

Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage

Eberstadt, Rudolf

Jena, 1910

§ 11. 1. Die Bewertung der Baustelle.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-81088](https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:hbz:466:1-81088)

braucher dauernd jahrein jahraus zu verzinsen hat; bei dem Boden dagegen ist die hypothekarische Belastung die ausschließliche Form, in der spekulative Gewinne realisiert und festgehalten werden. — Im Getreidehandel ist es schwierig, die möglicherweise verfügbaren Mengen zu berechnen, und der Markt kann immer nur für kurze Zeit und für bestimmte Bewegungen beherrscht werden. Beim Boden liegt der vorhandene Bestand offen da, und die Beherrschung des Marktes bildet die erste Stütze der Spekulation.

Ein Hauptgegensatz besteht jedoch darin, daß die Spekulationen in beweglichen Gütern (Getreidespekulation, Effektenspekulation) sich nach beiden Richtungen, d. h. nach oben und unten vollziehen und daß sich hier zwei gleichwertige Parteien gegenüberstehen, von denen jede ihr der anderen diametral entgegengesetztes Interesse vertritt und durchzusetzen sucht. Im Boden dagegen kann niemand à la baisse spekulieren; die Spekulation vollzieht sich hier ganz einseitig, in der Richtung nach oben, und hat ausschließlich die Tendenz, eine Preissteigerung herbeizuführen. Gleichviel in wessen Hand der Boden sich befindet, die spekulative Wertbewegung tendiert immer nach oben. Schon hierdurch nimmt die Bodenspekulation als einseitige Spekulation eine Sonderstellung gegenüber allen anderen Spekulationsformen ein.

Es ist deshalb nicht zulässig, Argumente, die der Getreidespekulation entnommen sind, auf die Bodenspekulation anzuwenden. Der Ausdruck „Bodenspekulation“ ist gewiß weder charakteristisch noch erschöpfend für die durch ihn bezeichnete Tätigkeit; dies wird gerade von den Gegnern der Bodenspekulation betont; gleichwohl muß er, in Ermangelung einer anderen Bezeichnung für diese Geschäftsform, gebraucht werden. Wir müssen nur daran festhalten, daß für die Spekulation in Bodenwerten andere Bedingungen und Einrichtungen bestehen als für die Spekulation in beweglichen Gütern. Ferner darf die Bodenspekulation nicht als ein nebelhafter, alle möglichen Vorgänge deckender Begriff, sondern nur als ein bestimmtes regelmäßiges Geschäft betrachtet werden, dessen volkswirtschaftliche Leistungen im einzelnen festzustellen sind.

Erster Abschnitt.

Der unbebaute Boden.

1. Die Bewertung der Baustelle.

§ 11. Die Ausdehnung der Stadt und des Häuserbaues bewirkt eine besondere und zwar die intensivste Wertsteigerung des Bodens;

es ist die Umwandlung von Ackerland in Bauland. Aus dem landwirtschaftlich benutzten Boden wird die sehr viel höher bewertete Baustelle. Es ist dies bei dem Anwachsen der Städte ein natürlicher und erwünschter Vorgang; wir haben auch kein Mittel, ihn zu hindern. Die ganze verwaltungstechnische und volkswirtschaftliche Kunst konzentriert sich vielmehr darauf, Vorkehrungen zu treffen, daß dieser Vorgang sich in zweckentsprechender und dem Gemeinwohl förderlicher Weise vollzieht.

Allerdings ist während des Städtebaues des 18. Jahrhunderts der Fall eingetreten, daß landwirtschaftlich genutzter Boden einen höheren Wert hatte als der zu Baustellen bestimmte. S. oben S. 52.

Jede Wertsteigerung des Bodens kann nun zum Gegenstand einer Spekulation gemacht werden. Das Objekt dieser Spekulation will ich als *Spannung* bezeichnen. Unter Spannung ist zu verstehen der Abstand zwischen dem gegenwärtig vorhandenen Preis und dem bei weiterer Entwicklung zu erwartenden Preis. Je größer diese Spannung ist, um so größer der Gewinn und das Aktionsfeld der Spekulation. Die Spekulation hat also immer nur das Interesse, die Spannung (den Abstand) zu vergrößern.

Sobald nun die städtische Bebauung auf oder gegen das umliegende Ackerland vorrückt, entsteht eine neue Kategorie der Grundrente, die man als „Hausplatzrente“ bezeichnet; sie ist eine gesteigerte, höhere Grundrente, die der Boden dann abwirft, wenn er als Bauplatz verwendet wird, also zu einem weit höheren Preise, als sich bei der landwirtschaftlichen Benutzung ergibt. Die Bebauung mit einem Wohngebäude, d. h. mit einem Familienhause, hat nun den Erfolg, daß eine solche Hausplatzrente sich bildet. Zahlenmäßig ausgedrückt heißt dies, daß ehemaliges Ackerland im Werte von etwa 1 M. für den Quadratmeter allmählich auf das Zehnfache, also etwa 10 M. für den Quadratmeter steigt. Die Spannung ist also hier wie 1:10. Die Steigerung wird sich regelmäßig nicht an einem Tage vollziehen. Die Spekulation, die auf diesen Gewinn abzielt, wird selten in der Lage sein, zu dem Grundpreis von 1 zu erwerben: der Bauer oder Vorbesitzer wird vielleicht zu 5 verkaufen, so daß der Spekulation noch eine Spannung von 5 verbleibt.

Den Wert des Landes zum Häuserbau haben wir gleich 10 gesetzt. Aber nicht an jeder Stelle hat der Häuserbau den gleichen Wert; dieser Wert differenziert sich vielmehr je nach der Lage des Grundstücks, die in einer Stadt unendlich verschieden ist. Denken wir uns für den Zweck unserer Erörterung den Boden einer Stadt in fünf Kategorien eingeteilt gleich fünf Streifen oder Zonen: 1. beste Geschäftslage, 2. gute Geschäftslage, 3. beste Wohnlage, 4. mittlere Wohn-

lage, 5. äußerste Wohnlage. In jedem dieser Streifen differenziert sich nun der Preis. Den Wert des Hausbaues als solchen haben wir gleich 10 gesetzt. Setzen wir nun den Wert des Vorzugs in der Lage eines jeden Streifens wiederum gleich 10, so ergibt sich folgendes Schema:

	Wert der Hausplatzrente	Wert des Vorzugs der Lage
I. (innerste Zone ¹⁾	10	40
II. "	10	30
III. "	10	20
IV. "	10	10
V. (äußerste)	10	—

In dem Wert der Baustelle sind also zwei Faktoren zu unterscheiden, der Wert zum Hausbau schlechthin und der Wert der Stadtlage. Beide Wertelemente sind bei der städtischen Grundrente scharf auseinander zu halten. Die Differenzierung des Wertes der Stadtlage entwickelt sich allmählich mit dem Fortschreiten der Bebauung, und zwar vollzieht sich der Vorgang, wenn wir ein konzentrisches Schema zugrunde legen, in folgender Weise.

Zunächst wird die erste Zone bebaut, in der der Boden vorläufig nur den Wert der Hausplatzrente = 10 hat. Nach einer Weile ist der verfügbare Boden dieses Bezirks vollständig ausgebaut; es muß demnach der nächste Ring in Angriff genommen werden (Zone 2). Dieser Boden hat nun gleichfalls für den Häuserbau den festen Wert von 10; da er aber weniger günstig gelegen ist, so entsteht eine Differentialrente zugunsten der besser gelegenen Zone 1; der Wert dieser Zone 1 steigt um den Wert der günstigeren Lage und ist also jetzt $10 + 10 = 20$. Nach einiger Zeit reicht auch dieser Raum nicht aus; die nächste Zone 3 wird in die Bebauung hineingezogen und ergibt den Wert des Hausbaues = 10. Sofort entsteht nun eine Differentialrente zugunsten der älteren Zone 2, die jetzt auf $10 + 10 = 20$ steigt, während die günstigste Zone 1 sich auf $10 + 20 = 30$ erhöht. Werden dann noch weiter entfernt gelegene Bezirke, Zone 4 und 5, in Angriff genommen, so steigen die günstiger gelegenen Zonen jeweils um den Betrag der Differentialgrundrente. Die Werterhöhung der besseren Lage entsteht also dadurch, daß allmählich immer entferntere oder ungünstigere Lagen besiedelt werden, wodurch die Grundrente der besseren Lagen ganz automatisch in die Höhe getrieben wird.

Wir haben bis hierher gegenüber dem Ackerland eine doppelte Wertsteigerung festgestellt; zuerst vom Ackerland zum Bauland, dann innerhalb des Baulandes staffelweise den unterschiedlichen Wert der Lage. Auch diese zweite Wertsteigerung tritt nicht an einem Tage ein; sie entsteht sogar meist sehr langsam.

1) Wollen wir für unser Schema ein bestimmtes Beispiel wählen, so könnten wir die Zonen etwa für Berlin benennen: 1. Friedrichstraße, 2. Potsdamerstraße, 3. Kurfürstenstraße, 4. Schöneberg, 5. Steglitz und äußerste Vororte.

Eine ganz andere Wertsteigerung entsteht nun aber durch eine dritte Form, wenn nämlich dem Grundstück in künstlicher Weise der Wert eines besonderen Bausystems hinzugefügt wird, das System der gedrängten, vielstöckigen oder monopolistischen Bauweise. Der Preis des Bodens wird jetzt nicht mehr bestimmt durch den Wert des Häuserbaues und der Lage schlechthin, sondern durch den Wert der besonderen Bauweise. Diese besteht darin, daß jedes Grundstück gleichviel in welcher Lage es sich befindet, also gleichviel, ob im Zentrum, an der Peripherie und in den Vororten, gleichmäßig fünffach überbaut wird und daß eine Form der Bodenaufteilung entsteht, die lediglich Spekulationszwecken dient. Zu der natürlichen Hausplatzrente tritt nun ein künstlicher, sehr viel größerer Mehrwert, der lediglich in dem besonderen Bausystem liegt. Er wird hervorgebracht durch die kasernenmäßige Parzellierung und vertikal gedrängte Bauweise mit ihrem Zubehör, und wir können die künstlich geschaffene Grundrente, im Gegensatz zur Hausplatzrente, als Kasernierungsrente bezeichnen¹⁾.

Dieser Mehrwert ist gänzlich unabhängig von der Lage des Grundstückes; er ist ein festes konstantes Preiselement, das dem natürlichen Wert des Bodens künstlich hinzugefügt wird. Setzen wir die feste Werttaxe die mit der echten Grundrente gar nichts zu tun hat — den Wert der Stockwerkshäufung — gleich 30, so ergibt sich jetzt in unserer Staffel folgende Preisentwicklung:

	Wert der Hausplatzrente	Wert des Vorzugs der Lage	Wert der Kasernierung	
I. Zone	10	+	40	+
II. "	10	+	30	+
III. "	10	+	20	+
IV. "	10	+	10	+
V. "	10	—	—	+
			30 ²⁾	=
				40

Die Rechnung auf die schematisch gedrängte Bauweise bewirkt demnach, daß ein Grundstück für den Häuserbau nicht mehr mit 10 M. für den Quadratmeter, sondern selbst in schlechter Lage mit 40—50 M., in besserer Lage mit 150 M. und noch sehr viel höher bezahlt werden muß. Die Spannung, auf die die Spekulation abzielt, ist jetzt nicht mehr wie 1 : 10, sondern wie 1 : 40 oder 60. Sie geht noch sehr viel höher, wo es gelingt, das Moment der Lage in die Spekulation einzubeziehen, was überall da möglich ist, wo ein rasches Anwachsen der Bevölkerung stattfindet und wo dem neuen Bauland durch gute Ver-

1) Städtische Bodenfragen S. 45.

2) Der Wert der Kasernierung wäre für die inneren Zonen eigentlich höher anzusetzen, da er mit jedem hinzugefügten Stockwerk steigt; doch handelt es sich hier zunächst nur um ein Schema für die begriffliche Trennung der Elemente der städtischen Grundrente.

bindungen oder durch die Verlegung größerer öffentlicher Anstalten und dergl. der Wert einer guten Lage verliehen wird.

Jetzt erst haben wir die künstliche Preistreiberei des Bodens, wie wir sie heute kennen und die in ihren Grundlagen mit natürlichen Faktoren gar nichts zu tun hat. Jetzt erst ist es auch möglich, die Preissteigerung des Bodens geschäftsmäßig zu betreiben, indem man weite Gelände- flächen aufkauft und sie Jahre und Jahrzehnte lang von der Bebauung aussperrt; denn der Gewinn aus der künstlichen Steigerung ist jetzt so groß, daß er die Einschiebung der Wertspukulation geradezu herausfordert. Nun entstehen auch alle die ergänzenden Einrichtungen für die Bodenspekulation im Realkredit und im Bauunternehmertum.

Bis in die neunziger Jahre bestand das Axiom: die hohen Boden- preise erzwingen die gedrängte Bebauung. Unter der Herrschaft dieser Anschauungen mußte jede Wohnungsreform als aussichtslos erscheinen und das bestehende System des Städte- baues galt als unabänderlich. Es gelang mir, den Nachweis zu führen, daß gerade das Umgekehrte der Fall ist; lediglich das Recht und der schematische Zwang, Mietskasernen in jeder Lage allgemein aufzuführen, treibt die Bodenpreise empor, indem der Vorteil der gedrängten Bauweise — also nicht etwa des Häuserbaues an sich — dem entsprechend gesteigerten Bodenpreis hinzugeschlagen wird. Die Bodenspekulation ist kein Mysterium, sie ist ebensowenig eine unabwendbare Fatalität; sie ist ein Geschäft, dessen Voraussetzungen wir genau be- stimmen und ebenso genau abändern können.

Ich möchte hier eindringlich vor der Anschauung warnen, als ob man die Bodenspekulation repressiv oder örtlich einschränken könne; weder das eine noch das andere läßt sich in befriedigender Weise er- reichen. Wenn die Spekulation ein bestimmtes Gebiet ergriffen hat, wenn sie die ihr notwendigen administrativen und kaufmännischen Ein- richtungen vollendet hat, dann ist es nicht möglich, ihr durch repressive Mittel entgegenzuwirken. Gewiß kann man für einzelne Bezirke bau- polizeiliche Beschränkungen vorschreiben. Indes solche Reserve lassen sich erfahrungsgemäß doch nur unter großen Schwierigkeiten halten. Es ist eben nicht möglich, durch polizeiliche Bestimmung vorzuschreiben, daß der Boden bis zu einem willkürlich gezogenen Strich 60 M. für den Quadratmeter wert sein soll und jenseits des Striches bloß noch 15 M. Sobald wir eine Schablone des Städtebaues haben, die ganz allgemein dem Boden einen künstlich gesteigerten Wert verleiht, unab- hängig von der Lage, dann ist es auch nicht möglich, inmitten dieser Gesamtfläche eine Grenze zu bestimmen, an der die Steigerung Halt machen soll.

Es ist weiter nicht richtig, zu glauben, daß man die Bodenteuerung örtlich fernhalten könne. Mehrfach ist mir von Vertretern der Mittelstädte gesagt worden: die Großstädte sind verloren, die müssen wir aufgeben; für die Wohnungsreform kommen eigentlich nur die Mittelstädte in Betracht. Hierbei wird angenommen, daß die Bodenpreise in den einzelnen Städten sich in einer örtlich unabhängigen Weise entwickeln könnten. Das ist nicht zutreffend. Die Entwicklung aller Preise, die in den Bereich der nationalen Wirtschaft hineingezogen werden, steht in einer gegenseitigen Verbindung und Wechselwirkung. Die Steigerung der Arbeitslöhne und der Lebensmittelpreise überträgt ihre Wirkung ebenso nach außen hin, wie die Steigerung der Wohnungsmieten und zuletzt der Bodenpreise. So wenig wir die Preistreiberei des Berliner Bodens von Schöneberg und Friedenau fernhalten können, so wenig kann man verhindern, daß sie allmählich die Mittelstädte ergreift. In der Preisbildung der Bodenwerte läßt sich ebensowenig ein beliebiger Strich ziehen, wie etwa mitten in einem Wasserlauf. Nur die Städte bleiben von der Bodenteuerung verschont, in denen die Bevölkerung stagniert; alle übrigen müssen in den Bereich der spekulativen Preisbildung hineingezogen werden.

2. Die Richtung der Bodenspekulation.

§ 12. Wir haben im vorstehenden gesehen, wie die schematische und gedrängte Bauweise dem Boden einen Mehrwert verleiht, der als Prämie der Bodenspekulation zufällt. Für die weitere Untersuchung ist nun die Richtung zu betrachten, in der die Bodenspekulation hauptsächlich vorgeht. Wir haben demnach die Frage zu stellen: wie ist die Marschroute der Bodenspekulation? Marschiert sie, wie die echte städtische Grundrente (die Hausplatzrente) von innen nach außen (s. Tabelle S. 75) oder ist nicht ihre Marschroute wie ihre ökonomische Wirkung der echten Grundrente entgegengesetzt und von außen nach innen gerichtet?

Wenn wir uns einer deutschen Großstadt von außen her nähern, so drängt sich uns zuerst eine besondere Erscheinung auf: zu äußerst, rings von freiem Felde umgeben, stehen mächtige Wohngebäude, die Massenmiethäuser oder Mietkasernen. An der Stelle, wo die städtische Hausplatzrente in die ländliche Ackerbaurente übergeht, finden wir nicht, wie wir erwarten sollten, den Flachbau, sondern hier herrscht die gedrängteste Bauweise. Folgen wir nun einer der breiten Vorortstraßen — meist sind es die ehemaligen Heerstraßen oder Torstraßen — in der Richtung nach der Stadt hinein. Hierbei fällt uns zunächst die Regellosigkeit der Bebauung auf. Zwischen den einzelnen riesigen Häusern klaffen breite Lücken unbebauter Baustellen. Auch das umliegende Land, selbst in geringem Abstand von unserer Straße, ist nur wenig bebaut und kaum durch Seitenstraßen aufgeschlossen.

Bei der Fortsetzung unseres Weges, in größerer Stadtnähe, wird die Erscheinung noch auffallender. Die Bebauung scheint sprungweise