



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

3. Die Bodenfrage (Bodenparzellierung und Bodenpolitik). Von
Universitätsprofessor Dr. Rudolf Eberstadt in Berlin

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

3.

Die Bodenfrage (Bodenparzellierung und Bodenpolitik)

Von Universitätsprofessor Dr. Rudolf Eberstadt in Berlin

I.

Die Bodenfrage, wie sie hier zu erörtern ist, betrifft das Problem der Beschaffung von städtischem Baugelände. Selten, in den Großstädten fast niemals, hat der für den Häuserbau benutzbare Boden die Gestalt oder die Abmessung einer Bauparzelle; eine Aufteilung und eine Herrichtung des Geländes ist vielmehr regelmäßig erforderlich. Schwierige Arbeiten und erhebliche Aufwendungen sind zu leisten, bevor das rohe Gelände zur baureifen Baustelle umgeformt ist.

Bodentechnisch betrachtet beginnt die städtische Baulandbeschaffung allgemein mit Großgrundbesitz. Unter diesem Ausdruck ist indes nicht der Großbesitz im Sinne der landwirtschaftlichen Betriebslehre zu verstehen, die eine Mindestgröße des Geländeumfangs, etwa 100 ha und darüber, verlangt. Großgrundbesitz im städtebaulichen Sinne ist vielmehr überall vorhanden, wo die zu nutzende Geländefläche nicht identisch ist mit der Hausparzelle, und demgemäß die Aufschließung, Teilung und Bearbeitung des Geländes vorausgehen muß.

Diese Beschaffung und Bereitstellung von Bauland kann durch öffentliche Verbände, wie Staat und Gemeinde, oder durch Träger der gewinnlosen Bautätigkeit, wie Arbeitgeber und Baugenossenschaften, vorgenommen werden; in weitaus überwiegendem Umfang erfolgt sie indes durch private Unternehmer. Von diesem privatgewerblichen Bodengeschäft haben wir an erster Stelle zu handeln.

Die privatgewerbliche Baulandbeschaffung obliegt in den mittel- und westeuropäischen Ländern Deutschland und Österreich, Belgien, Holland, England gleichmäßig der Spekulation. In dem Ergebnis der Bodenspekulation bestehen indes wesentliche, in der öffentlichen Erörterung bisher nur wenig besprochene Unterschiede hinsichtlich der Preisgestaltung des Bodens. Die Länder der intensivsten städtischen Konzentration und des ausgebildeten Kapitalismus sind nicht die Länder der hohen Baulandpreise. In England, dem Lande der stärksten und am raschesten vorgeschrittenen städtischen Zusammendrängung, kostet der Quadratmeter Baugelände für Klein- bzw. Arbeiterwohnungen in den großen Provinzstädten 5–6 Mark, in der Siebenmillionenstadt London 8–10 Mark in den Stadterweiterungsbezirken; in Belgien in dem Stadterweiterungsgebiet der Provinzstädte 4–5 Fres., in dem der größten Städte (Gent, Lüttich, Brüssel-Etterbeek) 10–15 Fres. für den qm bei Flachbau. In Berlin dagegen kostet der qm Wohngelände in entsprechender Stadtlage bei Mietskasernenbebauung 80–100 Mark, in Hamburg, München, Leipzig usw. 40–60 Mark. Das ist durchschnittlich das Achtfache bis Zehnfache der Baulandpreise anderer Länder.

Es sollte eigentlich ausgeschlossen sein, daß derartige monströse Unterschiede, in denen die wirtschaftsgemäßen Voraussetzungen geradezu auf den Kopf gestellt sind, in gutgläubiger Weise als das Ergebnis einer „wirtschaftlichen Entwicklung“ bezeichnet werden. Mit volkswirtschaftlichen Faktoren hat der große Gegensatz der städtischen Bodenpreisgestaltung nichts zu tun. Die Dinge liegen nicht so, daß der zaghafte Engländer sich mit 5–10 Mark für den qm Bauland begnügt, und der anspruchslöse Belgier bei 3½–8 Mark für den qm

stehen bleiben muß, während der wirtschaftlich begünstigte Berliner 60–100 Mark zu erzielen vermag. Der Unterschied beruht vielmehr in seinem Ursprung auf der Verschiedenheit der Systeme des Städtebaus. Die erste Grundlage — allerdings nur diese — für die Gestaltung des Baustellenpreises wird durch die Maßnahmen und Einrichtungen der städtischen Bodenpolitik hergestellt.

In den Flachbauländern werden Verkehrsstraßen und Wohnstraßen verschieden behandelt. Für den Kleinwohnungsbau werden dem Kleinhaus angepasste, einfache Wohnstraßen angelegt, in denen bei dem Ausschluß jedes Durchgangsverkehrs eine leichte und zweckdienliche Straßenbefestigung verwendet wird. Die Kosten der Bodenerschließung sind demgemäß niedrig. In den Kleinwohnungsbezirken des Auslandes belaufen sich die Kosten der Straßenanlage einschließlich der Kanalisation auf etwa 75 Pfennige für den qm Baustelle (Provinzstädte England), bis 1 Mark (London). Das Baukapital ist, da die Finanzierung der Baustelle hier keinerlei Schwierigkeiten macht, leicht erhältlich. Der Zeitpunkt der Baureise ist unter diesen Voraussetzungen rasch erzielt; der Bodenhändler hat keinen Anlaß, den Zinsverlust auf ein hochwertiges Gelände und kostspielige Aufwendungen jahrelang auflaufen zu lassen und auf den Bodenpreis aufzuschlagen. Für die Bodenerschließung ergeben sich als Vorteile: geringe Kosten und Aufwendungen, rascher Umsatz, günstige Kapitalisierung und leichte Veräußerlichkeit. Obwohl der Bodenpreis niedrig bleibt, erzielt der Bodenspekulant gleichwohl hohen Nutzen und das private Parzellierungsgeschäft gedeiht vortrefflich.

Ganz anders gestaltet sich die Bodenerschließung unter dem System des „imponierenden“ Städtebaus, wie es oben S. 7 erörtert wurde, und bei dem, ohne Unterscheidung von Wohn- und Verkehrsstraße, durchweg das Schema der kostspieligen Straßenanlage zur Anwendung gelangt; vgl. die Abb. 1 oben (S. 70). Die schablonenmäßig breiten Straßen — 25–30 m für Wohnstraßen — sind anbaufertig seitens des Bodenhändlers herzustellen, der hierfür hohe Aufwendungen in bar zu leisten hat, nämlich für die kostenfreie Abtretung des Straßenlandes, für die teure Pflasterung, die Kanalisation, Beleuchtungsanlage; mitunter werden ihm noch weitergehende Verpflichtungen auferlegt. Von fachmännischer Seite werden für Berlin die Kosten der ersten Aufschließung von Baugelände (sic) auf 25 Mark für den qm angegeben; im allgemeinen belastet das der Stockwerkhäufung angepasste System die Bodenaufteilung in den Großstädten mit 10–16 Mark an ersten Unkosten für den qm Baugelände; vgl. hiermit die obigen Verkaufspreise für fertiges Bauland in den Flachbauländern.

Auch in Deutschland betragen die Aufschließungskosten bei Anwendung von Kleinstraßen, wie in den obigen Auslandsbeispielen, 75 Pfennig bis 1 Mark auf 1 qm Bauland; sie stellen sich in Gartensiedelungen noch erheblich niedriger. — Die untere Hälfte der Abb. 1 (S. 70) zeigt eine Bremer Aufteilung für Kleinhausbebauung.

Man sollte annehmen, daß die Bodenhändler in Deutschland sich mit Händen und Füßen gegen dieses schädliche System der Bodenpolitik sträuben und die billigen Aufteilungsformen fordern müßten. Dies ist indes keineswegs der Fall. Die bodentechnische Verfeuerung des Baugeländes ist vielmehr der deutschen Bodenspekulation hochwillkommen und unentbehrlich. Durch den kostspieligen Straßenbau und die anschließende Baublockeinteilung ist nämlich der Flachbau und der Kleinhausbau unmöglich gemacht; Stockwerkhäufung und Mietskasernen werden notwendig. Der Boden gleitet nunmehr unaufhaltsam unter die Herrschaft der Spekulation, und sein Preis kann um ein Vielfaches gesteigert werden.

Über die Wirkung der Auftreibung der Bodenpreise ist neuerdings amtliches Material beschafft worden, indem die Gemeinden von Groß-Berlin zur Information des Herrn Handelsministers ersucht wurden um Angabe der Baustellenpreise, die von privaten Bauunternehmern in den Jahren 1912, 1913 und 1914 bei der Errichtung von Kleinwohnungen,

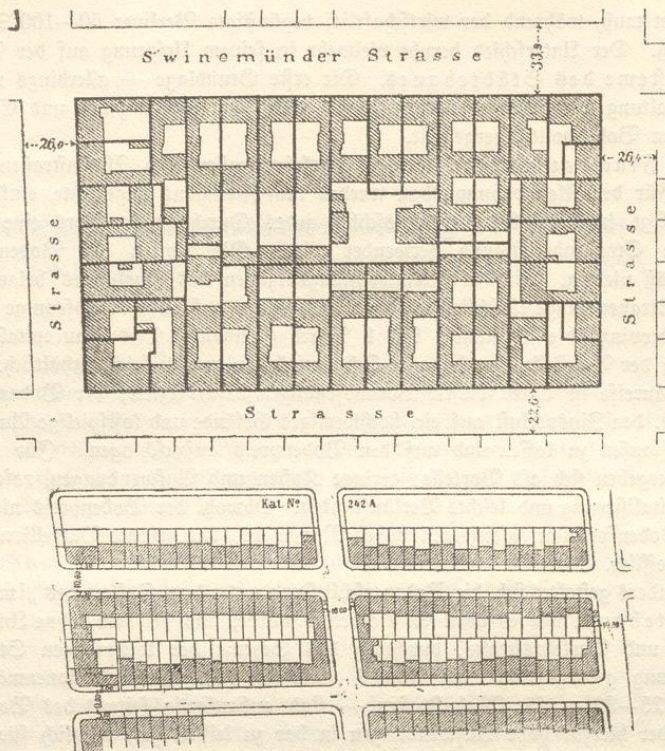


Abbildung 1

d. i. Wohnungen bis zu zwei Stuben, Kammer und Küche enthaltend, gezahlt worden sind. Es ist der erste Fall, daß amtliche Zahlen für das ganze Baugebiet einer Großstadt gegeben werden. Zu bemerken ist, daß von den Kleinwohnungen in Groß-Berlin — Berlin und 29 Nachbargemeinden und Vororte — 93,11 % des Gesamtbestandes auf die Gemeinden Berlin, Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Neukölln, Lichtenberg und Treptow entfallen, die somit die eigentlichen Baubezirke für die Kleinwohnung bilden; alle übrigen Gemeinden, die insgesamt noch 6,89 % umfassen, kommen für den Kleinwohnungsbau nur in geringem Umfang in Betracht. In den vorgenannten Gemeinden beträgt der durchschnittliche Baustellenpreis für den Kleinwohnungsbau der Bauklasse I 92,6 Mark für den qm.

Zu der zweiten Gruppe der Gemeinden zählen Steglitz, Lichterfelde, Tegel, Pantow, Weißensee, Mariendorf, die noch rund 4 % des Kleinwohnungsbestandes umfassen und in der Bauklasse I bei $3\frac{1}{2}$ bis 4 Geschossen einen Durchschnittspreis von 42,5 Mark aufweisen. Bodenpreise unter 20 Mark finden sich in einigen nördlichen Vororten (Friedrichsfelde, Hermsdorf, Wittenau usw.), die wenig über 1 % des Groß-Berliner Wohnungsbestandes enthalten und für den Kleinwohnungsbau zurzeit überhaupt nicht in Betracht kommen. Der Baustellenpreis ist hier nur ein nominell niedriger, da es sich zumeist um Gelände der — im Gegensatz zu dem Gebiet der Mietskasernen — stark beschränkten Bauklassen handelt, bei denen die Bebaubarkeit bis auf 30 % der Bodenfläche und zwei Geschosse Bauhöhe heruntergeht. Bei Vergleich mit England und Belgien, die für den Flachbau regelmäßig eine Ausnutzung von 75 % bis 66 $\frac{2}{3}$ % zulassen, ist der Berliner Bodenpreis der stark beschränkten Bauklassen zu verdoppeln, gegenüber der Mietskasernenbebauung zu vervierfachen. Die Lage der Baustellen ist zudem eine minder gute, ferner ist der Anschluß an Kanalisation nicht allgemein vorhanden oder vor dem Verlauf der Baustellen nicht allgemein ausgeführt und Realkredit für Bauunternehmer nicht erhältlich, sodaß der Mangel jeder Bautätigkeit auf dem Gelände dieser ausgesonderten Bezirke sich unschwer

erklärt. — Von der Aufnahme ausgeschlossen blieben, den obigen Vorschriften gemäß, alle Grundstücke, auf denen keine Kleinwohnungen bis zu vier Räumen errichtet wurden. Die ermittelten Bodenpreise sind deshalb nur als untere Wertgrenze zu betrachten und gestatten keinen Rückschluß auf den allgemeinen Stand der Bodenwerte oder auf die Preise der lediglich Mittelwohnungen und herrschaftliche Wohnungen enthaltenden Grundstücke, die vielmehr wesentlich höher stehen. Ferner ist zu bemerken, daß die Erhebung im Mai 1914 unter der Herrschaft der ungünstigsten Konjunktur im Grundstücksgeschäft stattfand, und in einem Zeitpunkt, der durch den Rückgang der Bautätigkeit und die Notlage im Realcredit gekennzeichnet ist.

Gegenüber den obigen Preisverhältnissen sei darauf hingewiesen, daß in dem Londoner Vorort Hampstead, der bekannt ist durch seine landschaftlich bevorzugte Lage und seine ausgedehnten öffentlichen Parks, mit einer Fahrtdauer von 25 Minuten zu dem Mittelpunkt der Londoner City, die Baustellen (1914) mit Kanalisation und fertiger Straße zu 10 Mark, in bevorzugten Lagen zu 15 Mark für den qm (2000 bzw. 3000 £ per Acre) verkauft werden. Mit Bezug auf Lage und Schnellverbindung nach der Stadtmitte (in Berlin Dönhofsplatz) dürfte diesem Bezirk etwa der Stadtteil am Kaiserdamm und Reichstanzlerplatz zu vergleichen sein. Die Bodenpreise betragen hier 120–140 Mark für den qm, also etwa das Zehnfache des Flachbaupreises, obwohl auch das Wohnhaus des englischen Flachbaues mehrgeschosfig, mindestens mit 2 Geschossen gebaut wird.

Der Charakter der Baustelle wird unter dem Parzellierungssystem der Stockwerkhäufung, der Mietskasernen und der an sie anschließenden Preistreibung vollständig verändert. Die Einzelhausbaustelle ist für den Kleinwohnungsbau ausgeschlossen; es ergibt sich vielmehr ein Kollektivgrundstück für ein Vielwohnungshaus. Der Bauunternehmer hat vor dem Baubeginn eine Summe von 25–60 000 Mark, häufig erheblich mehr, für eine solche Baustelle aufzubringen, ein Betrag, den weder der Bauunternehmer noch der spätere Hauskäufer aus eigenen Mitteln leisten kann. Die Verpflichtung muß immer mitgeschleift und stets in erster Reihe befriedigt werden.

Von den Vertretern des herrschenden Systems wird demgegenüber behauptet, nur das prozentuale Verhältnis der Baustelle zu dem gesamten Hauswert sei zu berücksichtigen und nicht der absolute Betrag. Man sagt, es komme doch auf dasselbe heraus, ob eine Mietskasernenbaustelle für 40 Wohnungen 40 000 Mark oder 40 Einzelhausbaustellen je 1000 Mark kosten, da unter beiden Systemen der Bodenpreis 25 % der Baukosten ausmache. Die Behauptung ist nicht nur sachlich unzutreffend; sie trägt zudem noch die beste Widerlegung in sich. Mit Leichtigkeit werden sich stets 40 Unternehmer oder Käufer finden, die je 1000 Mark (meist wird es noch weniger sein) für eine Einzelhausbaustelle aufbringen. Dagegen ist es praktisch nicht möglich, daß der gewerbsmäßige Bauunternehmer oder Käufer bei dem Großgrundstück 40 000 Mark und mehr lediglich für die Baustelle aufbringt.

Die Wirkungen des Parzellierungssystems treten naturgemäß bei dem fertigen Hausgrundstück in gesteigertem Maße hervor. Bei Anwendung der Hausform des Vielwohnungshauses entstehen eigenartige Objekte, nämlich Wohnhäuser mit 30–60 Wohnungen im Werte von 150 000–300 000 Mark; Bauten, die niemals ein realer Käufer oder Eigenbesitzer erwerben kann, und die notwendigerweise im Kreditwege an nominelle Käufer abgeschoben werden müssen. Durch dieses Bausystem wird die unmittelbare Beteiligung des Kapitals und die Anlage eigenen Vermögens der Gesamtbevölkerung ausgeschlossen. Die ganze Wertbildung des städtischen Bodens wird auf Kredit aufgebaut, und die Wohnungsproduktion ist auf die Beteiligung und die Möglichkeit der Mitwirkung bestimmter Geschäftsbetriebe angewiesen.

Auf diese Voraussetzungen muß das spekulative Baustellengeschäft durchaus Rücksicht nehmen. Bebaut wird deshalb nicht das zunächst verfügbare oder angebotsfähige Land, sondern dasjenige Gelände, an dessen Bebauung Spekulant und Kapitalist ein Interesse haben, um hierdurch ihre Spekulationsgewinne zu realisieren. Wir hatten zuvor (bei der Statistik der Groß-Berliner Baustellenpreise) darauf hinzuweisen, wie sich die Bebauung mit Kleinwohnungen auf ein bestimmtes Gebiet der Großstadt oder Gesamtstadt zusammen-drängt, während weite Geländeflächen — meist die Bezirke mit beschränkter Ausnutzung — gemieden werden. Die häufig vorgebrachte Erklärung: „der Arbeiter haftet an der Großstadt und zieht den Aufenthalt in den Großstädten der Wohnung in den Außenbezirken

vor" ist irrtümlich. Es wirken hier vielmehr verschiedene Umstände zusammen (der Bodenpreis ist bei der beschränkten Ausnutzung nur ein fiktiv niedriger, ferner unverhältnismäßige Höhe der Straßenbaukosten u. a. m.). Eine Hauptursache für das Versagen der spekulativen Bautätigkeit in den stillliegenden Bezirken besteht endlich in der mangelnden Zufuhr von Realkredit. Das Kapital meidet die Gebiete mit beschränkter Ausnutzung, weil es bei der Mietkasernenbebauung größere Vorteile und mehr als ausgiebige Verwendung findet.

Vgl. hierzu Eberstadt, Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Reform des Realkredits, Jena 1916.

Der Geschäftsbetrieb der unter dem Kasernierungssystem tätigen, sogenannten Bodenspekulation verfolgt ein doppeltes Ziel: 1. die Vorwegnahme der Gewinne, die aus der Wertbewegung des Bodens und der Bebauung gezogen werden können; 2. die Verwendung kapitalschwacher Gegenkontrahenten, die zur Übernahme der hochgetriebenen Grundstücksobjekte bereit sind. Als ein wichtiges Glied des Parzellierungsgeschäfts erscheint unter diesen Verhältnissen der an die Bodenspekulation angeschlossene Baustellenhandel. Der Baustellenhändler, der mit einem hierzu geeigneten Stamm von Bauunternehmern arbeitet, erzielt eine Verteuerung des Bodens, die in den grundbuchlich festgestellten Fällen aus norddeutschen und süddeutschen Großstädten $33\frac{1}{3}$ —50 % des — bereits hochgetriebenen — Bodenpreises beträgt. Preiserhöhungen um 20—25 Mark für den qm sind im Baustellenhandel als ein üblicher Satz zu bezeichnen.

Der Baustellenhändler beschafft die erforderliche zweite Hypothek unter der Bedingung, daß der Bauunternehmer — der mit dem ersten Bau noch lange nicht fertig ist — ihm eine neue Baustelle mit Bauverpflichtung abkauft und auf das Darlehen in Zahlung nimmt. Eine der volkswirtschaftlich bedenklichen Folgen bei dieser Lage der Bauunternehmer ist, daß als Käufer der Baustellen Leute auftreten, die eigentlich nicht kaufen können und gar nicht in der Lage sind, die Preise anzusehen. Vgl. über diese Geschäfte Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, S. 137 f.

Die von der Bodenspekulation betriebene Vorwegnahme der Gewinne in unserer städtischen Bodenentwicklung hat zur Folge, daß der produktiven Unternehmung der Anreiz zu ihrer Betätigung entzogen wird. Die selbständige und die regelmäßige Produktion ist in dem spekulativen Wohnungsbau der Großstädte allgemein ausgeschaltet; ihr wird durch die Aneignung der Wertgewinne seitens der Bodenspekulation die Grundlage genommen, auch wird aus naheliegenden Ursachen der abhängige Unternehmer von dem Bodenspekulanten gesucht und bevorzugt. Eine zureichende Marktversorgung ist im städtischen Bodengeschäft unter diesen Bedingungen nicht möglich. Die städtische Bodenentwicklung zeigt den jetzt zur Genüge bekannten Rhythmus: Bodenspekulation, Überspekulation, Versagen der vorgeschobenen kreditunwürdigen Unternehmer und Händler, Zusammenbruch der kapitalschwachen Existenzen und Eintritt der üblichen Grundstückskrise.

II.

Für die privatgewerbliche (spekulative) Baulandbeschaffung kommt der Geschäftsform der Bodengesellschaften (Terraingefellschaften) eine große Bedeutung zu. Der Geschäftsbetrieb der spekulativen Bodengesellschaften ist in der Öffentlichkeit vielfach stark angegriffen und von der Gegenseite ebenso entschieden verteidigt worden. Angriff wie Verteidigung, wo sie sich nur auf die Frage der erzielten Geschäftsgewinne beziehen, berühren schwerlich den Kern der Sache. Ob eine Bodengesellschaft in Deutschland mit hohen oder mit mäßigen Gewinnen oder gar mit Verlust arbeitet, hängt in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle nur von dem Einstandspreis ab, zu dem sie das von ihr bearbeitete Gelände übernommen hat. Wird das Gelände seitens der Gründer zu dem ersten niedrigen Ankauftspreis oder mit geringem Preisaufschlag eingebracht, so wird die Gesellschaft regelmäßig einen guten Nutzen ausweisen; der Gewinn wird prozentual um so größer erscheinen, wenn die Gesellschaft mit einem kleinen Gesellschaftskapital und mit großen fremden Kredit-

mitteln arbeitet. Anders liegen die Voraussetzungen, wenn die Bodengesellschaft nur als eine Übernahmegesellschaft begründet wurde, der das eingebrachte Gelände zu einem aufgetriebenen Preis übergeben wurde, mit dem Zweck, die Aktien unter das Publikum zu bringen und auf diese Weise die vorweggenommenen Gewinne zu realisieren. Daß eine derartige Gesellschaft, deren es unter den städtischen Bodengesellschaften in Deutschland eine große Zahl gibt, oftmals nur einen geringen Nutzen abwirft oder auch gänzlich dividendenlos bleibt, ist selbstverständlich; es erscheint nicht angängig, auf derartige Vorgänge die Behauptung zu gründen, daß der Betrieb der Bodenspekulanten oder auch nur der Terraingesellschaften häufig keinen Gewinn übrig lasse.

Die amtliche Zulassungsstelle der Berliner Börse hat in der letzten Zeit wiederholt die Einführung an der Börse für die Aktien von Bodengesellschaften verweigert, bei deren Gründung das eingebrachte Gelände mit übermäßigen Zwischengewinnen seitens der Gründer angelegt worden war. Die Richtigkeit des Vorgehens der Zulassungsstelle wurde durch die weitere Entwicklung solcher Gesellschaften vollauf bestätigt.

Die Geschäftsform der spekulativen Bodengesellschaft allgemein und grundsätzlich zu verwerfen, erscheint indes in keiner Weise gerechtfertigt. Eine Bodengesellschaft, die sich der eingangs gekennzeichneten notwendigen Aufgabe der Parzellierung widmet und hierbei ein dem Wohnungsbau angemessenes System der Bodeneinteilung befolgt, wird im allgemeinen nur ersprießlich wirken; ihr Gewinn, der aus der Umwandlung von Ackerland in wirtschaftsgemäß eingeteilte Baustellen entspringt, ist nach keiner Richtung anfechtbar. Parzellierungsgesellschaften mit Erwerbszwecken, die Gelände für das Eigenhaus oder Kleinhäuser aufteilen, sind in Deutschland an verschiedenen Orten errichtet worden. Daß in Belgien und England die spekulativen Bodengesellschaften die Kleinhäuseraufteilung in größtem Umfang und mit bestem Erfolg betreiben, wurde in früheren Erörterungen bemerkt. Eine allgemeine Anwendung findet die Form der Bodengesellschaft namentlich in Holland.

Die holländischen Gesellschaften sind regelmäßig kleinkapitalistische Unternehmungen mittleren, kleinen und kleinsten Umfangs. Eine Bodengesellschaft wird zumeist nicht für einen dauernden Bestand begründet; die Regel bildet vielmehr, daß eine kleine Anzahl von Kapitalisten sich zusammenschließt, um ein Gelände aufzuteilen und zu verwerfen. Für die Durchführung dieses Geschäfts wählt man gern die leicht zugängliche Form der Aktiengesellschaft, die oft nur eine ganz geringe Zahl von Anteilseignern umfaßt und zumeist jedes Apparats für einen dauernden Betrieb entbehrt. Über die Ursachen der in rein städtebaulicher Hinsicht wenig günstigen Wirkungen der Betätigung der Bodengesellschaften s. Eberstadt, Städtebau in Holland, S. 347 f.

III.

Gegenüber den Mißständen im privatgewerblichen Bodengeschäft in Deutschland wird vielfach die Baulandbeschaffung durch die öffentlichen Verbände, insbesondere durch die Gemeinden empfohlen. Eine große Anzahl von Gemeinden hat sich bereits im Erwerb und in der Verwertung von öffentlichem Gelände betätigt. In Preußen wurde namentlich seit dem Ministerialerlaß von 1901 auf die Erhaltung und Vermehrung des gemeindlichen Grundbesitzes hingewirkt und der Erfolg erzielt, daß zahlreiche Gemeinden in den verschiedenen Landesteilen zu ihrem altüberlieferten Grundbesitz neue Bodenflächen in dem Stadterweiterungsgebiet erworben haben. Die Städte in Rheinland und Westfalen, wie Essen, Neuß, München-Gladbach, Bergisch-Gladbach und zahlreiche kleinere Gemeinden der Provinz, ferner Stettin, Königsberg — eine irgendwie vollständige Aufzählung ist unmöglich — verfügen über Gelände Flächen für den Kleinwohnungsbau. In Bayern, Württemberg, Baden (hier insbesondere im Stadterweiterungsgebiet von Mannheim), im Großherzogtum Hessen (Mainz, Darmstadt, Offenbach u. s. w.) besitzen einzelne Gemeinden Bauland in ansehnlichem Umfang.

Während noch in den siebziger Jahren des abgelaufenen Jahrhunderts die Veräußerung des öffentlichen Grundbesitzes in den Städten — mitunter war es eine Verschleuderung —

für ein Gebot wirtschaftlicher Weisheit galt, wird heute die in den älteren Zeiten stets hochgeschätzte Bedeutung des Geländebesitzes der öffentlichen Verbände wieder anerkannt. Indes ist hier ein wesentlicher Vorbehalt einzuschalten. Hinsichtlich der Betätigung der Gemeinden ist in erster Reihe auf das Beispiel der Stadtgemeinde Ulm zu verweisen, die unter der Leitung des Oberbürgermeisters v. Wagner ihre allbekannten Kleinwohnungs-siedelungen auf gemeindlichem Gelände errichtet hat. Die Ulmer Anlagen sind in der Tat vorbildlich; das Hauptverdienst der gemeindlichen Unternehmungen liegt indes in den Einrichtungen der Bodenpolitik, die hier geschaffen wurden, und die die Gebiete des Bebauungsplans, der Bodenaufteilung und der Bauordnung, wie des Häuserbaues und des Realkredits umfassen*. Nicht die Innehabung öffentlichen Geländes, sondern die muster-gültigen bodenpolitischen Maßnahmen begründen den hier erzielten Erfolg. Wenn Ulm das öffentliche Gelände der Verwertung durch Mietskasernen und Baustellenhandel über-antwortet hätte, so wäre sein Vorgehen wohnungspolitisch von geringer Bedeutung. Wenn man — um eine der rheinischen Städte zu nennen — in Neuß in den Bebauungsplänen und Hausformen das Beispiel benachbarter Städte befolgt hätte, so wäre mit der Bau-landbeschaffung durch die Gemeinde nicht allzuviel erreicht.

In einer ganzen Reihe von Gemeinden liegen hinsichtlich des Erwerbs und der Verwertung öffentlichen Grundbesitzes Erfahrungen vor, die nicht allzu ermutigend lauten. Öffentlicher Grundbesitz ist in den letzten Jahrzehnten in Deutschland vielfach zur Bebauung gelangt. Durch die Festungsauflassungen in Köln und in Posen wurden mehrfach große Geländeflächen verfügbar; für das Kleinwohnungs-wesen und die Siedelungs-weise wurden hierbei schwerlich wohnungstechnische Fortschritte erzielt. In Posen zeigt die jüngste Statistik sogar, daß die ungünstigste Entwicklung in der Überfüllung der Klein-wohnungen sich in den Neubaubezirken vollzieht. Die Verwertung fiskalischen Geländes in Magdeburg und Königsberg hat für die Kleinwohnung kaum wesentliche Vorteile gebracht, und der Erfolg der baulichen Erschließung des Tempelhofer Feldes in Berlin ist wohl der Allgemeinheit noch gegenwärtig. Auch in einer Anzahl von Ge-meinden wird die Verwertung öffentlichen Grundbesitzes nach sogenannten kommunal-fis-kalischen Gesichtspunkten vorgenommen, die, wie gesagt werden muß, sogar dem lediglich finanzpolitischen Interesse der Gemeinde in keiner Weise entsprechen. Wo die allgemeine Bodenpolitik in den Städten eine schlechte ist, sind wir durch den öffentlichen Besitz nur wenig gebessert. Fiskus und Gemeinde können und wollen sich in solchem Fall nicht aus-schließen von der allgemeinen Preisbildung, sondern bleiben in den Forderungen für ihre Bodenwerte kaum hinter dem Privatbesitz zurück.

Zweifellos soll die Gemeinde im Stadterweiterungsgebiet mit Grundbesitz beteiligt sein. Die Gemeinde hat zunächst für öffentliche Zwecke, Schulen, Kirchen, Verwaltungs-gebäude, Anstalten, Plätze und Parks einen bedeutenden Bedarf an Gelände, den sie im Stadterweiterungsgebiet rechtzeitig und mit Voraussicht decken sollte. Die vielfach wahr-nehmbare Übung, daß man der Bodenspekulation die Abtretung der benötigten Bodenflächen auferlegt — ein Danaergeschenk, durch das der Wohnungsbau weiter verteuert wird — erscheint wenig empfehlenswert. Ferner ist es für die Durchführung der Stadterweiterung in hohem Maße erwünscht, daß die Gemeinde an der Verfügung über das aufzuschließende Gelände beteiligt ist. Immerhin bietet die Tatsache des öffentlichen Geländebesitzes an sich kein Allheilmittel und keine Bürgschaft einer befriedigenden Gestaltung des Wohnungs-wesens. Entscheidend bleibt vielmehr das zur Anwendung gebrachte System der Boden-politik.

Für die Baulandbeschaffung wird zunächst durch die Maßnahmen der Boden-aufteilung und des Straßenbaus eine der Grundlagen hergestellt. Die Verkehrs-

* Vgl. unten: „Das Wiederkauftsrecht“. D. S.

straßen, namentlich die Zugstraßen, die dem städtischen Verkehr nach den Außenbezirken dienen, sind weit hinaus und in vorausschauender Weise fertigzustellen und nach Bedarf mit Verkehrsmitteln auszustatten. Der Ausbau der Zugstraßen gibt zugleich die Anregung für die Aufteilung und Bereitstellung von Baugelände im Bereich des von dem Verkehrszug erschlossenen Bezirks. An die Bodenaufteilung schließen sich die Vorkehrungen für den Häuserbau. Von wesentlicher Bedeutung ist ferner, den oben erörterten Erfahrungen gemäß, die Vorsorge für den Realkredit. Es ist zur Genüge festgestellt, daß unsere Kreditgeber ihre Tätigkeit lediglich auf ein bestimmtes Gebiet des Häuserbaues beschränken, und daß sie gerade da versagen, wo der Kleinwohnungsbau günstige Bedingungen findet. Andererseits ist der auf die produktive Bautätigkeit verwendete Realkredit der sicherste und zweifellos solider als die fragwürdigen Finanzgeschäfte, die sich heute an Hypothekenbeschaffung und Baustellenhandel anschließen. Die Errichtung von Realkreditanstalten, die einen dem Kleinwohnungsbau angepassten Kredit gewähren, ist ein notwendiger Bestandteil der Maßnahmen städtischer Bodenpolitik und ein Hauptmittel zur Förderung der Baulanderschließung. Auch hier wird sich die Gemeinde organisatorisch zu betätigen haben. Endlich aber bedürfen die Siedlungsunternehmungen, deren Tätigkeit in erfreulicher Zunahme ist, der Förderung durch die Gemeinden in der Beschaffung und in der Bereitstellung von Baugelände. Jede Maßnahme, die der Niedrighaltung der Bodenpreise dient, gehört zu den Aufgaben gemeindlicher und staatlicher Bodenpolitik. Die privatgewerbliche Unternehmung in der Geländebeschaffung auszuschließen oder abzu- drängen, erscheint indes nicht als ein wünschenswertes Ziel; vielmehr sollte das Bestreben der Bodenpolitik eher dahin gehen, die private Unternehmung wirtschaftlich leistungsfähig und den Aufgaben der Baulandbeschaffung für das Kleinwohnungswesen dienstbar zu machen.