



Staats- und  
Universitätsbibliothek  
Bremen

# **Staats- und Universitätsbibliothek Bremen**

**DFG Projekt Die Grenzboten**

## **Die Grenzboten**

**Berlin u.a., 1841 - 1922**

Fleischauer, Walter: Handle oder stirb! : das Mittel zur Bekämpfung von  
Teuerung und Wohnungsnot.

**urn:nbn:de:gbv:46:1-908**



## Handle oder stirb!

Das Mittel zur Bekämpfung von Teuerung und Wohnungsnot

Von Walter Fleischauer, Senatspräsident im Reichsversicherungsamt in Berlin

In der Sitzung des preußischen Abgeordnetenhauses vom 18. Dezember 1912 hat der freikonservative Abgeordnete Dr. Otto Arendt gelegentlich der Begründung seiner Interpellation über die Notstände des städtischen Realkredits ausgeführt, die Taxe der Grundstücke dürfe nicht einen Wert an sich, sondern müsse lediglich einen Beleihungswert feststellen und dieser Beleihungswert sollte von öffentlichen Instituten anerkannt werden. Eine nähere Begründung der Forderung gab Herr Arendt nicht. Aber, da er die Feststellung eines bleibenden Beleihungswertes fordert, so erweist sich der Boden im deutschen Volke als vorbereitet für eine Erörterung der Vorschläge, die im folgenden der Öffentlichkeit übergeben werden, nachdem die Handschrift selbst mehr als sechs Monate zurückgehalten wurde.



roß des heutigen in seinen Ursachen noch nicht klar erkannten und deshalb in seiner Dauer noch zweifelhaften Rückganges der Geburten findet im Deutschen Reiche eine starke Zunahme der Bevölkerung statt. Dadurch steigt die Nachfrage nach Grund und Boden, nach Wohnungen und Werkstätten, dadurch steigt deren Preis, steigt auch der Preis der landwirtschaftlichen wie der gewerblichen Erzeugnisse. Die Folge ist eine allgemeine Verteuerung der Lebenshaltung. Freilich ist diese auch in Zusammenhang zu bringen mit der Steigerung der Wohlhabenheit aus allen Quellen nationalen und internationalen Erwerbslebens, die wiederum ein Steigen der Ansprüche, selbst der Arbeiter, zur Folge hat, wodurch dann wieder ein preistreibendes Element in unser Leben hineingetragen wird.

Auf die Frage, wie hoch der Anteil der Bodenpreise an der allgemeinen Tendenz zur Teuerung im Verhältnis zu den anderen Faktoren zu bemessen

ist, gibt es eine wissenschaftlich einwandfrei begründete Antwort noch nicht; er gilt aber allgemein als wesentlich. Die Erfahrung lehrt, daß nicht die gesteigerte Nachfrage allein den Bodenpreis hebt, daß vielmehr auch äußere, mit dem Boden als solchem nicht zusammenhängende Momente mitwirken, namentlich Stärke und gute Wirtschaft des Reiches, des Staates und der Gemeinden, und daß die gemeinschaftliche Gesamtwirkung nur möglich wird durch die für den Grund und Boden geltenden Rechtsverhältnisse. Die Dinge haben sich schon so zugespitzt, daß von einer Wohnungsnot gesprochen werden darf, unter der Mieter und Vermieter in gleicher Weise leiden. Das Wohnen ist eine der ersten Notwendigkeiten für den Menschen, der dafür zur Verfügung stehende Grund und Boden ist aber beschränkt, so daß bei der Steigerung der Nachfrage hohe und wirtschaftlich unrichtige Grundstückspreise gefordert werden können und unter dem Druck der Lebensverhältnisse auch bezahlt werden.

Die Zunahme der Bevölkerung bewirkt durch diese Preissteigerung eine Bereicherung eines verhältnismäßig kleinen Teiles von Grundbesitzern in Stadt und Land über das Maß des Verdienstes hinaus, das durch ihre Arbeit, durch die von ihnen gezahlten Löhne und das aufgewendete Kapital gerechtfertigt sein würde. Diese Grundrente, die in Form einer Wertsteigerung bei Verkäufen von Grund und Boden hervortritt und oft nach nicht langer Zeit das Vielfache des Erwerbspreises beträgt, ist somit ein Erzeugnis des Zusammenwirkens der Zunahme der Bevölkerung mit anderen in der Allgemeinheit vorhandenen politischen und wirtschaftlichen Faktoren. Deshalb wollen die modernen Bodenreformer sie von den Grundbesitzern der Allgemeinheit zurückgewinnen.

\* \* \*

Die Aufgaben, welche sich die Staatspolitik in bezug auf die Bodenreform im weiteren Sinne gesetzt hat, haben zu den verschiedenen Zeiten stark gewechselt. Ein Überblick über die bisher ergriffenen staatlichen Maßnahmen zeigt die ungeheure Schwierigkeit der zu bewältigenden Fragen. Der oberste Zweck war immer, die Intensität der Bodenbewirtschaftung zu fördern.

Die Stein-Hardenberg'schen Reformen schritten zur unentgeltlichen Abschaffung des Obergentums des Gutsherrn wie des Erbpächters und machten die bisherigen Einfassen zu freien Eigentümern, unter schwerem Eingriff in das Privateigentum und indem sie die schwach gewordenen Gebilde historischer Entwicklung zum Segen des Staates umgestalteten. Um die Mitte des vorigen Jahrhunderts wurde diese Regulierung vervollständigt und zugleich werden zahlreiche auf guts- und grundherrlichen Verhältnissen beruhende häuerliche Lasten ohne Entschädigung abgelöst, Erbpacht in volles Eigentum verwandelt und für die Zukunft verboten. Schon seit Friedrich dem Großen ist gleichfalls in freiheitlichem dezentralisierendem Sinne an der Teilung der ländlichen Gemeinheiten, besonders an Weide- und Forstgemeinschaften, Torfmooren und kulturschädlichen

Servituten gearbeitet worden und der Staat machte zeitweise selbst vor dem Gemeindeglieder- oder Bürgervermögen nicht Halt. Auch dabei erfolgten schwere Eingriffe in das Privateigentum, da jeder Miteigentümer, Eigentümer und Servitutberechtigte antragsberechtigt und die Einwilligung des zuständigen Fideikommissanwärters oder der Hypothekengläubiger nicht erforderlich war. So schuf man kleine, lastenlose, freie, aber auch schußlose Besitzer, mobilisierte den Grund und Boden, machte ihn zur Ware, wie eine bewegliche Sache und legte somit auch zugleich den Keim einerseits für die Wiederauffaugung der kleinen Besitzer durch die großen und andererseits für die Zersplitterung des Grundbesitzes bis zur Unwirtschaftlichkeit. Überschuldung sowie eine unerwünschte Unseßhaftigkeit der Landbevölkerung war eine Folge davon.

Die Reaktion hiergegen konnte nicht ausbleiben; sie setzte bei der Kolonisation mit Hilfe von Rentengütern ein. Daneben suchte man den Landbesitz wenigstens der Familie zu erhalten durch Schaffung von Höferrecht und Anerbenrecht, förderte nach Kräften die Gewährung öffentlichen billigen Kredits, strebte ebenfalls schon seit Friedrich dem Großen nach Einführung einer Verschuldungsgrenze, führte in dem Bürgerlichen Gesetzbuch das Erbbaurecht wieder ein, suchte durch eine Umsatzsteuer (Immobilienstempel) wohl auch die Beweglichkeit des Grundbesitzes zu hemmen und schließlich wurde die Grundrente unmittelbar durch Einführung einer Reichswertzuwachssteuer, für die die Bodenreformer die öffentliche Meinung herangebildet hatten, getroffen. In neuester Zeit will man die Zahl kleiner Besitzer durch Zerschlagen von Domänen vermehren. Demselben Ziel dient die Urbarmachung der weiten Moor- und Südländereien.

Neben diesen staatlichen Versuchen stehen die Bestrebungen der Sozialdemokratie, die auf Kommunismus in Grund und Boden wie beweglichem Kapital und auf Reglementierung der gesamten Produktion gerichtet sind.

Auch die Gemeinden sind auf dem Gebiete der Bodenreform nicht untätig geblieben. Man hat Gemeindemietshäuser gebaut und billig zu vermieten gesucht. Man hat für die Gemeinden größere Ländereien erworben und sie in Erbbaurecht ausgetan. Die besonders weitblickend verwaltete Stadt Ulm hat die im Umkreise der Stadt aufgekauften ausgedehnten Länderstrecken ohne Erbbaurecht zu freier Verfügung mit Amortisation des Kaufpreises verkauft, aber unter Statuierung eines hundertjährigen Wiederkaufsrechts zum ursprünglichen Preise. Andere Gemeinden haben schon längere Zeit die Wertzuwachssteuer eingeführt, welche den unverdienten Gewinn treffen soll, wie er in dem Unterschiede zwischen Erwerbspreis und Verkaufspreis hervortritt, und die Marineverwaltung hat in Kiautschou auf diesem Gebiete den weitesten Schritt getan, indem sie den Käufern des von ihr vergebenen Landes die Verpflichtung auferlegt, im Falle des Weiterverkaufs von der Wertsteigerung  $33\frac{1}{3}$  vom Hundert an sie abzugeben, sich selbst aber ein Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreise vorbehält. Die von vielen Gemeinden eingeführte Grundwertsteuer

dient demselben Zwecke. Sie erschwert die künstliche spekulative Zurückhaltung unbebauten Bodens von der Bebauung, indem sie verhütet, daß solche unbebaut liegenbleibenden städtischen Grundstücke wie bisher nach ihrem geringen Nutzungswert versteuert werden, und indem sie diese Grundstücke nach ihrem oft bedeutenden gemeinen Werte trifft.

Doch mit allen diesen Maßnahmen ist es nicht getan: die Bodenreformer empfehlen dauernd eine große Zahl kleiner und großer Mittel, um der Verteuerung des Bodens vorzubeugen (die Ausdehnung des Enteignungsrechts für die Gemeinden zur Landbeschaffung für Zwecke der öffentlichen Wohlfahrt, Einführung einer Verschuldungsgrenze bis zur Hälfte des wirklichen Wertes, Umwandlung der kündbaren Hypotheken in unkündbare amortisierbare, dazu ein allgemeines Vorkaufsrecht des Staats und der Kommunen bei Zwangsversteigerungen), und wie der kürzlich im Reichstage gestellte entsprechende Antrag der nationalliberalen Abgeordneten Bassermann und Schiffer zeigt, haben sie mit ihren Bestrebungen Erfolg.

Alle diese staatlichen, gemeindlichen und wissenschaftlichen Bestrebungen lassen sich in folgende Gruppen teilen:

1. Zurückgewinnung des ganzen Grundeigentums vom Grundbesitzer und Verteilung des Landes an kleine Besitzer mit freiem Eigentum.
2. Schutz des freien Eigentümers vor Verschuldung.
3. Erhaltung des Grundeigentums für die Familie.
4. Neuerdings Schaffung von Großgrundbesitz in der Hand des Staates und der Gemeinden zum Zwecke der Schaffung von billigeren und gesünderen Wohnungen, von Erbbaurechten und beschränkt verfügbaren freien Eigentümern.
5. Zurückgewinnung der unverdienten Grundrente durch Besteuerung.

Diese Maßregeln können segensreich wirken und werden unter den heutigen Verhältnissen auszubauen sein. Aber alle die großen und kleinen Mittel haben das anzustrebende Ziel, die Zurückgewinnung der Grundrente für die Allgemeinheit, noch nicht entfernt erreicht und können es wohl nicht erreichen. Die Teuerung schreitet deshalb unaufhörlich fort, sie belastet die gesamte Lebenshaltung auch desjenigen, der seinen Grundbesitz teuer verkauft hat. Wie wenige Gemeinden werden imstande sein, weite Ländereien zu kaufen, und wie wenige von diesen werden den von den Bodenreformern erhofften Gebrauch von ihrem großen Grundbesitz machen können! Das Verhalten des viel stärkeren Forstfiskus lehrt noch in neuester Zeit, daß nicht einmal er, der größte Grundbesitzer des preußischen Staates, unter den heutigen Verhältnissen darauf verzichten kann und als Staatswirt auch nicht darauf verzichten will, seine Ländereien mit möglichstem Nutzen an einzelne Gemeinden oder kommunale Verbände zu verkaufen, und die Gemeinden werden in schwierigen Zeiten bei sich bietender Gelegenheit mit ihrem Großgrundbesitz

nach denselben Grundsätzen verfahren und ihre bodenreformerischen Grundsätze fallen lassen müssen.

Verstaatlichung und Kommunalisierung des Grund und Bodens sind eben keine Begriffswesenheiten, sondern nur Schlagworte, höchstens Rahmen eines Programms. Anhäufung von Grundbesitz in einer mächtigen Hand kann gut oder schlecht wirken, je nach den Nebenumständen, unter denen es geschieht. Vergangene Jahrhunderte wissen von Latifundienwirtschaft und von dem Besitz der toten Hand nicht viel Gutes zu erzählen. Der Geist der Verwaltung des Besitzes ist das Entscheidende. Aber die Personen wechseln und der Zwang der äußeren Verhältnisse ändert sich. Weil deshalb für lange Zeiträume, besonders für Zeiten wirtschaftlicher Bedrängnis, betreffs der Gemeinnützigkeit der Verwaltung Garantien nicht gegeben werden können, so handelt es sich bei der Verstaatlichung und Kommunalisierung um ein gefährvolles Experiment, das leicht gerade das Übel wird begünstigen müssen, gegen welches es sich heute richtet.

Schließlich werden auch staatlicher und kommunaler Grunderwerb doch nur einen kleinen Teil des ungeheuren Gebiets des Deutschen Reiches besseren Zuständen entgegenführen können, wenn schon sie ihrem Ziele überhaupt treu zu bleiben vermögen. Die prozentuale Verschuldungsgrenze folgt der Wertsteigerung, kann also im Verhältnis zum Ertrage eine Überschuldung gestatten, vor der auch die unkündbare Amortisationshypothek — die zudem immer unbeliebter wird — nur einen schwachen Schutz bieten wird, da sie ebenfalls dem gemeinen Werte folgen und zudem nur für einen höheren Zinsfuß zu haben sein wird, als eine kündbare Hypothek. Reich, Staat, Gemeinden nehmen jetzt, wie Private einschließlich der künstlich angelegten Kolonisten, als Grundbesitzer an der allgemeinen Wertsteigerung des Bodens teil, auch in den zur bloßen Benutzung fortgegebenen Ländereien.

Die Maßregeln zur Verhütung der Verschuldung dienen der Freihaltung der Grundrente als Steuerquelle. Die Besteuerung der Grundrente wird zu dem gleichen Zwecke schonend angelegt, die Wertzuwachssteuer erreicht höchstens 30 vom Hundert der Wertsteigerung, ja selbst in Ruatschou nur  $33\frac{1}{3}$  vom Hundert.

Also das allgemein anerkannte Übel des Fortschreitens der Teuerung bleibt allen diesen Maßregeln zum Trotz bestehen. Man findet sich damit ab und sucht nur in Staat und Gemeinden davon zu profitieren und tut das alles der Freiheit der Entwicklung zuliebe. Und doch hat man in diese Freiheit der geschichtlichen Entwicklung vermittelt der vorher erwähnten großen Gesetze in schwerster Weise und zwar zum Segen des Staates eingegriffen, in das Privateigentum wie in die Realrechte, und selbst eine Beschränkung der persönlichen Freiheit gutgeheißen, wie sie in dem Erbbaurecht und in der Verschuldungsgrenze liegt. Freilich galten die von der Gesetzgebung betroffenen Eigentumsrechte als überlebt und abgestorben. Aber wie wenig sie das waren, das zeigt

sich gerade darin, daß die früheren Besitzer ohne jene gesetzlichen Eingriffe die späteren Wertsteigerungen des Bodens gewonnen haben würden.

Die Grundlage für die seitherigen Bestrebungen selbst der modernen Bodenreformer bildet das Dogma, daß die Grundrente ein natürliches, unaufhaltsam steigendes Produkt des allgemeinen Fortschritts sei. Wenn aber dieses Dogma fortdauernd in weiterem Umfange schwere nationale Übelstände erzeugt, wenn wir in unserem eigenen Fett erstickten, so kann es nationalwirtschaftlich nicht richtig sein, an ihm festzuhalten oder es doch unbeanstandet zu lassen. Es muß sich also darum handeln, dieses Dogma einer Revision zu unterziehen und zu forschen, ob nicht die Schaffung eines besseren Zustandes nötig und möglich ist.

Ein hierzu brauchbares Mittel ist die dauernde Festlegung des Wertes des nackten Grund und Bodens auf die Höhe des gemeinen Wertes, den die Bodenfläche eines jedes unbebauten oder bebauten im Deutschen Reiche belegenen Grundstücks an einem bestimmten Tage hätte. Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken würde zur Bemessung des gemeinen Wertes neben dem Kaufpreis der möglichst frei zu schätzende Ertragswert zu berücksichtigen sein.

Zur Feststellung des gemeinen Wertes wäre auf jedem Grundbuchblatt zu vermerken, welchen Marktpreis die Quadratrute des betreffenden Grundstücks an dem durch Reichsgesetz bestimmten, aus naher Vergangenheit oder naher Zukunft zu wählenden Kalendertage hatte. Dieser Wert des Areals wäre für alle Zukunft als Höchstpreis bei allen rechtlichen Verfügungen über das Grundstück reichsgesetzlich maßgebend. Zuwiderlaufende Rechtshandlungen und Umgehungen wären für nichtig zu erklären, das Zuvielgezahlte müßte zurückgefordert werden können. Die Gebäudewerte würden entsprechend den Herstellungskosten und dem Maß der Abnutzung neben dem Bodenwert ihren eigenen Preis haben. Auch für Meliorationen landwirtschaftlicher Grundstücke würde nur der Wert der dazu aufgewendeten Arbeitsleistung und Materialien vergütet werden. Den Verminderungen des Wertes durch Deterioration, z. B. Versumpfung oder Verfanbung, Verschlechterung der Verkehrslage usw. hätte der Preis natürlich zu folgen.

Vor den Grundstücken, die sich im Besitz des Reiches, des Staates, der Gemeinden und der Kirche befinden, dürfte die Reichsbodennormaltage nicht Halt machen, da deren Wertsteigerung ebenso schädlich auf die Gesamtheit wirkt, wie die der Privatgrundstücke.

An der unmittelbaren Durchführbarkeit dieses Gedankens scheint man nicht zweifeln zu dürfen. Der gemeine Wert der Grundstücke ist bereits dem preußischen Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 (cf. das Gesetz zur Deklaration des Kommunalabgabengesetzes vom 24. Juli 1906), wie dem preußischen Kreis- und Provinzial-Abgabengesetz vom 23. April 1906, dem preußischen Ergänzungssteuergesetz vom 19. Juni 1906 wie dem Reichszuwachssteuergesetz auch betreffs der Bergwerke eine Grundlage. Die Katasterämter

besitzen bereits Katasterbücher, in denen zum Zweck der Ergänzungssteuer-  
veranlagung die Ergebnisse der Einschätzung der sämtlichen Grundstücke ihres  
Bezirks zum gemeinen Wert enthalten sind. Der Wert der bebauten  
Grundstücke erscheint dort freilich nur einheitlich. Um zu seiner Schätzung zu  
gelangen, muß aber der gemeine Wert des Grund und Bodens getrennt  
von dem der Gebäude geschätzt werden. Der Schätzungswert wäre also  
für den Zweck der Bodentaxe durch getrennte Niederschrift der beiden schon jetzt  
getrennt zu ermittelnden Faktoren ohne große Umstände feststellbar. Die zu  
staatlichen Taxämtern auszugestaltenden Katasterämter oder andere ihnen  
entsprechende Ämter würden also zur Lösung der Aufgabe imstande sein.  
Die Durchführung der Bodenwertermittlung für den Zweck der Reichsbodentaxe  
würde in diesen Erfordernissen zusammentreffen mit den dringenden Postulaten,  
welche die moderne Entwicklung des Hypothekenwesens erhebt. Auch dort steht  
in erster Linie die Einrichtung staatlicher Taxämter und die Ermittlung des  
gemeinen Wertes des Grund und Bodens auch der bebauten Grundstücke.

Ein Ertragswert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist der  
zu § 11 des Ergänzungssteuergesetzes gebildeten Praxis ebenfalls bereits bekannt.

\* \* \*

Die allgemeine wirtschaftliche und politische Wirkung einer fest-  
stehenden Reichsbodentaxe auch nur einigermaßen abzuschätzen, ist ungeheuer  
schwierig. Der Widerstand vieler Grundbesitzer und vieler Hypothekengläubiger,  
ja der Gemeinden und des Staats gegen ihre Einführung ist zu erwarten.  
Die Frage ist aber, ob die Gründe dieses Widerstandes absolut durchschlagend  
sind und ob ihnen nicht ein allgemeines Interesse gegenübersteht, so stark, daß  
allmählich ein völliger Umschwung der öffentlichen Meinung zu erhoffen und  
möglich wäre.

Die Bedeutung der Bodentaxe läge wohl vor allem darin, daß sie  
das jetzt für die Preisregulierung geltende allgemeine Gesetz von Angebot und  
Nachfrage für den Grund und Boden ausschalten würde. Aber das wäre nichts  
Unerhörtes insofern, als sich bereits heute aller gebundene Grundbesitz (Domänen,  
Fideikomnisse, Erbbaurechte, der Besitz des Käufers von der Stadt Ulm)  
bis zu einem gewissen Grade in der gleichen Lage befindet. Es würde sich  
also insoweit nur um die Ausdehnung eines Zustandes handeln, der für weite  
Länderstrecken bereits ohne erkennbare wirtschaftlich schädliche Wirkungen besteht.  
Dabei darf nicht übersehen werden, daß die freie Gestaltung der Bodenpreise  
durch Angebot und Nachfrage nicht etwa ein nationales Gut erzeugt, daß viel-  
mehr die Werte nur aus der Tasche des deutschen Käufers in die Tasche des  
deutschen Verkäufers wandern, wo nicht Ausländer mitwirken. Was der eine  
gewinnt, verliert der andere und der Verlust wird ins Unermeßliche gesteigert  
durch den Umstand, daß er sich nicht auf den Käufer beschränkt, sondern die  
Ursache zu neuen Verlusten wird, die den an dem Kauf völlig unbeteiligten

Konsumenten aller Gebrauchsartikel aufgezwungen werden. Bei der fortwährenden Steigerung der Bodenpreise werden lediglich immer größere Summen nutzlos in den Boden versenkt und allgemeinen Zwecken entzogen. Es ist nicht erkennbar, wie die Beseitigung dieses Zustandes schädlich auf die Nationalwirtschaft wirken sollte.

Bekanntere neuere Berechnungen des Nationalvermögens, vorgenommen zum Erweis der Stärke Deutschlands im Vergleich zu anderen Nationen, haben freilich den Wert des deutschen ländlichen und städtischen Bodens auf etwa 100 Milliarden geschätzt und dabei den vollen Kaufpreis in Rechnung gestellt. Vom Standpunkt dieser Schätzung aus würde die Bodennormaltaxe allerdings eine Niederhaltung des Nationalvermögens bedeuten. Aber es kann wohl zweifelhaft sein, ob die Tatsache, daß der Deutsche den Grund und Boden sehr teuer bezahlen muß, wirklich ein Moment pekuniärer Stärke darstellt und nicht vielmehr ein geldverzehrendes Moment der Schwäche, ja, ob man sich bei jener Berechnung unserer nationalen Stärke nicht auf den Bodenertrag, und diesen nicht einmal kapitalisiert, sondern in seinem Jahresdurchschnittswert, zurückziehen müßte. Jener Kaufwert von 100 Milliarden dürfte nur imaginär sein. Jedes einzelne Grundstück hat freilich ebenso wie ein größerer Komplex von Grundstücken einen Kaufpreis. Die Summe aller Grundstücke aber, das ist das Gebiet des Deutschen Reiches, hat keinen Kaufpreis, da sie nicht feil stehen und keinen Käufer haben können. Auf dem internationalen Markt kann aber der Verkauf von Grund und Boden im Verhältnis zu dem ganzen Gebiet des Reichs nur eine verschwindende Rolle spielen, Zeiten wie die des Napoleonischen Länderhähchers werden ja hoffentlich nicht wiederkehren. Es scheint also, daß, im Unterschied von der inländischen Steuergesetzgebung, für internationale Vergleiche der zumal bei kriegerischen Verwicklungen gar nicht zu realisierende Kaufwert des Grund und Bodens außer Ansatz bleiben muß. In dieser Beziehung mag auch darauf hingewiesen werden, daß in jenen bekannten Berechnungen der Grund und Bodenwert der Kolonien und Indiens nicht in Ansatz gebracht worden ist. Eine verschiedene Behandlung des dortigen Grund und Bodens von dem des Mutterlandes dürfte aber kaum gerechtfertigt sein. Die Stärkeverhältnisse Deutschlands, Englands, Frankreichs und Italiens würden aber bei Berücksichtigung der kolonialen und indischen Bodenwerte wesentlich anders erscheinen und es würde sich wohl zeigen, daß das ungeheure Überwiegen der Bodenwerte auf Seiten Englands den wirklichen Machtverhältnissen nicht entspräche. Die Stärke einer Nation durch ihr Vermögen ausgedrückt besteht eben nur in dem Sinne, von dem, was sie mit dem Vermögen zu leisten vermag. Das wird aber beim Grund und Boden nicht durch seinen Kaufwert, sondern durch seinen Ertrag bestimmt. Auch bei der Gewährung von Kredit an den Staat wird der Kaufpreis des Staatsgebiets schwerlich und nur höchst bedingt in Rechnung gestellt werden können. Nach alledem scheint für die Nationalwirtschaft auch vom internationalem Standpunkte aus kein

Interesse an der beständigen Bodenwertsteigerung zu bestehen und deren Niederhaltung durch die Bodennormaltagte scheint danach auch in dieser Beziehung unschädlich zu sein.

\* \* \*

Der vorgeschlagene Eingriff ist auch vielleicht nicht so tiefgreifend wie der der großen Agrargesetze oder des Zuwachssteuergesetzes, denn er nimmt keinen Gegenstand aus dem Besitz, kein Geld aus der Tasche. Ferner bliebe die persönliche Freiheit gewahrt, jedes Monopol würde vermieden, das Machtverhältnis zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer würde nicht verschoben, der Grund und Boden würde nicht dem Verkehr entzogen, wie es bei dem gebundenen Grundbesitz und bei dem festgehaltenen Gemeindebesitz der Fall ist und wie es gar bei der Verstaatlichung des Bodens der Fall sein würde. Der jetzige Besitzer behielte alles, was er bis zum Tagtage erworben hätte, er verlöre lediglich die Hoffnung auf den Gewinn, den er nicht selbst erarbeitet, das ist der Gewinn aus einer künftigen Bodenwertsteigerung. Dafür tauschte er aber erhebliche Werte ein. Denn er nähme teil an der relativen Verbilligung der allgemeinen Bodenpreise für den Fall, daß er wo anders Boden kaufen wollte, und an der Abnahme der allgemeinen Teuerung der Produktion und Lebenshaltung, die eine allmähliche Folge des Aufhörens des Steigens der Bodenpreise nach dem oben Gesagten sein müßte. Verändert würde allerdings die heutige Stellung des Grundeigentümers durchaus. Denn der Grundbesitzer in Stadt und Land muß unter der Herrschaft der Bodentage aufhören, auf Vorteil bei dem Verkauf des Bodens zu spekulieren, er wird gezwungen, nur noch der Ertragswirtschaft zu leben. Dieser Zustand aber ist für den Landwirt der natürliche; denn sie bringt die ehrliche, hingebende und damit allein kulturfördernde Arbeit zu Ehren. Jene Spekulation ist dagegen durchaus kulturschädlich und in gleichem Maße antiagrarisch wie dem städtischen Grundbesitz feindlich, bei dem ihre gemeinschädliche Wirkung am deutlichsten hervortritt. Wird der Besitzer gezwungen, nur noch der Ertragswirtschaft zu leben, so befindet er sich in ähnlicher Lage wie der Pächter, der Fideikommißbesitzer, der Erbbauer auch heute schon tut und wie es selbst derjenige tun muß, der sich unter dem Wiederkaufsrecht der Stadt Ulm Gemeindeländ von dieser gekauft hat. Ein Zurückschrauben auf eine unvollkommene Kulturstufe würde also darin nicht zu finden sein. Die Vermehrung der Erbbaurechtsgüter bildet ja heutzutage ein Ziel zahlreicher wissenschaftlicher und praktischer Volkswirte.

Auch in dieser Richtung würde also die Einführung der Bodennormaltagte lediglich einen Zustand allgemein schaffen, der zu allen Zeiten und in weitem Umfange ohne jeden Nachteil für die unmittelbar Beteiligten bestanden hat. Die Landwirtschaft würde unter diesem Zustande nicht leiden, denn sie hängt neben der Konsumkraft der Gesamtheit ab von dem Maß der auf sie verwendeten Arbeit, nicht aber von dem Verkaufswert des Bodens.

Nationalwirtschaftlichen Wert hat nicht der Bodenwerte ersitzende Grundeigentümer, der sein Gut verpachtet, sondern der arbeitende und Werte schaffende Pächter. Obwohl die Pächter an der Bodenwertsteigerung nicht teilnehmen, sondern als Glieder der Allgemeinheit und oft auch in der Höhe der Pachtsumme lediglich unter ihr leiden, stehen sie an Fleiß, Interesse und Leistung, insbesondere an Verbesserung des Bodens wie der Wirtschaftsgebäude, hinter keinem selbstwirtschaftenden Gutsbesitzer zurück. In der Provinz Sachsen z. B. sind auf den Domänen Musterwirtschaften zu finden. Nur untüchtige Pächter vernachlässigen jetzt das Pachtgut gegen Ende der Pachtzeit, und vor der Verallgemeinerung analogen Verhaltens der Eigenbesitzer wegen des Fortfalls der Bodenwertsteigerung würde wohl die Notwendigkeit der Selbsterhaltung schützen.

Die Psyche der Bodenbewirtschaftung steht also der Beseitigung der Steigerung des Bodenwertes nicht entgegen. Es ist deshalb nicht zu befürchten, daß die Landwirte von der Melioration des Bodens deswegen abgehalten werden würden, weil dadurch der Bodenwert nicht steigen würde, da ihnen ja beim Verkauf die für die Meliorationen an Arbeitslöhnen und Materialien gemachten Aufwendungen vergütet werden würden. Die mit der Bodennormaltate bezweckte Hauptwirkung aber würde die mit der Zeit immer mehr fühlbar werdende, im Verhältnis zur fortschreitenden Wohlhabenheit der Nation immer mehr hervortretende Verbilligung des im Preise stehengebliebenen Bodens sein. Im allgemeinen wird der Landwirt „billig“ kaufen und pachten können, also hohen Ertrag haben, also der Gefahr der Verschuldung entsprechend weniger ausgesetzt sein. Er wird freies Geld haben für Verbesserungen, Errichtung von Gebäuden, für Beschaffung von Maschinen, für Steigerung der Intensität seiner Wirtschaft, wie für die Haltung von Weideplätzen (Viehhaltung). Verhindert würde durch die Reichstaxe auch die Überschätzung des Grund und Bodens zwecks Ausgabe von Pfandbriefen und Aufnahme zu hoher Privathypotheken. Infolge aller dieser Umstände würde einerseits der starke gegenwärtig vorhandene Anreiz zum Verkauf fortfallen, die Landbevölkerung würde also seßhafter werden, andererseits würden weite Ländereien gekauft, kultiviert, bewirtschaftet werden, um so eher, als die für Verkehrswege, Chaussees, Eisenbahnen, Kanäle nötigen Ländereien „billig“ gekauft und demgemäß billig zur Benutzung gestellt werden könnten. Um die Städte würden weite Ländereien (Wälder) billig gekauft, dem Verkehr erschlossen und eventuell bebaut werden können. Die gewerbsmäßige Bautätigkeit würde nicht aufhören, sondern würde unter Verzicht auf die Bodenverkaufsgewinne durch eigene Ausnutzung der erschlossenen Grundstücke ihr Geschäft zu machen suchen. Wenigstens hat einer der erfolgreichsten Berliner Terraingesellschafter Georg Haberland in seinen „kritischen Betrachtungen zur Wertzuwachssteuer“ nur diese Änderung des Wirkungsbereiches der Terraingesellschaften, nicht aber das Aufgeben des nützlichen, insbesondere der Melioration dienenden Teils ihres Geschäftsbetriebes, sogar für den Fall

in Aussicht gestellt, daß die Steuer eine hohe Belastung der Betriebe herbeiführen würde. Eine Belastung der Betriebe durch Geldentziehung würde aber durch die Bodentaxe nicht eintreten. Terrainspekulationen von der Art und Großartigkeit der Grunwaldkolonien würden ja vielleicht unterlassen werden, wenn nicht Millionen dabei verdient würden, nachdem ein Millionenrisiko getragen war. Aber auch derartige schöne und nützliche Anlagen könnten geschaffen werden, obwohl solche Bodengewinne nicht mehr winkten. Die Terraingesellschaften sind die Lehrmeister gewesen, an denen die schlafenden Kommunen gelernt haben. Durch den machtvollen Drang der Verhältnisse sind sie aber aufgerüttelt, sie müssen jetzt selbst Wälder und Wiesen der Umgebung kaufen, Bebauungspläne aufstellen, Trockenlegungen, Kanalisationen, Beleuchtungs- und Wasseranlagen einrichten und sie sind mit ihren heutigen technischen Kräften dazu befähigt. Im Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege müssen sie weite Landstrecken unbebaut erhalten, andere auch in Rücksicht auf die reichen und wohlhabenden Eingewesenen im Villenstil bebauen, breite Zugangsstraßen anlegen usw., sie könnten also alle Aufgaben übernehmen, die bis jetzt von den Terraingesellschaften übernommen waren. Soweit dabei wirklichen Luxus zwecken gedient würde, könnten die Kommunen sich von den Anstiedlern die Kosten der gemachten Aufwendungen in nicht drückenden Formen erstatten lassen und dabei würden die Kommunen ohne Schaden, die Villenbesitzer aber erheblich billiger davon kommen, als heute bei den von den gewinnsuchenden Terraingesellschaften gestellten Bodenpreisen. Außerdem könnten bei wirklichem Bedürfnis der Reichen nach einer Villenkolonie die Interessenten sich auch zusammentun und mit gemeinsamen Mitteln von vornherein mit den Kommunen arbeiten. Immer würden die großen Gewinne der Terrainspekulanten erspart, außer dem „billigen“ Grund und Boden würde nur die kulturell nötig werdende Arbeit bezahlt.

Die gewerbsmäßige Vermietungsspekulation, das ist die städtische Meliorations- und Ertragswirtschaft, würde einen Antrieb und keine Lähmung erfahren. Diese Frage nach der psychischen Wirkung der Beeinflussung nützlichen Unternehmungsgeistes ist ja mit in den Vordergrund zu stellen und deswegen mag hier einmal auf ein Beispiel eingegangen werden. Schmoller in seinem Grundriß Band 2 Seite 449 hat gewiß recht, wenn er für die Pioniere der Bautätigkeit besondere Gewinnmöglichkeiten fordert, die der Größe des Risikos des Geschäftes und dem Wagemut entsprechen. In dem von ihm angeführten Beispiel haben unternehmende Leute ein Haus am Hausvoigteiplatz in Berlin mit Erwerbs- und Baukosten für 2,2 Millionen Mark zu einem modernen Kaufhaus umgebaut und dabei eine Million Gewinn gemacht, weil die Mietergebnisse nun ein Kapital von 3,2 Millionen Mark verzinste. Wäre nun der Preis des Grund und Bodens, der hier vielleicht mit einer Million Mark figuriert, vor etwa fünfzig Jahren durch Einführung der Bodennormaltaxe auf dem damaligen Marktpreis von etwa 200 000 Mark festgelegt gewesen, so würden die Unternehmer ein um 800 000 Mark geringeres Risiko gehabt haben und, um

den gleichen Gewinn von einer Million zu erzielen, würden sie der Allgemeinheit die Räume in dem neuen Verkaufshause um 800000 Mark billiger vermieten können. Die Geschäftstätigkeit der Bauunternehmer wie der mietenden Geschäftsleute wäre also überall erleichtert und gefördert. Arbeiterwohnungen würden leichter zweckmäßig hergestellt werden können, öffentliche Anlagen, der Besitz von Gärten würden leichter möglich, Gewerbe, Industrie und Handel fänden billiges Unterkommen, die gesamte Produktion würde billiger werden, der Hypothekemarkt würde nach anfänglichen Erschütterungen in den verhältnismäßig wenig zahlreichen zu hohen zweiten Hypotheken, die in der Hoffnung auf Wertsteigerung gegeben wurden, eine gesunde Basis gewinnen, er würde in der Höhe der Einzelbeträge gegenüber der heutigen Erwartung beschränkt, und das wäre kein Schade, sondern wegen der Verminderung schweren Risikos der Hypothekenbanken und sonstiger Geldgeber ein Nutzen, aber durch Steigen der Nachfrage verbreitert und das wäre gleichfalls nützlich. Gewiß gibt es große Leistungen, die jetzt nur durch hohe hypothekarische Kapitalaufnahmen vollführt werden. Warenhäuser, prunkvolle Krankenhäuser, Theater und Wohnpaläste beruhen jetzt auf dieser Grundlage.

Aber es fragt sich, ob da nicht ein Scheinwesen vorliegt. Jetzt muß der Unternehmer und Grundeigentümer den Boden für einen ungeheuren Preis erwerben und die Zinsen für die Pfandhypothek aufbringen, die doch nur bis zu dreifünftel des Wertes beträgt. Wer solche Geschäfte in Zukunft machen wollte, würde dazu in den heutigen Verkehrszentren mit ihren jetzigen durch die Reichsbodentaxe festgelegten hohen Grundwerten genügend Gelegenheit haben. Unter der vollen Wirksamkeit der Reichsbodentaxe aber würden annähernd gleich zweckentsprechende Unternehmen viel leichter ausgeführt werden können, weil der Verringerung der Beleihungsgrenze die Verringerung des Bodenerwerbspreises mindestens die Wage halten würde. Überdies ist es fraglich, ob solche in höchstem Luxus ausgeführten Bauten vom sittlichen Standpunkte aus zu begrüßen und zu fördern sein würden, auch wenn sich herausstellen sollte, daß sie einer schädlichen nationalwirtschaftlichen Entwicklung ihr Dasein verdanken. Das gesamte Hypothekengeschäft würde von dem dem Taxwesen anhaftenden Krebschaden befreit, oder doch nahezu befreit, denn ein Sinken des Bodenwertes unter die Reichstaxe wird selten eintreten. Der Staat würde bei jedem Grundstückserwerb sparen, öffentliche Verkehrswege und Gebäude würden billiger hergestellt werden können, die großen Verwaltungen der Eisenbahnen, der Post würden davon ihren Vorteil haben, in höherem Grade für den Verkehr und für ihre Beamten und Arbeiter sorgen können. Die Einkommensteuer würde höhere Erträge ergeben, da eine allgemeine Steigerung der Erträge eintreten und viel Kapital freibleiben würde, das jetzt in den Boden versenkt wird, die Gewerbesteuer und Gebäudesteuer wie die Umsatzsteuer würden steigen. Andererseits freilich würde das teilweise Stehenbleiben der Ergänzungsteuer und der allmähliche Fortfall der Zuwachsteuer eintreten, die

sowie so anscheinend die auf sie gesetzten Erwartungen nur sehr mäßig zu erfüllen bestimmt ist, wie Struß vorausgesagt hat.

Reich, Staat, Gemeinde und „Publikum“, Handel und Industrie würden also anscheinend von der Bodennormaltaxe große Vorteile haben. An diesen würden auch die Grundbesitzer teilnehmen und diese würden keinen positiven Schaden, sondern nur den Ausfall einer Hoffnung erleiden, die nur für einen verhältnismäßig kleinen Teil von ihnen besteht und die, wenn das hier Gesagte richtig ist, vor den Interessen der Nationalwirtschaft weichen muß.

An Umgehungen des Gesetzes würde es nun freilich nicht fehlen. Der Grundbesitzer wird oft nur verkaufen wollen, wenn ihm außer dem Taxwert eine weit höhere Summe bar oder durch einfaches „Summenversprechen“ mit Hilfe von Wechsel, Scheck, Überweisung usw. gezahlt wird. Andererseits wird der Käufer oft geneigt sein, seine Konkurrenz mit solchen Mitteln zu schlagen. Aber es läßt sich die Umgehungsmöglichkeit nur bedingt gegen einen Gesetzesvorschlag verwenden. Es sei nur an die Gesetze betreffend die Stempelabgaben und Steuersebstdeklaration erinnert, die deshalb nicht weniger gut und notwendig sind, weil sie in unzähligen Fällen umgangen werden. Auch würde schon in den weiten Zonen der Beteiligung von Staat, Gemeinden und öffentlichen Korporationen sowie überall da, wo Käufer und Verkäufer eine annähernd gleichstarke Position haben, die Gefahr der Umgehung ausgeschlossen sein. Zudem beansprucht vielleicht die Tatsache Beachtung, daß gerade der Deutsche in bezug auf den Grund und Boden altgeheiligte Empfindungen hegt, die dem Grund und Boden eine Sonderstellung geben und sogar von der Aufteilung des Grundes in Privatbesitz abführen. Den alten Germanen waren ihre Haine nach Tacitus heiliges Gemeingut und noch dem modernen Menschen gleitet ein Schatten über die Seele, wenn er eingezäunte Waldungen sieht, wenn das Betreten von Waldungen verboten ist, wenn er die forstpolizeilichen Vorschriften über das Sammeln von Raff- und Besenholz, Beeren usw. liest. Er muß sich erst auf die praktische Notwendigkeit solcher Maßregeln besinnen. Im Volksempfinden liegt eine Vorstellung, daß der Boden etwas der Allgemeinheit Gegebenes sei, und das Gesetz selbst trägt dem Rechnung durch möglichste Freigabe jener allgemeinen Rechte wie auch z. B. des Rechts über fremde Wiesen und Äcker nach der Aberntung zu gehen. Und in diesen in allen deutschen Herzen lebenden Anschauungen würde eine Basis für die allmähliche Gewöhnung der Nation daran liegen können, daß durch die Bodennormaltaxe der Grund und Boden auch in den Städten ein für allemal einen festen der Privatänderung entzogenen Preis habe. Die Erziehung in dieser Richtung wäre uns natürlicher, als die heutige, die den Boden nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Ertragswirtschaft, sondern stets auch unter den der Verkaufswirtschaft betrachtet. Man würde mit der Zeit lernen, daß jedermann an der Niederhaltung der Bodenpreise das größte Interesse habe und darin läge auch allmählich fortschreitend der beste Schutz gegen die Umgehung des Gesetzes.

Das Schicksal der Reichsbodennormaltaxe sieht deshalb vielleicht nicht so ungünstig aus, wie es nach dem Vorgang der öffentlichen Taxen früherer Jahrhunderte anzunehmen wäre, die ja auch ganz andere Gegenstände, zünftige Produkte, Lebensmittel, also beliebiger Vermehrung ausgesetzte Dinge, betrafen und deshalb der freien Konkurrenz weichen mußten.

\* \* \*

Diese kurze Skizze läßt die ungeheure Schwierigkeit einigermaßen erkennen, die sich einem Überblick über die Konsequenzen der Einführung einer Bodennormaltaxe entgegenstellen. Aber ohne die Überwindung solcher Schwierigkeiten wird kein entscheidender Schritt auf dem allgemein für notwendig erkannten Wege getan werden können. Das Internationale der Teuerungerscheinung beweist noch nicht die Gleichheit der Ursachen oder gar unsere individuelle Machtlosigkeit ihr gegenüber. Die zukünftige Bedeutung der Bodennormaltaxe wird man am besten ersehen, wenn man mit der Fiktion rückwärts blickt, daß sie bereits vor fünfzig Jahren eingeführt worden wäre. Wie „billig“ würde heute im Verhältnis zu der allgemein gestiegenen Wohlhabenheit der Grund und Boden sein, welcher Segen würde daraus fließen, wie würden beispielsweise, um das Gebiet der großen Politik zu berühren, die Resultate der mit Polen ringenden Ansiedlungspolitik heute aussehen können! Die wissenschaftliche Durchdringung des gesamten Gebietes, das zur Beantwortung unserer Frage beherrscht werden muß, ist dem Verfasser nach seiner Lebensstellung nicht möglich. Sie würde eine Lebensaufgabe für sich sein und die Antwort könnte doch nur durch das Zusammenwirken vieler Gelehrter und Praktiker gefunden werden. Hier konnte nur der Versuch einer Begründung und Abwehr unternommen werden, der auf alle Fälle wissenschaftlich anregend wirken können dürfte.

Eine Gefahr wird vielleicht daraus erwachsen, daß man den Gedanken auf andere Gebiete übertragen wollen wird. Man wird, wie bei der Beratung des Zuwachsteuergesetzes geschehen, nach den Wertpapieren, besonders den Aktien, hinüberschießen und in bezug auf sie ähnliche Maßregeln fordern. Und in der Tat liegen die Verhältnisse dort ähnlich insofern, als auch von den Aktionären mühelos Kursgewinne gemacht werden und insofern, als auch hier ein wesentlicher Faktor für den mühelosen Gewinn die Kraft und Stärke des Gemeinwesens ist. Aber die Wirkungen der Kurssteigerungen sind bei Aktien und anderen Wertpapieren auf einen freiwillig daran teilnehmenden Kreis von Personen beschränkt, sie beschweren auch nicht, wie die Bodenwertsteigerung, die Lebenshaltung der ganzen Nation mit Notwendigkeit und deswegen besteht nicht entfernt ein gleiches Interesse und eine gleiche Befugnis der Allgemeinheit zu gesetzlichem Eingreifen. An sich denkbar wäre es ja wohl, den Kursstand neuer Aktien gesetzlich auf dem Ausgabekursstand festzuhalten. Der mühelose Kursgewinn fiel dann fort, die Aktionäre hätten höhere Verzinsungen, als wenn sie später teuer gekauft hätten, sie behielten viel Geld für andere

Zwecke frei, die berufsmäßige wie die nichtberufsmäßige Börsenspekulation würde dadurch beseitigt, es käme eine große Ruhe in den gesamten Kapitalbetrieb und da das Gesetz von Werden und Vergehen auch für industrielle Unternehmungen gilt, so würde dieser unmittelbar wahrzunehmende glückliche Zustand mit der Zeit fühlbar werden. Aber die Psyche des in der Industrie arbeitenden Kapitals ist doch eine andere als die des in Grundstücken angelegten Geldes. Das Expansionsbedürfnis der modernen Industrie mit ihren Riesenaufgaben, ihr Kapitalbedürfnis, ihr Antrieb, ihre Stoßkraft im Konkurrenzkampf, würden solche Fesseln nicht ertragen und da eine übereinstimmende internationale Regelung ausgeschlossen wäre, so würde das bewegliche Kapital ins Ausland gehen, das heimische Aufwärtstreben würde unterbunden sein. Im Gegensatz dazu ist das Streben des Grundbesizers örtlich gebunden, der Expansion nicht fähig, auf die Steigerung des Ertrages der abgegrenzten Scholle gerichtet und nur darin ist er gesetzlich zu fördern und zu schützen. Seine Unfähigkeit, Angriffen beweglich auszuweichen, darf nur niemals dazu führen, diese Schwäche gesetzlich zu Belastungen auszunutzen. Aber eine Belastung der Bodenvirtschaft würde eben die Bodennormaltaxe nicht mit sich bringen, vielmehr eine Förderung der Ertragswirtschaft, eine Erleichterung und Verbilligung der gesamten Gütererzeugung wie des Umsatzes der Produkte, eine Vermehrung der Umlaufsmittel, eine wesentliche Abnahme der Steuerung, das Ende der Bodenspekulation.



## Friedrich Hebbel als Politiker

Von Walther Bloch-Wunschmann in Berlin



chreckensnächte in Hamburg im Mai 1842. Furchtbar lodern die Flammen der brennenden Stadt gen Himmel. Blutrot ist alles gefärbt, die Sturmglocken heulen wehklagend durch die Nacht. Schreiend durchirren obdachlose Menschen, die Hab und Gut verloren haben, die Stadt. Haus an Haus bricht krachend zusammen. Wie eine drohende Feuerhand ragt aus den Flammen der alte Kirchturm hervor, rings umzingelt von der gierigen Glut, bis zuletzt auch er mit entsetzlichem Getöse im Feuermeer verschwindet. Ein ganzer Stadtteil ist zerstört.

Dem furchtbaren Schauspiel folgt ein blasser, schmaler Jüngling. Das Feuer wütet unweit seiner Wohnung. Er aber sieht mit seinem inneren