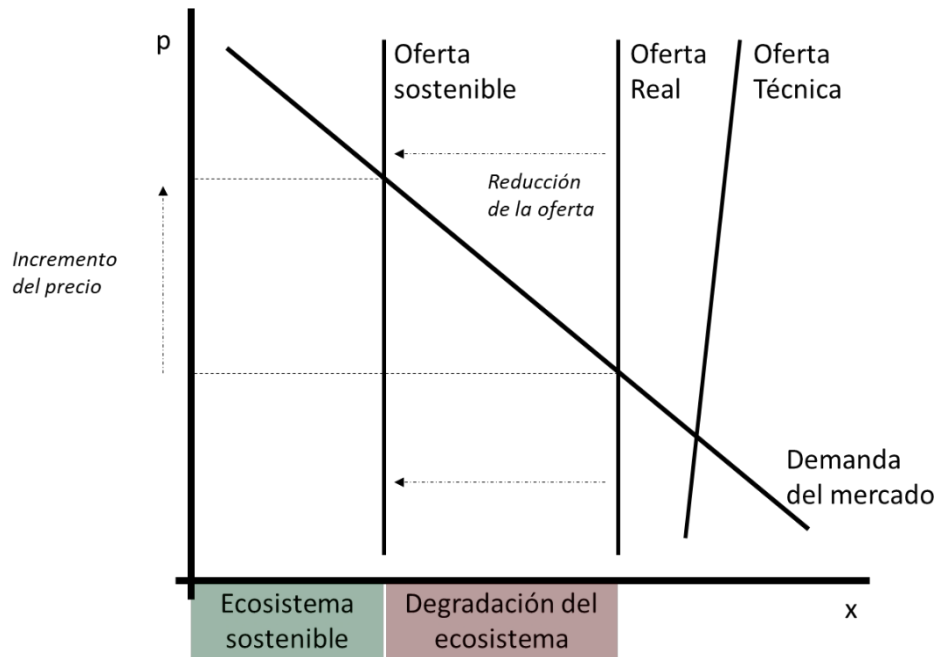


Abbildung 46: Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage von Inertstoffen entsprechend ihrem technischen, aktuellen und nachhaltigen Angebot. Quelle: Eigene Ausarbeitung

Dies ist aus Abbildung 46 ersichtlich, in der im Vergleich zum realen Angebot, das von den Anbietern auf dem Markt bestimmt wird, ein nachhaltiges Angebot ermittelt wird, das die Erhaltung des Ökosystems der Erde garantiert; die Differenz zwischen den beiden bedeutet die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit, die zu einer Verschlechterung des Ökosystems führt. Es ist auch ein technisches Angebot zu beobachten, das über dem realen Angebot liegt und dessen Steigung darauf zurückzuführen ist, dass es rentabel ist, das Angebot bei steigendem Preis zu erhöhen. Es ist zu erkennen, dass der Übergang vom realen Angebot, das derzeit verfügbar ist, zum Angebot, das unter nachhaltigen Bedingungen bereitgestellt werden kann, eine Erhöhung des Preises der angebotenen Güter nach sich ziehen würde. Als Beispiel für ein nachhaltiges Angebot könnte man ein Angebot betrachten, das den ökologischen Fußabdruck der Menschheit mit dem der Erde in Einklang bringt (Lin et al. 2018).

Dies wirkt sich besonders stark auf die RP-Energieträger wie Erdöl, Kohle und Erdgas aus, da sich ein Anstieg ihrer Preise aufgrund einer Verringerung des Angebots direkt auf das gesamte Produktionssystem auswirkt und die Rentabilität von Projekten sowie das allgemeine Preissystem der Wirtschaft verändert.

9.3.1. Nachhaltige Versorgung vs. Interventionslösungen

Betrachtet man die Frage der Nachhaltigkeit als einen Fall, der in hohem Maße mit dem Markteintritt von Inert Matter verbunden ist, so ist der Stand der Technik in

Im Moment geht es um die Schaffung eines Marktes, d. h. um die Festlegung der Menge an Inertstoffen, die in einem bestimmten Zeitraum auf dem Markt angeboten werden soll. Diese Situation ermöglicht es dem Marktpreissystem, die begrenzte Menge an Inertstoffen so effizient wie möglich zu verteilen und der Gesellschaft ein Einkommen zu verschaffen, das dem für ihren Erwerb gezahlten Preis entspricht.

Diese Situation ist das Gegenteil von dem, was wir derzeit auf der Erde vorfinden, wo das Angebot von der unsichtbaren Hand aller Akteure abhängt, die am Prozess der Gewinnung, Umwandlung und Kommerzialisierung der Produktionsfaktoren beteiligt sind und den persönlichen Vorteil jeder der beteiligten Parteien suchen, unabhängig davon, ob es sich um private oder öffentliche Einrichtungen handelt. Unter den gegenwärtigen Bedingungen wird das Streben nach Nachhaltigkeit zu einem Zusammenspiel von zwei Hauptkräften, der Nachfrage einerseits und der öffentlichen Intervention andererseits.

Die Nachfrage wirkt hier durch die Veränderung der Verbraucherpräferenzen und bezieht in ihren Nutzen die Wahrnehmung der Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien durch das Angebot ein. Unter diesem Aspekt wird ein nachhaltiges Angebot erreicht, wenn es eine Nachfrage gibt, die es wertschätzt und bereit ist, dafür zu zahlen (Collins 2007), eine Situation, die zur Annahme von Nachhaltigkeitsmodellen in Unternehmen beiträgt (Ranganathan 1998). Gleichzeitig werden öffentliche Eingriffe in Form von Vorschriften und steuerpolitischen Entscheidungen vorgenommen, die die Angebotsbedingungen einschränken.

9.3.2. Pfad der Nachhaltigkeit

Bei der derzeitigen Verwendung von Inertstoffen stellen sich zwei Probleme: zum einen die Frage des Eigentums, da es auf internationaler Ebene unterschiedliche Konzepte gibt, bei denen öffentliches und privates Eigentum an Erdöl oder Erdgas kombiniert werden (Wolf 2009). Zum anderen die Frage der Nachhaltigkeit. Die durchgeführten Arbeiten konzentrieren sich auf die Konzeption von nicht produzierten PF als gesellschaftliche Güter, d. h. weder privat noch öffentlich, sondern sozial. Unter diesem Gesichtspunkt ermöglicht das Eigentum der Gesellschaft sowohl die menschliche Entscheidung über die Menge, die auf nachhaltige Weise in den Markt eingebracht werden soll, als auch die Möglichkeit, eine gerechte Verteilung der erzielten Einnahmen anzubieten.

Im Hinblick auf das im vierten Abschnitt beschriebene Nachhaltigkeitsproblem geht es um die Entscheidung über die Menge an Inertstoffen, die in ihrer Marktbildungsfunktion in den Markt eingeführt wird. Unter einem solchen Kriterium könnte eine Übergangszeit von einer Anfangsmenge " x_0 " in einer Periode " n " bis zu einer Endmenge " x_i " für eine Zeit " $n+i$ " definiert werden, in einem Prozess der

progressiven Reduzierung des Angebots, wie in Abbildung 47 dargestellt. Ein Prozess, der progressiv sein muss, um zu verhindern, dass die Gesetze von Angebot und Nachfrage zu einem Preisanstieg führen, den die Wirtschaftsakteure in der Zukunft nicht sehen wollen.

vorhersehen und absorbieren kann. Eine einmalige Verringerung des Angebots auf ein als nachhaltig angesehenes Niveau könnte zu einer schwerwiegenden Marktanpassung mit Risiken für das gesamte Wirtschaftssystem führen.

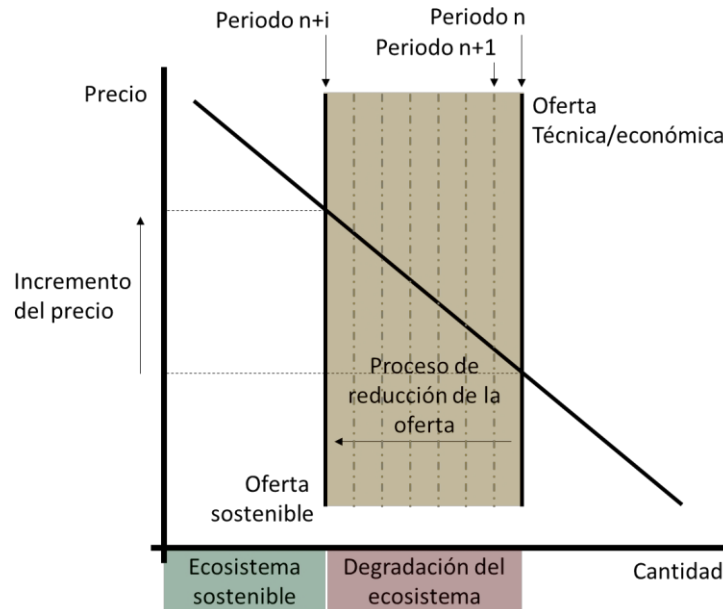


Abbildung 47: Prozess der Verringerung des Inertstoffangebots im Laufe der Zeit von der derzeitigen (technischen/wirtschaftlichen) Versorgung zur nachhaltigen Versorgung. Quelle: eigene Ausarbeitung.

An dieser Stelle stellen sich zwei einschränkende Fragen:

- Die Notwendigkeit einer menschlichen Entscheidung zur Festlegung der Mengen an Inertstoffen, die in Verkehr gebracht werden sollen.
- Die aktuellen Eigentumsverhältnisse der Inertstoffreserven auf dem Planeten.

9.4. Kriterien für die Marktschaffung

Was die erste Einschränkung betrifft, so beruht die Entscheidung auf der Suche nach der Nachhaltigkeit des Systems, hat aber gleichzeitig die Bedingung, dass das erzielte Einkommen auch ein Einkommen für die Gesellschaft bedeutet. Das Ziel der Nachhaltigkeit beinhaltet die Festlegung der Menge jeder Art von Inertstoffen, die auf den Markt kommen, unter Berücksichtigung der Analyse ihrer Auswirkungen auf die Ökosysteme unter den derzeitigen Bedingungen. Dieses Ziel, das eine langfristige Nachhaltigkeit ermöglicht, birgt die Gefahr in sich, dass bei der Festlegung der Inertstoffmenge Kriterien der wirtschaftlichen Einkommensmaximierung berücksichtigt werden. Diese Situation spiegelt sich in Abbildung 48 wider, in der drei Niveaus der nachhaltigen Versorgung OS_1 und OS_2 dargestellt sind, wobei das damit verbundene

Einkommen (I) als Funktion des Verhältnisses zwischen Mengen (x) und Preisen (p) verortet ist. Die Einnahme von

nachhaltige Versorgungsentscheidungen, die auch Kriterien der Einkommenserzielung umfassen, würden kurzfristig zu sozialen Vorteilen führen, während sie die Umwelt schädigen.

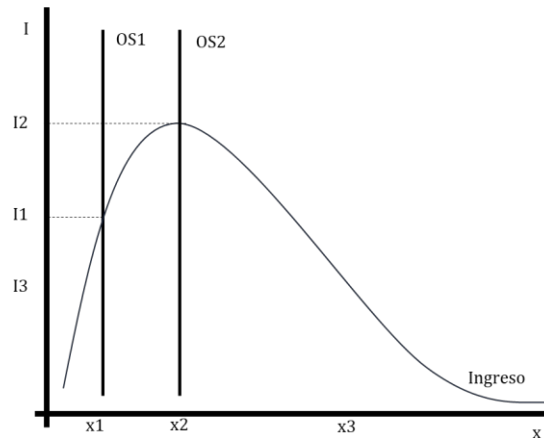


Abbildung 48: Aus der Markterzeugung abgeleitete Mieten für jede Art von Inertstoffen, Verhältnis des gesellschaftlichen Einkommens zu verschiedenen Werten der nachhaltigen Versorgung. Quelle: eigene Ausarbeitung.

Zweitens stellt sich die Frage nach den derzeitigen Eigentumsrechten an den Inertmaterie-Reserven auf der Erde. Reserven, die derzeit von jedem Eigentümer auf privater oder öffentlicher Ebene unabhängig voneinander genutzt werden. Die Betrachtung dieser Reserven als FP der Gesellschaft impliziert eine Trennung zwischen den derzeitigen Marktbedingungen und den in dieser Arbeit entwickelten Marktgrundlagen. Dies führt zu verschiedenen Implikationen, die die Entwicklung hin zu einer angebotsseitigen Nachhaltigkeit behindern:

1. **Verteilung:** Gegenwärtig sind die Bestände der verschiedenen Arten von Inertstoffen ungleichmäßig über den Globus verteilt. Ihre soziale Berücksichtigung steht im Widerspruch zu den geltenden Eigentumsrechten. Unter diesen Bedingungen stehen der Definition eines nachhaltigen Angebots auf dem Weltmarkt die Partikularinteressen der derzeitigen Besitzer entgegen.
2. **Wettbewerbsfähigkeit:** Die Möglichkeit, auf lokaler Ebene zu nachhaltigen Modellen überzugehen, ist unter den Bedingungen der Freiheit nicht möglich, da die Beschränkung des lokalen Angebots zu Geschäftsmöglichkeiten auf internationalen Märkten führen wird. Darüber hinaus würde die Verringerung des Angebots eine Verschlechterung der Wettbewerbsposition aufgrund höherer Produktionskosten im Vergleich zu Orten bedeuten, an denen es keine solchen Beschränkungen gibt.
3. **Intervention:** Die Unmöglichkeit, auf ein nachhaltiges Angebot zurückzugreifen, impliziert den Übergang zu einem Modell, das

nachfrageseitige Maßnahmen mit Markteingriffen kombiniert, was Auswirkungen auf den Umfang der Nachhaltigkeitskriterien sowie auf die Einschränkung der bestehenden individuellen Freiheiten auf dem Markt hat.

Unter all diesen Bedingungen hängt die Suche nach einer nachhaltigen Versorgung davon ab, dass ein globaler Konsens erreicht wird, der die Umsetzung des Modells in einem großen Gebiet der Erde ermöglicht.

9.5. Nachhaltiges Wachstum

Angesichts des Problems der Nachhaltigkeit des Planeten wurde in der Literatur das Konzept des *Degrowth* entwickelt, ein Konzept, nach dem André Gorz²⁵⁷ die Frage stellte, ob das Gleichgewicht der Erde mit dem Überleben des kapitalistischen Systems vereinbar sei. Im selben Jahr (1972) wurde der Bericht des Club of Rome "Die Grenzen des Wachstums" (Meadows et al. 1990) veröffentlicht, in dem die Wachstumserwartungen diskutiert und verschiedene Szenarien des Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums sowie der Ressourcenausbeutung modelliert wurden. Das Konzept hat sich seither weiterentwickelt, wobei die Debatten von der Berücksichtigung begrenzter Ressourcen über nachhaltiges Wachstum und nachhaltiges Degrowth bis hin zu Kriterien wie Umweltgerechtigkeit oder ökologische Politik reichen. In den Worten von (Kallis et al. 2015) dreht sich Degrowth um zwei Schwerpunkte in Form einer Wachstumskritik und einer Kritik am Kapitalismus als Gesellschaftssystem, das unbegrenztes Wachstum erfordert²⁵⁸. Es kann auch als "radikaler politischer und wirtschaftlicher Umbau mit dem Ziel einer geringeren Ressourcen- und Energieeffizienz" verstanden werden. All dies hat zu einem akademischen Anliegen geführt, in dem Forschungen im Zusammenhang mit Anpassungen der Infrastrukturen, der Arbeitsorganisation, der Geldsysteme oder der öffentlichen Finanzen (Bengi 2021) durchgeführt wurden, die Muster des Degrowth vorschlagen, die gemeinhin mit utopischen Aspekten verbunden sind (Kallis et al. 2018), was die Notwendigkeit eines ehrlichen akademischen Beitrags der Autoren nicht in Frage stellt.

Ein Teil der Grundlagen des Konzepts des Degrowth ergibt sich nicht aus der oben genannten Definition, sondern kann als Ergebnis eines historischen Prozesses verstanden werden, in dem die FP-Arbeit die Hauptrolle spielte, d. h. im Gegensatz zu den intensiven Arbeitszeiten im 19. Jahrhundert²⁵⁹ wurde 1938 ein Arbeitstag von 40 Stunden erreicht²⁶⁰. Dies ist etwas, was (Galbraith 2012) 1958 betonte, als er darauf hinwies, dass "wir in der Lage sind, weniger zu arbeiten, weil mehr in weniger Zeit produziert wird." und dann weiter über die Möglichkeit nachdenkt, weniger Menschen arbeiten zu lassen. Das Hauptproblem ist, dass die

²⁵⁷ Gesammelt von (Demaria et al. 2013), S.195. Siehe auch "degrowth.info": "Ist das Gleichgewicht der Erde, für das kein Wachstum erforderlich ist, nicht mehr gegeben? oder sogar ein Zurückgehen der materiellen Produktion eine notwendige Bedingung ist, die mit dem Überleben des kapitalistischen Systems vereinbar ist?"

²⁵⁸ p. 4, dem er eine Kritik am BIP als Indikator für die Messung des Wachstums und der *Kommodifizierung* der sozialen Güter,

denen ein wirtschaftlicher Wert beigemessen wird, hinzufügt.

²⁵⁹ (Galbraith 2012) S. 280: "Im Laufe des neunzehnten Jahrhunderts kam es zu einer drastischen Verkürzung der Arbeitswoche. Man schätzt, dass sie 1850 im Durchschnitt knapp siebzig Stunden betrug" (Galbraith 2012, S. 280).

²⁶⁰ "The Fair Labor Standards Act", S. 13, § 207, "Maximum hours".

Degrowth ist nicht mehr nur eine Frage des Freizeitkonsums, sondern verliert einen Teil seiner Verbindung zu Fragen der Bedürftigkeit oder des Wohlstands und wird zu einem primär ökologischen Problem, das weiterhin mit Fragen der Arbeit verknüpft ist.

Der ökologische Zwang wird als eine Begrenzung der Ressourcen oder ihrer Nutzungskapazität dargestellt. Der Begriff wird in der Literatur jedoch mit der Notwendigkeit einer Änderung des Wirtschaftssystems in Verbindung gebracht (Gorz 2012), entweder zugunsten einer allgemeinen Selbstbeschränkung, die als utopisch angesehen werden kann, weil sie den Grundlagen des menschlichen Handelns fremd ist, oder auf der Suche nach einer Abtretung der menschlichen Freiheit an die öffentliche Hand²⁶¹, was auf das Ziel hinweist:

"Dem Einzelnen institutionell zu garantieren, dass eine allgemeine Arbeitszeitverkürzung ihm alle Vorteile bietet, die er in der Vergangenheit genießen konnte: ein freieres, entspannteres und reicheres Leben."

Ein Begriff, der zwar eng mit der Arbeit verbunden ist, sich aber auf die Verringerung des Verbrauchs bezieht, die sich aus der Verkürzung des Arbeitstages ergibt, wobei die Nachhaltigkeit das angestrebte Endziel ist. Degrowth wird als Ziel angegeben, weil es als notwendiges Mittel zur Nachhaltigkeit angesehen wird, das auch die Grundlagen des Verhältnisses zwischen Freizeit und Konsum einbezieht.

Im Gegensatz zu diesem Kriterium wird das Konzept des Wachstums, verstanden als "Aktion und Wirkung des Wachstums", oder der wirtschaftlichen Entwicklung als "Entwicklung einer Wirtschaft hin zu einem besseren Lebensstandard"²⁶² vorgestellt. Nach diesen Konzepten wird in diesem Dokument nicht an einem Problem gearbeitet, bei dem Wachstum oder Degrowth als Ziele erscheinen, sondern an einem, bei dem Wachstum mit Nachhaltigkeit verbunden ist.

An diesem Punkt treffen zwei Elemente zusammen: zum einen die Begrenzung der PF Inertstoffe nach den Bedingungen der Nachhaltigkeit und zum anderen die Verteilung der Einnahmen aus der Kapitalisierung dieser Inertstoffe auf die gesamte Bevölkerung²⁶³. Aus dem ersten Element ist zu erwarten, dass Nachhaltigkeitskriterien u.a. zu einer Begrenzung der Kapitalisierung von Basisrohstoffen für die Energieversorgung, wie z.B. fossile Brennstoffe, führen werden.

²⁶¹ p. 55, indem er eine Gesellschaft mit weniger Arbeit und weniger Konsum vorschlägt und außerdem darauf hinweist, dass "die Selbstbeschränkung somit von der individuellen Wahl in den Bereich des sozialen Projekts verlagert wird".

²⁶² Definitionen der Real Academia Española (n. d.).

²⁶³ Situation im Einklang mit den Überlegungen von (Hickel 2020), siehe S. IX "Everything is Connected". dass: "Das kapitalistische Wachstum war schon immer um eine expansive territoriale Logik herum organisiert. Indem das Kapital immer größere Teile der Natur in den Kreislauf der Akkumulation einbezieht, kolonisiert es Land, Wälder, Meere und sogar die Atmosphäre selbst". Dies steht einerseits im Einklang mit der Dekapitalisierung der PF der Natur, die nicht in dem hier dargelegten Sinne kapitalisiert wurden, und andererseits mit dem Konzept des Kapitalismus, das mit der Berufung zur menschlichen Entwicklung verbunden ist, für die das PF-Kapital als produziertes PF ein notwendiges Element darstellt.

Dies wäre als ein Prozess des teilweisen Rückgangs zu sehen, während ein Wachstum der Produktivität der PF von Arbeit und Kapital zu erwarten ist. Im Hinblick auf die Verteilung der Renten würde der Rückgang eine Verringerung der zu verteilenden Renten bedeuten, was sich auf die Bewertung der PF der Natur und somit auf die Einnahmen der Gesellschaft aus der Übertragung von Rechten an diesen Faktoren auswirken würde, ein Aspekt, der sich gegen die Ära auswirkt.

Das Wachstum wird somit zu einem Ziel, das durch die Verfügbarkeit natürlicher PF begrenzt ist, was die Existenz einer vorübergehenden Degrowth-Situation aufgrund der Reduzierung des Kapitalisierungsprozesses der PF Inert Matter in Betracht ziehen kann. Dieses Konzept des Wachstumsrückgangs greift das 1972 aufgeworfene ökologische Problem auf, gibt aber keine Antwort auf das historische Problem des Freizeitkonsums, auf dem die auf den Arbeitstag ausgerichteten Ansätze beruhen.

Das Problem des Wachstumsrückgangs bleibt aus sozioökonomischer Sicht bestehen, mit besonderer Relevanz für das Kapital-Gewinn-Verhältnis (Piketty 2014)(Gorz 2023)²⁶⁴, ein Problem, das sich durch die Dekapitalisierung des Raums in seiner Neudefinition als nicht kapitalisierter und nicht kapitalisierbarer unabhängiger PF sowie durch die Dekapitalisierung der Inertmaterie PF in ihrem natürlichen Zustand ernsthaft verschärfen könnte, was die Ziele der Investitionen auf produktive Aktivitäten beschränkt. Durch die Beschränkung der Investitionen auf die Kapitalgüter selbst ist ein Anstieg dieser Kapitalisierung und damit eine Verringerung des Kapital-Gewinn-Verhältnisses zu erwarten²⁶⁵.

9.6. Schlussfolgerungen

Der nicht-neutrale Verbrauch von FP Inert Matter in der Wirtschaft führt zur Verschlechterung der Ökosysteme. Die Tätigkeit der Menschen in den am weitesten entwickelten Ländern erfordert die Verfügbarkeit mehrerer Planeten Erde, um nachhaltig zu sein, weshalb es notwendig ist, Lösungen anzubieten, die die derzeitige Verschlechterung der Ökosysteme begrenzen.

Die Suche nach Lösungen aus einer ordnungspolitischen Perspektive wirft Probleme der Willkür und Ineffizienz auf, die Marktgleichgewichten zwangsweise entgegenwirken. Gleichzeitig werden Ansätze zur Nachhaltigkeit der Nachfrage durch die Verteilungswirkung der unsichtbaren Hand eingeschränkt, die unter den gegebenen Bedingungen ein Maximum an Effizienz erreicht, aber die Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien in die ohnehin begrenzte Wahrnehmung der Auswirkungen menschlichen Handelns auf das Ökosystem einschränkt.

²⁶⁴ p. 126

Das Konzept der Inerten Materie als RP der Wirtschaft spiegelt die Fähigkeit des Menschen als Ganzes wider, zu entscheiden, wie sich sein Handeln auf den Planeten auswirkt. Indem auf globaler Ebene der Zugang zur RP Inerte Materie unter dem Gesichtspunkt der Marktbildung geregelt wird, wird im Rahmen des Konzepts der nachhaltigen Versorgung eine Begrenzung vorgenommen, die Kriterien einschließt, die nicht mit der Markttätigkeit zusammenhängen. Auf der Grundlage der Kapitalisierung der RP ist es die unsichtbare Hand selbst, die eine optimale Verteilung der Ressourcen unter den Bedingungen der Effizienz und Nachhaltigkeit ermöglicht. All dies steht im Einklang mit dem Konzept des sozialen Wachstums als menschliches Ziel, das wirtschaftliches Wachstum einschließt, wobei die Fragen des Wachstumsrückgangs unter das Konzept der Nachhaltigkeit der Marktbildung fallen.

Absichtlich leere Seite

10. POLITIKEN UND FAKTOREN DER PRODUKTION

Was bis zu diesem Punkt untersucht wurde, wirft eine Umstrukturierung der Formulierung der PFs der Wirtschaft auf, die die Auswirkungen auf der Ebene der Finanzen, des Wohnraums und der Nachhaltigkeit darstellt, die in den vorangegangenen Kapiteln untersucht wurden, Aspekte, die derzeit stark mit der Tätigkeit des öffentlichen Sektors in den entwickelten Volkswirtschaften verbunden sind. Da es sich beim Wohnungsbau um ein grundlegendes Gut für die Gesellschaft handelt, ist der öffentliche Sektor der Ansicht, dass er sich auf verschiedene Weise einbringen muss, z. B. durch Preisfestsetzung oder Subventionen, und im Falle der Nachhaltigkeit erfolgt die Intervention weitgehend durch Regulierung und Änderung der Marktbedingungen.

In diesem Kapitel wird die Auswirkung des von der Gesellschaft erzielten Einkommens aus der Perspektive der vorgeschlagenen PF im Hinblick auf die von der öffentlichen Politik abgeleitete Wirkung untersucht. Da die Notwendigkeit öffentlichen Handelns traditionell bei der Suche nach einer Verbesserung der Einkommensverteilung in Betracht gezogen wird, beginnen wir mit einer Untersuchung der Kriterien von Effizienz und Gerechtigkeit, um zu einer vergleichenden Analyse verschiedener Steuerzahlen, die für das Steuersystem repräsentativ sind, sowie der Landrente von Henry George und der von den PFs Raum, träge Materie und Lebewesen generierten Renten überzugehen.

10.1. Einführung

Politische Entscheidungen sind ein grundlegender Akteur in den heutigen Volkswirtschaften; im Laufe des letzten Jahrhunderts ist der Anteil des öffentlichen Sektors am Bruttoinlandsprodukt von weniger als 10 % auf über 50 % gestiegen²⁶⁶. Diese Entscheidungen haben eine wichtige Auswirkung auf die Entwicklung der Wirtschaft, indem sie die Gleichgewichte verändern und versuchen, eine positive Wirkung zu erzielen, deren Ziele auf die Beschäftigung, die Preisstabilität, das Wirtschaftswachstum, die Einkommensumverteilung, die Lebensqualität und die Erhaltung der Umwelt ausgerichtet sind (Cuadrado et al. 2010)²⁶⁷, wobei die Motivation für diese Intervention auf dem Vorhandensein von Marktversagen beruht, auf das sie wirken soll (Martín Quemada & García-Verdugo 2014).

Unter all den Elementen, auf die die Politik einwirkt, ist das Problem der unbefriedigenden Einkommensverteilung ein Hauptanliegen des wirtschaftlichen Denkens geblieben, wie (Samuelson & Nordhaus 2009) hervorhebt:

*"Die am stärksten wettbewerbsorientierten Märkte führen möglicherweise nicht zu einer gerechten Verteilung der Einkommen und Verbrauch. Die Gesellschaften können daher beschließen, die Ergebnisse des Laissez-faire-Marktes zu ändern. Die Wirtschaftswissenschaften haben die wichtige Aufgabe, die relative Kosten und Nutzen alternativer Maßnahmen."*²⁶⁸

Dies impliziert die Existenz eines natürlichen Marktkonflikts zwischen Effizienz und Gerechtigkeit, der durch eine Entscheidung der Gesellschaft gelöst werden muss. Dies bedeutet, dass im Gegensatz zu einer marktfreundlichen Haltung, die die wirtschaftliche Effizienz fördert, die von den verschiedenen Wirtschaftsakteuren vorgeschlagenen Lösungen in der Regel Modelle staatlicher Intervention sind, die von zentralisierter Planung bis hin zu Steuermodellen mit starker Einmischung in das wirtschaftliche Gleichgewicht reichen.

Angesichts der Vorteile der Freiheit entstehen die Probleme der Ungleichheit, in denen die Arbeit "The Price of Inequality" von Stiglitz (Stiglitz 2014) befasst sich mit dem Problem der Konzentration von Reichtum aus der Analyse der aktuellen Gesellschaft, und bietet seine Vorschläge für Lösungen, die mit der Erwartung der Entwicklung einer besseren Gesellschaft, wie er in:

"Jede einzelne der sieben von uns beschriebenen Reformen bringt eine doppelte Dividende: Sie erhöht die wirtschaftliche Effizienz und sie erhöht die Gleichheit".

²⁶⁶ Die vom Internationalen Währungsfonds (IWF) auf der Grundlage der "Public Finances in Modern History Database" vom Dezember 2022 erhobenen Daten zeigen "Staatsausgaben in % des BIP" von 58,34 % für Frankreich, 56,74 % für Italien, 47,11 % für Spanien, 44,30 % für das Vereinigte Königreich, 44,09 % für Japan und 36,26 % für die USA. imf.org/external/datamapper/exp@FPP

²⁶⁷ Teil 2, S.142

²⁶⁸ p. Autor: "Vollkommen wettbewerbsfähige Märkte führen möglicherweise nicht zu einer gerechten Verteilung von Einkommen und Verbrauch. Die Gesellschaft kann daher beschließen, die *Laissez-faire-Ergebnisse* des Marktes zu verändern. Die Wirtschaftswissenschaften spielen eine wichtige Rolle bei der Analyse der relativen Kosten und des Nutzens alternativer Arten von Eingriffen.

Diese Lösungen vereinen Aspekte direkter Markteingriffe, wie man an der Wiederholung von Maßnahmen erkennen kann, die vorschlagen, Märkte zu "stoppen", zu "schließen" oder zu "schließen".

²⁶⁹ mit anderen Änderungen an bestehenden Verordnungen.

Auch bei der Untersuchung der Ungleichheit sind die Beiträge von (Piketty 2014) in "Capital in the 21st Century" hervorzuheben, die sich zu einer detaillierten Untersuchung des Verhältnisses zwischen Einkommen und Kapital in Verbindung mit dem Problem der Ungleichheit entwickeln. Der erste und für das vorliegende Thema vielleicht wichtigste Punkt ist die Untersuchung der Kapitalverteilung, die er in Kapitel II über "Die Dynamik des Verhältnisses zwischen Einkommen und Kapital" behandelt, in dem er aufzeigt, wie zwischen 40 und 60 Prozent des vorhandenen Kapitals in den Industrieländern auf den Wohnungsbau entfallen, wobei Immobilien insgesamt die Hauptquelle des akkumulierten Reichtums über den gesamten Zeitraum seit 1700 sind, wobei die Vereinigten Staaten den höchsten Anteil des Reichtums aufweisen, der nicht in Form von landwirtschaftlichen Flächen oder Wohnungen vorhanden ist. In seiner Analyse der Kapitalverteilung widmet er auch einen Abschnitt der Rolle der Sklaverei für den Reichtum der Gesellschaft, wobei er für die Vereinigten Staaten am Ende des 18:

"Der Gesamtwert der Sklaven war [...] fast so hoch wie der Wert des Landes.
landwirtschaftlich" ²⁷⁰

Zweitens bietet er in seinem vierten Teil mit dem Titel "Regulierung des Kapitals im 21. Jahrhundert" Lösungen an. Er beginnt damit, die wachsende Entwicklung der "Staatseinnahmen" in einer Gruppe reicher Länder aufzuzeigen, von Raten von weniger als 10 % zu Beginn des 20. Jahrhunderts bis zu einer großen Bandbreite, die eine Mehrheit von 40 % erreicht und in einigen Fällen seit 1980 50 % überschritten hat. Nach einer Beschreibung der aktuellen Lage der Wirtschaft und ihrer Ungleichheit weist er darauf hin, dass

"Nichts hindert uns daran, uns eine Gesellschaft vorzustellen, in der die Steuern, die zwei Drittel oder drei Viertel des nationalen Einkommens ausmachen [...], zur Finanzierung von Bedürfnissen und Investitionen verwendet werden, die als vorrangig angesehen werden [...] Gesundheit, Kultur, saubere Energie und nachhaltige Entwicklung" ²⁷¹.

Im Falle der am weitesten entwickelten Länder der Welt hat der Staat die Verantwortung übernommen, in den Markt einzugreifen, um die erzeugten Gleichgewichte durch eine Politik, die die Schaffung von Einkommen und öffentlichen ^{Ausgaben} miteinander verbinden muss, so zu verändern, dass sie seinen Zielen besser ^{entsprechen}²⁷². Wir können also

sehen, wie die Bank von Spanien

²⁶⁹ Kap. X, S.335-336

²⁷⁰ Kap. IV, S. 178. Konzept der Sklaverei als Vermögenswert, was eine Betrachtung des Menschen als Kapital der Gesellschaft impliziert.

²⁷¹ Kap. XIII, S. 531

²⁷² Siehe Handbücher über öffentliche Einnahmen (Paniagua & Navarro 2011) und über öffentliche Ausgaben (Paniagua & Navarro 2010).

veröffentlichte den Bericht "Public Expenditure in Spain from a European perspective"²⁷³, aus dem hervorging, dass die öffentlichen Ausgaben in Spanien bis 2019 42 % des BIP betragen werden, während dieser Wert in der Europäischen Union 46 % (EU-15), in den Vereinigten Staaten 38 % und in Japan 39 % betragen wird. Diese Werte schließen nicht aus, dass es große Unterschiede gibt, denn Länder wie Frankreich²⁷⁴ oder Belgien liegen über 50 % des BIP, während Irland unter 30 % liegt. Zahlen, die auf Volkswirtschaften hinweisen, die in hohem Maße durch politische Entscheidungen beeinflusst werden, von denen wichtige Ergebnisse in Richtung einer besseren Lebensqualität für die Gesellschaft erwartet werden könnten.

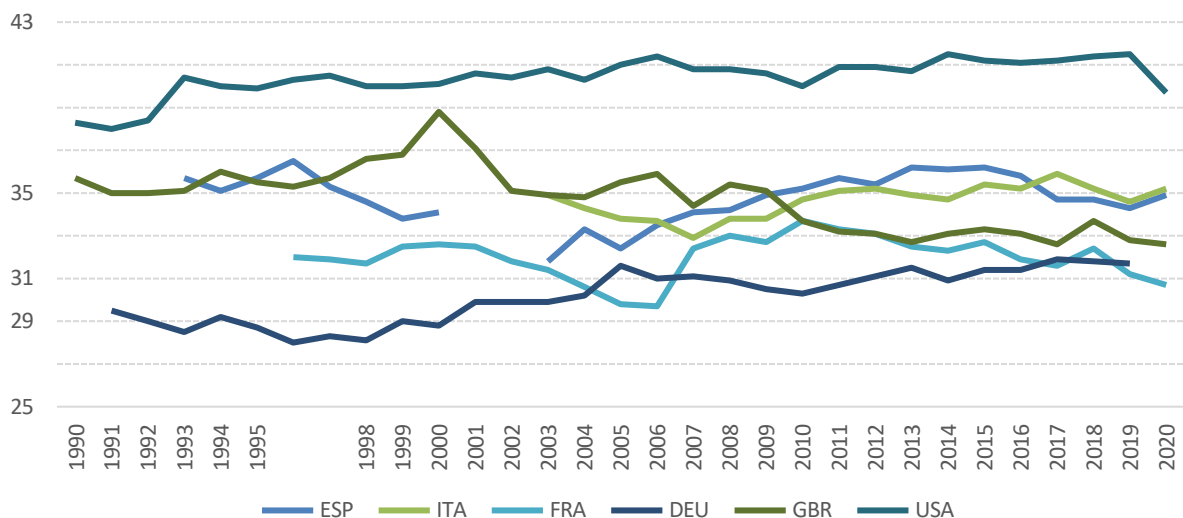


Abbildung 49: Jährliche Entwicklung des Gini-Koeffizienten für ausgewählte Länder: Spanien, Italien, Frankreich, Deutschland, Großbritannien und die Vereinigten Staaten. Quelle: Weltbank

Es wird jedoch nicht nur keine Verbesserung der Ergebnisse erreicht, sondern die Daten zeigen auch die entgegengesetzte Richtung: Während Spanien 2003 einen Gini-Index von 31,8 hatte, stieg der Wert bis 2020 auf 34,9, was eine größere Ungleichheit in der Einkommensverteilung bedeutet, während gleichzeitig die Zahl der Menschen, die auf nationaler Ebene unter der Armutsgrenze leben, von 20,1 % auf 21,7 % anstieg, Daten, die ein relativ stabiles Verhalten und einen Trend im Zeitverlauf zeigen. Diese Ergebnisse unterscheiden sich nicht von denen anderer entwickelter Volkswirtschaften, wie aus Abbildung 49 hervorgeht, wo für den Zeitraum 1990-2020 alle Länder eine solche Stabilität des Gini-Koeffizienten aufweisen, wobei das Vereinigte Königreich mit einem Wert von -3,1 einen rückläufigen Trend aufweist, während der Wert Frankreichs mit -1,4 dem des Vereinigten Königreichs sehr ähnlich ist.

²⁷³ Occasional Papers Nr. 2217, S. 15

gekennzeichnet durch den Rückgang in den letzten beiden Jahren der Reihe. Alle anderen Länder verschlechtern ihre Situation, wobei Italien (+3,7) und Spanien (+2,9) am schlechtesten abschneiden.

Ergebnisse, die von (Piketty & Sáez 2014) unter dem Trend der Ungleichheit in der Verteilung von Einkommen und Vermögen seit den 1970er Jahren, nach denen es eine Zunahme der Konzentration von beiden, besonders deutlich in den Vereinigten Staaten.

Diese Ergebnisse der Ungleichheit innerhalb der Länder werden durch noch größere Ergebnisse der Ungleichheit zwischen den Ländern verstärkt, in einer Welt, in der 10 % der Bevölkerung weiterhin in extremer Armut leben (> 1,9 USD/Tag 2011PPP)²⁷⁵, was ein grundlegendes Problem für die Menschen darstellt und somit Bedingungen für eine anhaltende soziale Instabilität mit sich bringt.

Zu den Besteuerungsmodellen, die hier von besonderem Interesse sind, gehört die Rolle der Bodenbesteuerung in ihrer Konzeption des FP-Raums und der trägen Materie, sei es in Form der Besteuerung von hochgradig marktgebundenen Produktionsflächen, von Flächen für Wohnzwecke oder von für die Wirtschaftstätigkeit erforderlichen Rohstoffen. Zu diesen Vorschlägen gehören die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts vorgeschlagene Grundsteuer (George 2012)²⁷⁶ sowie aktuellere Modelle wie die "Ökologische Steuerreform"²⁷⁷ (EUA 2011), Vorschläge, die der Steuerpolitik der Länder und damit den von der Politik diktierten Entscheidungen über wirtschaftliche Eingriffe mehr Gewicht verleihen.

Das wirtschaftliche Denken auf der Suche nach Lösungen für die bestehenden Probleme neigt dazu, sich unter den traditionell akzeptierten wirtschaftlichen Grundlagen und unter dem Zwang eines PF-Modells auszudehnen, das zu einer ausschließlichen Aufteilung zwischen Arbeit und Kapital tendiert, was dazu führt, dass alle vorgeschlagenen Lösungen eher in Form von ineffizienten Markteingriffen als von marktfreundlichen Vorschlägen erfolgen. Lösungen, die die Abschreckung von wirtschaftlicher Aktivität und die willkürliche Umverteilung von Ressourcen durch die jeweilige Regierung beinhalten. Die Besteuerung von Grund und Boden wird als Lösung in Betracht gezogen (Smith 2007):

"Die Erbpacht und die gewöhnliche Pacht von Grundstücken sind daher vielleicht die Arten von Einkünften, die es am besten vertragen können, dass ihnen eine besondere Steuer auferlegt wird." ²⁷⁸

²⁷⁵ Weltbank (Zugriff am 26.10.2023) <https://datos.bancomundial.org/>

²⁷⁶ S. 207-208, Henry George stellt die Lösung auf der Grundlage des Konzepts: "Es ist nicht notwendig, das Land zu konfiszieren - nur das Land zu konfiszieren."

Pacht", was ihn dazu veranlasst, "alle Steuern abzuschaffen - außer auf den Wert des Bodens".

²⁷⁷ "Ökologische Steuerreform in Europa: Auswirkungen auf die Einkommensverteilung" ²⁷⁸ "Ökologische Steuerreform in Europa: Auswirkungen auf die Einkommensverteilung".

²⁷⁸ p.655, Trad. Lib. Author: "Bodenrenten und gewöhnliche Landrenten sind daher vielleicht die Einkommensarten, die eine Verbrauchssteuer am besten unterstützen können".

Diese Aussage, die in einem vornehmlich agrarwirtschaftlichen Kontext getroffen wurde, ähnelt jedoch der Aussage von Milton Friedman, die er mehr als 200 Jahre später in einer Gesellschaft machte, in der die Landwirtschaft in den Hintergrund getreten war:

"Meiner Meinung nach [...] ist die am wenigsten schlechte Steuer die Grundsteuer auf den unverbesserten Wert von Land, das Henry-George-Argument" ²⁷⁹

Solche "am wenigsten schlechten" Lösungen beruhen jedoch auf Markteingriffen und werden durch Kriterien untermauert, die leicht eine hohe willkürliche Komponente in Bezug auf Mengen, Referenzsätze oder Ausnahmen entwickeln. Das Problem besteht darin, dass jede Lösung, die sich nicht aus der Definition des Marktes ergibt, zu einer interventionistischen Lösung wird, deren Entscheidung in den Händen einiger weniger liegt.

In diesem Sinne und angesichts der Erwartungen der Vereinten Nationen, dass sich das Bevölkerungswachstum auf 9,7 Milliarden Menschen im Jahr 2050 und 10,4 Milliarden Menschen im Jahr 2150 bzw. 10,4 Milliarden Menschen im ^{Jahr 2100}²⁸⁰ verlangsamen wird, ist während des gesamten Jahrhunderts mit einem aus der Bevölkerungsdynamik abgeleiteten realen Bodenpreiswachstum zu rechnen.

Die Kombination des Problems der Eigentums- und Einkommensverteilung mit dem Problem der Nachhaltigkeit des Planeten, das im vorigen Abschnitt erörtert wurde, und der Unfähigkeit des öffentlichen Sektors, Ergebnisse zu erzielen, die den umfangreichen Mitteln entsprechen, die er vom privaten Sektor erhält, gibt Anlass zur Besorgnis über die Möglichkeit, eine echte Antwort zu finden. Diese Situation wirft die folgenden Fragen auf:

1. Stehen die derzeitigen Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden im Zusammenhang mit der Frage, ob eine öffentliche Intervention erforderlich ist?
2. Könnte eine Neudefinition der Berufsbildung zu einer nachhaltigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Wirtschaft führen?

10.2. Effizienz und Gerechtigkeit

Das Streben nach Gleichheit ist ein zentrales Thema im wirtschaftlichen Denken (Okun 1975)²⁸¹, die Grundlage der Wohlfahrtsgesellschaft, die Verteidigung der öffentlichen Intervention, die Arbeit zugunsten der Steuer- und Geldpolitik sowie der Regulierung. Das Streben nach Einkommens- und Vermögensverteilung erscheint als ein Ziel, das auf viele verschiedene Arten betrachtet werden kann, vor allem weil das Konzept der Gerechtigkeit ein Konzept ist, das auf viele verschiedene Arten betrachtet werden kann.

²⁷⁹ Rede von Milton Friedman auf dem "Americanism Educational League 51st Anniversary Dinner", Pasadena, CA, 6. Februar 1978. Siehe: Hoover Institution: Friedman, Milton. Ist eine Steuerreform möglich? Autor: "Meiner Meinung nach [...] ist die am wenigsten schlechte Steuer die auf unverbesserten Grundbesitz, das Argument von Henry George".

²⁸⁰ Siehe: Daten aus "2022 Revision of World Population Prospects", Ergebnisse werden in der "Zusammenfassung der Ergebnisse" diskutiert. Dort heißt es: "Die jüngsten Prognosen der Vereinten Nationen deuten darauf hin, dass die Weltbevölkerung im Jahr 2030 auf etwa 8,5 Milliarden, im Jahr 2050 auf 9,7 Milliarden und im Jahr 2100 auf 10,4 Milliarden Menschen anwachsen könnte".

²⁸¹ S. 88, "Mehr Gleichheit in einer effizienten Wirtschaft".

der Gleichheit ist je nach Messkriterium sehr unterschiedlich. In diesem Sinne führt das Streben nach Chancengleichheit zu ungleichen Ergebnissen, während das Streben nach Ergebnisgleichheit durch andere Formen der Gleichheit nicht unterstützt würde. Dies ist insofern verständlich, als das Kriterium der Gleichheit sehr unterschiedliche Verteilungen von Faktoren beinhalten kann, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, umso mehr, wenn diese Faktoren weder physisch noch eindeutig messbar sind.

Die Wirtschaftsgeschichte zeigt eine konstante Sorge um die Ungleichheit in der Gesellschaft, (Smith 2007) beobachtete die Unterschiede zwischen Arm und Reich²⁸², (Ricardo 2010) sah das Elend in verschiedenen Teilen der Welt in den trägen Gewohnheiten oder den Untugenden der Regierungen²⁸³, (Marx und Engels 2023) sah das Elend des Proletariats in der Abhängigkeit von seinem Herrn²⁸⁴, oder (Marshall 1920), der zum Ausdruck brachte, dass "das Studium der Armut das Studium der Ursachen der Degradierung eines großen Teils der Menschheit ist"²⁸⁵. Dies ist ein Anliegen, das alle ökonomischen Denker unabhängig von ihrer Zugehörigkeit zu bestimmten Denkrichtungen verbindet (Mises 2021), wenn er darauf hinweist, dass "die Ungleichheit von Einkommen und Vermögen ein typisches Merkmal der Marktwirtschaft ist"²⁸⁶ oder (Sen 2000) bei der Analyse der Armut, die als Mangel an grundlegenden Fähigkeiten verstanden wird²⁸⁷.

Bei dieser Suche nach Gerechtigkeit haben verschiedene Wirtschaftswissenschaftler dazu beigetragen, nicht nur klarzustellen, dass die heutige Gesellschaft nicht gerecht ist, sondern dass sie es nie war. Die Ergebnisse der Studien von (Stiglitz 2014)²⁸⁸ über die Verteilung des Reichtums zeigen Konzentrationsniveaus, bei denen 1 % der Gesellschaft mehr als 30 % des Reichtums der Vereinigten Staaten besitzt, eine Situation, die nicht in einem Kontext von Märkten in der Anfangsphase des Wachstums auftritt, sondern in reifen kapitalistischen Volkswirtschaften, die ein höheres Verteilungsniveau haben sollten. Diese Ergebnisse stimmen mit den späteren Schlussfolgerungen von (Piketty 2014) überein, der unter der Annahme, dass die Kapitalkonzentration höher ist als die Einkommenskonzentration, das Verhältnis zwischen den beiden im Laufe der Jahre entwickelt und eine Spanne erhält, in der sich das Kapital eines Landes im Verhältnis zum Einkommen zwischen einem Minimum, das in der Mitte des 20. Jahrhunderts gelegentlich unter 300 % fiel, und einem Maximum von etwa 700 % bewegt, das zu Beginn des 20. und tendenziell zu Beginn des 21. Besorgnis

²⁸² Kap. V, S. 64

²⁸³ Kap. V, S. 92

²⁸⁴ In "Grundsätze des Kommunismus", IV "Wie das Proletariat entstand", S. 96.

²⁸⁵ Kap. I, § 1, S. 7

²⁸⁶ p. 349

²⁸⁷ p. 114

²⁸⁸ Kap. I, "Das Problem der USA mit dem einen Prozent", S. 48.

²⁸⁹ Kap. III, S. 132-133. IV, S. 168, 175

(Milanovic 2020) in "Capitalism and Nothing Else", wo dieselbe Situation dargestellt wird, zu der er noch die Tendenz hinzufügt, die Ungleichheit bei Einkommen und Vermögen zu erhöhen und die Mobilität im Hinblick auf die Verbesserung der sozioökonomischen Position zu behindern²⁹⁰.

Wie ist es möglich, dass bei einem Steuersystem, das mit einer breiten Palette von Steuern in der Größenordnung von 40 % des Jahreseinkommens der Wirtschaft arbeitet (Spanien, Italien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien, USA, Japan), die in den oben zitierten Arbeiten aufgezeigten Ungleichheiten aufrechterhalten werden? Hätte das Problem der Ungleichheit nicht mit dem Eingriff selbst angegangen werden müssen?

Außerhalb der Suche nach wirtschaftspolitischen Vorschlägen lohnt es sich zu fragen, ob die positiven Auswirkungen politischer Maßnahmen (Browning & Johnson 1984) (Woo 2020) die durch sie verursachten negativen Auswirkungen (Lindbeck 1984) in Form von Versagen des öffentlichen Sektors (Cuadrado et al 2010) überwiegen. Im Gegensatz zu anderen, in der Regel fiskalpolitisch motivierten Maßnahmen wird die in diesem Beitrag vorgestellte Definition von PF und ihren Eigentumsrechten auf der Grundlage eines Modells entwickelt, das für menschliches unternehmerisches Handeln insofern neutral ist, als Investitions-, Produktions- oder Konsumentscheidungen nicht durch eine Störung von Marktgleichgewichten verändert werden und somit unter Bedingungen maximaler Effizienz funktionieren. Die oben genannten Grundlagen zeigen, dass es sich um ein ursprünglich gerechtes Modell handelt, da alle Bürger die gleichen Rechte an der Erde haben, und gleichzeitig effizient ist, da nicht in das natürliche Gleichgewicht des Marktes eingegriffen wird.

In Bezug auf die Gerechtigkeit stehen die vorgelegten Ergebnisse in Zusammenhang mit den von (Van Parijs 1997) veröffentlichten Maßnahmen in Bezug auf die Freiheit²⁹¹ sowie mit dem Grundeinkommen (Van Parijs und Vanderborght 2006), da die PF der Natur die Erzeugung von Einkommen für die Gesellschaft ermöglichen²⁹². Ein gleichberechtigter Zugang zu primären PF ist gleichbedeutend mit einer gleichberechtigten Beziehung zu der Umwelt, in der wir leben, so dass jeder Bürger die Möglichkeit hat, in den Genuss solcher PF zu kommen. Da es in der Regel notwendig ist, private Rechte an primären PF zu haben, um wirtschaftlich tätig zu sein, erhält jeder Bürger seinen Anteil an dem Höchstpreis, den der Markt den PF zugewiesen hat. Es sei darauf hingewiesen, dass der Bürger selbst den Preis des Produktionsfaktors erhöhen kann, indem er ihn teurer von der Gesellschaft erwirbt, so dass die gesamte Bevölkerung gleichzeitig zum Erzeuger von Faktorrenten und zum Empfänger dessen, was sie erzeugen, wird. Die vorgenannte Bedingung vereint die Kriterien der Effizienz und der Gerechtigkeit bei der Nutzung

der PF der Natur aus einer Sicht der Verteilungsgerechtigkeit, die dem wirtschaftlichen Handeln vorausgeht, nicht so

²⁹⁰ p. 39

²⁹¹ Kap. 1.8, "Echter Libertarismus", S.25

²⁹² Kap. III, S. 115, "Gemeinsames Eigentum an Grund und Boden".

der Verteilungsgerechtigkeit im ökonomischen Handeln, wie sie (Rallo 2019) zu Hayeks Verhältnis zum universellen Grundeinkommen argumentiert.

10.3. Einkommensschaffung, Intervention und Produktionsfaktoren

Heute sind die Länder auf die Steuerpolitik angewiesen, um Einnahmen zur Deckung ihrer Ausgaben zu erzielen und das so genannte "Wohlfahrtsstaatsmodell" aufrechtzuerhalten. Ihre Steuerpolitik ist auf der Grundlage eines breiten Netzes von Steuern auf verschiedene Wirtschaftstätigkeiten strukturiert, einschließlich der Produktion, der Nutzung von Produktionsfaktoren, des Eigentums und des Verbrauchs. Wie in den vorangegangenen Abschnitten erörtert, würde eine Änderung der Eigentumsrechte auf der Grundlage der so genannten natürlichen Kriterien des RP-Eigentums dazu führen, dass Renten für die gesamte Gesellschaft verfügbar werden. Diese Mieten könnten wiederum unterteilt werden in solche, die aus der Nutzung des Raums stammen, und solche, die aus dem Verkauf der Inerten Materie in ihrer marktschaffenden Rolle resultieren.

Betrachtet man die Entstehung von Renten als Ergebnis der Nutzung und des Erwerbs gesellschaftlicher Ressourcen, so stellen sie einen aliquoten Anteil aller Menschen in der Gesellschaft dar, was einen natürlichen Vermögensumverteilungseffekt im Gegensatz zur Rolle der Steuerpolitik ermöglicht. An dieser Stelle ist es notwendig, die Auswirkungen der Erzeugung gesellschaftlicher Renten durch politische Intervention oder durch PF-Renten vor dem menschlichen Handeln auf die Wirtschaft zu vergleichen.

Für den Vergleich zwischen den Elementen wurde das Format von (George 2012)²⁹³ verwendet, da es sich auf fünf Attribute auswirkt, die mit den allgemeinen Grundsätzen der Besteuerung (Paniagua und Navarro 2011)²⁹⁴ verbunden sind, darunter²⁹⁵:

- Das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von **Willkür** als Grundlage für das Bestehen der Steuer, die als mit den Grundsätzen der Suffizienz und der Flexibilität im Hinblick auf das Ziel eines ausgeglichenen Haushalts der öffentlichen Verwaltungen verbunden angesehen werden kann. Die Anwendung von Vernunftprinzipien bei der Festlegung der Steuer oder des Aufkommens steht im Gegensatz zur freiwilligen Entscheidung über die Anwendung der Steuer und ihre Höhe. Das Fehlen von Willkür kann als positives Attribut betrachtet werden.

²⁹³ S. 209-217, untersucht in seiner Klassifizierung des "Kanons der Besteuerung" die Auswirkungen der Besteuerung auf vier

Elemente, nämlich: Produktion, einfache und kostengünstige Sammlung, Sicherheit der Sammlung und schließlich Gleichheit

²⁹⁴ p. 17-21, in dem die "Allgemeinen Voraussetzungen oder Grundsätze der Besteuerung" erörtert werden, darunter das Suffizienzprinzip, das "Suffizienzprinzip" und die "allgemeinen Grundsätze der Besteuerung".

und Flexibilität, den Grundsatz der Einfachheit der Verwaltung, den Grundsatz der Effizienz und den Grundsatz der Fairness.

²⁹⁵ In den erörterten Punkten werden die Attribute Willkür, Einfachheit, Sicherheit, Umverteilung und Effizienz analysiert, die sich leicht von denen der Autoren unterscheiden, da sie die Ziele des vorliegenden Papiers besser widerspiegeln sollen.

- **Einfachheit** bei der Erhebung nach dem Grundsatz der administrativen Einfachheit, die mit Elementen wie der einfachen Berechnung des Betrags, dem Fehlen von Ausnahmen oder der Wirtschaftlichkeit der Erhebung verbunden ist. Die Einfachheit gilt als positives Attribut.
- Erhebungssicherheit, auch in Verbindung mit dem Grundsatz der Einfachheit der Verwaltung. Eine Sicherheit, die es den Verwaltungen und dem Markt ermöglicht, Entscheidungen auf der Grundlage von Wissenskriterien zu treffen und vorausschauende Maßnahmen zu ergreifen. Ein Attribut, das sowohl aus der Sicht der Steuererhebung aufgrund des generierten Gesamtbetrags als auch aus der Sicht des Steuerzahlers aufgrund der Vorhersage der Höhe seiner Beteiligung beobachtet werden kann. Das Vorhandensein von Gewissheit wird als positives Merkmal gewertet.
- **Umverteilung** als soziale Funktion in Verbindung mit dem Grundsatz der Gerechtigkeit bei der Verteilung des gesellschaftlichen Einkommens. Sie wird im Rahmen des Prinzips der Zahlungsfähigkeit interpretiert, was bedeutet, dass Akteure mit größerer wirtschaftlicher Aktivität mehr Einkommen zu den Ressourcen der Gesellschaft beitragen. Ein größerer Umverteilungseffekt wird als positiv angesehen.
- Der Grundsatz der **Effizienz** in seiner Auswirkung auf die relativen Preise sowohl der PF als auch ihrer Übertragung auf die Endverbraucherwaren und -dienstleistungen. Als am effizientesten gilt diejenige, die das Verhalten des Marktes im freien Handeln aller Individuen nicht verändert. Eine höhere Effizienz wird als positiv für die Wirtschaft angesehen.

Der Unterschied im Verhalten der am weitesten verbreiteten Steuern und der Einkommen der Produktionsfaktoren in der Gesellschaft kann beobachtet werden, und zu diesem Zweck wird im Folgenden die Beziehung zwischen den genannten Attributen und den folgenden Steuerzahlen untersucht:

- Progressive Besteuerung von Arbeitseinkommen
- Pauschalsteuer auf Arbeitseinkommen
- Kapitalertragssteuer
- Mehrwertsteuer auf Verkäufe
- Steuer auf den internationalen Handel
- Vermögenssteuer

Die progressive Besteuerung von Arbeitseinkommen tritt in Form einer willkürlichen Steuer

auf, bei der die Steuerbehörde sowohl das Bestehen der Steuer als auch

seine Einstufungen und Beträge und kann die Elemente nach eigenem Ermessen ändern. Der Einfachheit halber erfordert die Bestimmung des Steuerbetrags die Quantifizierung der Steuerbemessungsgrundlage, die bestehenden Abzüge und Freibeträge und die Anwendung unterschiedlicher Steuersätze auf die verschiedenen Einkommensklassen, wobei die Durchschnitts- und Grenzsteuersätze mit steigendem Einkommen stark variieren. Obwohl der Steuerbetrag geschätzt werden kann, wird er aufgrund seiner eigenen Progressivität in hohem Maße von Veränderungen in der Wirtschaft beeinflusst, wobei sich Veränderungen in der Funktionsweise des Marktes auf die höheren Grenzsteuersätze auswirken.

Unter dem Gesichtspunkt der Umverteilung wird dies durch die Progressivität der Steuer erreicht, da höhere Einkommen, die mit einer größeren Zahlungsfähigkeit verbunden sind, zu höheren Beiträgen führen. Auf der Ebene der Effizienz schließlich wirkt die Steuer als Arbeitsanreiz, da mit zunehmender Arbeitstätigkeit der Anteil des vom Arbeitnehmer erzielten Einkommens sinkt.

Die **feste Besteuerung von Arbeitseinkommen** ist nach denselben Kriterien wie die progressive Besteuerung ebenfalls willkürlich. Das Vorhandensein eines einzigen Steuersatzes und das Fehlen von Steuerklassen trägt jedoch zu ihrer Einfachheit bei, während sie gleichzeitig in ihrer Höhe sicherer ist. Der Umverteilungseffekt ist geringer, da alle Personen unabhängig von ihrer Zahlungsfähigkeit sowohl horizontal als auch vertikal gleich besteuert werden. Und auf der Ebene der Effizienz verringert sie zwar die Arbeitsanreize, da sie den zu erzielenden Nettobetrag reduziert, aber ihre Auswirkungen sind geringer als bei der progressiven Steuer, da sie die abschreckende Wirkung bei steigendem Arbeitseinkommen nicht verstärkt.

Die Kapitaleinkünfte unterliegen in ihrer Definition als Steuer den gleichen Auswirkungen der Willkür wie die vorhergehenden Steuern; es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sie aufgrund der Leichtigkeit des Kapitalverkehrs gegenwärtig durch die Willkür der nationalen Märkte als Ganzes bedingt sind. Es handelt sich um eine Steuer mit geringer oder gar keiner Progressivität, die zudem den Vorteil hat, dass sie teilweise das Unternehmen als Hauptsteuerzahler trifft. Da das Kapital stärker konzentriert ist als die Arbeit, ist sie mit einem hohen Maß an Umverteilung verbunden. Gleichzeitig ist die Steuer in Bezug auf die Effizienz sehr ineffizient, da sie von Investitionen abhält und somit mittel- und langfristige Auswirkungen auf die Wirtschaft hat. Die bereits erwähnte Mobilität des Kapitals führt dazu, dass seine Steuersätze internationalen Kriterien unterliegen, was den Wettbewerb verschärft und das Wachstum seiner Steuersätze begrenzt, was noch ineffizienter wäre.

Bei der **Mehrwertsteuer auf Verkäufe**, einer Verbrauchssteuer, spiegelt sich die Willkür

in ihrem Besteuerungscharakter, ihrer mangelnden Einfachheit in der Existenz von

unterschiedliche Steuersätze für verschiedene Güter, deren Gewissheit mit den Marktgewohnheiten zusammenhängt und je nach Verbrauchsschwankungen sowohl auf Gesamtebene als auch nach Steuersätzen aufgeschlüsselt variiert. Ein Beispiel hierfür ist die Verlagerung des Verbrauchs von allgemeinen Produkten zu Produkten des Grundbedarfs, die auf die Auswirkungen des Wirtschaftszyklus zurückzuführen ist.

Unter dem Gesichtspunkt der Umverteilung ist die Mehrwertsteuer auf Verkäufe mit dem Verbrauch verbunden, so dass sie nicht vom Einkommen oder Vermögen des Steuerzahlers abhängt, sondern von seinen Konsumententscheidungen. Unter Effizienzgesichtspunkten schließlich wirkt sie sich sowohl auf die Konsumententscheidung aus, indem sie die Warenpreise erhöht, als auch auf die Produktionsentscheidung, indem sie die Nettoeinnahmen aus dem Verkauf verringert und damit die Kosten für die Verbraucher von den Einnahmen der Unternehmen abkoppelt.

Fünftens kommen **internationale Handelssteuern** hinzu, hauptsächlich in Form von Einfuhrzöllen. Auch sie sind in ihrer Besteuerungsfunktion der Willkür unterworfen. Die Anwendung bestimmter Zölle, die von Kriterien wie der Art der Waren oder ihrer Herkunft abhängen, macht sie zu einer komplexen Steuer, was ihre Einfachheit betrifft. Aufgrund ihrer Abhängigkeit von den Weltmärkten und der inländischen Wirtschaftstätigkeit weist sie ein relativ geringes Maß an Gewissheit auf. Unter dem Gesichtspunkt der Umverteilung hängt sie vom Zweck der Einfuhren und den für die einzelnen Waren festgesetzten Steuersätzen ab, so dass sie im Vergleich zu anderen Steuern nicht unbedingt mit einem sehr hohen Umverteilungsgrad verbunden ist. Was schließlich die Effizienz betrifft, so verändert sie das Marktgleichgewicht und die Bedingungen, unter denen die inländische Wirtschaftstätigkeit rentabel ist.

Die letzte der Steuern, die für diese Arbeit von Bedeutung ist, ist die **Vermögenssteuer**, die in Spanien existiert, wenn auch nicht in den meisten anderen entwickelten Ländern in Europa und der übrigen Welt. Sie behält die willkürlichen Bedingungen der anderen Steuern bei, fügt aber die Komplexität der Berechnung des Vermögens jedes Einzelnen hinzu. Da sie in Spanien nur eine relativ kleine Anzahl von Personen in Form der größten Vermögen betrifft, kann man davon ausgehen, dass sie eine größere Sicherheit bietet als andere Steuern. Sie hat eine hohe Umverteilungswirkung auf die einkommensstärksten Gruppen sowie die Möglichkeit, das gesamte Vermögen zu besteuern, unabhängig davon, ob es genutzt wird (was Kapitaleinkommen bedeuten würde) oder nicht. Was die Effizienz betrifft, so hat sie einen Ausschlusseffekt für Personen mit hohem Vermögen, während sie gleichzeitig die Schaffung von Vermögen verhindert.

Neben diesen Steuern spielt auch die ursprünglich von (George 2012)²⁹⁶ formulierte **Grundsteuer** eine Rolle. Da es sich jedoch um eine Steuer handelt, die auf Elemente anwendbar ist, denen der Markt wechselnde Werte zuweist, unterliegt ihre Bestimmung den bestehenden Bewertungsregeln oder -kriterien, ein Aspekt, der die Möglichkeit von Diskrepanzen und die Notwendigkeit einer schiedsrichterlichen Lösung nicht ausschließt. Was die Einfachheit betrifft, so ist es erforderlich, den Wert aller Immobilien auf individueller Ebene zu bestimmen, wobei der mit dem Grund und Boden verbundene Wert von dem von den getätigten Investitionen abgetrennt wird. Seine Höhe hängt von der Bewertung der Vermögenswerte ab, die in der Regel im Laufe der Zeit stabil ist, aber kontinuierlich nach Marktkriterien ermittelt werden muss. Durch die Kombination ihrer Umverteilungseffekte und ihrer Effizienz wirkt sie dem ausgesprochen ineffizienten Charakter aller Steuern entgegen, indem sie die Entwicklung der effizientesten Bodennutzungen begünstigt und gleichzeitig Einnahmen für diese generiert.

Nach der Analyse der wichtigsten Steuerzahlen bleibt noch ein Vergleich der Mieten für Raum und Inertstoffe als Einkommen aus der privaten Nutzung der PK der Gesellschaft.

Die Raummiete wird durch das Marktgeschehen generiert, wobei die Nutzung, die dem Raum den höchsten Wert beimisst, ihre Rechte erhält. Ihr Wert wird ausschließlich durch Marktkriterien bestimmt, wodurch die Notwendigkeit entfällt, ihn durch besondere Elemente in Form von externen Tarifen oder Bewertungen zu ermitteln. Da es sich um Verträge zwischen dem Unternehmen als Bereitsteller der Flächen und dem Mieter handelt, ist die Nutzung innerhalb der vereinbarten Fristen garantiert und der zu zahlende Betrag kann als sicher und stabil angesehen werden. Was die Umverteilung angeht, so wird der Betrag, wie oben erwähnt, durch die beste Nutzung des Raums bestimmt, was ein höheres Einkommen bedeutet, da eine Tätigkeit den Raum besser nutzen kann. Dieser letzte Aspekt steht wiederum im Zusammenhang mit der Effizienz auf einem Wettbewerbsmarkt, auf dem der Markt den Einsatz des Produktionsfaktors maximiert.

Inerte Matteredrenten werden ebenfalls durch Marktmaßnahmen erzeugt, wodurch die Willkür der gesellschaftlichen Einkommensbildung beseitigt wird. Ihre Bestimmung ist ebenso einfach durch natürliche Preisbildung. Die Sicherheit kann als geringer als bei den Raumrenten angesehen werden, da sie von den Konsumententscheidungen der Märkte, von vereinbarten Preisen sowie von der Begrenzung der Marktbildung abhängig sein kann. Auf der bereits erörterten Ebene der Umverteilung und der Effizienz verbindet sie maximale Rentenbildung mit maximaler Markteffizienz.

²⁹⁶ Weitere Informationen zur Grundsteuer finden sich in (Gunnison Brown 1924).

Es bliebe noch, die von Lebewesen bei der Marktschaffung erzielten Renten zu bewerten, z. B. in Form des Fangs von Fischen in freier Wildbahn. Element unter ähnlichen Bedingungen, wie sie für die Inerte Materie in Bezug auf ihr Verhältnis zu den verschiedenen Attributen angegeben sind.

Die Bewertung der Beziehung zwischen den angegebenen Attributen und jeder der untersuchten Steuern und Renten wird in Abbildung 50 visuell dargestellt. Auf der Ebene der Willkür ist der Begriff der Steuer mit der Notwendigkeit verbunden, Marktversagen auszugleichen, was immer ein hohes Niveau impliziert. Demgegenüber wird die Beseitigung des Marktversagens bei der Verteilung des Reichtums in der gemeinsamen Nutzung des natürlichen Reichtums betrachtet. Was die Umverteilungsspalte anbelangt, so haben hier erwartungsgemäß alle Steuern und Renten positive Auswirkungen. Auf der Ebene der Effizienz schließlich sind alle marktfördernden Verwendungen mit dem Begriff der Effizienz verbunden, während alle allgemeinen Marktstörungen dem effizienzmaximierenden Verhalten der freien Wirtschaft im Wege stehen; Steuern können nicht neutral gegenüber der wirtschaftlichen Tätigkeit der Menschen sein.

	Arbitrariedad	Sencillez	Certidumbre	Redistribución	Eficiencia
Renta del trabajo - Progresivo	○	○	○	●	○
Renta del trabajo - Fijo	○	●	●	●	○
Renta del capital	○	●	○	●	○
Valor añadido sobre ventas	○	○	○	●	○
Comercio internacional - Importaciones	○	○	○	●	○
Impuesto sobre el patrimonio	○	○	●	●	○
Impuesto sobre la tierra	●	○	●	●	●
Renta del espacio	●	●	●	●	●
Renta de la materia inerte	●	●	●	●	●

Abbildung 50: Eigenschaften der verschiedenen untersuchten Steuern und Einnahmen im Hinblick auf die in der Studie analysierten Kriterien, wobei die folgenden als positiv angesehen werden: das Fehlen von Willkür, die Einfachheit ihrer Erhebung, die Sicherheit ihrer Höhe, der Umverteilungseffekt als Indikator für Gerechtigkeit und die Effizienz ihrer Auswirkungen auf die Wirtschaft. Sehr positiv - Positiv ● Negativ ○ Sehr negativ. Quelle: eigene Ausarbeitung auf der Grundlage des Formats von Lindy Davies²⁹⁷

Schließlich ist noch zu erwähnen, dass die Welt auf der Grundlage von Staaten strukturiert ist, die unterschiedliche steuerliche Lösungen fördern, was dazu führt,

Alejandro Segura de la Cal
dass überall auf der Welt

²⁹⁷ Siehe: "Understanding Economics", veröffentlicht von Lindy Davies auf henrygeorge.org.

Die Entscheidungen über die Anwendung/Änderung von Steuern und die Hinwendung zum Einkommensmodell werden sich störend auf die Marktgleichgewichte auf nationaler und internationaler Ebene sowie auf intertemporaler Basis auswirken. Das Effizienzkriterium ist entscheidend für die Maximierung der gegenwärtigen Wirtschaftstätigkeit und die Steigerung der zukünftigen Aktivität.

10.4. Schlussfolgerungen

Öffentliche Maßnahmen spielen in den heutigen entwickelten Gesellschaften eine wichtige Rolle, in denen die Marktwirtschaft durch eine Reihe von Instrumenten in Form von öffentlichen Einnahmen, öffentlichen Ausgaben und Vorschriften, die das so genannte Marktversagen korrigieren sollen, beeinflusst wird. Unter diesen Bedingungen ist einer der Hauptschwerpunkte die Konzentration von Einkommen und Vermögen, die in den heutigen freien Märkten tendenziell auftritt.

Die Formulierung der PF der Natur stellt eine neue Art der Generierung von Renten für die Gesellschaft dar, die zu einem Umverteilungseffekt des Einkommens führt, der alle Bürger gleichermaßen betrifft. Diese Situation wird in diesem Kapitel durch die Auseinandersetzung mit den grundlegenden Konzepten der Effizienz und Gerechtigkeit der ökonomischen Analyse sowie durch die Entwicklung der Auswirkungen der vorgeschlagenen Lösungen im Vergleich zu den wichtigsten auf dem Markt existierenden Steuern entwickelt, was es uns ermöglicht, ein deutlich besseres Verhalten des marktbasiereten Einnahmenmodells zu erkennen.

Absichtlich leere Seite

11. NACHHALTIGES MENSCHLICHES HANDELN

Die Praxeologie²⁹⁸ ist der Ausgangspunkt für die gesamte Arbeit, und Elemente der österreichischen Schule der Wirtschaftswissenschaften wie der Subjektivismus, der methodologische Individualismus, die spontane Ordnung oder das Konzept des schöpferischen Unternehmers bilden die Grundlage für das Verständnis der Kräfte, die das Studium des Menschen in der Wirtschaftswissenschaft prägen. Jede menschliche Handlung führt zu einer Störung des Gleichgewichts eines Wirtschaftsmarktes, der sich in ständigem Wandel befindet und auf dem verschiedene Akteure versuchen, von ihrer Tätigkeit zu profitieren. In gleicher Weise führen menschliche Handlungen zu einer Veränderung des Ökosystems, in dem sie stattfinden, und verändern das vorherige Gleichgewicht in einer anderen dynamischen Entwicklung, in diesem Fall der Lebensbedingungen.

Bei der Betrachtung des Marktes zusammen mit dem Ökosystem entsteht ein Konflikt, in dem das kontinuierliche Wachstum des Marktes in einem dynamischen Zustand menschlichen Handelns bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Lebensbedingungen der Menschen als statisches Konzept der Nachhaltigkeit gesucht wird. Menschliches Handeln wird in ein begrenztes Handlungsfeld wie den Planeten Erde eingebettet, in dem es nicht nur eine Begrenzung der verfügbaren Ressourcen in Form von Knappheit gibt,

sondern gleichzeitig eine Dynamik, die die zukünftigen Lebensbedingungen verändert.

²⁹⁸ Siehe (Mises 2021), definiert als "Allgemeine Theorie des menschlichen Handelns", S. 4.

Diese dynamische Situation der Ökosysteme auf der Erde bedeutet nicht notwendigerweise einen negativen Zustand, aber sie erzeugt Unsicherheit über die Fähigkeit der Menschen, sich an ein Leben unter anderen als den gegenwärtig bestehenden Bedingungen anzupassen, eine Situation, die dazu führt, die Rolle des nachhaltigen menschlichen Handelns als ein Konzept zu untersuchen, das die Präferenz für die Stabilität der Lebensbedingungen, in denen wir uns befinden, einschließt; nachhaltiges menschliches Handeln berücksichtigt das Verständnis der Dynamik der Märkte unter menschlichem Handeln und schließt die Erwartung der Stabilität der Ökosystembedingungen ein. Es kann nun auch als ein Konzept menschlichen Handelns auf der Erde verstanden werden, das nicht nur die ökonomischen Zwänge der PF-Allokation als statisch begrenzte Ressourcen darstellt, sondern die Veränderung von Ökosystemen als dynamisches Element hinzufügt, das zukünftiges menschliches Handeln verändert²⁹⁹.

Das Hauptproblem bei der Betrachtung nachhaltigen menschlichen Handelns liegt darin, dass Nachhaltigkeit nicht als objektive Größe dargestellt wird, sondern als subjektives und interpretierbares Konzept, über das eine Entscheidung getroffen werden muss, was die Einführung einer willkürlichen Komponente in ein mit der Freiheit des Marktes verbundenes Wirtschaftsmodell impliziert.

Diese Bedingung des nachhaltigen menschlichen Handelns impliziert zusammen mit der Behandlung der PF in den vorangegangenen Kapiteln die Berücksichtigung der Praxeologie aus der österreichischen Wirtschaftstheorie zusammen mit den georgistischen Grundlagen über das Gemeineigentum der Erde, zu denen die dynamische Betrachtung des Ökosystems hinzukommt. Alle diese Elemente zusammen führen mich dazu, die Beziehung des ökonomischen Denkens zu dem zu untersuchen, was in der Arbeit dargelegt wird, einschließlich Elementen wie der neoklassischen Formulierung der Produktionsfunktion, die die institutionelle Analyse, die Buchhaltungsstruktur oder die Identifizierung der PF in der Wirtschaftstätigkeit begünstigt, sowie die Schaffung eines dualen Marktes auf dem Raum mit dem Ziel, die Kriterien, die mit der Sicherheit verbunden sind - der Familie des Hauses der Menschen - mit denen, die mit der Rentabilität - dem Risiko der Märkte verbunden sind, zu vereinen.

²⁹⁹ Das Konzept des nachhaltigen menschlichen Handelns impliziert die Kenntnis der Ökosysteme und die Entscheidungsfindung für die Anpassung der Ökosysteme an die menschlichen Präferenzen, was bedeutet, dass das Konzept der Nachhaltigkeit mit den besten Bedingungen für die Leistung des menschlichen Lebens in der gegebenen Umwelt verbunden ist, was Aktivitäten zur Veränderung der Umwelt bei der Suche nach solchen Bedingungen impliziert. Dies kann am Beispiel des Lebens auf dem Mars oder anderer Lebensbedingungen außerhalb der Erde veranschaulicht werden.

11.1. Einführung

Angesichts des Weges der Knechtschaft, auf dem die entwickelten Volkswirtschaften voranschreiten, sowie des "Du wirst nichts haben und du wirst glücklich sein"³⁰⁰ als Erwartung einer selbst auferlegten sozialen Ordnung ist es notwendig, eine Alternative zu suchen, die die einzigartigen Eigenschaften des Menschen und seine Art der Beziehung zu der Umwelt, in der er lebt, berücksichtigt. Zu diesem Zweck ist es möglich, den Subjektivismus als methodologischen Ausgangspunkt (Huerta de soto 2002)³⁰¹ in der Konzeption des Individuums als schöpferischem Akteur zu nehmen und ihn mit einer Verteidigung des Respekts für die Allmende bei der Schaffung des Marktes und der Verteilung seiner Renten zu verbinden. Um die Alternative zu formulieren, wurden die folgenden, in dieser Arbeit analysierten Konzepte in Betracht gezogen:

1. Definition der PF, des Raums, der inerten Materie, der lebenden Dinge, der Arbeit und des Kapitals sowie ihrer Renten und der Produktionsfunktion.
2. Differenzierung in Bezug auf die Rechte natürlicher und juristischer Personen auf FP Space für die Bereitstellung einer Wohnung.
3. Verlagerung von PFs in den Jahresabschlüssen von juristischen Personen als Umsetzung von Änderungen in der Produktionsfunktion.
4. Abgrenzung des Umfangs der nachhaltigen Versorgung mit FP-Inertstoffen in ihren verschiedenen Formen als ein Element der Marktbildung.

Hinzu kommt ein weiteres Konzept in Form eines Freiheitspfades, nämlich die Verteilung der durch den primären PF erwirtschafteten Renten auf alle Individuen der Gesellschaft. Auf diese Weise erhält jedes Individuum von der Gesellschaft eine Entschädigung für die Übertragung des Rechts, einen Raum oder eine andere natürliche Ressource zu nutzen, an Dritte.

Alles, was bis zu diesem Punkt formuliert wurde, führt zu einer Konfrontation zwischen der aktuellen Konzeption, auf der die Wirtschaftsordnung beruht, und der im Dokument über die Eigentumsrechte an den PF ausgearbeiteten Konzeption. Die derzeitige sozioökonomische Konfiguration³⁰², die von den vorangegangenen Generationen geerbt wurde, prägt das Umfeld, in dem alle Bürger bisher ihre Entscheidungen getroffen haben, unter einer im Allgemeinen nicht wahrnehmbaren unsichtbaren Hand, die eine ungleiche Behandlung beim Zugang zu den PF akzeptiert, die die Entwicklung des Lebensprojekts jedes Einzelnen ermöglichen. Dieser ungleiche Zugang zeigt sich auf der privaten Ebene in den

³⁰⁰ (Auken 2016) Auken veröffentlicht in diesem Sinne am 31. Oktober 2019: "So könnte das Jahr 2030 aussehen, wenn wir den Kampf gegen den Klimawandel gewinnen". Das Konzept ist in der Einleitung des Videos "8 Prognosen für die Welt im Jahr 2030" enthalten, das am 6. März 2017 auf dem YouTube-Kanal des Weltwirtschaftsforums veröffentlicht wurde.

³⁰¹ Kap. I, "Der Methodenstreit", S. 27

³⁰² Siehe (Niño Becerra 2020), S. 22, als grundlegendes Element der kapitalistischen Philosophie: "Der Mensch hat die ganze Natur vor sich und kann aus ihr alles herausholen, was er mit seiner Arbeitskraft umzuwandeln imstande ist".

die unterschiedliche Verteilung des Eigentums an nichtproduzierten PF sowie die willkürliche Fähigkeit des Staates, in die privaten Entscheidungen jedes Einzelnen einzugreifen, ein Eingriff, der derzeit sowohl nichtproduzierte PF als auch solche umfasst, die das Ergebnis menschlichen Handelns sind.

Angesichts dieser Situation ist das in dieser Studie vorgeschlagene Modell mit der Definition des Liberalismus (Benegas Lynch 2015) als die:

"Uneingeschränkter Respekt vor den Lebensentwürfen anderer."³⁰³

Modell, das auf dem natürlichen Funktionieren der Märkte beruht und auf den Grundsätzen der individuellen Freiheit, der Gegenseitigkeit, des gleichberechtigten Zugangs zu nicht produzierten PF und des Privateigentums an den produzierten Gütern beruht. Diese Grundsätze werden jedoch gegenwärtig nicht eingehalten, da einerseits die Abgrenzung des Privateigentums natürliche Güter umfasst, die als Eigentum der gesamten Gesellschaft betrachtet werden, und andererseits die staatlichen Eingriffe in die Wirtschaft unter den Bedingungen der Nicht-Reziprozität³⁰⁴ erfolgen und sogar die Bedingungen des Privateigentums an den produzierten Gütern einschränken.

Wenn das, was in diesem Dokument aufgezeigt wird, ein wünschenswerter Zustand für die Gesellschaft wäre, läge das Problem in der Fähigkeit, von den gegenwärtigen Bedingungen zu den vorgeschlagenen überzugehen, ausgehend von einem Höchstmaß an Respekt für die Verträge, die unter den zu einem bestimmten Zeitpunkt bestehenden Marktbedingungen erworben wurden. Die Festlegung von Übergangsbedingungen, die eine schrittweise Verringerung der Willkür auf dem Markt und damit eine Steigerung der Effizienz mit ihren positiven Auswirkungen auf die Gesellschaft insgesamt ermöglichen. Angesichts des Kriteriums, dass der Gesellschaft durch das herrschende System Grund und Boden entzogen werden kann (Proudhon 1983)³⁰⁵, muss eine Schlichtungsmaßnahme vermieden werden, die darauf abzielt, den entstandenen Schaden durch die Erzeugung eines weiteren Schadens in umgekehrter Richtung zu mildern, indem das Konzept der Zwangsenteignung durch die Gesellschaft gegenüber den Gütern, die sich vor dem menschlichen Handeln in Privatbesitz befinden, aus den Handlungsmöglichkeiten gestrichen wird.

11.1.1. The Plain Limited

Der Boden der grenzenlosen Ebene³⁰⁶, den Henry George 1879 beschrieb, beherbergt heute eine fünfmal größere Bevölkerung³⁰⁷ als die, die uns daran hindert, das Aufkommen einer

³⁰³ Gesammelt in der Veröffentlichung von Alberto Benegas Lynch aus dem Jahr 2015 unter Bezugnahme auf die

Alejandro Segura de la Cal

Veröffentlichung "Liberalism for Liberals" desselben Autors bei Emecé Editores aus dem Jahr 1986.

³⁰⁴ Siehe hierzu den Beitrag von (Rothbard 2021) und sein Zitat aus De Jouvenel, S.42: "Ob sie sozialistisch ist oder nicht, die Macht muss immer im Krieg mit den kapitalistischen Behörden stehen und immer danach streben, den Kapitalisten den Reichtum zu nehmen, den sie angehäuft haben. Damit gehorcht sie dem Gesetz ihrer Natur. "

³⁰⁵ Kap. 2.3, S. 77

³⁰⁶ (George 2012) Kap. XIX, S. 122, "Die grenzenlose Ebene".

³⁰⁷ Von etwa 1,5 Milliarden Menschen auf der Welt auf über 8 Milliarden.

Der erste Kolonist, aber auch alle anderen Naturgüter haben bereits einen Besitzer, d.h. sie sind von Einzelpersonen, Unternehmen oder Institutionen kapitalisiert worden. Der begrenzte Raum auf der Erde lässt es nicht zu, dass Gruppen von Menschen neues Land besiedeln, auf dem sie ihr Leben entfalten können, ein Zustand, der sie zu Menschen macht, die nur ihre Zeit haben, um auf einem Planeten zu arbeiten, der ihnen nicht gehört. Das Land ist zwar immer noch das gleiche wie damals, aber die Grundstücke sind für die Gesellschaft wertvoller, da sie Teil eines überfüllten und komplexeren Marktes sind - ein Wertzuwachs, der sich mit zunehmender Weltbevölkerung und Spezialisierung der menschlichen Aktivitäten fortsetzen dürfte.

In dieser Gesellschaftsordnung leben Millionen von Menschen³⁰⁸, die nur ihre ungelernete Arbeitskraft zum Überleben haben, nicht nur Maschinen und Technologie sind Eigentum anderer Menschen auf der Welt, sondern auch alle natürlichen PF, was bedeutet, dass sie ihre Arbeitskraft eintauschen müssen, um Zugang zu natürlichen Gütern zu erhalten, die niemand sonst produziert hat. Diese Situation führt dazu, dass sie relativ fremd von den internationalen Märkten leben, in einer informellen Wirtschaft, die ihren Zugang zu den Vorteilen der Komplexität der Globalisierung einschränkt (Soto 2000), in einem Teufelskreis unter Institutionen, die der Marktfreiheit zuwiderlaufen (Acemoglu und Robinson 2023).

Es zeigt sich, dass der soziale Konflikt nicht in der Beziehung zwischen den klassischen PFs Kapital und Arbeit (Marx 2014), sondern in der Beziehung zwischen den PFs Natur und Kapital stattfindet. Die Betrachtung der Natur als Kapitalgut, die Marx in "Der Prozess der Akkumulation des Kapitals" beschreibt, deutet darauf hin:

"...] die usurpatorische Umwandlung von Feudal- und Claneigentum in modernes Privateigentum, vollendet mit unverhohlenem Terrorismus, waren ebenso viele idyllische Methoden der ursprünglichen Akkumulation".³⁰⁹

Zu dem, was ich zuvor aufgenommen hatte:

"Der Fortschritt des 18. Jahrhunderts zeigt sich in der Tatsache, dass das Gesetz selbst nun
wird zu einem Vehikel für den Diebstahl des Landes der Menschen [...]"³¹⁰

Im Gegensatz zu anderen Aspekten seines Werks, wie der Werttheorie und dem Konflikt zwischen Kapital und Arbeit, die später vom ökonomischen Denken widerlegt werden, behält seine Studie zur Betrachtung des PF der Natur als PF des Kapitals aus historischer Perspektive unter den hier vorgestellten Überlegungen teilweise ihre Gültigkeit.

³⁰⁸ Siehe "Piecing Together The Poverty Puzzle, Poverty and Shared Prosperity 2018" der Weltbankgruppe, aus dem hervorgeht, dass 10 % der Weltbevölkerung lebten 2011 mit einem Einkommen von weniger als 1,90 Dollar pro Tag.

³⁰⁹ Abschnitt VII, Kap. XXIV, S. 333
³¹⁰ Abschnitt VII, Kap. XXIV, S. 325

Diese Elemente stehen somit im Einklang mit dem, was in Kapitel fünf erörtert wurde, wobei wir auf die Figur von Grotius in der ersten Hälfte des 17:

"Luft und Land sind das gemeinsame Eigentum der Menschen, in dem man sein Haus so ausbauen kann, dass man sich der Dinge anderer und der Gewalt enthält"³¹¹.

Die Debatte über Landeigentum hat in den letzten Jahrzehnten mit Beiträgen wie denen von (Steiner 2005) in seiner "Territorialen Gerechtigkeit" an Aktualität gewonnen, die an der Behandlung von Land als Kapitalgut festhalten, was sich in der Wahrnehmung seines Besitzes als Verpflichtung gegenüber der Gesellschaft zeigt. Die Beiträge von (Risse 2009) in seiner Konzeption des "Gemeinsamen Eigentums am Land" schlagen ein Modell vor, das von der bestehenden globalen Ordnung ausgeht (Pogge 2009), mit einer Konzeption des Eigentums, die von einem Konzept ausgeht, das als philosophisches Konzept der menschlichen Beziehungen zum Land betrachtet werden kann, das aber schwer zu verwirklichen ist.

Nach dem, was hier erarbeitet wurde, geht es nicht um gleichen, gemeinsamen oder individuellen Besitz (Álvarez 2010), sondern um ein Konzept des PF der Natur als ein vor dem wirtschaftlichen Handeln existierendes Gut, das, sobald es als PF an der Wirtschaft teilnimmt, seine Renten erhält, die in diesem Fall Eigentum der Menschen als Ganzes sind. Eine Konzeption, die es ermöglicht, die effiziente Nutzung des PF der Natur unter Marktbedingungen zu maximieren, indem nicht nur minimale Renten für die Gesellschaft, sondern auch die Maximierung dieser Renten erreicht werden.

11.2. Der Weg in die Freiheit

Hayek veröffentlichte sein Werk "Road to Serfdom"¹⁹⁴⁴³¹² in der Endphase des Zweiten Weltkriegs unter der These der Unvereinbarkeit der Freiheit mit totalitären Modellen. Wie der Titel schon sagt, spiegelt es die Tendenz zur Einschränkung der Freiheiten durch die Einschränkung des Marktes und damit zu einem Modell der Unterwerfung unter die Befehle von Herrschern wider, die angeblich das Gemeinwohl suchen. Achtzig Jahre nach der Veröffentlichung des Werks ist in der Gesellschaft das Gegenteil zu beobachten: Das Konzept der individuellen Freiheit ist in vielen Ländern zugunsten des Strebens nach dem Gemeinwohl in den Hintergrund getreten, ein Ziel, auf das sich die Gesellschaft durch die Gewährung von immer mehr Freiheiten zubewegt.

³¹¹ Kap. 1, S. 53

³¹² (Hayek 2020)

die Übertragung politischer Macht an die Vertreter der Gesellschaft zu Lasten der Anreize für individuelles Handeln.

Der Markt stellt die Suche aller Individuen nach einer Verbesserung ihrer Lebensbedingungen dar; er ist der Ort, an dem ein Austausch stattfindet, der für beide Seiten vorteilhaft ist. (Smith 2001) ist der Ansicht, dass dieser Austausch, der auf der Suche nach dem Bevorzugten beruht, eine unsichtbare Hand in Bewegung setzt, die die Gesellschaft in Richtung einer allgemeinen Verbesserung der Bedingungen lenkt, unter denen sich das menschliche Leben entwickelt³¹³. Die Beschränkung des Marktes bedeutet, dass die Entscheidungsbefugnis des Einzelnen an Institutionen abgetreten wird, die für alle Bürger entscheiden, was nicht nur eine Abtretung der Entscheidungsbefugnis bedeutet, sondern auch eine Abtretung der individuellen Anreize zur Teilnahme am Markt. Der springende Punkt ist, dass bei fehlenden Anreizen der Beitrag jedes Einzelnen zum Markt und damit die Aufteilung eines kleineren Pools von Waren und Dienstleistungen zu erwarten ist. Dadurch entfernt sich die Gesellschaft nur noch weiter von dem Gemeinwohl, das jeder Einzelne für die Gesellschaft als Ganzes anstreben sollte.

In diesem Sinne ist die unsichtbare Hand von Adam Smith immer noch relevant, denn sie ist nichts anderes als die Darstellung des menschlichen Handelns in der Umwelt, in der es wirken kann. Sie wird in einem Umfeld ohne jegliche Intervention zu einem maximalen Tauschniveau führen, aber sie wird auch in einem eingeschränkten Umfeld zum bestmöglichen Tauschniveau führen. Die unsichtbare Hand zeigt sich auch in Situationen, in denen der Markt stark interveniert. Traditionelle Beispiele sind ein Gefängnis, in dem traditionell Tabak das Tauschmittel ist, oder ein Schulhof, wo das Tauschmittel Sammelkarten, Abzeichen oder andere Modeartikel sind. Es handelt sich um zwei stark eingeschränkte Beispiele, bei denen die ursprüngliche Verteilung der Faktoren auf das von den Akteuren vereinbarte Optimum umgestellt wird, bei denen aber die Tauschobjekte und -mittel über einen externen Markt kommen, der sie erleichtert und einen begrenzten internen Markt bereichert, der nicht autark ist. Die unsichtbare Hand wirkt nur als natürliche Reaktion auf die Verteilung der Ressourcen zwischen den Menschen, nicht als Funktion der Stimulierung des Marktwachstums.

Diese Verteidigung der menschlichen Tugenden der unsichtbaren Hand kann jedoch nur auf der Grundlage der Anerkennung der Möglichkeit erfolgen, dass jedes Individuum die gleiche natürliche Fähigkeit zur Befriedigung seiner Bedürfnisse hat, d. h. den gleichen Zugang zu all jenen PF, die nicht durch die Arbeit anderer erlangt wurden und die daher niemandem im Besonderen gehören können. Wenn sie nicht die gleiche natürliche Fähigkeit haben, ihre Bedürfnisse zu befriedigen, weil sie keinen Zugang zu den entsprechenden Mitteln haben, haben wir es mit einem unausgewogenen Markt zu tun, der

³¹³Lib. IV, S. 554

ist es schwierig, voranzukommen. Es handelt sich also um einen Markt, auf dem der Mensch nicht einmal die Freiheit hat, die Mittel für seinen Lebensunterhalt zu erwerben.

In Anbetracht des vorangegangenen Kapitels, in dem der Zugang zu den Produktionsmitteln mit der Akzeptanz von Marktbedingungen beginnt, unter denen man keine Rechte an den natürlichen Produkten des Bodens hat, erfordert die Erlangung des Rechts eine Einigung über den Preis mit dem vorherigen Inhaber des Rechts. Diese Rechte sind jedoch nicht das Ergebnis eines natürlichen Verhaltens, sondern das Ergebnis eines historischen Kauf- und Verkaufsprozesses, der auf eine Situation der Eroberung oder Abtretung von Land zurückgeht, wie (George 2012) in seinem Buch VII "*Justice of Remedy*"³¹⁴ feststellt.

Das Problem, das sich daraus ergibt, ist, dass die Entwicklung des Wirtschaftssystems zur Akzeptanz von Grundlagen geführt hat, die die Kriterien der Gerechtigkeit vor dem menschlichen Handeln nicht respektieren und die daher zur Suche nach Lösungen geführt haben, die die Freiheit des menschlichen Handelns zugunsten eines subjektiven Gemeinwohls einschränken, dessen Zweck es ist, den ursprünglichen Fehler zu beheben. Dieser Satz enthält die folgenden Elemente:

1. Die Grundlagen des Wirtschaftssystems haben keine natürliche Basis in der Beziehung zwischen der Gesellschaft und dem Ökosystem.
2. Daher entstehen Ungleichheitsprobleme, bevor ein Mensch eingreift, und verursachen Unterschiede, bevor Elemente wie Arbeit, Geschicklichkeit oder Glück beteiligt sind.
3. Um diese Unterschiede auszugleichen, zwingt der öffentliche Sektor der Bevölkerung die Marktbedingungen auf.
4. Markteingriffe entmutigen den Einzelnen, was zu einer Schrumpfung des Marktes und damit zu einem geringeren Volumen an gelieferten Waren und Dienstleistungen führt.
5. Die Schrumpfung des Marktes hat nicht nur unmittelbare Auswirkungen, sondern führt aufgrund fehlender Anreize mittel- und langfristige zu einer Verringerung der potenziellen Erwartungen an die Förderung des Gemeinwohls.

Die Gesellschaft findet im Zwang eine Methode, um eine einseitige Lösung für den ursprünglichen Fehler bei der Schaffung des Marktes zu finden, und entwickelt zu diesem Zweck ein System der Zwangsbesteuerung. So entsteht ein Modell, das zwar

³¹⁴ Kap. 26, S.169-177

Alejandro Segura de la Cal

ein gewisses Maß an Umverteilung erreicht, aber die individuellen Anreize und damit die Gesamtproduktion von Waren und Dienstleistungen für die Gesellschaft verringert. Ein System, das Unterstützung in der

³¹⁴ Kap. 26, S.169-177

wissenschaftliches Denken, wobei die Beiträge von Keynes in den Jahren 1926 und 1936 eine herausragende Rolle spielten.³¹³¹⁵

Angesichts dieser Situation gibt es eine breite Palette von Positionen sowohl aus der Wissenschaft als auch aus der Gesellschaft in einer Welt, die einen Konflikt zwischen zahlreichen Situationen darstellt, die als kritisch für unsere Gesellschaft angesehen werden, wie zum Beispiel: Wohnen, Armut, Beschäftigung, Gesundheit, Bildung, Wohlfahrt, Bevölkerungswachstum, Umweltverschmutzung, Nachhaltigkeit und Inflation, um nur einige zu nennen. So werden angesichts der Überlegung, dass das *Laissez Faire* des Marktes die Schaffung optimaler Lösungen ermöglicht, Interventionslösungen in Bereichen wie der Nachhaltigkeit vorgeschlagen, was eine Verringerung der verfügbaren Ressourcen mit sich bringt, die sich in einem Anstieg der Preise anderer Faktoren niederschlägt, oder das Beispiel der Zuweisung³¹⁶ von Ressourcen zur Linderung von Wohnungsproblemen, was eine Änderung des Marktgleichgewichts bei gleichzeitiger Verringerung der Ressourcen in anderen Bereichen bedeutet, wodurch sich deren relative Situation verschlechtert.

Man beobachtet eine Gesellschaft mit großen Ungleichheiten und versucht, statische Lösungen für ein dynamisches System anzubieten. In Anbetracht eines Systems, in dem es keine wirklichen Freiheitsbedingungen gibt, argumentiert Van Parijs (1997), dass wirkliche Freiheit die Bedingungen der Sicherheit, des Selbsteigentums und der *Chancengleichheit* haben muss³¹⁷.

Die oben genannten Implikationen für die Freiheit stehen wiederum im Zusammenhang mit den von Sen (2000) erörterten Bedürfnissen nach angemessenen materiellen Bedingungen. In diesem Sinne zeigt sich Armut als Mangel an grundlegenden Fähigkeiten in Form eines eingeschränkten Zugangs zu den PF der Natur als Gemeingut, was dazu führt, dass die Bürger einem Markt gegenüberstehen, in dem ihre Freiheit durch die alleinige Fähigkeit, den Produktionsfaktor Arbeit zu nutzen, eingeschränkt wird. Die Tatsache, dass das Kapital aufgrund der Wirkung des Marktes ungleich verteilt ist, ist etwas anderes als die Bedingung, dass die aus der Natur stammenden PF als Kapital betrachtet werden. Das ethische Problem der Wirtschaft steht in direktem Zusammenhang mit der Fähigkeit aller Menschen, ihre Grundbedürfnisse zu befriedigen. Die von Sen (2020) betrachteten Instrumente der prädiktiven Ökonomie und ihr Beitrag zu politischen Entscheidungen sind häufig mit einer Einschränkung des menschlichen Handlungsspielraums verbunden, die

³¹⁵ Siehe "The end of Laissez Faire" in (Keynes 1985) und die "General Theory of Occupation, Interest and Money" in (Keynes

³¹⁷ Kap. I, S.25, *leximin opportunity* wird verstanden als die größte Chance, das zu tun, was man sich

1965).
³¹⁶ Das Konzept der "gewählten Zuordnung" von (Pigou 1968), S. 109, kann hier in der üblichen Betrachtung berücksichtigt werden, dass

Dies ist ein Problem der Technik, nicht des Zwecks.

³¹⁷ Kap. I, S.25, *leximin opportunity* wird verstanden als die größte Chance, das zu tun, was man sich wünscht.

(Sen 2000) in "The Constitutive and Instrumental Role of Freedom" (Sen 2000) wirft die Überlegung auf, dass:

"Zu den Grundfreiheiten gehören so grundlegende Fähigkeiten wie die Möglichkeit, Entbehrungen wie Hunger, Unterernährung, vermeidbare Morbidität und vorzeitige Sterblichkeit zu vermeiden oder die mit der Fähigkeit zu lesen, zu schreiben und zu rechnen, der politischen Partizipation und der freien Meinungsäußerung verbundenen Freiheiten zu genießen. " ³¹⁸

Bedingungen, die mit dem Konzept der Entwicklung als Freiheit verbunden sind (Pedrajas 2007), der darauf hinweist, dass Sen:

"Sie entwickelt sich hin zu definierteren Ansätzen in der Ordnung der Freiheit als dem globalen Gesichtspunkt, der jede Theorie der Gerechtigkeit leiten muss, die eine menschliche Entwicklung philosophisch begründet. " ³¹⁹

Und auch das:

"Für Sen sind Gleichheit und Freiheit zwei Seiten derselben Medaille, wobei die Medaille Entwicklung und Gerechtigkeit bedeutet".

Andererseits ist die Freiheit auch das Endziel der Literatur, die sich für Markteingriffe ausspricht, so weisen (Marx & Engels 2023) im Kommunistischen Manifest darauf hin, dass, sobald die Klassenunterschiede beseitigt sind:

"Die freie Entwicklung eines jeden ist die Voraussetzung für die freie Entwicklung aller". ³²⁰

Zu verstehen, dass die Vergesellschaftung des Kapitals der vorherige Schritt zur Möglichkeit eines Lebens in Freiheit ist.

Auch (Laski 1961) weist bei der Untersuchung des europäischen Liberalismus darauf hin, dass:

"Die Vertragsfreiheit ist erst dann wirklich frei, wenn die Vertragsparteien über die gleiche Verhandlungsmacht verfügen. Und diese Gleichheit ist notwendigerweise eine Funktion gleicher materieller Bedingungen".

Aus all dem ergibt sich, dass der Begriff der Freiheit selbst unter verschiedenen Gesichtspunkten betrachtet werden kann, ein Begriff, der die oben genannten Bedingungen einschließt:

³²¹ Kap. I, S. 16

³¹⁸ Kap. II, S. 55

³¹⁹ Kap. IV, S. 273

³²⁰ Kap. III, S. 70

³²¹ Kap. I, S. 16

- Individuelle Sicherheit
- Aufbau von Kapazitäten
- Verfügbarkeit von Lebensgrundlagen
- Verhältnis zwischen individueller Freiheit und gesellschaftlicher Freiheit
- Gleiche materielle Bedingungen

Im Rahmen des vorgeschlagenen Modells mit fünf PF werden diese fünf Kriterien erfüllt: Erstens ermöglicht eine Wohnung individuelle Sicherheit, zweitens werden durch die Erwirtschaftung von Renten aus den PF der Natur gleiche materielle Ausgangsbedingungen für die gesamte Bevölkerung geschaffen, was die Subsistenz und den Aufbau von Kapazitäten erleichtert, und schließlich steht es jedem Bürger frei, sich individuell um die Güter der Natur zu bewerben, was höhere Renten für die Gesellschaft begünstigt.

11.3. Marktwachstum und Wohlstand

In seinem Buch "Human Action" (Mises 2021) hat er in seinem Kapitel XXX "Price Intervention" einen Abschnitt mit dem Titel "Considerations on the Causes of the Decline of Classical Civilisation"³²² aufgenommen, in dem er den Niedergang und den Fall des Römischen Reiches als einen Prozess des abnehmenden Austauschs, der abnehmenden Spezialisierung und allgemein des Zusammenbruchs des Marktes aufgrund des Rückgangs der Anreize infolge von Interventionen beschreibt. Überlegungen, die Temin 2009 vertieft (Temin 2009), indem er die Komplexität der Märkte im alten Rom anhand von Aspekten wie Löhnen, Krediten oder Inflation aufzeigt. Ein Grad an Komplexität, der in der Dämmerung des Römischen Reiches verloren ging und erst mit der industriellen Revolution wieder erreicht wurde.

Diese Komplexität der Märkte als Folge der Spezialisierung, des Anstiegs des realen Pro-Kopf-Einkommens und des Wohlstands der Gesellschaft im Allgemeinen wird hier als wirtschaftliches Ziel im Einklang mit den Untersuchungen der Beobachtungsstelle für wirtschaftliche Komplexität³²³ betrachtet. Es handelt sich um eine wünschenswerte Komplexität, da sie die Effizienz der Märkte fördert, was bedeutet, dass die ausgetauschten Waren und Dienstleistungen so hoch wie möglich bewertet werden, je nach den vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten, die sie bieten. So hat beispielsweise ein für die gewerbliche Nutzung vorgesehener Raum in einer kleinen Gemeinde einen geringeren Wert als im Zentrum einer dicht besiedelten Stadt, ebenso wie er in Regionen mit niedrigerem Einkommen einen geringeren Wert hat, wie der Abschnitt in diesem Dokument zeigt.

³²² p. 905-908

³²³ Siehe: (Hausmann, Hidalgo et al. 2011) "The Atlas of Economic Complexity, Mapping Paths to Prosperity" (Hausmann, Hidalgo et al. 2011).

Unter diesen Gesichtspunkten wird eine Zunahme der Komplexität der Gesellschaft mit einem Anstieg des Marktwerts der in ihr ausgetauschten Güter einhergehen, was wiederum zu einem Anstieg der Renten führt, die durch die Nutzung des FP-Raums oder die Kapitalisierung von träger Materie und Lebewesen erzielt werden. Da diese Renten Eigentum der Gesellschaft als Ganzes sind, führt jedes Ereignis, das zu einer Verringerung der Effizienz der Märkte führt, zu einer Verringerung der Gesamrenten. So führen eine Verringerung des Wettbewerbs um die Produktionsfaktoren oder allgemeine Entscheidungen über staatliche Eingriffe in die Märkte zu einer unmittelbaren Verringerung des Einkommens, die sich auf den Bürger in zwei Richtungen auswirkt, nämlich über das bereits erwähnte Einkommen und über die Marktpreise.

Ebenso würde der Bürger den Produktionsfaktor Arbeit reduzieren, wenn er das Einkommen, das er durch das Bestehen einer Gesellschaft mit maximalem Ausnutzungsgrad der Produktionsfaktoren erzielt, für ausreichend hält. Im Falle einer aggregierten Gesellschaft ist das erwartete Ergebnis eine Verringerung der Komplexität der Wirtschaft und damit eine Tendenz zur Verringerung des Marktwerts der primären PF, was sich direkt auf das Gesamteinkommen und das individuelle Einkommen der Bevölkerung auswirkt.

Die Tatsache, dass PF vor menschlichem Handeln Renten für die Gesellschaft als Ganzes erzeugt, impliziert ein allgemeines Interesse an deren Maximierung. Gleichzeitig kann die Verfügbarkeit dieser Renten auch in die entgegengesetzte Richtung wirken, indem sie von der Arbeit abhält, was eine Verringerung der künftigen Renten bedeuten würde.

11.4. Öffentliche Maßnahmen zu den Produktionsfaktoren

In den Worten von (Andelson 2000) werden die moralischen Grundlagen der georgistischen Theorie durch Hayeks Argumente angegriffen, weil es drei verschiedene Quellen des Bodenwerts gibt: den intrinsischen natürlichen Wert, den Wert, der den öffentlichen Dienstleistungen zuzuschreiben ist, und den Wert, der den privaten ^{Aktivitäten} zuzuschreiben ^{ist}³²⁴.

Das Problem liegt im Begriff des Eigentums: Sobald ein unbestimmtes Eigentumsrecht an einem gemeinsamen Raum gewährt wird, kommt es zu einer Verlagerung der Rechte anderer Personen und zu einer Suche nach steuerlichen Lösungen, die nicht den wahren Marktwert des Raums widerspiegeln und weder den individuellen Interessen der direkt an der Maßnahme beteiligten Personen noch der Gesellschaft in Form der Personen, die Rechte an dem Raum verlieren, gerecht werden. In dem Moment, in dem dieses Eigentumsrecht gewährt wird, wird es der Gesellschaft entzogen, und es beginnt die Suche nach künstlichen Instrumenten, um die Gesellschaft dafür zu

Alejandro Segura de la Cal

entschädigen. Auf diese Weise entstehen verschiedene Steuervorschläge und -
realitäten, wie zum Beispiel die Grundsteuer.

³²⁴ p. 110, "Die Frage der Trennbarkeit

von Henry George, oder andere wie die Grundsteuer, die subjektive Bewertungen von Grundstücken und willkürliche, auf Zwang beruhende Kriterien für die Festsetzung der Steuerhöhe widerspiegeln. Die erste Lösung der einheitlichen Grundsteuer wird von (Hayek 2019) in "The Foundations of Liberty" dahingehend kommentiert, dass sie wiederum ein staatliches Informationsmonopol erfordert:

Wenn die tatsächlichen Annahmen, auf denen sie beruht, richtig wären, d. h. wenn es möglich wäre, eindeutig zwischen dem Wert der "dauerhaften und unzerstörbaren Kräfte des Bodens" selbst und dem Wert zu unterscheiden, der sich aus zwei Arten von Verbesserungen ergibt (denjenigen, die aus kollektiven Maßnahmen resultieren, und denjenigen, die auf die Bemühungen des einzelnen Eigentümers zurückzuführen sind), würden die Gründe, die für ihre Einführung sprechen, sehr stark sein. "³²⁵

In dem Moment, in dem die Eigentumsrechte an den PF, die dem Menschen vorausgehen, abgeschafft werden, werden diese Faktoren allen Bürgern zur Verfügung gestellt, und es wird ein durch die Marktbedingungen maximiertes gesellschaftliches Einkommen erzeugt. Dies ist eine Lösung, die er als "den verführerischsten und plausibelsten Plan aller sozialistischen Systeme "³²⁶ bezeichnet. Eine Lösung, die er jedoch aufgrund der Schwierigkeit, den von der Gesellschaft geschaffenen Wert von dem vom Privateigentümer geschaffenen Wert zu trennen, ablehnt.

Im Gegensatz zu Hayeks Auffassung ist die Rechtfertigung des Privateigentums an einem vorrangigen Produktionsfaktor fragwürdig, denn wenn wir aus dem wirtschaftlichen Paradigma, in dem wir uns befinden, heraustreten, können wir die Investitionskriterien unter einem anderen Gesichtspunkt betrachten. In diesem Sinne werden Investitionen mit dem allgemeinen Ziel getätigt, eine Rendite zu erzielen. Die Tatsache, dass die Rendite gegenwärtig zwischen der aus der Investition abgeleiteten Verwertungstätigkeit und der Neubewertung des Vermögenswerts aufgeteilt wird, ist das Ergebnis der aktuellen wirtschaftlichen Grundlagen, in denen die PF praktisch auf zwei reduziert werden, nämlich Arbeit und Kapital, und der Boden als ein weiterer Vermögenswert im Kapital seiner Eigentümer verstanden wird.

Er kommentiert die Behauptungen über die Möglichkeit, dass Land ein soziales Gut ist, insofern, als er darauf hinweist, dass es zur Aufrechterhaltung des Ziels der privaten Landentwicklung notwendig ist, feste Pachtzinsen für lange Zeiträume zu garantieren und die Möglichkeit zu haben, sie frei zu übertragen - zwei Elemente, die akzeptabel erscheinen, deren Realisierbarkeit jedoch ausgeschlossen wird, wenn man den Staat als Eigentümer und Verwalter dieser Konzessionen betrachtet. Auch hier gibt es einen Unterschied zwischen den Kriterien, die in diesem Dokument behandelt werden, denn es geht um das Bestehen eines Grundstücksmarktes mit Konzessionen auf

³²⁵ P. 783

³²⁶ Zitiert in Andelson 2000, S. 111.

Das Unternehmen ist sich der allgemeinen und vorübergehenden Bedingungen für den Erwerb der Rechte bewusst und bezieht sie daher in seine Renditeerwartungen ein.

In "Road to Serfdom" (Hayek 2020) stellt er fest, dass Landbesitz nicht als Privileg betrachtet werden kann:

"Es wäre in der Tat ein Privileg, wenn zum Beispiel, wie es in der Vergangenheit manchmal der Fall war, das Eigentum an Grund und Boden den Mitgliedern des Adels vorbehalten wäre. [...] Aber das Privateigentum als solches ein Privileg zu nennen, das alle nach denselben Gesetzen erwerben können... "³²⁷

Diese Eigenschaft zeigt einmal mehr, dass Land als Kapitalgut behandelt und mit den Konzepten des Privateigentums in Verbindung gebracht wird, ohne die Kriterien eines produktiven Gutes, einer lebensnotwendigen Ressource oder der Knappheit von PF aufgrund von Problemen, die nichts mit menschlichem Handeln zu tun haben, zu berücksichtigen - Elemente, die aus einer statischen Sichtweise, in der ein Austausch stattfindet, Sinn machen mögen, die aber kritische Auswirkungen in einer dynamischen Sichtweise haben, in der der Markt für klassisches PF-Land einer ständigen Neubewertung unterliegt, da die Bevölkerung und die Komplexität der Wirtschaft zunehmen.

Wenn man davon ausgeht, dass der Erwerb von zeitweiligem Eigentum an der Fläche praktikabel ist, wird dieses Modell wiederum durch die Möglichkeit unterstützt, die volle objektive Marktrente zu erhalten und somit nicht den Bewertungskriterien zu unterliegen, die höher oder niedriger als der Marktpreis sein können und die wiederum nicht den tatsächlichen Wert widerspiegeln, den die Gesellschaft der Allmende beimisst, ein Aspekt, der in "*The Standard*" (George 1889) als ein Kriterium anerkannt wird, das diese Lösung einer einzigen Grundsteuerart überlegen machen würde³²⁸.

Im Gegensatz zu den von Hayek dargelegten Kriterien für die einheitliche Grundsteuer können wir die bereits von (Galbraith 2012) erörterten Ansichten in Betracht ziehen, der, nachdem er Georges optimistische Vision im Titel seines Kapitels "The Remedy" hervorgehoben hat, der Ansicht ist, dass Henry Georges Ideen ein zu drastisches Heilmittel darstellten, eine Argumentation, die nicht den Zweck, sondern nur die Durchführbarkeit der Mittel in Frage stellt, was ihn dazu veranlasst, alternative Instrumente der Einkommensgenerierung für die Gesellschaft in Form einer interventionistischen Steuerpolitik zu verteidigen, die willkürlichen Entscheidungen unterliegt. Wie er in Kapitel XXI darlegt, überträgt er dem Steuersystem die Aufgabe, öffentlichen Zwecken zu dienen, als Alternative zum *georgistischen* Mittel, das die Marktmechanismen ausschaltet und die

³²⁷ Kap. VI, S. 143

³²⁸ Bd. VI, Nr. 7, S. 1, 8-9

aus dem analytischen Prozess jegliche Berücksichtigung des methodologischen Individualismus (Mises 2021) als Ausgangspunkt der ^{Ökonomie}329.

Ausgehend von dem, was im vorangegangenen Abschnitt angekündigt wurde, können wir die derzeitige Situation des Wirtschaftssystems in den letzten Jahrzehnten und insbesondere zu Beginn des dritten Jahrzehnts des 21. Jahrhunderts wie folgt zusammenfassen

Angesichts von Institutionen, die individuelle Eigentumsrechte an Gütern verteidigen, die vor dem menschlichen Handeln entstanden sind, arbeiten wir mit einem Wirtschaftsmodell, in dem jeder Produktionsfaktor, der nicht Arbeit ist, mit einem Kapitalgut gleichgesetzt wird. Durch die zunehmende Kapitalisierung der Wirtschaft wird die Arbeit von der Kaufkraft des Kapitals abgekoppelt, was zur weiteren Zunahme der Ungleichheit beiträgt. Angesichts dieser Situation und in Anbetracht der Unmöglichkeit einer natürlichen Behandlung der Güter vor dem menschlichen Handeln besteht die von der Gesellschaft angenommene Lösung in einer staatlichen Zwangsintervention als Mechanismus zur Umverteilung der Einkommen und zur Gewährleistung von Mindestbedingungen in Form von Staatsbürgerrechten, die in Ländern mit einem höheren Entwicklungsstand ausgedehnt werden. Diese Umverteilungsintervention entmutigt jedoch das menschliche Handeln und erzeugt daher Ineffizienzen, die die Wirtschaftstätigkeit mit zunehmendem Interventionsniveau verringern.

Angesichts der oben beschriebenen Situation wird in der vorliegenden Arbeit vorgeschlagen, alle dem menschlichen Handeln vorausgehenden PF ausschließlich als soziales Gut anzuerkennen, das durch die private Nutzung dieser Güter erzielte Einkommen für alle Bürger anteilig anzuerkennen, juristische Personen als Einheiten zu betrachten, die PF mit dem Ziel kombinieren, einen Mehrwert für die Gesellschaft zu schaffen und dabei einen Gewinn zu erzielen, und zu berücksichtigen, dass das Einkommen aus Arbeit und Ersparnissen denjenigen zustehen sollte, die es unter den Bedingungen der Gegenseitigkeit, der Freiheit und der Maximierung der Anreize, zur Entwicklung der menschlichen Gesellschaft beizutragen, erzeugt haben.

11.4.1. Die Produktionsfaktoren der Natur bewahren

Das Problem wird hier auf alle Elemente übertragen, die eine Nutzungsdauer haben, die länger ist als die Konzession der ausschließlichen Rechte, die das Unternehmen an der Fläche anbietet, wie etwa Gebäude oder Obstbäume. Im Falle von Gebäuden sind die Investitionsprozesse an die Dauer des Bestehens der Rechte gebunden, und die Investitionsentscheidung wird unter der Bedingung getroffen, dass die Investition rentabel ist und der Vermögenswert über den entsprechenden Zeitraum

buchhalterisch abgeschrieben wird. Die Laufzeit kann durch die Instandhaltung der Vermögenswerte abhängig gemacht werden, was zu einem Rückgang der Instandhaltung führen könnte, wenn wir uns dem Ende der Laufzeit nähern.

³²⁹ Kap. II, "Erkenntnistheoretische Probleme der Wissenschaften vom menschlichen Handeln", S. 50-52

Zugeständnis. Allerdings würde ein Mindestmaß an Instandhaltung von der Erzielung der Rentabilität während der Nutzungsdauer abhängen, und gleichzeitig könnte die Fläche dem Unternehmen zu den zu Beginn der Konzession vereinbarten Bedingungen wieder zur Verfügung gestellt werden, wenn der Privatbesitz nicht mehr rentabel ist. Bei Obstbäumen wird die Rentabilität zu Beginn der Investition zunehmen und dann mit der Verringerung der Konzessionsrechte abnehmen, da große Anpflanzungen kostspielige Investitionen erfordern und sie anfängliche Wachstumsperioden haben, in denen sie keine Ernte einbringen. In beiden Fällen würde die Möglichkeit eines Vorkaufsrechts für die bestehenden Eigentümer auf die neue Konzession es ihnen erlauben, die Fläche unter einer neuen Bewertung ihrer Nutzungsmöglichkeiten zum Marktpreis zu erhalten.

Diese Beschränkungen können als teilweise vorhanden angesehen werden, da die Wirtschaft sowohl Eigentümer der verschiedenen Flächen als auch Mieter umfasst, die ihre Geschäfte in großen Gebäuden, strategisch gelegenen Geschäftsräumen oder landwirtschaftlichen Flächen entwickeln. Um die Erhaltung der Vermögenswerte zu gewährleisten, wäre schließlich zu erwägen, die Flächen unter denselben Bedingungen zurückzugeben, unter denen sie erworben wurden, nur modifiziert durch die zu Beginn der Konzession vereinbarten Bedingungen und Nutzungen, was die Notwendigkeit einer öffentlichen Regulierungsfunktion vor der Versteigerung über die Nutzung der gepachteten Flächen aufwirft.

Es ist möglich, die städtische und kommerzielle Entwicklung des Raums von einem Ziel der Nutzung für private Zwecke aus zu verstehen, die in der Regel mit Vorteilen für die Gemeinschaft verbunden ist und zur Wertsteigerung des Bodens beiträgt, auf dem sie durchgeführt wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass jede Entwicklung externe Effekte für die Gesellschaft mit sich bringt und dass diejenigen, die vorteilhaft sind, für die für die Entwicklung verantwortliche Person keine Rentabilität generieren, die über den Zuwachs hinausgeht, den er/sie an dieser Entwicklung haben kann.

Im Hinblick auf die Erhaltung der Bodenqualität untersucht (Rothbard 2021) die Verbesserung der Ressourcenerhaltung unter den Bedingungen des Privateigentums, wie sie im Libertären Manifest dargestellt wird. Er verwendet zunächst den Fall einer Kupfermine³³⁰, die unter öffentlicher Nachfrage erschöpft wird, aber in privater Hand unter Berücksichtigung des gegenwärtigen und zukünftigen Wertes progressiv ausgebeutet wird. In diesem Punkt räumt das vorgeschlagene Modell der Gesellschaft (und nicht dem Staat) das Eigentum an allen Bodenschätzen ein, so dass die Entscheidungen über die Ausbeutung nicht unter dem Gesichtspunkt der Individualität jedes einzelnen Unternehmers getroffen werden, sondern nach einem einzigen globalen Kriterium, bei dem Elemente, die die Erzeugung von Ressourcen für die

Wirtschaft und die Nachhaltigkeit des Planeten miteinander verbinden, Vorrang haben. Auf diese Weise ist absehbar, dass zunächst Minen in Betrieb genommen werden, die mit einer

³³⁰ Kap. XIII, S. 289-291

geringere Kosten für die Gewinnung des Erzes. Eine Voraussetzung für das Preissystem ist daher die Mengenbegrenzung, auf deren Grundlage die Preise gebildet werden.

Rothbard 2021 veranschaulicht dies am Beispiel der Beweidung von staatlichem Land³³¹ und weist darauf hin, dass das Fehlen von Privateigentum dazu führt, dass die natürlichen Ressourcen erschöpft werden, dass sie genutzt werden müssen, bevor andere Bürger sie nutzen können. In diesem Fall beruht die Lösung zunächst auf der absoluten Achtung der privaten Eigentumsrechte, was bedeutet, dass jeder, der über einen langen Zeitraum Rechte an einem Stück Land besitzt, dieses als sein Eigentum behalten kann, um sich im Laufe der Zeit Ressourcen zu verschaffen. Andererseits stellt sich das Problem des Erlöschens der Rechte an der Fläche, was zu einer maximalen Ausbeutung der verfügbaren Fläche oder aber zu ihrer Aufgabe führen kann. In jedem Fall und nach den Erfahrungen des Mietmarktes muss der Eigentümer dem Unternehmen das Grundstück in demselben Zustand zurückgeben, in dem er es erhalten hat, so dass es nicht möglich ist, das Grundstück zu beschädigen, ohne dass dies mit wirtschaftlichen Kosten verbunden ist.

11.5. Chancen und Risiken

Die im fünften Kapitel dieses Papiers dargelegten Überlegungen, einschließlich der Neuformulierung des PF, der Definition von Eigentumsrechten auf der Grundlage des menschlichen Beitrags zur Güterproduktion und des Weges zur Nachhaltigkeit auf der Angebotsseite, zeigen, dass sie mit den wirtschaftlichen Kriterien der Effizienz, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit übereinstimmen und sozioökonomische Auswirkungen haben, die zur Entwicklung einer freien Gesellschaft beitragen.³³² Diese Situation wird mit der Rolle der verschiedenen Formen der von den Behörden entwickelten Steuerpolitik verglichen, wobei die Auswirkungen in Bezug auf Willkür, Einfachheit, Sicherheit, Umverteilung und Effizienz erörtert werden. Diese Situation wird wiederum mit der Rolle der verschiedenen von den Behörden entwickelten Formen der Steuerpolitik verglichen, wobei die Auswirkungen in Bezug auf Willkür, Einfachheit, Sicherheit, Umverteilung und Effizienz erörtert werden, wobei das erwartete bessere Verhalten der Marktmechanismen im Vergleich zu interventionistischen Maßnahmen hervorgehoben wird und die Angleichung von Effizienz und Gerechtigkeit bei der Suche nach der Schaffung von Anreizen für die Bürger betont wird.

Um die Ziele zu erreichen, wird das Verhältnis von PF zu den Grundlagen menschlichen Handelns in der österreichischen Wirtschaftsliteratur erörtert, während die Rolle der Beziehung des Menschen zum Ökosystem als ein Element, in das menschliches Handeln durch Veränderung der Umwelt eingreift, ebenfalls diskutiert wird.

³³¹ Kap. XIII, S. 294

³³² Entwicklung, die in ihren Grundzügen mit der von (Max-Neef et al. 2010) entwickelten übereinstimmt, aber dennoch

dem Markt die Fähigkeit zurückgibt, menschliche Bedürfnisse zu befriedigen und dabei vermeidet, dass Lösungen für Marktprobleme als "Herausforderungen für die Politik" betrachtet werden.

Im Rahmen dieser Studie werden Fortschritte bei der Betrachtung eines nachhaltigen Wachstums erzielt, bei dem der Markt für eine maximale Effizienz bei der nachhaltigen Verteilung der Ressourcen eintritt und die Bürger bei der Suche nach einem Gemeinwohl ermutigt, das als maximale Entwicklung der menschlichen Gesellschaft verstanden wird, die ihrerseits die Maximierung des durch die gemeinsame PF erzeugten Einkommens ermöglicht.

Die Ergebnisse der durchgeführten Analyse sollen zu einer maximalen Leistung des menschlichen Handelns in der Umwelt, in der wir leben, beitragen, indem sie die Ergebnisse der Studien der Wirtschaftstheorie mit der Nachhaltigkeit der Bedingungen unseres gegenwärtigen Ökosystems sowie zukünftiger Ökosysteme, in denen der Mensch leben könnte, in Einklang bringen. Um dies zu erreichen, wird ein Höchstmaß an menschlicher Freiheit gefördert, das ein effizientes Funktionieren der Märkte ermöglicht, unter Berücksichtigung der primären PF, die für den Menschen bereits vorhanden sind, Faktoren, die zu einer Einkommensquelle für die Gesellschaft werden und die dazu beitragen, eine Grundlage zu schaffen, auf der die Lebensbedingungen verbessert werden können.

Die Arbeit geht von Aspekten der klassischen und österreichischen Wirtschaftsliteratur aus, wie der unsichtbaren Hand des Marktes (Smith 2001)³³³ als bessere Verteilung der knappen Ressourcen der Gesellschaft auf Basis individueller Präferenzen, der unternehmerischen Funktion in Form der schöpferischen Zerstörung (Schumpeter 2018)³³⁴ als Grundlage für die kontinuierliche Verbesserung der Gesellschaft sowie der Grundlage für die künstlerische Entfaltung der Menschen unter Bedingungen der Freiheit, die von (Hayek 1945) diskutierte Informationsstreuung im Sinne der Unmöglichkeit, die Präferenzen aller Bürgerinnen und Bürger zu jeder Zeit zu kennen, und der Subjektivismus von (Mises 2021)³³⁵ aus der Konzeption des menschlichen Handelns als Ausgangspunkt der Wirtschaftswissenschaft. Zu diesen ökonomischen Aspekten gesellen sich die Bedenken von (George 2012) in seiner Anprangerung der Aneignung von Grund und Boden sowie von (Proudhon 1983)³³⁶ in seiner Untersuchung des Eigentums, die Analyse seines Wertes (Bates 1908)³³⁷ und schließlich die Auffassung von (Marshall 1920)³³⁸ über die Bedeutung des Problems des Grundbesitzes in der Wirtschaft. Auf der Suche nach einem Konsens zwischen all den oben genannten Elementen verbindet die vorgeschlagene Lösung Aspekte der Effizienz und der Freiheit, die für die Literatur der österreichischen Schule typisch sind, mit Aspekten der Gerechtigkeit und der Nachhaltigkeit, die auf der privaten Nutzung von Primärgütern beruhen, den Vorbedingungen für nachhaltiges menschliches Handeln. In diesem Sinne wird ein Kontext der Möglichkeiten für alle Bürger geschaffen, wobei der Wert, den jeder Bürger

³³³ Lib. IV, Kap. II, S. 554

³³⁴ Kap. VII, S. 169

³³⁵ Kap. I, S. 27

³³⁶ Kap. II & III, S. 77

³³⁷ Kap. XXII, "Der Wert des Bodens ist die Kapitalisierung der Erträge".

³³⁸ Lib. IV, Kap. II, S.88

um die entsprechenden Renten zu erhalten. All dies ohne staatliche Eingriffe oder mit minimalen Eingriffen in den Bereichen Bildung, Sicherheit und Gesundheit, indem der Einsatz von Zwangsmitteln sowohl bei der Besteuerung als auch bei der Bereitstellung von Dienstleistungen eingeschränkt wird. Diese Vorschläge sind jedoch aufgrund der erheblichen Veränderungen, die sie gegenüber der gegenwärtigen Situation mit sich bringen, nur schwer umzusetzen.

In Anbetracht der oben beschriebenen Bedingungen und der gesammelten sozialen Erfahrungen kann es als wahrscheinlich angesehen werden, dass, wenn die vorliegende Arbeit gut aufgenommen wird, der Versuch unternommen wird, die vorgeschlagenen Maßnahmen teilweise umzusetzen, mit dem Ziel, die zentrale Macht der Staaten zu stärken. Eine Situation, die sich in einer Zunahme der interventionistischen Rolle des Staates niederschlagen könnte, die der Steuerpolitik die Möglichkeit hinzufügen würde, sich auf staatlicher Ebene, anstatt auf der vorgeschlagenen sozialen Ebene, alle Erträge anzueignen, die durch die Nutzung der primären PF, für die er zuständig ist, erzielt werden. In diesem Sinne wäre die Abschaffung von Steuern zugunsten der Annahme von Renten, die die Effizienz des Wirtschaftssystems erhöhen, zwar dem derzeitigen Steuermodell vorzuziehen, aber es wäre immer noch ein interventionistisches Modell, das die Nutzung der einzigartigen Qualitäten eines jeden Menschen als Beitrag zum Aufbau der Gesellschaft als Ganzes verhindert.

Die Bedingungen zeigen, wie schwierig es ist, die tiefe Prägung der Gesellschaft durch jahrzehntelange staatliche Eingriffe zu überwinden, um sie durch Ziele zu ersetzen, die Gerechtigkeit und Wachstum miteinander verbinden. Diese Ziele können unter den gegenwärtigen Bedingungen des Wirtschaftssystems angesichts der Verwendung der primären PF eine teilweise Rechtfertigung finden. So findet die derzeitige Steuerpolitik eine teilweise Rechtfertigung in der Notwendigkeit, auf die Unzulänglichkeiten des Wirtschaftssystems zu reagieren, und zwar aufgrund einer Logik, die die einzigartigen Merkmale der einzelnen Produktionsfaktoren nicht berücksichtigt.

11.5.1. Die menschliche Entscheidung

Hier wird eine Lösung vorgeschlagen, die zum Gleichgewicht beiträgt, indem jeder Raum und jede Inerte Materie, an der ein Eigentumsrecht erworben wird, eine Rente zugunsten der Gemeinschaft und damit zugunsten derjenigen erzeugt, die nicht mehr über diesen Raum oder diese Materie verfügen. Dies bedeutet, dass es keine Rechtfertigung mehr für den staatlichen Zwang gibt, in eine Wirtschaft einzugreifen, in der jeder Produktionsfaktor auf der Grundlage seiner Besonderheiten behandelt wird.

Das in diesem Papier entwickelte Modell setzt eine ~~MENSCHLICHE~~ ~~WIRTSCHAFTLICHE~~ ~~UND~~ ~~SOZIALE~~ ~~RECHENWEISHEIT~~ des Menschen für die Rolle des Marktes voraus, wobei versucht wird, die positive Analyse (Friedman 1953) früherer wirtschaftlicher Erfahrungen oder die Definition des Marktes aus den Kriterien zu streichen.

von politischen Lösungen. Dadurch werden die zu treffenden Entscheidungen auf ein Minimum an Elementen reduziert:

- Die punktuelle Definition der räumlichen Bedingungen, die es natürlichen Personen erlauben, eine Wohnung zu haben, die als juristische Person für jede höhere Dimension fungiert.
- Die periodische Definition der Mengen der Elemente, die die PF Inerte Materie und die PF Lebewesen bilden, die an der Marktbildung beteiligt sind.

Im Falle des Raums wird die Entscheidung hauptsächlich zu einer technischen Frage der für eine Wohnung erforderlichen Abmessungen, eine Entscheidung, die je nach den festgelegten Maßnahmen zu einer Änderung des Verhaltens der Bürger führen kann.

Die Umsetzung der oben genannten Ideen stellt den Markt als Mechanismus der Ressourcenallokation wieder in den Mittelpunkt aller wirtschaftlichen Aktivitäten, wobei versucht wird, jegliche Intervention zu begrenzen und gleichzeitig Renten für die Gesellschaft zu erwirtschaften. Um dies zu erreichen, müssen mehrere Elemente in Einklang gebracht werden, von denen zwei besonders hervorzuheben sind: der Übergang zu gesellschaftlichem Eigentum an der Bodennutzung und die Bereitstellung von Inertstoffreserven für die globale Gesellschaft. Diese Elemente sind derzeit Gegenstand von Eigentumsrechten in den Händen von Einzelpersonen oder juristischen Personen, die durch Übertragungen durch Marktmechanismen im Rahmen des vorherrschenden Wirtschaftssystems zustande gekommen sind.

Die Tatsache, dass die Abhilfe drastisch ist (Galbraith 2012), schließt nicht aus, dass an der bestmöglichen Funktionsweise des Wirtschaftssystems gearbeitet wird, die zu einem bestimmten Zeitpunkt gefunden werden kann.

11.5.2. Umsetzung in Entwicklungsländern

In Anbetracht der Schwierigkeiten, die sich aus dem oben Gesagten für die Umsetzung in entwickelteren Ländern aufgrund der Stabilität ihrer Institutionen und der Komplexität von Änderungen ergeben können, die sich auf die derzeitige Auffassung von Eigentumsrechten auswirken, eröffnet die Arbeit weitreichende Möglichkeiten für die Umsetzung in Ländern, die ihre eigenen Institutionen entwickeln, einschließlich der Länder, die einen bewaffneten Konflikt hinter sich haben.

In diesen Fällen kann die Entwicklung des Modells von Anfang an mit einer geringeren Auswirkung aufgrund der Existenz früherer Institutionen angegangen werden, was die Unabhängigkeit der PFs von den Konzepten des Eigentums an der Wirtschaft und der Entwicklung von Renten im Einklang mit Amartya Sen's Konzept der Entwicklung als Freiheit (Pedrajas 2007) erleichtert. Gleichzeitig wird die lokale Umsetzung des

Die Entwicklung auf der Grundlage der vorgeschlagenen fünf PF würde zu einer Verbesserung der lokalen Effizienzgewinne und der Gerechtigkeit beitragen und daher Druck auf ihre Umsetzung in anderen Teilen der Welt ausüben.

Das oben Gesagte gilt auch außerhalb der Erde, da jede Kolonisierung die Entwicklung oder Einrichtung neuer Institutionen für den betreffenden Ort mit sich bringt, was die Zusammenarbeit zwischen allen Menschen erleichtert. Die Bedingungen der Entdeckung ermöglichen es also, die zeitweilige Verfügbarkeit von Oberflächen des PF-Raums ohne Widerstand zu genießen, was Grenzkosten von Null impliziert, während gleichzeitig die Kapitalisierung von Ressourcen wie PF-Inertstoffen unter den gleichen Bedingungen erleichtert wird. Eine andere Frage wäre die Einbeziehung von PF Inertstoff zur Verwendung auf einem Markt, der statischen Nachhaltigkeitszwängen unterliegt.

11.6. Ziele für die Entwicklung

Die Besorgnis der Gesellschaft über die großen sozialen Ungleichgewichte und die Nachhaltigkeit unserer Beziehung zum Ökosystem hat uns veranlasst, nach verschiedenen Aktionslinien zu suchen, die eine Verbesserung in beiden Bereichen erwarten lassen. Diese Besorgnis hat zur Entwicklung aufeinander folgender globaler Aktionsprogramme geführt, von denen man sich große Fortschritte im sozialen Bereich und bei der Sorge um den Planeten verspricht. So wurden im Jahr 2000 die "Millenniums-Entwicklungsziele"³³⁹ mit acht Aktionslinien geschaffen, die 2015 durch die "Nachhaltigen Entwicklungsziele"³⁴⁰ (SDGs) mit siebzehn neuen Aktionslinien ersetzt werden. Dabei handelt es sich um eine Reihe von Zielen, die alle insofern wünschenswert sind, als sie zu einer Verbesserung der Gesellschaft und der Beziehung zum Planeten beitragen.

Die Frage, die sich in diesem Zusammenhang stellt, ist, ob es tatsächlich möglich ist, sich in die Richtung zu bewegen, die durch die derzeitigen Grundlagen des Systems vorgegeben ist, oder ob der Möglichkeit, die Ziele zu erreichen, Grenzen gesetzt sind, da Fortschritte in Richtung einiger Ziele zu Rückschlägen bei der Erreichung anderer führen können. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob die Art und Weise, wie diese Ziele erreicht werden sollen, von den Behörden vor allem auf nationaler und supranationaler Ebene festgelegt werden sollte, oder ob es der Markt sein sollte, der sie erreicht. Die letztgenannte Frage wurde in den verschiedenen Abschnitten dieses Papiers beantwortet, indem dem Markt die Möglichkeit gegeben wird, sich auf die Erreichung dieser Ziele zuzubewegen, indem er seine Grundlagen überprüft und Entscheidungen zur Schaffung von Märkten trifft, ohne in deren spätere Verteilung einzugreifen.

³³⁹ Siehe: UN-Bericht über die Millenniumsentwicklungsziele 2015.

³⁴⁰ Siehe: UN-Bericht über die Ziele für nachhaltige Entwicklung 2023".

Es ist erwähnenswert, dass die Bereitstellung aller Güter und Dienstleistungen für die Gesellschaft, sei es in Form von Lebensmitteln, Wohnungsbau oder Bildung, die Anwendung von PF beinhaltet, die im Austausch für ein Einkommen verwendet werden. Es ist daher das unternehmerische Handeln der Bürger, das einen effizienten Fortschritt in Richtung dieser Ziele ermöglicht, und die Handlungsfreiheit, die die notwendigen Anreize dafür schafft. Nachfolgend finden Sie eine Tabelle mit den Überlegungen zu den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung, die anhand der in diesem Papier beschriebenen Vision analysiert wurden, die als Grundlage dient:

- Die Identifizierung der fünf PFs: Raum, träge Materie, lebende Dinge, Arbeit und Kapital.
- Die Zuweisung des gesellschaftlichen Eigentums an den PF der Natur
- Die Verteilung des Primäreinkommens der PK.

ZIEL

IMPLIKATION

1

Fin de la
pobreza

ENDE DER ARMUT

Die Arbeit wirft die Möglichkeit auf, Fortschritte bei der Beseitigung der Armut zu machen, indem alle primären PF als sozial betrachtet werden, was die Generierung von Einkommen für die Gesellschaft durch die Vermietung oder den Erwerb dieser Faktoren impliziert. In diesem Sinne lohnt es sich, den PF-Raum von dem der trägen Materie und von dem der Lebewesen zu unterscheiden, da die Diskussion über die Nutznießer dieser Faktoren unterschiedliche Konnotationen haben kann.

Da der Planet Erde für alle Bürger einzigartig ist, kann die gesamte Gesellschaft als Nutznießer der Ausbeutung (Kapitalisierung) dieser Ressourcen betrachtet werden, so dass die abgeleiteten Renten proportional verteilt werden; denn die Tatsache, dass ein begrenzter Produktionsfaktor von irgendeinem Teil des Planeten abgezogen wird, verhindert, dass unbeteiligte Bürger davon profitieren.

In Bezug auf den Raum stellt sich die Frage, ob die Bewohner der Umgebung von der Schaffung einer Gemeinschaft auf dem Gelände profitieren sollten, was eine Verteilung der Mieten zur Folge hätte. in verschiedenen Gemeinden auf der ganzen Welt, oder ob sie

Die Weltbevölkerung in ihrer Gesamtheit ist der Empfänger ihres Anteils an der Weltproduktion einen angemessenen Anteil an diesen Renten. Mit dem Ziel, die Armut zu beenden, wird die Tatsache, dass die Markterzeugung zur Bereitstellung von Ressourcen für alle Menschen auf dem Planeten beiträgt, zu einem Ausgangspunkt, der mit der Gleichheit des natürlichen Eigentums an primären PF und mit der Effizienz der Nutzung primärer PF, sobald sie auf dem Markt sind, in Einklang steht.

Zur Veranschaulichung: Bei einem täglichen Einkommen von 3 \$/Person/Tag und unter Berücksichtigung von 8 Milliarden Menschen, 365 Tagen im Jahr und einem Welt-BIP von 100.000.000 Milliarden \$ würde dies bedeuten, dass die gleichmäßig verteilten Renten der PF Raum und Inerte Materie mindestens 8,76 % des BIP ausmachen sollten, so dass eine Schätzung von 91,24 % für die Renten der anderen PF (Arbeit und Kapital) übrig bleibt. Diese Schätzung kann angesichts des hohen Anteils fossiler Energieträger oder der Verpachtung von Grund und Boden durch juristische Personen als konservativ angesehen werden.

2

Hambre cero

NULL-HUNGER

Die Veränderung des Konzepts des Produktionsfaktors ermöglicht es, zu einem Modell überzugehen, in dem die Menschen entscheiden können, was sie mit ihren Ressourcen machen. Indem man den Raum als gesellschaftliches Gut begreift, das an Menschen verpachtet wird, die auf ihm eine merkantile Tätigkeit ausüben wollen, wird die Trennung der Menschen vom Eigentum an Grund und Boden aufgehoben und ermöglicht es ihnen somit, nicht nur aus ihrem Produktionsfaktor Arbeit, sondern auch aus ihrer Beteiligung am primären PF und, im Falle von Ersparnissen, aus dem investierten Kapital Erträge zu erzielen.

Diese Veränderung ermöglicht es jedem Bürger, über ein Mindestmaß an Ressourcen zur Deckung seiner Bedürfnisse zu verfügen. Die Ergebnisse dieser Arbeit zielen darauf ab, den Hunger als soziales Problem so weit wie möglich zu verringern, da Nahrung ein Grundbedürfnis ist.

Es sei darauf hingewiesen, dass in Anbetracht der obigen Ausführungen der Markt in seiner freien Funktionsweise in der Lage ist, die Reduktionsziele zu erreichen.

des Hungers, aber nicht die guten Absichten der Institutionen, mit denen sie zusammenarbeiten.

Kompetenzen, um dieses Ziel zu erreichen. Wie bei der Armutsbekämpfung, mit der auch die Bekämpfung des Hungers zusammenhängt, sind es die Marktbedingungen, die eine Verteilung des gesellschaftlichen Einkommens ohne zusätzliche institutionelle Eingriffe ermöglichen.

3

Salud y
bienestar

GESUNDHEIT UND WOHLBEFINDEN

Das Ziel der Gesundheit und des Wohlbefindens steht im Einklang mit dem Ziel "Null Hunger", d. h. der Schaffung von Einkommen für die Gesellschaft. Diesem Papier zufolge handelt es sich um eine menschliche Entscheidung, bei der die Bürger die aus ihrer Beteiligung an den primären Produktionsfaktoren gewonnenen Ressourcen zusammen mit ihrem Einsatz von PF-Arbeit und gegebenenfalls Ersparnissen (Kapital) so verteilen können, dass sie eine Verbesserung ihrer Wohlstandsbedingungen nach ihren eigenen Präferenzen anstreben können.

Ein Beispiel für die Auswirkungen auf die Ziele zur Senkung der Mütter- und Säuglingssterblichkeit sind Bereiche, in denen sich die Verteilung des gesellschaftlichen Einkommens unter den Marktkräften positiv verhalten sollte.

4

Educación de
calidad

HOCHWERTIGE BILDUNG

Trotz der Berücksichtigung der Qualität als grundlegendes Ziel der Gesellschaft in ihrem Beitrag zur Erreichung jedes anderen Ziels werden in diesem Papier keine konkreten Bewertungen der Qualität im Bildungswesen vorgenommen.

Nur die Tatsache, dass die Erzielung von Erwerbseinkommen und dessen soziale Verteilung zu einer Verbesserung der individuellen Verteilungsfähigkeit und Bildungspräferenz beiträgt, kann berücksichtigt werden.

Es ist erwähnenswert, dass aus der Sicht der untersuchten Wirtschaftstheorie die Bildung zusammen mit der Sicherheit und der Gesundheit zu den wichtigsten Faktoren gehört.

Der Beitrag der Europäischen Kommission zur Gemeinschaft notwendig ist, um das politische Handeln in dieser Hinsicht zu begrenzen.

5

Igualdad de
género

GLEICHSTELLUNG DER GESCHLECHTER

Das vorliegende Werk behandelt alle Menschen unter den gleichen Bedingungen, ohne jegliche Differenzierung, und betrachtet die gesamte Gesellschaft als ein einziges Ganzes, das für die Entscheidungen zur Schaffung von Märkten verantwortlich ist und gleichzeitig für eine gerechte Verteilung der Einkommen sorgt.

Die gleiche Verfügbarkeit von Einkommen für alle Bürgerinnen und Bürger erleichtert die freie Entscheidungsfindung, indem sie die wirtschaftliche Abhängigkeit zwischen den Einzelnen verringert.

6

Agua limpia y
saneamiento

SAUBERES WASSER UND SANITÄRE EINRICHTUNGEN

Die Behandlung während der Arbeit an allen primären PF ist aggregiert und berührt daher nicht die Besonderheit des Wassers, das Teil des PF Inertstoffs ist und daher als natürliches Gut unter dem Eigentum der gesamten Gesellschaft erscheint.

In Bezug auf die sanitären Einrichtungen sind die Punkte hervorzuheben, die zur Verteidigung der Wohnungen natürlicher Personen analysiert wurden, sowie die Studie (Segura & Linera 2022) über die Mindestbedingungen für die Bewohnbarkeit und die Auswirkungen des Produktionsfaktors Raum zugunsten der Gestaltung von legalen Siedlungen. In diesem Sinne wurden die Bedingungen für die Betrachtung von *Slums*, informellen Siedlungen und unangemessenen Wohnverhältnissen gemäß **UN-Habitat** ausgearbeitet, zu denen der Zugang zu fließendem Wasser, sanitären Einrichtungen, Besitzsicherheit, bauliche Qualität und Wohnraum gehören.
genug.

7

Energía
asequible y no
contaminante

ERSCHWINGLICHE UND SAUBERE ENERGIE

Dieses Ziel beinhaltet eines der Hauptelemente dieser Forschung, wenn es um die Energieerzeugung und ihre Auswirkungen auf das Ökosystem geht. Seine Behandlung beruht auf der Überlegung, dass wir in einem Binnenmarkt agieren müssen, in dem das Ökosystem, in dem wir leben, geschädigt werden kann, wenn dem Einsatz von Produktionsfaktoren keine Grenzen gesetzt werden.

An diesem Punkt trägt die Schaffung eines Marktes für die Begrenzung des Energie-PF dazu bei, die Umweltverschmutzung auf das vereinbarte Maß zu begrenzen und die Nachhaltigkeitskriterien der Erde zu erfüllen. Dies fördert die Bevorzugung von erneuerbaren Energien (7.2) und die Steigerung der Energieeffizienz (7.3).

Das Konzept der erschwinglichen Energie beruht hingegen zum einen auf der Schwierigkeit, sich auf eine Definition des Begriffs der Erschwinglichkeit von Energie zu einigen, und zum anderen auf der Tatsache, dass eine Begrenzung des Erzeugungsmarktes auf die für das Ökosystem schädlichen Elemente zu einem Preisanstieg bei allen energieabhängigen Produkten und damit praktisch auf dem gesamten Markt führt.

Dies ist jedoch ein Punkt, der als Prozess der Nachhaltigkeit und der schrittweisen Anpassung des Marktes herausgearbeitet wird und nicht so sehr als radikale Veränderung, wie es im Kapitel "Nachhaltigkeit der Faktoren der Produktion".

8

Trabajo decente
y crecimiento
económico

MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Unter dem Gesichtspunkt des Wirtschaftswachstums ist die effiziente Allokation der PK eine notwendige Voraussetzung für die Steigerung des Potenzialwachstums der Wirtschaft. Die Begrenzung der öffentlichen Intervention ist mit einem solchen Wirtschaftswachstum auf Seiten der Gesellschaft verbunden. Die Ziele (8.1), (8.2) stehen in direktem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Effizienz. Ziel (8.4) mit der Schaffung eines Marktes für Inertstoffe.

Was die menschenwürdige Arbeit betrifft, so zeigt die Analyse, wie sich die Arbeitsbedingungen verbessern, wenn die Gesellschaft komplexer wird. Wirtschaftswachstum ist in diesem Sinne notwendig, um Arbeit zu schaffen und die Arbeitsbedingungen zu verbessern sowie zur Einkommensverteilung in der Gesellschaft als Ganzes beizutragen, was die Entscheidungsbefugnis der Bürgerinnen und Bürger bei Entscheidungen über ihre Arbeitsbedingungen erhöht.

9

Industria,
innovación e
infraestructura

INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR

Diese Arbeit führt zu einer Dekapitalisierung der PF der Natur, was zu einem Transfer von Ersparnissen hin zu produktiven Investitionen im Einklang mit den SDGs führt, in Übereinstimmung mit den Zielen (9.4) und (9.5).

Darüber hinaus ermöglicht die Verfügbarkeit von Flächen zu Marktbedingungen eine Senkung der PF-Kosten, was es für Unternehmen kostengünstiger macht, einen neuen Standort zu finden.

Marktgleichgewicht.

10

Resolución de
las
desigualdades

BESEITIGUNG VON UNGLEICHHEITEN

Das PF-Primäreinkommen hat in seinem Konzept der aliquoten Verteilung auf die Bevölkerung direkte Auswirkungen auf das Ziel (10.1) der Einkommenssteigerung der ärmsten 40% sowie auf (10.2) der wirtschaftlichen Eingliederung aller Menschen unabhängig von ihren Bedingungen und Präferenzen. Hier gelten die gleichen Kriterien wie bei der Gleichstellung der Geschlechter.

Diese Verringerung der Ungleichheiten erfolgt hauptsächlich in Bezug auf die in der Produktionsfunktion gesammelten Informationen, indem man vom neoklassischen Modell $x=f(L, K)$ zum vorgeschlagenen Modell $x=f(S, M, B, L, K)$ übergeht, demzufolge alle PF in der Natur allen Menschen gehören, eine Situation, die es ermöglicht, dass diese PF oder ihre Renten allen Menschen unabhängig von Aspekten wie ihren sozioökonomischen Bedingungen oder ihrer Nationalität zur Verfügung stehen.

11

Ciudades y
comunidades
sostenibles

NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN

Wie in den Auswirkungen auf den Immobiliensektor dargelegt, wirkt sich die Konzeption der nicht produzierten PF als soziales Gut unmittelbar auf die Spekulation aus, da unter dem Gesichtspunkt der Rechtspersönlichkeit ein Wechsel von der unbegrenzten Verfügbarkeit des Raums zu einem zeitlich begrenzten Nutzungsrecht an ihm stattfindet. Dies geht mit einer Verringerung der relativen Kosten für den Erwerb von Wohnraum (11.1) sowie mit einer intensiveren Nutzung des städtischen Raums einher.

Nachhaltigkeitsaspekte (11.6) sind von der Angebotsseite her mit den Preisen verknüpft, so dass Konsumententscheidungen nachhaltig werden, sobald sie unter einem Kapitalisierung von Inert Matter, die bereits nachhaltig ist.

12

Producción y
consumo
responsables

**VERANTWORTUNGSVOLLE PRODUKTION UND
VERANTWORTUNGSVOLLER VERBRAUCH**

Die Diskussion über die Nachhaltigkeit von PF ermöglicht Fortschritte auf dem Weg zu einer verantwortungsvollen Produktion auf der Grundlage des gemeinsamen Eigentums an natürlichen Ressourcen (12.2) und ihrer Kapitalisierung unter Marktbedingungen.

Fragen im Zusammenhang mit Lebensmittelverlusten (12.3), Abfällen (12.5) und Informationen (12.6) hängen weiterhin von der Bewertung durch die Verbraucher und gegebenenfalls von öffentlichen Maßnahmen ab.

13

Acción por el
clima

KLIMAMAKTIONEN

Emissionsminderungen, die sich aus den im Kapitel "Nachhaltigkeit der PF" beschriebenen Maßnahmen ergeben, werden zu einer Förderung von Klimaschutzmaßnahmen unter Marktbedingungen. Beitrag zu einer geringeren Abhängigkeit von politischen Entscheidungen und nationalen Plänen (13.2) im Kampf um den Erhalt des derzeitigen Klimas.

Dies steht im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens von 2015 zur Begrenzung des globalen Temperaturanstiegs auf der Grundlage der gesellschaftlichen Entscheidungsfindung in Bezug auf die Kapitalisierung verschiedener Formen von Inertstoffen, die in der Lage sind, die Emissionen auf die von der Wissenschaft gesetzten Ziele zu begrenzen. Eine Situation, die dazu beitragen wird, den Anstieg der globalen Temperatur zu verringern.

Temperatur unter den markierten Grenzwerten.

14

Vida submarina

UNTERWASSERLEBEN

Das wichtigste Element in Bezug auf die Unterwasserwelt ist die Berücksichtigung der PF der Lebewesen, die auf Punkt (14.4) antwortet, indem sie alle Lebewesen, die derzeit nicht unter menschlicher Einwirkung stehen, als gemeinsames Gut betrachtet, und zwar durch eine allgemeine wirtschaftliche Behandlung, die die besondere Regulierung der Fischereiausbeutung vermeidet.

Durch diese Änderung des Wirtschaftskonzepts werden sowohl die Entscheidung über die Fischereitätigkeit als auch die aus den Fischereirechten resultierenden Einkünfte auf alle Menschen übertragen. Darüber hinaus spricht das oben Gesagte auch gegen Subventionen (14.6) als Kriterium für Eingriffe in das natürliche Marktgleichgewicht.

15

Vida de
ecosistemas
terrestres

LEBEN IN TERRESTRISCHEN ÖKOSYSTEMEN

Die Behandlung des FP-Raums als gemeinsames Eigentum aller Menschen schränkt die Möglichkeit ein, in einer Weise zu handeln, die die Ökosysteme schädigt. Durch den Erwerb eines Nutzungsrechts sind die Pächter vertraglich verpflichtet, der Gesellschaft den Raum in demselben Zustand zurückzugeben, in dem sie ihn ursprünglich erhalten haben. Diese Situation wirkt der Abholzung (15.2) oder der Verschlechterung der terrestrischen Ökosysteme entgegen.

In ähnlicher Weise wirkt sich die Berücksichtigung der PF für Lebewesen auf die Beziehung zu allen nicht-menschlichen Lebensformen aus, eine Situation, die mit der Maßnahme (15.7) zur Wilderei oder zum Handel mit Arten übereinstimmt. geschützt.

16

Paz, justicia e
instituciones
sólidas

FRIEDEN, GERECHTIGKEIT UND STARKE INSTITUTIONEN

Die wichtigste Verbindung zu diesem Ziel ist die Erzielung gleicher Einkommen für die gesamte Gesellschaft aus dem Umgang mit dem PF der Natur, was mit der Verringerung der Gewalt (16.1) in Bezug auf die Verteilung der Einkommen aus dem PF der Natur übereinstimmt und sowohl eine Verbesserung der Verteilung des Pro-Kopf-Einkommens als auch eine Erhöhung des verfügbaren Mindesteinkommens ermöglicht.

Die Behandlung der RP-Fläche wirkt sich positiv auf das Ziel (16.5) aus, da sie die Möglichkeiten öffentlicher Akteure einschränkt, auf der Grundlage der Umwidmung von Flächen Mitnahmeeffekte zu erzielen.

17

Alianzas para
lograr objetivos

PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE

Die vorgeschlagene Produktionsfunktion unterstreicht das gemeinsame Eigentum aller Menschen an Raum, inerte Materie und Lebewesen. Diese Situation steht im Gegensatz zu einer dauerhaften Souveränität über die natürlichen Ressourcen auf der Ebene der Nation. Eine Frage, die sich auf Punkt 17.1 auswirkt, da die Berücksichtigung interner Ressourcen, die auf die FP-Formen der Natur fallen, hauptsächlich als Inerte Materie, ein Recht in eine "Bereitstellung von Unterstützung" verwandelt. Eine Frage, die ausdrücklich in Punkt 17.2 durch den Hinweis auf "die Verpflichtung vieler Industrieländer, das Ziel von 0,7 % des Bruttonationaleinkommens für die öffentliche Entwicklungshilfe zu erreichen", das als eine nicht in Frage zu stellende Größe erscheint, dargestellt wird.

Markt.³⁴¹

³⁴¹ Siehe im Falle Spaniens: Gesetz 1/2023 vom 20. Februar über die Zusammenarbeit für nachhaltige Entwicklung und globale

11.7. Schlussfolgerungen

Die Vorstellungskraft als die menschliche Fähigkeit, eine Zukunft zu definieren, ermöglicht es uns, die Bedingungen zu skizzieren, unter denen die Menschen in Freiheit leben und die verfügbaren Ressourcen und die als Gesellschaft erreichten Errungenschaften genießen können. Die imaginierte Situation ist unter einer gesellschaftlichen Forderung erreichbar, die eine geordnete Veränderung der etablierten Richtung vorantreibt. Eine Veränderung, gegen die sich die privaten und kollektiven Interessen derjenigen wehren, die Rechte an Vermögenswerten besitzen, die im Rahmen von Vereinbarungen erworben wurden, die unter den Bedingungen des derzeitigen Wirtschaftssystems als rechtmäßig gelten.

Wenn man den Markt als Mechanismus der maximalen Verteilung respektiert, stehen Zwangsmethoden zur Übernahme der festgelegten Kriterien im Widerspruch zu den angestrebten Zielen. Dieser Punkt bedeutet, dass jeder Übergang von einer Anpassung des aktuellen Marktes an den imaginären Markt abhängt. Was in diesem Kapitel zum Ausdruck kommt, ist einfach der Prozess, der so verstanden wird, dass er die gegenwärtige Marktsituation am meisten respektiert, aber gleichzeitig Fortschritte in Richtung eines Marktes ermöglicht, in dem die Verteilung der PK in der Wirtschaft die besonderen Eigenschaften jedes einzelnen respektiert.

Der beschriebene Veränderungsprozess ist aus räumlicher Sicht einfacher als aus materieller Sicht, da bei ersterer eine teilweise Umsetzung möglich ist, die zu einer Verbesserung der lokalen Effizienz und zur Anziehung von Investitionen führt, die dann an anderer Stelle wiederholt werden. Im Falle der Inertstoffe erfordert der Wandel einen globalen Konsens oder die Verabschiedung wirtschaftlicher Maßnahmen, die, wenn sie teilweise umgesetzt werden, zu einer Verschlechterung der Wettbewerbsposition führen. Der Unterschied in der Umsetzung beider Themen kann zu einer effizienteren und gerechteren Welt in Bezug auf die Nutzung des Raums führen, ohne dass die Ökosysteme des Planeten durch eine schrittweise Anpassung der Preise auf der Grundlage der Nachhaltigkeit des Marktangebots ins Gleichgewicht gebracht werden.

12. SCHLUSSFOLGERUNGEN

12.1. Schlussfolgerungen

Die Betrachtung der Erdoberfläche als Kapitalgut definiert eine Wirtschaftsstruktur, in der der Mensch in seiner Beziehung zur Welt eingeschränkt ist. Die Tatsache, dass nicht produzierte Güter wie Land genauso behandelt werden wie produzierte Güter, bedeutet, dass Ungleichheiten fortbestehen und die Möglichkeiten für wirtschaftlichen Fortschritt für einen großen Teil der Gesellschaft begrenzt sind.

Unter allen vorhandenen Immobilien stellt das Haus die wichtigste Investition im Leben der meisten Menschen dar, da es als Zielort für Ersparnisse und Einkommen dient, eine Verbindung zum Territorium herstellt und als Vermächtnis für künftige Generationen dienen soll. Diese grundlegende Rolle des Wohnens steht unter dem Druck der Zunahme des gesellschaftlichen Kapitals, was sich in einem entsprechenden Anstieg der Kapitalisierung des Immobiliensektors niederschlägt und das Verhältnis zwischen dem Einkommen der Bürger und ihren Möglichkeiten des Zugangs zu Wohnraum verändert.

Zu den in Spanien beobachteten Dynamiken gehört die zunehmende Rolle juristischer Personen beim Erwerb von Immobilien zum Zwecke des Leasings, ein Aspekt, der sich sowohl aus der Rentabilität der Operation als auch aus der Rentabilität aufgrund der Wertsteigerung der Vermögenswerte ergibt. Veränderungen, die sich aus der Alterung der Bevölkerung ergeben, werden auch durch die Rolle von Finanzlösungen wie der nuda

Eigentum oder Umkehrhypotheken. Die Ergebnisse zeigen eine Tendenz zu einem Rückgang des Wohneigentums bei jüngeren Menschen zugunsten von Mieteigentum.

In Anbetracht des ungleichen Zugangs zu Land als FP der Wirtschaft werden in diesem Papier die FP in Form von Raum, Inerter Materie, Lebewesen, Arbeit und Kapital unter dem Gesichtspunkt der maximal möglichen Aggregationsebene auf der Grundlage ihrer unterschiedlichen Eigenschaften und der Erzeugung von Renten neu überdacht. Auf diese Weise hören die nicht-produzierten PF Raum, Inerte Materie und Lebewesen auf, unter ihren natürlichen Bedingungen aneignungsfähig zu sein und beginnen, unter Marktbedingungen Renten für die gesamte Gesellschaft zu generieren.

Da sich die Änderung der Behandlung der PF auf die Grundlage des Wirtschaftssystems auswirkt, bringt dies Änderungen auf verschiedenen Ebenen mit sich. Erstens wird die aggregierte Produktionsfunktion in ihrer neoklassischen Form, die auf makroökonomischer Ebene verwendet wird, von zwei auf fünf unabhängige Variablen erweitert; diese Tatsache führt zu Veränderungen im Studium der Wirtschaftswissenschaften und in der gegenwärtigen Lehre der Wirtschaftswissenschaften. Zweitens erfordert die Betrachtung der PF als einzigartige Elemente ihre Behandlung als solche in der Realwirtschaft, was ihre Position in der Buchhaltung aller Institutionen verändert, wobei die wichtigste Auswirkung darin besteht, dass das Eigentum aus der Bilanz herausgenommen und seine allgemeine Nutzung in der Gewinn- und Verlustrechnung in Form einer Vermietung an die Gesellschaft unter vertraglichen Bedingungen verortet wird. Der dritte Punkt ist die besondere Behandlung der Wohnung von Menschen, nach der die einzige Differenzierung in der Marktbehandlung von FP Space vorgeschlagen wird, die die Schaffung eines begrenzten Marktes unter den Bedingungen des Eigentums durch natürliche Personen in ihrer Suche nach Sicherheit zur gleichen Zeit wie der allgemeine Markt unter den Bedingungen der Vermietung an die Gesellschaft zur Verteidigung der Rentabilität und Effizienz erleichtert. Viertens betrachten wir die Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit, die sich aus der Betrachtung der Inertstoffe als FP der Gesellschaft ergeben, wofür wir von der Betrachtung der globalen Souveränität einiger natürlicher Ressourcen ausgehen, die für ihre Beteiligung an der Wirtschaft kapitalisiert werden müssen. Diese Bedingung ermöglicht es gleichzeitig, Renten für die Gesellschaft zu generieren, die Auswirkungen zu antizipieren, die der Verbrauch bestimmter Formen von Inertstoff-FP auf die Ökosysteme haben kann, und an der Rolle der Märkte als Optimierer bei der Verteilung der Ressourcen zu arbeiten. Schließlich werden alle Erträge aus den PF der Natur den Steuern gegenübergestellt, die die Einnahmen der öffentlichen Hand ausmachen; der Vergleich ermöglicht es, ein besseres Verhältnis zur Willkür, zur Sicherheit, zur Einfachheit, zur Umverteilung und zur Effizienz dank des

Marktgeschehens zu beobachten; die von der öffentlichen Hand angestrebten Ziele sind durch das freie Marktgeschehen unter den Bedingungen des gleichen Zugangs zu den PF der Natur weitgehend erreichbar.

Ausgehend von der österreichischen subjektivistischen Sicht des menschlichen Handelns wird in dem Papier die Notwendigkeit vorgeschlagen, die Beziehung des Menschen zur Umwelt auf der Grundlage des georgistischen Denkens neu zu definieren. Die vorgeschlagenen Änderungen widersprechen der Existenz eines Gegensatzes zwischen Arbeit und Kapital im Rahmen eines Fünf-Personen-Modells, in dem Produktivitätssteigerungen eine Erhöhung des Wertes der Naturressourcen ermöglichen, was zu einer Erhöhung des Einkommens der Gesellschaft als Ganzes führt. Schließlich wird in dem Papier auch die Auffassung vertreten, dass die neoklassische Formulierung einen Mehrwert bei der Bildung von Wissen und der Standardisierung globaler Aktivitäten wie der Rechnungslegung schafft, was sich auf das unternehmerische Handeln der Bürger auswirkt.

12.1.1. Beschränkungen

Das vorliegende Dokument ist das Ergebnis einer Arbeit, die den Forschungshorizont erweitert hat, da Teilergebnisse erzielt wurden, die neue Forschungsfragen aufgeworfen haben, wobei die wichtigste Einschränkung darin besteht, dass sich die Forschung auf die Formulierung der PK aus wirtschaftlicher Sicht und die Untersuchung ihrer wichtigsten Auswirkungen auf die Wirtschaft beschränken muss, wobei der Schwerpunkt auf der Rolle des Haushalts des Menschen liegt. Trotz der Notwendigkeit, Elemente rechtlicher Natur einzubeziehen, wird jede Beziehung zu ihnen von einem wirtschaftlichen Standpunkt aus hergestellt, ohne andere rechtliche Auswirkungen außerhalb des Anwendungsbereichs zu berücksichtigen.

Bei der Untersuchung des Finanzialisierungsprozesses und der Analyse des Wertes von Grundstücken haben wir ausschließlich mit öffentlichen Daten gearbeitet, da diese in großem Umfang zur Verfügung stehen, z. B. in den Jahresberichten der untersuchten Unternehmen, in den von Wertpapieragenturen und von Branchenverbänden veröffentlichten Dokumenten. Ein Großteil der Informationen musste von Fall zu Fall bearbeitet werden, da sie in schriftlichen Dokumenten vorliegen, die Finanz- oder Eigentumsinformationen in unterschiedlichen Formaten enthalten. Es wäre möglich, mehr ins Detail zu gehen, wenn spezifische Informationen über die einzelnen Vermögenswerte und ihre Bewertung im Laufe der Zeit verfügbar wären.

Was die Analyse der PF und die Auswirkungen der vorgeschlagenen Änderungen auf ihre Formulierung betrifft, so bestand die größte Einschränkung darin, dass keine Daten über die Ergebnisse der vorgeschlagenen Maßnahmen vorlagen, so dass die empirische Analyse des ersten Teils zwischen den Abschnitten zwei und vier auf eine Untersuchung der Überlegungen und ihrer Auswirkungen im zweiten Teil übertragen

werden musste.

SCHLUSSFOLGE
RUNGEN

12.1.2. Künftige Forschungsschwerpunkte

Der Vorschlag zur Änderung der gesetzlichen Rentenversicherung hat weitreichende Auswirkungen auf die Wirtschaft, die über den Rahmen dieses Papiers hinausgehen und interessante Ansätze für weitere Untersuchungen eröffnen.

- Die Ergebnisse der Studie über Bodenpreise und die Komplexität der Wirtschaft können sowohl aus horizontaler Sicht durch die Einbeziehung anderer Länder und Regionen als auch aus vertikaler Sicht durch die Analyse auf kommunaler Ebene erheblich erweitert werden, was vor allem die Untersuchung der Beziehungen und Unterschiede zwischen den verschiedenen Volkswirtschaften ermöglicht.
- Von besonderem Interesse sind die Auswirkungen des dualen Marktes für PF-Flächen, indem ihre Nutzung auf der Grundlage von zwei Besitzverhältnissen aufgezeigt wird, was wichtige Auswirkungen auf die Verteilung von Flächen sowie auf Fragen der Regulierung - Deregulierung von Flächen für Markt- oder Haushaltszwecke - hat. Besonders interessant ist auch die Analyse der Auswirkungen, die das PF-Auktionsverfahren auf die Möglichkeit der Konzentration haben kann.
- Die Frage der Nachhaltigkeit der RP Inertstoffe stellt ein breites Forschungsfeld dar, in dem die Definition globaler Institutionen, die sich mit der Schaffung des RP-Marktes für seine Kapitalisierung befassen, hervorsticht. In diesem Bereich ist die Untersuchung der Auswirkungen von Beschränkungen der Versorgung mit fossilen Energieträgern auf das Preissystem und den Prozess der Reduzierung des Angebots von wirtschaftlich bis nachhaltig besonders relevant.
- In Bezug auf die von den PFs der Natur generierten Mieten ist die Hauptanalyse, die bereits in der Arbeit erörtert wurde, die Untersuchung der Kriterien, die ihre Nutzung und Verteilung ermöglichen, mit Unterschieden in der Behandlung von Raum und Inertstoffen, die sich aus den Auswirkungen ergeben, die sie auf die Gesellschaft haben; während Raum eine Zeitlichkeit und eine Abhängigkeit von der lokalen Gemeinschaft aufweist, impliziert Inertstoff im Allgemeinen eine punktuelle und unabhängige Nutzung desselben.
- Die Entwicklung des Prozesses des Übergangs von einer Zwei-Personen-Wirtschaft zu einer Fünf-Personen-Wirtschaft setzt eine Analyse voraus, die die hier erzielten Ergebnisse wesentlich vertieft. Das wichtigste Element ergibt sich aus dem Prozess der Umwandlung von Eigentumsrechten am PF-Raum in neue Nutzungsrechte auf der Grundlage vertraglicher Bedingungen.

- Von besonderem Interesse sind die Auswirkungen der vorgeschlagenen Themen auf den Begriff der Spekulation, der im Bereich der

Das Eigentum wird in ein Nutzungsrecht umgewandelt, während gleichzeitig die Möglichkeit der Spekulation auf das Haus bestehen bleibt.

- Die oben genannten Veränderungen haben erhebliche Auswirkungen auf den Finanzsektor, wobei sich die Veränderungen im Immobiliensektor am stärksten auswirken, da sie die Erwartungen an neue Hypothekenkredite von Privatpersonen verändern. Gleichzeitig ändern sich die Risiken, die sich aus der Vermietung von Betriebsflächen ergeben, da die Möglichkeiten des Grundstücks, als Sicherheit für das Darlehen zu dienen, begrenzt sind, während ein Teil der Risiken auf das Unternehmen übertragen wird, da die Möglichkeit besteht, dass die Flächen im Falle der Insolvenz des Unternehmens ihres Inhabers zurückgegeben werden, was den vereinbarten Bedingungen und Vertragsstrafen unterliegt.
- Schließlich wirken sich die Veränderungen im Kreditwesen auf die Untersuchung von Wirtschaftskreisläufen aus, da die Investitionen in Immobilien aus dem Handel zurückgezogen werden und die Eigentumsrechte nur noch im Rahmen des Haushaltskonzepts sakralisiert werden, so dass die Nutzungsrechte an Naturgütern unter vertraglichen Bedingungen dem Markt überlassen werden.

12.2. Schlussfolgerungen (Englisch)

Die Betrachtung der Erdoberfläche als Kapitalgut definiert eine Wirtschaftsstruktur, in der der Mensch in seiner Beziehung zur Welt eingeschränkt ist. Die Tatsache, dass nicht produzierte Güter wie Land in ähnlicher Weise wie produzierte Güter behandelt werden, führt zur Aufrechterhaltung von Ungleichheiten und zur Begrenzung der Möglichkeiten des wirtschaftlichen Fortschritts für einen großen Teil der Gesellschaft.

Unter allen vorhandenen Immobilien stellt das Haus die wichtigste Investition im Leben der meisten Menschen dar, da es als Ziel von Ersparnissen und Einkommen dient, eine Verbindung zum Territorium herstellt und als Vermächtnis für künftige Generationen dienen soll. Diese fundamentale Rolle des Wohnens unterliegt dem Druck der Zunahme des gesellschaftlichen Kapitals, was sich in einem entsprechenden Anstieg der Kapitalisierung des Immobiliensektors niederschlägt und das Verhältnis zwischen dem Einkommen der Bürger und ihrer Fähigkeit, Zugang zu Wohnraum zu erhalten, verschiebt.

Zu den in Spanien beobachteten Dynamiken gehört die zunehmende Rolle von juristischen Personen beim Erwerb von Immobilien zur Vermietung, ein Aspekt, der sich aus der Rentabilität des Vorgangs sowie aus der Rentabilität aufgrund der Wertsteigerung der Vermögenswerte ergibt; außerdem werden Veränderungen beobachtet, die sich aus der Alterung der Bevölkerung ergeben, wobei finanzielle Lösungen wie das bloße Eigentum oder umgekehrte Hypotheken eine Rolle spielen. Diese Ergebnisse zeigen einen Trend zum Rückgang des Wohneigentums bei jüngeren Menschen zugunsten der Miete.

In Anbetracht des ungleichen Zugangs zum Boden als FP der Wirtschaft werden in diesem Papier die Produktionsfaktoren in Form von Raum, träger Materie, Lebewesen, Arbeit und Kapital unter der Überlegung neu betrachtet, dass sie aufgrund ihrer unterschiedlichen Eigenschaften und ihrer Rentengenerierung die maximal mögliche Aggregationsstufe darstellen. Auf diese Weise hören die nicht produzierten Produktionsfaktoren Raum, träge

Materie und Lebewesen auf, sich unter ihren natürlichen Bedingungen aneignen zu können, und beginnen, unter Marktbedingungen Renten für die gesamte Gesellschaft zu erzeugen.

Da sich die Änderung der Behandlung der RP auf die Grundlagen des Wirtschaftssystems auswirkt, bedeutet dies Änderungen auf verschiedenen Ebenen. Erstens wird die aggregierte Produktionsfunktion in ihrer neoklassischen Form, die auf makroökonomischer Ebene verwendet wird, von zwei auf fünf unabhängige Variablen erweitert; diese Tatsache führt zu Veränderungen im Studium der Wirtschaftswissenschaften und in der derzeitigen Lehre der Wirtschaftswissenschaften. Zweitens erfordert die Betrachtung der RP als einzigartige Elemente ihre Behandlung als solche in der Realwirtschaft, wodurch sich ihre Position in der Rechnungslegung aller Institutionen ändert, was sich vor allem dadurch auswirkt, dass das Eigentum aus dem Bilanzbereich herausgenommen und seine allgemeine Nutzung in der Gewinn- und Verlustrechnung in Form einer Vermietung an die Gesellschaft unter vertraglichen Bedingungen ausgewiesen wird. Der dritte Punkt ist die besondere Behandlung der Wohnung des Menschen, nach der die einzige Differenzierung in der Marktbehandlung des FP-Raums vorgeschlagen wird, die die Schaffung eines begrenzten Marktes unter den Bedingungen des Eigentums durch

natürlichen Personen bei ihrer Suche nach Sicherheit und gleichzeitig dem allgemeinen Markt unter den Bedingungen der Vermietung an die Gesellschaft zum Schutz der Rentabilität und Effizienz.

Viertens betrachten wir die Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit, die sich aus der Betrachtung der Inertstoffe als FP der Gesellschaft ergeben, die auf der Berücksichtigung der globalen Souveränität der natürlichen Ressourcen beruht, die für ihre Beteiligung an der Wirtschaft kapitalisiert werden müssen; diese Bedingung ermöglicht es auch, Einkommen für die Gesellschaft zu generieren, die Auswirkungen zu antizipieren, die der Verbrauch bestimmter Formen von Inertstoff-FP auf die Ökosysteme haben kann, und an der Rolle der Märkte als Optimierer bei der Verteilung der Ressourcen zu arbeiten. Schließlich werden alle Erträge der natürlichen RP den Steuern gegenübergestellt, die die Einnahmen der öffentlichen Hand ausmachen; der Vergleich ermöglicht es, ein besseres Verhältnis zur Willkür, zur Sicherheit, zur Einfachheit, zur Umverteilung und zur Effizienz dank der Tätigkeit des Marktes zu beobachten; die von den öffentlichen Behörden angestrebten Ziele sind durch die freie Tätigkeit des Marktes unter den Bedingungen des gleichen Zugangs zu den natürlichen RP weitgehend erreichbar.

Ausgehend von der österreichischen subjektivistischen Sicht des menschlichen Handelns wird die Notwendigkeit einer Neudefinition des Verhältnisses zwischen Mensch und Umwelt auf der Grundlage des georgistischen Denkens angesprochen. Die vorgeschlagenen Änderungen stehen im Widerspruch zum Bestehen eines Gegensatzes zwischen Arbeit und Kapital im Rahmen eines Fünf-FP-Modells, in dem Produktivitätssteigerungen eine Wertsteigerung der Naturressourcen ermöglichen, und schließlich vertritt er die Auffassung, dass die neoklassische Formulierung einen Wert in der Wissensbildung und in der Standardisierung globaler Aktivitäten wie der Buchhaltung hat, was sich auf das unternehmerische Handeln der Bürger auswirkt.

12.2.1. Beschränkungen

Dieses Dokument ist das Ergebnis einer Arbeit, die den Forschungshorizont erweitert hat, da Teilergebnisse erzielt wurden, die neue Forschungsfragen aufgeworfen haben, wobei die Hauptbeschränkung darin bestand, dass sich die Forschung auf die Formulierung von Rahmenverträgen und die Untersuchung ihrer wichtigsten Auswirkungen auf die Wirtschaft beschränken musste, wobei der Schwerpunkt auf der Rolle des Hauses des Menschen lag. Trotz der Notwendigkeit, rechtliche Elemente einzubeziehen, wird jede Beziehung zu ihnen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet, ohne andere rechtliche Auswirkungen zu berücksichtigen, die über den Rahmen hinausgehen.

Bei der Untersuchung des Finanzialisierungsprozesses und der Analyse des Wertes von Grundstücken haben wir ausschließlich mit öffentlichen Daten gearbeitet, da diese in großem Umfang zur Verfügung stehen, z. B. in den Jahresberichten der untersuchten Unternehmen, in Dokumenten, die von Wertpapieragenturen und von Verbänden des Sektors veröffentlicht werden. Ein Großteil der Informationen musste von Fall zu Fall bearbeitet werden, da sie in schriftlichen Dokumenten vorliegen, die Finanz- oder Eigentumsinformationen in unterschiedlichen Formaten enthalten. Es wäre möglich, mehr ins Detail zu gehen, wenn spezifische Informationen über die einzelnen Vermögenswerte und ihre Bewertung im Laufe der Zeit verfügbar wären.

Was die Analyse der RP und die Auswirkungen der vorgeschlagenen Änderungen auf ihre Formulierung anbelangt, so bestand die größte Einschränkung darin, dass keine Daten über die Ergebnisse der vorgeschlagenen Maßnahmen vorlagen, so dass die empirische Analyse des ersten Teils zwischen den Abschnitten zwei und vier auf eine Untersuchung der Überlegungen und ihrer Auswirkungen im zweiten Teil übertragen werden musste.

12.2.2. Künftige Forschungslinien

Der Vorschlag zur Änderung der RP hat weitreichende Auswirkungen auf die Wirtschaft, die über den Rahmen dieses Papiers hinausgehen und interessante Ansätze für weitere Untersuchungen eröffnen.

- *Die Ergebnisse der Studie über die Bodenpreise und die Komplexität der Wirtschaft können sowohl in horizontaler Hinsicht durch die Einbeziehung anderer Länder und Regionen als auch in vertikaler Hinsicht durch die Analyse auf Gemeindeebene erheblich erweitert werden, was vor allem die Untersuchung der Beziehungen und Unterschiede zwischen den verschiedenen Volkswirtschaften ermöglicht.*
- *Von besonderem Interesse ist die Auswirkung des dualen Marktes für PF-Flächen durch die Angabe ihrer Nutzung auf der Grundlage zweier Besitzverhältnisse, was wichtige Auswirkungen auf die Verteilung von Flächen sowie Fragen der Regulierung - Deregulierung von Flächen für Markt- oder Haushaltszwecke - hat. In diesem Zusammenhang ist auch die Analyse der Auswirkungen, die das PF-Auktionsverfahren auf die Möglichkeit einer Konzentration haben kann, besonders interessant.*
- *Die Frage der Nachhaltigkeit der RP-Inertstoffe stellt ein breites Forschungsfeld dar, in dem die Definition globaler Institutionen, die sich mit der Schaffung des RP-Marktes zu dessen Kapitalisierung befassen, hervorsteht. In diesem Bereich ist die Untersuchung der Auswirkungen der Einschränkungen bei der Versorgung mit fossilen Energieträgern auf das Preissystem und den Prozess der Reduzierung des Angebots von wirtschaftlich bis nachhaltig besonders relevant.*
- *In Bezug auf die durch die natürlichen RP generierten Mieten besteht die Hauptanalyse, die bereits in der Arbeit kommentiert wurde, in der Untersuchung der Kriterien, die ihre Nutzung und Verteilung ermöglichen, wobei sich die*

Unterschiede in der Behandlung von Raum und Inertstoffen aus den Auswirkungen ergeben, die sie auf die Gesellschaft haben; während der Raum zeitlich begrenzt und von der lokalen Gemeinschaft abhängig ist, impliziert der Inertstoff im Allgemeinen eine einmalige Nutzung, die von ihr unabhängig ist.

- *Die Entwicklung des Prozesses des Übergangs von einer Wirtschaft mit zwei Rahmenprogrammen zu einer Wirtschaft mit fünf Rahmenprogrammen erfordert eine Analyse, die die hier erzielten Ergebnisse wesentlich vertieft. Das wichtigste Element ergibt sich aus dem Prozess der Umwandlung von Eigentumsrechten am RP-Raum in neue, auf vertraglichen Bedingungen beruhende Nutzungsrechte.*

- *Von besonderem Interesse sind die Auswirkungen der vorgeschlagenen Fragen auf den Begriff der Spekulation, der im gewerblichen Bereich durch die Umwandlung des Eigentums in ein Nutzungsrecht erheblich eingeschränkt wird, während gleichzeitig die Möglichkeit der Spekulation mit Wohnraum bestehen bleibt.*
- *Schließlich haben die eingeführten Änderungen erhebliche Auswirkungen auf den Finanzsektor, wobei sich die Änderungen im Immobiliensektor am stärksten auswirken, da sie die Erwartungen an neue Hypothekarkredite für Privatpersonen verändern. Gleichzeitig ändern sich die Risiken, die sich aus der Vermietung von Flächen zur Nutzung ergeben, da ein Teil der Risiken vom Unternehmen übernommen wird, falls die Flächen bei Insolvenz des Unternehmens ihres Inhabers zurückgegeben werden, was den vereinbarten Bedingungen und Vertragsstrafen unterliegt.*

BIBLIOGRAPHIE

Aalbers, M.B. (2008) Die Finanzialisierung des Eigenheims und die Krise auf dem Hypothekenmarkt.

Wettbewerb & Wandel, Vol. 12, Nr. 2, Juni 2008 148-166

Aalbers, M.B., Christophers, B. (2014) Zentrierung des Wohnens in der politischen Ökonomie. *Wohnen, Theorie und Gesellschaft*, 31:4, 373-394, doi: 10.1080/14036096.2014.947082

Aalbers, M.B. (2016) *The Financialization of Housing. Ein politökonomischer Ansatz*. Routledge

Abel, A.B., Bernanke, B.S. (2001) *Makroökonomie*. Pearson

Acemoglu, D., Robinson, J. (2023) *Por qué fracasan los países*. Booket, Grupo Planeta

Ahmad, T., Zhang, D. (2020). Eine kritische Überprüfung des vergleichenden globalen historischen Energieverbrauchs und der zukünftigen Nachfrage: Die bisher erzählte Geschichte. *Energy Reports*, 6, 1973-1991. doi: 10.1016/j.egyr.2020.07.020

Akerman, J., Höjer, M. (2006). Wie viel Verkehr verträgt das Klima? -Schweden auf einem nachhaltigen Pfad im Jahr 2050. *Energiepolitik*, 34(14), 1944-1957. doi: 10.1016/j.enpol.2005.02.009

Alai, D.H., Chen, H., Cho, D., Hanewald, K., Sherris, M. (2014) Developing Equity Release Markets: Risk Analysis for Reverse Mortgages and Home Reversions. *North American Actuarial Journal*, 18(1), 217-241, 2014.

Alam et al. (1991) M.S. Alam; B.K. Bala; A.M.Z. Huq; M.A. Matin (1991). Ein Modell für die Lebensqualität als Funktion des elektrischen Energieverbrauchs. *Energy*, 16(4), 739- 745. doi: 10.1016/0360-5442(91)90023-f

- Álvarez, D. (2010) Gemeinsames Eigentum der Erde, Menschenrechte und globale Gerechtigkeit. ISEGORY. *Zeitschrift für Moralische und Politische Philosophie*, Nr. 43, Juli-Dezember, 2010, 387-405. ISSN: 1130-2097
- Anari, A., Kolari, J. (2002) Hauspreise und Inflation. *Real Estate Economics*, 30(1), 67-84. doi: 10.1111/1540-6229.00030
- Andelson, R.V. (2000) On separating the landwoner's earned and unearned increment: a georgist rejoinder to F.A. Hayek. *Amerikanische Zeitschrift für Wirtschaft und Soziologie*, Band 59, Nr. 1
- Aristoteles (1988) *Politica*. Verlag Gredos
- Atance, D., Debón, A., de la Fuente, I. (2021) Reverse mortgage: impact of longevity risk in the Spanish case. *Anales del Instituto de Actuarios Españoles*, 4ª época, 27, 2021/135-159.
- Auken, I. (2016) *Willkommen im Jahr 2030. Ich besitze nichts, habe keine Privatsphäre, und das Leben war noch nie besser*. Medium - Weltwirtschaftsforum
- Azpitarre, J. (2018) *Urbanismus und Freiheit*. Unión Editorial
- Bajo und Monés (2000) *Curso de Macroeconomía*. Antoni Bosch Editor, S.A.
- Barbier, E.B. (2008). *Ökosysteme als Naturvermögen*. Foundations and Trends in Microeconomics, 4(8), 611-681. doi: 10.1561/07000000031
- Barro, R.J. (2001) Human capital: growth, history, and policy- a session to honor stanley engerman. *AEA Papers and Proceedings*, Bd. 91 NO. 2
- Batt, R., Appelbaum, E. (2013) The Impact of Financialization on Management and Employment Outcomes. *Upjohn Institute Working Paper*, Nr. 13-191. ssrn.com/abstract=2235748
- Benegas Lynch, A. (2015) *Freiheit ist gegenseitiger Respekt*. The Cato Institute
- Benegas Lynch, A. (2021) *La escuela austriaca en los negocios*. Unión Editorial
- Bengi, A. (2021) Degrowth, Rethinking Marxism. *Zeitschrift für Wirtschaft, Kultur und Gesellschaft*. 33:1, 98-110, doi: 10.1080/08935696.2020.1847014
- Beracha, E., Zifeng, F., Hardin W.G. (2019) REIT Operational Efficiency and Shareholder Value. *Journal of Real Estate Research*, 41:4, 513-554. doi: 10.22300/0896- 5803.41.4.513.
- Bibel (Die) (1972) *Das Haus der Bibel*. ISBN: 84-288-1061-
- 3 Bigo, P. (1968) *Eigentum*. ZYX

- Birz, G., Devos, E., Dutta, S. et al. (2022) Ex-ante Performance von REIT-Portfolios. *Rev Quant Finan Acc*, 59, 995-1018. doi: 10.1007/s11156-022-01068-6
- Blunt, A. & Dowling, R. (2006) *Home*. Routledge
- Boccard, N. (2021) Commodities & Sustainability. SSRN. doi: 10.2139/ssrn.3854548
- Borgoni, R., Michelangeli, A., Pontarollo, N. (2018) The value of culture to urban housing markets. *Regional Studies*, 1-12. doi: 10.1080/00343404.2018.1444271
- Bort, A. (2010) *Principios de microeconomía*. Editorial Universitaria Ramón Areces
- Boyce, J.K. (2001) From Natural Resources to Natural Assets. NEW SOLUTIONS. *Eine Zeitschrift of Environmental and Occupational Health Policy*, 11(3), 267-288. doi: 10.2190/5QPY-TPE0-JP5W-5FJE
- Browning, E.K., Johnson, W.R. (1984) The trade-off between Equality and Efficiency. *Zeitschrift für Politische Ökonomie*, Bd. 92, Nr. 2.
- Brundtland, G.H. (1987) *Our Common Future: Report of the World Commission on Environment and Development*. Genf, UN-Dokument A/42/427. un-documents.net/ocf-ov.htm
- Brynjolfsson, E., Hitt, L. (1995) Information Technology as a Factor of Production: The Role of Differences Among Firms. *Economics of Innovation and New Technology*, 3:3-4, 183-200. doi: 10.1080/10438599500000002
- Burn, K., Szoeki, C. (2016) Bumerang-Familien und Fehlstart: Kommentar zu erwachsenen Kindern, die zu Hause leben. *Maturitas*, 83 (2016) 9-12.
- Byrne, M. (2019) *The financialization of housing and the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain*. UCD Geary Institute for Public Policy, Diskussionspapierreihe.
- Cantillón, R. (2021). *Essay über die Natur des Handels im Allgemeinen*. Unión Editorial
- Capozza, D.R., Helsley, R.W. (1989) The fundamentals of land prices and urban growth. *Zeitschrift für Stadtökonomie*, 26, 295-306
- Cetrulo, A., Guarascio, D., Virgillito, M.E. (2020) Das Privileg der Heimarbeit in Zeiten der sozialen Distanzierung. *Intereconomics*. doi: 10.1007/s10272-020-0891-3
- Chacon, R.G. (2023) Mieterkonzentration in REITs. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 66:636-679. doi: 10.1007/s11146-021-09829-1
- Charles, S.L. (2019) Die Finanzialisierung von Einfamilienhaus-Mietwohnungen: Eine Untersuchung.

- metropolitan area. *Journal of Urban Affairs*, 1-21. doi: 10.1080/07352166.2019.1662728
- Cheng, J., Zhao, J., Zhu, D., Zhang, H. (2021) Limits of Land Capitalization and Its Economic Effects: Evidence from China. *Land*. 10, 1346. doi: 10.3390/land10121346
- Chiapello, E., Walter, C. (2016) The Three Ages of Financial Quantification: A Conventionalist Approach to the Financiers' Metrology. *Historische Sozialforschung* 41, 2, 155-177. doi: 10.12759/hsr.41.2016.2.155-177.
- Christophers, B. (2016) For real: land as capital and commodity. *Royal Geographical Society (mit IBG)*, 41 134-148. doi: 10.1111/tran.12111
- Chung, R., Fung, S., Shilling, J.D., Simmons-Mosley, T.X. (2016) REIT Stock Market Volatility and Expected Returns. *Real Estate Economics*, S. 1-28. doi: 10.1111/1540-6229.12128.
- Clark, J.B. (1908) *Die Verteilung des Wohlstands*. Die Macmillan Gesellschaft
- Collins, C.M., Steg, L., Koning, M.A.S. (2007) Values' Customers', Beliefs on Sustainable Corporate Performance, and Buying Behavior. *Psychologie & Marketing*, Vol. 24(6): 555-577. doi: 10.1002/mar.
- Colwell, P.F., Munneke, H.J. (1997). The Structure of Urban Land Prices. *Journal of Urban Economics*, 41(3), 0-336. doi: 10.1006/juec.1996.2000
- Conley, D., Gifford, B. (2006) Home Ownership, Social Insurance, and the Welfare State. *Soziologisches Forum*, Vol. 21, Nr. 1, März 2006. doi: 10.1007/s11206-006-9003-9
- Coscolluela Martínez, C. (2010) *Auswirkungen des Kapitalstocks auf Produktion und Beschäftigung in der spanischen Wirtschaft*. Fundación de las cajas de ahorros
- Crosby, N., Lorenz, D., Lützkendorf, T. (2011) Nachhaltigkeit und Immobilienbewertung. *Journal of Property Investment & Finance*, 29(6), 644-676. doi: 10.1108/14635781111171797
- Crotty, J. (2006) The Neoliberal Paradox: The Impact of Destructive Product Market Competition and 'Modern' Financial Markets on Nonfinancial Corporation Performance in the Neoliberal Era. *Finanzialisierung und die Weltwirtschaft*. Edward Elgar
- Cuadrado, J.R. (Coord.), Mancha, T., Villena, J.E., Casares, J., González, M., Marín, J.M., Peinado, M.L. (2010) *Política económica, elaboración, objetivos e instrumentos*. Mc Graw Hill

- Cuffaro, N., Hallam, D. (2011) "Land Grabbing" in Entwicklungsländern: Ausländische Investoren, Regulierung und Verhaltenskodizes. *SSRN Electronic Journal*, doi: 10.2139/ssrn.1744204
- Czyżewski, B., Matuszczak, A. (2016). Eine neue Theorie der Bodenrente für eine nachhaltige Landwirtschaft.
Land Use Policy, 55, 222-229. doi: 10.1016/j.landusepol.2016.04.002
- Dales, J.H. (1968) Land, Wasser und Eigentum. *The Canadian Journal of Economics*, Vol. 1, Nr. 4, S. 791-804. jstor.org/stable/133706
- Delisle, R.J., McKay Price, S., Sirmans, C.F. (2013) Pricing of Volatility Risk in REITs. *Journal of Real Estate Research*, 35:2, 223-248. doi: 10.1080/10835547.2013.12091359
- Demaria, F., Schneider, F., Sekulova, F., Martinez-Alier, J. (2013) What is Degrowth? Von einem aktivistischen Slogan zu einer sozialen Bewegung. *Environmental Values*, April 2013, Vol. 22, No. 2, special issue: *Degrowth*, pp. 191-215. jstor.org/stable/23460978
- Dirección General de Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid (2021) *Programm für die Übertragung von Grundstücken im Rahmen einer Flächenrechtsregelung für die Entwicklung von erschwingliche Mietwohnungen.*
- Dirección General de Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid (2023) *Zweites Programm für die Übertragung von Grundstücken im Rahmen einer Flächenrechtsregelung zur Nutzung für den Entwicklung von erschwinglichem Mietwohnraum.*
- Du, H., Ma, Y., An, Y. (2011). Die Auswirkungen der Bodenpolitik auf das Verhältnis zwischen Wohnungs- und Grundstückspreisen: Evidenz aus China. *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 51(1), 19-27. doi: 10.1016/j.qref.2010.09.004
- Duménil, G., Lévy, D. (2006) Kosten und Nutzen des Neoliberalismus: Eine Klassenanalyse.
Finanzialisierung und die Weltwirtschaft. Edward Elgar
- Dupuis, A., Thorns, D.C. (1996) Die Bedeutung von Zuhause für ältere Hauseigentümer. *Housing Studies*, 11:4, 485-501. doi: 10.1080/02673039608720871
- Echaves García, A. (2016) Der schwierige Zugang junger Menschen zum Wohnungsmarkt in Spanien: Preise, Besitzverhältnisse und Bemühungen. *Cuadernos de Relaciones Laborales*. ISSN: 1131-8635
- Echaves García, A., Navarro Yañez, C.J. (2018) Housing provision regimes and residential emancipation: analysis of the public effort in housing in Spain and its effect

on emancipation opportunities from a comparative regional perspective. *Politics and Society*. ISSN: 1130-8001

- EEA (2011) *Environmental tax reform in Europe: implications for income distribution 2011*. Europäische Umweltagentur - 66 Seiten. - 21 x 29,7 cm ISBN 978-92-9213-237-8. doi: 10.2800/84858
- EPRA (2023) *Globale REIT-Studie 2023. Ein Vergleich der wichtigsten REIT-Regelungen auf der ganzen Welt*.
- Epstein, G.A. (2005) *Financialization and the World Economy*. Edward Elgar
- Epstein, G.A. (2019) *What's Wrong with Modern Money Theory? A Policy Critique*. Palgrave MacMillan
- Erturk, I. (2020) Shareholder Primacy and Corporate Financialization. *The Routledge International Handbook of Financialization*. Routledge
- Evers, S., Seagle, C., Krijtenburg, F. (2013) *Africa for sale? Positioning the State, Land and Society in Foreign Large-Scale Land Acquisitions in Africa*. Brill .
- Feng, Z., Wu, Z. (2021) Local Economy, Asset Location and REIT Firm Growth. *The Journal of Real Estate Finance and Economy*. doi: 10.1007/s11146-021-09822-8
- Fields, D. (2018) Constructing a New Asset Class: Property-led Financial Accumulation after the Crisis. *Economic Geography*, 1-23. doi: 10.1080/00130095.2017.1397492
- Fisher, I. (1907) *The rate of interest, its nature, determination, and relation to economic phenomena*. Die Macmillan Gesellschaft
- Friedman, G. (2001) Die Unantastbarkeit von Eigentumsrechten in der amerikanischen Geschichte. *Forschungsinstitut für politische Ökonomie*. Arbeitspapier N14
- Friedman, M. (1953) *Essays in Positive Economics*. The University of Chicago Press
- Friedman, M. (1957) *A Theory of the Consumption Function*. Princeton University Press. ISBN: 0-691-04182-2
- Friedman, M. (1970) *A Friedman doctrine: The Social Responsibility of Business Is to Increase Its Profits*. The New York Times. 13. September 1970, Abschnitt SM, Seite 17.
- Friedman, M. (1972) *Teoría de los precios*. Alianza editorial
- Friedman, M. (2022) *Freiheit der Wahl, eine persönliche Erklärung*. Deusto
- Funari, N. (2022) *Nareit-Studie zeigt das Wachstum und die Vorteile der globalen REIT-Einführung*. Nareit
- Gaffney, M. (2004) *Land als unverwechselbarer Produktionsfaktor*. Reichtum und Mangel
- Gaffney, M. (2008) Keeping Land in Capital Theory: Ricardo, Faustmann, Wicksell, and

- Politischer Ideologe, Sozialphilosoph und Wirtschaftstheoretiker*, S. 119-142.
jstor.org/stable/27739694
- Galbraith, J.K. (2012) *The Affluent Society*. Austral
- García - Lamarca, M. (2020) Real estate crisis resolution regimes and residential REITs: emerging socio-spatial impacts in Barcelona. *Housing Studies*, doi: 10.1080/02673037.2020.1769034
- García Almirall, M.P. (2007) *Introducción a la valoración inmobiliaria*. ISBN: 978-84-8157-471-5
- García Delgado, J.L. (2023) Sobre la Valoración Social del Empresario. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, p. 209-216, dec. 2023. ISSN 2603-6010.
- George, H. (1889) *Der Standard* Nr. 137, 17. August.
- George, H. (1935) *Fortschritt und Armut, eine Untersuchung über die Ursache der industriellen Depressionen und der Zunahme der Not bei Zunahme des Reichtums, die Abhilfe*. Robert Schalkenbach Stiftung
- George, H. (2012) *Fortschritt und Armut*. Robert Schalkenbach Stiftung
- Georgescu-Roegen (1970) Die Wirtschaft der Produktion. *The American Economic Review*, Mai 1970, Bd. 60, Nr. 2. jstor.org/stable/1815777
- Ghosh, C., Giambona, E., Harding, J.P., Sirmans, C.F. (2008) How Entrenchment, Incentives and Governance Influence REIT Capital Structure. *J Real Estate Finan Econ*. 43:39-72 doi: 10.1007/s11146-010-9243-6
- Gilstrap, C., Petkevich, A., Sezer, O., Teterin, P. (2021). REIT Debt Pricing and Ownership Structure. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. doi: 10.1007/s11146-020-09806-0.
- Gómez Montoro, A.J. (2002) La titularidad de derechos fundamentales por personas jurídicas: un intento de fundamentación. *Revista Española de Derecho Constitucional*. Nr. 65. S. 49-105. jstor.org/stable/24884698
- Gonzalez, R.E., Espina, J., Segura, A. (2023) *Problemas resueltos de gestión de empresas y proyectos*. Garceta. ISBN: 978-84-1903-433-5
- González, R.E., Morales, G., Segura, A. (2023) MOOC 'Problemas de Microeconomía y Macroeconomía'. MiriadaX
- González, R.E., Segura, A., Espina, J. (2024) *Problemas de Economía de la empresa*. Garceta. ISBN 978-84-1903-434-2.

- Gonzalo y González, L. (2005) *Sistema impositivo español, estatal, autonómico y local*. Dykinson
- Gorz, A. (2012) *Ökologisch. Intellektuelles Kapital*
- Gorz, A. (2023) *Kritik der produktivistischen Vernunft*. Catarata
- Grijalvo, M., Segura, A., & Núñez, Y. (2022). Computerbasierte Planspiele in der Hochschulbildung: Ein Vorschlag für einen gamifizierten Lernrahmen. *Technological Forecasting and Social Change*, 178(121597), 121597. doi: 10.1016/j.techfore.2022.121597
- Grotius, H. (1925) *Del Derecho de la Guerra y de la Paz*. Editorial Reus S.A.
- Gunnison Brown, H. (1924) The Single-Tax Complex of Some Contemporary Economists. *Journal of Political Economy*, Vol. 32, No. 2 (Apr. 1924), S. 164-190. [jstor.org/stable/1826183](https://www.jstor.org/stable/1826183)
- Gylfason, T. (2001) Natürliche Ressourcen, Bildung und wirtschaftliche Entwicklung. *Europäische Wirtschafts Rundschau* 45 (2001) 847-859
- Harvey, D. (1982) *Die Grenzen des Kapitals*. Basil Blackwell Publisher Limited
- Harvey, D. (2012) *Rebel Cities: from the right to the city to the urban revolution*. Verso
- Hausmann, R., Hidalgo, C.A. et al (2011) *The atlas of economic complexity, mapping paths. zum Wohlstand*. Puritanische Presse
- Hausmann, R., Rodric, D., Velasco, A. (2005) Wachstumsdiagnostik
- Hayek, F. (1945) Die Nutzung des Wissens in der Gesellschaft. *The American Economic Review*, Vol. 35, Nr. 4 (Sep., 1945), S. 519-530.
- Hayek, F. (2019) *Die Grundlagen der Freiheit*. Unión Editorial Hayek,
- F. (2020) *Camino de servidumbre*. Alianza Editorial
- Hayek, F. (2022) Das Problem des Wohnens und der Stadtplanung. *Marktprozesse: Europäische Zeitschrift für politische Ökonomie*, Bd. XIX, Nr. 2, Herbst 2022, S. 395-418.
- Hazlitt (1946) *Wirtschaft in einer Lektion*. Studenten für die Freiheit
- Heng, A., Qun, W., Zhonghua, W. (2015) REIT Crash Risk and Institutional Investors. *Journal of Real Estate Finance and Economics*. doi: 10.1007/s11146-015-9527-y
- Hickel, J. (2020) *Less is more, how degrowth will save the world*. William Heinemann London
- Howard, G. (2017) *The Migration Accelerator: Labor Mobility, Housing, and Aggregate Demand*. economics.mit.edu/files/12175

- Huerta de Soto, J (2002) *Nuevos estudios de economía política*. Unión Editorial
- Ihlanfeldt, K.R. (2007). Die Auswirkung von Flächennutzungsvorschriften auf Wohnungs- und Grundstückspreise.
Journal of Urban Economics, 61(3), 0-435. doi: 10.1016/j.jue.2006.09.003
- Zwischenstaatlicher Ausschuss für Klimaänderungen (IPCC). *Technische Zusammenfassung*. In: *Climate Change 2021 - The Physical Science Basis: Working Group I Contribution to the Sixth Assessment Report*.
Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change. Cambridge: Cambridge University Press; 2023:35-144. doi: 10.1017/9781009157896.002
- Jensen, M.C. (1986) Agency Costs of Free Cash Flow, Corporate Finance, and Takeovers.
The American Economic Review, Mai 1986, Bd. 76, Nr. 2. S. 323-329.
jstor.org/stable/1818789
- Jevons, H.S. (1911) *Die Theorie der politischen*
Ökonomie. JLL (2022) *SOCIMIs, Zehn Jahre seit ihrer*
Gründung.
- Kallis, G., Demaria, F., DÁlisa, G. (2015) *Degrowth: A vocabulary for a new era*. Routledge
- Kallis, G., Kostakis, V., Lange, S., Muraca, B., Paulson, S., Schmelzer, M. (2018). Research on Rückläufiges Wachstum. *Annual Review of Environment and Resources*. 43(1). doi:10.1146/annurev-environ-102017-025941.
- Keaney, M. (2014) Financialization and Social Structure of Accumulation Theory. *World Review of Political Economy*, Vol. 5, No. 1, pp. 45-77.
jstor.org/stable/10.13169/worrevipoliecon.5.1.0045
- Keynes, J.M. (1965) *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero*. Fondo de cultura económica
- Keynes, J.M. (1985) *Essays über Intervention und Liberalismus*. Orbis
- Kininmonth, W. (2003) *Klimawandel - eine natürliche Gefahr*. *Energy & Environment*, Vol. 14, No. 2/3, S. 215-232. jstor.org/stable/43734558
- Kirzner, I.M. (2011) *Market Theory and the Price System*. Liberty Fund
- Knight Frank Research. (2023) *The wealth report*.
- Knoll, K., Schularick, M., Steger, T. (2017) No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012. *American Economic Review*, 2017, 107(2): 331-353. doi: 10.1257/aer.20150501
- Krippner, G.R. (2005) Die Finanzialisierung der amerikanischen Wirtschaft. *Socio Economic Review*. 3, 173-208

Henry George Institute (2021) *Labor, land & liberty: A Lindy Davies Reader* (Vols. 134-136).

- Laffaire, M., Tucat, P. (2021) *Supply-side policies to improve access to rental housing in Spain*. Esade Ec. Pol - Zentrum für Wirtschaftspolitik.
- Laski, H.J. (1961) *Europäischer Liberalismus*. Fondo de cultura económica.
- Leckie, S. (1989). Wohnen als Menschenrecht. *Umwelt und Urbanisierung*, 1(2), 90-108. doi: 10.1177/095624788900100210
- Levy, D.S., Kwai-Choi Lee, C. (2004) Der Einfluss von Familienmitgliedern auf Wohnungskaufentscheidungen. *Journal of Property Investment & Finance*, 22(4), 320-338. doi: 10.1108/14635780410550885
- Li, L. (2012) *Die Determinanten der REIT-Volatilität*
- Lin, D., Hanscom, L., Murthy, A., Galli, A., Evans, M., Neill, E., Mancini, M.S., Martindill, J., Medouar, F.-Z., Huang, S. et al. (2018) Ecological Footprint Accounting for Countries: Updates and Results of the National Footprint Accounts, 2012-2018. *Resources* 2018, 7, 58. doi: 10.3390/resources7030058
- Lindbeck, A. (1984) *Ungleichheit und Umverteilungspolitik, politisches Verhalten und Wirtschaftspolitik*. Orbis
- Liu, Z., Wang, P., Zha, T. (2013). Landpreisdynamik und makroökonomische Schwankungen. *Econometrica*, 81(3), 1147-1184. doi: 10.3982/ECTA8994
- Locke (1981) *Essay on Civil Government*. Aguilar
- Lucas, R.E. (1978) Über die Größenverteilung von Unternehmen (On the Size Distribution of Business Firms). *The Bell Journal of Economics*, Vol. 9, No. 2 (Herbst 1978), S. 508-523. [jstor.org/stable/3003596](https://www.jstor.org/stable/3003596)
- Mader, P., Mertens, D., Van der Zwan, N. (2020) Financialization: an introduction. *The Routledge International Handbook of Financialization*. Routledge
- Malthus, R. (1970). *Erster Aufsatz über die Bevölkerung*. Marshall, A.
- (1884) *Where to house the London poor*. Metcalfe und Sohn Marshall,
- A. (1920) *Principles of Economics*. Macmillan and Co.
- Martín Quemada, J.M., García-Verdugo, J. (2014) *Bienes públicos globales, política económica y globalización*. Ariel
- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A., González Díaz, R. E. (2023). Eine empirische Analyse der Flugzeugemissionen durch den Betrieb von Linienflügen auf dem spanischen Inlandsmarkt. *Processes*, 11(3), 741. doi: 10.3390/pr11030741

- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A., & Rodríguez Oromendía, A. (2023). Finanzialisierung von Immobilienvermögen: Ein umfassender Ansatz für Investitionsportfolios durch eine geschlechtsspezifische Studie. *Buildings*, 13(10), 2487. doi: 10.3390/buildings13102487
- Marx, K. (2014) *El capital, Sammelband*. Alianza Editorial
- Marx, K., Engels, F. (2023) *Kommunistisches Manifest*. Kleingedruckt
- Max-Neef, M., Elizalde, A., Hopenhayn, M. (2010) Entwicklung im menschlichen Maßstab. *CF+S Bibliothek*. <http://habitat.aq.upm.es>
- McKinsey Global Institute (2021). *Der Aufstieg und die Zunahme der globalen Bilanz*. Meadows, D. H. (1990) *Die Grenzen des Wachstums*. Fondo de Cultura Economica.
- Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2021) Urban financialisation and the rental bubble in Spain: trends and contrasts in a multi-scale perspective. *Documents d'Anàlisi Geogràfica* 2021, Bd. 67/3 441-463
- Menger, C. (2007) *Grundsätze der Volkswirtschaftslehre*. Ludwig von Mises Institut
- Milanovic, B. (2020) *Kapitalismus, nichts weiter, die Zukunft des Systems, das die Welt beherrscht*. Penguin Random House
- Mill, J.S. (1971) *Sobre la libertad*. Aguilar
- Mill, J.S. (2009) Grundsätze der politischen Ökonomie. Das Projekt Gutenberg EBook
- Mingche, M., Brown, H.J. (1980) Micro-Neighbourhood Externalities and Hedonic Housing Prices. *Land Economics*, Vol. 56, No. 2, pp. 125-141. [jstor.org/stable/3145857](https://www.jstor.org/stable/3145857)
- Mises, L.V. (2021) *La acción humana*. Union Editorial
- Mishra, S.K. (2007) *Eine kurze Geschichte der Produktionsfunktionen*. MPRA Paper No. 5254, veröffentlicht am 10. Oktober 2007 UTC. mpra.ub.uni-muenchen.de/5254/
- Mochón, F. (2009) *Einführung in die Makroökonomie*. McGrawHill
- Modigliani, F., Brumberg, R. (1954) *Utility Analysis and the Consumption Function: an Interpretation Of Cross-Section Data*. Post Keynesian Economics, ed. Kenneth K. Kurihara.
- Modigliani, F. (1986) Life Cycle, Individual Thrift, and the Wealth of Nations. *Wissenschaft*, Vol. 234, 704-712
- Morales Alonso, G., Nuñez Guerrero, Y. (2022) *Entorno económico y organizacional*

para ingenieros. Sanz und Torres

E

Morri, G., Benedetto, P. (2019) *Commercial property valuation, methods and case studies.*
Wiley

- Muñoz Machado, A. (2013) *La política industrial, un reto de nuestro tiempo*. Diaz de Santos.
- Nasarre Aznar, S. (2016) Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, in europäischer Perspektive. *Notizbücher für Arbeitsbeziehungen*. ISSN: 1131-8635
- Nethercote, M. (2019) Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. *Housing Studies*, doi: 10.1080/02673037.2019.1636938
- Niño-Becerra, S. (2020) *Capitalismo 1679 - 2065, una aproximación al sistema económico que ha producido más prosperidad y desigualdad en el mundo*. Ariel
- Nordhaus, W.D. (1991) Langsam oder nicht langsam: Die Ökonomie des Treibhauseffekts. *The Economic Journal*, Vol. 101, Nr. 407, S. 920-937. [jstor.org/stable/2233864](https://www.jstor.org/stable/2233864)
- Nordhaus, W.D. (2007) To Tax or Not to Tax: Alternative Approaches to Slowing Global Warming. *Review of Environmental Economics and Policy*, V.1, I.1, S. 26-44. doi: 10.1093/reep/rem008
- Nordhaus, W.D. (2015) Climate Clubs: Overcoming Free-riding in International Climate Policy. *American Economic Review* 2015, 105(4): 1339-1370. doi: 10.1257/aer.15000001
- OECD (2021) *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. OECD, Paris, [oe.cd/affordable-housing-2021](https://www.oecd.org/housing/affordable-housing-2021)
- Okun, A.M. (1975) *Equality and efficiency, the big tradeoff*. The Brookings Institution.
- Olea Ferreras, S., Fernández Evangelista, M., Casla Salazar, K., José Aldanas, M. (2019) *El sistema público de vivienda en el Estado español. Ohne Strategie oder Grundlage in den Menschenrechten*. Foessa Foundation. Arbeitspapier 4.13
- Panduro, T.E., Veie, K.L. (2013) Classification and valuation of urban green spaces- A hedonic house price valuation. *Landscape and Urban Planning*, 120 (2013) 119-128. doi: 10.1016/j.landurbplan.2013.08.009.
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2010) *Hacienda Pública I, teoría del presupuesto y el gasto público*. Pearson
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2011) *Hacienda Pública II, teoría de los ingresos públicos*. Pearson
- Paniello, U., Ardito, L., Petruzzelli, A.M. (2022) Scoping the state of the sharing economy and its antecedents at the country level: Cross-country differences in Europe. *Geoforum*, Band 133, Juli 2022, Seiten 140-152. doi: 10.1016/j.geoforum.2022.05.013

- Pearce, D. (2004) Environmental market creation: saviour or oversell? *Portugiesische Wirtschaftszeitung*, 3: 115-144. doi: 10.1007/s10258-004-0034-y
- Pedrajas, M. (2007). *El desarrollo humano en la economía ética de Amartya Sen*.
Universitat de València.
- Peterson, G.E. (2006) *Landverpachtung und Landverkauf als Option zur Finanzierung von Infrastrukturen*.
World Bank Policy Research Working Paper 4043
- Pigou, A.C. (1968) *Vergleich von Sozialismus und Kapitalismus*. Ariel
- Piketty, T. (2014) *El capital en el siglo XXI*. Fondo de cultura económica
- Piketty, T., Saez, E. (2014). Inequality in the long run. *Science*, 344(6186), 838-843.
doi: 10.1126/science.1251936.
- Piketty, T. (2019) *Kapital und Ideologie*. Deusto
- Polanyi, K. (2001) *Die große Transformation, die politischen und wirtschaftlichen Ursprünge unserer Zeit*.
Beacon Press Bücher
- Pop, V. (2000) Appropriation in outer space: the relationship between land ownership and sovereignty on the celestial bodies. *Weltraumpolitik* 16 (2000) 275-282
- Porter, M.E., Millar, V.E. (1985) *How Information Gives you Competitive Advantage*.
Harvard Business Review
- Potepan, M.J. (1996). Zur Erklärung der intermetropolitanen Variation bei Wohnungspreisen, Mieten und Grundstückspreisen. *Real Estate Economics*, 24(2), 219-245. doi: 10.1111/1540-6229.00688
- Power, E.R., Mee, K.J. (2019) Housing: an infrastructure of care. *Housing Studies*. doi: 10.1080/02673037.2019.1612038
- Prem, H.J. (1992) Spanische Kolonisierung und indianischer Besitz in Zentralmexiko, 1521-1620.
Annals of the Association of American Geographers. 82(3), S. 444-459.
- PriceWaterhouseCoopers (2020) *SOCIMIs auf dem spanischen Immobilienmarkt Entstehung, Entwicklung und Hauptmerkmale*.
- PriceWaterhouseCoopers (2021) *Weltweite Regelungen für Real Estate Investment Trusts (REITs)*.
- Proudhon, P.J. (1983) *Was ist Eigentum?* Orbis
- Rallo, J.R. (2019) Hayek Did Not Embrace a Universal Basic Income. *The Independent*

Review, v. 24, n. 3, Winter 2019/20, ISSN 1086-1653, S. 347-359. E

Ranganathan, J. (1998) *Sustainability rulers: measuring corporate environmental & social performance*. Nachhaltigkeit Unternehmen.

Ricardo, D. (2010) *Über die Grundsätze der politischen Ökonomie und der Besteuerung*. Das Projekt Gutenberg eBook #33310

Ritter, M., Hüttel, S., Odening, M., Seifert, S. (2020). Die Beziehung zwischen Bodenpreisen und Parzellengröße in der Landwirtschaft auf dem Prüfstand. *Land Use Policy*, 97, 104771-. doi: 10.1016/j.landusepol.2020.104771

Roberts, P. (2004) *Das Ende des Öls*. Critical Thinking Library

Robinson, J. (1953) The Production Function and the Theory of Capital. *The Review of Economic Studies*, 1953 - 1954, Vol. 21, No. 2 (1953 - 1954), pp. 81-106.

Romer, D. (2006) *Advanced Macroeconomics*. McGrawHill

Rothbard, M.N. (2009) *Mensch, Wirtschaft und Staat mit Macht und Markt*. Ludwig von Mises Institute, Scholar's Edition.

Rothbard, M.N. (2021) *Auf dem Weg zu einer neuen Freiheit, das libertäre Manifest*.

Unión Editorial Rothbard, M.N. (2021) *Die Anatomie des Staates*. Unión Editorial

Rousseau, J.J. (1923) *Abhandlung über den Ursprung der Ungleichheit unter den Menschen*. Calpe
Rousseau, J.J. (2017) *Der Gesellschaftsvertrag*. Partei der demokratischen Revolution

Rudden, B. (1994) Things as Thing and Things as Wealth. *Oxford Journal of Legal Studies*, Vol. 14, No. 1 (Frühjahr 1994), S. 81-97. [jstor.org/stable/764763](https://www.jstor.org/stable/764763)

Rueda 2nz, G. (1997) *La Desamortización en España: un balance (1766-1924)*. Arco

Libros Samuelson, P.A., Nordhaus, W.D. (2009) *Economics*. Mc Graw Hill

Sawyer, M. (2022) *Financialization, Economic and Social Impacts*. Agenda Publishing

Sayyed, J.A.P.Z., Mahmud, M.J. (2012). Untersuchung der Auswahl von Wohnungsmerkmalen auf der Grundlage

Maslowsche Hierarchie von Bedürfnisse. *Sozial und Verhaltenswissenschaften Wissenschaften*, 42. doi: 10.1016/j.sbspro.2012.04.195

Sazandrishvili, G. (2019) Asset Tokenization in plain English. *J Corp Acct Fin.* 2020; 31: 68-73. doi: 10.1002/jcaf.22432.

Schumpeter, J.A. (2018) *Kapitalismus, Sozialismus und Demokratie*. Ungezähmte Seite

Segura, A., de Linera, M. Á. (2022). Vergleichende Überprüfung von Weltbankdaten und empirischen Studien über unzureichenden Wohnraum. *11th ACAU 2022: Proceedings of 11th International PhD Students Conference*.

Segura, A., Núñez, Y., Grijalvo, M., González, R.E., Martínez, I. (2021)
Entscheidungen zur Teilnahme an der Gamification von Lernerfahrungen, zum
Erwerb von

- Soft Skills. *Universität, Innovation und Forschung im Horizont von 2030*. Egregius, ISBN: 978-84-18167-39-3
- Sen, A. (2000) *Desarrollo y libertad*. Editorial Planeta
- Sen, A. (2020) *Sobre ética y economía*. Alianza Editorial
- Sieyès, E.J. (1991) *El tercer estado y otros escritos de 1789*. Espasa calpe
- Slater, S.F., Narver, J.C. (1994) Marktorientierung, Kundenwert und überlegene Leistung. *Business Horizons*, Band 37, Ausgabe 2, März-April 1994, Seiten 22-28. doi: 10.1016/0007-6813(94)90029-9
- Smith, A. (2001). *Der Reichtum der Nationen*. Allianz.
- Smith, A. (2007) *An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations, Bücher I, II, III, IV und V*. ΜεταLibri
- Solow, R.M. (1956) Ein Beitrag zur Theorie des Wirtschaftswachstums. *The Quarterly Journal of Economics*, Bd. 70, Nr. 1, S. 65-94. [jstor.org/stable/1884513](https://www.jstor.org/stable/1884513)
- Somerville, P. (1997) Die soziale Konstruktion der Wohnung. *Journal of Architectural and Planning Research*. Autumn, 1997, Vol. 14, No. 3. pp. 226-245. [jstor.org/stable/43030210](https://www.jstor.org/stable/43030210)
- Soros, G. (1999) *Die Krise des globalen Kapitalismus, die offene Gesellschaft in Gefahr*. Fragen zur Debatte
- Soto (de), H. (2000) *El misterio del capital*. Ediciones península
- Stiglitz, J.E. (2014) *El precio de la desigualdad*. Punto de lectura
- Swinkels, L. (2023) Empirische Belege für den Besitz und die Liquidität von Immobilien-Tokens. *Swinkels Financial Innovation*. 9:45. doi: 10.1186/s40854-022-00427-5
- Temin, P. (2009) Die Wirtschaft des frühen Römischen Reiches. *Marktprozesse: Europäische Zeitschrift für politische Ökonomie*. Vol. VI, Nr. 2, Herbst 2009, S. 265-290.
- Tocqueville, A. (1984) *Die Demokratie in Amerika I*. Sarpe
- Tostevin, P. (2021, September 9) *Der Gesamtwert der globalen Immobilien*. Savills Impacts. [savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate.html](https://www.savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate.html)
- Tostevin, P., Rushton, C. (2023, September 20) *Total Value of Global Real Estate: Property remains die weltweit größte Geschäft von Vermögen. Savills Auswirkungen*. [savills.com/impacts/market-trends/der-gesamte-wert-von-globalen-immobilien-bleibt-der-weltgrößte-vermögensspeicher.html](https://www.savills.com/impacts/market-trends/der-gesamte-wert-von-globalen-immobilien-bleibt-der-weltgrößte-vermögensspeicher.html)

- Turner, J.F.C. (1976) *Housing by people, towards autonomy in building environments*.
Pantheon Bücher
- Uriel Jimenez, E. Albert Pérez, C., Benages Candau, E., Cucarella Tormo, V. (2009) *El Stock de Capital en Viviendas en España y su Distribución Territorial (1990-2007)*. BBVA Stiftung. ISBN: 978-84-96515-86-4
- Valenzuela Rubio, M. (2023) Neue Wohnmodelle. Gemeinschaftliches Wohnen oder Cohousing: ein Ansatz für seine Umsetzung in Spanien. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, S. 275-292, Dez. 2023. ISSN 2603-6010.
- Van Parijs, P. (1997) *Echte Freiheit für alle. Was den Kapitalismus rechtfertigen kann*.
Oxford University Press
- Van Parijs, P., Vanderborght, Y. (2015) *La Renta Básica*. Ariel
- Varian, H.R. (2010) *Intermediate microeconomics, a current approach*. Antoni Bosch
Herausgeber
- Vercelli, A. (2013) Financialization in a Long-Run Perspective, An Evolutionary Approach. *International Journal of Political Economy*, Bd. 42, Nr. 4, Winter 2013-14, S. 19-46. doi: 10.2753/IJP0891-1916420402
- Versmissen, J., Zietz, J. (2017) Is there a leverage target for REITs? *The Quarterly Review of Economics and Finance* 66 (2017) 57-69. doi: 10.1016/j.qref.2017.01.001.
- Von Braun, J., Meinzen-Dick, R. (2009) "Land Grabbing" durch ausländische Investoren in
Entwicklungsländer: Risiken und Chancen. *IFPRI Policy Brief* 13
- Wackernagel, M., Rees, W. (1996) *Our ecological footprint, reducing human impact on the earth*. New Society Publishers
- Ward, C. (2002). Cotters und Hausbesetzer: Die verborgene Geschichte des Wohnungsbaus. *Utopische Studien* 13 (2):238-239.
- Wen, H., Goodman, A.C. (2013). Relationship between urban land price and housing price: Evidence from 21 provincial capitals in China. *Habitat International*, 40(), 9-17. doi: 10.1016/j.habitatint.2013.01.004
- Wheaton, W.C. (1993) Land capitalization, Tiebout Mobility, and the Role of Zoning Regulations. *Journal of Urban Economics*, 34, 102-117.
- Wicksteed (1894) *An Essay on the Co-ordination of the Laws of Distribution*
- Wijburg, G., Aalbers, M.B., Heeg, S. (2018) *The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation*. doi:

-
- Wijburg, G. (2021) Die De-Finanzierung des Wohnungsbaus: eine Forschungsagenda. *Studien zum Wohnungswesen*. Bd. 36, S. 1276-1293
- Wolf, C. (2009). Spielt Eigentum eine Rolle? Leistung und Effizienz von staatlichem und privatem Erdöl (1987-2006). *Energy Policy*. 37(7), 2642-2652. doi: 10.1016/j.enpol.2009.02.041
- Woo, J. (2020) Inequality, redistribution, and growth: new evidence on the trade-off between equality and efficiency. *Empirical Economics* 58, 2667-2707. doi: 10.1007/s00181-019-01815-0
- Xu, Y., Huang, X., Bao, H.X.H., Ju, X., Zhong, T., Chen, Z., Zhou, Y. (2018) Rural land rights reform and agro-environmental sustainability: Empirical evidence from China. *Land Use Policy*, 74, 73-87. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.07.038.