

Preisbildung, Monopol und Spekulation beim städtischen Boden*

Ein Beitrag zur Diskussion um die Bodenrechtsreform

Helga Fassbinder

Durchschnittliche Bodenpreissteigerungen von 1 000 % innerhalb von 10 Jahren in Ballungsgebieten (1); Gewinne durch Widmungsänderung von landwirtschaftlicher in städtische Nutzung des Bodens in Höhe von 50 Milliarden innerhalb von 10 Jahren (2); innerstädtische Sanierungen in fast jeder größeren Stadt, die Wohngebiete in Geschäfts- und Verwaltungsareale verwandeln (3), markieren das Ausmaß an räumlichen Bewegungen in den industriell entwickelten Regionen und die Probleme, die sich in diesem Zusammenhang aus dem privaten Grundeigentum und seiner spezifischen gesellschaftlichen Einbindung und Absicherung ergeben. Die Literatur, die diese Phänomene beschreibt, ist mittlerweile zahlreich, insbesondere die Nachrichtenpresse wartet nahezu täglich mit Spekulationsgeschichten und Skandalen, horrenden Gewinnen der Grundbesitzer („Jeden Morgen, wenn er aufwacht, ist Baron Finck um eine Million reicher“), Erpressungen gegenüber Gemeinden und neuerdings auch Zusammenbrüchen spekulativer Bauvorhaben auf. Eine Vielzahl von Bürgerinitiativen und Protestgruppen werden durch die Folgen von Bodenpreissteigerung und Bodenspekulation aktiviert, auch die Gewerkschaften sehen hier eines der Hauptprobleme bei der Verteuerung der Lebenshaltung und Verschlechterung der Lebensbedingungen (4). Soviel Unruhe an der Basis hat auch seine Reflexe bei den offiziellen Verwaltern der Politik gezeitigt: Mit Pressekonferenzen und Interviews des Städtebauministers, beauftragten Kommissionsberichten, Verlautbarungen von Parteien, Kirchen, Städtetag, Maklerverband, Wohnungsbaugesellschaften und Bauindustrie wird dem Volk ins Bewußtsein gedrängt, daß man sich inzwischen überall höheren Orts mit den Problemen beschäftigt und auf Abhilfe sinnt.

* Beitrag zur Tagung des Arbeitskreises ‚Lokale Politikforschung‘ im Rahmen des Hamburger Kongresses der Deutschen Vereinigung für Politische Wissenschaft im Oktober 1973. (Die Beiträge dieses Arbeitskreises werden im Frühjahr 1974 in einem Sammelband ‚Lokale Politikforschung‘, hrsg. v. R.-R. Grauhan, bei Fischer-Athenäum erscheinen.)

- 1) M. TIEMANN, Die Baulandpreise und ihre Entwicklung, in: Der Städtetag 11/1970, S. 571; vgl. auch Emil RECHTZIEGER, Privates Grundeigentum und Bodenpolitik in der BRD, in: DWI-Berichte 5/1971, S. 22 f.
- 2) Süddeutsche Zeitung vom 15. 7. 1972
- 3) In den Jahren 1971–73 wurden vom Bund im Rahmen des Bundesprogramms nach dem StBauFG 344 Sanierungsvorhaben gefördert. Süddeutsche Zeitung vom 19./20. 5. 1973
- 4) Heinz Oskar VETTER, der auf dem Gewerkschaftstag 1973 der IG Holz und Kunststoff in Freiburg die Forderungen der Gewerkschaften formulierte, nannte an zweiter Stelle seines Katalogs die Kommunalisierung des Bodens in den Ballungsgebieten, s. Handelsblatt vom 6. 9. 1973

Die wissenschaftliche Behandlung des Bodenproblems

Die allenthalben beteuerte Bedeutung des Bodenproblems steht allerdings in einer merkwürdigen Diskrepanz zur *wissenschaftlichen* Behandlung dieses Themas.

Schon auf der Ebene einer grundlegenden theoretischen Durchdringung der Stellung des Bodens im Zusammenhang der gesellschaftlichen Reproduktion klafft ein absolutes Vakuum. Die neuere bürgerliche Volkswirtschaftslehre schenkt dem Boden, obwohl ihm als einem der drei Produktionsfaktoren eine erstrangige Bedeutung zugesprochen worden ist, so wenig Beachtung, daß man, wie Hans MÖLLER feststellt, „aus den Lehrbüchern und dem sonstigen wirtschaftswissenschaftlichen Schrifttum den Eindruck (gewinnt), als ob ein Bodenproblem heute nicht mehr bestünde“ (5). Wenn man diesen Zustand damit erklärt, daß die Bodenprobleme „nur noch zu einem kleinen Teil auf dem Gebiet der reinen Theorie“ lägen, sie vielmehr auf einer, offensichtlich als von der „reinen Theorie“ getrennt gedachten Ebene der „wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Gestaltung der Bodenverwendung und damit des Bodeneigentums“ (6) angesiedelt sieht, so ist damit der Anspruch einer wissenschaftlichen Herleitung praktischer, in den Wirtschaftsprozeß eingreifender Maßnahmen aufgegeben, der in der deutschen Nationalökonomie immerhin einmal bestand, und der Zustand des Pragmatismus bei der Behandlung des Bodenproblems auch ‚wissenschaftlich‘ sanktioniert. Das Bodenproblem ist in den Bereich von Wirtschafts- und Sozialpolitik verwiesen, die damit Befassten sind folgerichtig Männer der politischen Praxis: Kommunalpolitiker, Verwaltungsbeamte, Landes- und Bundesminister, Staatssekretäre, Ministerialräte etc. (7).

Die zahlreichen Veröffentlichungen zum Bodenproblem folgen in ihrem Aufbau und der Behandlungsweise der Themen durchgängig demselben Muster: der Erörterung verschiedener möglicher staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung negativer Folgen der Bodenordnung auf der Ebene des Steuerrechts, des Planungsrechts, der gemeindlichen Bodenvorratspolitik, des Enteignungs- und Entschädigungsrechts, die jeder Autor entsprechend seiner persönlichen Einschätzung von Ursache und Wirkung akzentuiert, werden Einleitungen vorangeschickt, die die Dringlichkeit des Problems vor Augen führen, oder auf seine historische Dimension verweisen, oft mit dem Stoßseufzer, daß es im landesfürstlich-absolutistischen Städtebau noch nicht existiert habe und erst mit der Liberalisierung des Eigentumsbegriffs entstanden sei (leider allerdings ohne daß die nützliche Naivität eines solchen Gedankens in der Frage nach der Funktion des Grundeigentums in einer kapitalistischen Gesell-

5) Hans MÖLLER, Der Boden in der politischen Ökonomie. Wiesbaden 1967, S. 6

6) Ebd., S. 7

7) Autoren maßgebender Veröffentlichungen zu Problemen des städtischen Bodens (die Reihe ließe sich fortsetzen): Werner ERNST (Staatssekretär), Willi BONCZEK (Beigeordneter der Stadt Essen), Friedrich HALSTENBERG (Staatssekretär und Chef der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen), Louis STORCK (Staatssekretär), Willy ZINKAHN (Ministerialrat), Walter BIELENBERG (Ministerialrat) u. a.; auch die jüngere Generation von Bodensachverständigen setzt diese Tradition fort: Peter CONRADI (MdB), Hartmut DIETERICH (städtischer Direktor in Stuttgart), Volker HAUFF (MdB), Volker SCHREIBER, Ulrich PFEIFFER (Bundesministerium f. Wohnbau)

schaftsform fruchtbar gemacht würde) (8).

Die spärlich erschienenen Arbeiten kritischer und marxistischer Autoren behandeln das Bodenproblem nicht grundsätzlich anders, wenn auch bei ihnen der Akzent mehr auf einer ausführlichen Beschreibung empörender Zustände liegt, und die geforderten Maßnahmen weitreichender, aber auch globaler sind (9). Während die bürgerlichen Theoretiker der Bodenpolitik sich damit beschäftigen, in einer Art Sandkastenspiel die möglichen Folgen möglicher Maßnahmen zu ergründen, dessen Spielregeln in den herrschenden Machtstrukturen beschrieben sind, und die Politiker diese Beschäftigung fortsetzen in geschickter propagandistischer Verwendung prospektiver Ergebnisse (und damit ihrerseits versuchen, die Determinanten des Spiels zu beeinflussen), haben die Linken und Marxisten den Part der Mahner und Moralisten übernommen. Wenn auch bei ihnen zum Teil an die Marx'schen Kategorien der Grundrente erinnert wird, und damit ein begrifflicher Zusammenhang zur Analyse der Kapitalbewegung wenigstens umrissen ist, bleibt diese Ebene der Darstellung doch durchweg rein abstrakt und so unvermittelt zu den empirischen Erscheinungen, daß hier dieselben Fehler in der Bestimmung der Erscheinungsformen auftauchen wie bei den bürgerlichen Autoren: Die *städtischen Bodenpreissteigerungen* gelten als das Ergebnis von zufälligem oder berufsmäßigem *Spekulanten*, der *Unvermehrbarkeit und damit Monopolstellung des Bodens* und der *Bodenkonzentration* in Händen von Banken, Versicherungen und Handelskapital. Denn diese scheinen die Verödung der Cities, die Vertreibung der Innenstadtbewohner, die Mietpreisexlosionen verschuldet zu haben. Kennzeichnend ist, daß als Ursache der Misere angesehen wird, was mit den Händen greifbar scheint: die Privilegien der Grundeigentümer und die Weise, in der sie sie ausnützen, die Bodenspekulation.

Entsprechend der fehlenden Analyse werden *Reformvorschläge* als *moralische Forderung* erhoben, ohne daß eine klassenanalytische Auseinandersetzung mit ihren Folgen (10), die von den bürgerlichen Autoren in ihrem realpolitischen Pragmatismus immerhin noch geführt wird, auch nur ansatzweise unternommen würde. Will man nicht den Irrtum begehen, Radikalität eo ipso für etwas Progressives einzuschätzen, läßt sich ein *qualitativer* Unterschied zwischen Vorschlägen zur Boden-

- 8) Ausführliche Literaturzusammenstellung (240 Titel) in STADTBAUWELT 27/1970, S. 236 f.
- 9) Vgl. Werner HOFMANN, Bodeneigentum und Gesellschaft – Theorie und Wirklichkeit, in: Bodenordnung?, hrsg. v. Folker SCHREIBER, Stuttgart 1969, ebenso in: Sanierung – für wen?, hrsg. v. Büro f. Stadt-sanierung Berlin-Kreuzberg, Berlin 1969 und 1970; Rainer NEEF, Die Bedeutung des Grundbesitzes in den Städten, in: Kursbuch 27, Berlin 1972; Michael RATZ, Bodenpolitik in der BRD, in: Demokratie und Recht 1/1973, ebenso: Köln 1973; Emil RECHTZIEGLER, Privates Grundeigentum und Bodenpolitik in der BRD, in: DWI-Berichte 5/1971
- 10) Verschärfte Enteignungsmöglichkeiten, Besteuerung etc. treffen nicht nur das professionell „schmarotzende“ Grundeigentum, sondern ebenso die kleinen Eigentümer. Dieser von den Maßnahmen zu verschonen, hieße aber, die Waffe gegen das Grundeigentum weitgehend entschärfen, da gerade auch die beiläufig betriebene Ausnutzung der Wertsteigerung der kleinen Eigentümer die bekannten dysfunktionalen Folgen hat. Eine rigorose Reform der Bodenordnung muß sich jedenfalls dem Problem stellen, daß das Bodeneigentum eine wichtige Rolle als Sparbüchse für Notfälle und als Altersversorgung für kleine Einkommen spielt.

rechtsreform von linken und bürgerlichen Autoren *nicht ausmachen* (11). Der aber könnte aufgrund der spezifischen Stellung des Grundeigentums zu Kapital und Arbeit nur in einer *politischen*, die Stellung der verschiedenen gesellschaftlichen Klassen und ihrer Fraktionen zum Bodeneigentum innerhalb der gegenwärtigen Klassenauseinandersetzungen reflektierenden Bestimmung von Forderungen bestehen.

Zieht man ein Fazit, so bleibt gemeinsam ein hilfloser Reformpragmatismus und eine erhebliche Unklarheit über die Stellung des Privateigentums an städtischem Grund und Boden und seine Auswirkungen auf den gesellschaftlichen Reproduktionszusammenhang unterm Kapitalverhältnis. Wird das städtische Grundeigentum und die damit aufgeworfenen Probleme trotz ihrer Unübersehbarkeit von der deutschen bürgerlichen Wirtschaftswissenschaft gar nicht mehr thematisiert und fraglos als ein Gegenstand der Politik verstanden, so wird es andererseits von der marxistischen politischen Ökonomie entweder ebenso gar nicht zur Kenntnis genommen oder aber als erledigt betrachtet mit der kategorialen Bestimmung der Grundrente als einem Abzug vom Mehrwert.

Dieser Zustand ist verständlich bei der marxistischen Theorie: Mit Ausnahme von ENGELS Streitschrift gegen die proudhonistische Lösung der Wohnungsfrage, die in Grundzügen auch die ökonomischen Gesetzmäßigkeiten entwickelt, die das städtische Bodenproblem hervorbringen, hat sich die marxistische Wissenschaft dieses Problems nicht angenommen (12). Zwar hat MARX in der Kritik der Ricardoschen Rententheorie die kategoriale Bestimmung des Grundeigentums im System der politischen Ökonomie entfaltet und auch einige Hinweise auf die besonderen Bedingungen des städtischen Grundeigentums gegeben (13), doch wurden aufgrund der vom Klassenkampf gesetzten Prioritäten die Renten Kategorien nur hinsichtlich des *agrarischen* Grundeigentums weiterentwickelt (14).

Die Behandlung des städtischen Bodens in der deutschen Nationalökonomie der Jahrhundertwende

In der bürgerlichen Wirtschaftswissenschaft hingegen war das städtische Grundeigentum über ein Vierteljahrhundert eines der wichtigsten Themen, mit dem sich die Päpste der derzeitigen Nationalökonomie wie Gustav SCHMOLLER, Adolf WAG-

- 11) Vgl. die partielle Übernahme der bislang radikalsten Forderung nach Kommunalisierung, die von den Jusos aufgestellt wurde, in der Form der Trennung von Nutzungs- und Verfügungseigentum durch den Deutschen Städtetag und eine Reihe von SPD-Politikern. Vgl. die Beratungsergebnisse des Arbeitskreises „Bodenrecht“ der 17. Hauptversammlung des Deutschen Städtetages Anfang Mai 1973 in Dortmund, in: Neue Schriften des Deutschen Städtetages, Bd. 29, Stuttgart 1973
- 12) Friedrich ENGELS, Zur Wohnungsfrage, erschien als Folge von drei Artikeln 1872 im ‚Volksstaat‘. MEW Bd. 18, Berlin 1971
- 13) Vgl. v. EINEM, FASSBINDER, LANG, RINKLEFF, Grundeigentum und Grundrente in der Theorie der politischen Ökonomie, in: ARCH+ 17/1973
- 14) Vgl. Karl KAUTSKY, Die Agrarfrage, Stuttgart 1899, und die zahlreichen Arbeiten LENINS zur Agrarfrage, insbesondere „Das Agrarprogramm der Sozialdemokratie in der ersten russischen Revolution von 1905 bis 1907“, in: Werke Bd. 13, Berlin 1970

NER und Lujo BRENTANO auseinandersetzen. An denselben Fragestellungen und Begriffen, die auch heute Gegenstand der Diskussion über das Bodenproblem darstellen: Bodenpreissteigerungen, Bodenspekulation und ihre Auswirkungen auf Mieten und Städtebau, haben sich um die Jahrhundertwende ausführliche Kontroversen entzündet, in deren Verlauf die begriffliche Bestimmung dieser Erscheinungen erheblich weiter getrieben wurde als die heutige verwirrende Unklarheit der damit verbundenen Vorstellungen vermuten ließe (15). Es nimmt daher wunder, daß diese Diskussion so sehr in Vergessenheit geraten konnte und die gelegentlichen Hinweise darauf, daß das Bodenproblem nicht neu ist in Deutschland, immer nur die Bodenreformbewegung um Adolf DAMASCHKE zitieren, die ab 1890 mit viel publizistischem Aufwand sich dieses Themas bemächtigt hatte. So interessant und untersuchenswert als Beispiel einer kleinbürgerlich-egalitaristischen Bewegung des Antisozialismus die Bodenreformbewegung gerade angesichts neuer Strategien von Wohnungseigentum und Mietkauf für die Masse der Lohnabhängigen heute wieder ist, so wenig hat sie etwas beigetragen zur wissenschaftlichen Analyse des städtischen Grundeigentums. Ihre Theoriebildung bestand unter ihrem eigentümlichen politischen Interesse ausschließlich in einer eklektizistischen Montage von Theorieversatzstücken, die das Grundeigentum zum Angelpunkt der Welt hochstilisierten (16). Parallel aber zu dieser populistischen Bewegung beschäftigte sich innerhalb und im Umkreis des Vereins für Socialpolitik eine ausgedehnte wissenschaftliche Diskussion mit denselben Erscheinungen von städtischem Wachstum, Bodenpreissteigerungen, Bodenspekulation und Wohnungselend. Neben den bereits erwähnten Größen SCHMOLLER, WAGNER und BRENTANO war eine große Zahl namhafter deutscher Nationalökonomien der Zeit wie Paul VOIGT, EBERSTADT, v. INAMA-STERNEGG, Andreas VOIGT, v. MANGOLDT, SEIBT u. a. beteiligt. Das Spektrum der vertretenen Positionen war entsprechend weit und reichte von Ansätzen, deren Moralismus und sozialreformerischer Pragmatismus den Bodenreformern und der konservativen Sozialistenbekämpfung nicht fern standen (EBERSTADT, SCHMOLLER) über eher technokratische Vertreter der jüngeren historischen Schule (v. INAMA-STERNEGG) bis zu späten Ricardianern wie Andreas VOIGT (17). In ihren besten Arbeiten, in denen immer noch versucht wird, die Erscheinungsformen des städtischen Bodenmarktes aus den Kategorien der Ricardoschen Rententheorie und Wertlehre zu erklären, besitzt diese Diskussion ein beachtliches und m. E. heute

- 15) Einige wichtigere Arbeiten etwa Lujo BRENTANO, Wohnungszustände und Wohnungsreform in München, München 1904. Adolf WAGNER, Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. Soziale Streiffragen. Berlin 1901. Adolf WEBER, Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Großstadt, Leipzig 1904, ders., Boden und Wohnung, Leipzig 1908. K. Th. v. INAMA-STERNEGG, Städtische Bodenpolitik in alter und neuer Zeit, Wien, Leipzig 1895; weitere Titel s. unten
- 16) Vgl. v. EINEM, FASSBINDER, LANG, RINKLEFF, Die Entwicklung von der sozialkritischen Bodenreformbewegung zur reformistischen Bodenpolitik, in: ARCH+ 17/1973
- 17) Auch Friedrich ENGELS, der 1887 in 2. Auflage seine Aufsätze zur Wohnungsfrage neu eingeleitet und überarbeitet herausgegeben hatte, wurde von dieser gelehrten Diskussionsrunde als Vertreter des „intransigenten Sozialismus“ immerhin zur Kenntnis genommen. S. R. EBERSTADT, Grundsätze städtischer Bodenpolitik, in: Jahrbuch f. Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reich, hrsg. v. Gustav Schmoller, Leipzig, 17. Jg. 1893, S. 1201, Fußn. 2

nicht wieder erreichtes Niveau (18).

Dies erklärt sich aus einem fruchtbaren Zusammentreffen einer Reihe von Momenten: In den drei Jahrzehnten nach dem deutsch-französischen Krieg erlebte Deutschland einen industriellen Aufschwung, der es von einem zurückgebliebenen Absatzmarkt der großen Industrienationen England und Frankreich zu einer kapitalistischen Macht ersten Ranges emporsteigen ließ (19). Die Städte erlebten in diesem Zusammenhang ein explosionsartiges Wachstum, in dessen Verlauf alle Formen von Wohnungsnot, Mietpreissteigerungen, Bodenspekulation, Stadterweiterung und Sanierung der alten Zentren in Erscheinung traten, die mit dem Bodenproblem auch heute verbunden sind. Eine Vorstellung über das Ausmaß der zu bewältigenden Folgen dieser Expansion gibt die Angabe von H. BECHTEL (20), daß der gesamte Bevölkerungszuwachs in Deutschland von 1871 bis 1910 in Höhe von 24 Millionen allein den Stadtgemeinden zugekommen ist, wovon wiederum die Hälfte auf die 48 Großstädte des Reichs entfiel. (Der Anteil der städtischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung stieg in diesem Zeitraum von 36 % auf 60 %.) Die Folgen dieses städtischen Wachstums waren um so chaotischer, als es eine völlig unvorbereitete liberalistische Planungsgesetzgebung traf, die sich auf die minimalsten Regelungen des Katastrophenschutzes beschränkt hatte und die Aufgaben der Stadtplanung weitgehend in ästhetischen Richtlinien für die Privatinitiative sah (21).

Aufgrund dieser Umstände traten naturgemäß die räumlichen Auswirkungen und Begleiterscheinungen der kapitalistischen Produktionsweise weit schärfer und ungemildeter in ihrer ökonomischen Gesetzmäßigkeit zutage als dies heute, unter einer Vielzahl modifizierender staatlicher Eingriffe in den Bau- und Planungssektor der Fall ist. So verzerrte weder eine restriktive, die Art der baulichen Nutzung und ihre Intensität festlegende Bebauungsplanung noch eine staatliche Subventionierung bestimmter Bauvorhaben und Bodenkäufe (Sozialer Wohnungsbau, § 7 b EStG, Reinvestitions-Paragraph 6 b EStG für Bodenverkäufe von Betrieben etc.) den Niederschlag der Konkurrenz in der Bodennutzung und folglich die Bodenpreisentwicklung. Diese nahezu ungemilderte Härte, in der sich die kapitalistische Stadtentwicklung dieser Periode vollzog, bot für eine materialistische Analyse, die in ihrem theoretischen Instrumentarium auf die im englischen Manchester-Kapitalismus von Ricardo entwickelten Begriffe eingeschränkt war, die denkbar beste Voraussetzung, trotz der Unzulänglichkeit des Begriffsapparats dennoch zu brauchbaren Ergebnis-

- 18) Eine zusammenhängende historische Entwicklung der Theorie des städtischen Grundeigentums in Deutschland, die den Zustand der derzeitigen Behandlung des Bodenproblems aus bestimmten politischen und theoretischen Gewichtungen der deutschen Nationalökonomie heraus erklären und in deren Rahmen auch die im folgenden angesprochene Diskussion um die Jahrhundertwende eingeordnet werden könnte, soll, da sie den Rahmen dieses Aufsatzes sprengen würde, einer späteren Darstellung vorbehalten bleiben.
- 19) Vgl. dazu Jürgen KUCZYNSKI, Die Bewegung der deutschen Wirtschaft von 1800 bis 1946, 18 Vorlesungen, Meisenheim 1948, S. 88 ff.; ders., Studien zur Geschichte des Kapitalismus, Berlin 1957, S. 208 ff.
- 20) Heinrich BECHTEL, Systematik der Siedlungsplanung in Deutschland, in: Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft. Schriften des Vereins für Socialpolitik, 177. Bd., München, Leipzig 1930, S. 340
- 21) Ebd., S. 341 f. Zur Entwicklung des Bau- und Planungsrechts s. ZINKAHN-BIELENBERG, Kommentar zum Bundesbaugesetz, München 1969

sen zu kommen, da sie, indem sie den Staat als vermittelndes Moment weitgehend außer acht ließ, keine wesentliche Abstraktion von der realen Bewegung vornahm.

Hinzu trat ein weiteres begünstigendes Moment, das dieser Analyse ihre notwendigen empirischen Vorarbeiten erleichterte und in vielen Punkten abnahm: das spezifische mikroempiristische Theorieverständnis der in den Jahrzehnten um die Jahrhundertwende vorherrschenden wirtschaftswissenschaftlichen Richtung der ‚Historischen Schule‘, das im detaillierten und gewissenhaften Erfassen und Sortieren der vielfältigen historischen Erscheinungen die hauptsächliche Aufgabe der Nationalökonomie sah, hatte eine Fülle von ergiebigen Materialsammlungen und Beschreibungen veranlaßt, die gerade hinsichtlich der Erfassung von Bodeneigentumsverhältnissen, hypothekarischer Belastung, Bodenpreisentwicklung und Grundstücksverkehr, gemessen an der heutigen Dürtigkeit vorhandener Untersuchungen und statistischer Angaben, einen unvorstellbaren Fundus darstellen (22). Wehrte sich die historische Schule auch aufs heftigste gegen alle begriffliche, abstrakte Deduktion, so ist es doch gerade der Existenz von letzten Resten der von ihr bekämpften ‚Ricardoschen Scholastik‘ (SCHMOLLER) zu verdanken, daß ihre Arbeiten in der Diskussion um die analytische Durchdringung der Phänomene des Bodenmarktes fruchtbar gemacht werden konnten. Diese Diskussion im Umkreis des Vereins für Socialpolitik übertraf die gegenwärtige Behandlung des Bodenproblems nicht nur an Reichhaltigkeit des Materials und empirischen Kenntnissen diverser Zusammenhänge zwischen städtischem Boden und Formen der Kapitalverwertung (Hypothekengeschäft, Baukapital); ihre besondere Qualität besteht insbesondere darin, daß zumindest ansatzweise herausgearbeitet wurde, in welcher Weise die Gesetze der Kapitalverwertung bei den Manipulationen mit städtischem Boden durchschlagen und damit, über das abstrakte Beschwören der Rentenklassen hinaus, Vermittlungsstufen eines Zusammenhangs zwischen den widersprüchlichen und, wie es scheint, mit dieser Kategorie gar nicht zu fassenden Erscheinungsformen des Bodenmarktes beschrieben wurden.

Ansatzpunkte für die Analyse des städtischen Bodens

Für eine marxistische Untersuchung der mit dem städtischen Grundeigentum aufgeworfenen Probleme scheint mir ein Anknüpfen an dieser Diskussion und einigen, in ihrem Verlauf formulierten Positionen in mehrfacher Weise notwendig und nützlich: Hauptgegenstand der Kontroverse im Verein für Socialpolitik war eine Definition der Ursachen der Bodenpreissteigerungen und eine Bestimmung der Bodenspekulation in diesem Zusammenhang. Genau diese Fragen aber sind es, die auch in der

- 22) Eine gute zusammenfassende Darstellung des wissenschaftlichen Selbstverständnisses der Historischen Schule gibt G. SCHMOLLER in seiner Berliner Rektorats-Antrittsrede mit dem Thema: Wechselnde Theorien und feststehende Wahrheiten im Gebiete der Staats- und Sozialwissenschaften und die heutige deutsche Volkswirtschaftslehre, in: G. Schmoller, Über einige Grundfragen der Socialpolitik und der Volkswirtschaftslehre, Leipzig, 1898. Eine marxistische Kritik der Historischen Schule s. bei N. BUCHARIN, Die politische Ökonomie des Rentners, Berlin 1926, S. 11 ff. (Nachdruck unter dem Titel: Das Elend der subjektiven Wertlehre, Frankfurt 1972)

heutigen Diskussion ungeklärt geblieben sind und über die eine babylonische Begriffskonfusion herrscht. Michael RATZ z. B. definiert Spekulationsgewinn als Profit aus Wertsteigerung, zu der der Grundeigentümer nichts beigetragen hat, und scheint in sämtlichen privat angeeigneten Bodenpreissteigerungen den Ausdruck einer „Bodenspekulation als Dauerzustand“ zu sehen (23); damit würde er die Differentialrente und die ihre Steigerung bedingenden Momente mit Spekulation schlechthin in eins setzen. Werner HOFMANN redet davon, daß die Steigerung der Baubodenpreise Ausdruck der Entwicklung der Baubodenrente zu einer besonderen Form von Kapitalgewinn sei (24), womit er eine Definition in den Kategorien der politischen Ökonomie schon verlassen hat. Ein weiterer vielfach ungeklärter Punkt ist der Begriff des Monopols am Boden, wobei die Bestimmung des Bodenmonopols als des *allgemeinen Monopols einer Klasse* und das *Monopol an einem besonderen Bodenstück*, das aus bestimmten Gründen Liebhaberwert besitzt, ständig durcheinandergehen.

So begrifflich es ist, angesichts der Handgreiflichkeit und Dringlichkeit der aufgehäuften Probleme nicht auf eine exakte wissenschaftliche Analyse warten zu wollen, um politische Forderungen zur bürgerlichen Reformdiskussion zu formulieren, so läuft gerade diese Vorgehensweise Gefahr, in der Sackgasse eines moralischen Reformpragmatismus zu enden, der unfreiwillig dazu dient, ausschließlich die Hindernisse einer technokratischen Reform im Interesse der großen Kapitale zu beseitigen.

Es scheint mir daher geboten, bei der Auseinandersetzung mit den Mißständen der Bodenordnung und ihrer Reform einen Schritt zurückzugehen und erst die begriffliche Klärung der beherrschenden Erscheinungen aufzuarbeiten.

Zu diesem Zweck abeist die in der deutschen Nationalökonomie um die Jahrhundertwende geführte Diskussion nicht nur ein nützlicher Leitfaden, der die Analyse in der Kritik schon aufgearbeiteter Positionen abkürzen kann, auch ihr Reichtum an empirischem Material kann einen gravierenden Mangel der heutigen Untersuchungen ausgleichen (die nicht ohne Grund hauptsächlich mit der Aneinanderreihung von Einzelfällen operieren), sobald wir uns bewußt machen, wo die *Parallelen* und wo die *Unterschiede* zwischen beiden Phasen städtischer Erweiterung und Umstrukturierung liegen.

Das hervorstechendste und die damaligen Nationalökonomien wie Sozialreformer in gleicher Weise beunruhigende Merkmal des städtischen Wachstums und der damit verbundenen Veränderung der vorhandenen städtischen Struktur im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts war die *Verdrängung der alten ein- und zweigeschossigen Wohnhausbebauung durch das fünfgeschossige Wohnhochhaus*, die Mietskasernen. Die damit verbundenen Probleme lagen in erster Linie in der Verschlechterung der Wohnsituation, die diese dichtere Bebauung mit sich brachte, da außer feuerpolizeilichen Vorschriften keine Restriktionen hinsichtlich des Ausmaßes der baulichen Ausnutzung der Grundstücke gemacht wurden. Die gleichzeitigen Prozesse der Umwandlung von Wohngebieten in Geschäftszentren waren demgegenüber vergleichsweise geringfügig, was der damaligen Stufe der Entwicklung der gesellschaftli-

23) M. RATZ, a. a. O., S. 9

24) W. HOFMANN, a. a. O., S. 243

chen Produktion bzw. der Kapitalakkumulation entsprach, in der der Ausbau der Produktion von Produktionsmitteln eine unbestrittene Vorrangstellung im Industrialisierungsprozeß einnahm.

Im Gegensatz dazu ist heutiges Kennzeichen der städtischen Umstrukturierung nicht das Wachstum der Einwohnerzahl in den alten Stadtstrukturen, sondern gerade umgekehrt deren Verminderung durch die Vertreibung der Wohnbevölkerung aus den Innenstädten im Gefolge der Expansion von Handel, Dienstleistungen und Verwaltung, wobei der progressive Ausbau dieser Bereiche des gesellschaftlichen Reproduktionsprozesses notwendig geworden ist, um der verschärften ungleichen Entwicklung von Produktionssphäre und der Sphäre der Zirkulation und Distribution, die immer mehr zu einem Hemmnis für die Kapitalverwertung wird, entgegenzuwirken (25).

Entsprechend wird in der heutigen Behandlung des Bodenproblems die Bodenspekulation für die Verdrängung der Wohnbebauung (also der alten Mietskasernen) durch Geschäfts- und Verwaltungsbauten verantwortlich gemacht, während damals die Bodenspekulation als die Ursache für den Mietskasernenbau und die damit einhergehende Verschlechterung der Wohnsituation angesehen und verfolgt wurde. Sind die äußeren Anstöße der Untersuchung der Phänomene städtischer Bodenpreissteigerungen und der Stellung des städtischen Grundeigentums im gesellschaftlichen Reproduktionszusammenhang also verschieden, so folgen sie dennoch denselben ökonomischen Gesetzen und verlangen als Voraussetzung zu ihrer Beurteilung dieselbe begriffliche Analyse.

Eine Reihe von Untersuchungen über die „Wohnungsnot der ärmeren Klassen“ und die Bodenpreisexplosionen in den europäischen Großstädten waren in den 80er Jahren und vor allem um die Jahrhundertwende erschienen (26). Über die Berliner Bodenpreisentwicklung hatte der Berliner Privatdozent Paul VOIGT sehr ausgedehnte Studien gemacht, die Bodenbesitzverhältnisse, Bodenkaufpreise, Baukosten, Mieten, Besteuerung und die auf Bauwesen und Städtebau bezogenen staatlichen Eingriffe bis zurück in die Gründungszeit des 13. Jahrhunderts verfolgten (27). Für das 19. Jahrhundert förderte Paul VOIGT, dem durch Protektion von SCHMOLLER und Finanzminister MIQUEL sonst unzugängliche Quellen offenstanden, Material über Bodenpreisentwicklungen zutage, die denjenigen der deutschen Großstädte nach dem II. Weltkrieg durchaus vergleichbar sind (28). So betrug nach

- 25) Vgl. Robert KATZENSTEIN, Technischer Fortschritt, Kapitalbewegung, Kapitalfixierung, Berlin 1971, S. 82 ff.
- 26) Vgl. Schriften des Vereins für Socialpolitik, Bde. 30/31 (1886) und Bde. 94/95/96 (1901), darin Untersuchungen über die Bodenpreisentwicklungen in Prag, Wien, Berlin, Frankfurt, Straßburg, Leipzig etc.
- 27) Paul VOIGT, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Eine Untersuchung ihrer Geschichte und ihres gegenwärtigen Standes. 1. Teil hrsg. v. Institut für Gemeinwohl zu Frankfurt a. M., Jena 1901. Eine ausführliche Rezension von Gustav SCHMOLLER, in: Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reich, hrsg. von G. SCHMOLLER, 25. Jg., Leipzig 1901, S. 1113 ff.
- 28) In den letzten 10 Jahren war die Steigerungsrate der Bodenpreisentwicklung in den westdeutschen Großstädten allerdings ca. doppelt so hoch wie die von P. VOIGT berichteten. Das ist nicht etwa dem Umstand geschuldet, daß in früheren Zeiten alles weniger kostete, sondern ganz materialistisch dadurch zu erklären, daß die heutigen Bodenpreis-

VOIGTS Berechnung der Gesamtwert der Charlottenburger Grundstücke und Gebäude im Jahre 1861 rund 16 Millionen Mark, im Jahre 1880 etwa 80 Millionen Mark und 17 Jahre später bereits 700 Millionen Mark. Noch großartiger sind die Bodenpreissteigerungen am Kurfürstendamm: Der Gesamtwert des Grund und Bodens betrug 1860 100 000 Mark, 1870 200 000 Mark und 1898 bereits 50 Millionen Mark, was eine Steigerungsrate von 1 : 500 im Zeitraum von 25 Jahren bedeutet. Für die gesamten Berliner Vororte veranschlagte VOIGT in summarischer Berechnung die im Zeitraum von 1887–98 eingetretene Wertsteigerung des Grund und Bodens mit rund 1 Milliarde Mark.

Was sind die Ursachen derartiger Preissteigerungen? Dieses Problem beschäftigte nicht nur die sozial motivierten Bodenreformer, sondern wurde ebenso für die wissenschaftliche Fachdiskussion der Nationalökonomie in dem Jahrzehnt um die Jahrhundertwende zu einer „bedeutenden Streitfrage“ (Gustav SEIBT). Die dabei vertretenen Positionen lassen sich in drei Gruppen fassen: die 1. von den Anhängern der Historischen Schule und der sozialetischen Richtung der Nationalökonomie vertretene Position sah die Ursache des Übels in der preußischen Bauordnung und der dadurch begünstigten *Bodenspekulation*; die 2. Position, die in diesem Streit von ihren Gegnern als naturrechtlich-individualistisch bezeichnet wurde und sich selbst auf die Smith-Ricardosche klassische Theorie berief, leitete die Bodenpreissteigerungen aus dem rapiden *städtischen Wachstum* ab; die 3. Position, die hauptsächlich bei den Bodenreformern Anklang fand, machte das *private Eigentum an Grund und Boden* für diese Erscheinungen verantwortlich.

Wir wollen im folgenden *zunächst* die Argumentationen der ‚Sozialrechtler‘ und ‚Historiker‘ darstellen, die in vielen Punkten Parallelen zu heute verbreiteten Auffassungen zum Bodenproblem aufweisen und gerade in ihrer spezifischen Zuspitzung und Verabsolutierung von Einschätzungen der Ursachen und Lösungsmöglichkeiten einen guten Einstieg zur Auseinandersetzung mit dem „Bodenproblem“ geben. *Danach* wollen wir die Kritik der Ricardianer an dieser Auffassung referieren, in der bereits wesentliche Grundzüge eines materialistischen Verständnisses der ökonomischen Gesetze, die die Verteilung und Nutzung des Bodens regulieren, entwickelt werden, um dann in einem *dritten* Schritt in Auseinandersetzung mit dieser Position die Rentenkatgorie, wie sie MARX im ‚Kapital‘ hauptsächlich anhand des agrarischen Grundeigentums entwickelt hat, für das städtische Grundeigentum zu präzisieren und die hier auftretenden Erscheinungsformen von Bodenpreis und Bodenspekulation in einen logischen Erklärungszusammenhang zu fassen. Von hier aus wird dann auch in der Klärung des logischen Verhältnisses zwischen Kapital, Grundeigentum und Lohnarbeit und der historischen Bedingungen der ökonomischen Realisierung des Bodenmonopols bestimmt werden können, in welcher Weise das Privateigentum am Boden verantwortlich gemacht werden kann für die städtischen Bodenpreissteigerungen.

sprünge weitgehend auf Nutzungsänderungen von Wohnbebauung in Geschäfts- und Verwaltungsbauten zurückzuführen ist, während die damaligen Preissteigerungen lediglich Ausdruck einer intensiveren Wohnbebauung als zuvor (5 statt 2 Geschosse) waren.

Erklärungsmodell: Spekulation als Ursache städtischer Bodenpreissteigerungen

Paul VOIGT hatte in seiner oben erwähnten Untersuchung der Berliner Bauordnung die Hauptschuld an der Bodenpreissteigerung zugesprochen, da sie die intensive Ausnutzung des Bodens durch die Mietskaserne begünstigt habe (29).

Diese Ansicht wurde von einer ganzen Anzahl von Nationalökonomern wie EBERSTADT, SCHMOLLER, MEWES, BRENTANO u. a. geteilt. Sie beruht auf folgenden Überlegungen: Der Berliner Bebauungsplan weist mit seinen breiten Straßen und tiefen Blocks Grundstücke aus, die sich am wirtschaftlichsten mit einem geschlossenen Besatz durch vielgeschossige Wohnhäuser nutzen lassen. Einer solchen Nutzung setzt die Berliner Bauordnung keine Schranken entgegen: die mögliche Nutzungsintensität treibt aber die Bodenpreise in die Höhe, was ihrerseits wiederum die Mieten verteuert. Daraus entwickelt sich ein *circulus vitiosus*: Das Bauland ist zu teuer, als daß es anders als mit Mietskasernen bebaut werden könnte, und weil es so intensiv bebaut werden kann, wird sein Preis so hoch geschraubt. Andere Faktoren, wie die von den Bodenreformern hervorgehobene Eigentumsfrage erscheinen dagegen nebensächlich. So schreibt R. EBERSTADT, der markanteste und einseitigste Vertreter dieser Auffassung: „Es ist von minderer Bedeutung, wer der Eigentümer des Wohnlandes ist, ob Staat, Gemeinde oder Private: vielmehr ist es die jeweils verwaltende Behörde, welche durch ihre Maßregeln den Wert und die Verwendung des Wohnlandes endgültig bestimmt und festlegt“ (30).

Diese Anschuldigungen gegen die verwaltenden Behörden meinen freilich nicht, daß der Staat durch seine planenden Maßnahmen oder durch die Gestaltung des Bau- und Planungsrechts auf die Mietskaserne als bewußte Zielsetzung hingewirkt habe. Der Vorwurf lautet vielmehr eher umgekehrt, daß der Staat durch eine Politik des *laissez-faire* in der Stadtplanung, durch ungenügende gesetzliche Beschränkungen, die den Boden der Profitgier der Spekulanten zur intensivsten Ausnutzung überließen, eine Entwicklung zu schlechten Wohnverhältnissen und hohen Mieten habe ihren Gang gehen lassen. In der Tat hat die Stadt Berlin versucht, ihre Infrastrukturplanung aus Gründen der Kostenersparnis auf ein Minimum zu reduzieren. Sie hatte bis 1876 keine gesetzliche Möglichkeit, den Grundbesitzern die anfallenden Kosten für Straßenbau und Versorgungsnetze als Anliegerkosten anteilig abzuverlangen. Als sie dieses Recht endlich erhielt, war die Stadterweiterung schon so sehr zum Geschäft von Kapitalgesellschaften geworden, daß die Stadt ihre zurückhaltende Planungspraxis nur wenig änderte. Auch blieb weiterhin grundsätzlich die Möglichkeit bestehen, außerhalb der Bauzonen in privater Regie Stadterweiterung zu betreiben (31).

- 29) Allerdings blieb gerade die Darstellung der Berliner Entwicklung im 19. Jahrhundert wegen VOIGTs Tod fragmentarisch, das Vorhandene beschränkt sich hauptsächlich auf eine statistische Darstellung.
- 30) Rudolf EBERSTADT, Grundsätze städtischer Bodenpolitik, in: Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reich, hrsg. v. G. SCHMOLLER, Leipzig 1893, S. 1194
- 31) Vgl. ZINKAHN/BIELENBERG, Kommentar zum BBauG, a. a. O., ebenso: Ho. FASSBINDER/LENSING/KRAU u. a., Berliner Arbeiterviertel, Teil I, Berlin 1970, S. 151 ff.

Die Kritik von EBERSTADT, seinen Vorläufern und Anhängern bringt die geübte gesetzgeberische Abstinenz und das intensiv bebaute Erscheinungsbild der Städte in ursächlichen Zusammenhang. Ihre These lautet: Intensivere Bodennutzung hat höhere Bodenpreise zur Folge und dadurch wiederum höhere Mieten; diese Art von Bodenpreissteigerung aber könnten die Behörden verhindern, wenn sie in der Wahrnehmung ihrer Planungsrechte nur eine wenig intensive Ausnutzung der Grundstücke zuließen.

Wenn man bedenkt, daß EBERSTADT u. a. Berlin damit auf die Stadtgestalt der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit ihren ein- bis zweigeschossigen „Familienhäusern“ festnageln wollte, dann mutet dieser Appell an die Verwaltung recht reaktionär an. Entkleidet man ihn jedoch seiner spezifischen gesellschaftspolitischen Zielvorstellung, dann bleibt übrig eine auch heute vielfach angestellte Überlegung, daß nämlich der Staat bzw. dessen lokale Agentur, die Stadtverwaltung, auf die Gestaltung der Städte entsprechend bestimmten, aus den Bedürfnissen ihrer Bewohner entwickelten Zielsetzungen mittels seiner planerischen Hoheitsrechte einzuwirken habe, wofür gegebenenfalls auch neue gesetzliche Grundlagen zu schaffen wären. Die derzeitigen Vorschläge zur Bodenrechtsreform, bis hin zum weitestgehenden einer Kommunalisierung des städtischen Bodens, gehen zweifelsohne ebenso von der Möglichkeit einer derartigen Lösung der städtischen Bodenprobleme aus.

Welche Implikationen es hätte, wenn der Staat solche Aufgaben übernehmen würde, wurde in der damaligen Diskussion mit den Ricardianern jedoch nicht weiter erörtert, da deren Erkenntnisinteresse primär auf eine Auseinandersetzung mit demjenigen Teil der EBERSTADT'schen These abzielte, in der Einschätzungen über die Auswirkungen der Marktgesetze auf die Bodenpreise getroffen wurden. Sie griff deshalb lediglich die These über die mietpreisstigernde Wirkung der Bodenpreissteigerungen auf. Da auch uns primär an der Klärung der grundlegenden ökonomischen Mechanismen gelegen ist, werden wir die Frage der Einflußmöglichkeiten der Gesetzgebung vorerst beiseite lassen.

Die Vorstellungen über die Ursachen der Mietpreissteigerungen bereicherte EBERSTADT noch um eine eigene Bodenspekulationstheorie, die ebenfalls ihre heutigen Parallelen besitzt. EBERSTADT hielt die Bodenspekulation für eine *qualitativ neue und beherrschende* Erscheinung des Bodenmarkts; in ihr sah er, neben einer unzureichenden Stadtplanung, die zweite gewichtige Ursache der Bodenpreissteigerungen. Sie sei in der Lage, durch *künstliche Verknappung des Angebots* die Bodenpreise in *künstliche Höhen* zu treiben, die dann, damit das im Boden angelegte Kapital seine adäquate Verzinsung findet, zu Mieterhöhungen führten. Diese Art von Bodenpreissteigerung will er streng unterschieden wissen von den natürlichen, auf die verschiedene Lagegunst zurückgehenden Bodenpreisdifferenzen, die durchaus im Prozeß städtischen Wachstums im Steigen begriffen sein könnten, denn im Gegensatz zu spekulativen Preissprüngen vollzöge sich dieser Vorgang in einem stetigen Prozeß. „Die Standortrente konstatiert die Tatsache, daß ein Grundstück im Centrum einen höheren Wert hat als in den Außenbezirken. Indes die Entstehung und Entwicklung dieser Grundstücksrente ist eine so stetige, daß sie wohl zum Gegenstand einer *Kapitalanlage*, niemals aber der *eigentlichen Bodenspekulation*

werden kann“ (32). Die Bodenspekulanten aber seien nur interessiert an plötzlichen hohen Preissprüngen. Um diese ins Werk zu setzen, genüge es, im Umkreis der Städte durch Geländeaufkauf einen möglichst großen Teil des Baulands zusammenzubringen und durch dessen Zurückhaltung vom Markt das Angebot zu verknappen. EBERSTADT vergleicht diese Vorgehensweise anschaulich mit der ‚Zernierung‘ der mittelalterlichen Kriegsführung, die die Belagerung einer Festung eingeleitet hat. Auf dem zurückgehaltenen Boden werde dann, oft auf freiem Feld, mit dem Bau von Massenmietshäusern begonnen. Dadurch erreiche sofort der umliegende Boden einen künstlich in die Höhe getriebenen Preis und auf dem verteuerten Boden sei dann nur noch dieser Massenmietshausbau möglich, ja darüber hinaus werde der Bodenpreis durch diese Praktiken so übertrieben erhöht, daß auch das alte durchschnittliche Mietniveau in den darauf errichteten Neubauten überschritten werde. EBERSTADT und Lujo BRENTANO fanden für diese Vorgänge die Formel: Der Druck der Bodenspekulation geht von außen nach innen und preßt die Bevölkerung zusammen (33).

Ähnliche Vorstellungen, wenn auch weit deskriptiver und nicht zu einem Theoriegebäude verdichtet, sind heute landläufig und lassen sich bei vielen Autoren finden. Als Beispiel sei Michael RATZ zitiert: „(Die Bodenspekulanten) warten darauf, daß ihr Grund und Boden durch die Planung öffentlicher oder privater Vorhaben im Preis steil in die Höhe springt. Da die öffentlichen Planungen nicht geheim ablaufen, nimmt die Bodenspekulation jede Wertsteigerung vorweg. Fabriken, Wohnungen, Bäder usw. müssen überall gebaut werden. Wird ein solches Vorhaben bekannt, dann wird in der Regel dessen Verwirklichung so lange hinausgezögert, bis die Käufer des Bodens (meist die Gemeinden) den verlangten Wucherpreis bezahlen. Entscheidend ist der jeweils zuletzt geltende Verkehrswert. Andere kaufen Grund und Boden in riesigen Mengen auf und horten ihn. Soll dann ein privates oder öffentliches Vorhaben verwirklicht werden, diktieren sie den Preis. Konkurrenz brauchen sie angesichts der Bodenknappheit und der umfangreichen Planungskosten nicht zu befürchten. Der erzielte Wucherpreis dient dann bei weiteren Vorhaben wieder als Ausgangspunkt neuer Spekulationen“ (34).

Ebenso wie bei EBERSTADT ist Ausgangspunkt solcher zunächst äußerst wirklichkeitsnah und plausibel wirkender Erklärungen des Zustandekommens der hohen städtischen Bodenpreise eine vage Vorstellung darüber, daß beim städtischen Boden der Monopolcharakter eine besondere Wirkungsweise habe. Da im Gegensatz zum agrarischen Grundeigentum beim Bauboden die ökonomische Realisierung des Monopols völlig losgelöst vom Zusammenhang zum Produktionsprozeß angesehen wird, erscheint hier das Bodenmonopol als ein rein willkürliches Machtinstrument in der Hand der Grundbesitzer und die Höhe ihrer Gewinne scheint lediglich abzuhängen von ihrer Ausdauer und Geduld bis zu dem Zeitpunkt, an dem der ‚ausgehungerte‘ Nicht-Bodenbesitzer bereit ist, jeden ‚diktierten Wucherpreis‘ zu zahlen.

32) R. EBERSTADT. Grundsätze . . . a. a. O., S. 1195

33) R. EBERSTADT. Zur Preisbildung der Bodenwerte. Bericht zum VI. Internationaler Wohnungskongreß. Berlin 1903, S. 11 f.; ebenso in: Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907, S. 26 f.

34) M. RATZ. Bodenpolitik . . . a. a. O., S. 9

Auch EBERSTADT meint, daß durch die Bodenspekulation zu dem natürlichen Monopol am Boden als einem unvermehrbares Gut noch ein künstliches hinzutrete, wodurch ersteres in seiner Wirkung verschärft werde (35). Maßnahmen zur Verhinderung der Bodenspekulation erscheinen konsequenterweise den Vertretern derartiger Vorstellungen als die vordringlichste Aufgabe, um die negativen Erscheinungen des neuzeitlichen Städtebaus zu beseitigen.

Die Ricardianische Kritik an der Spekulationsthese

Heftigste Kritik erwuchs dieser Theorie von einer Reihe von Nationalökonomien wie MITHOFF, LEXIS und insbesondere dem Frankfurter Professor Andreas VOIGT, der sich am ausführlichsten mit der durch EBERSTADT vertretenen Bodenspekulationstheorie auseinandersetzte. VOIGT, der sich auf RICARDOs Rententheorie bezieht und von ihr her Erscheinungsformen des städtischen Bodenmarktes beurteilt, formuliert die Kritik an der EBERSTADTschen Position im wesentlichen richtig und kommt auch auf einer noch sehr konkreten, wenig begrifflich durchdrungenen Ebene zu weitgehend richtigen Einschätzungen der Erscheinungsformen, ohne allerdings die Probleme auf ihren Kern, d. h. auf die innere Struktur der bürgerlichen Produktionsweise zurückzuführen. Aufgrund ihrer Konkretheit bilden seine Ausführungen jedoch ein ideales Mittelglied zwischen einer dem bürgerlichen Bewußtsein naheliegenden Interpretation der erscheinenden Oberfläche, wie sie EBERSTADTs Theorie verkörpert, und der Analyse des zugrundeliegenden Wesens. Wir werden uns also im folgenden bei der Kritik dieser Theorie an die von VOIGT entwickelten Positionen halten (36) und diese selber dann im 3. Teil in der Entfaltung der Marx'schen Kategorien einer kritischen Auseinandersetzung unterziehen und weiterentwickeln.

Den Kern der Kontroverse zwischen EBERSTADT und VOIGT kann man in folgenden zwei Fragen fassen: 1. Sind die Preissteigerungen des Bodens in und um die Großstädte Begleiterscheinungen einer – mehr oder weniger notwendigen – Intensivierung der Bodenausnutzung, oder haben die Bodenpreise eine über das hierdurch zu rechtfertigende Maß hinausgehende, selbständige Aufwärtsbewegung, die durch bestimmte, korrigierbare Einflüsse wie Planungsgesetzgebung, Privateigentum am Boden, spekulative Manipulationen und ähnliches hervorgerufen ist? *Steigen also die Bodenpreise proportional zu ihrer Nutzungsintensität oder können sie sich durch bestimmte Einwirkungen dauerhaft überproportional erhöhen?* Und als 2.: *Was ist das Bodenmonopol und welche Rolle spielt es in diesem Prozeß?*

Entgegen EBERSTADTs Spekulationstheorie heben VOIGT, MITHOFF u. a. als erste und wichtigste Ursache die agglomerationsbedingten Steigerungen der Nachfrage hervor, da *durch das zunehmende städtische Wachstum die Lagegunst der*

35) R. EBERSTADT, Zur Preisbildung der Bodenwerte, a. a. O., S. 11

36) s. Andreas VOIGT, Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten, in: Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland, 1. Bd., Schriften des Vereins für Socialpolitik, Bd. 94, Leipzig 1901, S. 150 ff.: ders. zus. mit Paul GELDNER, Kleinhaus und Mietskasernen, Berlin 1906

städtischen Grundstücke vergleichsweise ansteigt. So betont MITHOFF, daß „die Lage des städtischen Bodens, der Standort, im wesentlichen allein für die Grundrente in Betracht kommt . . . Die auf den günstigst gelegenen Grundstücken errichteten Häuser haben einen höheren Gebrauchs- und Tauschwert als ganz die gleichen mit gleichem Kapitalaufwand auf ungünstiger gelegenen Terrain erbauten, weil sie den Vorzug der günstigeren Lage besitzen“ (37).

Es sei dieser *höhere Gebrauchs- und Tauschwert*, der sich in einem *höheren Bodenpreis* auswirke. Es sei daher falsch, die steigenden Bodenpreise mit dem Wirken von Spekulation begründen zu wollen. „Es ist“ vielmehr, wie insbesondere A. VOIGT hervorhebt, „die notwendige, unabwendbare Folge eines durchaus objektiven Vorgangs, der immer stärkeren Ausnutzung des Bodens, namentlich in vertikaler Richtung, durch Vermehrung der Stockwerkszahl des Gebäudes“ (38). Nach VOIGT wird der Bodenpreis durch zwei Faktoren bestimmt:

1. durch die „technische“ Ausnutzbarkeit des Bodens, die durch den Stand der Bautechnik, der Feuersicherung, der Hygieneanforderungen etc. gesetzt ist, und als deren Maßstab die Bauverordnungen fungieren,
2. durch die Art der wirtschaftlichen Nutzung, d. h. seiner tatsächlichen Verwendung und seiner *Verwendbarkeit* für die verschiedenen wirtschaftlichen Zwecke Wohnen, Läden, Büros, Werkstätten.

Zwischen beiden Faktoren besteht eine Wechselwirkung, die sich darin zeigt, „daß, wo durch Bauordnung oder Bausitte der technischen Ausnutzung des Bodens bestimmte Schranken gesetzt sind oder sonstige Umstände bestimmte wirtschaftliche Benutzungen vorschreiben bzw. ausschließen, dadurch der Bodenwert bis zu einem gewissen Grad bestimmt wird, während umgekehrt wo der Bodenwert schon mehr oder weniger feststeht, gewisse Bebauungs- und Benutzungsarten ausgeschlossen sind und dann also nicht diese den Wert regulieren, sondern der Wert die Benutzung, so daß eine bauliche Anlage von bestimmtem Zweck, eine Fabrik z. B., sich ihren Standort gemäß den bestehenden Bodenwerten wählen muß“ (39).

Das primäre und eigentlich bestimmende Moment aber ist nach A. VOIGT in allen Fällen nicht der Bodenpreis, wie EBERSTADT meint, sondern die *Miete oder sonstigen Erträge* der darauf errichteten Gebäude. „Also nicht weil der Bodenwert steigt, steigen die Mieten, sondern umgekehrt, weil ein höherer Mietertrag zu erzielen ist, stellen sich die Bodenwerte auf die dem Ertrag entsprechende Höhe“ (40).

Wenn nun EBERSTADT u. a. registrieren, daß die städtischen Bodenpreise steigen und daraus eine Theorie entwickeln, die in der Bodenspekulation die Ursache aller Preissteigerung des Bodens findet, so unterlaufen ihnen zweierlei Fehler: erstens ist ihnen nicht die *vorrangige Bedeutung der* – prinzipiell auch von ihnen anerkannten – *Bodenpreissteigerung infolge der Entwicklung der Produktivkräfte und des städtischen Wachstums* klar. VOIGT erklärt diesen Mechanismus folgendermaßen: „Der Bodenpreis hat ohne Zweifel seine selbständige unaufhaltsame Bewe-

37) s. Schönbergs Handbuch, 3. Aufl., Artikel Grundrente § 16. zit. n. EBERSTADT, Grundsätze der städtischen Bodenpolitik, a. a. O., S. 237

38) A. VOIGT, Die Bodenbesitzverhältnisse . . . a. a. O., S. 239

39) a. a. O., S. 232

40) a. a. O., S. 231

gung. Was ist die Ursache davon? Keine andere ist denkbar als die steigende Ausnutzung des Bodens, zuerst durch landwirtschaftliche und gärtnerische Kultur, dann als Standort von Wohnhäusern, von industriellen, kaufmännischen und sonstigen Etablissements, als Unterlage von Wegen, Straßen, Eisenbahnen usw. Die Steigerung des Bodenwertes wird daher auch kein Ende erreichen, solange der wirtschaftliche Sinn des Menschen neue und rentablere Verwendungsarten des Bodens ausfindig macht. Weit entfernt, an sich eine beklagenswerte Erscheinung zu sein, ist die Höhe des Bodenwertes im allgemeinen vielmehr das sicherste Zeichen fortgeschrittener wirtschaftlicher Kultur“ (41). (Die Frage allerdings, ob und in welcher Weise der Niederschlag des technischen Fortschritts in der Erhöhung der Bodenwerte abhängig ist von den Produktionsverhältnissen, also inwieweit die kapitalistische Produktionsweise durch Verschärfung der disproportionalen Entwicklung von Stadt und Land zu einer Erhöhung der Bodenwerte beiträgt, die über die beschriebene technologisch bedingte Gesetzmäßigkeit hinausgeht, wird von VOIGT als einem bürgerlichen Materialisten nicht weiter reflektiert.)

Wichtig ist hier die Feststellung, daß die zunehmenden Investitionen in den Boden, und zwar nicht nur in das jeweils betrachtete, einzelne Bodenstück, sondern in den gesamten Boden einer städtischen Region durch alle private und öffentliche Bebauung, also die Infrastrukturinvestitionen in ihrer Gesamtheit, den „Wert“ des Bodens erhöhen (42). Diese Wertsteigerungen aber können in großen Metropolen gigantische Ausmaße annehmen, ohne daß es sich hierbei um Spekulationspreise handeln müßte.

Die Frage des Monopols am städtischen Boden

Als zweites verkennen die Anhänger der EBERSTADT'schen Theorie das Wesen des Baubodenmonopols und der Bodenspekulation, wenn sie meinen, Spekulation könne einen dauerhaft überhöhten Bodenpreis zustandebringen. Basis dieser Theorie ist bei EBERSTADT das Monopol am Grund und Boden, das beim städtischen Boden, wo der Nachfrager keine Wahlmöglichkeiten habe, durch planvolles Zurückhalten vom Markt soweit ausgenützt werden könne, daß es diese überhöhten Preise erzielt.

VOIGT hingegen bezweifelt nicht nur die Existenz eines besonderen städtischen Baubodenmonopols, sondern sieht auch die ökonomische Macht des Bodenmonopols, die immer wieder mit dem Hinweis auf die ‚Unvermehrbarkeit‘ dieses Produktionsfaktors beschworen wird, *eingeschränkt lediglich auf den Akt der Zulas-*

41) a. a. O., S. 249

42) „... Endlich ist zu berücksichtigen, daß als ein Bestandteil des sogenannten Bodenwertes auch diejenigen Wertzuwächse erscheinen müssen, die nicht spontan durch die natürliche Ausdehnung des Baulandes entstanden sind, sondern den Straßenbauten, Kanalisationsanlagen und ähnlichen Kapitalaufwendungen ihre Entstehung verdanken, einerlei ob diese von öffentlichen Körperschaften getragen oder nachträglich von den Besitzern der Grundstücke als Beiträge wieder erhoben worden sind.“ a. a. O., S. 251

ung eines nichtbodenbesitzenden Nutzers zum Boden überhaupt, auf die Möglichkeit also, den Zugang zum Boden zu verweigern. Hat dieser Zugang aber erst einmal stattgefunden, treten die einzelnen Bodenstücke miteinander in Konkurrenz.

In dieser Argumentation können wir unschwer Berührungspunkte mit der Marx'schen Rententheorie, seiner Theorie des Bodenmonopols und dessen ökonomischer Realisierung in der absoluten Grundrente entdecken – wir werden später darauf zurückkommen. Die Frage allerdings, wie über die dem gesellschaftlichen Monopol einer Klasse am Boden geschuldete Rente hinaus die Differentialrenten (oder in ihrer gesellschaftlichen Erscheinungsform, die Bodenpreise) in der Konkurrenz der Böden untereinander in ihrer Höhe festgelegt werden, bestimmt VOIGT ungenau, oder vielmehr: das, was er für eine Bestimmung hält, ist nur die richtige Beschreibung der Prozesse, über die sich das zugrundeliegende gesellschaftliche Verhältnis zwischen Kapital, Grundeigentum und Arbeit durchsetzt: „Im besonderen und einzelnen . . . hängt die tatsächliche Gestaltung der Bodenwerte, hängen die Preise des Bodens, wie bei anderen Gütern, vom Angebot und der Nachfrage ab, also bei städtischen Wohnungen von der Lebhaftigkeit der Bautätigkeit auf diesem Gebiete und von der Stärke des Zuzugs. Die Preise können, je nach Konjunktur, auch unter oder über den Werten stehen. Sie sind es, welche die Spekulation vorübergehend ungebührlich in die Höhe treiben kann, aber schließlich ist es doch immer der sogenannte reelle, d. h. auf objektiver Basis beruhende Wert, der die Preise bestimmt, und zu dem sie wieder zurückkehren“ (43). (Die Frage, wie sich der „Wert“ des Bodens, um den der Preis pendelt, definiert, da er ja nicht durch darin vergegenständlichte Arbeit bestimmt ist, bleibt bei diesen Überlegungen vorläufig offen.)

Welche Auswirkungen hat nun das Monopol am Boden auf diese Preisentwicklung? Lediglich die, daß die Grundbesitzer mittels des Monopols ihrer Klasse am Boden als einer unverzichtbaren Voraussetzung der Reproduktion diese „Wertsteigerungen“ des Bodens in ihre Taschen leiten können. Diese Gewinne etwa der Unvermehrbarkeit des Bodens zuschreiben zu wollen, scheint VOIGT hinsichtlich des Baubodens unverständlich, denn das Dogma von der Unvermehrbarkeit des Produktionsfaktors Boden, das immer wieder in der bürgerlichen Literatur auftaucht, scheint ihm gerade beim städtischen Boden falsch: „Der Boden ist, wenn auch nicht produzierbar, so doch in seinem Verwendungszweck wandelbar, und so kann man jederzeit Bauland aus Ackerland gewinnen. Die Menge des Baulandes ist in anwachsenden Städten in fortwährender Vermehrung begriffen. Es ist genau in demselben Maße vermehrbar wie die Häuser selbst, die auf ihm gebaut werden“ (44).

43) a. a. O., S. 231 f. Auch ENGELS hat hinsichtlich des Häuserbaus den ökonomischen Mechanismus in derselben Weise beschrieben: „ . . . wir haben es mit einem ganz gewöhnlichen Warengeschäft zu tun, und dies Geschäft wickelt sich ab nach den ökonomischen Gesetzen, die den Warenverkauf überhaupt regeln, und speziell den Verkauf der Ware: Grundbesitz“ (Die Wohnungsfrage, MEW Bd. 18, Berlin 1971, S. 216)

44) Die Bodenbesitzverhältnisse . . ., a. a. O., S. 233. Auf diesen Sachverhalt hat in der gegenwärtig in der BRD laufende Diskussion auch Werner ERNST mit dem Hinweis aufmerksam gemacht, daß der Bauboden „insbesondere angesichts der zurückgehenden Bedeutung der Landwirtschaft und des verhältnismäßig geringen Anteils, den der Bauboden am gesamten Boden überhaupt in Anspruch nimmt, fast beliebig vermehrbar (ist)“. Werner ERNST, Die Reform des städtischen Bodenrechts als Aufgabe der Gesetzgebung, in: ERNST/BONCZEK, Zur Reform des städtischen Bodenrechts, Hannover 1971, S. 6

VOIGTs Position kann man entgegenhalten, daß eine prinzipielle Vermehrbarkeit des Baubodens nicht über das Faktum hinweghelfe, daß der Boden einer bestimmten Lage unersetzlich sei, und es wenig hilft, daß grundsätzlich Bauland vorhanden ist, wenn es nicht die bestimmten Voraussetzungen erfüllt, die der Anleger braucht. Dieses Argument klingt im ersten Moment einleuchtend, bezieht diese Richtigkeit des Augenscheins jedoch aus der unzulässigen Vermischung zweier getrennt zu behandelnder Fälle: einmal der sehr wohl auftretende Fall vom Monopolbesitz an einem aus ganz bestimmten Bedingungen unersetzbaren Grundstück (das etwa für Erweiterung bereits vorhandener Anlagen benötigt wird, dessen Verweigerung zu immensen Verlagerungskosten zwingen würde etc.), und zum anderen der gewöhnliche Fall der Bodennutzung, bei der für den Anleger durchaus mehrere Möglichkeiten bestehen, die vergleichbar sind und von denen ihm keiner größere Nachteile bringen würde. Diesen Normalfall meint VOIGT, wenn er schreibt: „Zwar ist der Boden bestimmter Lage unvermehrbar, doch ist er darum nicht unersetzbar. Welcher Geschäftsmann ist denn tatsächlich auf eine ganz bestimmte Lage angewiesen? Im allgemeinen wird das sehr selten sein. Geschäfte der meisten Art finden wir in allen Teilen der Stadt, nicht bloß in den spezifischen sogenannten Geschäftslagen. Der betreffende Geschäftsmann hat also die Wahl zwischen verschiedenen Lagen, allerdings solchen von verschiedener Qualität, aber darum auch von verschiedenem Preis . . . Die bessere, frequentiertere Lage ist teurer, bringt aber auch größeren Umsatz, die geringere Lage hat weniger Verkehr, gleicht diesen Mangel aber durch Wohlfeilheit aus. Es wird die Sache des Mieters sein, zu erwägen, was für ihn, bei dem besonderen Charakter seines Geschäfts, das Vorteilhaftere ist“ (45). Einer solchen Beschreibung der Konkurrenz der einzelnen Lagen fehlt hier nur die Herleitung der Renthöhen aus dem Surplusprofit, der mit der jeweiligen Lage erzielbar ist. Die Erwägungen des Mieters, von denen VOIGT spricht, stellen dann das ordentliche Kalkül eines Kapitalisten dar, der die Forderungen der Grundbesitzer in Relation setzt zur Erhöhung seines Umsatzes und der Senkung der Kosten auf der angebotenen Lage. Die Wirkung des Monopols am Boden (immer verstanden als das Monopol einer Klasse am gesamten Grund und Boden) würde sich damit als begrenzt auf die oben bereits genannte Zulassung zum Boden und die dafür erhobene Rentenforderung erweisen. Damit aber wäre die Reichweite des Monopols der Grundbesitzer zu Ende, insbesondere würde ihnen das Monopol nicht ersparen, miteinander in Konkurrenz zu treten.

Zur Spekulation als etwaiger Ursache für Preiserhöhungen stellt er klar: „So wenig wie aus dem bloßen Besitz, läßt sich aus der *Spekulation* auf den Wertzuwachs ohne weiteres eine Ursache der Wertsteigerung des Bodens ableiten. Mit dem Namen Bodenspekulation bezeichnet man in unklarer Weise oft jeden Erwerb von Bauland oder Hausgrundstücken, der mit der Hoffnung auf Wertsteigerung und mit der Aussicht auf dessen Realisierung verbunden ist. Daß ein solcher bloßer Wunsch, und wäre er noch so lebhaft, den Preis des Bodens nicht zu heben vermag, bedarf keines Nachweises, und doch spricht man oft kurzweg von der Spekulation, die den Preis in die Höhe treibe, als wenn der Wunsch allein genüge. Von dem *Käufer* des Bodens, der doch im allgemeinen auch überzeugt sein muß, daß der Boden den vom

45) VOIGT/GELDNER, Mietskaserne und Kleinhaus, a. a. O., S. 174

Verkäufer ersehnten Wert habe, ist selten die Rede. Ersterer kann aber nur einen Preis verlangen, den der Käufer noch für rentabel hält“ (46). Immer wieder insistiert VOIGT darauf, daß der Bodenpreis in Relation zu dem kapitalistischen Kalkül des Käufers auf einen Profit mittels des Bodens bestimmt wird. „Jeder der Wohnungskategorien entspricht eine mehr oder weniger eng umschriebene Zahlungsfähigkeit der entsprechenden Mieter für eine bestimmte Höhe der Miete, jedem geschäftlichen Zwecke eine mehr oder minder bestimmte Rentabilität des betreffenden Unternehmens und damit auch hier die Summe, welche es für Miete oder Kauf anlegen kann“ (47). Allerdings besteht durchaus die Möglichkeit, daß Käufer und Verkäufer zu einer *unrealistischen* Einschätzung über den Wert eines Grundstückes kommen, „aus irgendwelchen Gründen eine übertriebene Meinung von dem Bevölkerungszuwachs einer Stadt oder der baulichen Entwicklung eines Bezirks (hegen), und dadurch das spekulative Kapital zu einer für den Augenblick zu weit gehenden Nachfrage nach Baugrundstücken dort veranlaßt wird.“

Für diesen Fall gesteht dann VOIGT eine *wirkliche* Steigerung der Bodenpreise durch Spekulation zu. Gleichzeitig aber weist er nachdrücklich darauf hin, daß sich derartige spekulativ überhöhte Preise nicht halten lassen und *korrigiert* werden, wenn sich die Gewinnerwartungen nicht realisieren lassen. Z. B. erlebte Berlin in den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts eine derartige Hausse (und man kann hinzufügen, daß wir gerade am Ende einer vergleichbaren Hausse stehen, die aus der übertriebenen Erwartung an das Eigentums-Wohnungs-Geschäft herrührt). Ohne die mythische Größe des gierigen Grundbesitzers bemühen zu müssen, erklärt VOIGT nüchtern: „Die Höhe der Mieten und entsprechender Bodenpreise in den 70er Jahren war verursacht durch den außerordentlichen Zudrang der Bevölkerung zur neuen Reichshauptstadt. Ohne diesen hätte kein Spekulant die Mieten so zu erhöhen vermocht. Sie fielen daher auch wieder rapid, als gegen Ende der 70er bis Anfang der 80er Jahre der Zudrang nachließ und die Bautätigkeit den Bedarf reichlich befriedigt hatte. Als darauf wieder seit 1883 die Nachfrage stieg, hoben sich auch die Mieten wieder und damit die Bodenpreise“ (48).

Zwei Beispiele städtischer Bodenpreisentwicklungen

Bevor wir VOIGTs Argumentation weiter verfolgen, wollen wir aus dem von VOIGT präsentierten Material zwei Beispiele herausgreifen, um daran das bisher Gesagte zu illustrieren. VOIGT zeigt an zwei ganz verschiedenen Bodenpreisentwicklungen, daß – im Gegensatz zu der Vorstellung von EBERSTADT und seinen Anhängern (und Nachfahren) – Bodenpreissteigerungen die *Folge* potentieller und erwarteter Profitsteigerungen sind, daß aber, wenn diese Profitsteigerungen nicht eintreten, die Bodenpreise wieder sinken und der Käufer eben einen Verlust hinnehmen muß, vor dem ihn auch kein noch so heftiger Wunsch, die Mieten dem Bodenpreis anpassen zu können, bewahrt.

46) VOIGT, Die Bodenbesitzverhältnisse . . . , a. a. O., S. 234

47) a. a. O., S. 231

48) a. a. O., S. 232

Der erste Fall, die Geschichte des Berliner Hausvogteiplatzes ist außerordentlich spannend: Über ein Jahrhundert hinweg verfolgte VOIGT die Kaufpreise der anliegenden Grundstücke und zeichnete den Prozeß der Citybildung und Vertreibung der Wohnbevölkerung durch private Sanierung nach, wobei, wie deutlich wird, selbst exorbitante Bodenpreise, wie sie üblicherweise als Spekulation denunziert werden, ganz in Relation bleiben können zu den mit zunehmendem städtischen Wachstum und Herausbildung eines Geschäftszentrums möglichen Profiten.

Am Ausgang des 18. und Anfang des 19. Jahrhunderts betrug der Bodenwert am Hausvogteiplatz zwischen 3 und 32 Mark/qm, im Durchschnitt der bekannten Kaufpreise etwa 11 Mark. Allerdings diente der Platz schon zu dieser Zeit zum Teil gewerblichen Zwecken, wenn auch die Wohnungen noch bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts weit überwogen. In den 50er Jahren betrug der durchschnittliche Bodenpreis 46 Mark/qm, die Nutzung war durch Aufstocken der Gebäude, Errichtung von Hinterhäusern, Ausbrechen von Läden etc. erheblich intensiver geworden, die gewerbliche Nutzung weit dominanter. Bei Einführung der Gebäudesteuer 1865 hatten die zehn Grundstücke samt der darauf stehenden Gebäude bereits einen Wert von 250 000 Mark. Der Bodenwert betrug 56 % des Gesamtwertes. Der qm-Preis schwankte zwischen 72 und 430 Mark und lag im Durchschnitt bei 136 Mark. „Eine rege Spekulationstätigkeit setzt in den 60er Jahren ein und erreicht in den 70er Jahren ihren Höhepunkt. In den Gründerjahren wurden für Grundstücke am Hausvogteiplatz Preise bezahlt, die zum Mieterträgnis in gar keinem Verhältnis standen und für die erst die Miet- und Ertragssteigerungen in den 80er Jahren ein sicheres Fundament schufen. Der Charakter der Grundstücke ändert sich jetzt erheblich: Der Wohnzweck tritt noch mehr wie bisher zurück, der Geschäftszweck dagegen in den Vordergrund; nicht nur die Parterreräume dienen als Läden, Comptoire und Lagerräume, auch schon der erste und zweite Stock beginnen sich in Geschäftsräume zu verwandeln. Die Mieterträge wachsen daher bedeutend“ (49). 1880 beträgt der durchschnittliche Preis pro qm 348 Mark, das Minimum 168, das Maximum 740 Mark. Der Bodenwert macht jetzt 71 % der Gesamtsumme aus.

Sehr interessant wegen der Parallelen zu heutigen Prozessen innerstädtischer Umstrukturierung und Sanierung ist die Beschreibung des Schicksals des Hausvogteiplatzes während des industriellen Aufschwungs in den 80er und 90er Jahren. „Eine vollständige Umgestaltung erfuhr der Hausvogteiplatz während der 80er und 90er Jahre, wo die Damenmäntelkonfektion, die, schon früher hier durch einige Firmen vertreten, jetzt hier ihr Hauptquartier aufschlug. Die alten Gebäude, die bisher wenigstens in ihren oberen Stockwerken für Wohnzwecke eingerichtet gewesen waren, wurden fast sämtlich niedergedrückt und durch moderne Geschäftshäuser ersetzt. Nur zwei Gebäude sind aus älterer Zeit stehen geblieben, von denen das eine noch ganz den alten Zustand bewahrt hat. Das hat es dadurch zu büßen gehabt, daß sein Nutzwert von 1865 1895 von 700 auf nur 17 900 Mark gestiegen ist, während ein zweites, ähnliches nur etwas größeres Haus, das die Modernisierung mitgemacht hat, im gleichen Zeitraum seinen Nutzungswert von 19 500 auf 152 000 Mark erhöht hat. Das glänzendste finanzielle Resultat erzielte mit der Umwandlung ein Grundstück, das 1865 einen Wert von 400 000 Mark gehabt hatte. Es wurde 1893

49) a. a. O., S. 25

für 1 524 000 Mark zum Abbruch verkauft. Sein Mietertrag hatte 1892 69 000 Mark betragen, sein Nutzungswert war mit 58 000 Mark festgesetzt worden. Der Gebäudewert des nunmehr errichteten Neubaus ist auf 700 000 Mark . . . zu veranschlagen, so daß der neue Besitzer 2 200 000 – 2 300 000 Mark im ganzen aufgewendet hatte. Die Neuschätzung des Nutzungswerts ergab jetzt aber 152 000 Mark, so daß das neue Grundstück auf 3 200 000 Mark eingeschätzt werden muß. Der Gewinn des Unternehmers durch den Umbau betrug also rund eine Million Mark“ (50).

Im Jahre 1895 hatten die neun Grundstücke (zwei waren inzwischen verschmolzen) einen Gesamtwert von 13,53 Mill. Mark, von denen 77% auf den Bodenwert entfielen (51).

Das Gegenstück zum Hausvogteiplatz, bei dem im großen und ganzen die Bodenpreisentwicklung ein reales Spiegelbild der dort zu erwirtschaftenden Gewinne war, bildet die Lübbener Straße. Hier zeigt sich deutlich, daß nicht etwa, wie EBERSTADT behauptete, der Bodenpreis die Miethöhe bestimmt, sondern der Hausbesitzer, wie jeder andere Besitzer einer Ware auf dem Markt, seinen Preis im Spiel von Angebot und Nachfrage einregulieren muß.

Die Lübbener Straße liegt im Arbeiterviertel Kreuzberg in der Nähe des Görplitzer Bahnhofs. Sie wurde 1872 – 1877 von vornherein als Arbeiterwohnstraße nach einheitlichem Plan mit der typischen Arbeitermieskaserne erbaut und verdrakt ihre Entstehung der Spekulationsperiode der Gründerjahre (52). Die Straße entwickelte sich nicht entsprechend den Erwartungen ihrer Erbauer. Mit hohen Mietpreisen wurde begonnen, in wenigen Jahren ging sie um 20 – 30% zurück; eine Ausnahme machte lediglich ein Haus, in dem ein Laden eingerichtet worden war. Die Folge war ein häufiger Besitzerwechsel (67mal innerhalb von 25 Jahren), sechs Grundstücke kamen unter den Hammer. Die Wohnungsmieten blieben noch in den 90er Jahren, obwohl sie in den 80er Jahren allgemein in Berlin beträchtlich gestiegen sind, hinter den Anfangsmieten aus den 70er Jahren zurück. Die Bodenpreise sind in diesem Zeitraum nicht gestiegen, wie VOIGT errechnet (53), eher etwas zurückgegangen, was dem Zurücksinken der Mieten entspräche und darauf hindeutete, daß die Anfang der 70er Jahre gezahlten Bodenpreise insofern spekulativ überhöht waren, als sie von einer Verzinsung ausgingen, die sich dann in der Realität nicht als durchsetzbar erwies.

An der Lübbener Straße läßt sich exemplarisch ablesen, wie Bodenspekulation zustandekommt und wie weit ihr Einfluß reicht: als Folge einer Überschätzung der Nachfrage werden die Käufer dazu verleitet, immer höhere Bodenpreise zu zahlen. Erweist sich die Einschätzung der mit dem Grundstück erzielbaren Rendite als trügerisch, sinken die Preise wieder auf ihr normales Niveau, oft sogar darunter, erholen sich nur langsam und erreichen bzw. übersteigen oft erst in längerer, u. U. Jahrzehnte dauernden Entwicklung die alten Höhen. „Darin dürfte wohl“, meint

50) a. a. O., S. 194. Diese Zahlen demonstrieren eindrucksvoll die Härte und Unausweichlichkeit der ökonomischen Mechanismen, die die Sanierungen durchsetzen.

51) Vgl. Tabelle a. a. O., S. 195

52) a. a. O., S. 196 f.

53) a. a. O., S. 201

VOIGT, „der schlagendste Beweis liegen, daß die Spekulation an sich die Preise dauernd nicht zu erhöhen vermag. Nur der Umstand, daß es nicht die Tatsachen sind, welche die Preise bestimmen, sondern die Meinung des Publikums – der Käufer wie der Verkäufer – über die Tatsachen, vermag die Preise zeitweilig ungebührlich hoch treiben“ (54).

Das ‚künstliche‘ Monopol am städtischen Boden

Was nun die künstliche Verknappung des Baubodens im Umkreis der Städte durch spekulatives Zurückhalten anbelangt, so sollen zur Beurteilung derartiger Möglichkeiten hier lediglich einige generelle Anmerkungen gemacht werden, ohne auf die ausführlichen Kontroversen hierzu, nämlich ob und in welcher Stadt bislang solche Ringbildungen beobachtet worden seien (55) einzugehen. Denn diese Art von Monopolbildung kommt zustande aufgrund von gleichartigem Handeln der Bodenbesitzer, erwächst also aus rein historischen Konstellationen und entspringt nicht einer ökonomischen Gesetzmäßigkeit der kapitalistischen Produktionsweise auf einer bestimmten Stufenleiter. Der Unterschied zu dem oben beschriebenen allgemeinen Monopol der Grundbesitzerklasse am Boden liegt also in der Zufälligkeit des Zustandekommens solcher Monopolbildungen.

Einmal scheint die Möglichkeit, daß es gelänge, wesentliche Teile des Stadtrandbodens so weit bei wenigen, auf preissteigernde Verknappung hin koordinierten Besitzern zusammenzubringen, wenig wahrscheinlich, wodurch erst die Ringbildung, die die Preise unnatürlich ansteigen läßt, eintreten könnte. Eine nur teilweise Monopolisierung des Stadtrandbodens aber könnte durchaus einfach mit einer ‚Richtungsänderung‘ der räumlichen Entwicklungstendenz der Stadt in ihrer Wirkung zunichte gemacht werden. Doch selbst eine vollkommene Monopolisierung des Stadtbodens müßte, wenn sie diese Situation mit entsprechenden Preissteigerungen ausnützen wollte, damit rechnen, daß dieses Verhalten einfach mit Abwanderung der Nachfrage beantwortet wird. Denn wird der Boden aufgrund derartiger monopolistischer Preisverzerrungen in einer Stadt zu teuer, gerät diese Stadt mit Sicherheit in Gefahr, ihre Konkurrenzfähigkeit als Standort gegenüber anderen Städten zu verlieren. Damit wäre die Konkurrenz der Grundbesitzer auf der Ebene der verschiedenen Städte erneut wirksam geworden – diese durch Monopolisierung national zu beseitigen, dürfte wohl kaum möglich sein (56).

Gewichtiger als die gezielte Monopolisierung des Baulandes ist das Verhalten kleiner Grundbesitzer oder großer Unternehmen, die ihr Bauland liegen lassen, entweder weil ihnen selbst das Kapital fehlt, es zu bebauen oder weil dieses Land zu

54) a. a. O., S. 235

55) Vgl. FBERSTADT, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, a. a. O., S. 9 ff. u. S. 79 ff.; ders., Tatsächliche Berichtigungen zu der Schrift von Andreas Voigt und Paul Geldner ‚Kleinhaus und Mietskaserne‘; Gustav SEIBT, Kleinhaus und Mietskaserne, in: Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reich, hrsg. v. G. SCHMOLLER, Leipzig 1905, S. 1115 ff.

56) Vgl. VOIGT, Die Bodenbesitzverhältnisse . . . , a. a. O., S. 237

Expansionszwecken offen bleiben muß. Immer dann aber, wenn es sich bei dem Bodenbesitzer um einen berufsmäßigen Bodenspekulanten handelt, dürfte er, darauf weist VOIGT nachdrücklich hin, daran interessiert sein, seinen Boden möglichst bald einer Bebauung zuzuführen, weil gerade dieser Preissprung, nicht der Hausbau selbst, für ihn den außergewöhnlichen Gewinn darstellt. Gerade hier aber sehen EBERSTADT und seine damaligen und heutigen Kombattanten die Spekulanten am Werk, die derartige Preissprünge zwischen Ackerland und Bauland hervorbringen. Hierzu erklärt VOIGT: „Gewiß steigern sie (die Spekulanten - d. Verf.) den Wert ihres Bodens, aber diese Steigerung wäre ohne ihre Bemühungen um die Erschließung des Bodens doch mit der ersten Bebauung gekommen, also nur etwas später“ (57). Auch gesteht VOIGT zu, daß durchaus Manipulationen denkbar sind, die den Übergang des Bodens vom Ackerland in Bauland überhaupt erst ins Werk setzen, so daß Gegenden bebaut werden, die die naturwüchsige Stadtentwicklung erst in Jahrzehnten oder möglicherweise gar nicht erreicht hätte. Der Effekt sei aber nicht der, daß die Grundstückspreise dadurch eine unnatürliche Höhe erreichen, sondern lediglich, daß sich der Sprung zu Baulandpreisen in bestimmten Gebieten damit *schneller* vollziehe. Negativ sei ein solcher Vorgang aber schon deswegen nicht einzuschätzen, weil sein einziger Nebeneffekt ein gewisser Druck auf das Angebot und damit am ehesten noch eine preisdämpfende Wirkung sein könnte. In Anbetracht von VOIGT's Argumentation wäre demnach nicht die Höhe der Preissteigerungen zu beklagen, die, wie wir später noch ausführlicher darstellen werden, zwangsläufig durch die zu erwartende Nutzung bestimmt wird, sondern, *in wessen Taschen die Gewinne aus dieser Wertsteigerung fließen*. Das aber ist nicht ein Problem der Bodenspekulation, sondern des *privaten Eigentums an Grund und Boden*.

Zusammenfassung der historischen Kontroverse

Brechen wir hier, nachdem wir die wesentlichen Fragen in der damaligen Diskussion berührt haben, ab und fassen als Ergebnis ihre richtigen Aussagen zusammen:

1. *Preissteigerungen des städtischen Bodens sind Ergebnis des Agglomerationsprozesses*: Höhere Bevölkerungsdichte, steigende Nachfrage und höhere gesellschaftliche Investitionen in den Boden sind als Ursache höherer *Erträge* aus einem Grundstückmaßgebend für entsprechende Bodenpreise.
2. Das *Bodenmonopol* ist wirksam lediglich als *allgemeine Anlagenschranke für Investitionen auf dem Boden* und hat mit den Bodenpreissteigerungen nichts zu tun.
3. Die *Spekulation* ist beim Boden nicht anders wirksam als bei den Warengeschäften: *sie nutzt Preiswechsel aufgrund vorübergehender Einflüsse aus, ohne die Preisentwicklung nachhaltig beeinflussen zu können*.

Die Vorstellung vom städtischen Boden als Kapital und die theoretischen Folgen

Allerdings: Diese richtigen Feststellungen über die Auswirkungen der Marktgesetze auf den Bauboden sind gewonnen unter einer falschen oder zumindest ungenauen begrifflichen Bestimmung des Grundeigentums. Denn die uneingeschränkte, nicht relativierte oder kommentierte Anwendung des Wertbegriffs auf den Boden indiziert, daß VOIGT trotz seiner Ricardianischen Denkweise die unter seinen Zeitgenossen übliche Bestimmung des städtischen Grundeigentums als Kapital und damit auch als Ware übernommen hat. Es ist zwar durchaus richtig, wenn VOIGT den Vorgang der Preisbestimmung in den Kategorien von Angebot und Nachfrage beschreibt und die Subjektivität der Preisbestimmung hervorhebt. Falsch ist jedoch, das Gravitationszentrum, um das der Preis pendelt, als Wert zu bezeichnen, da der Boden ja *keine vergegenständlichte Arbeit*, sondern in seiner physischen Gestalt eine *natürlich vorhandene Produktionsvoraussetzung* darstellt.

Nun entsteht aber gerade beim städtischen Grundeigentum, das auf einem entwickelten gesellschaftlichen Niveau sehr wohl einer Reihe von Voraussetzungen bedarf, um als Bauland genutzt werden zu können, besonders leicht die Illusion, daß es sich hier um ein Produkt menschlicher Arbeit handelt, oder zumindest, daß der Anteil an investierter Arbeit (in Form von Straßen, Ver- und Versorgungsanschlüssen etc.) so groß sei, daß städtischer Boden bereits Kapitaleigenschaft gewonnen habe. Diese Vorstellung hat in der deutschen Wirtschaftswissenschaft Tradition. Dazu trug nicht nur der Einfluß Henry CAREYS (58) bei, der das Grundeigentum schlechthin zu Kapital erklärte, sondern auch die Position von RODBERTUS (59), der sich zwar streng als ein Nachfolger der klassischen politischen Ökonomie von SMITH und RICARDO verstand, dennoch aber sich dem Augenschein der hohen städtischen Investitionen nicht verschließen konnte und hinsichtlich des Baubodens die Kapitalqualität anerkennen wollte. Seither hat sich diese Vorstellung in der bürgerlichen Wirtschaftswissenschaft festgesetzt und prägt auch allen gegenwärtigen bürgerlichen Arbeiten über den städtischen Boden die sich daraus ergebenden spezifischen Probleme und Erkenntnisbarrieren auf. Recht deutlich wird das an der Frage der Unvermehrbarkeit des Bodens, auf die wir auch oben bei EBERSTADT und VOIGT gestoßen sind. Diese für jeden unvoreingenommenen Menschen eigentlich unsinnige Vorstellung, daß der Bauboden unvermehrbar sein soll, ist Folge unreflektierter Übernahme des Dogmas vom Kapitalelement Boden, das in dem Versuch, dem Boden Warencharakter zuzusprechen, die dabei ganz offensichtlich auftauchenden Schwierigkeiten mit der Beschreibung von ‚Besonderheiten‘, die die-

- 58) Henry Charles CAREYs Hauptanliegen war es, eine völlige Harmonie aller Interessen, so auch zwischen den Grundbesitzern und den Kapitalisten nachzuweisen, was er mit der Leugnung der Existenz der Grundrente bewerkstelligen zu können meinte. CAREY hatte großen Einfluß auf eine Reihe von deutschen Nationalökonomien wie RÖSLER, DÜHRING, WIRTH und die deutsche Freihandelschule. Zur Kritik an CAREY s. Karl MARX, Briefe an ENGELS vom 19. Nov. 1869 und 26. Nov. 1869.
- 59) Johann Karl RODBERTUS, Soziale Briefe an Kirchmann. Dritter Brief: Widerlegung der RICARDOschen Lehre von der Grundrente und Begründung einer neuen Rententheorie. Berlin 1851. Mit RODBERTUS' Rententheorie hat sich MARX eingehend in den Theorien über den Mehrwert Bd. 2, MEW 26.2, 8. und 9. Kap. auseinandergesetzt.

se Ware auszeichnet, wie besagter Unvermehrbarkeit und auch der ‚Nichttransportierbarkeit‘ umschiffen muß (60).

Ohne dieser verkehrten Vorstellung eine ausführliche Darstellung der Kategorie des Grundeigentums gegenüberzustellen – das ist an anderer Stelle geschehen (61) – soll doch kurz das Verhältnis von Grundeigentum, Kapital und Arbeit umrissen werden, um dessen ökonomische Materialisation in der Rente (bzw. deren Erscheinungsform, dem Bodenpreis) abgrenzen zu können gegen das, was diesen bürgerlichen Theoretikern richtig einzuordnen so schwer fällt: die Investitionen in den Boden.

Das logische Verhältnis von Grundeigentum, Kapital und Arbeit und das städtische Grundeigentum

Das Verhältnis von Grundeigentum, Kapital und Arbeit muß vom Prozeß der Herausbildung der kapitalistischen Produktionsweise her betrachtet werden. Voraussetzung der kapitalistischen Produktionsweise war die Verwandlung der leibeigenen Bauern in doppelt freie Lohnarbeiter durch das Bauernlegen, die Loslösung der Bauern von ihrer Scholle und ihre ‚Befreiung‘ aus dem feudalen Abhängigkeitsverhältnis, das den Bauern unmittelbar gewissermaßen als Bestandteil der Scholle dem Grundherrn zugeordnet hatte. Dieser Prozeß aber kam in Gang mit der Zersetzung des feudalen Grundeigentums durch das sich mit der Durchsetzung der Ware-Geld-Beziehung herausbildende Kapital und seine Umwandlung in ‚modernes‘ kapitalistisches Grundeigentum, das statt Leibeigener Lohnabhängige beschäftigt. In diesem Prozeß der Umwandlung in modernes Grundeigentum wird der Lohnarbeiter geschaffen, das *kapitalistische Grundeigentum* ist daher *Voraussetzung* und gleichzeitig *Geburthelferin* der kapitalistischen Produktionsweise.

Das Kapital hat mit seiner Einwirkung auf das feudale Grundeigentum doppeltes bewirkt: Zum einen hat es die alten sozialen und politischen Abhängigkeits- und unmittelbaren Herrschaftsverhältnisse aufgelöst und in Beziehungen von Warenbesitzern verwandelt und damit die Agrikultur den Bedingungen der kapitalistischen Produktionsweise unterworfen. Gleichzeitig aber hat es dadurch eine *Aufspaltung* des alten feudalen Grundherren in einen *kapitalistischen Produzenten*, der sein Kapital in der Agrikultur anlegt, und in einen *Grundbesitzer*, der die Verfügung über die Erde in seinem Besitz monopolisiert hat, hervorgebracht. Der *Rechtstitel* des Grundbesitzers an der Erde schafft einerseits den aller Produktionsmittel entblößten, nur noch seine Arbeitskraft besitzenden Lohnarbeiter, andererseits tritt der Grundbesitzer auch dem Kapitalisten gegenüber „als eine fremde Macht und

60) Das Gespenst des Bodens als Kapital ist übrigens unter den zeitgenössischen linken Arbeitern auch zu finden: Werner HOFMANN redet z. B. vom „Kapitalelement Boden“, das die Besonderheit aufweise, „daß es nicht, wie produzierte Kapitalobjekte vermehrt, d. h. akkumuliert werden kann“, a. a. O., S. 238

61) v. EINEM/FASSBINDER/LAND/RANKLEFF, Grundeigentum und Grundrente . . . , a. a. O.

Schranke . . . bei seinen Anlagen in Grund und Boden“ (62) und kann sich mit Erfolg einen Teil des von den Arbeitern geschaffenen Mehrwerts aneignen.

Dieser Teil vom Mehrwert, den das Grundeigentum allein kraft seines Rechtstitels einsteckt und auch auf dem schlechtesten und entlegensten Boden dem Anleger abverlangt, ist die *absolute Grundrente*. Diese Rente ist die *ökonomische Form des Monopolbesitzes an der Erde*, „und daher richtig, daß keine absolute Rente existieren würde, wenn die Produktion einzig durch das Kapital reguliert würde. Sie entsteht gerade da, wo die Bedingungen der Produktion dem Grundeigentümer die Macht geben, der exclusive regulation of production by capital Schranken zu setzen“ (63).

Auf der Basis der absoluten Rente erheben sich dann die Differentialrenten, mittels derer der Grundeigentümer diejenigen Surplusprofite abschöpft, die der *besonderen* Fruchtbarkeit oder Lagegunst eines Bodens geschuldet sind.

Wie wirkt sich dieser allgemein beschriebene Mechanismus der ökonomischen Realisierung dieses gesellschaftlichen Verhältnisses nun beim städtischen Boden aus? VOIGT, der die Wirkung der Marktgesetze auf das Grundeigentum bemerkenswert richtig beschrieben hat, zeigt hier die Grenze seiner Erkenntnisfähigkeit, die ihm dadurch blockiert ist, daß er für den Bauboden die klassische Rententheorie nicht anerkennt oder nicht entwickelt. VOIGT registriert natürlich, daß je nach Nutzung der Boden verschiedenen Preisklassen zugehört (z. B. hebt er hervor, daß, wie seine Untersuchungen zeigen, die Höchstpreise für Geschäftsboden in Berlin zwischen 3 000 und 4 000 Mark/qm liegen, die Wohngrundstücke hingegen auch in den besten Lagen 200 Mark/qm kaum erreichen). Auch macht er durchaus noch einen, im Gegensatz zu den unter seinen Zeitgenossen üblichen Erklärungsmodellen, weitergehenden richtigen Ansatz, indem er darauf hinweist, daß der Preis sich bei Geschäften *nach der Rendite* bestimme. Doch bleibt er an dieser Stelle stehen: Statt den nächsten Schritt der Analyse zu unternehmen, nämlich das *Verhältnis der Höhe des Bodenpreises und des Unternehmerprofits aufzuschlüsseln mit der Bestimmung der Rente als vom Grundeigentümer annektiertem Surplusprofit*, konstruiert er aus den in empirischen Bestandsaufnahmen zu beobachtenden Preissprüngen zwischen den verschiedenen Nutzungsarten die Gesetze eines Stufenmodells: auf der ersten Stufe steht das Rohbauland, auf der zweiten das Wohnbauland, die dritte wird vom Geschäftsboden gebildet – womit sich VOIGT selbst auf die Stufe der Historischen Schule begeben hat, die im Klassifizieren und Systematisieren ihre Arbeitsinhalte sieht, ohne den Anspruch der kategorialen Durchdringung zu heben (64).

Dieses klägliche Ende von VOIGTs vielversprechenden theoretischen Ansätzen und der Kette richtiger Aussagen nimmt nicht wunder: die falsche Bestimmung des städtischen Bodens als Kapital mußte ihm die Erkenntnisse dessen verschließen, was nicht in Erscheinungsformen der Oberfläche zu fassen ist, sondern der Ebene der inneren ökonomischen Gesetze angehört. Nicht von ungefähr taucht in VOIGTs Abhandlung nie der Begriff Rente auf, vielmehr ist ausschließlich vom Bodenpreis die Rede, der Form, in welche gekleidet die Rente in Erscheinung tritt.

62) MARX, Das Kapital Bd. III, MEW 25, S. 770

63) Ders., Theorien über den Mehrwert, Bd. 2, MEW 26.2, S. 328

64) VOIGT, a. a. O., S. 228 f.

Der Bodenpreis als Mystifikation der Rente

Eine derartige vulgärökonomische Verkürzung ist natürlich dann besonders naheliegend, wenn die Rente nirgends, nicht einmal in Gestalt der Bodenpacht sichtbar wird, sondern in der Regel der Grundeigentümer auch noch als Kapitalist auftritt, der gleichzeitig ein Kapital (sei es nun ein Gebäude mit Mietwohnungen, sei es ein produzierendes oder ein Handelskapital) auf seinem Boden verwertet. Diese fast durchgängige Identität zwischen Grundeigentümer und Baukapitalisten hat zur Folge, daß die Rente beim städtischen Boden nicht mehr in der Form der noch als Rente identifizierbaren Pacht in Erscheinung tritt, sondern als *Bodenpreis*. Verdeckt aber bereits die Pacht die Besonderheiten der Bestandteile, die in sie eingehen, so verdeckt der Bodenpreis noch zusätzlich das Gemeinsame *aller* Rententeile (also absoluter, Differential- oder reiner Monopolrente): daß sie nämlich, alle auf Aneignung eines Teils des gesellschaftlichen Mehrprodukts durch den Monopolisten einer Produktionsvoraussetzung beruhen. Denn mit der Zusammenfassung dieser Bestandteile als Bodenpreis kann der Boden verkauft werden, und „für den Käufer erscheint daher sein Anspruch auf Rente nicht umsonst erhalten, und ohne die Arbeit, das Risiko und den Unternehmungsgeist erhalten, sondern als zu seinem Äquivalent bezahlt. Ihm erscheint, wie schon früher bemerkt, die Rente nur als Zins des Kapitals, womit er den Boden und den Anspruch auf die Rente erkauft hat“ (65).

Auf der Oberfläche der bürgerlichen Gesellschaft stellt sich der Boden daher als Ware dar, wie jedes andere Produktions- oder Konsumtionsmittel als Ware auftritt. Der Preis des Bodens bestimmt sich scheinbar auf dem Warenmarkt nach dem „Wert“ im Spiel von Angebot und Nachfrage. Dieser „Wert“ ist aber in Wahrheit nicht vergleichbar den Werten der anderen Waren, ist nicht vergegenständlichte menschliche Arbeit, sondern nur ökonomischer Ausdruck eines gesellschaftlichen Verhältnisses: der Macht einer Klasse, den Erdboden in ihrem Besitz zu monopolisieren. Dieses Verhältnis erscheint *unmittelbar* in der *Rente* und in deren *kapitalisierter Form* als *Bodenpreis*. Der Bodenpreis ist in Wirklichkeit der Kaufpreis nicht des Bodens, sondern der *Kaufpreis der Rente*, die als Zins auf ein imaginäres Kapital aufgefaßt wird, dessen Größe im Prinzip nach dem üblichen Zinsfuß zu berechnen ist.

Einflüsse auf die Bodenpreisbewegung – Einordnung der Spekulation

Freilich treten in der Praxis eine Reihe von Faktoren auf, die ihren Niederschlag im Bodenpreis finden und diese gradlinige Relation zur Rente überlagern. Unter ihnen sind vorwiegend *politisch* bedingte Bodenpreiseinflüsse von denjenigen abzugrenzen, deren Zusammenhang mit der aus dem Bodenbesitz fließenden Revenue *ökonomisch* bestimmt werden kann. Diese wiederum sind zu unterscheiden in solche, die die Rentenbestandteile im kategorialen Sinn betreffen, und jene Fremdbestandteile,

65) MARX, Das Kapital Bd. 3, a. a. O., S. 638

die nicht eigentlich Rente, sondern die in Wirklichkeit Zins auf ein in den Boden investiertes Kapital darstellen. Lassen wir die politischen Einflüsse auf den Bodenpreis wie staatliche Subventionierung des Bodeneigentums über Steuervergünstigungen, Kreditsubventionen, inflationsbedingte Flucht in die Sachwerte und ähnliches beiseite (obwohl sie sicher nicht gering einzuschätzen sind, jedoch können sie erst auf der Basis der ökonomischen Einflüsse und dann sinnvoll nur im Zusammenhang politischer Strategien der Vermögensbildung, Mittelstandspolitik etc. untersucht werden) und beschränken wir uns auf Bodenpreiseinflüsse, die auf Veränderungen der eigentlichen Rente zurückgehen, und auf diejenigen ökonomischen Einflußgrößen, die ein Steigen des Bodenpreises bewirken, das von der Bewegung der Rente unabhängig ist. Beginnen wir mit dem letzteren:

Man hat empirisch beobachtet, daß seit Mitte des vorigen Jahrhunderts die Bodenpreise überproportional angestiegen sind. Dieser Vorgang ist sicher zum großen Teil darauf zurückzuführen, daß „der Zins des dem Boden einverleibten Kapitals wächst“ (66). Darunter sind einmal diejenigen Investitionen in den Boden zu verstehen, die gesellschaftlich vorgenommen worden sind (Infrastrukturanlagen), deren Verzinsung vom Grundeigentümer angeeignet wird, zum anderen bereits abgeschriebene Kapitalinvestitionen, die entweder vom Grundeigentümer in seiner Eigenschaft als Häuserkapitalist selbst angelegt worden waren, oder die ein früherer Pächter in noch brauchbarem Zustand hinterlassen hat. Die daraus fließende Verzinsung existiert als Bestandteil seiner Revenue, ohne Rente im eigentlichen Sinn zu sein, und erhöht den Bodenpreis als Kapitalisierung der aus dem Bodenstück gezogene Gesamt-revenue.

Eine weitere, ohne Vermittlung über die Rente aus der Wertbewegung entwickelte Erklärung für Steigerungen des Bodenpreises gibt MARX mit dem Hinweis auf den Zusammenhang zur Bewegung der Profitrate, wodurch der Bodenpreis steigen kann, ohne daß die Rente steigt, „nämlich durch das bloße Fallen des Zinsfußes, welches bewirkt, daß die Rente teurer verkauft wird, und daher die kapitalisierte Rente, der Bodenpreis, wächst“ (67).

Einflüsse auf Bewegungen des Bodenpreises aus Bewegungen der Rente resultieren beim städtischen Boden auch aus dem Prozeß permanenter Agglomeration und Umstrukturierung – ein Aspekt, den auch VOIGT immer wieder betont hat. Der Bevölkerungszustrom in die Ballungszentren hat nicht nur eine erhöhte Nachfrage nach Boden für Zwecke aller Art im Gefolge (Wohnen, und sämtliche Wohnfolgeeinrichtungen, ebenso Niederlassungen von Produktionsstätten, die ein Arbeitskräftepotential vorfinden, von Handel, Dienstleistungen und Verwaltungen entsprechend der vergrößerten Einwohnerzahl): die wachsenden Zentren „bedienen“ auch immer größere Einzugsgebiete, der Grad an „Kultiviertheit“, an öffentlichen und privaten Investitionen in den Boden steigt, und alle diese Momente tragen zur Steigerung der abschöpfbaren Rente und damit zum Steigen des Bodenpreises bei. Allerdings korrespondiert eine aus solchen Wurzeln stammende Aufwärtsbewegung der Bodenpreise in den Ballungsgebieten möglicherweise, nämlich falls es sich hier nicht um eine absolute nationale Bevölkerungszunahme handelt, mit einer Abnah-

66) MARX, Das Kapital Bd. 3, a. a. O., S. 785

67) MARX, Das Kapital Bd. 3, S. 785

me an Einwohnern und Investitionen in zurücksinkenden Gebieten, deren Bodenpreise entsprechend ebenso sinken.

Dieser Wachstumsprozeß und zusätzlich noch der damit verknüpfte permanente Umstrukturierungsprozeß der Städte bringt ein gewisses Moment der *Unsicherheit* in das Verhältnis von Rente und Bodenpreis. Denn nur noch in Ausnahmefällen liegt dem geforderten oder gebotenen Bodenpreis eines Grundstücks der aktuelle Rentertrag der *vorhandenen* Nutzung zugrunde. In aller Regel ist preisbestimmend bereits eine *potentielle* Nutzung, die mit einer wachsenden Nachfrage rechnet. Ist bereits die Einschätzung der künftigen Nachfrage ein Unsicherheitsfaktor, so tritt dazu noch die Unsicherheit einerseits hinsichtlich *Planungsentscheidungen der Stadtverwaltung*, sei es direkt die Ausnutzung des Grundstücks betreffend, oder die Planung öffentlicher Einrichtungen, deren Auswirkungen das Grundstück tangieren; andererseits kommen schwer abschätzbare *Investitionsentscheidungen anderer Kapitalisten* hinzu, die ebenfalls das *Gesamtgefüge verändern* und damit auf die potentielle Rente einwirken können (68).

Damit aber sind eine Reihe von Unwägbarkeiten auf den Plan getreten, die Anlaß zu unterschiedlichen Einschätzungen, vorsorglichen Käufen und preistreibenden Tendenzen geben, denn nicht nur muß jeder Käufer für die ihm vorschwebende Nutzung eine individuelle Ertragsrechnung mit einer Reihe von imaginären Größen anstellen (und kann sich dabei verkalkulieren, wie gegenwärtig etwa der Berg unverkäuflicher Eigentumswohnungen illustriert), er ist auch gezwungen, die mögliche Standortwahl anderer Kapitale seines Sektors, ebenso wie die fremder Zweige, die Einflüsse auf die Qualität seines Standorts ausüben können, und darüber hinaus die städtische und regionale Gesamtplanungskonzeption unter der drohenden Verknappung des zentral gelegenen städtischen Bodens reflektieren.

Auf dieser Ebene ist, wie wir oben in VOIGTs Argumentation bereits verfolgt haben, die *'echte' Spekulation' angesiedelt*. Und darüber hinaus ist hier das Feld aller denkbaren landläufigen Vorstellungen über das, was der Bodenpreis und seine mehr oder weniger heftigen Bewegungen seien. Wir haben eingangs bereits erwähnt, daß vielfach Bodenspekulation als allgegenwärtige Erscheinung des Bodenmarktes vermutet wird und nicht eingegrenzt wird auf das, was sie tatsächlich nur sein kann: Gewinn aus außerordentlichem Preiswechsel, der nicht mehr vermittelt ist mit der, den jeweiligen Bodenbedingungen geschuldeten Möglichkeit von Surplusprofitproduktion. Das Faktum, daß das arbeitslose Einkommen des Grundeigentümers in seiner Arbeitslosigkeit genau dem ebenso arbeitslosen Einkommen des Spekulanten ähnelt, das aus purem Preiswechsel in der Zirkulationssphäre stammt, scheint schnell Anlaß genug, beides, die Revenue des Grundeigentümers und den Spekulationsgewinn, in eins zu setzen. *Mit derartigen Vorstellungen aber negiert man, daß der Bodenpreis überhaupt anders als subjektiv bestimmt sei, und negiert damit den inneren gesetzmäßigen Zusammenhang der Rente zur Kapitalverwertung*. Damit werden alle Erscheinungen des Bodenmarktes reduziert auf eine Ebene der Allmacht der Grundeigentümer, durch deren Monopol an der Produktionsvorausset-

68) Über die Schwierigkeiten der Investitionsrechnung von Unternehmen hinsichtlich der Entwicklung des Grundstücksbedarfs vgl. Helmut KOCH, Probleme der Investitionsplanung, in: Zeitschrift für Betriebswirtschaft, 39. Jg., 12/1969, S. 771

zung Boden der Preis unbegrenzt hoch getrieben werden kann: einer wissenschaftlichen Analyse ist der Ansatzpunkt entzogen.

Das ist um so fataler, als gerade Überlegungen zur *Reform der Bodenordnung* nur dann überhaupt das Niveau eines moralischen Appells verlassen können, wenn die *ökonomischen Zusammenhänge bestimmter Elemente des Bodenpreises und der Grad ihrer gesellschaftlichen Bedingtheit* benannt werden können – im Fall der Bodenspekulation z. B. wenn das spekulative Moment der Bodenpreisbildung, das wie jede Spekulation als ein die Wertbewegung in Hektik und Stockungen versetzender *Storfaktor* auch von den Kapitalisten ungern gesehen ist, abgegrenzt werden kann von der eigentlichen Differentialrente. Während nämlich die Spekulation einzudämmen durchaus im Bereich des Machbaren liegt, würde eine exakte Analyse der Differentialrente, des bestimmenden Elements der Bodenpreisgestaltung, eine herbe Enttäuschung bringen für all diejenigen Reformideen, die wie die eingangs genannten Bodenreformer in der Verstaatlichung umstandslos das Heilmittel gegen die Herrschaft der monströsen Bodenpreise in den Städten suchen.

Die Bedeutung der wissenschaftlichen Analyse für die Beurteilung von Reformvorschlägen am Beispiel der Verstaatlichung des Grundeigentums

Wir haben eingangs als drittes der Erklärungsmodelle des städtischen Bodenproblems die Position der Bodenreformer und der ihnen nahestehenden Nationalökonomien wie Adolf WAGNER genannt, die das Privateigentum am Boden in den Mittelpunkt gerückt hat. Da sich gerade an der Frage der Verstaatlichung exemplarisch demonstrieren läßt, welche Bedeutung eine von der Entfaltung der Rentenkatégorie ausgehende Analyse für die wissenschaftliche Untersuchung der Erscheinungsformen und ihres inneren Verhältnisse zueinander besitzt, wollen wir im folgenden die logischen Implikationen der Verstaatlichung darstellen und damit deutlich machen, daß bereits auf der *logischen* Ebene die Reichweite einer sozialen Bodenreformstrategie, die mit dem Instrument der Verstaatlichung das Problem der hohen städtischen Bodenpreissteigerungen an der Wurzel packen will, eng begrenzt ist.

Wir haben oben beschrieben, daß das Grundeigentum einmal eine unverzichtbare Rolle bei der Herausbildung der kapitalistischen Produktionsweise gespielt hat. Sobald das Kapital jedoch voll entwickelt ist, gerät es in Gegensatz zum Grundeigentum: „Das Kapital geht aus der Zirkulation hervor und setzt die Arbeit als Lohnarbeit, bildet sich so aus und als Ganzes entwickelt, setzt es das Grundeigentum, sowohl als seine *Bedingung* wie als seinen *Gegensatz*“ (69). Denn hat das Kapital einmal seinen Zweck erreicht, ist es voll ausgebildet und ebenso das Grundeigentum ganz in kapitalistisches, Lohnarbeit beschäftigendes verwandelt, betrachtet es das *Grundeigentum als bloße Beschränkung seines Profits*, da es *keine Notwendigkeit für die Produktion* darstellt. „Alles, was für sie (die kapitalistische Produktionsweise) nötig ist, ist, daß der Grund und Boden nicht common property ist, daß er der Arbeiterklasse als ihr nicht gehörige Produktionsbedingung gegenüber
69) MARX, Grundrisse der politischen Ökonomie, Berlin 1953, S. 189

steht, und dieser Zwang wird vollständig erreicht, wenn er Staatseigentum wird, der Staat also die Grundrente bezieht“ (70).

Die Anlagenschranke für den Boden in ihrer ökonomischen Form als Rente ist für die Kapitalisten einerseits ein Ärgernis, da sie den Profit schmälert, gleichzeitig aber erfüllt sie den Zweck, die *Lohnarbeiter vom Grund und Boden und damit von den natürlich vorhandenen Produktionsmitteln fernzuhalten*.

Der Zweck nun, die Arbeiter von der Erde als Produktionsmittel fernzuhalten und sie in ihrem Lohnarbeiterdasein gefesselt zu halten, kann jedoch auch *ohne* ökonomische Schranke, die ja auch die Kapitalisten trifft, bewirkt werden: nämlich durch ein *allgemeines Gesetz des Staates*: durch *Übergang des Grundeigentums an den Staat*. Die Verstaatlichung bedeutet, daß das ökonomische Verhältnis wieder zurückgeführt wird in ein politisches, gesellschaftliches, oder wie MARX es ausdrückt: daß „die bürgerliche Gesellschaft in anderer Weise das mittelalterliche System, aber als die vollständige Negation desselben, reproduziert“ (71). Damit aber würde die *absolute Grundrente wegfallen*. *Nicht wegfallen* allerdings würden die *Differentialrenten*: Die Differentialrenten basieren auf Sondervergünstigungen über jene Bedingungen hinaus, die der schlechteste Boden gewährt. Ihre Höhe wird bestimmt von dem Produktionsvorteil, den sie zu erwirtschaften gestatten. Hat der bürgerliche Staat nun das Grundeigentum in seine Hand übernommen, so muß er, da das Kapitalverhältnis nicht aufgehoben ist und Gegenstand und Standort der Produktion sich weiter über die *Konkurrenz* vermitteln, den Boden demjenigen überlassen, der die meiste Pacht dafür zu entrichten in der Lage ist. Die Höhe dieser Pachtbeträge stellt also nichts anderes dar als diyum ihren Sockel von absoluter Grundrente verringerte alte Rente, also die reinen Differentialrenten, oder auch in einzelnen Fällen, wo die Pachtlust allein dem Nachfragenden gusto des Käufers folgt, reine Monopolrente. Damit aber würden die *hohen städtischen Bodenpreise lediglich durch entsprechend hohe Pachtbeträge ersetzt*.

Lassen wir noch einmal A. VOIGT sprechen: „Keine Wirtschaftsordnung kann den Wert des Bodens beseitigen oder unterdrücken. Denken wir uns den gesamten Boden an eine kommunistische Gesellschaft ausgeliefert, so wird diese die im kapitalistischen System ausgebildeten Werte und Wertunterschiede im wesentlichen anerkennen müssen, denn es hätte auch dann keinen Sinn, einen günstig gelegenen, vorteilhafter zu benutzenden Boden nicht höher zu bewerten bzw. für seine Benutzung nicht ein höheres Äquivalent irgendwelcher Art zu verlangen, als für einen ungünstig gelegenen. Die Unterschiede der Lage aber lassen sich nun einmal nicht beseitigen. Ebenso ist es selbstverständlich und durch keine Wirtschaftsordnung zu beseitigen, daß ein in irgendeiner Weise stärker ausnutzbarer, also höheren Ertrag liefernder Boden wertvoller ist als der minder ertragsreiche“ (72). Damit wird immerhin so viel deutlich, daß *nicht schon eine Verstaatlichung die innerstädtische Nutzungshierarchie aufheben würde* mit all ihren negativen Folgen für die Lebensbedingungen der Lohnabhängigen, sondern *erst die Verwirklichung einer Planung, die an die Stelle der Konkurrenz um den Boden bestimmte politisch motivier-*

70) MARX, Theorien über den Mehrwert, Bd. 2, a. a. O., S. 38

71) MARX, Grundrisse der politischen Ökonomie, a. a. O., S. 190

72) VOIGT, Die Bodenbesitzverhältnisse . . . , a. a. O., S. 249

te Prioritäten durchsetzt.

Dennoch besitzt auch unter Marktbedingungen eine Verstaatlichung des Grundeigentums für die Kapitalistenklasse erhebliche Vorteile: „Die Abschaffung des Grundeigentums im Ricardoschen Sinn, nämlich seine Verwandlung in Staatseigentum, so daß die Rente an den Staat statt an den Landlord gezahlt wird, ist das Ideal, der Herzenswunsch, der aus dem innersten Wesen des Kapitals hervorwächst. Das Kapital kann das Grundeigentum nicht abschaffen. Aber durch seine Verwandlung in Rente (die dem Staat gezahlt wird), eignet es sich als *Klasse* zur Bestreitung seiner Staatsausgaben an, eignet es sich also auf einem Umweg an, was es direkt nicht festhalten kann“ (73).

Welches Interesse besitzt die Arbeiterklasse am Übergang des Grundeigentums an den Staat? MARX spricht hinsichtlich der Negation des Grundeigentums durch das Kapital von einem „negativen Übergang“. „Die Negation von seiten des Kapitals ist nur Formveränderung zu seiner Alleinherrschaft“ (74). Die Negation von seiten der Arbeiterklasse hingegen ist nichts anderes als „versteckte Negation des Kapitals“. Denn einerseits ist der Beweggrund für die Arbeiterklasse die Verringerung von Steuern und Mieten, die dem Arbeiter den Lohn hinterrücks wieder aus der Tasche stehlen, andererseits aber auch die „Vereinfachung des Verhältnisses“ zwischen Kapital und Lohnarbeit durch die Beseitigung eines überflüssigen und schmarotzend dazwischentretenden Dritten. Von der Negation der Arbeiterklasse her betrachtet spricht MARX daher von einem „positiven Übergang“, da die Arbeiterklasse die Zerschlagung des großen Grundeigentums verlangt, um der Lohnarbeit zu entrinnen und selbständiger Produzent zu werden; denn mit der Infragestellung des Grundeigentums als Privateigentum an einer Produktionsvoraussetzung ist zugleich auch die Infragestellung des Privateigentums schlechthin und damit die Trennung der unmittelbaren Produzenten von den Bedingungen ihrer Arbeit aufgeworfen. Gerade hier aber setzt das politische Kalkül der Kapitalisten ihrer Sehnsucht nach der logisch richtigen Beseitigung des Grundeigentums eine Grenze: „In der Praxis fehlt jedoch die Courage, da der Angriff auf eine Eigentumsform – eine Form des Privateigentums an Arbeitsbedingungen – sehr bedenklich für die andre Form würde. Außerdem hat der Bourgeois sich selbst territorialisiert“ (75).

An diesem Punkt angelangt müßte nun die eigentliche Untersuchung des Bodenproblems in seiner konkreten historischen Form beginnen. Was wir bis jetzt geleistet haben, war Vorarbeit dafür: die Entfaltung der wesentlichen Begriffe auf der Basis der Werttheorie. Aufzuzeigen, wie durch den historischen Entwicklungsprozeß der kapitalistischen Produktionsweise diese Bestimmungen durch Einwirkungen verschiedener Momente (wie etwa der Eingriffe des Staates mittels Steuern, Subventionen, planungsrechtlichen Restriktionen oder Leistungen, der Bemächtigung des Bodens als eines Anlagefelds durch hochkonzentrierte Kapitale etc.) modifiziert werden und in der realen Bewegung des historischen Prozesses vielfältige Erscheinungsformen annehmen, wäre Aufgabe der weiteren Analyse.

73) MARX, Theorien über den Mehrwert, Bd. 3, S. 464

74) MARX, Grundrisse der politischen Ökonomie, a. a. O., S. 190

75) MARX, Theorien über den Mehrwert, Bd. 2, S. 39