

Zweiter Teil.

Die Preisbildung der städtischen Bodenwerte.

Einleitung.

§ 21. Wenn wir den neuzeitlichen Städtebau in einem wesentlichen Grundzug knapp kennzeichnen und seinen Gegensatz gegenüber älteren Zeitabschnitten hervorheben wollen, so dürfen wir den Satz aufstellen: der neuere Städtebau ist in allen seinen Teilen ein Problem der Wertbildung geworden; eine Eigenheit, die die älteren Abschnitte nicht oder nicht in gleichem Maße gekannt haben.

In den voraufgehenden Perioden des Städtebaues war die städtische Baustelle teils gegen einen geringen Zins erhältlich (der allgemein als unsteigerbar galt), teils auch völlig wertlos. Bis in die jüngste Gegenwart hatte der Bodenpreis jedenfalls keinen bestimmenden Einfluß auf die Bauweise und die Hausformen. Im einzelnen fanden wir, daß noch im 18. Jahrhundert die Baustelle einen geringeren Wert hatte, als das landwirtschaftlich genutzte Grundstück und daß man neben dem Bauland noch Baumaterial und Freiheiten gewährte. Ganz anders im neuzeitlichen Städtebau, der in allen seinen Stadien unter dem Einfluß der Wertbildung steht. Der Wert des Bodens wird entscheidend für die Bauweise, und die Verschiedenartigkeit der städtischen Bodenpreise wird zur Ursache für die Verschiedenartigkeit der Hausformen in den einzelnen Ländern und Städten. Das fertige Haus bildet den Gegenstand fortgesetzter Wertbewegungen. In der Bodenaufteilung, in der Bodenausnutzung, in der gesamten Behandlung der Wohnungsproduktion sind es die Anforderungen der Wertbildung, die einen maßgebenden Einfluß ausüben. Vom volkswirtschaftlichen Standpunkt haben wir deshalb die neuzeitliche Bodenentwicklung zu untersuchen.

Die Begriffe und die wirtschaftlichen Gesetze, die wir auf die Behandlung des Bodens anwenden, entstammen der klassischen National-