



Staats- und  
Universitätsbibliothek  
Bremen

# **Staats- und Universitätsbibliothek Bremen**

**DFG Projekt Die Grenzboten**

## **Die Grenzboten**

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

Kutscheroff, S.: Die Spekulation mit Immobilien in den Städten Rußlands  
und der Ukraine

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

erst in sehr langsamer, mühevoller Arbeit, die Minderwertigkeit des Beamtenpersonals erst durch Verallgemeinerung des Interesses für die Kolonie in Belgien wieder gut machen. Belgien wird lernen müssen, Opfer für seine Kolonie zu bringen, um aus ihr ernten zu können. Die Zeit des kostenlosen Raubbaues ist auch für den Kongo endgültig vorbei. Möchte sich Belgien zu einem solchen Wandel seiner Kolonialpolitik aufraffen, möchte eine neue und glücklichere Ara für den trotz allem zukunftsreichen Kongo beginnen, das Land und seine Bewohner — darin stimme ich vollkommen mit Delcommune überein — verdienen es nicht nur, sie haben ein Recht darauf.



## Die Spekulation mit Immobilien in den Städten Rußlands und der Ukraine

Von Dr. S. Kutscheroff



Das wirtschaftliche Leben der ganzen Welt hat während des Krieges gewaltige Erschütterungen durchgemacht. Diese Erschütterungen waren so tiefgreifend, daß ihre Folgen noch lange Zeit zu spüren sein werden; das erschütterte Gleichgewicht auf allen Gebieten der Staatswirtschaft dürfte wohl nicht so bald behoben sein. Nirgends jedoch hat die Zerrüttung der Volkswirtschaft solch einen Umfang erreicht, wie in Rußland und in der Ukraine. Diese unermesslichen, ungemein reichen, äußerst lebensfähigen Gebiete haben lange dem wirtschaftlichen Niedergang Widerstand entgegengesetzt, bis endlich das Unwetter der politischen Ereignisse, welches den Geschützdonner an Gewalt noch übertraf und alles niederriß, die ehemaligen Grundlagen des Wirtschaftslebens völlig vernichtete und, ohne neue Lebensbedingungen zu schaffen, das Land einem vollständigen Chaos preisgab.

Alle Zweige der Volkswirtschaft, alle Gebiete des Wirtschaftslebens der einzelnen Staaten wie der ganzen Welt sind streng koordiniert und absolut von einander abhängig. Jede scheinbar noch so unbedeutende Ursache übt ihre Wirkung aus. Es ist zum Beispiel bekannt, daß jede Brotverteuerung sich in der Zahl der Eheschließungen bei den Arbeitern bemerkbar macht. Der überaus empfindliche wirtschaftliche Apparat arbeitet gleichmäßig und erfolgreich, solange nicht irgendwelche außergewöhnliche Ereignisse politischen oder anderen Charakters, wie zum Beispiel eine Mißernte, durch ihre schädliche Beeinflussung des einen bestimmten Wirtschaftszweiges das gesamte System mehr oder weniger aus dem Gleichgewicht bringen.

Der ganze Prozeß der allmählichen Zerrüttung des Wirtschaftslebens Rußlands und der Ukraine, welcher durch den Krieg verursacht war, ließe sich mit einem Satz kurz charakterisieren: ein unaufhaltsamer Niedergang des Geldwertes bei gleichzeitiger andauernder Verteuerung der Waren. Ich werde hier die Gründe dieser Erscheinung nicht eingehend untersuchen. Sie liegen übrigens recht klar zutage. Es sind dies die ungeheuren unproduktiven Ausgaben, welche

die Herstellung von Papiergeld erforderlich machten, und zwar in einer die normale Golddeckung um vieles übersteigende Menge, — ganz zu schweigen von den inneren und äußeren Anleihen. Die Goldreserve hat sich dagegen nicht nur nicht vermehrt, sondern infolge der Notwendigkeit, die Seereslieferungen aus dem Auslande in Gold zu bezahlen, verringert. Durch die allmähliche Überschwemmung des inneren Marktes mit Papiergeld sank dessen Kaufkraft. Andererseits mußten die Warenvorräte dank dem Umstande, daß die ganze Industrie auf die Herstellung von unproduktivem Kriegsbedarf eingestellt war, daß die Verpflegung der Armeen ungeheure Mengen von Produkten verschlang, und daß in solchen industriearmen Ländern, wie Rußland und der Ukraine, nichts erzeugt, sondern vernichtet wurde, stark zurückgehen und die Preise daher in die Höhe schnellen. Je emsiger die Notenpresse arbeitete, desto teurer wurden die Waren. Ich wiederhole: damit ist noch nicht alles erklärt. Man muß noch den Mangel an Verkehrswegen in Betracht ziehen, welcher eine gleichmäßige Verteilung der Produkte und Waren über das ganze Land unmöglich machte, das Fehlen eines vernünftigen Systems seitens der Regierungsstellen in volkswirtschaftlichen Fragen und dergleichen. Mit einem Wort, der Gründe gibt es sehr viele.

Also die fortwährende Inflation des Papiergeldes bewirkte die Preissteigerung der Waren. In den ersten Kriegsjahren entwickelte sich dieser Prozeß verhältnismäßig langsam. In den Jahren 1914 und 1915 war von einer wesentlichen Verteuerung noch nichts zu bemerken. Im Lande waren noch gewisse Vorräte vorhanden, der einmal in Gang befindliche Wirtschaftsapparat arbeitete automatisch weiter. Jedoch, der oben gekennzeichnete Vorgang begann sich immer mehr fühlbar zu machen, und es entwickelte sich die sogenannte Spekulation, und der Typus des Kriegsspekulanten trat ans Tageslicht. Die Sachlage war ohne weiteres klar. Es galt beliebige Objekte aufzukaufen, sei es Seife, Nägel, Leder, Garn und dergleichen, die Waren mußten einige Zeit zurückgehalten werden und dann unter Ausnutzung der inzwischen eingetretenen Teuerung mit Profit verkauft werden. Die Kombination war überaus einfach und vor allem ganz ohne Risiko. Je lauter die Geschütze donnerten, je intensiver die Kriegsindustrie arbeitete, je fleißiger die Notenpresse in Anspruch genommen wurde, — desto sicherer und ansehnlicher fielen die Gewinne der Spekulanten aus. Das hieran beteiligte Kapital vermehrte sich mit unheimlicher Geschwindigkeit. Heute wurde gekauft, morgen weiter verkauft, oft ohne daß der Käufer seine Ware auch nur zu sehen bekam. Die spekulativen Operationen ergriffen immer weitere Kreise der Bevölkerung. Der Apotheker spekulierte in Leder, der Lederhändler in Nägeln, der Rechtsanwalt in Butter. Es wurde allerorts alles Mögliche zu beliebigen Preisen gekauft. Privatleute, Banken, Genossenschaften, Verbände, — alles war vom Wirbel der Spekulation ergriffen. Es reichte für alle, da der Geldwert dauernd sank und die Warenpreise stiegen.

Auf dieser Grundlage entwickelte sich die Agiotage mit Immobilien in den Städten. Die Spekulation mit Immobilien ist deshalb besonders interessant, weil erstens ihre psychologischen Beweggründe andere sind wie die bei der Warenspekulation, und zweitens angesichts des Verhaltens der zaristischen und der revolutionären Regierungen Rußlands zur Wohnungsfrage.

Ungefähr seit Anfang 1916 machte sich in den großen Zentren, besonders in Moskau und in Kiew, eine Preissteigerung auf Immobilien, speziell behaute Grundstücke, bemerkbar. Diese Steigerung begann sich weiter zu entwickeln und erreichte ihren Höhepunkt nach der Revolution und um die Zeit des Oktoberumsturzes vom Jahre 1917 in Moskau und um die Zeit des Sturzes des Hetmans in Kiew, das heißt gegen Ende des Jahres 1918. Natürlich ist die Ursache dieser Erscheinungen immer die gleiche: der entwertete Rubel. Da Anfang 1916 tausend Ziegelsteine in Moskau zehnmal teurer zu stehen kamen als in Friedenszeiten, ebenso Nägel, Zement und dergleichen, mußte der Preis der Häuser naturgemäß auch stark in die Höhe gehen. Überdies gewährte das russische Zivilrecht volle Freiheit zu Spekulationsmöglichkeiten in Immobilien. Der Kaufvertrag<sup>1)</sup> trägt nach russischem Recht im Gegensatz zum deutschen einen reinen Obligationencharakter und bedingt kein Sachenrecht zwischen den Kontrahenten; man kann diesen Kaufvertrag mit Leichtigkeit im Prozeßwege auf eine andere Person übertragen und sich die Differenz getrost einstecken. Der Verkaufsvertrag erfordert nicht einmal seitens des Verkäufers ein Besitzrecht auf das Verkaufsobjekt; seine Verantwortlichkeit erstreckt sich lediglich auf die im Verkaufsvertrag vorgesehene Belastung, so daß es ihm freisteht, den Kontrakt zu brechen, falls ihm dies vorteilhaft erscheint, oder aber sein Eigentum überhaupt nicht zu verkaufen oder es an einen ihm genehmeren Käufer zu veräußern. Die Kaufverträge pflegten von Hand zu Hand zu gehen gleich einem beliebigen Eisenbahnfrachtbrief.

Schließlich gelangte das Objekt dennoch in feste Hände, und zwar aus folgenden Gründen. Der Waren spekulant kann seine Ware nicht lange zurückhalten. Er muß sie in dem Augenblick auf den Markt werfen, wo die steigende Nachfrage nach der betreffenden Ware ihm den größten Gewinn verspricht. Außerdem ist es für ihn vorteilhaft, sein Kapital möglichst oft in Umlauf zu setzen. Auf diese Weise gelangt er immer wieder in den Besitz von barem Gelde und zwar von stetig anwachsenden Summen: diesen Umstand fürchtet er aber am meisten. Er ist Zeuge der immer zunehmenden Entwertung des Geldes und ist bestrebt, nach Möglichkeit kein bares Geld zu behalten. Überdies steht ständig das Gespenst der Devaluation vor ihm. Als günstigstes Objekt für die Investierung von Kapitalien gelten eben Immobilien. Trotzdem aus Gründen, auf die ich später zu sprechen komme, städtische Immobilien in letzter Zeit nicht nur keine Revenuen abwarfen, sondern sogar Verluste brachten, stiegen die Preise für städtische Immobilien fortgesetzt, da man sie als sichere Versorgung für die Zukunft betrachtete, gleichsam als eine Ware, die keine Konkurrenz zu fürchten braucht, weil eine Bautätigkeit auf lange Zeit hinaus unmöglich gemacht ist wegen mangelnden Materials und der steigenden Arbeiterlöhne; sie büßen also mit der Zeit an ihrem Wert nichts ein, verderben nicht und so weiter.

Neben dem gewöhnlichen Spekulantem, welcher ein Haus zwecks Weiterverkauf erwarb, erschien der Käufer auf der Bildfläche, welcher sein Geld in Immobilien als sichere Anlage zu investieren wünschte. Sowohl für den einen

<sup>1)</sup> Nicht zu verwechseln mit der Kaufakte, welche in das Grundbuch (Kataster) eingetragen wird und den Kaufvertrag perfekt macht.

wie für den anderen war die Rentabilität der Immobilien gleichgültig. Hierin erblicke ich eine psychologische Eigentümlichkeit: die Immobilien wurden zwecks sicherer Kapitalanlage erworben, unabhängig von den Gewinnchancen des in sie investierten Kapitals.

Wodurch erklärt es sich jedoch, daß der Hausbesitz keinen Gewinn abwarf und sogar Verluste brachte? Der Grund liegt einzig in folgendem: in der prohibitiven Gesetzgebung betreffend die Steigerung der Wohnungsmieten bei gleichzeitiger ungeheurer Steigerung aller Unkosten.

Die Gesetze betreffend das Verbot der Steigerung der Wohnungsmieten, die sowohl von der zarischen als auch der Kerenski-Regierung erlassen wurden, stellen deshalb eine besonders interessante Erscheinung dar, weil die Wohnungsfrage das einzige Gebiet war, in welches einzugreifen die Gesetzgebung für nötig befand. Das Verbot für die Hausbesitzer, die Mieten zu steigern, war das einzige Verbot von Preissteigerungen, welches der Regierung durchzuführen gelingen war. Die gesamte Lebenshaltung wurde täglich, ja stündlich teurer, die Preise schnellsten ungeahnt in die Höhe. Nur die Wohnungsmieten waren, abgesehen von unbedeutenden Aufschlägen, fast dieselben wie vor dem Kriege; außerdem wußte der Wohnungsmieter sich auf jede Weise vor der Willkür der Hausbesitzer zu schützen. Solch eine Fürsorge der Gesetzgeber gegenüber den Wohnungsmietern erklärt sich vor allem dadurch, daß es natürlich notwendig war, die Wohnungsfrage zu regeln, welche sich schon seit 1916 äußerst zugespitzt hatte. Die großen Städte überfüllten sich mit Flüchtlingen aus den vom Feinde besetzten Gebieten. Neue Häuser konnten dagegen nicht gebaut werden. Ferner war es dem Gesetzgeber äußerst leicht, seine prohibitiven Maßnahmen zu verwirklichen. Er fesselte den Mieter an die Wohnung (er konnte nämlich nirgends wohin übersiedeln, und ihn auszumieten verbot das Gesetz), regulierte die Wohnungsmiete und machte es dem Hausbesitzer dadurch völlig unmöglich, in Wohnungen zu spekulieren.

Drei Wohnungsgesetze wurden im Zeitraum von 1916 bis 1918 erlassen. Das erste Gesetz im September 1916 von der Zarenregierung, dann das Gesetz vom 5. August 1917 von der Kerenski-Regierung und endlich das Gesetz vom 26. Oktober 1918 von der Hetmans-Regierung in der Ukraine. Ich verzichte auf eine genaue Analyse dieser Gesetze und begnüge mich nur mit der Darlegung ihrer charakteristischsten Grundzüge. Die Gesetze von 1916 und 1917 waren zur Sicherung der Interessen der Wohnungsmieter zum Nachteil der Hausbesitzerinteressen erlassen. In beiden Gesetzen wurde eine Staffelung der Mietensteigerung festgesetzt, wobei als Normalmiete der am Tage der Kriegserklärung, 19. Juli 1914, gültige Preis zugrunde gelegt wurde. Zu diesem Grundpreise wurden je nach den in Kategorien eingeteilten Städten (nach ihrer Größe) 10 Prozent (laut Gesetz vom Jahre 1916) und 15 Prozent (laut Gesetz vom Jahre 1917) bis 100 Prozent zugeschlagen, angefangen mit einer Miete von 1500 Rubeln jährlich. Die Hausbesitzer haben kein Recht, dem Mieter die Wohnung zu kündigen, wenn dieser etwa die Miete nicht pünktlich zahlt.

Indem das Gesetz den Hausbesitzer der freien Verfügungsmöglichkeit über sein Haus beraubt, hindert es den Wohnungsmieter nicht, mit seiner Wohnung zu spekulieren. Das Gesetz gewährte dem Hausbesitzer eine unwesentliche Miets-

steigerung, und im Jahre 1917 einen geringen Zuschlag für Beheizung und dergleichen; der Wohnungsmieter dagegen konnte durch Weitervermietung von ein bis zwei Zimmern seiner Wohnung nicht nur seine Wohnungsmiete vollkommen decken, sondern lebte sogar oft von den Überschüssen, welche ihm die Wohnung abwarf. In den Wohnungen Moskaus und Kiews, welche den Mietern 1500 bis 1800 Rubel jährlich mit Beheizung zu stehen kamen, wurden Zimmer für 300 bis 500 Rubel monatlich weiter vermietet. Die Spekulation der Mieter mit ihren Wohnungen und Zimmern nahm solche grotesken Formen an, daß zum Beispiel Anfang 1918 in Kiew infolge des ungeheuren Zustroms von Flüchtlingen aus Moskau möblierte Wohnungen von 5 bis 6 Zimmern zu märchenhaften Preisen (100 000 bis 120 000 Rubel jährlich) vermietet wurden, und zwar unter dem Vorwand, daß es sich um einen Möbelkauf handle, während die Möbel tatsächlich im besten Falle 15 bis 20 000 Rubel nach Maßgabe der Kriegspreise wert waren!

Die Einnahmen des Hausbesitzers steigerten sich im Durchschnitt um 15 bis 20 Prozent, seine Ausgaben wuchsen um das Zehn- bis Zwanzigfache. Es sei hier nur bemerkt, daß die Müllabfuhr in Kiew, die vor dem Kriege 10 bis 12 Rubel monatlich für ein Haus mittlerer Rentabilität kostete, im Jahre 1918 auf 300 bis 350 Rubel monatlich zu stehen kam. Der Hauspfortner, der im Jahre 1914 ein Monatsgehalt von 15 bis 20 Rubel bekam, bezog 1918 — 200 bis 250 Rubel monatlich. Die staatlichen und städtischen Steuern auf Immobilien waren inzwischen auch ins Ungemessene gewachsen. Es ist klar, daß fast alle Einnahmen zur Deckung der Ausgaben verbraucht wurden, daß von einer Verzinsung des Kapitals nicht die Rede sein konnte.

Diese Sachlage schädigte besonders die kleinen Hausbesitzer, welche von den Einnahmen aus ihren Häusern leben, und für welche ihr Besitz kein Spekulationsobjekt darstellt, keine sichere Kapitalsanlage, sondern eine Existenzquelle. Das von der Hetmansregierung in der Ukraine ausgearbeitete und erlassene Gesetz bezweckte einerseits den Interessenschutz der Hausbesitzer und sollte andererseits der ungesetzlischen Spekulation der Mieter mit ihren Wohnungen ein Ende machen. Dieses Gesetz erwies sich — wie alle zum Nutzen der Minderheit gegenüber der Mehrheit dienenden Gesetze — als äußerst unpopulär, und der bald nach Erlaß dieses Gesetzes erfolgte Sturz des Hetmans bereitete den Hoffnungen der Hausbesitzer ein jähes Ende.

Die Spekulation mit städtischen Immobilien trug den Charakter einer Vermögensversicherung. Wenn zum Beispiel ein Haus, welches im Jahre 1914 100 000 Rubel kostete, im Jahre 1918 auf 1 Million Rubel zu stehen kam, so war damit der Besitzer um keinen Groschen reicher geworden, vielmehr ärmer, weil der Rubel von 1918 nicht einmal 10 Kopfen vom Jahre 1914 wert war. Indessen waren die Besitzer von barem Gelde fraglos noch zehnmal ärmer geworden, und hierin liegt der ganze Sinn der Agiotage mit Immobilien. Sie ist eine Krankheitserscheinung des zerrütteten Wirtschaftslebens und wird mit seiner Sanierung verschwinden.

