

Hampe, Asta; Arndt, Erich

Article — Digitized Version

Diskussion über "Bodenpreisbildung und Wohnungsbau": Entgegnung zu der im Novemberheft 1950 veröffentlichten Abhandlung

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Hampe, Asta; Arndt, Erich (1951) : Diskussion über "Bodenpreisbildung und Wohnungsbau": Entgegnung zu der im Novemberheft 1950 veröffentlichten Abhandlung, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 31, Iss. 3, pp. 27-32

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/131273>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Diskussion über „Bodenpreisbildung und Wohnungsbau“

Entgegnung zu der im Novemberheft 1950 veröffentlichten Abhandlung

Dr. Asta Hampe, Hamburg

Der Verfasser der Schrift „Wohnungsbau und städtische Bodenreform“ (Hamburg 1950), Herr Erich Arndt, hat in Heft 11 des „Wirtschaftsdienst“ einen Aufsatz „Die Preisbildung für Boden und ihre Bedeutung für den Wohnungsbau“ veröffentlicht, dessen wirtschaftspolitische Forderungen: Beschränkung des Rechtsweges bei der Baulandenteignung, preispolitischer Einfluß auf den Bodenmarkt durch die Bestimmungen über die Festsetzung der Entschädigungshöhe für enteignete Grundstücke, in Fachkreisen umstritten sind. Umstritten nicht nur aus verfassungs- und eigentumsrechtlichen Bedenken¹⁾, sondern auch aus wirtschaftspolitischen, vor allem wohnungswirtschaftlichen Gründen — von den politischen Widerständen gegen diese Vorschläge ganz zu schweigen. Auf die ökonomischen Einwände gegen die Forderungen von Herrn Dr. Arndt will ich eingehen.

DER MARKTWIRTSCHAFTLICHE BODENPREIS ALS RESTGRÖSSE

„Die Kapitalisierung der Grundrente mit dem landesüblichen Zinsfuß ergibt den Bodenpreis.“ Hierüber herrscht in der modernen Volkswirtschaftstheorie Einigkeit. Mit seiner These jedoch, in der Marktwirtschaft sei „der Bodenpreis als kapitalisierte Restgröße zu werten“, stellt sich Herr Dr. Arndt in Widerspruch zu führenden modernen Vertretern unserer Wissenschaft. So sagt z. B. Stackelberg²⁾: „Sie (Cassel, Clark, Wicksell, Anm. d. Verf.) haben ferner die wichtige Erkenntnis zutage gefördert, daß für die Grundrente ebenso wie für den Lohn der Grenzertrag des zugehörigen Produktionsfaktors maßgebend ist“, und weiter: „Die häufig anzutreffende Vorstellung, die Grundrente, die sich etwa in der Miete ausdrückt, sei hoch, weil der Grundstückspreis hoch sei, kehrt die tatsächlichen Verhältnisse um. In Wirklichkeit ist der Grundstückspreis hoch, weil die Grundrente hoch oder weil der Zinssatz niedrig ist. Anders ausgedrückt: der Boden wird stark begehrt, weil seine Nutzung stark begehrt wird.“

Entsprechend sagt Erich Schneider³⁾: „Den Bodenrentenpreis pflegt man auch als Grundrente oder Bodenrente zu bezeichnen ... Es wurde dort gezeigt, daß zwischen dem Bodenpreis und dem Bodennutzungspreis für Käufer und Verkäufer ein bestimmter Zusammenhang besteht. ... Es ist also die Knappheit des Bodens, die die Existenz einer von Null verschiedenen Bodenrente bedingt. Unterschiede zwischen den Bodenrenten verschiedener Gruppen von unter sich vertretbaren Grundstücken erklären sich einfach aus der Verschiedenheit in der Art der Böden oder (und) aus der Verschiedenheit der Struktur der Nachfrage. ... Ein Wirtschaftssubjekt, das ein bestimmtes Grundstück zu einem erwerbswirtschaftlichen Zweck pachten will,

wird auf Grund seines Erwerbswirtschaftsplanes die Höchstgrenze errechnen, bis zu der es im Preise für die Nutzung gehen kann. Der Verkäufer auf der anderen Seite wird als Untergrenze für seinen Angebotspreis den Betrag errechnen, den er sich von der ertragreichsten unter den anderen für ihn möglichen Verwendungsweisen des Grundstückes versprechen zu können glaubt. Wo der Nutzungspreis innerhalb dieser Preisgrenzen liegen wird, kann von der Wirtschaftstheorie nicht angegeben werden.“ Hiermit ist m. E. bewiesen, daß in der freien Marktwirtschaft die Miete nicht vom Bodenpreis beeinflusst werden kann, wie Dr. Arndt in Anlehnung an ältere Autoren meint.

GEBUNDENE MIETEN UND FREIE BODENPREISE

Da wir aber eine freie Marktwirtschaft im Bereich der Wohnungswirtschaft nicht haben und nicht zu erwarten steht, daß diese in den nächsten Jahren in diesem Sektor durchgehend eingeführt wird — eine Auflockerung der Mieten brachte das Erste Wohnungsbaugesetz — ist die viel aktuellere und wichtigere Frage, wie sich die Bodenpreise nach ihrer Freigabe entwickeln könnten, solange die Mieten gestoppt sind. Denn diese Situation allein entspricht für die nächste Zukunft der wirtschaftlichen Wirklichkeit. Sie wird von Dr. Arndt gekennzeichnet als „Bodenpreis bei gebundenen Mieten“. Für diesen Zustand trifft in gewissen Fällen zu, daß der Bodenpreis eine kapitalisierte Restgröße ist, keineswegs aber für die freie Marktwirtschaft. Residuum, weil der Preis für die Bodennutzung bereits bebauter Grundstücke tatsächlich durch den Mietstop zwangsläufig herabgedrückt wird auf jenen Wert, der vom Ertrag nach Abzug der seit einem Vierteljahrhundert ständig steigenden Kosten und öffentlichen Lasten aller Art übrig bleibt oder, wie es heute weitgehend der Fall ist, eben nicht mehr übrig bleibt. Die Neubaumieten für den sozialen und steuerbegünstigten Wohnungsbau jedoch werden nach sehr genauen Kalkulationsvorschriften ermittelt, die angemessene Preise für die Benutzung vorsehen. Der freifinanzierte Wohnungsbau ist in seiner Miethöhe überhaupt nicht beschränkt. Für derartig genutzte Grundstücke ist nur der Ertrag und — solange dieser noch besteht — der Bodenstoppreis maßgebend.

Herr Dr. Arndt betont die „geradezu aktuelle Bedeutung“ seiner Erkenntnis der „absoluten Parallelbewegung“ von Bodenpreis und Neubautätigkeit in den Zwischenkriegsjahren. Gewiß handelt es sich bei diesem Gedanken um eine interessante Anregung, der einmal gründlich nachgegangen werden müßte. Den schlüssigen Beweis allerdings für seine Theorie führt Herr Dr. Arndt durch die Darstellung auf Seite 74/75 seines oben genannten Buches m. E. nicht. Dort ist vielmehr abzulesen: „Bis Ende der zwanziger Jahre lagen die Bodenpreise stark unter Vorkriegshöhe. Bereits 1929 beginnen die Bodenpreise scharf zu fallen, obwohl bis 1930 die Neubautätigkeit in gleicher Höhe wie in den Vorjahren anhält. Ab 1933 steigt die Bau-

¹⁾ vgl. z. B. Friedrich Giese, Enteignung früher und heute, Schriftenreihe der Akademie Speyer, Heft 4, Tübingen 1950.

²⁾ Heinrich von Stackelberg, Grundlagen der theoretischen Volkswirtschaftslehre, Bern 1948, Seite 263 ff. u. 276.

³⁾ Erich Schneider, Einführung in die Wirtschaftstheorie II. Teil, Tübingen 1949, Seite 169 und 287 ff.

tätigkeit wieder an, die Bodenpreise zeigen weiterhin abgeschwächte Tendenz und beginnen erst 1934 leicht, keineswegs proportional der Neubautätigkeit, zu steigen.“ Wenn 1936 die Bodenpreise, die ja nach Dr. Arndts eigener Darstellung die Höhe wie vor dem ersten Weltkrieg nie wieder erreicht hatten, ebenfalls gebunden wurden, so nicht deshalb, weil ihr Stand zu Bedenken Anlaß gab, sondern im Zuge eines fast lückenlosen Preisstops. Die Preisbindungen von 1936 aber und ihre Motive sind zu bekannt, als daß darüber ein Wort verloren zu werden brauchte.

In der Arndt'schen Darstellung tritt die Parallelität von Miete und Bodenpreis deswegen in den Hintergrund, weil Dr. Arndt die Gesamtdurchschnittsmieten im Deutschen Reich mit den Bodenpreisen vergleicht. Dies ist methodisch nicht zulässig. Die Preise der für Wohnungsneubauten verkauften unbebauten Grundstücke orientierten sich doch wohl kaum an den damals preisgebundenen Mieten für Altbauten, sondern an den Preisen für die Bodennutzung der Neubauten. Man müßte also die Entwicklung der Neubaumieten vergleichen mit den Bodenpreisen. Die Neubaumieten aber zeigen einen ganz anderen Trend als der Durchschnitt aus Alt- und Neubaumieten, den Herr Dr. Arndt zum Vergleich mit den Bodenpreisen benutzt. Die Mieten der Neubauten waren infolge der hohen Baukosten und Zinsen in den zwanziger Jahren sehr hoch und fielen dann mit Einsetzen der Weltkrise ab 1929 und stiegen ab 1934 nur langsam wieder an. Dies galt für die Mieten freifinanzierter Wohnungen. Im staatlich subventionierten Wohnungsbau tritt das nicht so deutlich hervor, weil dort eben von Anfang an die Subvention die Miethöhe gekappt hatte, wodurch beim Vergleich zwischen Neubaumiethöhe und Bodenpreisen ein optisch falsches Bild erzeugt wird, wenn nicht die mietverbilligende Wirkung der öffentlichen Wohnungsbauförderung berücksichtigt wird.

Auch Herr Dr. Arndt weist in seinem Buch wiederholt darauf hin, daß beim subventionierten Wohnungsbau die Bodenpreise durch den öffentlichen Förderungsmechanismus hochgehalten bzw. hochgetrieben werden. Er hat es aber, wie ich versucht habe auseinanderzusetzen, versäumt, diese Erkenntnis anzuwenden auf die Darstellung seines statistischen Materials. So kommt Herr Dr. Arndt dann zwangsläufig zu dem Ergebnis, die Mietpreispolitik der Zwischenkriegszeit habe die Interdependenz von Bodenmarkt und Wohnungsmarkt erheblich gelockert. Die Angebots- und Nachfrageverhältnisse auf dem Bodenmarkt hätten in dieser Zeit der gebundenen Mieten größere Bedeutung besessen als in einer freien Marktwirtschaft. Mich hat bislang weder die theoretische Beweisführung noch das beigebrachte statistische Material von der Richtigkeit dieser Ansicht überzeugen können. Darum und aus anderen Gründen, auf die noch näher einzugehen sein wird, erscheint es mir auch zweifelhaft, ob sich in Zukunft der Bodenmarkt in der von Herrn Dr. Arndt angegebenen Weise entwickeln wird: d. h. zwangsläufiges Steigen der Bodenpreise, falls die Preisbindung aufgehoben wird.

DER TATSÄCHLICHE BODENBEDARF

Pareto hat gesagt: „Une loi ou une uniformité n'est vrai que sous certaines conditions ... Les conditions d'un phénomène font partie intégrante de ce phénomène et ne peuvent pas en être séparées ...“ Diese Voraussetzungen, diese Randbedingungen nun, die die

Baulandbeschaffung, d. h. den Bodenmarkt und Bodenpreis, ein- und abgrenzen, sieht m. E. Dr. Arndt zum Teil nicht richtig, zum Teil überhaupt nicht. Da ist zunächst der Baulandbedarf in der Bundesrepublik. Dr. Arndt geht von einem Baulandbedarf von 6 Mill. Wohnungen aus. Diese Zahl ist bei weitem zu hoch gegriffen. Ich stimme vielmehr der ‚Deutschen Wohnungswirtschaft‘⁴⁾ zu, die in diesem Zusammenhang bemerkt: „Was heute geplant werden muß, ist die Beschaffung von Bauland für zwei, höchstens drei Mill. Wohnungen. Wenn gelegentlich behauptet wird, wir brauchten Bauland für sechs Mill. Wohnungen, so ist dies eine Konzeption im Vakuum, nicht in der europäischen Wirklichkeit des Jahres 1950“. Die politische und wirtschaftliche Entwicklung hat inzwischen die Richtigkeit dieser Beurteilung gegenüber der Arndt'schen bewiesen. Milliardenlasten für die Aufrüstung sind nötig, für das Wohnungsbauprogramm 1951 fehlen 1,5 Mrd. Der Staat ist nicht in der Lage, Bunker zu bauen, weil die Mittel hierzu fehlen. Darum sollen die Hausbesitzer herangezogen werden für die Errichtung von LS-Kellern. ... Wir würden zu völlig falschen Maßnahmen kommen, wenn wir davon ausgehen würden, daß in den nächsten 5 bis 10 Jahren ein Baulandbedarf für die Errichtung von 6 Mill. Wohnungen besteht.

Die Umfrage des Deutschen Städtetages vom Juli 1950 bei 32 Städten, auf die Dr. Arndt sich bezieht⁵⁾, ist als Grundlage zur Beurteilung des Baulandbedarfs nicht geeignet. Gegen die Feststellungen des Deutschen Städtetages ist Verschiedenes einzuwenden. Die Umfrage — es handelt sich um eine Schnellumfrage — basierte auf einem Fragebogen, der von Fachleuten der Liegenschaftsverwaltungen als sachlich ungeeignete Grundlage bezeichnet wird. Die im Erhebungsbogen gestellten Fragen sind viel zu cursorisch und haben gerade in den zerstörten Gemeinden so viele Hypothesen zur Voraussetzung, daß mit den Angaben praktisch nicht viel anzufangen sein wird. Die kurze zur Beantwortung dieser komplizierten Sachverhalte gestellte Frist hat den Aussagewert dieser Erhebung zusätzlich vermindert. Auch ist den kriegsgeschädigten Städten gar nichts daran gelegen, durch ein neues Gesetz Bauland am Stadtrand zu erschließen, weil unbedingt erforderlich ist, in erster Linie den Wiederaufbau zu betreiben; einmal, um die noch vorhandenen Werte wieder nutzbar zu machen, zum anderen, weil die Mittel fehlen für die zusätzlichen Investitionen, die zur Erschließung neuen Baulandes an den Stadträndern notwendig wären (Versorgungs- und Verkehrsanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen).

DER EINFLUSS WOHNWIRTSCHAFTLICHER ERTRÄGE AUF DIE BODENPREISE

Es ist an dieser Stelle leider nicht möglich, das Mietproblem eingehend zu erörtern, das, wie Herr Dr. Arndt zutreffend feststellt, im engen Zusammenhang mit dem Bodenpreis steht. Kürzlich wurde in einer Untersuchung „Das sozialpolitische Problem einer Mietanpassung“⁶⁾ nachgewiesen, daß eine Steigerung des deutschen Mietniveaus in der Bundesrepublik um 22% ohne Lohnerhöhung sozial tragbar ist⁷⁾. Die Bundesregierung beschäftigt sich zur Zeit mit

⁴⁾ Deutsche Wohnungswirtschaft, August-Nr. 1950/8 Seite 170.

⁵⁾ vgl. „Wohnungsbau und städtische Bodenreform“, Diskussionsbeitrag Werner Jacobi S. 113.

⁶⁾ Jürgen Heuer, Dissertation, Münster 1950.

⁷⁾ vgl. hierzu auch das Mietpreisgutachten des wissenschaftlichen Beirats des Wirtschaftsministeriums v. 7. 5. 1950.

einem Entwurf, die Mieten zu erhöhen. Damit scheint mir de facto die Auffassung von Dr. Arndt widerlegt, die Mieten seien aus sozialen Gründen nicht weiter steigerbar.

Zwar teile ich Dr. Arndts theoretische Auffassung vom Wesen des Bodenpreises als rein rechnerische Restgröße nicht. Wenn aber diese Ansicht zuträfe, dann brauchte niemand zu befürchten, daß die Bodenpreise stiegen, denn die Wohnungswirtschaft im ganzen genommen wirft heute keine Erträge mehr ab. In dem von Dr. Arndt mehrfach zitierten Buch von Brecht und Klabunde „Wohnungswirtschaft in unserer Zeit“ werden die Verluste der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein zu 25,6 für die unbeschädigten und 56,5 für die beschädigten Wohnungen ermittelt. Entsprechend liegen die Ertragsverhältnisse beim privaten Hausbesitz ebenfalls. Gleichwohl bin ich auch der Ansicht, daß das Durchschnittsniveau der Bodenpreise fallen wird (vorausgesetzt, die DM bleibt stabil) — einfach deshalb, weil der Preis für die Bodennutzung in Zukunft unter den gegebenen wirtschaftlichen, sozialen und politischen Bedingungen gering sein wird. Aus diesem Grunde aber sollte man die Preisbindung für Grundstücke aufheben. Man wird dann bestimmt schneller und billiger den Baulandbedarf befriedigen können, als wenn man „scharfe“ Enteignungsgesetze schafft und so bedenkliche rechtspolitische Wege geht wie die Begrenzung des Instanzenweges und Entschädigungssätze konfiskatorischen Charakters. Mit solchen Maßnahmen wird weit mehr Porzellan zerschlagen, als wenn ein enteigneter Grundeigentümer einen Prozeß über die Höhe der Entschädigung führen kann. Das deutsche Wohnungsbauprogramm wird scheitern — falls es scheitern sollte — an der Weltpolitik, nicht aber an der Baulandbeschaffung und den Bodenpreisen. Bei freien Bodenpreisen und einer Gesetzgebung, die die Rechtssicherheit und unternehmerische Initiative erhält, schneidet der Wohnungsbau weit besser ab als bei überflüssigen Zwangseingriffen, die man glaubt anwenden zu müssen, weil man in geradezu grotesker Weise das im Bundesgebiet bestehende sächliche und finanzielle Wohnungsbaupotential überschätzt. Wir haben weit mehr Bauland zur Verfügung, als wir Kohle und Eisen haben, um darauf Wohnungen zu bauen⁹⁾. Überdies werden Kapitalknappheit und Lastenausgleich die Bodenpreise rigoros drücken, als Bestimmungen über die Begrenzung der Enteignungsentschädigungen das je zu tun vermögen. Durch Senkung der Bodenpreise auf die Hälfte der 1936er Stoppreise lassen sich Ermäßigungen von 1,5 bis 4 % der Miete erzielen — nicht mehr. Diese Ersparnis ist um eine Größenordnung geringer als sie durch Senkung der Baukosten um ein Fünftel oder Senkung der Kapitalzinsen um 1 % möglich wäre.

Die Bodenpreise durch Zwangsgesetze künstlich auf Niederstwerte herabzudrücken, ist ein höchst bedenkliches Verfahren. Damit zerstört man nämlich u. a. auch eins der letzten Fundamente unseres sowieso schon reichlich unterhöhlten Hypothekarkreditsystems. Die Finanzierung ist bekanntlich crux Nr. 1 unseres Wohnungsneubaus. Wenn man aus der irrigen Auffassung heraus, die Baulandbeschaffung sei das Kardinalproblem, Maßnahmen trifft, die im Finanzierungsbereich neue Schwierigkeiten aufwürfen, dann wird

⁹⁾ Wirtschaftsdienst 1950/12, S. 42. Fr. Below, Die Bauwirtschaft als Teilelement der Gesamtproduktion.

man mehr schaden als nützen. Unsere Bodenpreise müssen sich auf die heutigen und künftigen Mieten einstellen. Anders ist es überhaupt nicht möglich, die Wohnungsbaufinanzierung durchzuführen. Nur Bodenpreise, die wenigstens ungefähr in einer natürlichen Relation zum Ertrag stehen, sind eine geeignete Grundlage für die Bodenbeleihung. Je verzerrter und verschobener das Verhältnis von Bodenpreis und Nutzungsertrag ist, um so schwieriger wird es sein, den Markt für erststellige Hypotheken in Gang zu bringen mit dem Erfolg, daß die öffentlichen Mittel weiterhin im erststelligsten Rang angesetzt werden müssen und nicht für ihren eigentlichen Zweck, die nachrangige Beleihung ausreichen. Dieser Gesichtspunkt fand bei Herrn Dr. Arndt keine Berücksichtigung.

LASTENAUSGLEICH UND BODENPREISE

Von den Wirkungen des Lastenausgleichs auf das gesamte öffentliche, gemeinnützige und private Grundeigentum wird in dem Aufsatz nichts erwähnt. Die Belastung des Grundbesitzes aber wird so außerordentlich schwer sein, daß allein dieses Faktum zu Preisstürzen auf dem Grundstücksmarkt führen wird, die ganz schwerwiegende Rückwirkungen auf die Beschäftigung im Bau- und Baunebengewerbe, die Bau-tätigkeit und die Kapitalanlage im Wohnungsbau haben werden. Ich glaube, daß der Lastenausgleich eine völlig neue Situation schaffen wird, die uns zwingen wird, alle Probleme des Wohnungsbaus noch einmal neu zu überdenken. Darum halte ich es für verfehlt, heute schon neue Zwangsmaßnahmen einzuführen, die voraussichtlich überflüssig sein werden, weil sich die Baulandbeschaffung reibungslos regeln wird, andererseits aber neue Erschwernisse in den Grundstücksmarkt bringen werden.

Die von mir vermutete Entwicklung hat sich in Schleswig-Holstein schon angebahnt. In diesem „Armenhaus“ des Bundesgebietes hat der Großgrundmehrfachbesitz bisher 30 000 ha Land freiwillig gegen Entschädigung abgetreten, um der gesetzlichen Enteignung auf Grund der neuen Bodenreformgesetzgebung zu genügen. Von diesem abgegebenen Grund und Boden sind erst gut 10 000 ha mit einem Kostenaufwand von über 30 Mill. DM neu besiedelt worden. Die restlichen 16 000 ha (4000 ha des Gesamtbestandes sind für die Besiedelung ungeeignetes Wasser- und Waldgebiet) erfordern weitere 50 Mill. DM Siedlungskosten. Die neue schleswig-holsteinische Regierung der CDU-BHE-Koalition beabsichtigt, dieses Programm bis Mitte 1952 durchzuführen. Der Agrarreformreferent im schleswig-holsteinischen Landwirtschaftsministerium befürchtet allerdings, daß durch den Lastenausgleich so viel Land anfallen wird, daß Schleswig-Holstein diesen embarrass de richesse gar nicht verkraften können. Man rechnet nämlich damit, daß der durch den Lastenausgleich auf den Markt gelangende Grund und Boden billiger sein wird als die 30 000 ha, die durch die Reformgesetzgebung der SPD-Regierung erworben worden sind, obwohl die Entschädigungen, die für diese „freiwillige“ Abtretung gezahlt wurden, nicht als üppig bezeichnet werden konnten.

ENTEIGNUNG UND SOZIALER WOHNUNGSBAU

Herr Dr. Arndt hat im Juli d. J. für den Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen ein Gutachten über Wohnungsbau und städtische Bodenreform erstattet, das als Grundlage einer Tagung diente. In der anschließenden Diskussion haben sich die

Redner überwiegend für Freigabe der Bodenpreise ausgesprochen. „Wenn wir heute nach Ertragswerten arbeiten, wo die Baupreise so unerhört gestiegen sind, dann würden speziell in den Zentren der Stadt und in den geschlossenen Gebieten die Bodenpreise nicht nur sinken, sondern sie würden stürzen“⁹⁾. „Ich möchte hier allerdings die ketzerische Mitteilung machen, daß bis in die letzte Zeit von einer Schwierigkeit in der Bodenbeschaffung in meinem Tätigkeitsgebiet keine Rede war. Wir haben zum Teil sogar sehr günstig auch von den großen Grundbesitzern öffentlicher Art, wie z. B. der Kirche, günstige Kaufangebote annehmen können, die die städtischen Preise durchaus unterschritten, und haben eigentlich immer gefunden, wenn wir nur genügend Geld hätten, könnten wir heute sogar Bodenvorratswirtschaft treiben. Es steht heute vor der Bodenfrage immer noch die Geld- und Kapitalfrage“¹⁰⁾. „Wir haben aber leider die bedauerliche Erfahrung gemacht, daß der Preisstop für Grundstücke sich bei uns ausgesprochen preiserhöhend auswirkt“¹¹⁾. Wichtig in diesem Zusammenhang sind auch die Feststellungen des Düsseldorfer Stadtplaners, Prof. Tamms, der kürzlich in einem Vortrag sich auf Grund seiner Erfahrungen bei der Grundstücksumlegung in Düsseldorf für die Freigabe der Bodenpreise aussprach.

⁹⁾ Ernst Rincke, a. a. O. Seite 164.

¹⁰⁾ Knoblauch, a. a. O. Seite 164.

¹¹⁾ Richard Materne, a. a. O. Seite 160.

Ich bin, wie ich bereits sagte, ebenfalls der Ansicht, daß die Bodenpreise, Funktion des Ertrages, die sie sind, sich „als das nachgiebigere Element“ erweisen werden, und fordere daher konsequenterweise die Aufhebung der Preisbindung, damit sie sich diesem gegenüber der Vergangenheit stark reduzierten Ertragswert anpassen können. Damit wäre dann nämlich jeder Forderung nach einer „Preisfortsetzung“ der Boden entzogen, andererseits aber die Anpassung der Bodenpreise an neue Gegebenheiten der Lage und den Währungsverfall ermöglicht, die, obwohl Dr. Arndt sie ablehnt, aus städtebaulichen und volkswirtschaftlichen Gründen nicht unterbunden werden darf. Es liegt beispielsweise kein ökonomisch vertretbarer Grund dafür vor, daß ein Ruinen Grundeigentümer an einer durch städtebauliche Planung neu entstandenen Hauptstraße das außerordentliche Risiko der hypothekarischen Verschuldung des Wiederaufbaus trägt, während die „Lagerrente“ dem Ladeninhaber des Neubaus unverdient zufließt.

Die von Dr. Arndt vorgeschlagenen Enteignungsgrundsätze laufen darauf hinaus, eine bestimmte Schicht — die Bodeneigentümer — mit einem Teil der Kosten des sozialen Wohnungsbaus einseitig zu belasten. Das erstrebte Ziel, Baulandbeschaffung zu tragbaren Preisen, läßt sich, wie die Erfahrung schon jetzt gezeigt hat, schneller, reibungsloser und besser erreichen durch behutsamere Maßnahmen und Reformen.

Schlußwort

Dr. Erich Arndt, Hamburg

In ihren kritischen Betrachtungen vertritt Fräulein Dr. Hampe die Auffassung, daß bei einer Freigabe der Bodenpreise diese nicht steigen, sondern fallen werden und daß ein Baulandenteignungsgesetz und seine preispolitische Einflußnahme auf die Bodenpreise durch Regelung der Entschädigungshöhe nicht nur überflüssig, sondern sogar schädlich seien. Obwohl ich nicht der Meinung bin, bei den schon im Grundsätzlichen so verschiedenen Standorten zu einer völligen Klärung zu kommen, scheinen mir doch einige besonders wichtige und schwerpunktbildende Gedankengänge der Aufhellung zu bedürfen.

GRUNDRENTE, BODENPREIS UND MIETE IN DER FREIEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Fräulein Dr. Hampe stimmt der allgemein herrschenden Meinung zu, daß die kapitalisierte Grundrente den Bodenpreis ergibt, wendet sich jedoch gegen eine Auffassung der Grundrente als Ertragsrest. Die angeführten Zitate von Stackelberg und Schneider reichen m. E. jedoch nicht aus, jene vor allem auf Spiethoff zurückgehende Auffassung zu widerlegen. Es handelt sich dabei — das konnte doch gar nicht mißverstanden werden — nicht um eine Art „Residualtheorie“ der Einkommensverteilung, sondern um die kalkulatorische Ermittlung der Grundrente nach erfolgter oder antizipierter personeller Einkommensverteilung. Dem Stackelberg'schen Zitat, „der Boden wird stark begehrt, weil seine Nutzung stark begehrt wird“, ist durchaus zuzustimmen. Die Preise für Bodennutzung (Grundrente) und Wohnungsnutzung werden aber zusammen in der Miete abgegolten, daher die in der freien Marktwirtschaft zu beobachtende

enge Interdependenz zwischen Wohnungs- und Bodenmarkt. Ist so die Höhe der Grundrente abhängig von der Miethöhe und hat sie umgekehrt — was zunächst als Regelfall angenommen werden soll — keinen Einfluß auf die Ertragshöhe, so ist ihre Höhe für Wohnboden doch nur zu ermitteln durch Gegenüberstellung von Mietertrag und Kosten der Wohnhausnutzung. Es können also auch die in dem oben erwähnten Zitat genannten Wirtschaftspläne nur das Aussehen haben, das Spiethoff, Lütge und andere Autoren bei der Behandlung dieser Frage eingehend besprochen haben. Von dem erwarteten Ertrag werden die Kosten der Wohnhausnutzung, wie Kapitalverzinsung, Kosten für Bewirtschaftung, Verwaltung usw., abgesetzt, der Rest bestimmt sodann die Preisforderung des Verkäufers, bzw. Preiswilligkeit des Käufers für die Bodennutzung. Das Auseinanderfallen beider Schätzungen — denn nur um solche handelt es sich bei Neubauten — und damit das Entstehen einer Ober- und Untergrenze, zwischen denen Grundrente und Bodenpreise sich bilden werden, ist vor allem durch die unterschiedlichen Erwartungen der beiden Marktpartner erklärt. Dieser enge Zusammenhang von Boden- und Wohnungsmarkt und die Abhängigkeit der Grundrente von Mietertrag und Nutzungskosten des Wohnhauses werden durch die Trends dieser Faktoren in der Zeit der freien Wohnungs- und Bodenwirtschaft vor 1914 erhärtet.

Ist es nun auch der Regelfall in der freien Marktwirtschaft, daß die Miete den Bodenpreis bestimmt, so habe ich doch unter ganz bestimmten Voraus-

setzungen auch die Möglichkeit einer direkten Beeinflussung der Miete durch die Bodenpreise als wahrscheinlich angenommen. In der freien Wirtschaft vor 1914 war die Erscheinung zu beobachten, daß bei langfristig ständig steigenden Mieten künftige Ertragssteigerungen durch die Bodenanbieter vorweggenommen wurden. Diese Erscheinung war so allgemein, daß sie sich erhöhend auf die Preisgrenze des Bodenangebots auswirken mußte. Damit verschob sich aber auch der Spielraum nach oben, in dem sich Grundrente und Bodenpreis bilden. Auch diese Behauptung ist mit den Worten Schneiders keineswegs widerlegt, denn es handelt sich hier lediglich um eine Ausweitung der von Schneider gleichfalls angeführten Preisgrenzen der Marktpartner.

BODENPREIS BEI GEBUNDENEN MIETEN

Bei der Besprechung freier Bodenpreise bei gebundenen Mieten überrascht Dr. Hampe mit der Feststellung, daß hier die Charakterisierung des Bodenpreises als kapitalisierter Ertragsrest in gewissen Fällen zutrifft. Dr. Hampe glaubt, daß sich in dieser Situation die Bodenpreise als das „nachgiebigere Element“ erweisen werden und fordert konsequenterweise eine Aufhebung des Preisstops für Boden, damit sich die Bodenpreise an die stark reduzierten Ertragswerte anpassen können. Diese Erwartung steht nicht im Einklang mit den in Wirklichkeit zu beobachtenden Preistendenzen. Mit dem Preisstop für Boden wurden doch nicht Festpreise, sondern nur Höchstpreise eingeführt. Einer Anpassung der Bodenpreise nach unten sind also durch die Preisstop-Verordnung weder Hemmungen noch Grenzen gesetzt. Wenn sinkende Marktpreistendenzen, wie die Erfahrung lehrt, in anderen Fällen doch sogar Fest- und Mindestpreise durchbrechen können, warum dann nicht hier, wo eine gesetzliche Begrenzung nach unten ja gar nicht gegeben ist. Ganz im Gegenteil werden die Stopppreise — besonders für Neubauland — auch beim sozialen Wohnungsbau fast immer erreicht und häufig sogar überschritten.

Bei Auffassung des Bodenpreises als kapitalisierten Ertragsrest in der gebundenen Wohnungswirtschaft ist aber noch die weitere Frage zu stellen: wie kann es denn überhaupt bei nur geringen oder gar fehlenden Ertragsresten zur Bildung von Bodenpreisen kommen, die viel höher liegen, als es diesen Ertragsresten entspricht? Dr. Hampe erwartet von einer Aufhebung des Preisstops außer sinkenden Bodenpreisen zugleich eine Anpassung an den Währungsverfall. Das aber ist eine Anpassung nach oben. Noch vor kurzem konnte man zu diesem Punkt in der „Deutschen Wohnungswirtschaft“, der Zeitschrift der Haus- und Grundbesitzer, lesen, daß eine 50%ige Bodenpreissteigerung gar keine echte Preissteigerung wäre, weil sie lediglich eine Anpassung an den gesunkenen Geldwert bedeute. Bei alledem scheint mir die Erwartung sinkender Bodenpreise nach Aufhebung des Preisstops auf schwachen Füßen zu stehen.

WOHNUNGSDEFIZIT UND POTENTIELLE BODENNACHFRAGE

Ich habe die Tatsache der von den Ertragswerten abweichenden Bodenpreise bei gebundenen Mieten aus einer unter diesen Verhältnissen wesentlich gelockerten Interdependenz von Wohnungs- und Bodenmarkt zu erklären versucht. Diese Tatsache scheint mir ein besserer Erklärungsgrund für die den Er-

tragswertungen nicht mehr folgenden Bodenpreise zu sein als der — höchstens psychologischer — wertende — eines formell weiterbestehenden Preisstops mit Höchstpreischarakter. Nicht mehr der tatsächliche oder erwartete Ertrag ist entscheidend, sondern die Angebots- und Nachfrageverhältnisse auf dem Bodenmarkt schieben sich unter diesen Verhältnissen bei der Bodenpreisbildung in den Vordergrund.

Die potentielle Nachfrage ergibt sich aus dem Fehlbestand an Wohnungen, die aktuelle aus den Realisierungsmöglichkeiten der Bauprogramme, die sich an jenem Wohnungsdefizit orientieren. Potentielle und aktuelle Nachfrage sind für langfristige Bodenpreistendenzen gleichermaßen von Bedeutung, nicht etwa nur die aktuelle allein, wie Dr. Hampe meint. Die vom Bundeswohnungsministerium angegebenen Zahlen liegen etwa bei 5,5 Mill. fehlenden Wohnungen, also nur wenig unter dem von mir aus anderen Quellen zitierten Fehlbestand von 6 Mill. Wohnungen. Daß diese gewaltige Nachfrage, zusammen mit der aus dem Wohnungsbaugesetz resultierenden aktuellen, nicht ohne Einfluß auf den Bodenpreis sein kann, dürfte als sicher anzunehmen sein.

Die einer solchen Tendenz entgegenwirkenden Kräfte, die evtl. von einem künftigen Lastenausgleich herkommen könnten, sind weder nach Umfang und Stärke noch nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens abzuschätzen. Der Lastenausgleich steht seit Jahren auf der Tagesordnung. In dieser Zeit sind die Hoffnungen auf eine baldige umfassende und endgültige Regelung nicht größer geworden. Auf seine endgültige Gestalt und seine möglichen Auswirkungen kann bei der Schaffung der Voraussetzungen für die Durchführbarkeit des Wohnungsbaugesetzes nicht gewartet werden.

In einer solchen Situation aber gehen Bodenpreissteigerungen folgerichtig zu Lasten der öffentlichen Hand, wenn eine Abwälzung auf die Mieten aus sozialen Gründen nicht möglich oder nicht beabsichtigt ist. Ich habe deshalb auch nirgends behauptet, daß die Bodenpreise durch den öffentlichen Förderungsmechanismus hochgetrieben werden, sondern gerade umgekehrt, daß die aus der Notwendigkeit, Wohnungen zu bauen, resultierenden Bodenpreissteigerungen eine Vergrößerung der öffentlichen Subventionsleistungen erfordern.

SIND MIETERHOHUNGEN SOZIAL TRAGBAR?

Fräulein Dr. Hampe glaubt nun, daß Mieterhöhungen in der gegenwärtigen Situation durchaus möglich sind, und bezieht sich dabei auf eine kürzlich erschienene Dissertation, in der nachgewiesen wird, daß eine Steigerung des Mietniveaus in der Bundesrepublik um 22% ohne Lohnerhöhung sozial tragbar ist. Dieser Auffassung stehen zahlreiche Untersuchungen der Gewerkschaften, besonders ihres wirtschaftswissenschaftlichen Instituts entgegen. Es kommt wohl bei dieser Meinungsdivergenz darauf an, was unter „sozial tragbar“ verstanden wird. Ferner scheint auch die Ausweitung des Begriffs „sozial“, der immer mehr an ursprünglicher Substanz verliert, eine Rolle zu spielen. So nennt sich beispielsweise auch die gegenwärtige freie Marktwirtschaft eine „soziale“, obwohl ihr bei fehlender Wettbewerbsordnung und mehr oder weniger stark überhöhten und monopolistischen Preisen dieses Prädikat wohl streng genommen nicht zukommt.

Wenn Dr. Hampe einen Regierungsentwurf der Bundesregierung zur Erhöhung der Mieten als Beweis für die Richtigkeit ihrer Ansicht heranzieht, so ist darauf zunächst zu erwidern, daß eine wirtschaftspolitische Maßnahme doch niemals zugleich auch den Beweis für ihre Richtigkeit impliziert. Wichtiger aber ist, daß hier stillschweigend von Dr. Hampe eine Voraussetzung fallen gelassen wird: das gleichbleibende Einkommen. Die Bundesregierung beschäftigt sich nämlich nicht nur mit einer Erhöhung der Mieten und anderer Preise, sondern auch mit einer Erhöhung der Löhne und Gehälter.

DIE GRENZEN DER MARKTWIRTSCHAFT

Die Grundtendenz des Aufsatzes von Dr. Hampe ist eine marktwirtschaftliche. Der Bodenmarkt soll so-

fort dem freien Spiel der Kräfte überlassen werden und auf längere Sicht wohl auch der Wohnungsmarkt, das zeigt u. a. auch die Bezugnahme auf das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats des Bundeswirtschaftsministeriums zur Wohnungspolitik. Für diese Auffassung ist der Glaube kennzeichnend, daß der Mechanismus des Marktes zu gerechteren Ergebnissen führt als direkte Eingriffe der Wirtschaftspolitik. Die moderne Theorie hat die Voraussetzungen für das ergebnisrichtige Funktionieren dieses Marktautomatismus herausgearbeitet. Ich habe in dem genannten Aufsatz gezeigt, daß diese Voraussetzungen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt nicht gegeben sind und daß damit die Einführung einer marktwirtschaftlichen Ordnung in diesem Sektor der Wirtschaft mit großen Risiken verbunden ist.