



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

# Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage

**Eberstadt, Rudolf**

**Jena, 1910**

§ 10. Einleitung.

---

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

## Zweiter Teil.

### Die Preisbildung der städtischen Bodenwerte.

#### Einleitung.

§ 10. Wenn wir den neuzeitlichen Städtebau knapp kennzeichnen und seinen Gegensatz gegenüber der älteren Zeit hervorheben wollen, dürfen wir den Satz aufstellen: der neuere Städtebau ist in allen seinen Teilen ein Problem der Wertbildung geworden; eine Eigenheit, die die älteren Perioden nicht oder nicht in gleichem Maße gekannt haben.

In den voraufgehenden Perioden des Städtebaues war die städtische Baustelle teils völlig wertlos, teils gegen einen geringen Zins erhältlich. Bis in die jüngste Gegenwart hatte der Bodenpreis keinen bestimmenden Einfluß auf die Bauweise und die Hausformen. Ganz anders im neuzeitlichen Städtebau, der in allen seinen Stadien unter dem Einfluß der Wertbildung steht. Der Wert des Bodens wird entscheidend für die Bauweise; die Verschiedenartigkeit der städtischen Bodenwerte wird bestimmend für die Verschiedenartigkeit der Hausformen in den einzelnen Ländern und Städten. Das fertige Haus bildet den Gegenstand fortgesetzter Wertbewegungen. In der Bodenaufteilung, in der Bodenausnutzung, in der gesamten Behandlung der Wohnungsproduktion sind es die Anforderungen der Wertbildung, die einen maßgebenden Einfluß ausüben. Vom volkswirtschaftlichen Standpunkt haben wir deshalb die neuzeitliche Bodenentwicklung zu untersuchen.

Die Begriffe und die wirtschaftlichen Gesetze, die wir auf die Behandlung des Bodens anwenden, entstammen der klassischen Nationalökonomie. Der Gebrauch der uns überlieferten Ausdrücke unterliegt indes einer bestimmten Voraussetzung, die in den neueren Erörterungen nicht immer beachtet wird. Da die ältere Nationalökonomie nach natürlichen Wirtschaftsgesetzen suchte, stellte sie die grundsätzliche Scheidung auf, wonach alle wirtschaftlichen Verhältnisse zu trennen sind in natürliche und in tatsächliche. Das natürliche Verhältnis ist dasjenige, das sich in einer von willkürlichen Einrichtungen nicht be-

einflußten Gesellschaft auf einem bestimmten Gebiet herausbilden müßte. Das tatsächliche oder Marktverhältnis ist das unter den jeweiligen Zuständen und Einrichtungen in Wirklichkeit bestehende. Überall unterscheidet die klassische Nationalökonomie diesen Gegensatz. Es gibt beim Lohngesetz einen natürlichen Preis der Arbeit und den Marktpreis. Es gibt in der Wertlehre einen natürlichen Wert und den Marktwert der Wirtschaftsgüter. Nach dem natürlichen Zustand soll die Wirtschaft hinstreben; ist dieser Zustand erreicht, dann wird sich die Wirtschaft auch nach Naturgesetzen bewegen. Keineswegs aber glaubte die klassische Nationalökonomie, der wir unsere Begriffe entlehnen, daß gegenüber bestehenden Einrichtungen und Organisationen die natürlichen Wirtschaftsgesetze automatisch gelten sollten. Im Gegenteil; die Beseitigung aller künstlichen Eingriffe und Schranken wurde vorausgesetzt und gefordert, eben damit die natürlichen Gesetze in Wirksamkeit treten könnten.

Diese Anschauung muß bei jeder wissenschaftlichen Behandlung der Bodenwerte berücksichtigt werden. Die Untersuchung des städtischen Bodens muß davon ausgehen, daß in der Bodenpreisbildung verschiedene Faktoren zu unterscheiden sind, und zwar 1. natürliche, 2. gewollte oder künstliche. Die ganze Stadt ist allerdings im strengen Wortsinne kein Produkt der Natur, sondern der Kultur. In der „Natur“ ist es auch nicht begründet, daß ein Grundstück in der besten städtischen Geschäftslage einen größeren Wert hat als ein solches in dem entferntesten Außenbezirk. Gleichwohl bezeichnen wir gerade diesen Preisunterschied als den natürlichen, und mit vollem Recht. Denn „natürlich“ nennen wir den Zustand, den eine Sache nach ihrer Beschaffenheit und ihrem Wesen ohne fremdes Eingreifen und ohne fremdes Zutun zeigt, und natürlich ist die Entwicklung, die aus den Eigenschaften der Sache selbst entsteht. In diesem Sinne werde ich hier von einem natürlichen Zustande und von einer natürlichen Entwicklung der Bodenwerte sprechen.

Als gewollte Einwirkungen bezeichne ich dagegen solche, die aus unserem Willen und aus unserem Vorsatz hervorgehen. Vor allem sind hierunter die Einrichtungen des Rechts und der Verwaltung zu verstehen, die auf keinem anderen Wirtschaftsgebiete einen ähnlichen Umfang und Einfluß besitzen, wie auf dem des Grund und Bodens und die für die Entwicklung der städtischen Bodenverhältnisse in erster Reihe bestimmend sind.

Jede Betrachtungsweise, die einseitig nur die natürlichen oder einseitig nur die gewollten Faktoren berücksichtigt, muß zu Fehlschlüssen und Übertreibungen führen. Die Kenntnis beider Gebiete ist erforderlich, wenn wir zu befriedigenden Ergebnissen gelangen wollen. Sowohl Wirtschaft wie Recht scheiden den Boden von allen

anderen Gütern; und zwar ist mit Bezug hierauf zunächst hervorzuheben:

1. Der Boden ist unbeweglich und in seiner Fläche (von Trockenlegungen abgesehen) unvermehrbar, aus welchen Eigenschaften sich bereits die wirtschaftliche Sonderstellung ergibt.

2. Das Privatrecht behandelt den Boden anders als die beweglichen Güter; das öffentliche Recht insbesondere hat für den Boden bestimmte Einrichtungen geschaffen, die wiederum von der größten wirtschaftlichen Tragweite sind (Immobilienpfandrecht, Grundbuchwesen, Behandlung der Bodenverschuldung).

Indes diese Voraussetzungen machen es nicht bloß unmöglich, allgemeine Wirtschaftsgesetze, die den Eigenschaften der beweglichen Güter entnommen sind, einfach auf den Grund und Boden zu übertragen; sie bereiten auch Schwierigkeiten in der Anwendung der allgemein gebräuchlichen Terminologie. In erster Reihe kommt hier der vielgebrauchte und vieldentige Ausdruck „Spekulation“ in Betracht.

Der gegenwärtige Abschnitt des Städtebaues in Deutschland wird gekennzeichnet durch die Entwicklung und die schließlich vollständige Herrschaft der Spekulation auf allen Gebieten des Wohnungswesens. Von der Bereitstellung und Aufteilung des Baulandes bis zum Besitz der fertigen Wohnung ist die Gestaltung des Städtebaues und der Verkehr in Bodenwerten der Spekulation übertragen. Die Bodenparzellierung ist Sache der Spekulation. Die Bauweise, die Hausform und die Wohnungsproduktion werden durch die Spekulation bestimmt. In ihrer Hand stehen Grundeigentum und Hausbesitz; sie verfügt über den Realkredit und das Grundbuchwesen. Eine tiefgreifende, die meisten Gebiete des städtischen Lebens erfassende Umwälzung ist die Folge dieser Entwicklung, die ihre schärfsten Formen in Deutschland während der letzten drei Jahrzehnte angenommen hat. Hier besteht also eine Anhäufung der verschiedenartigsten wirtschaftlichen Funktionen, die im Fall der Einzelbetrachtung unmöglich durch einen gemeinsamen Ausdruck gedeckt werden können.

Der Ausdruck Spekulation bezeichnet in der Gegenwart zwei Tätigkeiten von völlig verschiedenem Charakter. Die erste Scheidung, die wir demgegenüber aufzustellen haben, ist die zwischen Handelsspekulation und reiner Wertspekulation. Handelsspekulation ist die der neuzeitlichen Wirtschaft ganz unentbehrliche Unternehmungsform, die Geschäfte einget mit Unbestimmtheit des Abnehmers oder Unpersönlichkeit des Absatzes; d. h. der auf Spekulation arbeitende Unternehmer produziert und handelt für den Markt, dessen Bedürfnisse ihm zwar vertraut sind, aber nicht für bestimmte, ihm im voraus bekannte Abnehmer. Er übernimmt die Aufgabe der Gütererzeugung

und der Güterbewegung. Wir wären völlig außerstande, eine Volkswirtschaft und Weltwirtschaft aufrecht zu erhalten, ohne die sog. Handelsspekulation. Ihren betriebstechnischen Gegensatz bildet das „Kundengeschäft“, die sichere und bequeme alte Form der Geschäftsführung, die zumeist für einen persönlich bekannten Kundenkreis, für feste Auftraggeber und für einen örtlich genau vertrauten Markt arbeitete. Anders die Handelsspekulation, die in dem wagemutigen Kaufmann zwar zu allen Zeiten bestanden hat, aber erst in der Gegenwart zu ihrer gewaltigen, sich stets erweiternden Bedeutung emporgestiegen ist. In dem Maße, in dem die Eigenproduktion und der Eigenbesitz in der Wirtschaftsführung der Volksmassen abnehmen, muß sich die der Handelsspekulation zufallende Erzeugung von Wirtschaftsgütern steigern; ihre Bedeutung wächst mit dem Fortschreiten der neueren gewerblich-technischen und ökonomischen Entwicklung.

Völlig verschieden hiervon ist das Wesen der reinen Wertspekulation; ihr Gebiet ist die Wertbewegung als solche; hier setzt sie ein mit ihren eigenen Mitteln und mit ihrer selbständigen Geschäftstätigkeit. Als reine Spekulation (Wertspekulation) ist die Geschäftsabsicht zu bezeichnen, die, begrifflich oder tatsächlich losgelöst von der materiellen Verarbeitung oder Nutzung der Wirtschaftsgüter, lediglich an der Wertbewegung und Preisänderung — sei es nach oben oder nach unten — einen Geldgewinn machen will.

Gerade auf unserem Gebiet der Bodenentwicklung ist die Scheidung der beiden Spekulationsarten ebenso einfach, wie wesentlich. Wer Häuser baut ohne bestimmten Auftrag und ohne Rücksicht auf die Personen, die ein Haus späterhin kaufen oder benutzen werden, der betreibt die notwendige und für die heutige Marktversorgung unentbehrliche Handelsspekulation. Wer dagegen Gelände aufkauft lediglich um eine Wertsteigerung herauszuschlagen, betreibt Wertspekulation. Die eine Spekulationsart ist begrifflich ebenso scharf wie tatsächlich von der anderen abgetrennt.

Wenn sich in den literarischen Erörterungen über das Spekulationsproblem Gegensätze finden, so beruhen sie zu einem großen Teil darauf, daß den Gegnern der Wertspekulation unterstellt wird, sie wollten die Handelsspekulation hindern. Soweit die von mir vertretenen Anschauungen in Betracht kommen, trifft das gerade Gegenteil jener Annahme zu. Nach meiner Auffassung besteht eine der wichtigsten Aufgaben des Städtebaues darin, die spekulative Unternehmung im Baugewerbe zu stärken und sie von der ihr in Deutschland angelegten Fesselung frei zu machen. Die weiteren Untersuchungen werden zeigen, daß die wirtschaftlich notwendige Handelsspekulation auf unserem Ge-

biete durch nichts so sehr gehemmt wird als durch die ihr übergeordnete Herrschaft der Wertspekulation.

Die Spekulation als solche ist von der Nationalökonomie bis in die jüngste Zeit im wesentlichen nur als eine Begleiterscheinung von Konjunkturen, nicht aber als eine selbständige Kraft oder Geschäftstätigkeit betrachtet worden. Diese Auffassung entspricht jedoch nicht mehr der heutigen Stellung des Spekulationsgeschäfts; sie ist ein Überrest der älteren, von Adam Smith vertretenen Meinung, die in der Spekulation nur einen Gelegenheitserwerb und in dem Spekulantem einen Abenteurer und Hasardspieler sieht. Die Spekulation verlangt vielmehr in der wirtschaftlichen Entwicklung der Gegenwart eine genaue Isolierung und selbständige Behandlung.

Über die Entwicklung der Auffassungen von der Spekulation vgl. meine Abhandlung „Die Spekulation, ihr Begriff und ihr Wesen, Schmollers Jahrbuch 1905, Bd. XXIX, H. 4, S. 1489ff. S. insbesondere bezüglich der neueren Anschauungen von der selbständigen Bedeutung der Spekulation die Ausführungen a. a. O. S. 1511f. Vgl. hierzu noch die Darlegungen einer Reihe von Berichterstattern der Krisenenquete des Vereins für Sozialpolitik 1903, Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. CV, S. 182, 184, 185, 188, 300 und 302, Bd. CVI, S. 28, 157. — Wegen der neueren juristischen Auffassung des Spekulationsbegriffs s. meine obenerwähnte Abhandlung S. 1526.

In der neueren Wirtschaft ist die Spekulation nicht ein Nebenläufer der Konjunkturen, sondern eine selbständige Geschäftstätigkeit, die sich in klarer Scheidung entweder als Handelsspekulation auf die Gütererzeugung oder als Wertspekulation auf die reine Wertbewegung richtet. Doch dieser selbständige Betrieb ist wiederum ein verschiedener je nach der Betätigung auf einzelnen Wirtschaftsgebieten. Der Ausdruck „Spekulation“ umschließt, um unter den Spekulationsformen nur die meist genannten zu erwähnen, die Getreidespekulation, die Effektspekulation, die Bodenspekulation. In der Betätigung und Durchführung zeigen die einzelnen Spekulationsunternehmungen die schärfsten Gegensätze, die insbesondere die Bodenspekulation grundsätzlich von der Spekulation in beweglichen Gütern scheidet. Einige unter den hauptsächlichsten Gegensätzen seien hier hervorgehoben.

Niemand kann eine Spekulation dadurch durchführen, daß er eine größere Menge Getreide 10 oder 20 Jahre lang vom Verkehr aussperrt; der Unternehmer würde hier nicht nur nichts gewinnen, sondern das aufgewendete Geld bis auf den letzten Pfennig verlieren. Beim Boden bildet indes die längere Aussperrung die übliche Form der Spekulation. — Niemand kann die Wertsteigerung bei einem Posten Getreide dadurch realisieren und dauernd festhalten, daß er eine Hypothek zu Lasten des Getreideverbrauchers eintragen läßt, die der Ver-

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, Effektspekulation) 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;