

## Bodenpreis und Bodenbeleihung.

Von Prof. Dr. A. Voigt, Frankfurt a. M.

Auf dem internationalen Wohnungskongress in London wurde von einem Vertreter des Bundes deutscher Bodenreformer folgende Theorie der Entstehung der Preise städtischer Grundstücke entwickelt: Der Kaufpreis eines städtischen Grundstückes richte sich nach dessen Beleihung, die Beleihung aber hänge ab von der Taxe des Grundstückes. Da man nun „bekanntlich“ eine beliebig hohe Taxe für Geld und gute Worte jederzeit haben könne und infolgedessen auch eine beliebig hohe Beleihung seines Grundstückes, um derentwillen man ja eben die hohe Taxe wünsche, so sei die Folge unseres Bodenkreditsystems ein stetes Steigern der Bodenpreise über ihren wahren Wert. Damit sei die Wurzel des Uebels aufgedeckt, aus der Bodenspekulation, Preissteigerung des Bodens, Wohnungsverteuerung und Wohnungselend mit allen bekannten ökonomischen, sozialen, ethischen, ästhetischen und sonstigen Folgen erwachse.

Man rühme immer unser deutsches vorzüglich organisiertes Bodenkreditwesen, unser Grundbuch, unsere Hypothekenbanken usw. Es sei richtig, dass dieses alles sehr wohl organisiert sei, aber die gute Organisation sei in diesem Falle gar kein Vorteil, sondern im Gegenteil ein schwerer Schaden; denn sie diene lediglich dem gekennzeichneten Uebel einer Verteuerung des Bodens und Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse. Nicht dasjenige Volk, — schloss der Redner mit einem wohlberechneten Schlusseffekt seine Ausführungen, — sei am besten daran, das die beste Organisation des Bau- und Bodenkredits besitze, sondern dasjenige, welches am wenigsten Kredit nötig habe. (Lebhafter Beifall.)

Das ist, natürlich nicht dem Wortlaute nach, wohl aber dem Inhalte nach genau der Sinn der Rede des Vertreters deutscher Bodenreformer auf dem englischen Kongresse, welche er, wie noch bemerkt sei, mit grosser Redegewandtheit sowohl in deutscher wie in englischer Sprache dort hielt.

Infolge der eigentümlichen Art der Kongressleitung war es mir trotz wiederholter Meldungen zum Wort nicht möglich, auf diese Rede sofort zu antworten. Es sei mir daher gestattet, hier das zu sagen, was ich dort etwa gesagt hätte, wenn es mir gelungen wäre, das Wort zu erlangen. Ich hätte dann folgendes angeführt:

Was uns hier vorhin über die Gemeingefährlichkeit unserer, der des Auslandes überlegenen Organisation unseres Bodenkredits mitgeteilt worden ist, ist zwar meines Erachtens nicht geeignet, deutsche Gesetzgeber zu veranlassen, etwas an ihr zu ändern; von praktischer Bedeutung ist also das Gesagte ganz und gar nicht. Dennoch möchte ich nicht unterlassen, ihm zu widersprechen, zunächst aus dem rein theoretischen Interesse, grobe Irrtümer auch dann zu bekämpfen, wenn sie praktisch unschädlich sind. Ausserdem können diese, wenn auch nicht direkt, so doch indirekt dadurch sehr schädlich werden, dass sie die richtige Erkenntnis der Zusammenhänge des modernen Wirtschaftslebens

verhindern, also mit beitragen zu der beklagenswerten Verwirrung der wirtschaftlichen Begriffe, welche unter der Führung von Leuten mit teilweise gutem Willen, aber ganz unzureichendem Verständnis des wirtschaftlichen Lebens weite Kreise ergriffen hat.

In jeder falschen Behauptung steckt bekanntlich ein Körnchen Wahrheit, so auch in der des Vertreters des Bundes der Bodenreformer; allerdings ist in diesem Falle das Körnchen ganz besonders klein. Dennoch will ich es gebührend ans Licht zu setzen versuchen. Es besteht darin, dass tatsächlich Ueberschätzungen des Wertes von städtischen Grundstücken und Gebäuden, um eine höhere Beleihung zu erzielen, nicht selten sind. Es mag auch vorkommen, dass ein auf dem Grundstücksmarkt ganz Unerfahrener dadurch über den wahren Wert eines Objektes getäuscht und zur Zahlung eines zu hohen Preises veranlasst wird. Aber aus einer solchen Ausnahme die Regel machen und eine systematische Ueberschätzung aller Grundstücke anzunehmen, zu dem Zwecke, dadurch den Preis derselben in die Höhe zu treiben, das heisst aus einem Sandkorn einen Berg machen. Im einzelnen Falle kann man vielleicht durch derartige Künste täuschen, aber eine allgemeine Täuschung des ganzen, auch des sachverständigen Teiles des Publikums durch derartige Betrügereien ist doch einfach unmöglich.

Vor Jahrzehnten hat man den sog. Feuerkassenwert eines Hauses häufig zum Massstab seines Kaufpreises gemacht, und heute mag man ihn gelegentlich noch wenigstens als ungefähres Orientierungsmittel über den Wert eines städtischen Grundstückes mit benutzen. Als aber der Feuerkassenwert häufig zu hoch angenommen wurde, — in Berlin soll ja eine Ueberschätzung des Gebäudewertes um 10—20 pCt. die Regel sein, — hat jeder vernünftige Käufer aufgehört, den Feuerkassenwert als Massstab des Kaufwertes zu behandeln; er sucht sich auf bessere Art über den Wert eines Grundstückes zu unterrichten. Als Mittel, einen höheren Kaufpreis zu erhalten, wird daher auch von keinem, soviel ich weiss, die Ueberschätzung des Feuerkassenwertes bezeichnet, sondern höchstens als ein Mittel, eine höhere Beleihung zu erhalten.

Wie steht es nun mit der Taxierung der Grundstücke zum Zweck der Beleihung? Es ist richtig, dass man zwar nicht, wie man übertreibend gesagt hat, jede Taxe haben kann, aber doch ohne grosse Umstände eine zu hohe Taxe, wenn man dem Taxator den entsprechenden Wunsch kund gibt; und was von der Feuertaxe gilt, gilt in noch höherem Grade von der Taxe des ganzen Grundstückes, in welcher der Wert des Bodens mit seinem grossen Spielraum für die Schätzung enthalten ist. Doch wird man durch derartige Ueberschätzungen das ganze Publikum und insbesondere die Darlehen gebenden Hypothekenbanken oder Versicherungsgesellschaften täuschen? Beleihen diese blindlings nach der ihnen vorgelegten Taxe? Sie besitzen

doch ihre eigenen sachverständigen Taxatoren. — Aber diese überschätzen auch, wendet man ein. — Zugegeben! aber dann doch gewiss nicht um ihre eigene Gesellschaft zu täuschen, sondern in vollem Einverständnis mit dieser. Die Darlehensgebenden Gesellschaften sind vielfach selber der Ansicht, dass die gesetzliche Grenze der ersten Hypothek gar zu eng gezogen ist, und lassen sich daher wenigstens in Zeiten der Geldflüssigkeit gerne auf eine etwas weitherzige Schätzung ein, um höher beleihen zu können, zumal die höhere Beleihung durch die innerhalb der Vertragszeit zu erwartende Wertsteigerung gewissermassen gerechtfertigt werden kann. Getäuscht wird also der Geldgeber keinesfalls über den wahren Wert des beleihenen Objektes, sondern die Ueberschätzung beruht, wo sie vorkommt, vielmehr auf gegenseitigem Uebereinkommen.

Nun aber der zukünftige Käufer des Grundstücks? Wird dieser nicht tatsächlich getäuscht durch die auf Grund der Ueberschätzung erfolgten Ueberbeleihung durch das Geldinstitut?

Sollte dieses allgemein oder auch nur in bemerkenswertem Umfange der Fall sein, so wäre zu beweisen, dass tatsächlich in der Regel einfach nach der Höhe der Hypothek der Kaufpreis bestimmt wird. Diesen entscheidenden Beweis bleiben aber die Vertreter der Theorie von der Preissteigerung durch die Beleihung vollkommen schuldig. Sie versuchen ihn gar nicht einmal und scheinen sich aber gar nicht bewusst zu sein, dass hier der Angelpunkt ihrer ganzen Theorie sich befindet. Es wird nur behauptet, dass es so ist, wie sie sagen. Sie stellen es als eine bekannte, eines Beweises gar nicht bedürftige Tatsache hin, oder berufen sich auf die bekannten Autoritäten, welche dieselbe Behauptung auch schon so und so oft aufgestellt haben, — natürlich auch, ohne sie zu beweisen, doch was macht das, wenn man nur sagen kann: „Wie Herr Prof. X in verschiedenen seiner Schriften schon so richtig bemerkt hat“.

Wer die geringste Erfahrung auf dem Grundstücksmarkte hat, weiss, dass die hypothekarische Belastung niemals als Massstab für den Preis verwendet wird. Wie sollte es auch geschehen? Bald ist sie so, bald so hoch. Sie kann unter 60 pCt. des Wertes, sie kann auch 75 und mehr Prozent betragen; sie kann den ganzen Wert verschlingen, ja in einzelnen Fällen noch über den Wert hinausgehen. Wieviel vom Hundert des Wertes sie beträgt, kann man erst ermitteln, wenn man auf anderem Wege den Wert festgestellt hat. Wie sollte sie also selbst als Massstab des Wertes dienen können? Und nun gar, wo allgemein bekannt ist, wie häufig bei der Beleihung die normale Grenze überschritten wird! — Meint man etwa, dass allein die erste Hypothek massgebend ist, und dass man also den Wert eines Grundstücks bestimmt, indem man die erste Hypothek gleich 60 pCt. seines Wertes setzt, also  $\frac{2}{3}$  der Hypothek hinzuaddiert, um den

zu zahlenden Preis zu finden? Ein Grundstück mit 550,000 M.<sup>\*)</sup> zur ersten Hypothek beliehen, müsste also danach, unter der Voraussetzung, dass jene 550,000 M. 60 pCt. des Wertes darstellen, einen Kaufpreis von 916,667 Mark erzielen. Ist es in Wirklichkeit so? In keinem vernünftigen Falle! Der Kaufpreis eines bebauten Grundstücks richtet sich immer nach dem Mietertrage. Nach diesem daher fragt der Käufer in erster Linie. Den Nettoertrag der Miete kapitalisiert er, wenn er wissen will, was er für ein Grundstück zahlen kann. Die Belastung dagegen ist für den Kaufpreis bedeutungslos; sie kommt erst in Frage, wenn es sich um die Höhe der erforderlichen Anzahlung handelt.

Wer im Grundstückshandel betrügen will, muss daher nicht die hypothekarische Belastung, sondern den Mietertrag zu übertreiben suchen, und so geschieht es auch in manchen Fällen. Man erhöht z. B. formell die Mieten mit Zustimmung der Mieter, indem man diesen dafür unter der Hand ein Vierteljahr freie Wohnung gewährt. Die Mietverträge, aus denen dieser Rabatt natürlich nicht zu sehen ist, werden sodann dem Käufer vorgelegt und dieser so direkt über den wahren Ertrag des Grundstücks getäuscht. So kann man es machen, und so wird es gemacht; aber es sei ferne von mir zu behaupten, dass es immer so gemacht werde, und dass die Mietersteigerungen regelmässig auf solche Manipulationen der Hausbesitzer zurückzuführen seien.

Die Vertreter jener Theorie über den unmittelbaren Zusammenhang von Bodenwert und Bodenbeleihung aber behaupten ganz allgemein, dass die Steigerung der Bodenpreise auf ähnlichen betrügerischen Manipulationen der Grundbesitzer beruhe. Sie stellen damit, — wenn sie es auch, zur Rede gestellt, ableugnen werden, — den ganzen Grundstückshandel als eine Domäne des Betruges und Schwindels hin. Die Preisbildung der Grundstücke wäre dann kein natürlicher volkswirtschaftlicher Prozess, sondern eine künstliche Mache von raffinierten Betrügnern.

So ungefähr, nur etwas kürzer vielleicht, hätte ich mich auf dem Internationalen Wohnungskongress zu London ausgesprochen, wenn der unter dem Einfluss einer höheren Macht stehende Herr Chairmann es zugelassen hätte. Vielleicht hätte ich mich begnügt, den Vorredner zu fragen, ob er denn selber ein Grundstück nach der Beleihung kaufen würde, da er doch wisse, dass diese zu hoch sein könne? — Sicherlich nicht! — Und das, was er selber niemals täte, das sollten alle anderen Grundstückskäufer tun, das sollte Regel sein und ein Erklärungsgrund für die Preissteigerung der Grundstücke?! — —

<sup>\*)</sup> Ich wähle dieses Beispiel absichtlich nach dem Artikel: „Wohnungsfrage, Wohnungswesen“ in Elsters Wörterbuch der Volkswirtschaft, Bd. 2, S. 1345, wo sich dieselbe Theorie, ohne die Spur eines Beweises, findet. Das Zitat an derselben Stelle: Schanz, Bankarchiv, Nov. 1906, ist falsch. Schanz hat sich weder an dieser Stelle noch anderswo zu der fraglichen Theorie bekannt. Selbst das angeführte Beispiel widerspricht schnurstracks der Theorie, denn der Verkaufspreis des betreffenden Grundstücks betrug nicht, wie es nach der Theorie sein musste, 916,667 M., sondern nur 770,000 M., dem Mietertrag der Grundstücke entsprechend.