

III. Boden- und Wohnungsfrage im Lichte der sozial-ökonomischen Forschung.

Soweit sich die auf einen beträchtlichen Umfang in den letzten Jahrzehnten angewachsene Literatur überblicken läßt, sind es vornehmlich zwei Richtungen, von welchen die Anschauungen über Boden- und Wohnungsfragen beeinflußt wurden. Die eine sieht in den bestehenden Verhältnissen bloß das natürliche Ergebnis der Bevölkerungszunahme und des kulturellen Fortschrittes auf allen Gebieten menschlichen Schaffens insonderheit der Industrie und des Städtelebens, die andere Richtung wird von der Auffassung beherrscht, daß die der Boden- und Wohnungsfrage anhaftenden Mißstände einen schon ab ovo widerrechtlichen Zustand widerspiegeln, welcher unnatürlicherweise den Boden zu einem Spekulationsobjekt gemacht hat. Die letztgenannter Richtung angehörenden Bodenpolitiker, allgemein als Bodenreformer bezeichnet, gehen von dem fundamentalen Unterschied aus, der zwischen den Nutznießern des Kapitals und Nutznießern der Bodenrente insoweit klar in Erscheinung tritt, als durch Kapital immerhin eine Befruchtung des Wettbewerbes in Industrie und Handel resultiert, während Bodenbesitz bei weit geringerem Risiko keinerlei Wirkung auf den kulturellen Fortschritt zeitigt. Diesem inaktiven oder negativen Charakter des Bodenwertes steht eine unheilvolle positive Eigentümlichkeit desselben gegenüber, welche vornehmlich den Keim zu Wohnungsnot, Hinaufschneiden der Mietpreise, unhygienischem Wohnen, zu Erbthürungen der niederen Volksschichten und nicht zuletzt zur Verbreitung der Tuberkulose in sich trägt.

Wenn wir, um diese Erläuterungen nicht über den notwendigen Rahmen auszudehnen, von den Anklängen an bodenreformerische Prinzipien, wie sie sich schon im alten Testamente (Moses), in der Geschichte Griechenlands und besonders hervorstechend in der Geschichte Roms (Gracchen) finden, an dieser Stelle absehen, so lassen sich die Wurzeln der neuzeitlichen Bodenreformbewegungen am weitesten in England verfolgen. Schon 1773 verkündigte Thomas Spence,¹⁾ daß „das Recht des Bürgers auf Grund und Boden untrennbar mit dem Rechte seiner Gemeindegossen verbunden, unveräußerlich ist“. Deshalb „müsse der Grund und Boden den Gemeinden als unveräußerliches Eigentum übertragen werden, die ihn durch öffentliche Versteigerung auf je sieben Jahre in kleinen Parzellen verpachten sollen“. Besonders klar drückt sich die Bodenreformtheorie in den Worten James Mill's (1821)²⁾ aus: „Der beständige Wertzuwachs, der sich herleitet von den Verhältnissen, in denen sich die Gesellschaft befindet und von nichts, woran die Grundeigentümer

¹⁾ Zitiert aus Dr. P. Gutzeit „Die Bodenreform“, 1907. Duncker u. Humblot, Leipzig.

²⁾ ebenda.

selbst einen besonderen Anteil haben, scheint nicht weniger besonders geeignet zu sein, für Staatszwecke Verwendung zu finden.“ In ähnlicher Weise äußert sich Henry George (1871),³⁾ der bedeutendste Vertreter der Richtung, in dem Leitsatz: „Grund und Boden sind zum Gemeingut zu machen, der private Besitz der Grundrente zu beseitigen.“ In Deutschland knüpft sich die Propaganda für Bodenreform hauptsächlich an die Namen Gossen,⁴⁾ Stamm,⁵⁾ Samter,⁶⁾ und in allerjüngster Zeit an die unermüdliche Tätigkeit Damaschkcs;⁷⁾ nicht zum wenigsten seinem Wirken verdankt der 1898 gegründete „Bund deutscher Bodenreform“ sein Anwachsen auf derzeit über zwei Millionen Mitglieder. Ihr Programm spricht sich in nachstehenden Worten aus: „Der Bund deutscher Bodenreformer tritt dafür ein, daß deutscher Boden, diese Grundlage aller nationalen Existenz, unter ein Recht gestellt werde, das seinen Gebrauch als Werk- und Wohnstätte fördert, das jeden Mißbrauch mit ihm ausschließt und das die Wertsteigerung, die er ohne Zutun der Einzelnen erhält, möglichst dem Volksganzen nutzbar macht.“

Der Streit zwischen „Bodenreformern“ und deren Gegnern hat ungemein befruchtend auf die Erforschung der mit den sozialen und hygienischen Seiten der Boden- und Wohnungsfrage zusammenhängenden Grundlagen gewirkt. Besonders waren es Gemünd und Pohle, welche sich neben einer Anzahl nicht weniger unvoreingenommener Autoren darum bemühten, jene volkswirtschaftlichen Bedingungen in das rechte Licht zu setzen, die ihrer Ansicht nach anregend die Entwicklung der Boden- und Mietfrage beeinflussen haben. Eines dieser Momente — gelegen in der mit dem Aufblühen des Städtewesens zunehmenden Bevölkerungsdichte und dem daraus resultierenden Mißverhältnis zwischen Wohnungsanbot und Nachfrage, in weiterer Folge Bodenwertsteigerung — wurde bereits eingangs ausführlich behandelt. Als weiterer, nicht zu unterschätzender Faktor wird der jeweilige Zinsfuß angesehen; es ist ohneweiters klar, daß bei bestehendem hohen Zinsfuß die Kapitalsanlage in Banken etc. vorteilhafter erscheint als der Kauf von Grundstücken, deren Ertrag unter dem bankmäßigen Zinsenabwurf zurückbleibt. Ebenso bedarf es keiner Erörterung, daß der Zinsfuß die Bezahlung, schließlich auch den Preis des Bauobjektes, beeinflusst. Zuletzt ist es ja doch der Mieter, der für die höhere Verzinsung der Haussätze aufkommen muß.

Ein viel umstrittenes Thema ist die Beziehung zwischen Bauart und Mietzins, die noch immer nicht restlos erledigte Frage: „Mietkaserne oder Kleinhaus?“ Es war vornehmlich Eberhardt,⁸⁾ der mit dem Satze: „Je höher der Bau, desto höher die Miete“, die bis auf den Tag nicht vom Tapet verschwundene Diskussion anfachte. Eberstadt argumentiert folgendermaßen: Der Ertrag des über einer Realität aufgeführten Baues hängt von der Anzahl der Stockwerke ab,

³⁾, ⁴⁾, ⁵⁾, ⁶⁾ ebenda.

⁷⁾ Damaschke, Bodenreform, 4. Aufl.

⁸⁾ Zitiert nach Gemünd. Siehe oben.

welche von der für die betreffende Bauzone geltenden Bauordnung als zulässig erklärt wird. Je entgegenkommender letztere, desto größer die Ausnutzungsmöglichkeit des Baues in vertikaler Richtung, desto höher der Kaufpreis, den der Grundbesitzer für die Überlassung der Realität fordern wird. Auch dieses Plus fällt naturgemäß auf den Wohnungsmieter zurück. Diese Anschauung hat von vielen Seiten kräftige Opposition ausgelöst. So leugnet Pohle entschieden das Vorliegen eines Grundes zur Mietpreiserhöhung bei Anlage der Mietkaserne, da sich die Baukosten einer solchen mit jedem aufgesetzten Stockwerk im Verhältnis zum Gesamtertrage verringern. „Daraus — sagt Pohle ¹⁾ — ergibt sich die Möglichkeit, in dem mehrgeschoßigen Hause die Miete niedriger zu bemessen als im Kleinhaus und dabei doch einen höheren Bodenpreis zu bezahlen.“ Welchen Standpunkt man auch in dieser Frage einnehmen mag, jedenfalls zeugt diese Ansicht Pohles für ein großes Vertrauen, das der Autor zu der Loyalität der Hausbesitzer hegt; bei den Erfahrungen, welche die Mieter in den großen Städten, namentlich in Wien, in den letzten Jahren vor dem Kriege gemacht haben, dürfte Pohle mit dieser Zuversicht ziemlich isoliert bleiben.

Was nun das Kleinhaus anlangt, so wird allerdings von den Anhängern der Mietkaserne zugegeben, daß die geringe Ausnutzbarkeit des Grundes infolge der mangelnden vertikalen Ausdehnung, auf die Bodenpreise dort zu drücken befähigt ist, wo durch behördliche Vorschriften der Bau von Mietkasernen ausgeschlossen wird; damit sei aber für die Mieter nicht viel gewonnen, nicht in Hinsicht der Verbilligung des Zinses, weil der Hausbesitzer sich durch entsprechende Erhöhung des Zinses schadlos zu halten sucht, aber auch nicht viel in hygienischer Hinsicht, da erfahrungsgemäß der Kleinbau, wie es in England geschehe, zur äußersten Raumsparung anlocke, andererseits die höhere Miete die Überfüllung fördere.

Auch sonst sind die Meinungen über die Wirkung von Baubeschränkungen — denn auch diese bilden ein viel erörtertes Thema der Boden- und Wohnungsfrage — geteilt, und wird insbesondere von autoritativer Seite darauf hingewiesen, daß derartige Einschränkungen, auch zugunsten der Hygiene, lähmend auf die Wohnungsproduktion, ja sogar preissteigernd wirke. Damit finden wir uns der oben formulierten Tatsache von der Wechselwirkung von Hygiene und Mietpreis gegenüber, die Gemünd in den Worten zusammenfaßt: „Immer kann es sich nur um ein vorsichtiges Hin- und Herlavieren handeln, wo nach der einen Richtung hin zwar die Wohnungen besser und hygienischer, dafür aber auch teurer, nach der anderen Richtung dagegen kleiner und schlechter, dafür aber auch billiger werden.“

¹⁾ Pohle, Städtische Boden- u. Wohnungspolitik. Goschen, Leipzig.