

Können die in den heutigen  
grosstädtischen Wohnverhältnissen liegenden  
Mängel und Schäden behoben werden?

von

**ALBERT WEISS**  
Königlicher Baurat in Charlottenburg



Carl Heymanns Verlag Berlin

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000300101





# Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?

Vom Architekten-Verein zu Berlin  
preisgekrönte Wettbewerbarbeit um den  
WILHELM-STRAUCH-PREIS 1911

über das Thema:

„Die Entwicklung des Wohnungswesens in Berlin und andern städtebaulich bemerkenswerten benachbarten Orten. Kritik des heutigen Zustandes, wie er sich aus der üblichen Bodenaufteilung, den bestehenden Bauordnungen und der wirtschaftlichen Entwicklung ergeben hat und Vorschläge für Verbesserungen“

von

**ALBERT WEISS**  
Königlicher Baurat in Charlottenburg



Berlin 1912  
CARL HEYMANNS VERLAG



---

Gedruckt von Julius Sittenfeld, Hofbuchdrucker., Berlin W.

---

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA  
KRAKÓW

III 15724

Verlags-Archiv 5240 .

Akc. Nr. 3301/49

## Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Vorwort . . . . .	5	d) Bei den Grundstücksspekulanten . . . . .	93
<b>Abschnitt I</b>		e) Bei den Kommunen . . . . .	94
Die Wohnungen der einzelnen Wirtschaftsklassen . . . . .	7	f) Bei dem Gesamtstaat . . . . .	96
a) Die Schichtung der Bevölkerung der Groß- und größeren Städte nach ihrem Einkommen . . . . .	7	<b>Abschnitt V</b>	
b) Das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen bei diesen Bevölkerungsschichten . . . . .	8	Die bisherigen Vorkehrungen und Vorschläge zur Behebung der bestehenden Mißstände . . . . .	98
c) Die Art und die Größe der Wohnungen sowie die Wohndichte derselben . . . . .	11	a) Ausgleichende Maßregeln . . . . .	98
d) Die durch die baulichen Anlagen bedingten Mieten . . . . .	17	1. Die Schaffung oder die Unterstützung der Herstellung billiger Wohnungen durch Private, gemeinnützige Gesellschaften, die Kommunen und den Staat . . . . .	98
I. Mietkasernen . . . . .	17	2. Die Ueberlassung des Bodens in Erbpacht . . . . .	111
II. Einzelhäuser . . . . .	33	3. Die Anlage von Gartenstädten und die Verbesserung und Verbilligung der Verkehrswege dorthin . . . . .	113
e) Die bei den jetzigen Mieten verzinnten Bodenpreise . . . . .	61	4. Die Einschränkung der bisherigen baupolizeilichen Anforderungen hinsichtlich der Herstellung der Gebäude und Straßen . . . . .	121
<b>Abschnitt II</b>		b) Vorbeugende Maßregeln . . . . .	124
Die Entwicklung der jetzigen Wohnverhältnisse . . . . .	64	1. Die Wohnungsaufsicht . . . . .	124
a) Die Zeit bis zum Ende des 18. Jahrhunderts . . . . .	64	2. Die Verbesserung der Bebauungspläne . . . . .	126
b) Die Zeit nach 1800 . . . . .	66	3. Die Besteuerung des Bodens . . . . .	143
<b>Abschnitt III</b>		4. Die Aenderung der Organisation des Realkredits . . . . .	147
Die bei der Preisbildung der städtischen Bodenwerte treibenden Kräfte und Institutionen . . . . .	75	<b>Abschnitt VI</b>	
<b>Abschnitt IV</b>		Reformvorschläge . . . . .	149
Die Mängel der jetzigen Wohnverhältnisse . . . . .	83	<b>Abschnitt VII</b>	
a) Bei den Mietern . . . . .	83	Schlußwort . . . . .	157
b) Bei den Hausbesitzern . . . . .	88		
c) Bei dem Baugewerbe . . . . .	91		



# Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?

## Vorwort

Bei der Besprechung der Schrift „Die Wohnungsfürsorge in den deutschen Städten“ von Dr. Meerwarth, Berlin 1910, schreibt Dr. Ebeling\*) u. a.: „Es unterliegt keinem Zweifel; wir haben in der Wohnungsfrage viel geleistet — auf dem Papier —; leider versagt aber bislang immer noch die rauhe Wirklichkeit des Lebens. Je mehr man die Literatur über Wohnungsfürsorge durchackert, um so heftiger steigt der Wunsch auf, aus dem Nirwana der Theorie in die Wirklichkeit zu gelangen.“

Studiert man die diesbezüglichen Literaturnachweise und Besprechungen in den für die Wohnungsfrage in der Hauptsache in Frage kommenden Zeitschriften wie: „Der Städtebau“, „Technisches Gemeindeblatt“, „Zeitschrift für Wohnungswesen“, „Baupolizeiliche Mitteilungen“ u. a., sowie die Aufzählung der einzelnen Abhandlungen in den die Wohnungsfrage behandelnden Büchern — namentlich in dem „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage“ von Professor Dr. R. Eberstadt —, dann ist man in der Tat erstaunt über die Fülle des namentlich in den letzten zwei Jahrzehnten gebotenen Materials. Berufene und Unberufene haben die verschiedensten Fragen erörtert, die angeblich und auch wirklich bestehenden Mängel geschildert und die mannigfachsten Verbesserungsvorschläge gemacht. Im großen und ganzen ist aber, wie wir Dr. Ebeling beipflichten müssen, der Federkampf fruchtlos gewesen; wir stehen heute noch nahezu auf demselben Fleck wie vor zwei Jahrzehnten.

Daß Mängel vorhanden sind und daß etwas geschehen muß, ist längst Gemeingut aller Denkenden geworden. Weshalb kommen wir trotzdem nicht vorwärts? — Durchackert man all die verschiedenen Abhandlungen, dann kommt man mehr und mehr zu der Ueberzeugung, daß nicht allein bei der Beurteilung der vorliegenden Mängel, sondern auch bei der Bewertung der zu treffenden Verbesserungen noch große Meinungsverschiedenheiten obwalten. Man kommt weiter und mehr zu der Gewißheit, daß diese Meinungsverschiedenheiten in fast allen Punkten nur auftreten und ungelöst weiter bestehen konnten, weil unsre Technikerwelt, die infolge ihres technischen Wissens wohl in der Lage gewesen wäre, bei den verschiedenen entscheidenden Fragen eine annehmbare Lösung zu geben, sich mit diesen Fragen fast nicht oder doch nicht ausgiebig genug beschäftigt hat. Wenn ein anerkannter Fachmann auf dem Gebiet des Städtebaus, wie Professor Henrici (Aachen) 1903 noch schreiben konnte\*\*), „ob andre Gesetze und Rechtsverhältnisse . . . möglich sind, möchte ich weder bestreiten noch bestätigen, denn dazu fehlen mir die fachmännischen Kenntnisse des Sozialpolitikers“. Wie soll es da erst an andren Stellen aussehen?

Es kann nicht bestritten werden, daß die Technikerwelt bisher von den leitenden Geschäften der Staats- und Kommunalverwaltung — mit geringen Ausnahmen — völlig ausgeschlossen war. Das dadurch eingetretene Zurückdrängen der Techniker auf die technischen Fragen allein, brachte erst die ungenügende Vorbildung derselben auf volkswirtschaftlichem und staatsrechtlichem Gebiet; dies war ferner wieder allein die Ursache, daß die Technikerwelt der Erörterung solcher Fragen geflissentlich aus dem Weg ging. Bei der Entwicklung der Wohnungsverhältnisse fehlte somit die entsprechende Mitwirkung der für diese Fragen berufensten Personen; es mußten sich deshalb und es konnten sich ungehindert nur unbefriedigende Zustände

bilden, Zustände, die heute unser ganzes soziales und wirtschaftliches Leben zu zerstören drohen.

Und als sich das Unzulängliche und Unhaltbare überall zeigte, als überall mobil gemacht wurde, diesen Mängeln entgegenzutreten, da standen die hierzu geeignetsten Streiter in der größten Zahl wieder verständnislos und untätig beiseite; man überließ die Lösung oder die Versuche zur Lösung der Fragen den Volkswirtschaftlern und Verwaltungsbeamten, die sich aber — wie es ja auch gar nicht anders sein konnte — infolge der mangelnden technischen Beurteilung kein völlig klares Bild machen konnten, was bei den ganzen Wohnverhältnissen, namentlich bei der Hauptsache, bei der Kostenfrage, auf unabänderliche technische Anforderungen zurückzuführen ist und was nicht. Hierbei mußten Vorschläge und Verwaltungsmaßregeln zum Vorschein kommen, die in der Praxis nur scheitern konnten und auch scheiterten. Diese fortgesetzten Mißerfolge und die hieran sich anknüpfenden sehr oft recht persönlichen Auseinandersetzungen, sowie die theoretischen Wortspaltereien über Fragen, die für die praktische Lösung der bestehenden Mängel recht unwesentlich sind, hemmten fast jeden Fortschritt; sie brachten es mit sich, daß der größte Teil der Bevölkerung allen Fragen auf diesem Gebiet mehr und mehr verständnislos und apathisch gegenüberstand und noch steht, ja, daß die Regierung selbst hier nicht allein zur Tatenlosigkeit verdammt wurde, sondern daß sie bewußt oder unbewußt den Mißständen nicht nur nicht entgegentrat, sondern sie im Gegenteil nur noch mehr und mehr förderte.

Bei dieser Sachlage dürfte der Beschluß des Architektenvereins, die erste Preisbewerbung der „Wilhelm-Strauch-Stiftung“ diesem Gebiet zuzuwenden, als eine Tat von der weitgehendsten Bedeutung anzusehen sein. Die ganze Wohnungsfrage wird dadurch in den Gesichtskreis einer größeren Zahl von Technikern gerückt; die Arbeiten des Wettbewerbs, ihre Besprechungen in den Fachblättern usw. werden den Technikern immer aufs neue Anlaß geben, sich mit dieser Frage zu beschäftigen, oder es wird doch wenigstens allen vor Augen geführt, daß es eine solche Frage überhaupt gibt. Es wird mehr und mehr der Gedanke durchdringen, daß eine genauere Kenntnis der Physiologie und Pathologie des Grund und Bodens, der Existenzgrundlage der ganzen Bevölkerung und des Staats und nicht zuletzt des gesamten Baugewerbes, für die Technikerwelt mindestens ebenso wichtig ist, als die Kenntnis der Konstruktions- und Architekturelemente. Es wird ferner mehr und mehr Gemeingut aller werden, daß hier im Wohnungswesen, in der Grundbedingung des gesamten Wirtschaftslebens, das eigentliche Verwaltungsgebiet der Techniker zu suchen ist; ein großes Gebiet, auf dem ihm kein anderer den Rang streitig machen und ihn wie sonst zum Handlanger herabwürdigen kann.

Ein weites Feld der Arbeit liegt vor uns, suchen wir hier die volkswirtschaftlichen und technischen Zusammenhänge zu ergründen, suchen wir an der Hand der Ergebnisse jeder neuen Untersuchung immer weitere Kreise für die unbedingte Notwendigkeit einer Wohnungsreform zu begeistern und suchen wir endlich eine Lösung zu finden zum Segen und Nutzen des Vaterlands und seiner besten Glieder und nicht zuletzt zur Ehre der Technikerwelt selbst.

Groß ist das Ziel, jedoch „Wo ein Wollen ist, da gibt es auch ein Gelingen.“

\*) „Tägliche Rundschau“ vom 13. September 1910.

\*\*) „Zentralblatt der Bauverwaltung“ 1903, Nr. 35.



## Die Wohnungen der einzelnen Wirtschaftsklassen

Bevor wir in die Erörterungen über die Entwicklung der Wohnverhältnisse und die Mängel des jetzigen Zustands eintreten können, ist es erforderlich klar zu legen, welche Wohnungsarten die vorherrschenden sind. Wir müssen ferner feststellen, was bei den jetzigen Wohnverhältnissen auf einer unabänderlichen Entwicklung beruht, und die Punkte ermitteln, wo eine Aenderung möglich und nach den bestehenden sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen, bezw. nach dem jetzigen Stand der Technik auch geboten und durchführbar ist. Da all diese Feststellungen statistischer oder technischer Art, die Vor-

führung umfangreicher Zahlenreihen erfordern, so sollen dieselben, um den Zusammenhang der weiteren Erörterungen nicht zu stören, zunächst gesondert behandelt werden.

Unbefriedigende Wohnungsverhältnisse bestehen in fast sämtlichen Großstädten und in dem größeren Teil der Mittelstädte, namentlich dort, wo sich eine namhafte Industrie entwickelt hat. In den folgenden Erörterungen sind zunächst überall die Verhältnisse von Groß-Berlin in den Vordergrund gestellt; soweit noch andre Städte in Frage kommen, ist gesondert darauf hingewiesen worden.

### a) Die Schichtung der Bevölkerung der Groß- und größeren Städte nach ihrem Einkommen

Die Bevölkerung der Groß- und größeren Städte setzt sich in der Hauptsache aus Arbeitern und deren Leitern zusammen. Bei den letzteren, bei den Arbeitern „des Geistes“ haben wir eine mittlere und eine höhere Klasse zu unterscheiden. Die übrigen Bewohner lassen sich in den allermeisten Fällen ohne weiteres in diese Schichten einfügen; kommen Ausnahmen vor, dann sind sie, wie wir später zahlenmäßig nachweisen werden, prozentual so gering, daß sie bei unsren Durchschnittsberechnungen vernachlässigt werden können.

Hinsichtlich der Löhne und Gehaltsbezüge der vorerörterten Wirtschaftsklassen besitzen wir keine für unsre Zwecke direkt brauchbaren statistischen Unterlagen.

Für die industriellen Arbeiter wurden nach der Statistik der Unfallversicherung ermittelt:

	Gegen Unfall versicherte Arbeiter Tausende	Deren Löhne Millionen M.	Im Durchschnitt für 1 Arbeiter M.
1886	3473	2228	642
1906	8625	7715	894
1908	8917	8463	949

Diese Statistik erfaßt aber die Löhne nicht voll, bei den höheren Lohnstufen bleiben die angerechneten Summen hinter den tatsächlich gezahlten zurück.

In der Schrift von R. E. May, Hamburg: „Das deutsche Volkseinkommen und der Zuwachs des deutschen Volksvermögens im Jahr 1907\*“) sind jährliche Durchschnittseinkommen für 1907 ermittelt u. a.

	für Arbeiter	für Angestellte
in der Landwirtschaft	415 M.	1264 M.
im Handel und Verkehr	1040 „	1278 „
in der Industrie	1160 „	1743 „

Da wir hier nur die Verhältnisse der Groß- und größeren Städte untersuchen wollen, so kommen die Einkommen für landwirtschaftliche Arbeiter und Angestellte nicht in Betracht. Weiter sind die für die Arbeiter des Handels und des Verkehrs sowie der Industrie gegebenen Durchschnittsziffern noch mit den Löhnen der Großstadt selbst zu vergleichen.

Bei dem Holzarbeiterverband, einem Verband mit durchweg hochwertigen, gut organisierten und geleiteten Arbeitern, betragen die Löhne im Jahre 1905 in Berlin\*\*“) u. a.:

	für Bürstenmacher	21,27 M. für eine Woche
„ Drechsler	27,17 „ „ „	„
„ Kammacher	23,40 „ „ „	„
„ Korbmacher	23,22 „ „ „	„
„ Kistenmacher	31,43 „ „ „	„
„ Musikinstrumentenmacher	30,72 „ „ „	„
„ Perlmutterarbeiter	25,76 „ „ „	„
„ Stellmacher	29,23 „ „ „	„
„ Stockmacher	26,82 „ „ „	„
„ Tischler	31,86 „ „ „	„

das sind durchschnittlich rund 27 M. für eine Woche oder bei 50 vollen Wochen 1350 M. für ein Jahr.

Als höchster Durchschnittslohn für einen Berliner gelernten Arbeiter wird gegenwärtig der Durchschnitt der oben ermittelten vier Ziffern also

$$\frac{949 + 1040 + 1160 + 1350}{4} = 1125 \text{ M.}$$

oder höchstens 1200 M. anzunehmen sein.

\*) Schmollers Jahrbuch 1907.

\*\*) Th. Cassau „Der Deutsche Holzarbeiterverband, Schmollers Jahrbuch 1909.

Für die mittleren Beamten und die denselben in den persönlichen und gesellschaftlichen Verhältnissen gleichwertigen Angestellten der Industrie und im Handel, soweit sie für die Gründung eines Haushalts in Frage kommen, soll das Anfangsgehalt der Klassen 21—23 des Besoldungsgesetzes vom 15. Juli 1909 als Durchschnitt angenommen werden, das sind für Berlin und die sonstigen zur Wohnklasse A gehörigen Städte 1800 + 800 = 2600 M. Diese Zahl ist erheblich höher, als die in der Schrift von R. E. May genannten Ziffern, es muß jedoch angenommen werden, daß die dort gegebenen Zahlen durch das Einkommen der unverheirateten oder der weiblichen Angestellten zu stark nach unten beeinflusst worden sind.

Für den höheren Privat- und Staatsbeamten und die denselben in wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Ansprüchen gleich zu rechnenden Wirtschaftsklassen, wird das Anfangsgehalt der Klasse 57 des obengenannten Besoldungsgesetzes anzunehmen sein, das sind für die Wohnorte der A-Klasse 3000 + 1300 = 4300 M.

Die bei den letzten beiden Wirtschaftsklassen vorkommenden Gehaltssteigerungen werden in der Hauptsache durch die Kindererziehung aufgebraucht. Sie können deshalb bei unsrer Durchschnittsberechnung vernachlässigt werden. Ebenso kommen die bei allen Wirtschaftsklassen durch Privatvermögen oder sonstiges Nebeneinkommen eintretenden Einkommensverschiebungen nach oben ebenso außer Betracht, als die durch besondere Einkommensbeschränkungen oder Unterhaltungsverpflichtungen z. T. auch vorkommenden geringeren Bezüge. In beiden Fällen wird man von außergewöhnlichen Einkommen sprechen müssen, die für eine Durchschnittsermittlung unbrauchbar sind.

Die städtische Bevölkerung im Königreich Preußen verteilt sich nach Einkommensgruppen für das Jahr 1909\*) wie folgt:

Einkommen	Personen	Prozent
von 900 bis 3000 M. einschließlich der wegen großer Kinderzahl von den Steuern befreiten	rund 10,127 Millionen	
von 3000— 6500 M.	1,009	„
6500— 9 500	0,194	„
9500— 30 500	0,216	„
30 500—100 000	0,045	„
über 100 000	0,009	„

Nach der Arbeit „Zur Methodik der Statistik des Volkseinkommens und Volksvermögens“ von Dr. Adolph Wagner\*\*) teilten sich im Jahre 1902

die Einkommen von 900—3000 M. wieder	
in 2 989 000 von 900—2100 M.	= 81,6 %
und in 321 300 von 2100—3000 M.	= 18,4 %
und die Einkommen über 3000 M.	
in 291 341 von 3000—6000 M.	= 64,8 %
und in 158 340 von über 6000 M.	= 35,2 %

Bei beiden Angaben fehlen die Einkommen unter 900 M. Nach der weiter oben genannten Schrift von R. E. May wurden bei der Berufszählung 1907 im Deutschen Reich ermittelt:

Erwerbstätige	29 105 384 Personen
Dienende für häusliche Dienste	1 264 755 „

Zusammen 30 370 139 Personen  
davon hatten ein Einkommen unter 900 M. rund  $\frac{2}{3}$  = 20 276 867 Personen. Von dieser Zahl entfielen 1907\*\*\*) auf

\*) R. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens usw.

\*\*) Zeitschrift des Kgl. Preussischen Statistischen Bureaus 1904.

\*\*\*) Statistisches Jahrbuch 1910.

jugendliche Personen, und auf die im Betrieb tätigen Familienangehörige, die für einen eignen Haushalt, also für eine besondere Wohnung nicht in Frage kommen, 2 489 224 Personen.

Nach der Zeitschrift des Kgl. Statistischen Bureaus\*) betrug das Einkommen der physischen Zensiten im Jahre 1905 mit einem Einkommen von 900—3000 M. in den Städten 3302,82 Millionen M. = 64 % dieser Einkommen auf dem Lande 1906,64 " " = 36 %

Endlich kamen nach der Volkszählung von 1905 von der 60,64 Millionen betragenden Bevölkerung des Deutschen Reichs — davon 37,29 Millionen in Preußen — 57,42 %, das sind 34,82 Millionen auf die städtische Bevölkerung.

Unter der Annahme, daß die Einkommenverteilung im Reich die gleiche ist wie in Preußen, und daß sich auch die Einkommen unter 900 M. auf Stadt und Land verteilen, wie die Einkommen von 900—3000 M. — was für unsre Ueberschlagsberechnung zulässig erscheint, — kommen für die städtische Bevölkerung nach all den vorstehend aneinander gereihten Ziffern in Frage:

12,43	Millionen mit einem Einkommen unter	900 M.
15,88	" " " " von	900—2100 "
3,54	" " " " " "	2100—3000 "
1,90	" " " " " "	3000—6000 "
1,07	" " " " " "	über 6000 "

34,82 Millionen.

Nach der Volkszählung 1905\*\*) entfallen von den Bewohnern des Deutschen Reichs

auf die Landstädte	von 2 000— 5 000 Einwohner	11,81 %
" " Kleinstädte	" 5 000— 20 000 "	13,74 %
" " Mittelstädte	" 20 000—100 000 "	12,89 %
" " Großstädte	über 100 000 "	18,98 %
		<u>57,42 %</u>

der Bevölkerung.

Für unsre Betrachtungen kommen die Großstädte und etwa 2/3 der Mittelstädte in Frage, das sind 18,98 + 12,89. 2/3 = 27,58 % oder fast die Hälfte der gesamten städtischen Bevölkerung.

Nimmt man wieder eine gleichmäßige Verteilung des Einkommens nach Maßgabe der Einwohnerzahl an, dann können wir für unsre ferneren Betrachtungen mit hinreichender Genauigkeit annehmen, daß entfallen:

rund 10,5 Millionen	oder 62,8 %	auf die kleinen Einkommen
" 3,1	" " 18,7 %	auf das Zwischenglied zwischen kleinen und mittleren Einkommen
" 1,7	" " 10,2 %	auf die mittleren Einkommen
" 0,9	" " 5,4 %	auf die besseren Einkommen
" 0,5	" " 2,9 %	auf die großen Einkommen
16,7 Millionen	100 %	

## b) Das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen bei diesen Bevölkerungsschichten

Als normale Wohnungen gelten bei den jetzigen Wohnverhältnissen der Groß- und größeren Städte:

- für das kleine Einkommen, den Arbeiter mit dem angenommenen Lohn von 1200 M., die Einzimmerwohnung,
- für das mittlere Einkommen, den mittleren Beamten mit dem angenommenen Gehalt von 2600 M., die Dreizimmerwohnung,
- für das bessere Einkommen, den höheren Beamten mit dem angenommenen Gehalt von 4300 M., die Fünfstückwohnung.

Als Zwischenglied zwischen a und b tritt die Zweizimmerwohnung auf, die von den besser gestellten Arbeiterfamilien gewählt wird, oder von den schlechter gestellten mittleren Beamten gewählt werden muß.

Die übrigen Wohngrößen spielen eine untergeordnete Rolle, sie können deshalb hier vernachlässigt werden.

An Mieten wurden gezahlt nach Eberstadt\*\*\*): (S. Tabelle I)

Tabelle I

Städte	Jahr der Erhebung	Der durchschnittliche jährliche Mietpreis betrug in M. für:									
		eine Wohnung mit				ein heizbares Zimmer im					
		nur einem nicht heizbaren Zimmer	einem heizbaren Zimmer ohne mit Zubehör	zwei heizbaren Zimmern	Keller	Erdgeschoß	I.	II.	III.	IV.	V. Stock und höher sowie in Dachräumen
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
in Berlin . . . . .	1900		232	379	196	231	251	242	224	206	195
	1895	132	220	365	—	—	—	—	—	—	—
	1890	156	231	384	178	208	230	227	221	206	195 <sup>1)</sup>
„ Charlottenburg . . . . .	1900	229	218	348	133	205	266	248	234	194	171
	1900	257	244	375	152	214	238	230	221	204	188
„ Rixdorf . . . . .	1900	251	200	304	125	158	180	168	156	163	149
	1900	237	208	330	104	190	200	194	186	145	94
„ Frankfurt a. M. . . . .	1895	—	173	280	—	—	—	—	—	—	—
	1895	103	126   168	302	136	165	174	169	155	138	—
„ Königsberg i. Pr. . . . .	1895	52	146   179	251	110	168	185	181	165	132	117
	1895	—	141	227	—	—	—	—	—	—	—
	1890	—	143	244	—	—	—	—	—	—	—
„ Altona . . . . .	1900	162	154   233	298	154	162	164	155	144	135	—
	1895	155	205	301	—	—	—	—	—	—	—
	1890	—	207	302	158	170	163	156	145	130	—
„ Halle a. S. . . . .	1900	—	—	—	98	127	132	128	117	115	111
	1895	—	—	—	100	133	135	128	114	106	—
	1890	—	—	—	92	130	141	131	112	113	—
„ Posen . . . . .	1900	117	110   155	269	132	147	170	169	161	141	119
	1895	—	—	—	129	161	186	181	167	134	109
„ Magdeburg . . . . .	1895	89	141	245	—	—	—	—	—	—	—
	1890	92	142	246	—	—	—	—	—	—	—
„ Hannover . . . . .	1890	—	—	—	142	201	176	187	171	176	—
	1897 <sup>2)</sup>	—	94   132	171	—	—	—	—	—	—	—
Köln a. Rh. {	Alt-Köln . . . . .	1897 <sup>2)</sup>	—	98   155	185	—	—	—	—	—	—
	Stadt Köln . . . . .	1890	185	154	237	222 <sup>3)</sup>	123	138	143	139	121
„ Essen . . . . .	1900 <sup>3)</sup>	90	—	167	58	94	96	96	93	87	37

1) Obere Reihe Gebäude ohne, untere Reihe Gebäude mit Kellerwohnungen. 2) Für Köln gelten die Zahlen von 1897 und für Essen die Zahlen von 1900 für einen Wohnraum. 3) Bei dem hohen Preise wird es sich hier wohl um Geschäftskeller handeln. \*) Jahrgang 1907. \*\*) Vierteljahrshäfte der Statistik des Deutschen Reichs 1907. \*\*\*) Professor Dr. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens usw. Tabelle 16.

Die teuersten Mieten sind im Osten des Reichs; obwohl im Westen des Landes die Löhne höher sind und die Lebenshaltung der Arbeiter eine bessere ist als im Osten, sind die Mieten dortselbst doch niedriger. (Vergl. u. a. Köln mit Königsberg und Posen.) Für Berlin ist bei der Tabelle hervorzuheben, daß etwa der zehnte Teil aller Kleinwohnungen von einem heizbaren Zimmer, nur aus einem Raum ohne jedes Zubehör — einer Küche oder einer sogenannten Wohnküche — besteht. Des weiteren besteht die zweiräumige Kleinwohnung im Osten

des Reichs zumeist aus Stube und kleiner Küche. Im Westen sind beide Räume in vielen Fällen gleich groß, die Küche ist dabei als Wohnküche ausgebildet.

Da die in der Tabelle gegebenen Zahlen 10 Jahre zurückliegen, und die Preise für die Drei- und Fünzimmerwohnungen dabei auch fehlen, so ist an der Hand des vom „Berliner Lokalanzeiger“ herausgegebenen „Berliner Wohnungsregisters“ für Berlin und seine Vororte eine neue Zusammenstellung der jetzigen Mietpreise (Tabelle II) gefertigt worden.

Tabelle II

Wohnungen, die in der Zeit vom 24. Dezember 1910 bis 14. Januar 1911 mit genauem Preis angeboten wurden	Einzimmer- wohnungen		Zweizimmerwohnungen				Dreizimmerwohnungen				Fünzimmerwohnungen			
	Ohne Heizung		Ohne Heizung		Mit Heizung		Ohne Heizung		Mit Heizung		Ohne Heizung		Mit Heizung	
	Zahl	Preis M.	Zahl	Preis M.	Zahl	Preis M.	Zahl	Preis M.	Zahl	Preis M.	Zahl	Preis M.	Zahl	Preis M.
Berlin: Norden . . . . .	204	265	335	410	—	—	246	639	—	—	40	1207	—	—
Osten . . . . .	236	288	363	443	—	—	261	681	—	—	66	1338	—	—
Süden . . . . .	192	291	320	430	—	—	213	738	1	800	143	1396	14	1674
Westen . . . . .	59	305	136	531	9	593	195	829	23	906	151	1497	28	1858
Nordwesten . . . . .	94	259	192	438	—	—	141	713	3	1100	81	1367	4	1657
Zentrum . . . . .	21	262	29	476	—	—	60	713	1	900	28	1326	—	—
Berlin im Durchschnitt . . . . .	806	280	1375	441	9	593	1116	723	28	923	509	1429	46	1776
Charlottenburg . . . . .	15	347	178	478	21	653	227	729	34	951	149	1335	44	1630
Schöneberg . . . . .	39	352	174	551	8	605	145	717	—	—	42	1262	8	1788
Rixdorf . . . . .	90	271	232	456	—	—	90	614	—	—	8	1050	—	—
Friedenau . . . . .	15	314	98	471	10	523	88	716	1	850	57	1204	15	1507
Steglitz . . . . .	13	310	98	441	—	—	127	639	7	836	28	1221	18	1363
Boxhagen-Rummelsburg . . . . .	4	265	15	385	—	—	7	645	—	—	—	—	—	—
Britz . . . . .	4	222	4	324	—	—	4	480	—	—	—	—	—	—
Halensee . . . . .	—	—	20	451	3	532	20	779	2	955	27	1170	—	—
Lichtenberg . . . . .	11	260	11	408	—	—	8	573	—	—	—	—	—	—
Groß-Lichterfelde . . . . .	9	216	15	346	—	—	45	626	—	—	9	1105	2	1663
Tempelhof . . . . .	9	309	51	482	—	—	40	655	2	725	—	—	2	1400
Pankow . . . . .	14	249	39	393	—	—	44	561	3	817	7	1201	2	1400
Wilmerdorf . . . . .	12	338	57	502	9	564	93	715	9	801	46	1245	18	1662
Schmargendorf . . . . .	—	—	7	427	—	—	3	584	—	—	—	—	—	—
Südende . . . . .	4	212	9	454	—	—	16	679	—	—	3	1050	—	—
Treptow . . . . .	—	—	14	394	—	—	11	641	—	—	—	—	—	—
Weißensee . . . . .	2	216	8	342	—	—	9	578	—	—	—	—	—	—
Groß-Berlin im Durchschnitt . . . . .	1047	284	2305	462	60	579	2069	718	86	906	885	1345	155	1637
In dem Mietregister sind nur die billigeren Wohnungen mit Preisangabe versehen, für den Durchschnitt muß deshalb ein Zuschlag von rund 5% gemacht werden. Somit sind für die weiteren Berechnungen anzunehmen . . . . .	—	300	—	485	—	610	—	750	—	950	—	1400	—	1720

- Die Durchschnittsmieten in Groß-Berlin betragen hiernach:
- a) bei 1200 M. Einkommen und unter Zugrundelegung der Einzimmerwohnung 25%, bei der Zweizimmerwohnung rund 40%,
  - b) bei 2600 M. Einkommen und der Dreizimmerwohnung rund 29% und
  - c) bei 4300 M. Einkommen und der Fünzimmerwohnung sogar rund 33%.

Hinsichtlich der von den einzelnen Wirtschaftsklassen tatsächlich ausgegebenen Mieten, fehlen neuere Daten, die uns für Groß-Berlin als Unterlage dienen könnten.

Nach „Einkommen und Miete“ von R. Kuczynski\*) wurden Mieten ermittelt (ausgedrückt nach Prozenten des Einkommens):

In	Jahr	Bei 1200 M. Einkommen	Bei 2600 M. Einkommen	Bei 4300 M. Einkommen
Hamburg . . . . .	1900/01	$\frac{24,7 + 23,2}{2}$ = rund 24% (288 M.)	20,5% (533 M.)	$\frac{18,3 + 17,4}{2}$ = rund 17,9% (770 M.)
Leipzig . . . . .	1900	17,3% (208 M.)	18,8% (489 M.)	16,7% (718 M.)
Dresden . . . . .	1880	17,3% (208 M.)	14,8% (385 M.)	$\frac{15,7 + 15,1}{2}$ = rund 15,4% (662 M.)

In	Jahr	Bei 1200 M. Einkommen	Bei 2600 M. Einkommen	Bei 4300 M. Einkommen
Breslau . . . . .	1900	$\frac{21,0 + 19,9}{2}$ = rund 20,5% (246 M.)	19,1% (497 M.)	18,3% (787 M.)
Magdeburg . . . . .	1886	$\frac{25,1 + 29,6}{2}$ = rund 27,4% (329 M.)	25,9% (673 M.)	28,9% (1243 M.)
Essen . . . . .	1900	rund 15,1% (181 M.)	rund 17,3% (450 M.)	rund $\frac{16,3 + 14,5}{2}$ = 15,4% (662 M.)
Sächsische Mittel- und Kleinstädte	1905/6	rund 11,4% (137 M.)	$\frac{12,0 + 11,4}{2}$ = rund 11,7% (304 M.)	10,3% (443 M.)
Schöneberg . . . . .	1906	$\frac{32,4 + 31,0}{2}$ = 31,7% (380 M.)	26,6% (692 M.)	21,0% (903 M.)

(Die Prozentsätze haben für die für unsre Berechnungen als feststehend angenommenen Einkommen in angenäherter Form umgerechnet werden müssen.)

\*) Vierteljahrsberichte des Statistischen Amtes der Stadt Schöneberg, Jahrgang, 1910, 2. Heft.

Der Vergleich der für Schöneberg für 1906 gegebenen Ziffern mit den von uns zusammengestellten jetzigen Wohnungsmieten ergibt:

- a) bei den kleinen Einkommen ist ein großer Prozentsatz der Mieter wegen zu großer Kinderzahl oder Versorgung älterer Angehöriger gezwungen eine Zweizimmerwohnung zu nehmen;
- b) bei den mittleren Wohnungen wird die Differenz in der Hauptsache in der Steigerung der Mieten während der letzten fünf Jahre zu suchen sein;
- c) bei den Wohnungen der besseren Klasse kann die Differenz nicht allein durch die Mietsteigerung begründet werden, es ist hier vielmehr zu folgern, daß ein großer Prozentsatz dieser Wirtschaftsklasse nicht in der Lage ist, die hohen Kosten einer normalen Wohnung zu bestreiten, d. h. Familien mit einem Einkommen von 4300 M. begnügen sich mit kleineren als den angenommenen Fünfzimmerwohnungen.

Die unter b) genannte Mietsteigerung muß bei den übrigen Städten gleichfalls zu den Zahlen der Tabelle prozentual zugeschlagen werden, um auf die heutigen Mietsätze zu kommen.

Hinsichtlich der tatsächlichen Größe, d. h. der Zimmerzahl der Wohnungen der einzelnen Wirtschaftsklassen liegen statistische Erhebungen nur hinsichtlich der Kleinwohnungen vor.

Nach Eberstadt\*) betrug der prozentuale Anteil der Kleinwohnungen:

In	Jahr	Kein heizbares Zimmer %	Ein heizbares Zimmer %	Zusammen %	Zwei heizbare Zimmer %	Zusammen %
Charlottenburg	1895	0,54	31,13	31,67	30,38	62,05
	1900	0,45	29,23	29,68	29,19	58,87
	1905	0,54	26,26	26,80	31,02	57,82
Halle a. S.	1895	0,04	47,65	47,69	22,51	70,20
	1900	0,12	47,56	47,68	22,17	69,85
	1908	0,15	39,92	40,07	23,07	63,14

Die in der Tabelle für Berlin gegebenen Ziffern stimmen mit unsren Ermittlungen im Abschnitt Ia nahezu überein — 79,38 gegen 62,8 + 18,7 = 81,5 %.

Nach diesen Berechnungen würden, bei den für unsre Arbeit in Frage kommenden Groß- und größeren Städten, unter zu Grundelegung einer Kopfzahl von fünf Personen für eine Familie, den 3,34 Millionen Zimmern der Kleinwohnungen nur höchstens 1,02 Millionen Zimmer der Mittelwohnungen und endlich, bei durchschnittlich sieben Zimmern der großen Wohnungen, höchstens 1,6 Millionen Zimmer der größeren und großen Wohnungen gegenüberstehen. Die Zahl der Kleinwohnungen verhält sich somit zu der Zahl der übrigen Wohnungen wie rund 2,5 zu 2 und die der Klein- und Mittelwohnungen zu der der größeren und großen Wohnungen wie rund 3 zu 1.

Den Ermittlungen und Behauptungen von Prof. Dr. Eberstadt\*), daß die Kleinwohnung, die er zu 85 % aller Wohnungen annimmt, dem Städtebau das eigentliche Gepräge geben müßte, kann somit eine gewisse Berechtigung nicht abgesprochen werden.

Mit den weiter oben errechneten Mietsummen für die in Frage kommenden Wirtschaftsklassen sind die gesamten Ausgaben für diesen Zweck aber noch nicht erschöpft. In jeder Ausgabe für die Ernährung, die Bekleidung, die Vergnügungen und die Bildung, sowie für alle sonstigen Bedürfnisse liegt ein gewisser Prozentsatz für Miete, z. B. Ladenmiete, Fabrikmiete, Miete der Wohnungen der Arbeiter usw., die bei der Herstellung und bei dem Verkauf der betreffenden Artikel mitwirken usw. Irgendwelche statistischen Angaben oder sonst greifbare Zahlen liegen hierüber nicht vor; jede auch nur annähernd genauere Berechnung würde eine komplizierte Zergliederung der einzelnen Lebensbedürfnisse vom Ursprung aus bedingen. Trotzdem erscheint es uns für die weiteren Betrachtungen als unumgänglich notwendig, diese weiteren Mietausgaben hier wenigstens in ganz rohen Ziffern zu fassen. Nach den Durchschnittssätzen für Groß-Berlin ist ermittelt worden, die Ausgabe für die Wohnung:

bei 1200 M. Einkommen mit 25 % bzw. 40 %  
 „ 2600 „ „ „ 29 %  
 „ 4300 „ „ „ 33 %.

Es verbleiben für die übrigen Bedürfnisse somit:

bei 1200 M. Einkommen 75 % bzw. 60 %  
 „ 2600 „ „ „ 71 %  
 „ 4300 „ „ „ 67 %.

Alle drei genannten Einkommen werden den in Frage kommenden Wirtschaftsklassen in den seltensten Fällen die Möglichkeit geben, eine wenn auch nur geringe Rücklage — Ersparung — zu machen; der Rest von 75, 60, 71 und 67 % wird somit für die übrigen Lebensbedürfnisse voll und ganz aufgebraucht werden.

Bei den Kleidungsstücken und bei einer ganzen Reihe von Lebensmitteln entfällt nach roher Ermittlung auf die Rohstoffe und die dabei in Frage kommende Arbeit je die Hälfte der Kosten. Nimmt man dies Verhältnis bei allen übrigen Bedürfnissen an und setzt man für diese hier in Frage kommende Arbeitsentlohnung wieder den Durchschnitt der oben ermittelten Hauptmietsätze  $\frac{25 + 29 + 33}{3} = \text{rund } 29\%$ , so ergibt sich

eine Gesamtmietbelastung  
 bei 1200 M. von  $25 + 75 \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,29 = \text{rund } 36\%$   
 „ 2600 „ „  $29 + 71 \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,29 = \text{ „ } 39\%$   
 „ 4300 „ „  $33 + 67 \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,29 = \text{ „ } 43\%$   
 des Gesamteinkommens.

In	Jahr	Kein heizbares Zimmer %	Ein heizbares Zimmer %	Zusammen %	Zwei heizbare Zimmer %	Zusammen %
Berlin	1871	2,58	52,47	55,05	23,73	78,78
	1890	0,92	49,95	50,87	26,91	77,78
	1895	1,15	49,66	50,81	27,35	78,16
	1900	1,44	48,97	50,41	28,11	78,52
	1905	1,32	47,66	48,98	30,40	79,38
Hamburg	1875	0,94	44,49	45,43	24,40	69,83
	1890	0,63	29,34	29,67	31,56	61,53
	1895	0,35	25,06	25,41	31,70	57,11
	1900	0,35	23,48	23,83	31,20	55,03
	1905	0,55	20,49	21,04	31,43	52,47
München	1875	0,28	18,79	19,07	28,73	47,80
	1890	0,56	33,44	34,00	25,06	59,06
	1895	0,38	31,52	31,90	27,67	59,57
	1900	0,63	27,19	27,82	30,13	57,95
	1905	0,72	26,28	27,00	32,42	59,42
Leipzig	1871	—	35,70	35,70	26,70	62,40
	1890	0,05	36,55	36,60	32,83	69,43
	1895	0,05	33,54	33,59	34,92	68,51
	1900	0,05	26,90	26,95	36,35	63,30
	1905	0,05	23,58	23,63	37,68	61,31
Breslau	1880	0,56	59,01	59,57	21,73	81,30
	1890	0,20	54,40	54,60	25,10	79,70
	1895	0,10	50,90	51,00	28,20	79,20
	1900	—	47,40	47,40	30,30	77,70
	1905	0,03	43,92	43,95	32,00	75,95
Dresden	1880	0,32	54,41	54,73	20,60	75,33
	1890	0,25	49,65	49,90	23,90	73,80
	1895	0,14	48,09	48,23	24,91	73,14
	1900	0,17	43,34	43,51	26,60	70,11
	1905	0,12	37,98	38,10	30,73	68,83
Hannover	1890	0,22	43,22	43,44	30,07	73,51
	1895	0,31	39,96	40,27	32,03	72,30
	1900	0,34	35,24	35,58	33,71	69,29
	1905	0,18	28,78	28,96	37,37	66,33
Magdeburg	1886	0,31	58,02	58,33	22,26	80,59
	1890	0,23	55,45	55,68	23,11	78,79
	1895	0,33	54,07	54,40	22,37	76,77
	1900	0,52	49,96	50,48	22,80	73,28
	1905	0,88	46,34	47,22	23,34	70,56

\*) Handbuch des Wohnungswesens Tabelle 11.

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

# c) Die Art und die Größe der Wohnungen sowie die Wohn- dichte derselben

## 1. Die Kleinwohnungen

Die Kleinwohnungen der Groß- und der größeren Städte, die wir hier zu betrachten haben, sind durchweg — einzelne wenige Ausnahmen können vernachlässigt werden — in den sogenannten Mietkasernen untergebracht. Sie bestehen zumeist

- a) wenn sie einzimmerig sind, entweder
  1. aus 1 Küche ohne allem Zubehör, rund 15 qm groß, oder
  2. aus 1 Kochstube ohne allem Zubehör, rund 25 qm groß, oder
  3. aus 1 Stube, rund 20 qm, 1 Küche, rund 8—10 qm, und einem kleinen, selten über 4 qm großen Flur.
- b) wenn sie zweizimmerig sind:
  - aus 1 Stube, rund 20 qm, 1 Kammer, rund 12—15 qm, 1 Küche, rund 8—10 qm und einem Flur wie unter a 3.

Etwa die Hälfte der Wohnungen zu a 3 und b, namentlich die in den neueren Häusern, haben eigne, innerhalb der Wohnung liegende Aborte; für die übrigen sind Aborte außerhalb der Wohnung, vielfach auf dem Treppenpodest und auch sehr oft für mehrere Wohnungen zusammen, angeordnet. (Nach den Erhebungen der Ortskrankenkasse für den gewerblichen Betrieb der Kaufleute wurden 1907 in Berlin bei dieser einzigen Kasse 1422 Klosetts gezählt, die von je mehr als 15 Personen benutzt werden.) Badegelegenheiten sind in einer nur sehr beschränkten Zahl von zweizimmerigen Kleinwohnungen anzutreffen. Waschküche und Trockenboden sind durchweg gemeinsam angeordnet, doch wird in vielen Fällen ein kleiner gesonderter Keller oder Bodenabschlag zugegeben.

Die Wohnungen nach der Stockwerklage sowie Vorder- und Hinterwohnungen (in Prozenten der Gesamtzahl)

Stadt:	Jahr	Keller	Erdgeschoß	1. Stockwerk	2. Stockwerk	3. Stockwerk	4. Stockwerk und höher	Dach- wohnungen	Mehrere Stock- werke	Ganzes Haus umfassend	Vorderwoh- nungen	Hinterwoh- nungen
Berlin	1900	5,12	12,77	20,76	20,02	21,10	19,32		0,84	0,15	52,26	47,66
	1895	5,94	13,43	16,68	19,56	20,72	22,97		0,70		53,66	46,34
	1890	7,70	15,89	18,49	19,85	20,19	17,26		0,61	0,18	56,06	43,94
Breslau	1905	3,04	15,88	19,96	20,52	20,78	19,82					
	1900	3,81	15,67	20,00	20,56	20,10	18,97		0,90			
	1895	4,28	15,92	20,42	20,97	19,86	17,50		1,10			
Köln	1890	4,63	16,84	21,36	21,24	19,48	14,82		1,63			
	1902	0,69	15,99	23,46	24,01	13,77	0,61		7,89	6,79	95,51	4,49
	1890	0,09	18,22	24,46	24,71	12,85	2,33		8,72	8,62	94,30	5,70
Frankfurt a. M.	1905	0,07	18,62	26,05	23,18	17,96	4,19		1,15	2,73		
	1895		16,67	27,23	24,19	18,71	7,54	3,11		2,55	86,05	13,95
Hannover	1905	0,13	19,00	26,38	24,16	18,93	8,19		1,48	1,73	86,44	13,56
	1900	0,09	19,28	26,93	24,32	18,62	7,63		1,33	1,79	85,98	14,02
	1895	0,08	19,96	26,97	23,37	16,82	7,98		3,63	1,20	84,62	15,38
	1890	0,06	19,90	26,26	22,46	14,92	5,36	0,02	10,47	0,54	83,76	16,24
Magdeburg	1905	0,20	22,19	27,99	25,51	16,33	3,89		3,90		65,80	34,20
	1895	0,58	20,12	30,97	25,33	16,76	4,31		1,94			
	1890	1,12	16,64	35,38	24,56	15,83	4,42		2,05			
Charlottenburg	1905	1,75	19,69	24,89	19,06	18,42	15,06		0,77		53,60	46,40
	1900	1,80	20,34	24,97	19,27	18,24	13,46		1,93		57,97	42,03
	1895	2,33	20,73	19,37	19,45	18,74	13,05		1,33		55,47	44,53
Königsberg	1905	2,04	24,06	27,69	24,94	16,43	3,84		0,72	0,27		
	1895	3,02	27,06	29,27	23,46	13,15	2,28		1,76			
	1890	3,56	28,03	29,94	22,36	11,80	1,86		2,45	1,32		
Essen	1906	0,06	26,19	28,62	26,23	12,38	0,73			5,79	98,70	1,30
	1900	0,11	22,22	25,31	18,32	1,66	0,02	18,27	8,46	5,63	96,50	3,50
Altona	1905	5,37	25,05	27,84	22,68	11,94	3,35			3,77	86,40	13,60
	1900	5,57	17,02	30,56	27,18	14,16	3,14	0,004	0,66	1,69	85,87	14,13
	1890	8,53	25,50	28,64	21,90	9,28	0,95	0,69	0,84	3,67		
Halle a. S.	1908	2,23	21,77	32,21	25,88	14,18	2,04		0,78	0,91		
	1900	2,77	16,65	35,54	23,95	11,79	1,33	3,03	3,90	1,03	80,55	19,45
	1895	3,50	16,05	34,74	24,90	12,67	2,02		5,01	1,11	77,01	22,99
	1890	4,10	17,45	34,84	25,17	11,41	0,89		6,10	0,05	76,22	23,78
Barmen	1905	0,48	20,38	27,76	26,64	18,65	2,89			3,19		
	1900	0,52	14,49	25,18	20,97	11,01	1,43	9,58	12,82	4,02	88,74	11,26
Danzig	1907	1,37	32,75	31,06	21,22	10,62	2,98					
	1900	1,39	32,12	32,25	29,29	9,15	1,82	2,98				
Posen	1905	4,91	24,07	26,16	22,27	16,10	6,16		0,32			
	1900	6,99	20,93	27,99	19,50	12,86	4,48	3,12	1,41	2,72	68,39	31,61
Kiel	1895	9,64	19,10	27,14	19,71	13,71	5,14	3,20	1,76	0,59	82,99	17,01
	1905	3,33	21,50	24,34	20,65	14,26	5,65		1,68	2,01	91,60	8,40
	1900	5,40	16,13	32,79	20,48	12,11	1,96	6,66	4,48		87,49	12,51
	1890	8,13	16,03	37,73	19,10	6,32	0,29	7,44	4,56	0,39	83,90	16,10

Die Wohnung, die sich unser Arbeiterstand bei den im Abschnitt Ib erörterten hohen Mieten im äußersten Falle leisten kann, ist somit schon in der Größe unbefriedigend. Selbst bei den geordnetsten Verhältnissen einer solchen Familie ist eine sittlich einwandfreie Unterbringung der Familienmitglieder — getrennte Schlafzimmer für Eltern und Kinder, sowie für erwachsene Kinder beiderlei Geschlechts — undenkbar.

Diese Mißstände werden durch die Lage dieser unbefriedigenden Wohnungen und die Ueberbelegung noch erheblich verstärkt. Die Kleinwohnung liegt in den allermeisten Fällen nicht an der Straße. In der vorstehenden Tabelle\*) (s. S. 11) sind alle Wohnungen der betreffenden Städte aufgeführt; da die besseren Wohnungen fast durchweg an der Straße liegen und in der Tabelle auch alle größeren Wohnungen, die unter Umständen nur einen Raum nach der Straße zu haben, als an der Straße liegend gelten, so ergibt sich bei der Betrachtung der Zimmerzahl für die Kleinwohnungen ein erheblich größerer Prozentsatz an Hofwohnungen, als die Tabelle zeigt. In Groß-Berlin dürften deshalb wohl mindestens 60 % aller Zimmer der Kleinwohnungen am Hof liegen.

Die Tabelle zeigt, daß die offenen Städte — Berlin, Charlottenburg, Breslau — in der Höhenausnutzung an der Spitze stehen; die Festungsstädte Köln, Königsberg, Magdeburg und Posen zeigen geringere Höhenausnutzung. Diese hohen Mietkasernen an den engen Höfen sind somit durchaus nicht auf das Fehlen von geeignetem Baugelände zurückzuführen.

Wie wenig die große Zahl der an diesen engen, dumpften Höfen liegenden, schon für das Auge trostlos in Erscheinung tretenden Wohnungen geeignet sind, ein Heimgefühl und selbst bei den friedfertigsten Naturen Zufriedenheit zu erwecken, dürften die normalen Beispielen entnommenen Ansichten — Abbildungen 1 und 2\*\*) — wohl ohne weitere Erörterungen ergeben.

Selbst die zur Belebung dieser Steinöden oft angewendeten zahlreichen Balkons und Wandgliederungen — Abbildung 3\*\*\*) — können den Eindruck der Einpferchung nicht bannen.

Merkwürdigerweise sind, wie u. a. die Aufnahmen der Charlottenburger Armenverwaltung ergeben haben†), die Wohnungen in den Hinterhäusern teurer als die in den Vorderhäusern.

\*) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. Tabelle 9.

\*\*) Die beiden Abbildungen sind dem Handbuch des Wohnungswesens von Professor Dr. Eberstadt entnommen.

\*\*\*) Aus der Schrift „Miethäuser ohne Seitenflügel“ von Baurat Redlich entnommen.

†) Tägliche Rundschau vom 30. November 1907.



Abb. 2, Neuere Berliner Mietkaserne, Baujahr 1905

Die Verteilung der Kleinwohnungen auf die einzelnen Geschosse zeigt die Tabelle im Abschnitt Ib.

Es muß noch besonders hervorgehoben werden, daß ein großer Teil der Kleinwohnungen nicht als solche ursprünglich gebaut, sondern erst nachträglich in größeren abgewohnten Wohnungen bzw. in Häusern, deren Lage nach und nach minderwertiger geworden ist, eingerichtet worden sind. Diese nachträglich hergerichteten Wohnungen sind meist die minderwertigsten von allen. Des weiteren sind selbst bei Neubauten die Grundrisse der Mietkasernen nur auf die herrschaftliche Vorderwohnung zugeschnitten; die Hineinziehung der Kleinwohnung erfolgt meist nur zwecks besserer Ausnutzung des

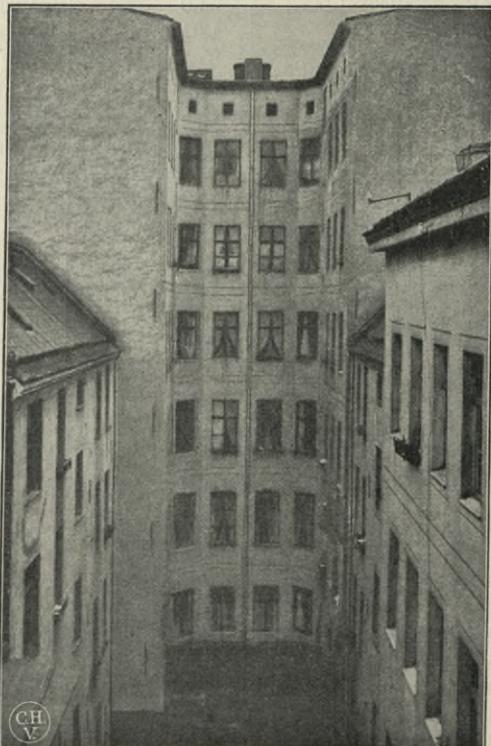


Abb. 1. Aeltere Berliner Mietkaserne



Abb. 3

Grundstücks, deshalb wird auf die ganze Anordnung derselben ein zu geringer Wert gelegt und es kann hierbei nur etwas nach jeder Richtung hin Unbefriedigendes herauskommen.

Die Zahl der Bewohner auf 1 ha bebaute Fläche betrug nach Eberstadt\*) im Jahr 1907/08:

	Auf 1 ha bebaute Fläche Einwohner		Auf 1 ha bebaute Fläche Einwohner
in Altona . . . . .	345	in Halle a. S. . . . .	267
" Berlin . . . . .	723	" Hamburg . . . . .	380
" Breslau . . . . .	414	" Hannover . . . . .	271
" Charlottenburg . . . . .	460	" Karlsruhe . . . . .	231
" Chemnitz . . . . .	272	" Königsberg . . . . .	299
" Köln . . . . .	318	" Lübeck . . . . .	228
" Darmstadt . . . . .	242	" Magdeburg . . . . .	270
" Dortmund . . . . .	262	" Mannheim . . . . .	260
" Duisburg . . . . .	193	" Nürnberg . . . . .	210
" Elberfeld . . . . .	299	" Posen . . . . .	347
" Essen . . . . .	272	" Schöneberg . . . . .	579
" Frankfurt a. M. . . . .	275	" Straßburg . . . . .	257

Die Zahl der Wohnungen, die im Jahr 1905 auf ein Grundstück entfielen zeigt, die folgende Tabelle\*\*).

	Von 1000 bewohnten Grundstücken enthielten:										
	Wohnungen.										
	1	2	3	4	zus. 1-4	5	6 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 30	mehr als 30
Altona . . . . .	190	118	97	99	504	69	295	78	26	18	10
Berlin . . . . .	31	25	22	29	107	27	143	163	143	208	209
Breslau . . . . .	53	42	39	36	170	46	197	223	164	155	45
Charlottenburg . . . . .	75	54	32	27	188	31	174	194	141	175	97
Chemnitz . . . . .	99	69	62	60	290	61	324	202	82	38	3
Köln . . . . .	268	155	143	131	697	89	181			33	
Düsseldorf . . . . .	239	110	122	103	574	80	287	51	6	2	
Essen . . . . .	219	136	157	127	639	77	268	13	2	1	
Frankfurt a. M. . . . .	155	97	140	220	612	113	240			35	
Freiburg i. B. . . . .	246	181	211	189	827	76				97	
Hamburg . . . . .	284	89	55	47	475	40	221	109	54	58	43
Kiel . . . . .	136	88	77	76	377	71	455	71	21	4	1
Königsberg . . . . .	66	66	84	82	298	69	333	181	57	48	14
Lübeck . . . . .	291	308	221	90	910	36	47	4	2	1	
Mannheim . . . . .	163	137	119	117	536	92	285	74		13	
München . . . . .	119	67	64	66	316	53	281	171	96	66	17
Posen . . . . .	106	63	53	56	278	45	213	185	128	109	42
Schöneberg . . . . .	31	22	12	13	78	10	110	186	211	263	142
Straßburg . . . . .	234	160	140	125	659	96	199	34	8	3	1

Die Behausungsziffer — die Wohndichte — der einzelnen Wohngebäude betrug\*\*\*):

Stadt	Einwohner 1905	Auf 1 Gebäude Einwohner		
		1895	1900	1905
a) 1—10 Bewohner				
in 1 Bremen . . . . .	214 861	—	7,84	7,96
b) 10—20 Bewohner				
2 Krefeld . . . . .	110 344	14,23	13,96	13,48
3 Straßburg . . . . .	167 678	—	16,97	16,10
4 Aachen . . . . .	144 095	17,30	17,44	16,25
5 Köln . . . . .	428 722	14,76	15,82	16,41
6 Braunschweig . . . . .	136 397	—	18,05	17,35
7 Barmen . . . . .	156 080	18,21	18,36	18,46
8 Frankfurt a. M. . . . .	334 978	17,82	18,71	18,75
9 Essen . . . . .	231 360	16,90	18,73	18,92
10 Elberfeld . . . . .	162 853	18,35	18,87	—

\*) Handbuch des Wohnungswesens. Tabelle 10.  
 \*\*) Aus Eberstadts Handbuch des Wohnungswesens. Tabelle 8.  
 \*\*\*) Nach Eberstadt Handbuch des Wohnungswesens. Tabelle 5.

Stadt	Einwohner 1905	Auf 1 Gebäude Einwohner		
		1895	1900	1905
b) 10—20 Bewohner				
11 Altona . . . . .	168 320	20,13	19,48	19,65
12 Nürnberg . . . . .	294 426	—	19,49	—
13 Stuttgart . . . . .	249 286	—	21,06	19,46
c) 20—30 Bewohner				
14 Düsseldorf . . . . .	253 274	18,69	20,00	20,09
15 Dortmund . . . . .	175 577	19,09	19,86	20,48
16 Hannover . . . . .	250 024	19,27	20,36	20,98
17 Danzig . . . . .	159 648	21,06	20,34	21,47
18 Mannheim . . . . .	163 693	—	22,16	23,75
19 Halle a. S. . . . .	169 916	20,13	20,83	23,92
20 Kiel . . . . .	163 772	21,98	23,85	26,91
21 Kassel . . . . .	120 467	23,96	24,89	27,04
22 Leipzig . . . . .	503 672	—	27,84	27,64
23 Dresden . . . . .	516 996	—	28,68	27,69
d) 30—55 Bewohner				
24 Chemnitz . . . . .	244 927	—	30,14	30,29
25 Königsberg . . . . .	223 770	30,29	32,42	30,31
26 Magdeburg . . . . .	240 633	31,31	32,83	35,23
27 München . . . . .	538 983	—	36,61 <sup>1)</sup>	36,53 <sup>1)</sup>
28 Hamburg . . . . .	802 793	33,59 <sup>1)</sup>	35,59 <sup>1)</sup>	36,81 <sup>1)</sup>
29 Stettin . . . . .	224 119	30,02	38,54	37,34
30 Posen . . . . .	136 808	39,44	39,12	43,03 <sup>1)</sup>
31 Breslau . . . . .	470 904	51,22 <sup>1)</sup>	53,29 <sup>1)</sup>	51,97 <sup>1)</sup>
e) über 60 Bewohner				
32 Charlottenburg . . . . .	239 559	—	60,07 <sup>1)</sup>	64,78 <sup>1)</sup>
33 Berlin . . . . .	2 040 148	71,15 <sup>1)</sup>	77,00 <sup>1)</sup>	77,54 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Ziffern der Grundstückszählung, nicht der Gebäudezählung.

Auf die Verschiebung innerhalb der Zählperioden ist die größere oder geringere Zahl der jeweils leerstehenden Wohnungen, sowie eine etwaige Eingemeindung von Einfluß.

Die prozentuale Verteilung der bewohnten Grundstücke in Berlin und der Einwohnerzahl auf diesen Grundstücken zeigen folgende Tabellen\*).

Zahl der Wohnungen eines Grundstücks	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1905
1—5	24,1	21,6	19,3	16,9	16,0	14,6	14,1
6—10	23,4	22,3	19,6	17,6	17,3	15,2	14,8
11—20	34,8	34,6	34,3	33,9	33,0	31,4	30,8
21—30	12,8	14,9	16,9	18,9	19,3	20,0	20,7
31—40	3,5	4,7	6,3	7,8	8,9	10,9	12,0
41—50	0,9	1,3	2,2	3,0	3,5	5,0	4,5
über 50	0,5	0,7	1,3	1,9	2,1	2,9	2,8

Zahl der Bewohner eines Grundstücks	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1905
1—10	7,9	7,4	6,7	5,7	5,6	5,8	5,5
11—20	10,6	9,9	8,9	7,7	7,7	7,3	7,1
21—50	33,7	32,1	29,4	27,6	28,4	26,6	26,1
51—100	34,7	35,5	35,8	36,2	35,8	34,8	35,3
101—300	13,2	14,9	18,8	22,4	22,2	24,9	25,4
über 300		0,2	0,4	0,5	0,5	0,6	0,6

(In Berlin betrug hiernach der Anteil der Grundstücke mit 1—5 Wohnungen 1875 noch ein Viertel, jetzt wohnt fast die ganze Bevölkerung in der Mietkaserne.)

\*) Handbuch des Wohnungswesens. Tabelle 6.



Abb. 4. Berlin SO. Schlafräum der Kranken durch drei kleine Luken erhellt, Bretterwände mit Tapeten verklebt



Abb 5. Berlin SO. 3,80 m lang, 1,85 m breit, 3,80 m hoch. Der einzige Raum und die gesamten Habseligkeiten der Familie

Endlich betrug die Belegungsziffer — die Wohndichte — der einzelnen Wohnungen im Jahr 1900\*):

	Wohnungen mit												
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
	Bewohnern												
Wohnungen, bestehend aus einer Küche ohne allem Zubehör:													
in Berlin . . .	250	122	56	22	7	4	—	1	1	—	—	—	—
„ Schöneberg . . .	7	6	4	1	2	—	—	—	—	—	—	—	—
„ Rixdorf . . .	20	15	5	2	3	1	—	—	—	—	—	—	—
Wohnungen, bestehend aus 1 heizbaren Zimmer ohne allem Zubehör (Kochstube):													
in Berlin . . .	1584	670	285	107	54	10	3	4	1	1	—	—	—
„ Frankfurt a. M. . .	129	61	28	15	5	4	—	—	—	—	—	—	—
„ Charlottenburg . . .	43	26	15	3	—	—	2	—	—	—	—	—	—
„ Schöneberg . . .	41	16	10	2	3	—	1	—	—	—	—	—	—
„ Rixdorf . . .	73	48	25	11	4	4	—	1	—	—	—	—	—
Wohnungen, bestehend aus 1 heizbaren Zimmer und Küche:													
in Berlin . . .	35 917	23 024	12 108	5511	2281	820	270	77	13	6	1	—	—
„ Charlottenburg . . .	2 266	1 426	782	345	143	51	12	5	2	—	—	—	—
„ Altona . . .	175	81	67	17	13	4	1	—	—	—	—	—	—
„ Schöneberg . . .	1 418	837	419	203	83	25	8	—	—	—	—	—	—
„ Rixdorf . . .	2 473	1 627	915	422	145	54	19	1	1	—	—	—	—

\*) Tabelle 18 des Handbuchs.

Nach weiteren in dem mehrfach genannten Handbuch gegebenen Zahlen waren in Berlin am 1. Dezember 1905 vorhanden:

4452 Wohnungen, bestehend aus einer Küche mit 7295 Bewohnern, darunter 143 mit einer Belegschaft von 5 bis 12 Köpfen.

2119 Wohnungen, bestehend aus einem unheizbaren Zimmer mit 5696 Bewohnern, darunter 187 mit 5 bis 11 Köpfen.

34 254 Wohnungen, bestehend aus 1 Stube ohne irgendwelche Nebenräume mit 53 963 Bewohnern, darunter 654 mit 5 bis 10 Köpfen, und endlich

189 018 Wohnungen, bestehend aus einer Stube und Küche mit 620 138 Bewohnern, darunter 41 346 mit 5 bis 13 Köpfen.

Bei dieser kaum glaublichen Zusammenpferchung von Menschen in den Kleinwohnungen handelt es sich nicht um die Mitglieder der betreffenden Familien allein, sondern in sehr vielen Fällen um das Hinzutreten der sogenannten Schlafgänger.

Nach dem Handbuch von Eberstadt\*) waren vorhanden:

	Haushaltungen mit Schlafleuten	Davon mit					
		1 Wohnraum	Prozent	2 Wohnräumen	Prozent	3 Wohnräumen	Prozent
in Berlin (1900) . . .	61 765	1958	3,17	25 435	41,18	28 726	46,51
„ Charlottenburg . . .	3 615	20	0,55	1 098	30,37	2 079	57,51
„ Schöneberg . . .	1 877	25	1,33	648	34,52	1 030	54,87
„ Rixdorf . . .	2 074	41	1,98	879	42,38	988	47,64
„ Essen m. Altona . . .	2 667	6	0,22	297	11,14	1 112	41,69

\*) Tabelle 19 des Handbuchs.

(Als Wohnung mit 2 Räumen sind dabei in Berlin und den Vororten meist die Wohnungen bezeichnet, die nur aus Stube und Küche bestehen.)

Bei dieser Unterbringung kommen Familien mit Kindern sowie Schlafleute beiderlei Geschlechts, die gleichfalls wieder — meist uneheliche — Kinder haben, in Frage. 1900 wurden in Berlin bei den so untergebrachten Schlafleuten 848 und bei den Chambregarnisten und Aftermietern 691 Kinder gezählt\*).

Die Verteilung der Schlafleute nach Geschlechtern zeigt die nachstehende Tabelle\*\*).

1	2	3	4	Schlafleute		Davon in Familien mit Kindern	
				m.	w.	m.	w.

In einem Wohnraume:

in Berlin . . . . .	1 958	3,17	526	763	1 553	268	382
(Erhebung vom 2. Dezbr. 1895)	1 723	—	511	—	—	—	—
„ Charlottenburg	20	0,55	8	18	8	8	3
„ Schöneberg . .	25	1,33	11	19	20	5	9
„ Rixdorf . . . .	41	1,98	17	30	20	13	9
„ Essen m. Altdorf . . . . .	6	0,22	—	4	2	—	—

In zwei Wohnräumen:

in Berlin . . . . .	25 435	41,18	15 765	25 190	10 617	15 556	6 002
(Erhebung vom 2. Dezbr. 1895)	22 629	—	14 895	—	—	—	—
„ Charlottenburg	1 098	30,37	717	1 027	365	640	249
„ Schöneberg . .	648	34,52	394	642	203	403	217
„ Rixdorf . . . .	879	42,38	529	787	315	443	201
„ Essen m. Altdorf . . . . .	297	11,14	—	553	11	—	—

Weiter muß hervorgehoben werden, daß in einem erheblichen Teil dieser Kleinwohnungen nebenbei noch gewerbliche Betriebe untergebracht sind; in Berlin entfielen z. B. 1900 auf 1000 Wohnungen 130 mit gewerblichen Betrieben\*\*\*).

Nach all diesem zeigen die Kleinwohnungen höchst unbefriedigende Zustände. Unter andrem hat die Ortskrankenkasse für den gewerblichen Betrieb der Kaufleute festgestellt†), daß im Jahr 1907 bei den in Frage kommenden Betrieben 7549 Kranken ein geringerer Luftraum zur Verfügung stand, als den Gefangenen (20 cbm), 2591 hatten noch nicht 10 cbm und 313 noch nicht einmal 5 cbm.

1901 bis 1907 wurden 9 378 Schwindsüchtige gezählt, die keinen alleinigen Schlafräum hatten, 502 davon hausten in Räumen ohne Ofen. 1778 Kranke, davon 315 Schwindsüchtige, hatten noch nicht einmal ein Bett zur alleinigen Benutzung usw., usw.

Wie es in solchen Räumen aussieht, dürfte gleichfalls am besten durch die photographischen Aufnahmen — Abb. 4 bis 7††) zur Darstellung kommen.

Dies alles bei einer einzigen Kasse, welche trostloses, ja erschreckendes Bild würde sich erst bei einer umfassenden Betrachtung aller Betriebe ergeben! — So starben z. B. im Jahr 1900 in Preußen 70 602 Personen an Tuberkulose, davon aber nur 10 767 in Heilanstalten, die übrigen rund 60 000 blieben bei ihren Familien!

Die Landesversicherungsanstalt Berlin†††) hat längst eingesehen, daß die Hauptarbeit im Kampf gegen die Tuberkulose dahin gehen muß, der Ansteckung von Mensch zu Mensch zu



Abb. 6. Berlin O. Dachwohnung. Wohn- und Schlafzimmer der lungenkranken Patientin, welche dort mit zwei Kindern haust



Abb. 7. Berlin SW. Küche in die nur durch ein kleines Dachfenster Licht fällt. Die Wohnung besteht aus Stube und Küche; die Familie mit acht Kindern ist genötigt, Schlafburschen zu halten

Es starben danach im Jahre 1905: (s. S. 16)

Wohnungen mit Zimmern	Zahl der Personen											11 und mehr	Ohne Angabe	überhaupt	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
nur Küche	1	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
1	23	169	226	196	158	73	43	18	12	6	1	2	1	927	
2	5	73	153	245	172	127	83	37	19	1	2	1	—	918	
3	2	12	46	53	41	24	24	16	8	1	1	—	—	228	
4	—	3	10	14	21	17	6	6	—	—	—	—	—	78	
5	—	—	3	4	7	4	5	—	1	—	—	—	—	24	
6	—	—	3	2	4	5	3	1	—	1	—	—	—	19	
7	—	—	2	1	2	2	1	—	—	—	1	—	—	9	
8	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	1	
9	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	1	
10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
mehr ohne Angabe	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	
Zusammen	31	260	443	516	406	253	166	78	40	9	5	3	—	2210	

\*) Jahrbuch Deutscher Städte 1903.  
 \*\*) Handbuch von Eberstadt. Tabelle 20.  
 \*\*\*) Jahrbuch deutscher Städte 1903.  
 †) Tägliche Rundschau vom 5. Dezember 1907.  
 ††) Aus den von der Geschäftsführung dieser Ortskrankenkasse überlassenen Geschäftsberichten entnommen. Die Aufnahmen sind von der Firma Heinrich Lichte & Co., Berlin gefertigt.  
 †††) Nach Äußerungen des Vorsitzenden der Anstalt im Berliner Tageblatt.

begegnen, und die Kranken in der Familie und im Haus mehr als bisher zu schützen. Wichtiger als die Isolierung der Schwerkranken und die Heilung der Tuberkulosen in Heilstätten ist die Vorbeugung, die Kleinarbeit in den Familien.

Es ist damit nicht gedient, daß wir die Schwerkranken absperren. Die Gefahr liegt anderswo: in den Wohnungen, den sozialen Verhältnissen selbst. Wie oft schläft ein Tuberkulosekranker mit den übrigen Familienmitgliedern in einem Zimmer und überträgt die Krankheit auf die noch gesunden Mitglieder der Familie.

## 2. Die Mittelwohnungen, Dreizimmerwohnung

Auch diese Wohnungsart ist in den hier zu behandelnden Städten fast durchweg in den Mietkasernen untergebracht.

Sie besteht in den allermeisten Fällen aus zwei Stuben je rund 22 qm, einer Kammer rund 18 qm, einer Küche rund 10 qm und einem etwa 8 qm großen Flur.

Fast durchweg ist der Abort innerhalb des Wohnungsabschlusses angeordnet, doch finden sich, namentlich in älteren Gebäuden, auch noch Abortanlagen außerhalb und zwar zum Teil auch gemeinsame, auf den Treppendestern vor.

Die neueren Wohnungen dieser Art sind zumeist mit Badeanlagen versehen, auch ist dort zum Teil eine Mädchenkammer angeordnet. Waschküche und Trockenboden sind gemeinsam. Fast alle Wohnungen haben aber noch gesonderten Keller und Bodenanteil.

Die Dreizimmerwohnungen sind in besseren Wohnquartieren in der Hauptsache in den Hintergebäuden als sogenannte Gartenwohnungen angeordnet, in den übrigen Stadtteilen liegen sie in den meisten Fällen an der Straße. Als Kellerwohnung kommen sie meist nur im Anschluß an etwa vorhandene Läden vor, sonst sind sie in sämtlichen Geschossen vorzufinden.

Statistische Angaben hinsichtlich der Wohndichte haben hier nicht ermittelt werden können. Eine zu hohe Belegungsziffer liegt bei diesen Wohnungen, wenn sie nur von den Familien benutzt werden, im allgemeinen nicht vor, doch ist beim Vorhandensein größerer Kinder von verschiedenem Geschlecht die Unterbringung derselben in gesonderten Schlafräumen meist unmöglich.

Die Gefahren, die den Mitbewohnern dieser beschränkten Wohnungen, in denen eine Isolierung der Kranken undenkbar ist, erwachsen, veranschaulicht die dem mehrfach genannten Handbuch entnommene Tabelle\*) (siehe Seite 15).

Endlich dürften auch die Feststellungen\*\*), daß in Berlin in 25 Jahren 22 000 Paralytiker, 23 000 Epileptiker und 13 000 an Säuferwahnsinn leidende Personen aus den Arbeiterkreisen von Berlin an die Irrenanstalten abgeliefert wurden, die ganzen Wohn- und Lebensverhältnisse der Berliner Arbeiterbevölkerung in nicht mißzuverstehender Weise kennzeichnen.

Tritt bei diesen Wohnungen der sogenannte Chambregarnist hinzu, dann werden die Verhältnisse in denselben fast ebenso unhaltbar, wie in den Kleinwohnungen.

In Berlin gab es 1900\*\*\*) 55 139 Chambregarnisten und 97 944 Schlafleute. Von den 99 235 Familien, die dabei in Frage kommen, hatten 61 765 nur Schlafleute, 2 157 Schlafleute und Chambregarnisten und 34 022 nur Chambregarnisten.

In den 41 Großstädten lebten 1905†):

In Haushaltungen mit	Familienangehörige	Dienstboten	Andere Personen
2 Personen	773 955	29 415	97 366
3 „	1 665 655	64 829	183 264
4 „	1 718 682	78 766	233 400
5 „	1 654 953	80 416	230 711
6 „	1 319 447	66 110	194 195
7 oder 8 Personen	1 492 631	77 015	239 487
9 „ 10 „	514 455	30 718	103 705
11 u. mehr Personen	175 400	21 704	112 054

zusammen 1 394 202 Pers.

Nimmt man an, daß die Schlafgänger allein in den Arbeiterwohnungen, die Chambregarnisten dagegen meist nur in den größeren Wohnungen vorzufinden sind, und nimmt man ferner an, daß die Verteilung von Schlafgängern und Chambregarnisten in den übrigen Großstädten nahezu dieselbe ist als in Berlin, dann kommt man zu dem Ergebnis, daß in diesen Großstädten allein auf die Dreizimmerwohnungen wohl mindestens 400 000 Chambregarnisten entfallen!

## 3. Die größeren Wohnungen, Fünzimmerwohnung

Diese Wohnungsart findet sich an manchen Orten, die für unsere Bearbeitung in Frage kommen, schon in Einzelhäusern vor, in den allermeisten Fällen handelt es sich aber auch um die Anordnung derselben in der Mietkaserne. Sie besteht zumeist: Aus einem Zimmer (Eßzimmer) rund 30 bis 35 qm, zwei Zimmern (Empfangs- und Herrnzimmer) je 22 bis 25 qm und zwei Zimmern (Schlaf- und Kinderzimmer) rund 20 bzw. 16 qm, einem Mädchengelaß, einer Küche mit Speisekammer, Badegelegenheit, Wohn- und Wirtschaftsflur, getrennten Aborten, gesonderten Keller- und Bodenräumen. Waschküche und Trockenboden sind wieder gemeinsam. Diese

Wohnungen liegen in den allermeisten Fällen in den Vorderhäusern, nur bei besonders guten Wohnlagen, oder dort wo Abvermieten leicht möglich, werden dieselben auch als sogenannte Gartenwohnungen hergestellt. Im Keller und im hochliegenden Dachgeschoß werden dieselben auch nur in den allerseltensten Fällen zu finden sein. Die Belegungsziffer ist meist eine geringe.

\*) Tabelle 22 des Handbuchs.

\*\*) Nach der Täglichen Rundschau vom 5. Dezember 1907.

\*\*\*) Jahrbuch Deutscher Städte 1903.

†) Vierteljahrshefte der Statistik des Deutschen Reiches 1907.

## d) Die durch die baulichen Anlagen bedingten Mieten

Bei den Kosten der baulichen Anlagen sind zu unterscheiden:

- a) die Kosten der Gebäude,
- b) die Kosten der Nebenanlagen (Hofbefestigung und Umwehrung),
- c) die Kosten der Straßenanlage.

Bisher haben wir nur von den Wohnungen in den sogenannten Mietkasernen gesprochen. Hier wollen wir aber, um entsprechende Unterlagen für die späteren Betrachtungen zu

bekommen, neben den Kosten der in Frage kommenden Wohnungsgrößen der Mietkaserne auch die Kosten derselben in Einzelhäusern ermitteln. Bei allen nachstehenden Ermittlungen sind Berliner Verhältnisse berücksichtigt. Die Baukosten an andren Orten weichen nicht wesentlich von den Berliner Preisen ab, denn wo in Berlin höhere Löhne gezahlt werden, treten auch größere Leistungen auf; nur an den wenigen Orten, an welchen einzelne wichtige Baustoffe unmittelbar gewonnen werden, also entsprechend billiger sind, tritt eine nennenswerte Herabminderung der Berliner Baukosten auf.

## I. Mietkasernen

### 1. Kleinwohnungen

Die Grundrisse der Mietkaserne sind ungemein verschiedenartig. Um hier ein klares Bild zu bekommen, ist man gezwungen, die Kosten an der Hand verschiedener Grundrisse zu ermitteln. Es sind beliebige, meist aus Mietangeboten herührende Grundrisse gewählt worden. Diese Grundrisse sollen weder mustergültig sein, noch ist Wert darauf gelegt worden, besonders ungünstige Beispiele auszusuchen.\*)

Da es sich auch bei diesen Ermittlungen nur um Ueberschlagszahlen handeln kann, so sind die Maße der Pläne nicht errechnet, sondern nur mit dem Maßstab in runden Zahlen abgegriffen worden.

Ebenso sind die Kostendifferenzen in den verschiedenen Geschossen, auf die in dem Streit Voigt-Eberstadt\*\*), namentlich in den hieran anschließenden Arbeiten von Th. Goecke\*\*\*) und K. Fabarius†), eingehender eingegangen worden ist, hier bei der Ueberschlagsermittlung unberücksichtigt gelassen. Nach den genannten Ermittlungen ist festgestellt worden, daß sich die Baukosten der Geschosse vom dreigeschossigen Haus ab nicht mehr vermindern.

	Geschoßzahl				
	1	2	3	4	5
Baukosten für 1 qm Wohnfläche . . . . .	81,7	73,7	70,3	70,7	72,3 M.
Verhältnis . . . . .	100	90	86	86,5	88 %

Auch Berechnungen seitens des Kgl. Sächsischen Finanzministeriums — Oberbaurat K. Schmidt — haben ergeben, daß das Kleinhaus eine billigere Bauform ist als die mehrgeschossige Mietkaserne.

Endlich aus einer Zusammenstellung der vom Reich beliebigen Gebäude\*) ist das gleiche zu ersehen, es betragen

	bei Geschossen				
	1½	2	3	4	5
die Baukosten für 1 qm . . . . .	70	85	158	224	346 M.
für 1 Geschoß . . . . .	46,7	42,5	53	56	69 „

#### A. Gebäude mit Ein- und Zweizimmerwohnungen

(Abb. 8††), Mietkaserne in Berlin-Norden)

Die Geschoßhöhen der Berliner Mietkasernen schwanken in der Hauptsache zwischen 3,30 und 3,80 m. Hier bei den Kleinwohnungen wollen wir unsren Berechnungen 3,50 m zu Grunde legen. Weiter nehmen wir an, daß ein Keller mit einer Geschoßhöhe von 2,50 m vorhanden ist und endlich setzen wir das Dachgeschoß — für den Drempel, den ausgebauten Teil der Waschküche und der Treppenhäuser usw. — mit einer Höhe von 1,5 m in Rechnung. Diese  $2,50 + 1,50 = 4,00$  m, anteilig

zu den Höhen der fünf Geschosse, die eine normale Mietkaserne hat, hinzugerechnet, ergibt für jedes Geschoß eine Durchschnittshöhe von  $3,50 + \frac{4,00}{5} = 4,30$  m.

Der Preis für 1 cbm umbauten Raum schwankt — wie diesseits an der Hand verschiedener Bauverträge festgestellt werden konnte — für die in Groß-Berlin üblichen Durchschnittsbauten zwischen 12,00 und 15,00 M. Voigt und Geldner geben im „Kleinhaus und Mietkaserne“ den Quadratmeter Wohnfläche unter zu Grundelegung der Baurechnungen mit Zentralheizung zu 59,62 M. an. Das ist bei 4,30 m Geschoßhöhe\*\*) ein Einheitspreis von  $\frac{59,62}{4,30} = 13,90$  M. Bei unsren Berechnungen werden wir, mit Rücksicht auf die während der letzten Jahre gestiegenen Arbeits- und Baustoffpreise einen Durchschnittssatz von 14,50 M. für einen Kubikmeter ohne Zentralheizung und ohne

\*) Bei den späteren Gegenüberstellungen mit dem Einzelhaus spielen die nutzbaren Flächen und die Kosten des Bauwerks eine sehr wichtige Rolle. Um hier völlig einwandfreie Zahlen zu bekommen ist nachträglich noch eine sehr große Zahl weiterer Grundrisse, auch von andren Städten, namentlich von München — wo wir die Unterlagen dem Rechtsrat Steinhauser verdanken — in gleicher Weise untersucht worden. All diese Untersuchungen haben keine nennenswerten Verschiebungen in den zuerst ermittelten Zahlen gebracht. Auch die Schlüsse, die wir aus diesen ersten Zahlen ziehen konnten, ändern sich durch diese neuen Ermittlungen nicht, Da die weitere Vorführung endlos werdender Zahlenreihen den Zusammenhang der Arbeit unnütz stören würden, so ist von der Einfügung derselben hier Abstand genommen worden.

\*\*) Voigt und Geldner, „Kleinhaus und Mietkaserne“, und Eberstadt, „Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“.

\*\*\*) Der Städtebau, 3. Jahrgang.

†) Technisches Gemeindeblatt 1906.

††) Vgl. Abb. 37 des Handbuchs von Eberstadt.

\*) Reichstagsdruckschriften 1903/04.

\*\*) Vgl. die Ermittlungen weiter oben.

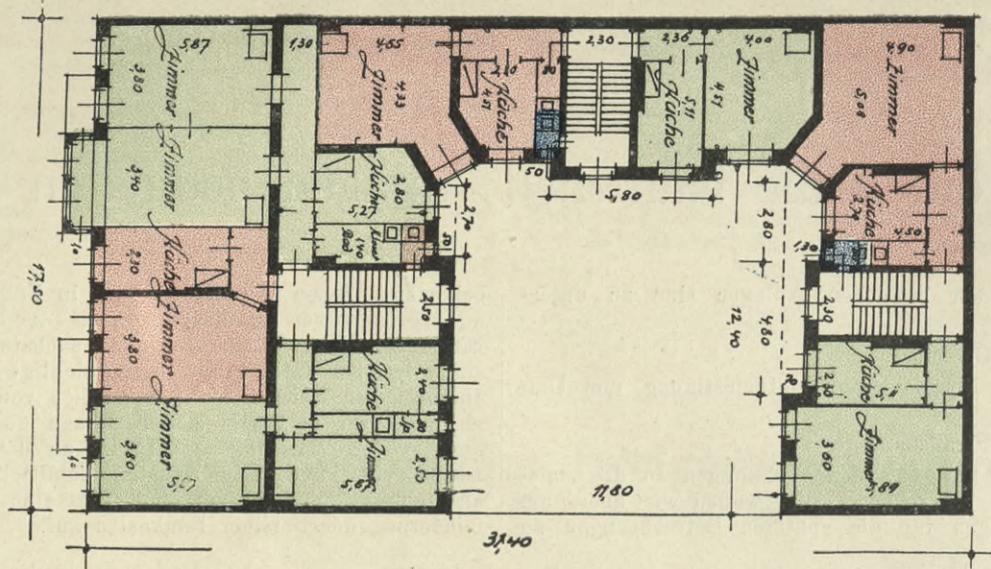


Abb. 8

die in der letzten Zeit beliebt, in die Augen springende innere Ausstattung in Ansatz bringen.

Hinsichtlich der Kosten der Zentralheizung und der genannten besseren Ausstattung, über deren Einwirkung auf die Miethöhe meist die irrigsten Ansichten bestehen, wird am Schluß dieses Abschnitts das Nähere ermittelt werden.

a) Kosten des Gebäudes für 1 Geschoß:

Gesamtfläche des Grundstücks (Erkerfläche als Grundstücksfläche angenommen)  
 $17,50 \cdot 31,40 + 3,40 \cdot 1,00 = \dots \dots \dots 552,90 \text{ qm}$   
 ab Hof:  
 $12,40 \cdot 11,80 + 2,70 \cdot 0,50 + 4,80 \cdot 0,70 +$   
 $2,80 \cdot 1,30 - 5,80 \cdot 0,50 = \dots \dots \dots 151,77 \text{ „}$   
 bleiben  $401,13 \text{ qm} \cdot 4,30 = 1724,86 \text{ cbm.}$

1725 cbm umbauter Raum zu 14,50 M. für einen Kubikmeter ergibt eine Baukostensumme für ein Geschoß von rund 25 015 M.

b) Kosten der Nebenanlagen:

152 qm Hofffläche befestigen, z. T. mit Gartenanlagen, z. T. Fliesen auf Betonunterlage durchschnittlich zu 6,00 M. = 912 M.  
 11,80 m Umwehrungsmauer (halbe Kosten) zu 25,00 M. = 295 „  
 für 1 Geschoß somit  $1207 : 5 = \dots \dots \dots 241 \text{ „}$

c) Kosten der Straße.

Die Straße mit der normalen Breite von 22,0 m angenommen; der laufende Meter kostet nach den bei der Stadt Charlottenburg üblichen und dort erfragten Sätzen:

1. Straße und Bürgersteig:

Erdarbeiten	30,00 M.
5 qm Asphalt zu 13,50 M.	= 67,50 „
1 m Bordschwelle zu 15,00 M.	= 15,00 „
1 qm Schrittplatten	20,00 „
0,4 qm Basaltplaster zu 9,00 M.	= 3,60 „
4,3 qm Mosaikplaster zu 5,00 M.	= 21,50 „
1/8 Baum	7,00 „
1/30 Gully zu 200 M.	= 6,70 „
10% für Bauleitung und Unvorhergesehenes rund	28,70 „
	<u>200,00 M.</u>

	Uebertrag:	200 M.
2. Kanal		50 „
3. Gasleitung		30 „
4. Wasserleitung		30 „
(provisorische Befestigung und provisorische Kanalisation ist vernachlässigt)		
	zusammen	310 M.

Bei 17,50 m Straßenfront  $17,5 \cdot 310 = \text{rund } 5425 \text{ M.}$   
 und für 1 Geschoß somit  $5425 : 5 = \dots \dots \dots 1085 \text{ „}$

Der Grundriß zeigt:

2 Zweizimmerwohnungen  
 $\text{rund } 3,80 \cdot 5,87 + (2,40 + 0,80 + 2,50) \cdot 5,87 = 55,77 \text{ qm} = 18 \%$   
 $+ \text{rund } (3,80 + 3,40) \cdot 5,87 + 4,33 \cdot 1,30 + (2,80 + 1,40) \cdot 5,27 + 2,90 \cdot 1,00 = 73,12 \text{ „} = 24 \%$   
 zusammen  $128,89 \text{ qm} = 42 \%$

5 Einzimmerwohnungen

$\text{rund } (2,30 + 3,60) \cdot 5,11 + (5,89 - 5,11) \cdot 3,60 = 32,96 \text{ qm} = 11 \%$   
 $+ \text{rund } 5,08 \cdot 4,90 + (2,70 + 0,80) \cdot 4,50 = 40,64 \text{ „} = 13 \%$   
 $+ \text{rund } 4,51 \cdot 4,00 + 5,11 \cdot 2,36 = 30,10 \text{ „} = 10 \%$   
 $+ \text{rund } (0,80 + 2,80) \cdot 4,51 + 4,65 \cdot 4,33 = 36,37 \text{ „} = 12 \%$   
 $+ \text{rund } (2,30 + 3,80) \cdot 5,87 = 35,81 \text{ „} = 12 \%$   
 zusammen  $175,88 \text{ qm} = 58 \%$   
 insgesamt  $304,77 \text{ qm} = 100 \%$  der Nutzfläche

Auf eine Zweizimmerwohnung entfallen somit durchschnittlich  $42 : 2 = 21 \%$  der Kosten; also

a) von den Kosten des Gebäudes	$25015 \cdot 0,21 = \text{rund } 5255 \text{ M.}$
b) von den Kosten der Nebenanlagen	$241 \cdot 0,21 = \text{„ } 50 \text{ „}$
c) von den Kosten der Straße	$1085 \cdot 0,21 = \text{„ } 230 \text{ „}$
	<u>zusammen 5535 M.</u>

Auf eine Einzimmerwohnung entfallen durchschnittlich  $58 : 5 = 11,6 \%$ ; also

a) Gebäude	$25015 \cdot 0,116 = \dots \dots \dots \text{rund } 2900 \text{ M.}$
b) Nebenanlagen	$241 \cdot 0,116 = \dots \dots \dots \text{„ } 30 \text{ „}$
c) Straße	$1085 \cdot 0,116 = \dots \dots \dots \text{„ } 125 \text{ „}$
	<u>zusammen 3055 M.</u>
	oder rund 3060 „

B. Gebäude mit Ein- und Zweizimmerwohnungen, jedoch mit größeren (Vierzimmerwohnungen) an der Straße (Abb. 9\*), Mietkaserne in Berlin-Norden)

a) Kosten des Gebäudes für 1 Geschoß:

Gesamtfläche des Grundstücks  
 $54,00 \cdot 17,80 + 4,40 \cdot 1,20 = 966,48 \text{ qm}$

Uebertrag 966,48 qm  
 ab Hof:  $(6,70 + 7,50) \cdot 14,80 + 7,00 \cdot 17,80 - 4,70 \cdot 2,80 = 321,60 \text{ „}$   
 bleiben  $644,88 \text{ qm} \cdot 4,30 = 2772,98 \text{ cbm.}$   
 $2773 \text{ cbm zu } 14,50 \text{ M.} = \text{Baukosten rund } 40210 \text{ M.}$

\*) Vgl. Abb. 36 des Handbuchs von Eberstadt.

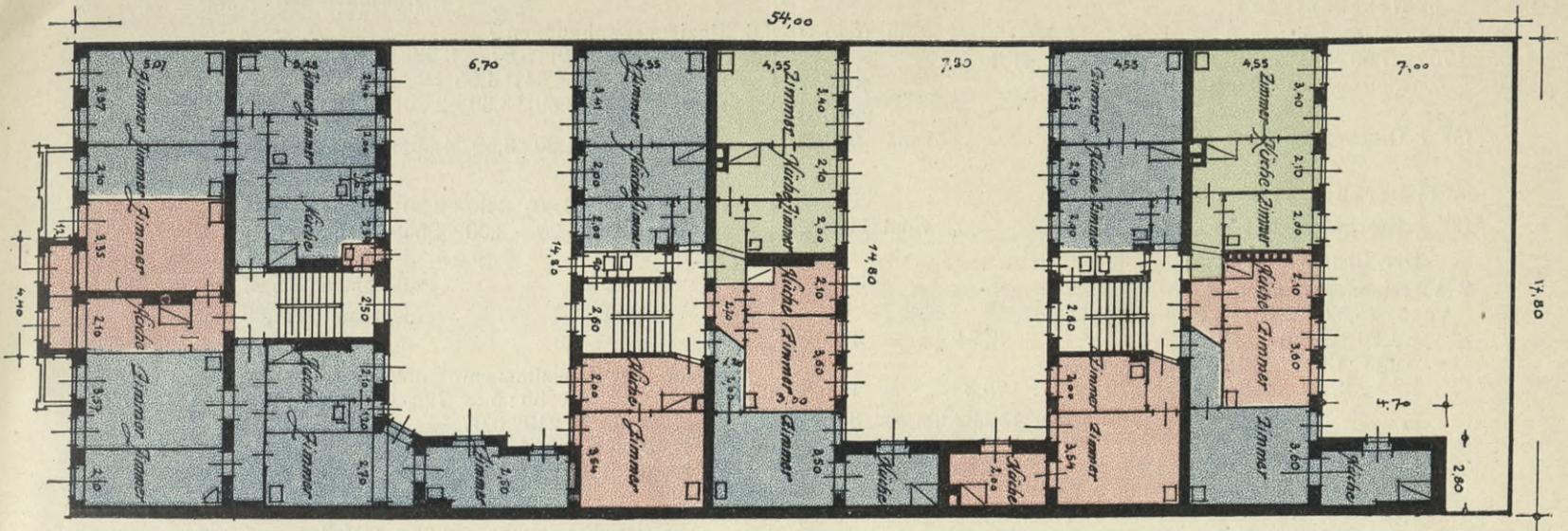


Abb. 9

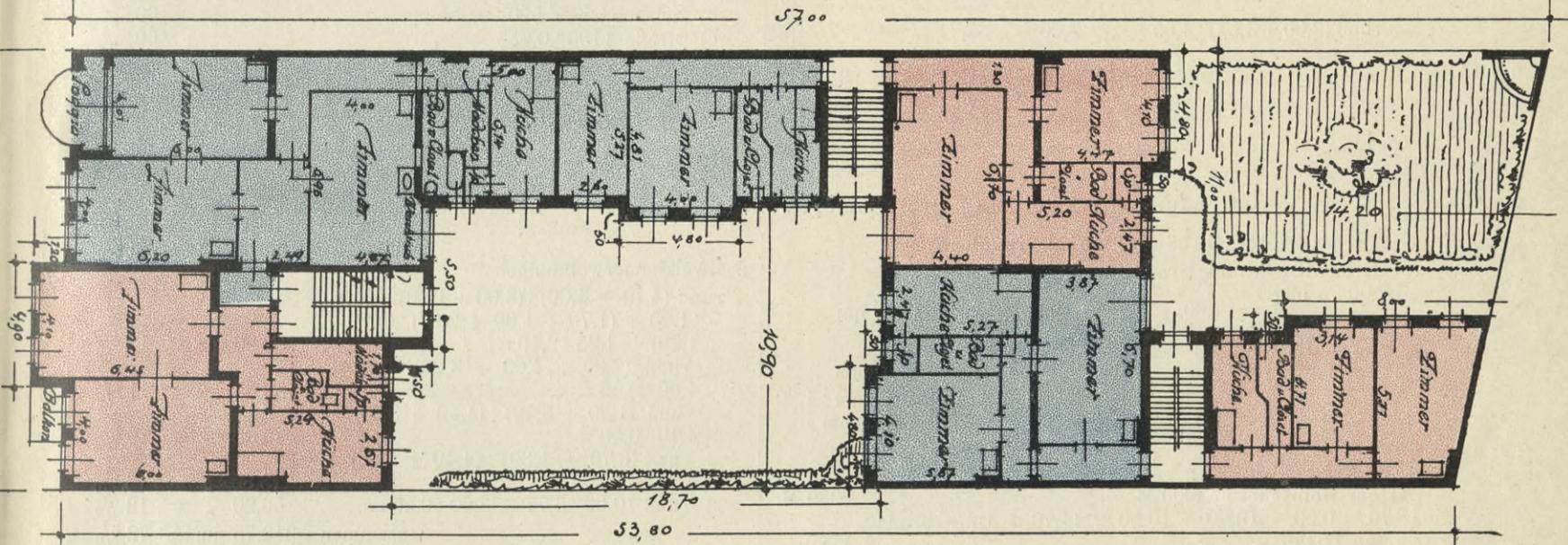


Abb. 10

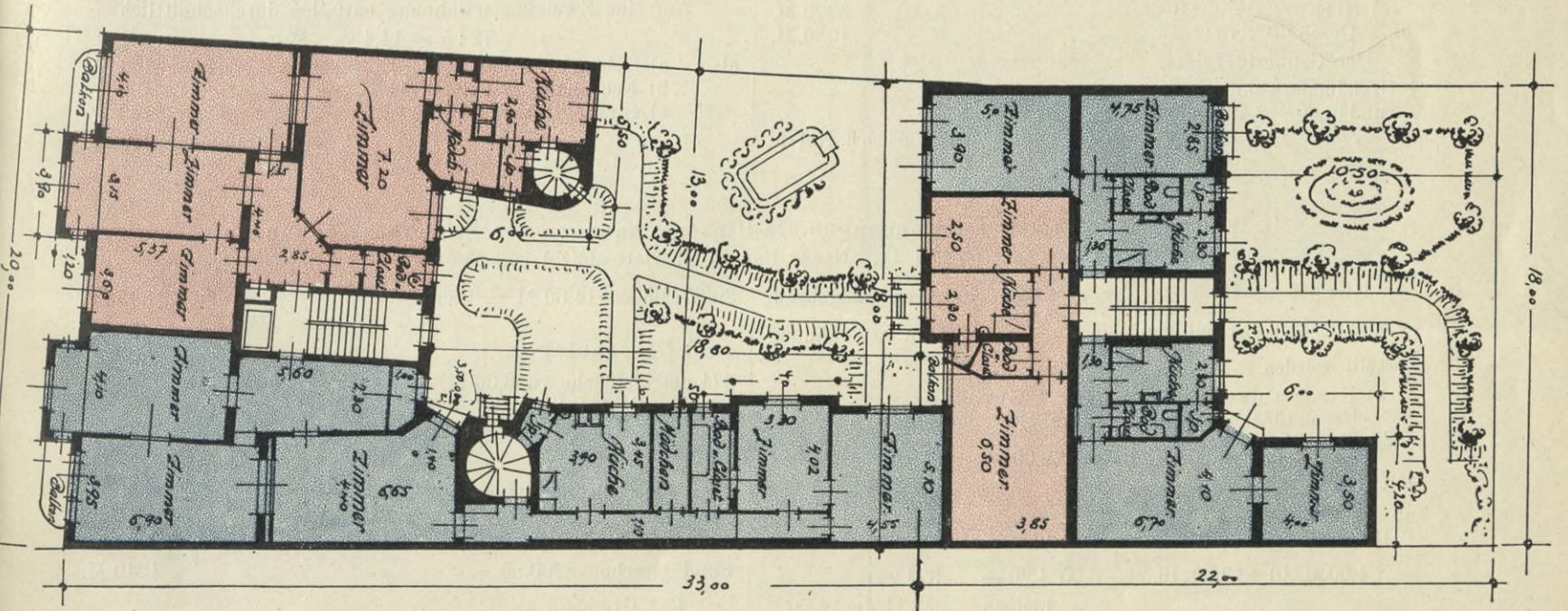


Abb. 11

b) Nebenanlagen:  
 322 qm Hoffläche zu 6,00 M. = . . . . . rund 1930 M.  
 $6,70 + 7,50 + 2 \cdot 7,00 - 4,70 + 17,80 = 41,30$  m  
 Umwehrung zu 25,00 M. = . . . . . " 1030 "  
 2960 M.  
 für 1 Geschoß  $2960 : 5 =$  . . . . . rund 590 M.

c) Straße:  $17,80 \cdot 310 =$  . . . . . 5518 M.  
 für 1 Geschoß  $5518 : 5 =$  . . . . . rund 1100 "

Der Grundriß zeigt:  
 2 Vierzimmerwohnungen  
 rund  $(3,57 + 2,10) \cdot 5,07 + (2,40 + 2,00 + 1,20 + 2,39) \cdot 5,48 =$  . . . . . 72,54 qm = 15 %  
 + rund  $(3,57 + 2,10) \cdot 5,07 + (2,10 + 1,20 + 2,70) \cdot 5,48 + 2,50 \cdot 6,70 =$  . . . . . 78,38 " = 17 %  
 zusammen 150,92 qm = 32 %

5 Zweizimmerwohnungen  
 rund  $(3,41 + 2,00 + 2,00) \cdot 4,55 =$  . . . . . 33,72 qm = 7 %  
 + rund  $(3,40 + 2,10 + 2,00) \cdot 4,55 + 1,00 \cdot 1,20 =$  . . . . . 35,33 " = 7 %  
 + rund  $(3,55 + 2,00 + 2,00) \cdot 4,55 =$  . . . . . 34,35 " = 7 %  
 + rund  $(3,40 + 2,10 + 2,00) \cdot 4,55 + 1,00 \cdot 1,20 =$  . . . . . 35,33 " = 7 %  
 + rund  $(2,00 + 3,54) \cdot 4,55 + \frac{7,50}{2} \cdot 2,00 =$  . . . . . 32,71 " = 7 %  
 zusammen 171,44 qm = 35 %  
 322,36 qm = 67 %

Uebertrag: 322,36 qm = 67 %

6 Einzimmerwohnungen  
 rund  $(3,35 + 2,10) \cdot 5,07 + 3,90 \cdot 1,20 =$  . . . . . 32,31 qm = 7 %  
 + rund  $(2,00 + 3,54) \cdot 4,55 =$  . . . . . 25,21 " = 5 %  
 + rund  $(2,10 + 3,60) \cdot 3,30 + 2,20 \cdot 1,20 =$  . . . . . 21,45 " = 4,5 %  
 + rund  $2,60 \cdot 1,20 \cdot 3,50 \cdot 4,55 + \frac{7,50}{2} \cdot 2,00 =$  . . . . . 26,55 " = 6 %  
 + rund  $(2,10 + 3,60) \cdot 3,30 + 2,20 \cdot 1,20 =$  . . . . . 21,45 " = 4,5 %  
 + rund  $2,60 \cdot 1,20 + 3,60 \cdot 4,55 + 4,40 \cdot 2,00 =$  . . . . . 28,30 " = 6 %  
 zusammen 155,27 qm = 33 %  
 insgesamt 477,63 qm = 100 %  
 der Nutzfläche.

Auf eine Zweizimmerwohnung entfallen  
 $35 : 5 = 7\%$  der Kosten  
 a) Gebäude  $40 \cdot 210 \cdot 0,07 =$  . . . . . rund 2815 M.  
 b) Nebenanlagen  $590 \cdot 0,07 =$  . . . . . " 40 "  
 c) Straße  $1100 \cdot 0,07 =$  . . . . . " 80 "  
 zusammen 2935 M., rund 2940 M.

Auf eine Einzimmerwohnung entfallen  
 $33 : 6 = 5,5\%$  der Kosten  
 a) Gebäude  $40 \cdot 210 \cdot 0,055 =$  . . . . . rund 2210 M.  
 b) Nebenanlagen  $590 \cdot 0,055 =$  . . . . . " 30 "  
 c) Straße  $1100 \cdot 0,055 =$  . . . . . " 60 "  
 zusammen 2300 M.

Die niedrigeren Preise gegenüber dem Beispiel A sind lediglich auf die geringeren Nutzflächen der Wohnungen zurückzuführen.

C. Gebäude mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen. (Abb. 10. Neuer Bau in Berlin-Norden)

a) Kosten des Gebäudes für 1 Geschoß:  
 Gesamtfläche des Grundstücks  
 $\frac{57,00 + 53,80}{2} \cdot 17,00 + 4,90 \cdot 1,20 =$  . . . . . 947,68 qm  
 ab Höfe  $18,70 \cdot 10,90 - [(4,80 + 4,80) \cdot 0,50 + 5,50 \cdot 1,50] + 14,20 \cdot 11,00 - (4,80 + 8,00) \cdot 0,50 =$  340,52 qm  
 bleiben 607,10 qm  $\cdot 4,30 =$  2610,53 cbm  
 2611 cbm zu 14,50 M. = Baukosten 37 860 M.

b) Nebenanlagen:  
 341 qm Hoffläche zu 6,00 M. = . . . . . 2050 M.  
 $18,70 - 6,00 + 16,00 + 10,50 = 44,70$  m Umwehrung  
 zu 25,00 M. = . . . . . 1120 "  
 rund 3170 M.  
 für 1 Geschoß  $3170 : 5 =$  . . . . . rund 630 M.

c) Straße:  $17,00 \cdot 310 =$  . . . . . 5270 M.  
 für 1 Geschoß  $5270 : 5 =$  . . . . . 1050 M.

Der Grundriß zeigt:  
 1 Dreizimmerwohnung  
 rund  $(6,20 + 2,49 + 4,27) \cdot (4,01 + 4,00) + 1,25 \cdot 2,40 + 5,00 \cdot 5,27 =$  133,16 qm = 28% d. Nutzfl.

Uebertrag: 133,16 qm = 28 %

5 Zweizimmerwohnungen  
 rund  $(4,10 + 4,00) \cdot (6,00 + 1,20) + 4,10 \cdot 1,20 + (1,70 + 1,00 + 2,67) \cdot (5,29 - 1,20) - 1,25 \cdot 2,40 =$  . . . . . 82,20 qm = 17 %  
 + rund  $(2,60 + 4,00 + 3,20) \cdot 5,27 + 4,00 \cdot 0,50 =$  . . . . . 53,65 " = 11 %  
 + rund  $(1,30 + 6,70) \cdot (4,40 + 5,20) + 4,10 \cdot 0,50 =$  . . . . . 78,85 " = 16 %  
 + rund  $(6,70 + 1,30) \cdot (4,40 + 5,20) + 4,10 \cdot 0,50 =$  . . . . . 78,85 " = 16 %  
 + rund  $10,00 \cdot 5,77 - 3,00 \cdot 0,50 =$  . . . . . 56,20 " = 12 %  
 zusammen 349,75 qm = 72 %  
 insgesamt 482,91 qm = 100 %  
 der Nutzfläche.

Auf eine Zweizimmerwohnung entfallen durchschnittlich  
 $72 : 5 = 14,4\%$   
 also a) Gebäude  $37 \cdot 860 \cdot 0,144 =$  . . . . . rund 5450 M.  
 b) Nebenanlagen  $630 \cdot 0,144 =$  . . . . . " 90 "  
 c) Straße  $1050 \cdot 0,144 =$  . . . . . " 150 "  
 zusammen 5690 M.

D. Gebäude mit Zweizimmerwohnungen als Hinterwohnungen von größeren Wohnungen (Abb. 11. Neuer Bau in Charlottenburg)

Hier ist als Höhe die der großen Wohnungen maßgebend, es muß deshalb das Maß von  $3,80 + \frac{4,00}{5} = 4,60$  m in Rechnung gestellt werden.

a) Kosten des Gebäudes für 1 Geschoß:  
 Gesamtfläche des Grundstücks  
 $\frac{20,00 + 18,00}{2} \cdot 33,00 + 18,00 \cdot 22,00 + 2 \cdot 3,90 \cdot 1,20 =$  . . . . . 1 032,36 qm  
 ab Höfe  $18,80 \cdot 13,00 + 3,50 \cdot \frac{0,60}{2} - (5,50 \cdot 6,00 + 4,00 \cdot 0,50) + 18,00 \cdot 10,50 - 6,00 \cdot 4,20 =$  374,25 "  
 bleiben 658,11 qm  $\cdot 4,60 =$  3027,31 cbm

3027 cbm zu 14,50 M. = Baukosten . . . . . rund 43 895 M.

b) Nebenanlagen.  
 374 qm Hoffläche zu 6,00 M. = . . . . . rund 2240 M.  
 $18,80 - 6,00 + 2 \cdot 10,50 + 18,00 - 6,00 =$  45,80 m Umwehrung zu 25,00 M. = . . . . . rund 1145 "  
 rund 3385 M.  
 für 1 Geschoß  $3385 : 5 =$  . . . . . rund 680 M.

c) Straße:  $20,00 \cdot 310 =$  . . . . . 6200 M.  
 für 1 Geschoß  $6200 : 5 =$  . . . . . 1240 M.

Der Grundriß zeigt:  
 1 Fünzimmerwohnung

rund $(4,10 + 3,95) \cdot 5,37 + 3,15 \cdot 1,20 +$ $(2,30 + 4,40) \cdot (5,60 + 1,00) + 4,40 \cdot 1,40$ $+ 2,50 \cdot 2,00 + (3,90 + 1,50 + 1,60 +$ $3,30 + 4,55) \cdot 5,10 + 3,30 \cdot 0,50 =$	179,78 qm = 37 %
1 Vierzimmerwohnung rund $(4,10 + 3,15 + 3,60) \cdot 5,37 + 3,15 \cdot$ $1,20 + (5,60 + 1,10) \cdot (4,10 + 4,40) +$ $6,00 \cdot 4,80 =$	147,79 „ = 30 %
3 Zweizimmerwohnungen + rund $(3,90 + 2,50) \cdot 4,75 + 3,90 \cdot 5,00 =$	49,90 „ = 10 %
+ rund $(2,50 + 2,30) \cdot (5,00 - 3,85) + (2,50$ $+ 2,30 + 1,30 + 6,50) \cdot 3,85 =$	54,03 „ = 11 %
	103,93 qm = 21 %
	327,57 qm = 67 %

Uebertrag	327,57 qm = 67 %
	103,93 qm = 21 %
+ rund $(1,30 + 6,50) \cdot 4,75 + (6,70 - 4,75)$ $\cdot 4,10 + 4,00 \cdot 3,50 =$	59,05 „ = 12 %
zusammen	162,98 qm = 33 %
insgesamt	490,55 qm = 100 %

der Nutzfläche.

Auf eine Zweizimmerwohnung entfallen  $33 : 3 = 11\%$  der Kosten,  
also a) Gebäude  $43\ 895 \cdot 0,11 =$  rund 4830 M.  
b) Nebenanlagen  $680 \cdot 0,11 =$  „ 80 „  
c) Straße  $1240 \cdot 0,11 =$  „ 140 „  
zusammen 5050 M.

## 2. Mittelwohnungen. (Dreizimmerwohnungen). (Hier gilt dieselbe Vorbemerkung wie zu 1 auf Seite 17)

### A. Gebäude mit Dreizimmerwohnungen als Straßenwohnungen, verbunden mit Kleinwohnungen\* (Abb. 10)

Nach den Ermittlungen unter 1C entfallen auf die Dreizimmerwohnung:

a) Gebäude $37\ 860 \cdot 0,28 =$	rund 10 600 M.
b) Nebenanlagen $634 \cdot 0,28 =$	„ 180 „
c) Straße $1050 \cdot 0,28 =$	„ 295 „

zusammen 11 075 M. rund 11 080 M.

### B. Gebäude mit Dreizimmerwohnungen als Straßenwohnungen, verbunden mit großer Wohnung. (Abb. 12. Neuer Bau in Wilmersdorf)

Höhe wie unter 1D.

a) Kosten des Gebäudes für 1 Geschoß:  
Gesamtfläche des Grundstücks  
 $20,40 \cdot 23,60 + 2 \cdot 3,00 \cdot 1,20 =$  488,64 qm  
ab Hof  $14,40 \cdot 11,20 + 2,00 \cdot 0,80 - (2,60 \cdot 1,70 +$   
 $4,40 \cdot 0,50) =$  156,26 „

bleiben 332,38 qm  
 $\cdot 4,60 = 1528,95$  cbm

1529 cbm zu 14,50 M. = Baukosten rund 22 170 M.

b) Nebenanlagen.  
156 qm Hofffläche zu 6,00 M. = rund 940 M.  
14,40 + 11,20 - 0,50 = 25,10 m Umwehrung zu  
25,00 M. = 630 „

für 1 Geschoß  $1570 : 5 =$  rund 310 M.

c) Straße.  
 $20,40 \cdot 310 =$  rund 6320 M.  
für 1 Geschoß  $6320 : 5 =$  „ 1265 „

Der Grundriß zeigt:

1 Fünzimmerwohnung  
rund  $(4,08 + 3,40 + 4,25) \cdot 5,30 + 2,50 \cdot$   
 $1,20 + (4,58 + 4,18) \cdot (1,90 + 4,00) -$   
 $4,58 \cdot 2,00 + (3,20 + 3,00) \cdot 5,00 =$  157,01 qm = 64 %

1 Dreizimmerwohnung  
rund  $(3,40 + 4,08) \cdot (5,87 + 5,40) + 2,50 \cdot$   
 $1,20 =$  87,30 „ = 36 %  
zusammen 244,31 qm = 100 %  
der Nutzfläche.

Auf die Dreizimmerwohnung entfallen also

a) Gebäude $22\ 170 \cdot 0,36 =$	rund 7985 M.
b) Nebenanlagen $310 \cdot 0,36 =$	„ 110 „
c) Straße $1265 \cdot 0,36 =$	„ 455 „
	zusammen 8550 M.

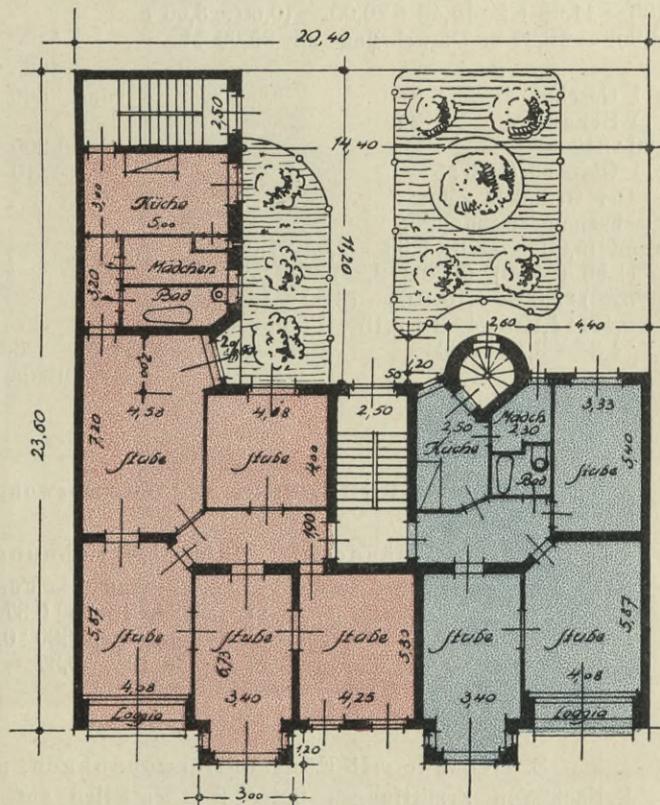


Abb. 12

### C. Gebäude mit Dreizimmerwohnung als einzige Hofwohnung, daneben größere Wohnungen. (Abb. 13. Neuer Bau in Charlottenburg)

Höhe wie unter 1D.

a) Kosten des Gebäudes für 1 Geschoß:  
Gesamtfläche des Grundstücks  
 $20,60 \cdot 12,80 + \frac{20,60 + 17,50}{2} \cdot 20,00 + 2 \cdot 3,50$   
 $\cdot 1,05 =$  652,03 qm

Uebertrag	652,03 qm
ab Hof: $16,50 \cdot 13,90 + \frac{2,00 + 1,00}{2} \cdot 6,00 -$ $[3,40 \cdot 0,60 + (4,50 + 5,00) \cdot 2,80] =$	209,21 „
	bleiben 442,82 qm $\cdot 4,60$ $= 2034,67$ cbm
	2035 cbm zu 14,50 M. = Baukosten rund 29 510 M.

b) Nebenanlagen:  
 210 qm Hofffläche zu 6,00 M. . . . . rund 1260 M.  
 16,50 — 2 · 2,80 = 10,90 m Umwehrung zu 25,00 M. " 270 "  
 1530 M.  
 für 1 Geschoß 1530 : 5 = . . . . . rund 310 "

c) Straße:  
 20,60 · 310 = . . . . . rund 6390 M.  
 für 1 Geschoß 6390 : 5 = . . . . . " 1280 "

Der Grundriß zeigt:  
 2 Fünzimmerwohnungen  
 rund (4,95 + 1,70) · (4,50 + 3,75) + 3,00 ·  
 1,05 + (4,50 + 1,10 + 2,80) · 4,00 + 6,00 ·  
 4,00 + (4,00 + 1,00 + 2,75) · 5,00 = . . . 154,36 qm = 42 %

Uebertrag: 154,36 qm = 42 %  
 + rund (3,40 + 3,75 + 4,50) · 4,95 + 3,00 ·  
 1,05 + 2,50 · 1,00 + (2,60 + 1,60 + 4,20 +  
 1,15) · (1,70 + 4,00) + 3,00 · 3,80 + 1,90 ·  
 2,30 = . . . . . 133,53 " = 37 %  
 zusammen 287,89 qm = 79 %

1 Dreizimmerwohnung  
 rund 17,00 · 4,50 = . . . . . 76,50 qm = 21 %  
 insgesamt 364,39 qm = 100 %  
 der Nutzfläche.

Auf die Dreizimmerwohnung entfallen also:  
 a) Gebäude 29 510 · 0,21 = . . . . . rund 6200 M.  
 b) Nebenanlagen 310 · 0,21 = . . . . . " 65 "  
 c) Straße 1280 · 0,21 = . . . . . " 270 "  
 zusammen 6535 M.

D. Gebäude mit mehreren dreizimmerigen Hofwohnungen, verbunden mit großen Wohnungen. (Abb. 14.  
 Neubau im Heerstraßenbezirk)

Höhe wie unter 1 D.  
 a) Kosten des Gebäudes für 1 Geschoß:  
 Gesamtfläche des Grundstücks  
 20,00 · 64,00 + 2 · 3,20 · 1,00 = . . . . . 1286,40 qm  
 ab Hofffläche 15,00 · 28,00 + 4,00 · 0,80 + 3,20 ·  
 1,50 — [(5,00 + 14,20) · 0,70 + 3,00 · 1,00 +  
 11,60 · 5,00 + 3,00 · 1,00] + 20,00 · 10,40 —  
 (7,60 · 0,60 + 3,60 · 4,40 + 4,80 · 4,80) = . . . 515,12 "  
 bleiben 771,28 qm · 4,60  
 = 3547,89 cbm  
 3548 cbm zu 14,50 M. = Baukosten rund 51 450 M.

b) Nebenanlagen:  
 515 qm Hofffläche zu 6,00 M. = . . . . . rund 3090 M.  
 28,00 — 11,60 + 2 · 10,40 + 20,00 — (0,60 + 3,60 +  
 4,80) = 48,20 m Umwehrung zu 25,00 M. = " 1205 "  
 4295 M.  
 für 1 Geschoß 4295 : 5 = . . . . . rund 860 M.

c) Straße:  
 20,00 · 310 = . . . . . 6200 M.  
 für 1 Geschoß 6200 : 5 = . . . . . 1240 "

Der Grundriß zeigt:  
 1 Sechszimmerwohnung  
 rund (5,00 + 5,38) · 5,33 + 2,50 · 1,00 +  
 (1,90 + 4,50) · (5,00 + 2,20) + (7,96 —  
 5,22) · 5,00 + 1,10 · 2,00 + (2,80 + 1,00 +  
 5,40) · 4,10 + (4,32 + 3,15 + 1,60 + 3,40)  
 · 4,80 + 3,15 · 1,00 = . . . . . 220,54 qm = 36 %  
 der Nutzfläche.

Uebertrag: 220,54 qm = 36 %  
 1 Fünzimmerwohnung  
 rund (4,00 + 4,60) · 7,16 + 2,50 · 1,00 +  
 1,90 · 0,60 + (3,20 + 4,30 + 1,20) · 5,22 +  
 (4,00 + 1,60 + 3,33 + 1,90) · 4,75 = . . . 162,07 qm = 27 %  
 der Nutzfläche.

3 Dreizimmerwohnungen  
 rund 4,10 · 1,50 + (3,80 + 1,40) · 4,35 +  
 (3,80 + 3,00) · 6,00 + (1,40 + 2,30) ·  
 5,40 = . . . . . 89,55 qm = 15 %  
 + rund 2,50 · 4,35 + 4,00 · 5,05 + (0,80 +  
 3,05 + 3,60) · 5,55 = . . . . . 72,43 " = 12 %  
 + rund (2,10 + 3,70) · 5,40 + 3,70 · 3,60 +  
 4,10 · 4,00 = . . . . . 61,04 " = 10 %  
 zusammen 223,02 qm = 37 %  
 insgesamt 605,63 qm = 100 %  
 der Nutzfläche.

Auf eine Dreizimmerwohnung entfallen 37 : 3 = 12,3 % der  
 Kosten, also:

a) Gebäude 51450 · 0,123 = . . . . . rund 6330 M.  
 b) Nebenanlagen 860 · 0,123 = . . . . . " 105 "  
 c) Straße 1240 · 0,123 = . . . . . " 150 "  
 zusammen 6585 M.  
 rund 6590 "

**3. Größere Wohnungen.** (Fünzimmerwohnungen). (Hier gilt dieselbe Vorbemerkung wie zu 1 auf Seite 17)

A. Gebäude mit Fünzimmerwohnung, mit Kleinwohnungen verbunden. (Abb. 11)

Nach den Ermittlungen unter 1 D entfallen auf die Fünzimmerwohnung:

a) Gebäude 43895 · 0,37 = . . . . . rund 16 240 M.  
 b) Nebenanlagen 680 · 0,37 = . . . . . " 250 "  
 c) Straße 1240 · 0,37 = . . . . . " 460 "  
 zusammen 16 950 M.

B. Gebäude mit Fünzimmerwohnungen, mit Mittelwohnungen verbunden. (Abb. 12 und 13)

I. Nach den Ermittlungen unter 2 B entfallen auf die Fünzimmerwohnung:

a) Gebäude 22170 · 0,64 = . . . . . rund 14 190 M.  
 b) Nebenanlagen 310 · 0,64 = . . . . . " 200 "  
 c) Straße 1265 · 0,64 = . . . . . " 810 "  
 zusammen 15 200 M.

II. Nach den Ermittlungen unter 2 C entfallen auf eine Fünzimmerwohnung 79 : 2 = 39,5 % der Kosten, also:

a) Gebäude 29 510 · 0,395 = rund 11 660 M.  
 b) Nebenanlagen 310 · 0,395 = " 120 "  
 c) Straße 1280 · 0,395 = . . . . . " 505 "  
 zusammen 12 285 M. rund 12 290 M.

C. Gebäude mit Fünzimmerwohnung, mit Mittel- und größeren Wohnungen verbunden. (Abb. 14)

Nach den Ermittlungen unter 2 D entfallen auf die Fünzimmerwohnung:

a) Gebäude 51450 · 0,27 = . . . . . rund 13 895 M.  
 b) Nebenanlagen 860 · 0,27 = . . . . . " 230 "  
 c) Straße 1240 · 0,27 = . . . . . " 335 "  
 zusammen 14 460 M.

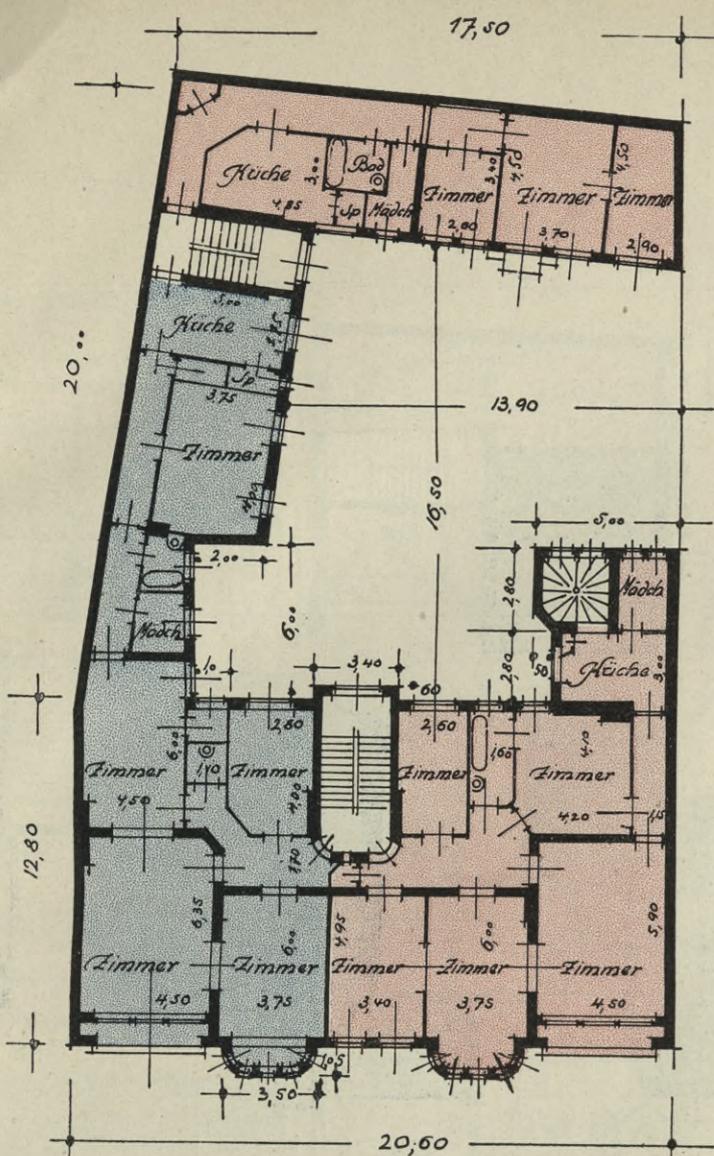


Abb. 13

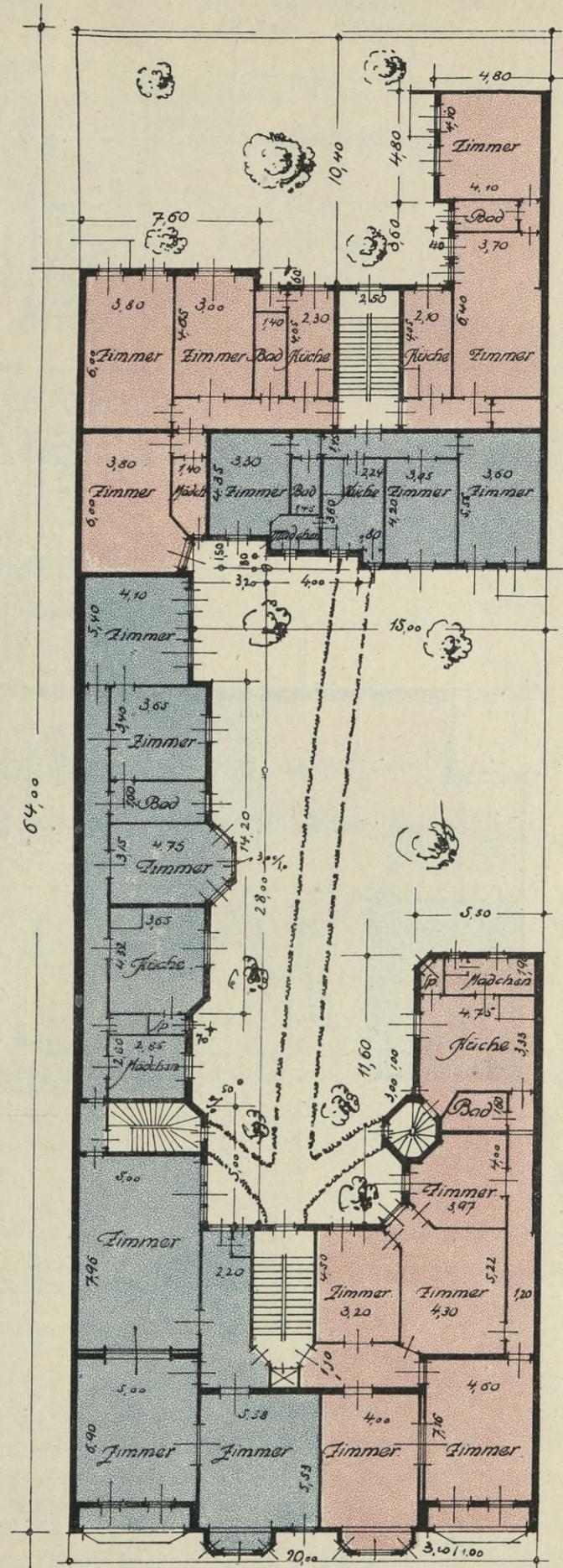


Abb. 14

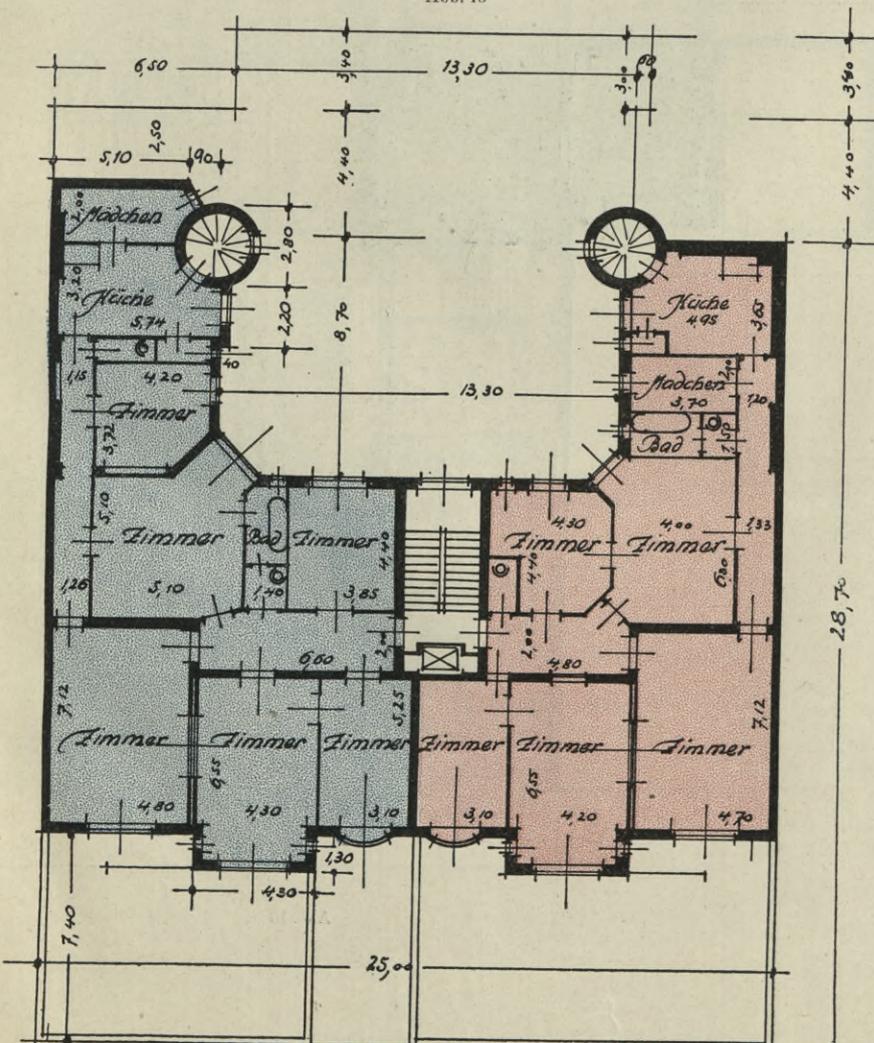


Abb. 15

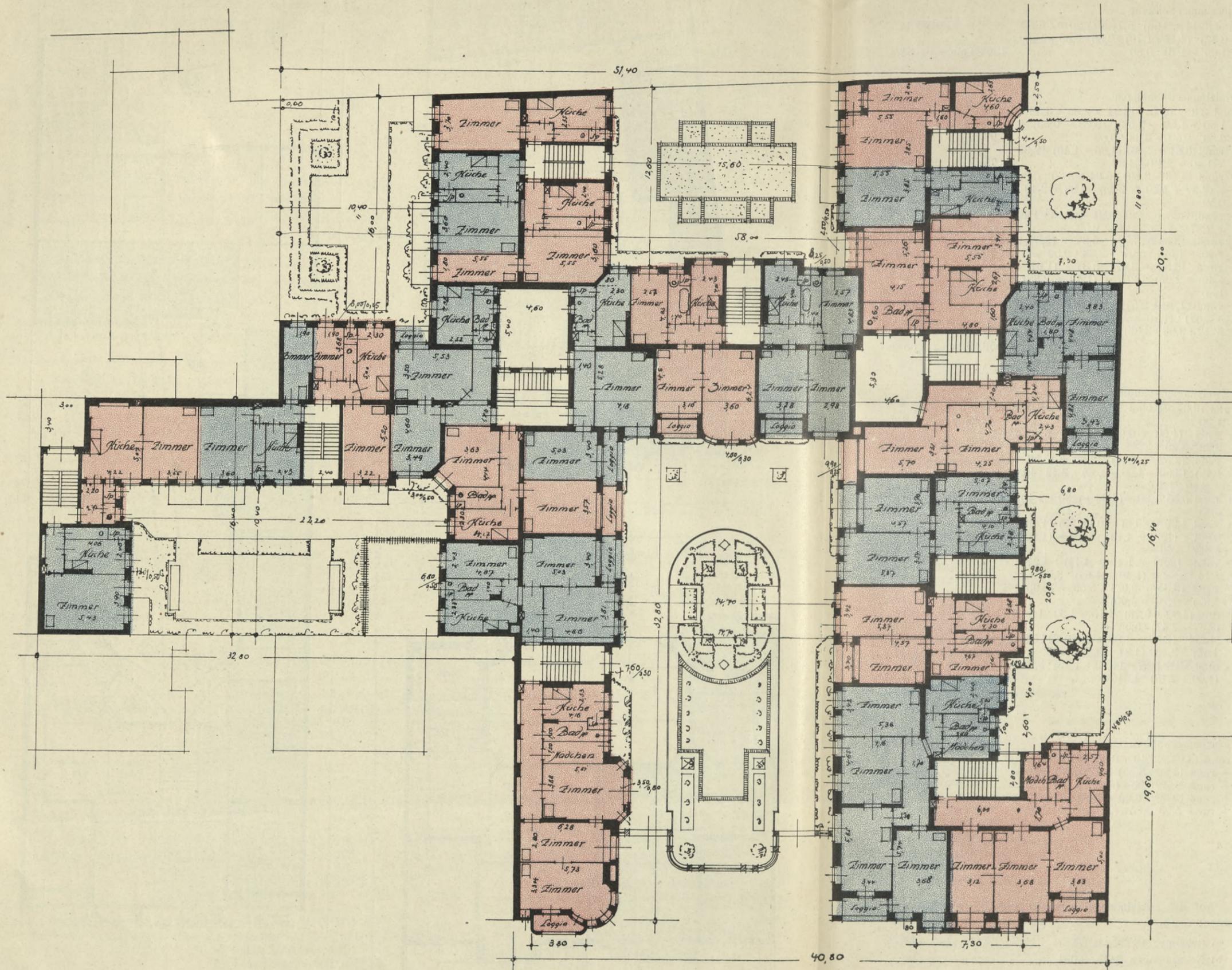


Abb. 16

D. Gebäude mit nur größeren Wohnungen. (Abb. 15  
Neuer Bau im Westen. — Wilmersdorf)

Höhe wie 1 D.

a) Kosten des Gebäudes für 1 Geschoß:  
 Gesamtfläche des Grundstücks  
 $25,00 \cdot 28,70 + (6,50 + 13,30) \cdot 4,40 + 13,30 \cdot 3,40 + 3,00 \cdot 0,60 = 851,64 \text{ qm}$   
 ab Vorgarten und Hof  
 $25,00 \cdot 7,40 - 2 \cdot 4,30 \cdot 1,30 + 8,70 \cdot 13,30 + \left( \frac{13,30 + 0,90}{2} \right) \cdot (4,40 - 2,50) + 3,00 \cdot 0,60 - \frac{1,40^2 \cdot \pi}{2} \cdot 2 + (6,50 + 13,30) \cdot 2,50 + 13,30 \cdot 3,40 + 3,00 \cdot 0,60 = 412,02 \text{ „}$   
 bleiben  $435,70 \text{ qm} \cdot 4,60 = 1895,29 \text{ cbm}$   
 1895 cbm zu 14,50 M. = Baukosten 27 480 M.

b) Nebenanlagen:  
 412 qm Hof und Garten zu 6,00 M. = rund 2475 M  
 rund  $7,40 \cdot 2 + 2,50 + 6,50 + 3,40 + 13,30 + 0,60 \cdot 2 + 3,40 + 4,40 - 1,40 = 48,1 \text{ m}$  Umweh-  
 rung zu 25,00 M. = 1205 „  
 rund  $25,00 - 3,50 + 2 \cdot 7,40 - 1,30 = 35 \text{ m}$  Um-  
 weh-  
 rung an der Straße zu 40,00 M. = 1400 „  
 für 1 Geschoß  $5080 : 5 = 1035 \text{ M.}$

c) Straße  
 $25,00 \cdot 310 = 7750 \text{ M.}$   
 für 1 Geschoß  $7750 : 5 = 1550 \text{ M.}$

Der Grundriß zeigt:  
 1 Sechszimmerwohnung  
 $(4,80 + 4,30 + 3,10) \cdot 5,25 + 3,50 \cdot 1,30 + (1,26 + 5,10 + 1,40 + 3,85) \cdot (2,00 + 4,40) + (0,50 + 3,72 + 1,00 + 3,20 + 2,00) \cdot (1,15 + 4,20) = 198,65 \text{ qm} = 54\%$   
 1 Fünfzimmerwohnung  
 $(3,10 + 4,20 + 4,70) \cdot 5,25 + 3,50 \cdot 1,30 + (4,30 + 4,00 + 1,33) \cdot (2,00 + 4,40) + (1,60 + 1,50 + 2,00 + 3,65) \cdot (3,70 + 1,20) = 172,06 \text{ „} = 46\%$   
 zusammen  $370,71 \text{ qm} = 100\%$   
 der Nutzfläche.

Auf die Fünfzimmerwohnung entfallen also:  
 a) Gebäude  $27 480 \cdot 0,46 = \text{rund } 12 640 \text{ M.}$   
 b) Nebenanlagen  $1035 \cdot 0,46 = \text{„ } 480 \text{ „}$   
 c) Straße  $1550 \cdot 0,46 = \text{„ } 715 \text{ „}$   
 zusammen  $13 835 \text{ M.}$   
 rund 13 840 M.

Zu den weiteren Betrachtungen ist es außerdem noch nötig:  
 I. einen Bau einer Baugenossenschaft,  
 II. den durch den weiter oben hervorgehobenen Streit Voigt-Eberstadt in der Wohnungsfrage zu einer gewissen Berühmtheit gelangten Goethepark zu untersuchen.

I. Genossenschaftsbau

(Abb. 16 und 17\* Neubau in Charlottenburg)

a) Kosten des Gebäudes für 1 Geschoß:  
 Gesamtfläche des Grundstücks  
 $40,80 \cdot 19,60 + (32,80 + 40,80) \cdot 16,40 + 58,00 \cdot 20,00 + 51,40 \cdot \frac{2,50 + 0,60}{2} + (3,80 + 7,30) \cdot 0,80 = 3255,27 \text{ qm}$

\* Das Schaubild ist von der Verwaltung der Charlottenburger Baugenossenschaft überlassen worden.

Uebertrag: 3255,29 qm

ab Höfe und Gärten

$10,40 \cdot 16,00 - 8,00 \cdot 0,25 + 4,60 \cdot 5,40 + 15,60$   
 $\cdot 12,60 + 2,50 \cdot 0,50 - 8,25 \cdot 0,50 + 4,60 \cdot$   
 $5,80 + 7,30 \cdot 11,80 + 4,00 \cdot 0,50 + 3,00 \cdot 3,40$   
 $+ 22,20 \cdot 10,40 + 3,00 \cdot 0,50 - (7,80 + 6,80) \cdot$   
 $0,50 + 32,80 \cdot 14,70 + 9,90 \cdot 0,25 + 7,60 \cdot$   
 $0,50 - (3,50 \cdot 0,80 + 4,00 \cdot 0,30) + 6,80 \cdot$   
 $20,80 + 4,00 \cdot 0,50 + 2,60 \cdot 1,50 - [4,00 \cdot 0,25$   
 $+ (4,80 + 9,80) \cdot 0,50] = \dots \dots \dots 1356,50 \text{ „}$

bleiben 1898,77 qm  $\cdot 4,30$   
= 8164,71 cbm.

8165 cbm zu 14,50 M. = Baukosten rund 118 395 M.

b) Nebenanlagen:

1357 qm Hoffläche und Straßen, zum Teil Befestigung mit Stampfasphalt usw. zu 10,00 M. = rund 13 570 M.

$16,00 - 0,25 + 10,40 + 15,60 + 7,30 + 11,80 + 22,20$   
 $- (0,50 + \text{rund } 6,00 + 1,40) + 20,80 - (0,25 +$   
 $0,50) = 95,0 \text{ m Umwehrung zu } 25,00 \text{ M.} = \dots \dots \dots 2\ 375 \text{ „}$

$14,70 + 2 \cdot 2,00 = 18,7 \text{ m Umwehrung an der}$   
 $\text{Straße zu } 60,00 \text{ M.} \dots \dots \dots 1\ 120 \text{ „}$

zusammen 17 065 M.

für 1 Geschoß  $17065 : 5 = \dots \dots \dots 3\ 415 \text{ M.}$

c) Straße:

$40,80 \cdot 310 = \dots \dots \dots \text{rund } 12\ 650 \text{ M.}$

für 1 Geschoß  $12650 : 5 = \dots \dots \dots \text{rund } 2\ 530 \text{ M.}$

Der Grundriß zeigt:

1 Vierzimmerwohnung

$\text{rund } (3,44 + 3,68) \cdot 5,74 + (1,20 + 4,65 +$   
 $3,42) \cdot (4,16 + 1,70) + 3,80 \cdot 5,60 + 2,40 \cdot$   
 $1,00 + 1,70 \cdot 0,80 = \dots \dots \dots 120,23 \text{ qm} = 8 \%$

7 Dreizimmerwohnungen

$\text{rund } 3,30 \cdot 0,80 + (3,34 + 2,80 + 3,88 +$   
 $1,50 + 1,50 + 2,53) \cdot (6,28 - 0,50) +$   
 $2,80 \cdot 0,50 + 3,88 \cdot 0,80 = \dots \dots \dots 97,12 \text{ „} = 6 \%$

$+ \text{rund } (3,81 + 3,40) \cdot (4,86 + 1,40) + 2,33$   
 $+ 1,40 + 2,43) \cdot 4,87 = \dots \dots \dots 75,13 \text{ „} = 5 \%$

$+ \text{rund } (3,16 + 3,60) \cdot 5,94 + 3,60 \cdot 0,30$   
 $+ (2,57 + 1,40 + 2,43) \cdot 4,83 + 2,43 \cdot$   
 $0,50 = \dots \dots \dots 73,36 \text{ „} = 5 \%$

$+ \text{rund } (3,28 + 2,98) \cdot 5,94 + (2,43 + 1,40$   
 $+ 2,57) \cdot 4,83 + 2,43 \cdot 0,50 = \dots \dots \dots 69,31 \text{ „} = 5 \%$

$+ \text{rund } (3,54 + 3,70) \cdot 5,87 + (2,38 +$   
 $1,40 + 1,59) \cdot 5,07 + 2,38 \cdot 0,50 = \dots \dots \dots 70,91 \text{ „} = 5 \%$

$+ \text{rund } (3,30 + 3,42) \cdot 5,87 + (1,61 +$   
 $1,40 + 2,38) \cdot 4,67 + (1,40 + 2,38) \cdot$   
 $1,00 = \dots \dots \dots 68,40 \text{ „} = 5 \%$

$+ \text{rund } (1,40 + 2,57) \cdot 0,50 + (1,64 + 1,40$   
 $+ 2,57) \cdot (1,70 + 2,80) + 6,00 \cdot 1,70 +$   
 $(3,12 + 3,68 + 3,83) \cdot 5,74 + 5,00 \cdot 0,80 = 102,46 \text{ „} = 7 \%$

zusammen 556,69 qm = 38 0/0

10 Zweizimmerwohnungen

$\text{rund } (3,60 + 0,90 + 2,43) \cdot 5,07 + 5,00 \cdot$   
 $1,90 = \dots \dots \dots 44,64 \text{ qm} = 3 \%$

$+ \text{rund } (1,90 + 0,90 + 2,30) \cdot 5,00 +$   
 $3,22 \cdot 5,20 = \dots \dots \dots 42,24 \text{ „} = 3 \%$

$+ \text{rund } (2,52 + 1,40) \cdot 2,80 + (5,53 +$   
 $1,40) \cdot (3,50 + 4,08 - 2,80) + 3,49 \cdot 4,60$   
 $+ 3,10 \cdot 1,40 = \dots \dots \dots 64,50 \text{ „} = 4 \%$

$+ \text{rund } 5,55 \cdot 1,80 + (3,60 + 0,90 + 2,40) \cdot$   
 $5,55 = \dots \dots \dots 48,29 \text{ „} = 3 \%$

$+ \text{rund } 1,90 \cdot 0,80 + (1,40 + 2,30) \cdot (4,83 -$   
 $0,80) + (1,40 + 4,18) \cdot 5,28 + (1,40 +$   
 $4,86) \cdot 3,40 = \dots \dots \dots 67,17 \text{ „} = 5 \%$

$+ \text{rund } (2,30 + 1,40 + 4,14) \cdot 4,27 +$   
 $4,14 \cdot 0,60 + (1,40 + 4,86) \cdot 3,57 = \dots \dots \dots 58,31 \text{ „} = 4 \%$

$+ \text{rund } (3,85 + 2,00) \cdot 5,55 + (0,90 +$   
 $2,63) \cdot (1,60 + 4,60) = \dots \dots \dots 54,36 \text{ „} = 4 \%$

$+ \text{rund } (1,80 + 5,26) \cdot 4,15 + 4,80 \cdot 1,60 +$   
 $(2,67 + 3,41) \cdot 5,55 = \dots \dots \dots 70,72 \text{ „} = 5 \%$

$+ \text{rund } (2,40 + 1,80 + 2,83) \cdot (4,54 +$   
 $1,40) + 3,43 \cdot (4,34 + 0,25) = \dots \dots \dots 57,50 \text{ „} = 4 \%$

$+ \text{rund } 3,31 \cdot 5,87 + (4,70 + 1,20) \cdot 5,07 +$   
 $(1,00 + 2,43) \cdot 4,34 = \dots \dots \dots 64,23 \text{ „} = 4 \%$

zusammen 571,96 qm = 39 0/0

5 Einzimmerwohnungen

$\text{rund } (3,90 + 2,40 + 0,90) \cdot 5,43 = \dots \dots \dots 39,10 \text{ qm} = 3 \%$

$+ \text{rund } (4,22 + 3,55) \cdot 5,07 + 2,70 \cdot 2,20 = 45,33 \text{ „} = 3 \%$

$+ \text{rund } 3,70 \cdot 5,55 + (0,90 + 2,35) \cdot 5,55 = 38,50 \text{ „} = 3 \%$

$+ \text{rund } (3,60 + 0,90 + 2,40) \cdot 5,55 = 38,30 \text{ „} = 3 \%$

$+ \text{rund } 5,55 \cdot 3,85 + (2,43 + 0,90) \cdot 5,55 = 39,85 \text{ „} = 3 \%$

zusammen 201,16 qm = 15 0/0

insgesamt 1449,94 qm = 100 0/0  
der Nutzfläche.

Auf eine Dreizimmerwohnung entfallen  $38 : 7 = 5,4 \%$  der Kosten; also

a) Gebäude  $118\ 395 \cdot 0,054 = \dots \dots \dots \text{rund } 6395 \text{ M.}$

b) Nebenanlagen  $3415 \cdot 0,054 = \dots \dots \dots \text{„ } 185 \text{ „}$

c) Straße  $2530 \cdot 0,054 = \dots \dots \dots \text{„ } 140 \text{ „}$

zusammen 6720 M.



Abb. 17. Genossenschaftshaus in Charlottenburg  
Architekt: Feldhuber in Berlin

Auf eine Zweizimmerwohnung entfallen  $39:10 = 3,9\%$  der Kosten; also

a) Gebäude	$118\,395 \cdot 0,039 =$	.. . . .	rund 4620 M.
b) Nebenanlagen	$3415 \cdot 0,039 =$	.. . . .	135 "
c) Straße	$2530 \cdot 0,039 =$	.. . . .	102 "
		zusammen	4855 M.
			rund 4860 "

und auf eine Einzimmerwohnung entfallen  $15:5 = 3\%$  der Kosten; also

a) Gebäude	$118\,395 \cdot 0,03 =$	.. . . .	rund 3555 M.
b) Nebenanlagen	$3415 \cdot 0,03 =$	.. . . .	100 "
c) Straße	$2530 \cdot 0,03 =$	.. . . .	75 "
		zusammen	3750 M.

## II. Goethepark. (Abb. 18 und 19)

a) Kosten des Gebäudes für 1 Geschoß:  
Gesamtfläche des Grundstücks  
 $\frac{240,00 + 242,00}{2} \cdot \frac{33,50 + 32,00}{2} + 4 \cdot 4,70 \cdot 0,90 =$  .. . . . 7909,67 qm

ab Höfe:  
 $2 \cdot 7,20 \cdot 4,00 + 2 \cdot 6,00 \cdot 3,20 + 2 \cdot 5,00 \cdot 3,00 + 2 \cdot 6,00 \cdot 3,20 + 2 \cdot 6,00 \cdot 3,20 + 2 \cdot 6,60 \cdot 3,80 + \frac{213,80 + 215,80}{2} \cdot \frac{18,60 + 17,20}{2} + 2 \cdot 2,40 \cdot 0,50 + (13,00 + 17,60) \cdot 0,80 + 2 \cdot 2,40 \cdot 1,40 + 1,50 \cdot 0,60 - [2 \cdot 2,50 \cdot 0,30 + 2 \cdot 11,0 \cdot 2,60 + 2 \cdot 4,20 \cdot 0,50 + 2 \cdot 14,20 \cdot 2,60 + 2 \cdot 4,20 \cdot 0,50 + 2 \cdot 14,20 \cdot 2,60 + 2 \cdot 4,20 \cdot 0,50 + 2 \cdot 14,20 \cdot 2,60 + 2 \cdot 2,60 \cdot 0,80] =$  .. . . . 3716,64 "

bleiben  $4193,03 \text{ qm} \cdot 4,30 = 18\,030,03 \text{ cbm}$ .  
18 030 cbm zu 14,50 M. = Baukosten rund 261 435 M.

b) Nebenanlagen:  
3717 qm Hof- und Straßenfläche wie I zu 10,00 M. = .. . . . rund 37 170 M.  
 $2 \cdot (7,20 + 6,00 + 5,00 + 6,00 + 6,00 + 6,60) = 73,60 \text{ m}$  Umwehrung zu 25,00 M. = .. . . . 1 840 "

39 010 M.

für 1 Geschoß  $39\,010:5 =$  .. . . . rund 7 805 "

c) Straßen:  
 $(33,50 + 32,00) \cdot 310 =$  .. . . . 20 305 M.  
für 1 Geschoß  $20\,305:5 =$  .. . . . rund 4 060 "

Der Grundriß zeigt:  
2 Fünzimmerwohnungen  
rund  $(4,10 + 4,10) \cdot 6,00 + 4,00 \cdot 0,90 + (1,45 + 6,80) \cdot 4,80 + (3,00 + 3,10 + 2,60 + 2,80) \cdot (5,00 + 1,30) =$  .. . . . 164,85 qm = 5 %  
+ rund  $(2,80 + 1,00 + 1,75 + 4,00 + 4,80) \cdot 5,80 + (6,40 + 2,00) \cdot 4,80 + (4,00 + 4,00) \cdot 6,00 + 4,00 \cdot 0,90 =$  .. . . . 175,15 " = 5 %  
zusammen 340,00 qm = 10 %

20 Vierzimmerwohnungen  
rund  $(4,25 + 4,00) \cdot 6,00 + 4,00 \cdot 0,90 + (1,45 + 6,60) \cdot 4,80 + (3,30 + 2,80 + 3,00) \cdot (1,30 + 5,00) =$  .. . . . 149,07 qm = 5 %  
+ rund  $2 \cdot [4,60 \cdot 3,90 + 1,60 \cdot 2,60 \cdot (4,90 + 1,10) \cdot (4,00 + 1,30) + (4,90 - 1,10) \cdot (2,60 + 6,50) + (2,90 + 5,05) \cdot 6,50] =$  .. . . . 280,32 " = 9 %  
+ rund  $2 \cdot [(3,10 + 4,00 + 1,65 + 2,70) \cdot 6,50 + 3,40 \cdot 0,50 + 2,20 \cdot (6,50 + 2,60) + (1,55 + 3,00 - 2,20) \cdot 4,35] =$  .. . . . 212,74 " = 7 %  
+ rund  $2 \cdot [(3,00 + 1,55 + 4,05 - 1,94) \cdot (4,35 + 1,30) + 1,94 \cdot (2,60 + 6,50) + (4,20 + 3,80 + 4,10) \cdot 6,50 + 3,50 \cdot 0,50] =$  .. . . . 271,36 " = 9 %  
+ rund  $2 \cdot [(4,10 + 4,20) \cdot 6,50 + (6,50 + 2,60) \cdot 2,00 + (4,10 - 2,00 + 3,40 + 1,55) \cdot (4,35 + 1,30) + (4,15 - 1,55) \cdot 4,10 + 0,90 \cdot 0,90] =$  .. . . . 246,90 " = 8 %  
Uebertrag 1160,39 qm = 38 %  
340,00 qm = 10 %

Uebertrag 340,00 qm = 10 %  
1160,39 qm = 38 %  
+ rund  $2 \cdot [(2,80 + 3,00 + 1,65 + 2,20) \cdot 6,50 + 3,50 \cdot 0,50 + (4,50 - 2,20) \cdot (2,60 + 6,50) + 2,50 \cdot 4,35] =$  .. . . . 192,58 " = 6 %  
+ rund  $2 \cdot [(3,00 + 1,55 + 4,10 - 1,87) \cdot (4,35 + 1,30) + 1,87 \cdot (2,60 + 6,50) + (4,10 + 4,00) \cdot 6,50] =$  .. . . . 215,96 " = 7 %  
+ rund  $2 \cdot [(4,00 + 4,10) \cdot 6,50 + 1,87 \cdot (2,60 + 6,50) \cdot (4,10 - 1,87 + 1,55 + 3,00) \cdot (4,35 + 1,30)] =$  .. . . . 215,96 " = 7 %  
+ rund  $2 \cdot [2,50 \cdot 4,35 + (3,00 + 1,55 - 2,50) \cdot (2,60 + 6,50) + (2,70 + 1,65 + 4,00 + 3,00) \cdot 6,50 + 3,50 \cdot 0,50] =$  .. . . . 210,14 " = 7 %  
+ rund  $2 \cdot [(5,20 + 2,80) \cdot 6,50 + (5,00 - 2,80 + 1,80) \cdot (6,50 + 2,60) + (1,10 + 4,90) \cdot (4,00 + 1,25) + 1,20 \cdot 2,65 + 1,00 \cdot 0,80 + 4,40 \cdot 2,40] =$  .. . . . 268,88 " = 9 %  
+ rund  $(2,80 + 1,00 + 1,75 + 3,90) \cdot (4,70 + 1,30) + 2,20 \cdot 5,25 + (6,50 - 2,20 + 1,45) \cdot 3,60 + (4,00 + 3,50) \cdot 6,00 + 2,00 \cdot 0,90 =$  .. . . . 135,75 " = 4 %  
zusammen 2399,66 qm = 78 %

4 Dreizimmerwohnungen  
rund  $(4,00 + 4,10) \cdot 6,00 + (3,20 + 2,60 + 2,70) \cdot 6,00 + 2,90 \cdot 0,80 =$  .. . . . 101,92 " = 3 %  
+ rund  $(4,00 + 4,10) \cdot 6,00 + (2,70 + 2,60 + 3,20) \cdot 6,00 + 2,90 \cdot 0,80 =$  .. . . . 101,92 " = 3 %  
+ rund  $(4,00 + 3,80) \cdot 6,00 + 1,60 \cdot (3,90 + 1,45) + (1,00 + 2,70 + 3,20) \cdot 6,00 \cdot 2,90 \cdot 0,80 =$  .. . . . 99,08 " = 3 %  
+ rund  $2,90 \cdot 0,80 + (3,20 + 1,75 + 1,00 + 2,40) \cdot 6,00 + (3,60 + 4,20) \cdot 6,00 + 2,00 \cdot 0,90 =$  .. . . . 101,02 " = 3 %  
zusammen 403,94 qm = 12 %  
insgesamt 3143,60 qm = 100 %  
der Nutzfläche.

Auf eine Fünzimmerwohnung entfallen  $10:2 = 5\%$  der Kosten; also  
a) Gebäude  $261\,435 \cdot 0,05 =$  .. . . . rund 13 075 M.  
b) Nebenanlagen  $7805 \cdot 0,05 =$  .. . . . " 390 "  
c) Straßen  $4060 \cdot 0,05 =$  .. . . . " 205 "  
zusammen 13 670 M

Auf eine Dreizimmerwohnung entfallen  $12:4 = 3\%$  der Kosten; also  
a) Gebäude  $261\,435 \cdot 0,03 =$  .. . . . rund 7845 M.  
b) Nebenanlagen  $7805 \cdot 0,03 =$  .. . . . " 235 "  
c) Straßen  $4060 \cdot 0,03 =$  .. . . . " 125 "  
zusammen 8205 M. rund 8210 M.

Die Zweizimmerwohnungen liegen im Erdgeschoß, sie haben keinen Eingangsflur und einen dunklen Abort. Nutzbare Flächen (vgl. die rot gekennzeichneten Flächen auf Abb. 19):  
 $(1,65 + 4,00 + 3,00) \cdot 6,50 =$  .. . . . 56,23 qm  
oder 1,8 % der gesamten Nutzfläche eines Geschosses.  
Auf eine solche Wohnung entfallen somit:  
a) Gebäude  $261\,435 \cdot 0,018 =$  .. . . . rund 4705 M.  
b) Nebenanlagen  $7805 \cdot 0,018 =$  .. . . . " 140 "  
c) Straßen  $4060 \cdot 0,018 =$  .. . . . " 75 "  
zusammen 4920 M.

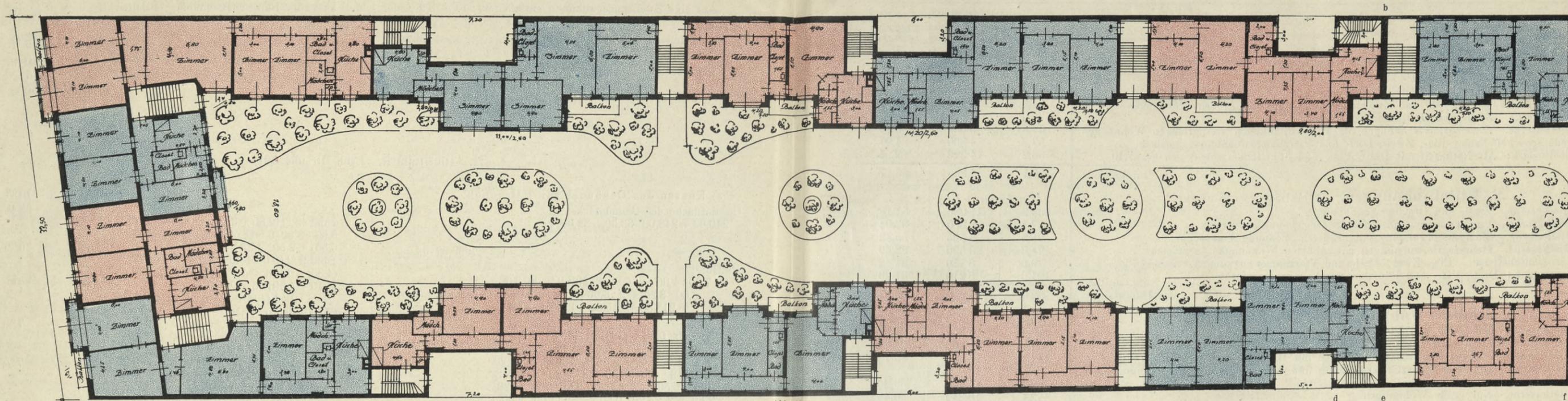


Abb. 18

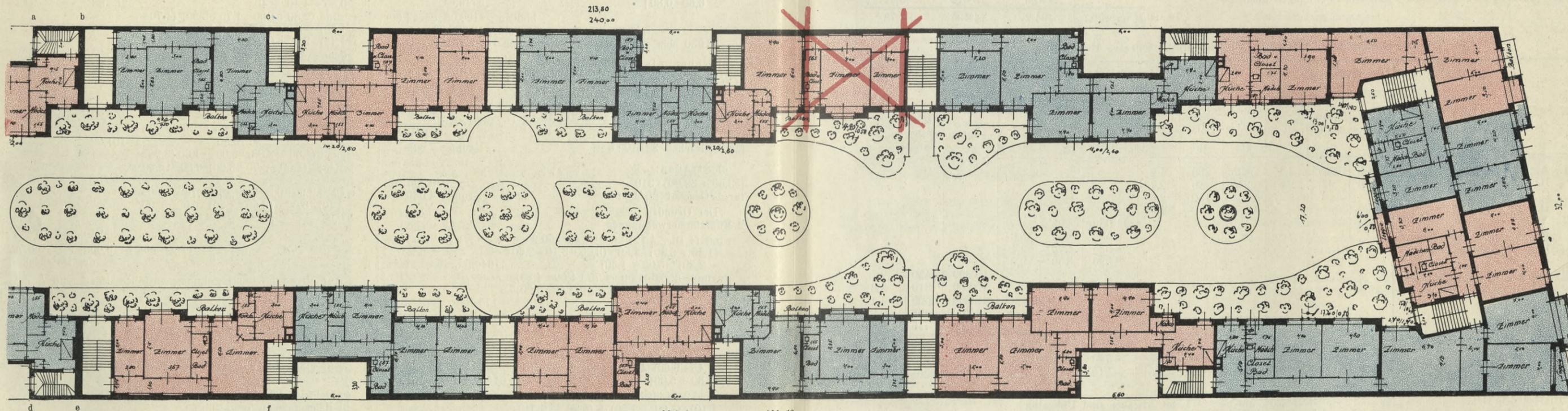


Abb. 19

Nach all den Ermittlungen ergeben sich folgende Durchschnittssummen (vergl. die Zusammenstellung auf Seite 29 und 30).

Diese Gegenüberstellung zeigt, daß die Kosten der Nutzeneinheit bei allen Wohnungsgrößen annähernd die gleichen sind, d. h. daß die zu den einzelnen Wohnungen gehörigen Nebenräume im angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Die oft in Erscheinung tretenden Behauptungen, daß die Kleinwohnung im Bau erheblich teurer sei als die größeren Wohnungen, und daß die Unternehmer deshalb begründete Abneigung gegen den Bau der kleinen Wohnungen hätten, sind nach den durchgerechneten und auch nach einer größeren Zahl weiterer überschlägig durchgearbeiteter Beispiele nicht begründet.

Mehrkosten, wenn auch z. T. nur verhältnismäßig geringe treten dort auf, wo die Kleinwohnungen mit größeren Wohnungen verbunden werden. Die Verbindung der verschiedenen Wohntypen, die durch die fehlerhafte Zuschneidung der Baublöcke — zu große Tiefe — bedingt wird, ist somit auch wirtschaftlich falsch.

Weiter sind die Kosten der Nutzeneinheit bei den kleinen Mietkasernen trotz der höheren anteiligen Straßenkosten fast durchweg geringer, als bei den großen. Die Annahme, die gleichfalls sehr oft in Erscheinung tritt, daß große Blocktiefen zur Verbilligung, d. h. zur Herabminderung der Straßenkosten nötig seien, ist hiernach in bezug auf die Nutzeneinheit gleichfalls irrig.

**Zusammenstellung.**

	Durchschnittliche	
	nutzbare Fläche der Wohnung qm	Kosten der Nutzeneinheit M.
<b>1. Kleinwohnungen</b>		
<b>a) Einzimmerwohnungen</b>		
A. Mietkaserne, nur Ein- und Zweizimmerwohnungen	35,2	3 060
B. Große Mietkaserne. Ein- und Zweizimmerwohnungen mit großen Wohnungen	25,9	2 300
I. Genossenschaftshaus. Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen gemischt	40,2	3 730
Im Durchschnitt	33,8	3 030

	Durchschnittliche	
	Kosten M.	Kosten der Nutzeneinheit M.
A. Mietkaserne, nur Ein- und Zweizimmerwohnungen	3 060	86,93
B. Große Mietkaserne. Ein- und Zweizimmerwohnungen mit großen Wohnungen	2 300	88,80
I. Genossenschaftshaus. Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen gemischt	3 730	92,79
Im Durchschnitt	3 030	89,51

	Durchschnittliche		
	nutzbare Fläche der Wohnung qm	Kosten M.	Kosten der Nutzinheit M.
<b>b) Zweizimmerwohnungen.</b>			
A. Mietkaserne, nur Ein- und Zweizimmerwohnungen . . . . .	64,4	5 535	85,94
B. Große Mietkaserne. Ein- und Zweizimmerwohnungen mit großen Wohnungen . . . . .	34,3	2 940	85,71
C. Mietkaserne. Zwei- und Dreizimmerwohnungen . . . . .	70,0	5 690	79,86
D. Mietkaserne. Zweizimmerwohnungen als Hinterwohnungen von größeren Wohnungen . . . . .	54,3	5 050	93,00
I. Genossenschaftshaus. Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen gemischt . . . . .	57,2	4 860	84,97
II. Goethepark: Als Notbehelf mit Drei-, Vier- und Fünfzimmerwohnungen gemischt . . . . .	56,2	4 920	87,54
<b>Im Durchschnitt</b>			
	56,1	4 835	86,17
<b>2. Mittelwohnungen. Dreizimmerwohnungen.</b>			
A. Mietkaserne. Zwei- und Dreizimmerwohnungen . . . . .	133,2	11 080	83,18
B. Mietkaserne. Vorderwohnung mit Fünfzimmerwohnung zusammen . . . . .	87,3	8 550	97,94
C. Mietkaserne. Einzige Hofwohnung mit größeren Wohnungen zusammen . . . . .	76,5	6 535	85,42
D. Mietkaserne. Mehrere Hofwohnungen mit größeren Wohnungen zusammen . . . . .	74,3	6 590	88,69
I. Genossenschaftsbau. Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen zusammen . . . . .	79,6	6 720	84,42
II. Goethepark: Drei-, Vier- und Fünfzimmerwohnungen gemischt . . . . .	101,0	8 210	81,29
<b>Im Durchschnitt</b>			
	92,0	7 950	86,82
<b>3. Größere Wohnungen. Fünfzimmerwohnungen.</b>			
A. Mietkaserne. Mit Zwei- und Vierzimmerwohnungen verbunden . . . . .	179,8	16 950	94,27
B.I. Mietkaserne. Mit einer Dreizimmerwohnung verbunden . . . . .	157,0	15 200	96,82
B.II. Mietkaserne. Zwei Fünfzimmerwohnungen mit Dreizimmerwohnungen verbunden . . . . .	143,9	12 290	85,48
C. Mietkaserne. Mit einer Sechszimmerwohnung und mehreren Dreizimmerwohnungen zusammen . . . . .	162,1	14 460	89,20
D. Mietkaserne. Nur große Wohnungen . . . . .	172,1	13 840	80,48
II. Goethepark. Drei-, Vier- und Fünfzimmerwohnungen gemischt . . . . .	170,0	13 670	80,41
<b>Im Durchschnitt:</b>			
	164,2	14 405	87,78

Die Straßenkosten betragen nach den durchgerechneten Beispielen:

	Ein-			Zwei-			Drei-			Fünf-		
	Zimmerwohnung											
	Ge- samt- kosten M.	Straßen- kosten M.	%									
bei 1., A. . . . .	3060	125	4,1	5535	230	4,2						
„ B. . . . .	2300	60	2,6	2940	80	2,7						
„ C. . . . .				5690	150	2,6						
„ D. . . . .				5050	140	2,6						
„ 2., A. . . . .							11 080	295	2,7			
„ B. . . . .							8 550	455	5,3			
„ C. . . . .							6 535	270	4,1			
„ D. . . . .							6 590	150	2,3			
„ 3., A. . . . .										16 390	460	2,7
„ B.I. . . . .										15 200	810	5,3
„ B.II. . . . .										12 290	505	4,1
„ C. . . . .										14 460	335	2,3
„ D. . . . .										13 840	715	5,2
<b>Im Durchschnitt</b>												
			3,4			3,0			3,6			3,9
I. Genossenschaftshaus . . . . .	3730	75	2,0	4860	100	2,1	6 720	140	2,1			
II. Goethepark . . . . .				4920	75	1,5	8 210	125	1,5	13 670	205	1,5

Die bei dem Genossenschaftshaus und dem Goethepark auftretenden geringeren Straßenkosten werden durch die Mehrkosten der Befestigung der Innenstraßen wieder aufgehoben, deshalb sind sie bei der Berechnung des Durchschnitts nicht berücksichtigt worden. Die anteiligen Kosten der Straße sind bei der Mietkaserne zwar schon recht nennenswert, doch ist der Anteil an der Miete lange nicht so hoch, wie dies gleichfalls vielfach in irriger Weise hervorgehoben wird.

Die Verteilung dieser Kosten auf die einzelnen Wohnungstypen ist wieder keine allzusehr verschiedene.

Für die Verwaltung einer Mietkaserne werden in Groß-Berlin angenommen\*):

1. an Abgaben und Unkosten	
Steuern . . . . .	6,45 % des Brutto - Mietertrags,
Kanalisation . . . . .	1,50 % „ „
Schornsteinfeger . . . . .	0,16 % „ „
Müllabfuhr . . . . .	0,26 % „ „
Reinigungsutensilien . . . . .	0,12 % „ „
Portierwohnung . . . . .	1,11 % „ „
Gehalt desselben . . . . .	1,35 % „ „
Verwaltungskosten . . . . .	1,56 % „ „
Wasserverbrauch . . . . .	1,21 % „ „
Gasverbrauch . . . . .	0,90 % „ „
Telephon oder Weckapparat für den Portier . . . . .	0,30 % „ „
Feuerkasse . . . . .	0,58 % „ „
<b>zusammen 15,5 % des Brutto - Mietertrags.</b>	

\* Vergl. die Karten zur Berechnung des Grund- und Bodenwerts in Berlin von Gustav Müller.

- 2. für die Unterhaltung 0,5% der Baukosten — rund 3/5 des Anlagekapitals,
- 3. für Mietausfall und Herrichtung der Wohnungen bei Umzügen 2% der Mieten\*),
- 4. die Verzinsung des gesamten Anlagekapitals einschließlich aller dabei entstehenden Nebenkosten durchschnittlich mit 4,65%\*\*) und endlich
- 5. die Amortisation der Gebäude von rund 3/5 des Anlagekapitals zu 1%.

Hiernach ergibt sich ein Gesamtzinsfuß von

$$K_x = K \cdot 4,65 + K \cdot \frac{3}{5} (1 + 0,5) + K_x (0,155 + 0,02) = 6,75 \%$$

Nach den weiter oben ermittelten durchschnittlichen Baukosten und unter zu Grundelegung der im Abschnitt Ib für Groß-Berlin festgestellten Durchschnittsmieten ergeben sich bei dem errechneten Prozentsatz die folgenden Mietanteile:

### 1. Kleinwohnungen

- a) Einzimmerwohnung . . . . . 300 M. Miete  
3030 M. Baukosten, davon . . . 3,4% für die Straßen.  
Es entfallen auf die Baukosten . 68,2% der Mieten  
davon auf die Straßen . . . . . 2,3% „ „  
und für die Bodenrente verbleiben 31,8% „ „
- b) Zweizimmerwohnung . . . . . 485 M. Miete  
4835 M. Baukosten, davon . . . 3% für die Straßen.  
Es entfallen auf die Baukosten . 67,3% der Mieten  
davon auf die Straßen . . . . . 2,0% „ „  
und für die Bodenrente verbleiben 32,7% „ „

### 2. Mittelwohnungen

- Dreizimmerwohnung . . . . . 750 M. Miete  
7950 M. Baukosten, davon . . . 3,6% für die Straßen.  
Es entfallen auf die Baukosten . 71,6% der Mieten  
davon auf die Straßen . . . . . 2,6% „ „  
und für die Bodenrente verbleiben 28,4% „ „

### 3. Größere Wohnungen

- Fünfstzimmerwohnung . . . . . 1400 M. Miete  
14 405 M. Baukosten, davon . . . 3,9% für die Straßen.  
Es entfallen auf die Baukosten . 69,5% der Mieten  
davon auf die Straßen . . . . . 2,7% „ „  
und für die Bodenrente verbleiben 30,5% „ „

Eine recht nennenswerte Steigerung der Bodenrente wird bei den größeren Wohnungen durch die Herstellung von Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen erreicht.

#### a) Zentralheizung

Die Anlagekosten für einen Kubikmeter geheizten Raum betragen\*\*\*):

- a) bei Niederdruckdampfheizung . . . . . 1,25 M.
- b) „ Warmwasserheizung . . . . . 1,60 „

\*) Die bei abgewohnten Gebäuden und sonstigen Umgestaltungen vorkommenden höheren Sätze müssen als außernormale Beispiele unberücksichtigt bleiben. Wie später nachgewiesen werden wird, sind diese Kosten beim Einzelhaus geringer, eine Erhöhung der in den G. Müllerschen Karten angegebenen Sätze würde somit auch für die Einzelhäuser eine noch günstigere Rechnung ergeben. Die Einsetzung außernormaler Prozentsätze würde deshalb dem Einwand begegnen können, daß die Berechnungen zugunsten des Einzelhauses beeinflußt worden seien.

\*\*) Es wird angenommen, daß 2/3 des Geldes zu 4 1/4%, das übrige Drittel durchschnittlich zu 5% geliehen werden.

$$\begin{aligned} \frac{2}{3} \cdot 4,25 &= \dots\dots\dots 2,84\% \\ + \frac{1}{3} \cdot 5,00 &= \dots\dots\dots 1,67\% \\ \text{Hierzu sonstige Unkosten} &= \dots\dots\dots 0,12\% \\ \text{zusammen} &= \dots\dots\dots 4,65\% \end{aligned}$$

\*\*\*) Nach Erkundigungen bei Spezialfirmen.

Die Kosten der Unterhaltung — Kohlen und Bedienung usw. — für ein Jahr:

- a) bei Niederdruckdampfheizung . . . . . 0,60 M.
- b) „ Warmwasserheizung . . . . . 0,50 „

Es kommen somit in Frage:

#### Anlagekosten

	Niederdruckdampfheizung	Warmwasserheizung
1. bei Zweizimmerwohnungen rund 230 cbm beheizter Raum	rund 290 M.	370 M.
2. bei Dreizimmerwohnungen rund 320 cbm beheizter Raum	„ 400 „	520 „
3. bei Fünfstzimmerwohnungen rund 530 cbm beheizter Raum	„ 670 „	850 „

Von den Baukosten selbst kommen dagegen in Abzug die Kosten der Oefen:

- 1. bei Zweizimmerwohnungen rund 2 · 125 = . . . . . 250 M.
- 2. „ Dreizimmerwohnungen „ 150 + 2 · 125 = . . . . . 400 „
- 3. „ Fünfstzimmerwohnungen „ 3 · 150 + 2 · 125 = 700 „

#### Betriebskosten

Bei voller Ausnutzung, jedoch unter Abzug von 20% für die Bedienung, die bereits bei den Unkosten, in dem Portierlohn usw., einbegriffen sind:

	Niederdruckdampfheizung	Warmwasserheizung
1. bei Zweizimmerwohnungen 230 cbm	rund 110 M.	90 M.
2. „ Dreizimmerwohnungen 320 „	„ 150 „	130 „
3. „ Fünfstzimmerwohnungen 530 „	„ 250 „	220 „

In den Wohnungen ohne Zentralheizung werden für Heizmaterialien mindestens gebraucht:

	insgesamt	für die Küche	für die Heizung
1. bei Zweizimmerwohnungen . . . . .	55 M.	35 M.	20 M.
2. „ Dreizimmerwohnungen . . . . .	70 „	40 „	30 „
3. „ Fünfstzimmerwohnungen . . . . .	145 „	70 „	75 „

#### b) Warmwasserversorgung

Die Anlagekosten betragen\*):

- 1. bei Zwei- und
- 2. „ Dreizimmerwohnungen } Bad und Küche . . . 125 M.
- 3. „ Fünfstzimmerwohnungen, Bad, Küche und Schlafzimmer . . . . . 150 „

Die Betriebskosten (Kohlen und Bedienung) betragen für ein Jahr, auch unter Abzug von 20% für den Portier wie bei der Heizung.

- 1. bei Zwei- und
- 2. „ Dreizimmerwohnungen } . . . . . 40 M.
- 3. „ Fünfstzimmerwohnungen . . . . . 50 „

Ist die Heizung eine Warmwasserheizung, dann ermäßigen sich diese Betriebskosten — für den Sommerbetrieb — auf die Hälfte, auf 20 bzw. 25 M.

Endlich muß hier noch berücksichtigt werden, daß bei der Warmwasserversorgung die Kosten für die Heizmaterialien des Badeofens wegfallen.

Diese betragen jährlich:

- 1. bei Zweizimmerwohnungen } . . . . . rund 5,00 M.
- 2. „ Dreizimmerwohnungen } . . . . .
- 3. „ Fünfstzimmerwohnungen . . . . . „ 10,00 „

Nach diesen Ziffern und bei einer Verzinsung von 6,75%, wie weiter oben ermittelt wurde, ergibt sich unter zu Grundelegung der in unser Mietpreiszusammenstellung für Groß-Berlin genannten Wohnungsmieten mit Heizung mindestens die in nachstehender Tabelle errechnete weitere Steigerung der Bodenrente.

\*) Gleichfalls nach Erkundigungen bei Spezialfirmen.

	Mehrbetrag der Miete	Ersparnis an Heizmaterial für die Familie	Mehrkosten für die Familie	Mehrkosten, durch das Anlagekapital und den Betrieb bedingt, höchstens	Ueberschuß für den Vermieter	Auf die Miete ohne Heizung umgerechnet	Verbleiben für die Bodenrente von der Miete
	M.	M.	M.	M.	M.	%	%
1. Einzimmerwohnung (bleibt unverändert)	—	—	—	—	—	—	31,8
2. Zweizimmerwohnung . . . . .	125	25	100	120	5	1	33,7
3. Dreizimmerwohnung . . . . .	200	35	165	160	40	5	33,4
4. Fünfstzimmerwohnung . . . . .	320	85	235	260	60	4	34,5

Hervorgehoben muß hier noch werden, daß durch Zentralheizungen, wenn dabei eine Einsparung an Bedienung im Haushalt nicht ermöglicht werden kann, und das ist wohl in den allermeisten Fällen nicht der Fall, durchweg eine bedeutende Erhöhung der Mietquote eintritt.

Wie am Anfang dieses Abschnitts schon ausgeführt wurde, erhalten die neueren Mittel- und größeren Wohnungen und vielfach auch die Zweizimmerwohnungen zum Teil auch eine stark in die Augen fallende innere Ausstattung. Des Weiteren wird, um die Mieter leichter zu gewinnen, auf eine gute Fassade und bei größeren Wohnungen auch auf eine reiche Eintrittshalle, sowie eine gleichfalls in die Augen springende Ausstattung des Treppenhauses Wert gelegt. Endlich werden die neueren Wohnungen meist auch mit einer Entstaubungsanlage ausgestattet; und für die größeren Wohnungen tritt außerdem ein Personenaufzug hinzu.

Hier ist es erforderlich, zunächst die Höhe der durch diese Maßnahmen entstehenden Mehrkosten und die durch diese Kosten bedingten Mehrmieten zu betrachten.

### I. Reichere Wohnungsausstattung

a) Zweizimmerwohnung:	
1 Zimmer erhält Parkett, Mehrkosten rund 25,00 qm zu 4,00 M. = . . . . .	100 M.
1 Zimmer erhält bessere Deckenteilung und in die Augen springende Tapezierung und Anstrich 25,00 + 20,0 · 3,25 = 90 qm, höchstens Mehrkosten zu 1,00 M. = . . . . .	90 „
(Die Ausstattung der übrigen Räume wird durch die weit heruntergezogenen weißen Flächen nicht teurer, sondern zum Teil billiger.)	
Zur Abrundung . . . . .	10 „
Mehrkosten für eine Wohnung 200 M.	
b) Dreizimmerwohnung.	
Parkettboden in einem Zimmer mehr wie bei a = . . . . .	100 M.
Anstrich usw. in 2 Zimmern wie bei a = 2 · 90,00 = . . . . .	180 „
(Wegen der übrigen Räume vergl. die Bemerkung zu a).	
Besserer Anstrich des Treppenhauses und des Eingangs höchstens 350 qm zu 1,00 M. = . . . . .	350 M.
Bessere Verglasung der Treppenfenster rund 10 qm zu 15,00 M. = . . . . .	150 „
500 M.	
Bei 5 Geschossen und 2 Wohnungen in jedem Geschos, entfallen somit auf eine Wohnung 500 : 2 · 5 = 50 „	
(Da vielfach mehr als 2 Mittelwohnungen an einem Treppenhaus liegen, so werden diese Kosten noch geringer.)	
Hierzu bessere Badewannen und zur Abrundung . . . . .	70 „
Mehrkosten für eine Wohnung 400 M.	
c) Fünzimmerwohnung.	
3 Zimmer Parkettboden wie früher, also keine Mehrkosten . . . . .	—
rund 30 qm gewölbte oder gestäbte Decke des Esszimmers, Mehrkosten zu 10,00 M. . . . .	300 M.
rund 30 qm Paneel daselbst, Mehrkosten gegenüber Linkrusta o. dgl. zu 10,00 M. . . . .	300 „
rund 230 qm besserer Anstrich und Tapezierung in 3 Räumen einschließlich der Deckenteilung, Mehrkosten zu 1,50 M. . . . .	345 „
rund 15 qm Parkett der sogenannten Diele, Mehrkosten zu 4,00 M. = . . . . .	60 „
rund 20 qm Paneel Linkrusta oder Rupfen usw. daselbst, Mehrkosten zu 5,00 M. = . . . . .	100 „
für Schränke . . . . .	200 „
eingemauerter kleiner Tresor . . . . .	50 „
Eingang rund 20 qm gewölbte oder gestäbte Decke, Mehrkosten zu 10,00 M. = . . . . .	200 M.
rund 20 qm Fußbodenbelag, Mehrkosten zu 10,00 M. = . . . . .	200 „
Uebertrag: 400 M. 1355 M.	

Uebertrag: 400 M. 1355 M.	
rund 20 qm Marmor- oder Holzpaneel daselbst, Mehrkosten zu 15,00 M. = . . . . .	300 „
Kamin mit Spiegel . . . . .	400 „
rund 400 qm Wand- und Treppenunteransichten, besserer Anstrich, Paneel u. Bildhauerarbeiten, Mehrkosten zu 3,00 M. = . . . . .	1200 „
rund 10 qm Treppenhausfenster, Mehrkosten zu 25,00 M. = . . . . .	250 „
2550 M.	
Bei 5 Geschossen und 2 Wohnungen in jedem Geschos, somit für eine Wohnung 2550 : 2 · 5 = . . . . .	255 „
für bessere Badewannen usw. . . . .	140 „
(Wegen der übrigen Räume gilt Bemerkung zu a)	
Mehrkosten für eine Wohnung 1750 M.	

In den vorstehenden Ansätzen ist die Ausstattung zu Grunde gelegt, die man in Groß-Berlin mit hochherrschaftlich bezeichnet. Die bei vereinzelt Fällen, wo für das Zimmer 800 M. und mehr Miete gezahlt wird, vorkommende noch bessere Ausstattung, kann für die hier vorliegende Durchschnittsberechnung nicht in Frage kommen.

### II. Bessere Fassade

Bei den gegenwärtig in der überwiegenden Mehrheit gewählten modernen einfachen, aber in den Formen ansprechenden Putzfassaden, stellt sich der qm Fläche bei bester Ausführung höchstens 3,00 M. teurer als bei der früheren äußeren Ausbildung. Bei rund 20 m Höhe kommen für 1 m Front 60 M. Mehrkosten in Frage, das sind rund 1/5 der zum Ansatz gekommenen Straßenbaukosten.

### III. Aufzug

Die Kosten eines in Groß-Berlin üblichen Personenaufzugs betragen rund 7200 M.

Bei 4 Obergeschossen mit je 2 Wohnungen entfallen somit auf eine Wohnung 7200 : 4 · 2 = 900 M.

### IV. Entstaubungsanlage

Kosten bei einer normalen 5geschos. Mietkaserne rd. 3000 M.

Bei 2 Wohnungen in einem Geschos ergeben sich Kosten für eine Wohnung von 3000 : 5 · 2 = 300 M.

(Auch hier tritt bei der Ausdehnung der Anlage auf weitere Wohnungen noch eine weitere Verbilligung ein.)

All diese baulichen Mehraufwendungen zusammengefaßt ergeben bei

1. der Zweizimmerwohnung:	
200 M. Ausstattung + 30 M. Mehrkosten der Fassade, somit bei 6,75% der Verzinsung berechnete Mehrmiete für 1 Zimmer = . . . . .	8 M.
2. der Dreizimmerwohnung:	
400 M. Ausstattung + 50 M. Mehrkosten der Fassade, somit bei gleicher Verzinsung, berechnete Mehrmiete für 1 Zimmer = . . . . .	10 „
3. der Fünzimmerwohnung:	
1750 M. Ausstattung + 120 M. Fassade + 900 M. Aufzug + 300 M. Entstaubungsanlage, somit bei gleicher Verzinsung, berechnete Mehrmiete für 1 Zimmer = . . . . .	40 „
Hierzu anteilige Betriebskosten des Aufzugs und der Entstaubungsanlage rund . . . . .	5 „
zusammen 45 M.	

Als Mehrmiete für derartige Wohnungen wird aber durchweg mindestens der doppelte Betrag der berechtigten Steigerung verlangt. Diese Mehrbeträge auf die Mieten ohne Heizung umgerechnet, ergeben nochmals eine Steigerung der Bodenrente bei den Zweizimmerwohnungen von rund . . . . . 3 0/0  
 „ „ Dreizimmerwohnungen „ „ . . . . . 4 0/0  
 „ „ Fünfzimmerwohnungen sogar von rund . . . . . 16 0/0

Die Bodenrente wird dadurch bei den in Frage kommenden Wohnungsgrößen auf rund 36 bis 50 0/0 der Mieten in die Höhe geschraubt.

Dieses Ergebnis schafft die Gewißheit, daß die, allerdings nur rein äußerlichen Verbesserungen der neueren Mietkasernen in erster Linie lediglich dem Streben, die Bodenrente zu steigern, zu verdanken sind. Ja, wir glauben sogar die Behauptung

aufstellen zu müssen, daß die jetzt zum Teil schlichtere moderne Gestaltung unsrer Innen- und Außenarchitektur nicht in dem Ringen unserer Architekten nach der wahren Form, sondern gleichfalls wieder in allererster Linie in dem Suchen, die Baukosten tunlichst herabzumindern, d. h. bei unsren stets steigenden Mieten auch noch die Bodenrente zu erhöhen, ihren Ursprung haben! Unter den gleichen Gesichtspunkten müssen wir auch die Konkurrenzen der Großspekulanten hinsichtlich der Platz- und sonstigen Anlagen betrachten. Alle Errungenschaften der modernen Technik und des verfeinerten Geschmacks unsrer modernen Künstler werden mobil gemacht, um das Vorgehen der Spekulation zu verschleiern, oder um die so bittere Pille der fast unerschwinglichen Mieten für dazu noch unbefriedigende Wohnungen zu versüßen! —

## II. Einzelhäuser

Für Einzelhäuser sind in den letzten zwei Jahrzehnten die verschiedenartigsten Lösungen versucht worden. Die Hefte „der deutschen Konkurrenzen“, sowie viele Spezialwerke bringen zahlreiche mustergültige Unterlagen. In den verschiedenen Bezirken Deutschlands, hauptsächlich in den nordwestlichen, hat das Einzelhaus, namentlich auch das Reihnhaus die verschiedenartigsten Durchbildungen erfahren. Verschiedene große industrielle Werke, wie die deutschen Solvaywerke, die Farbwerke in Höchst a. M., die Linoleumfabrik „Schlüssel“ zu Delmenhorst, die Röchlingschen Eisen- und Stahlwerke zu Völklingen, die Chemischen Fabriken Merck in Darmstadt u. a., namentlich aber die Firma Fr. Krupp in Essen a. d. Ruhr haben bereits sehr umfangreiche Anlagen, teils als freistehende Einzel- und Doppelhäuser, teils als Reihenhäuser geschaffen.

Weiter zeigen die Schöpfungen der Stadt Ulm und die neueren Gartenstädte, wie Rathshof bei Königsberg i. Pr., Hellerau bei Dresden, Stockfeld bei Straßburg i. Els., Marga-

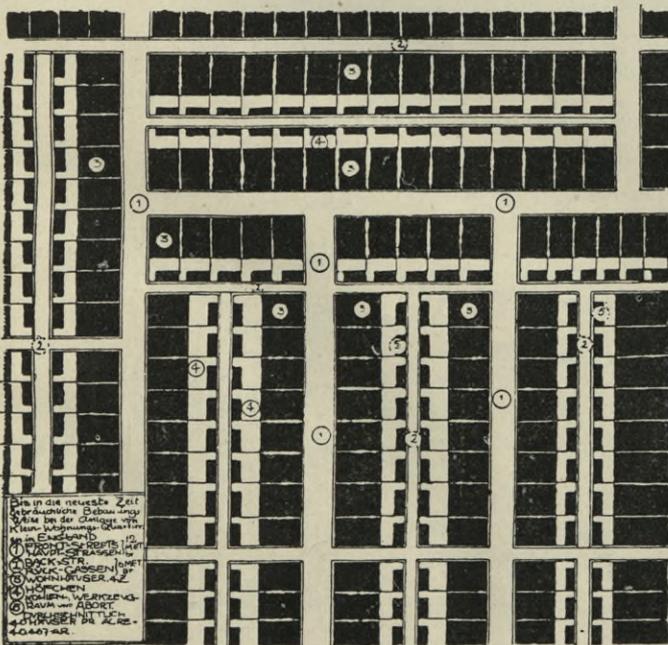


Abb. 20. Früher allgemein übliche Bauweise englischer Arbeiterviertel

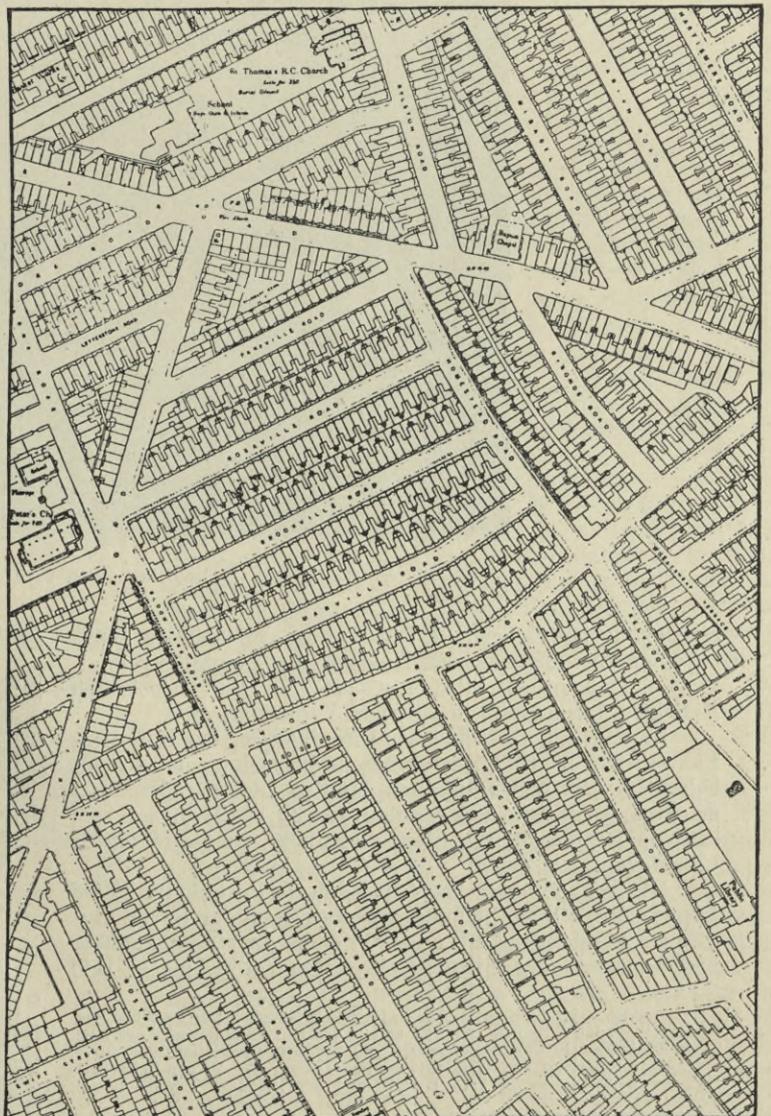


Abb. 21. Planausschnitt aus Fulham (London) nach Unwin, Grundlagen des Städtebaus



Abb. 22. Wohnstraße in der Nähe von Hampstead



Abb. 23. Wohnstraße in Liverpool

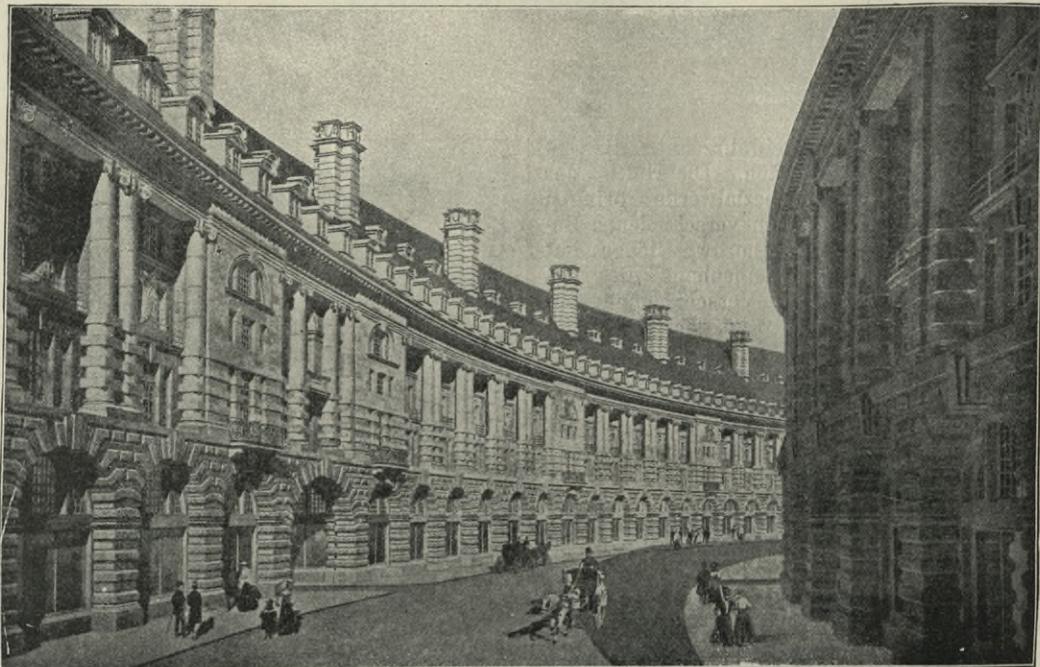


Abb. 24. Regent Quadrant in London nach Triggs, Town Planing Past, Present and Possible

rethenhöhe bei Essen a. d. Ruhr und noch mehrere andre Orte, endlich die neueren Anlagen der Staatsbauverwaltungen, namentlich in den sächsischen und hessischen Bezirken, Lösungen von seltener Vollkommenheit.

In England, im Land des Einzelhauses, wo sich diese Bauten früher völlig schematisch in mehr oder minder befriedigender Weise in allen Städten und Straßen breit machten, vergleiche die Abbildungen 20 bis 24\*), hat sich in den letzten Jahrzehnten gleichfalls ein bedeutender Umschwung vollzogen.

Die Schöpfungen des Arbeiterdorfs Port Sunlight bei Liverpool durch die Seifenfabrikanten Gebrüder Lever, vergleiche Abbildungen 25 und 26\*\*), die in städtebaulicher und künstlerischer Hinsicht ein selten vollkommenes Bild

\*) Abb. 20 ist der Schrift „Die Gartenstadt München-Perlach“ von Berlepsch, Valendas & Hansen, Abb. 21 und 24 den Städtebaulichen Vorträgen „vom Städtebau in England“ von Dr.-Ing. Stübgen, Geheimer Oberbaurat, Bd. 4, Heft 8, Verlag von Wilhelm Ernst und Sohn, Abb. 22 der Zeitschrift für das Wohnungswesen 1910 Heft 5, und Abb. 23 dem Handbuch von Eberstadt entnommen.

\*\*) Abb. 25 ist der Schrift „Die Gartenstadt München-Perlach“ von Berlepsch, Valendas & Hansen entnommen.

ARBEITERDORF PORT SUNLIGHT  
BEI LIVERPOOL.

- ① KIRCHE
- ② SCHULGEBÄUDE
- ③ GIADSTONE HALL
- ④ AUDITORIUM
- ⑤ GYMNASIUM
- ⑥ MÄDCHEN-SPIELPLATZ
- ⑦ FREILUFT-BAD
- ⑧ MÄDCHEN-ERZIEHUNGSHEM
- ⑨ CLUBHAUS

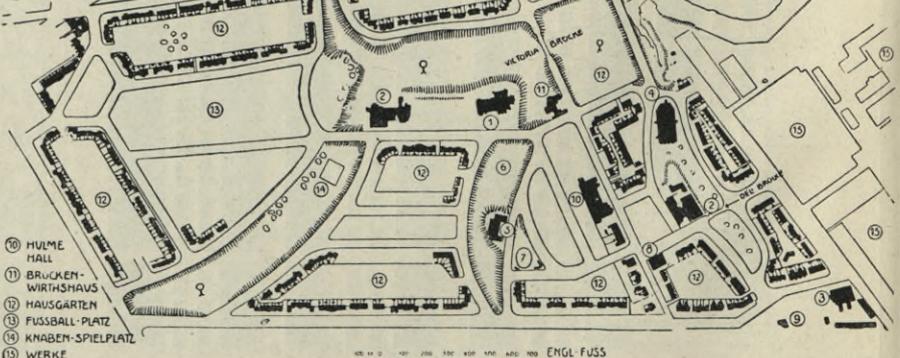


Abb. 25. Plan von Port Sunlight vom Jahre 1906. Seither weiterentwickelt



Abb. 26. Erstklassige Wohnstraße in Port Sunlight. Architekt W. Owen u. a.

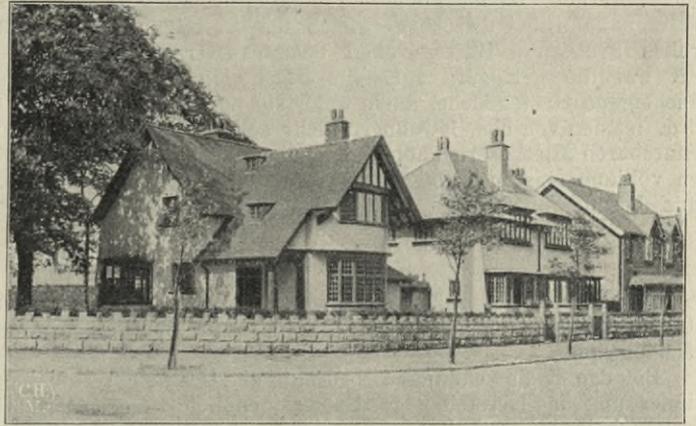


Abb. 28. Erstklassige Wohnstraße in Bournville. Architekt Alex. Harvey

bieten, haben hierbei tonangebend gewirkt. Port Sunlight liegt nicht allzufern von der reizenden Stadt Chester, dem englischen Nürnberg; die Architektur dieser Stadt hat sichtbar auf die äußere Gestaltung der Bauten dieser Ansiedlung eingewirkt.

Der Schokoladen- und Kakaofabrikant Cadbury folgte mit der Anlage des Arbeiterdorfs Bournville unweit von Birmingham, vergleiche die Abbildungen 27 und 28\*); durch große finanzielle Zuwendungen wurde dabei auch in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht weitgehenden Anforderungen Rechnung getragen.

\*) Abb. 27 entstammt derselben Schrift wie Abb. 25. Abb. 28 verdanken wir der deutschen Botschaft in London.

In einer großen Reihe von weiteren Neuansiedlungen, namentlich in Hampstead, Earswick, Letschworth und andern, gelangen die in Port Sunlight und Bournville geschaffenen Grundlagen zu immer größerer Vervollkommnung.

Hier bei unsrer Bearbeitung, wo es sich lediglich um die Feststellung der geringsten Kosten dieser Einzelhäuser handelt, sollen nur einige besonders geeignete Vorbilder, und zwar sogenannte Reihenhäuser, unter zu Grundelegung Berliner Baukosten rechnerisch näher bearbeitet werden. Wir haben Reihenhäuser deshalb gewählt, weil wir dieselben in Übereinstimmung mit vielen Sachkennern als die geeignetste und erstrebenswerteste Form des Einzelhauses ansehen. U. a. schreibt uns Professor Pützer (Darmstadt) dieserhalb: „Ich vertrete den Standpunkt, daß das freistehende Einzelhaus aus sozialen, wirtschaftlichen und künstlerischen Gründen nicht das Ideal eines Arbeiterhauses sein kann, sondern daß hierfür vor allem das Reihenhäuser (als Einzelwohnung) in Betracht kommt. In Holland und England wird seit langem schon in dieser Weise gebaut, wir können nicht von unsern „Miniatur-Arbeiter villen“ loskommen, bei denen durch den seitlichen Gebäudeabstand ein verhältnismäßig großer Teil wertvoller Bodenfläche fast nutzlos liegen bleibt, die meisten (im Winter kaum geheizten) Zimmer an zwei Seiten frei liegen, deshalb kalt und feucht sind und für die endlich auch ein größerer Bauaufwand nötig ist.“

Um die Richtigkeit unsrer rechnerischen Ermittlungen nachprüfen zu können und um zu zeigen, daß die am Schluß ermittelten Durchschnittskosten den normalen Verhältnissen auch wirklich entsprechen, haben wir im Anschluß an unsre Berechnungen noch die tatsächlich entstandenen Kosten nachgewiesen. Weiter haben wir, um die Behauptungen der Verfechter der Mietkasernen, „das Einzelhaus erfordere einen erheblich größeren Baukostenaufwand als die Mietkasernen“, in bezug auf die Nutzfläche einwandfrei widerlegen zu können, bei den einzelnen Berechnungen noch eine größere Zahl gleichartiger Bauten aus den verschiedensten Gauen Deutschlands und auch einige Beispiele aus England vorgeführt. Es sind dabei durchweg Beispiele gewählt worden, die in bezug auf konstruktive und künstlerische Durchbildung den besten Schöpfungen der Mietkasernen mindestens ebenbürtig zur Seite gestellt werden müssen.

Es muß dabei ganz besonders hervorgehoben werden, daß bei den Gegenüberstellungen, wenn man einen zutreffenden Vergleich gewinnen will, nur Beispiele gewählt werden können, in welchen die Wohnungen annähernd die gleiche Nutzfläche haben wie bei den Mietkasernen. Wählt man für die Wirtschaftsklassen, die sich jetzt mit einer 1 bis 2-zimmerigen Wohnung begnügen müssen, Einzelhäuser mit 4 oder gar noch mehr Zimmern, mit erheblich größerer Nutzfläche als der bisherigen — was bei fast allen zugunsten der Mietkasernen bisher vorgenommenen Berechnungen in Erscheinung tritt — dann kann selbstredend kein maßgebendes Bild zum Vorschein kommen, denn die größere Einzelhauswohnung muß dabei auf alle Fälle

5\*

ARBEITERDORF BOURNVILLE  
BEI BIRMINGHAM.

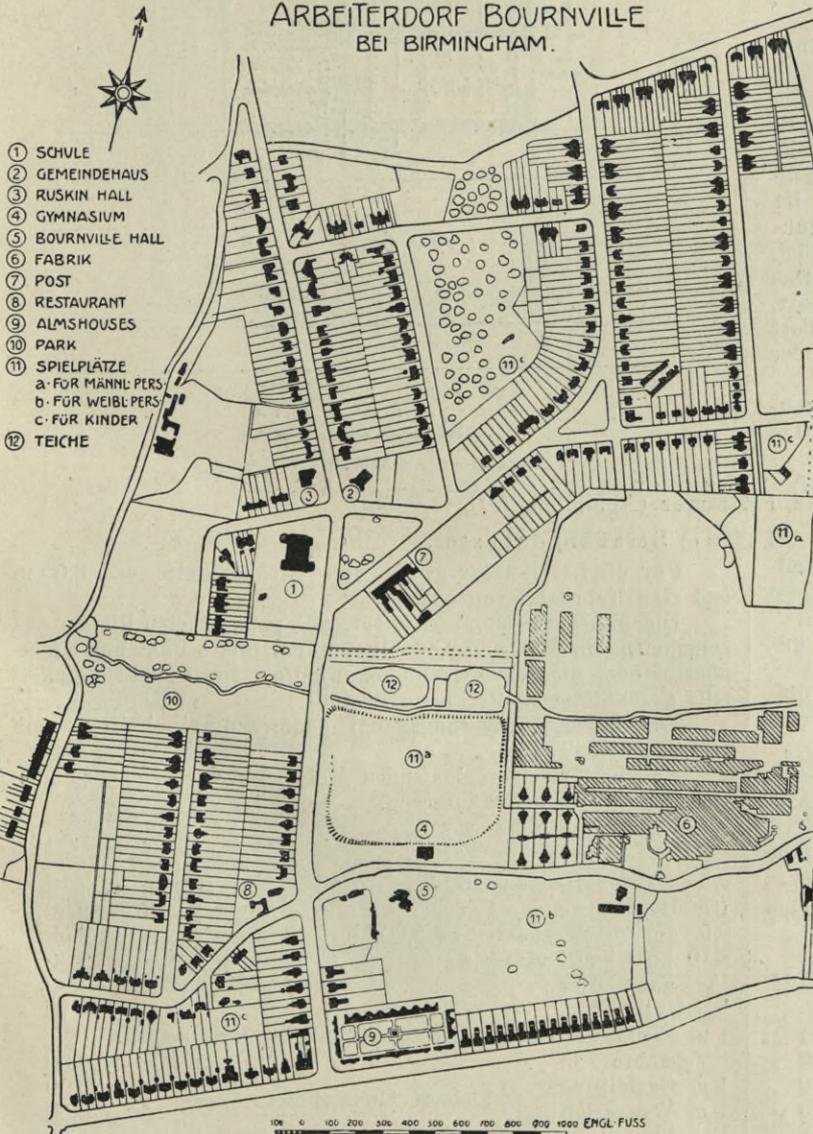


Abb. 27. Plan von Bournville vom Jahre 1905. Seither weiterentwickelt

teurer werden, als die kleinere Wohnung der Mietkaserne. Des weiteren kann bei diesem Vergleich das Einzelhaus nicht mit großen Frei- und Gartenflächen belastet werden, sondern es darf nur die geringste zulässige Fläche in Ansatz kommen. Eine eigene Gartenfläche, auch wenn sie noch so klein gewählt wird, ist den von den Bewohnern nicht oder doch nur gemeinsam benutzbaren Mietkasernenhöfen gegenüber, selbst wenn diese mit den vollkommensten Anlagen versehen sind, immerhin als ein ganz besonderer sozialer und wirtschaftlicher Fortschritt zu

betrachten. Zu große Gartenflächen, die von den Familienmitgliedern allein während der freien Zeit nicht bebaut oder in Ordnung gehalten werden können, die also zur Bewirtschaftung die Heranziehung von Kräften fordern, die entlohnt werden müssen, sind überdies für fast alle Wohnungen, namentlich für die Klein- und Mittelwohnungen unvorteilhaft. Wenn diese Tatsachen wissentlich oder unwissentlich unbeachtet bleiben, dann kann naturgemäß nur ein schiefes für das Einzelhaus meist nicht günstiges Ergebnis zutage treten.

### 1. Kleinwohnungen

Der Berechnung sollen durchweg zugrunde gelegt werden: 3,00 m für das Erdgeschoß und 2,70 m für das ausgebaute Dachgeschoß.

Bei den Kleinwohnungen bedingt die Beaufsichtigung der Kinder und das Herstellen der Speisen, endlich die erforderliche Sparsamkeit bei dem Kohlenverbrauch, daß das Waschen der Wäsche im Erdgeschoß, in der Küche erfolgt. Es ist deshalb die bei solchen Kleinwohnungen in den allermeisten Fällen nicht benutzte Waschküche weggelassen. Ist bei den, den Berechnungen zu Grunde gelegten Grundrissen keine gesonderte Küche, sondern nur eine Wohnküche vorhanden, dann ist noch ein kleiner Raum vorgesehen, wo eine im kleinen Haushalt jetzt allgemein übliche Waschmaschine Aufstellung finden kann. Für den Abzug der Wrasen kann durch entsprechende Lüftungsvorrichtungen genügend Vorsorge getroffen werden.

- a. Spülraum.
- b. Waschkessel.
- c. Abort.

Weiter sind die im Kleinhaushalt vorhandenen Vorräte an Kohlen und Kartoffeln usw. so gering, daß auch die Unterkellerung in der Fläche und der Höhe auf ein geringstes Maß eingeschränkt werden kann; als Zugang zu diesem kleinen Kellerraum genügt ein Kellerschacht mit einfacher, steiler, hölzerner Treppe.

Als Einheitspreis für ein Kubikmeter umbauten Raum werden in den einzelnen Werken die verschiedensten Zahlen, 12 bis 16 M., zum Teil noch weniger und zum Teil auch noch mehr genannt. An der Hand verschiedener in der letzten Zeit ausgeführter oder genau veranschlagter derartiger Bauten ist diesseits festgestellt worden, daß in Groß-Berlin, bei Ausführungen, wie sie bei den Berliner Mietkasernen gewählt werden, ein Einheitssatz von 16 M. angenommen werden muß. Das ausgebaute Dach kommt dabei mit  $\frac{2}{3}$  seiner Höhe in Ansatz. Zentralheizung und die bei der Mietkaserne auch gesondert gerechnete außernormale Ausstattung ist hier ebenfalls außer Ansatz geblieben.

Die Grundstückstiefe ist bei den Klein- und Mittelwohnungen mit 20,00 m, bei den großen Wohnungen mit 25,00 m in Rechnung gestellt.

#### A. Wohnküche und 1 Zimmer (Abbildung 29\*).

Die hier dargestellte Anordnung zeigt ungefähr die bei den Einzimmerwohnungen des Miethauses gegebenen Gesamt-Abmessungen. Es dürfte dies wohl die kleinst mögliche Form des Einzelhauses sein.

Nutzbare Wohnfläche rund 4,00 (4,30 + 3,30 + 1,32) = 35,68 qm.

a) Gebäudekosten.  
 Fläche 5,00 · 6,50 = 32,50 qm  
 Umbauter Raum 32,50 (0,80 + 3,00 + 2,70 ·  $\frac{2}{3}$ ) = 182,00 cbm  
 + Keller 3,00 · 2,20 · (2,00 - 0,80) = 7,92 „  
 189,92 cbm

190 cbm zu 16 M. = 3040 M.

b) Nebenanlagen.  
 Gesamtgrundstück 5,00 · 20,00 = 100,00 qm  
 ab Gebäude 32,50 „  
 bleiben 67,50 qm

68 qm Vor- und Hintergartenflächen herzurichten einschließlich Herstellung des Zugangs aus Kleinpflaster, zu 1,00 M. = 68 M.  
 2 · (20,00 - 6,50) + 5,00 = 32 m Lattenzaun halbe Kosten zu 2,00 M. = 64 „  
 5 m Straßenlattenzaun ganze Kosten zu 4,00 M. = 20 „  
 Mehrkosten der Tür daselbst 10 „  
 162 M.  
 rund 170 M.

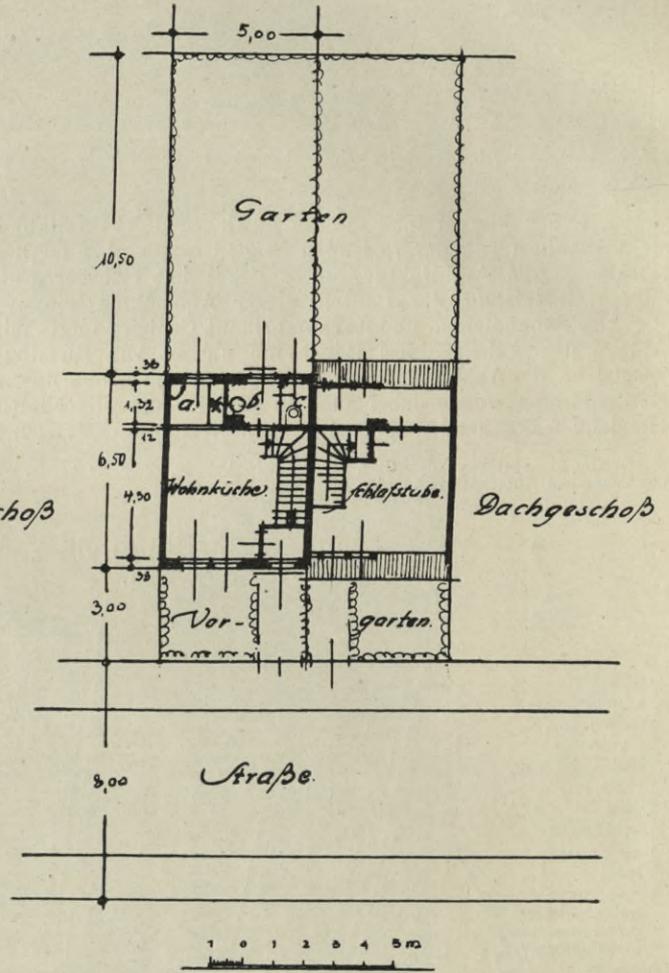


Abb. 29

#### c) Straßenbaukosten.

Für die Kleinhäuser genügt eine Straßenbreite von 8,00 m und eine Fahrbahn von 5,00 m.

Die Fahrbahn ist geschottert, mit gepflasterten Rinnen angenommen, die Bürgersteige sollen 50 cm breite Bahn aus Kleinpflaster oder ähnlichen Baustoffen erhalten, sonst sind sie gleichfalls geschottert in Rechnung gestellt.

Für den Entwässerungskanal genügt durchschnittlich ein 50 cm weites Tonrohr.

Kosten für einen laufenden Meter im Verhältnis zu den Angaben bei den Mietkasernen.

Erdarbeiten $\frac{30 \cdot 8}{22}$ = rund	11,00 M.
0,3 qm Rinnstein zu 9,00 M.	2,70 „
1 m Bordschwelle schwächeres Profil	5,00 „
0,50 qm Mosaikpflaster zu 5,00 M.	2,50 „
3,10 qm Chaussierung zu 3,00 M.	9,30 „
$\frac{1}{8}$ Baum zu	7,00 „
$\frac{1}{30}$ Gully	6,70 „
1 m 50 cm weiter Rohr Kanal einschl. der Revisions-schächte	20,00 „
1 m Gasleitung } kleinere Querschnitte	20,00 „
1 m Wasserleitung }	20,00 „
Für Bauleitung und Abrundung	15,80 „

für 1 m rund 120,00 M.

\*) Aus Abb. 64 des Handbuchs von Eberstadt entwickelt.

für 5 m = 5 · 120 = . . . . .	600 M.
hierzu b) Nebenanlagen . . . . .	170 „
„ a) Gebäude . . . . .	3040 „
zusammen 3810 M.	

Die sehr umfangreichen Anlagen der „Cités ouvrières“ in Mülhausen i. Els., die meist in Gruppen zu je vier Wohnungen zusammengebaut sind, vergleiche die Abbildungen 30 und 31\*), zeigen ungefähr dieselben Abmessungen 6,20 · 5,70 = 35,34 qm. Es sind dabei jedoch drei Wohnräume gewonnen. Für diese Gebäudeteile — die wir allerdings nicht als muster-giltig und nachahmenswert bezeichnen möchten — werden jetzt einschließlich des rund 400 bis 450 qm großen Bau-platzes und Gartens je nach der Lage 4000 bis 5000 M. ge-zahlt. Es entfallen dabei auf die Baukosten rund 3200 bis 3500 M.\*\*)

In Mannheim und Ludwigshafen haben mehrere große Be-triebe — die badische Anilin- und Sodafabrik, die Zellstoff-fabrik, die Spiegelmanufaktur und Chemischen Fabriken Waldhof u. a. — eine große Zahl — über 1000 Wohnungen — von gleichen Arbeiterhäusern geschaffen, vergl. die Abbildungen 32 und 33\*\*\*). Die Kosten haben hier für eine Wohnung — Viertelhaus — nur 2750 bis 3375 M. betragen.

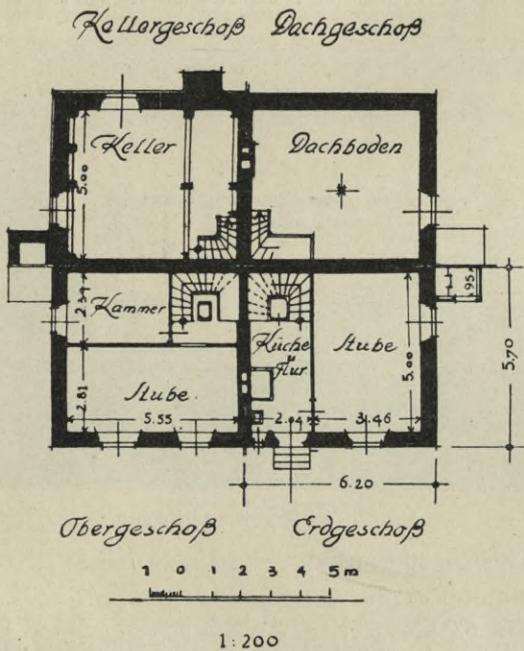


Abb. 30. Gruppenhaus der „Cités ouvrières“ zu Mülhausen i. Els.



Abb. 31. Straße der „Cités ouvrières“ zu Mülhausen i. Els.

Bei den älteren Arbeitervierteln in Bremen, die die in der Abbildung 34\*) gegebene Straßenanlage zeigen, werden für die dort erbauten eingeschossigen Reihenhäuser mit zwei Wohn-räumen von rund 35 qm Grundfläche, vergl. Abbildungen 35 und 36\*\*) sogar nur rund 2200 M. Baukosten angegeben. Für diese Gebäude werden einschließlich Garten 160 M. Miete gezahlt.

In England sind in Bournville vom Architekten Harvey Reihenhäuser von etwas größeren Abmessungen 5,84 · 7,18 =

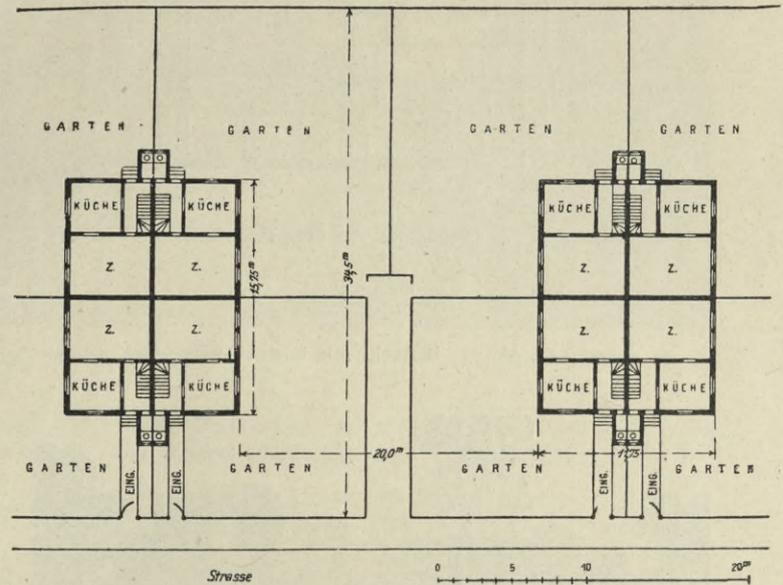


Abb. 32. Arbeiterhäuser der Zellstoffabrik Mannheim-Waldhof (Die Obergeschoße zeigen dieselbe Teilung)

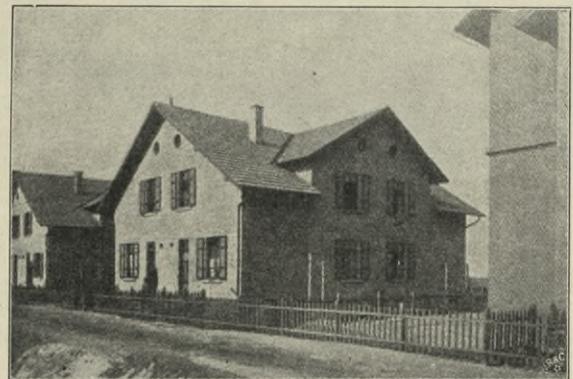


Abb. 33. Arbeiterhaus der Badischen Anilin- und Sodafabriken Hemshof bei Ludwigshafen

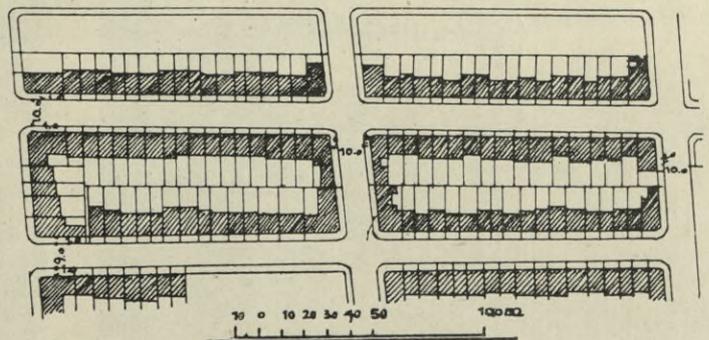


Abb. 34. Bremer Parzellierung für Arbeiterviertel

\*) Die Abbildungen verdanken wir den Bemühungen des Baurats Benda zu Mülhausen i. Els.

\*\*) Nach Erkundigungen an Ort und Stelle.

\*\*\*) Die Abbildungen sind der Deutschen Bauzeitung 1907 Nr. 24 und 35 ent-nommen.

\*) Abbildung aus dem Handbuch von Eberstadt entnommen.

\*\*) Abbildung 36 verdanken wir dem Fabrikanten Homann Vohwinkel, Ab-bildung 35 sowie die übrigen Angaben dem Architekten D. Bollmann zu Bremen.

41,93 qm ausgeführt; dabei sind bei den in England allgemein üblichen kleinen Raumgrößen sogar vier Wohnräume gewonnen. (vergl. Abbildung 37 und 38\*). Für ein solches Reihenhäuser werden als Gesamtkosten, ohne Grund und Boden, nach Mark umgerechnet, nur 2760 M. genannt.

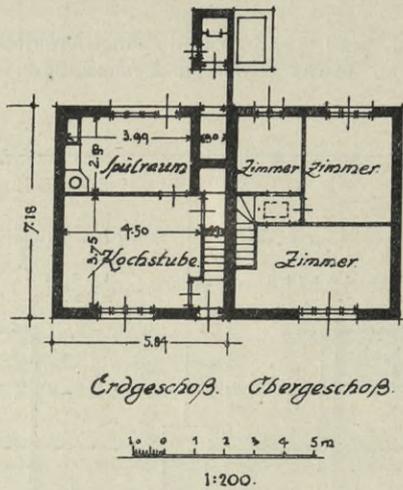


Abb. 37. Reihenhäuser in Bournville

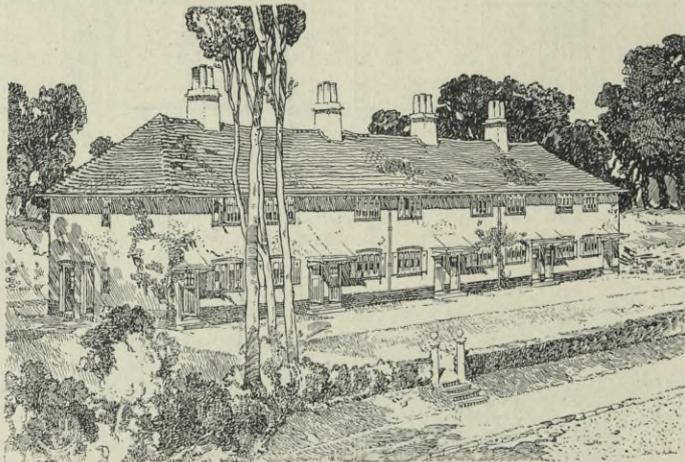


Abb. 38. Reihenhäuser in Bournville. Architekt Harvey

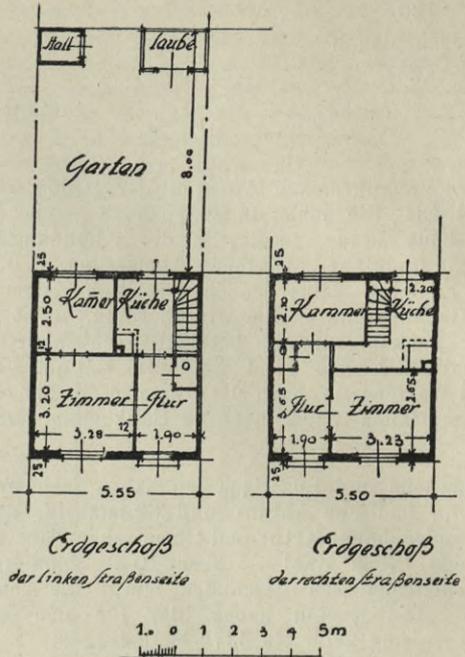


Abb. 35. Reihenhäuser in der Vereinsstraße zu Bremen



Abb. 36. Vereinsstraße zu Bremen

B. Wohnküche und zwei Zimmer (Abbildung 39 und 40)\*.

Die Gebäude sind freistehend ausgeführt, der Grundriß, der sich aber auch für Reihenhäuser eignet, zeigt die bei den Zweizimmerwohnungen der Mietkaserne ungefähr gegebenen Abmessungen. Nutzbare Wohnfläche rund 4,00 (4,55 + 2,70).  $(1 + \frac{3}{4}) = 50,75$  qm.

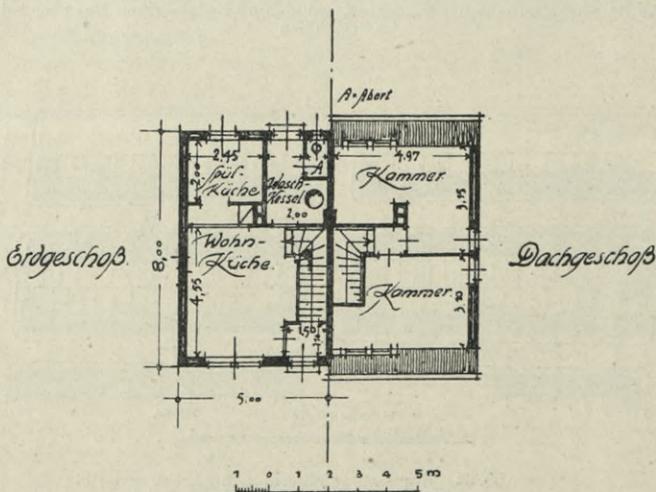


Abb. 39. Zweifamilienhaus in Einswarden

a) Gebäudekosten.

Fläche  $5,00 \cdot 8,00 = 40,00$  qm  
 umbauter Raum  $40,00 \cdot (0,80 + 3,00 + 2,70 \cdot \frac{2}{3}) = 224,00$  cbm  
 + Keller rund  $2,76 \cdot 3,46 \cdot (2,00 - 0,80) = 11,46$  „  
 235,46 cbm

235 cbm zu 16 M. = 3760 M.

Eberstadt gibt die Kosten des Hauses auf Grund von Mitteilungen des Unternehmers mit 3500 M. an.

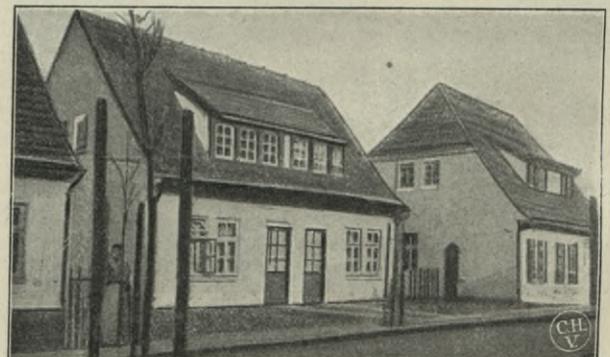


Abb. 40. Zweifamilienhaus zu Einswarden bei Bremen. Arch. H. Wagner, Bremen

\*) Die Abbildungen verdanken wir der deutschen Botschaft in London.

\*) Nach dem Handbuch von Eberstadt. Der Grundriß ist nach den Erörterungen über die Waschküchen etwas geändert worden.

b) Nebenanlagen.

Gesamtfläche wie bei A . . . . .	100,00 qm
ab Gebäude . . . . .	40,00 "
	bleiben 60,00 qm
60 qm Garten usw. zu 1,00 M. = . . . . .	60 M.
2 · (20,00 — 8,00) + 5,00 = 29 m Lattenzaun	
halbe Kosten zu 2,00 M. = . . . . .	58 "
Straßenzaun und Tür wie bei A = 20 + 10 = . . . . .	30 "
	148 M.
	rund 150 M.

c) Straßenbaukosten

wie bei A . . . . .	600 M.
Hierzu b Nebenanlagen . . . . .	150 "
" a Gebäude . . . . .	3760 "
	zusammen 4510 M.

In der Gartenstadt Stockfeld bei Straßburg i. Els. sind vom Architekten Zimmerle, Straßburg i. Els., sehr umfangreiche Doppel- und Reihenhäuser geschaffen worden, vergl. die Abbildungen 41 bis 43\*), die ungefähr die gleiche Grundfläche  $5,63 \cdot 7,19 = 40,48$  qm, aber eine um fast 10 qm größere Nutzfläche zeigen. Diese auch äußerlich auf das beste in Erscheinung tretenden Einfamilienhäuser haben je rund 4200 M. gekostet.

Die neueren Straßenanlagen der Arbeiterviertel in Bremen zeigen Einzelhäuser von ungefähr derselben Grundfläche und annähernd denselben Raumgrößen. Vergl. die Abbildungen 44

\*) Die Abbildungen sind vom Architekten Zimmerle, Straßburg, zur Verfügung gestellt worden.

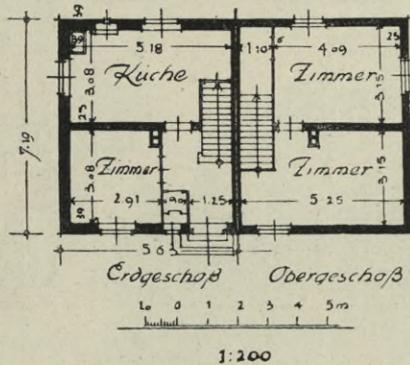


Abb. 41. Doppelhaus in Stockfeld-Straßburg



Abb. 43. Reihenhäuser der Gartenstadt Stockfeld-Straßburg. Architekt Zimmerle

und 45\*). Die Baukosten für diese Gebäude betragen rund 4000 M. Die Mieten beziffern sich hier auf 250 M.

\*) Die Abbildungen und Angaben entstammen derselben Quelle wie die bei den Abbildungen 35 und 36.

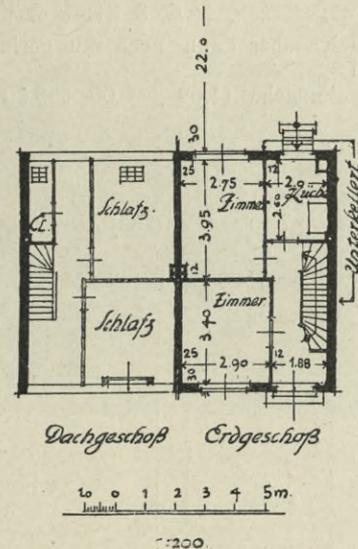


Abb. 44. Reihenhäuser in der Achimerstraße zu Bremen



Abb. 42. Doppelhäuser der Gartenstadt Stockfeld-Straßburg. Architekt Zimmerle

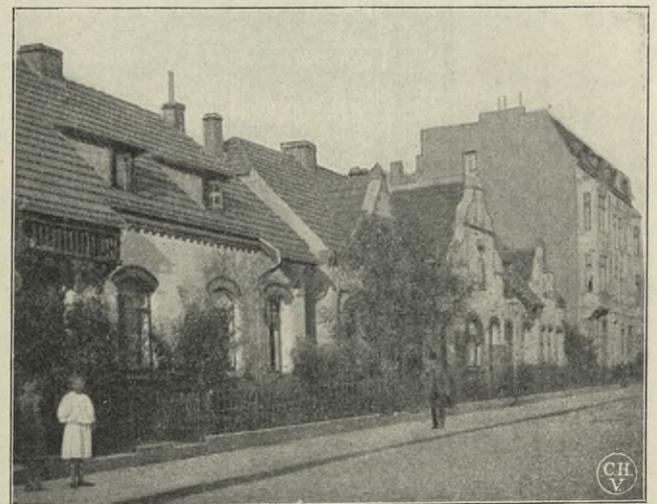


Abb. 45. Achimerstraße zu Bremen

Von den Farbwerken vormals Meister, Lucius & Brüning zu Höchst a. M. sind sogar freistehende Einzelhäuser gebaut worden, die bei ungefähr gleicher Nutzfläche nur 3500 bis 3700 M. gekostet haben. Vergl. Abbildung 46 bis 51\*).

Die Reihenhäuser derselben Werke, die etwas größere Nutz- und bebaute Fläche zeigen, vergl. Abbildungen 52 und 53\*) haben 4050 M. gekostet.

\*) Die Abbildungen sind vom Bureau für Wohlfahrtseinrichtungen der genannten Farbwerke zur Verfügung gestellt worden.

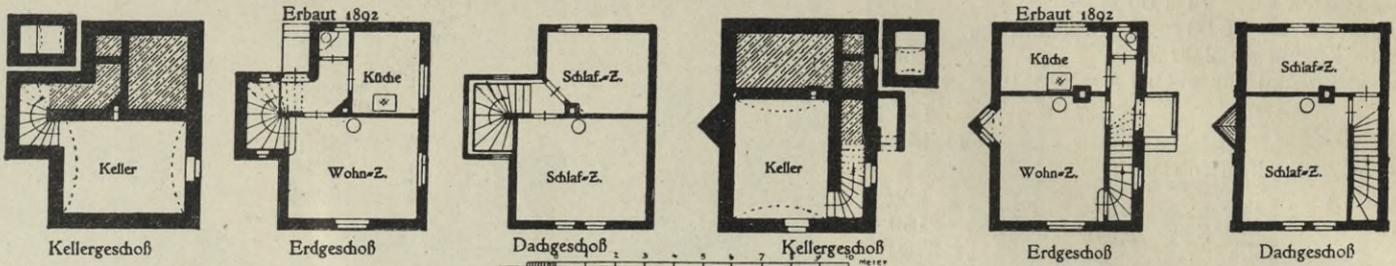


Abb. 46 bis 51. Einzelhäuser der Farbwerke Höchst a. M.

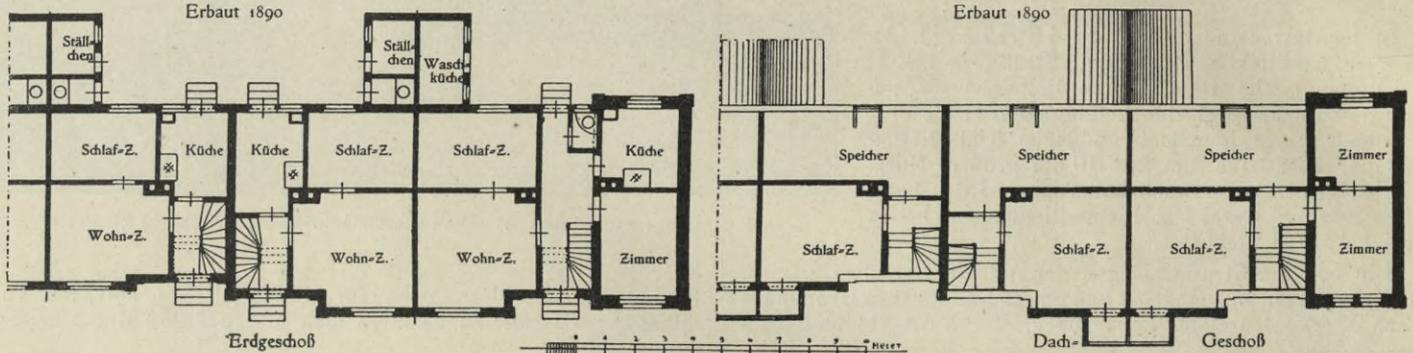


Abb. 52 und 53. Reihenhäuser der Farbwerke Höchst a. M.

C. 3 Zimmer und Küche. (Vergl. die Abbildungen 54 bis 56.\*)

(Eine vierte Kammer kann noch mit geringen Kosten geschaffen werden.)

Nutzbare Wohnfläche  $(4,62 + 4,00 + 3,62 + 3,00) \cdot \text{rund } 4,00 = 60,96 \text{ qm.}$

a) Gebäudekosten.

Fläche $4,50 \cdot 10,70 =$	48,15 qm
umbauter Raum $48,15 \cdot (0,80 + 3,00 + 2,70 \cdot 2/3) \cdot$	269,64 cbm
+ Keller $\text{rund } 2,00 \cdot 5,70 (2,00 - 0,80) =$	13,68 "
	<hr/> 283,32 cbm

283 cbm zu 16,00 M. = 4528 rund 4530 M.

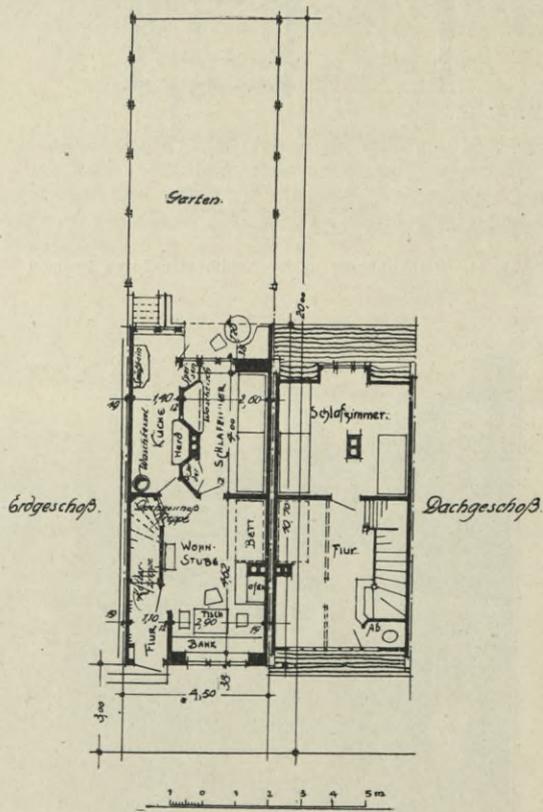


Abb. 54. Reihenhäuser

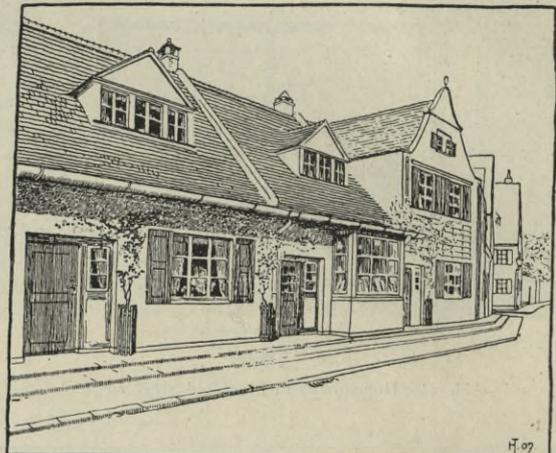


Abb. 55. Straßenansicht Architekt H. Tessenow

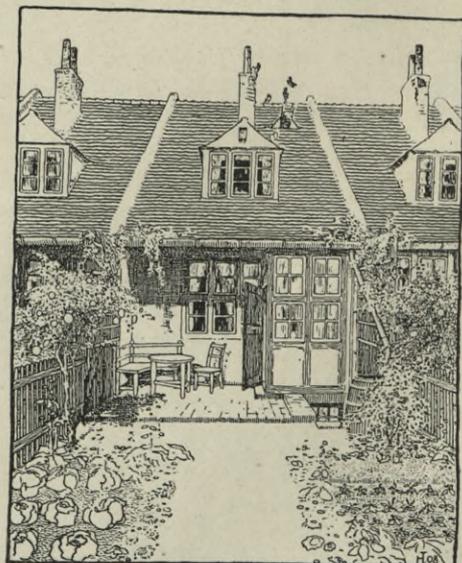


Abb. 56. Gartenansicht. Architekt H. Tessenow

\*) Die Abbildungen sind der Schrift „Der Wohnhausbau“ von Architekt H. Tessenow, Dresden, entnommen.

b) Nebenanlagen.

Gesamtfläche 20,00 · 4,50 =	90,00 qm
ab Gebäude . . . . .	48,15 „
	<u>bleiben 41,85 qm</u>

42 qm zu 1,00 M. = . . . . .	42 M.
2 · (20,00 — 10,70) + 4,50 = 23,10 m,	
23 m Lattenzaun, halbe Kosten zu 2 M. . . . .	46 „
4,5 m Straßenzaun zu 4 M. . . . .	18 „
Tür . . . . .	10 „
	<u>116 M.</u>
	rund 120 M.

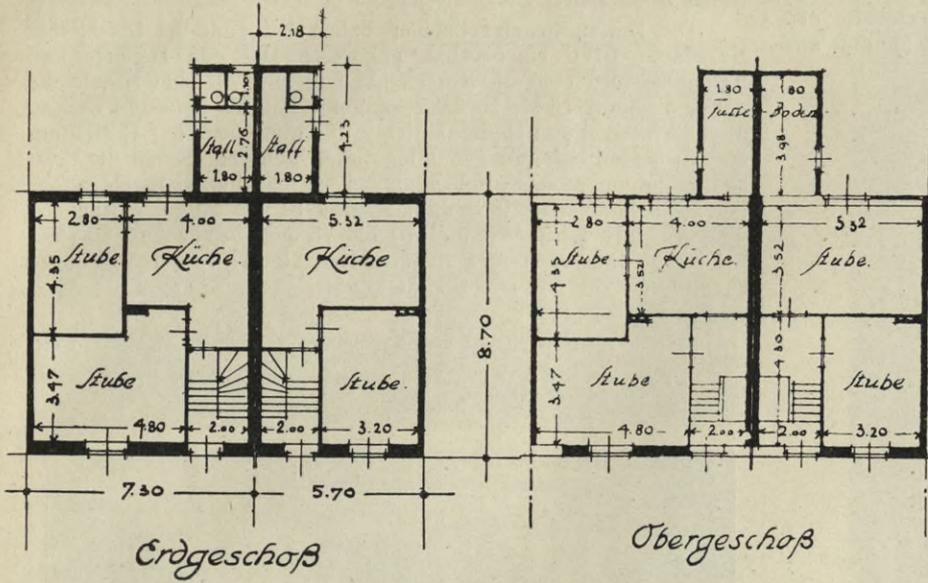


Abb. 57. Reihenhäuser auf dem Rothenberg bei Völklingen

c) Straßenbaukosten.

4,50 · 120 = . . . . .	540 M.
Hierzu b Nebenanlagen . . . . .	120 „
„ a Gebäudekosten . . . . .	4530 „
	<u>zusammen 5190 M.</u>

Auf dem Rothenberg bei Völklingen sind für die Röchlingschen Eisen- und Stahlwerke vom Architekten Großwendt eine größere Reihe von Einzelhäusern von verschiedener Größe zur Ausführung gekommen. Die kleineren Häuser, die vier Räume zeigen, vergl. die Abbildungen 57 und 58\*) haben bei 5,70 · 8,70 = 49,59 qm Grundfläche mit Stall nur 4485 M. gekostet.

Die Bauten der Deutschen Solvaywerke bei Osternienburg und Baalberge, die ungefähr die gleiche Größe, bei den mittleren Wohnungen aber gebrochene Trennungslinien zeigen, vergl. Abbildungen 59 und 60\*\*), haben annähernd dieselben Kosten verursacht.

\*) Vom Architekten der Anlagen zur Verfügung gestellt.  
 \*\*) Von den Deutschen Solvaywerken zur Verfügung gestellt.



Abb. 58. Kleinwohnungen der Röchlingschen Eisen- und Stahlwerke  
 Architekt Großwendt, Völklingen

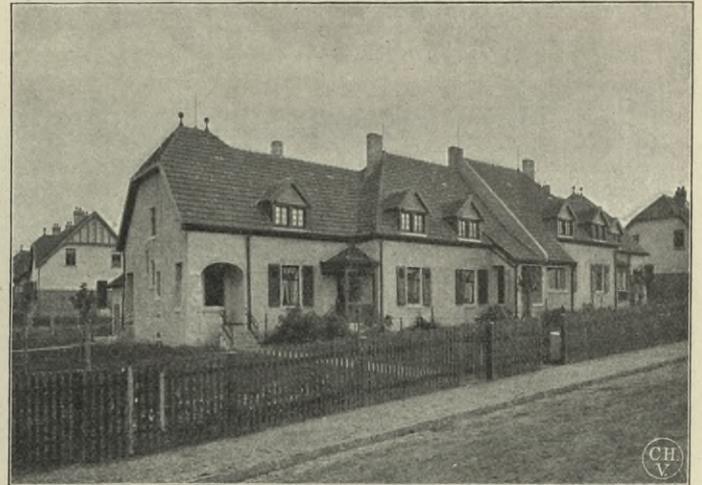


Abb. 60. Reihenhäuser in Osternienburg. Architekt Uhlendahl

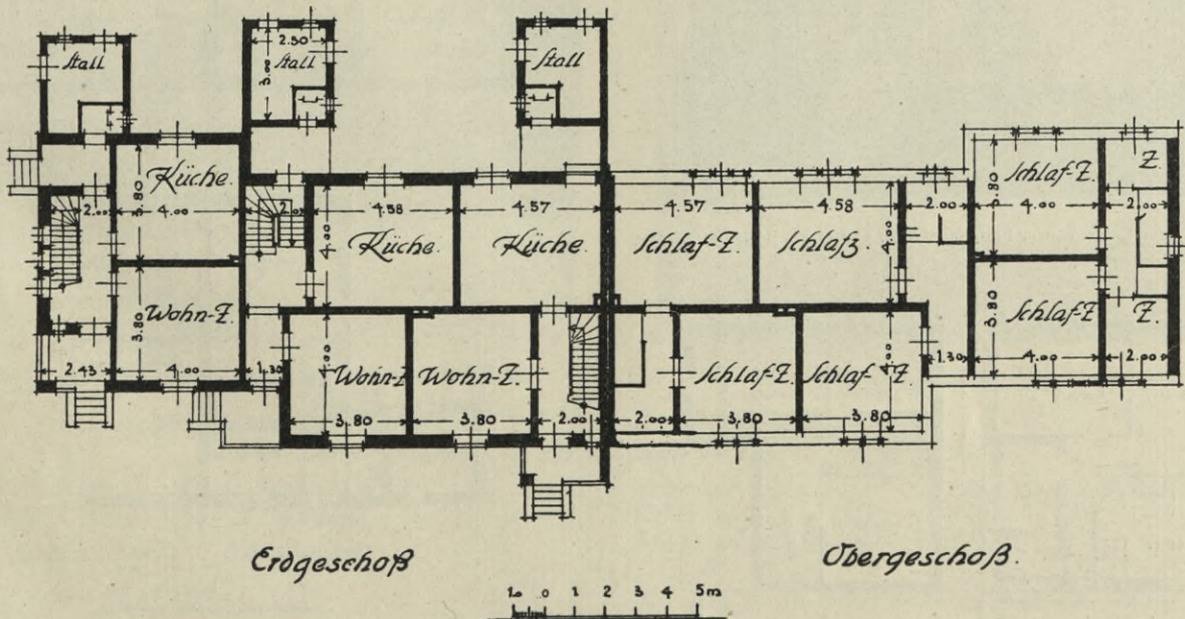


Abb. 59. Reihenhäuser in Osternienburg

Bei den vom Architekten D. Bollmann (Bremen) für die Linoleumfabrik „Schlüssel“ zu Delmenhorst geschaffenen Anlagen, Abbildungen 61 und 62, haben die Reihenhäuser mit vier Räumen und Küche, bei  $7,62 \cdot 6,50 = 49,53$  qm bebauter Fläche, sowie Stall und Waschküche nur 4200 M. Kosten für das Gebäude und 170 M. für den Straßenausbau erfordert. In den Eckhäusern daselbst, wo in jedem Geschoß eine Wohnung aus

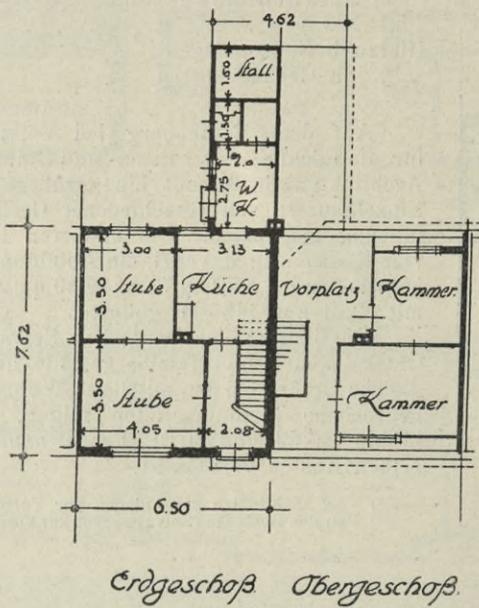


Abb. 61. Reihenhäuser in Delmenhorst



Abb. 62. Eckbauten der Reihenhäuser in Delmenhorst. Architekt Bollmann, Bremen

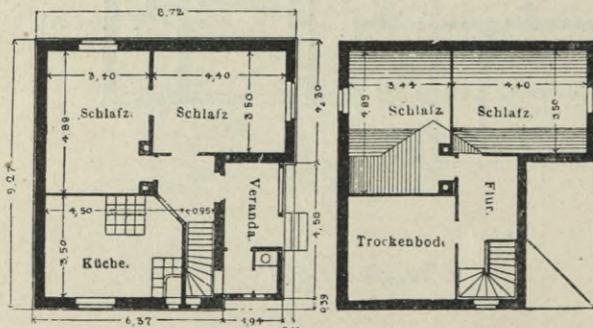


Abb. 63. Wohnhaus für eine Familie in Altenhof

drei Zimmern mit Küche angeordnet ist, haben die anteiligen Kosten einschließlich Stall und Waschküche sogar nur 3650 M. bzw. 105 M. betragen\*).

Etwas teurer sind die Bauten der Firma Fr. Krupp in Essen a. d. Ruhr.\*\*)

Die Einfamilienzeilhäuser haben bei rund 51 bis 58 qm Nutzfläche 5100 bis 5300 M. gekostet. Bei den Doppel- und Reihenhäusern sind die Kosten bei ungefähr gleicher Nutzfläche auf 3850 bis 3875 M. zurückgegangen. Bei den neuesten Bauten dieser Firma, die in städtebaulicher und künstlerischer Beziehung zu den besten Schöpfungen aller Zeiten gehören, haben die Baukosten ohne äußere Nebenanlagen durchschnittlich betragen: bei Doppelhäusern mit 3 Räumen und 51 bis 55 qm Nutzfläche 3650 M., mit 4 Räumen und 70 bis 73 qm Nutzfläche 3960 M.; bei Reihenhäusern mit 4 Räumen und 60 bis 70 qm Nutzfläche sogar nur 3720 M., mit Stall 3950 M.

\*) Nach Mitteilungen des Architekten, dem wir auch die Abbildungen verdanken.

\*\*) Die Abbildungen und Angaben verdanken wir dem Chef der Kruppschen Bauverwaltung Baurat Schmohl.



Abb. 64. Einfamilienhäuser in Altenhof. Architekt Baurat Schmohl und Schneegans

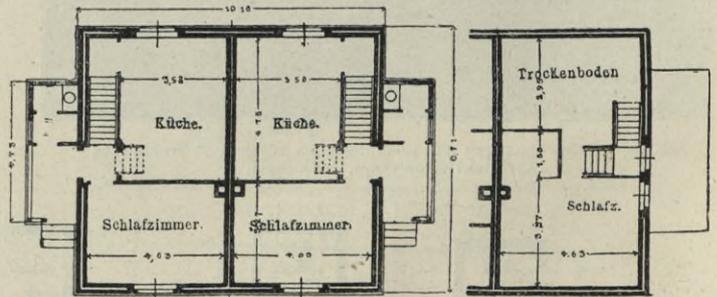


Abb. 65. Doppelwohnhaus in Alfredshof

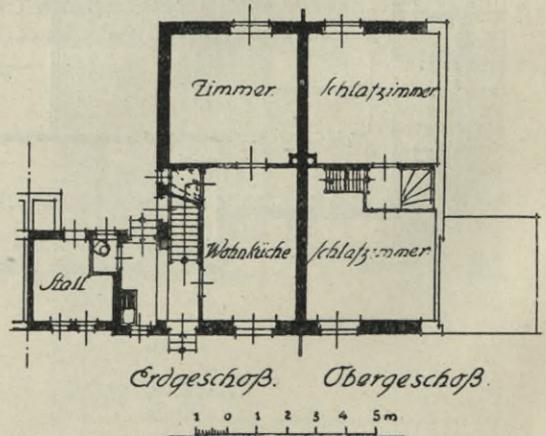


Abb. 66. Doppelwohnhaus in der Kolonie Gewerkschaft Emscher Lippe

Die Abb. 63 und 64 zeigen den Grundriß eines älteren und die Ansichten von neueren Einzelhäusern. Die Abb. 65 zeigt den Grundriß eines älteren Doppelhauses und die Abb. 66 und 67 veranschaulichen Beispiele von neueren Doppelhäusern. In den Abb. 68 bis 73 sind endlich die Grundrisse von Reihen-

häusern, sowie einige Ansichten von neueren Gruppen- und Reihenhäusern dieser Verwaltung zur Darstellung gebracht.



Abb. 67. Doppelwohnhäuser in der Kolonie Gewerkschaft Emscher-Lippe  
Architekt Baurat Schmohl und Schneegans



Abb. 71. Gruppenhausanlage der Kolonie Alfredshof  
Architekt Baurat Schmohl und Schneegans

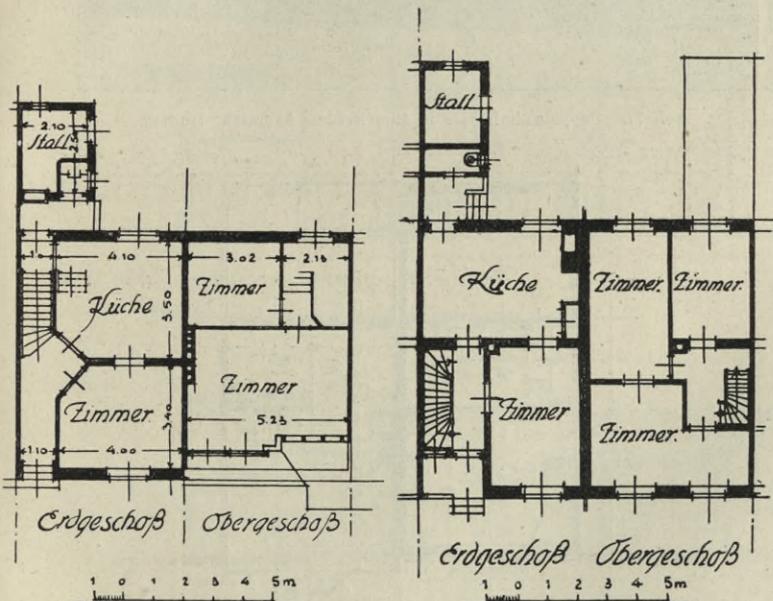


Abb. 68. Reihnhaus der Kolonie Margaretshof

Abb. 69. Reihnhaus der Kolonie Alfredshof



Abb. 72. Gruppenhausanlage der Kolonie Alfredshof  
Architekt Baurat Schmohl und Schneegans

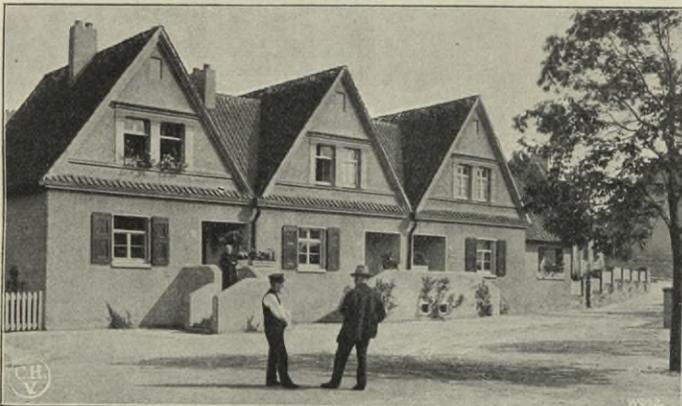


Abb. 70. Reihnhaus der Kolonie Altenhof. Architekt Baurat Schmohl und Schneegans



Abb. 73. Reihnhaus der Kolonie Altenhof, Architekt Baurat Schmohl und Schneegans

D. Wohnküche und 3 Zimmer. (Abb. 74 und 75. \*)

Größere Abmessungen als in den 2-Zimmerwohnungen der Mietkaserne.)

Nutzbare Wohnfläche rd.  $(4,00 + 2,00) \cdot (3,38 + 3,50 + 2,80 + 2,90) = 75,48 \text{ qm.}$

a) Gebäudekosten.

Fläche  $6,50 \cdot 8,00 + 2,50 \cdot 2,00 = 57,00 \text{ qm}$

umbauter Raum $6,50 \cdot 8,00 (0,80 + 3,00 + 2,70 \cdot 2/3) =$	291,20 cbm
Keller $4,12 \cdot 4,50 (2,00 - 0,80) =$	22,25 "
Anbau $2,50 \cdot 2,00 \cdot (0,80 + 2,20) =$	15,00 "
	<hr/>
	= 328,45 cbm

328 cbm zu 16 M. = 5248 rd. 5250 M.

\*) Nach den Plänen des Kreisbaumeisters Hender, Saarbrücken.

Der Planverfasser schätzt den Bau mit völliger Unterkellerung auf 4250 M.

b) Nebenanlagen.		
Gesamtgrundstück $20,00 \cdot 6,50 =$	130 qm	
ab Gebäude =	57 "	
	bleiben	73 qm
73 qm Garten usw. zu 1,00 M.		73 M.
$2 \cdot 20,00 - (2 \cdot 8,00 + 2,50) + 6,50 = 28$ m Lattenzaun		
halbe Kosten zu 2,00 M.	56 "	
6,50 m Straßenzaun zu 4,00 M.	26 "	
Tür	10 "	
		165 M.
		rund 170 M.

c) Straßenbaukosten.		
$6,50 \cdot 120 =$	780 M.	
Hierzu b) Nebenanlagen.	170 "	
a) Gebäude	5250 "	
		zusammen 6200 M.

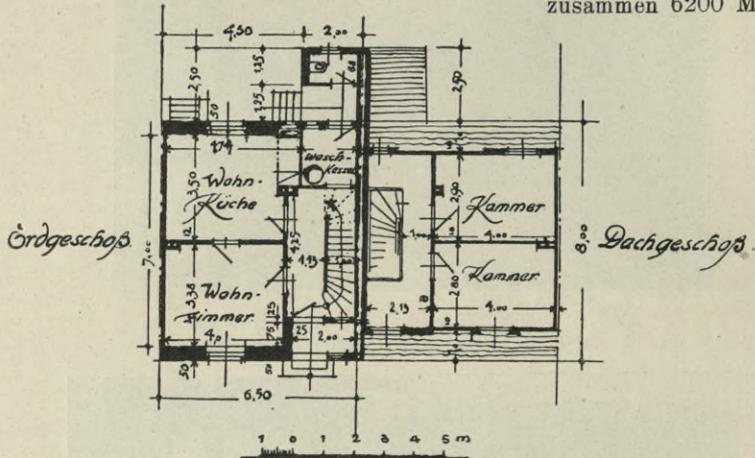


Abb. 74. Reihenhaus für Saarbrücken

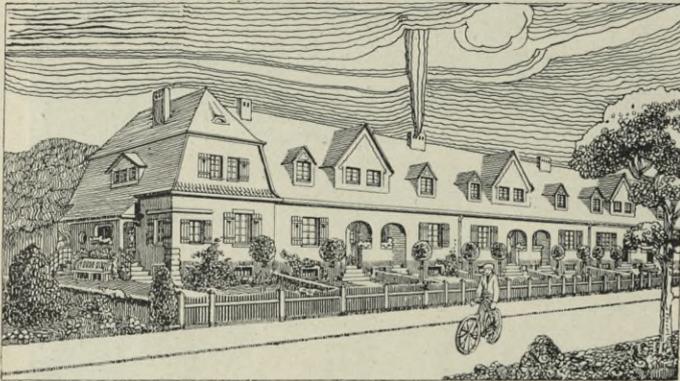


Abb. 75. Reihenhaus für Saarbrücken. Architekt Kreisbaumeister Hender

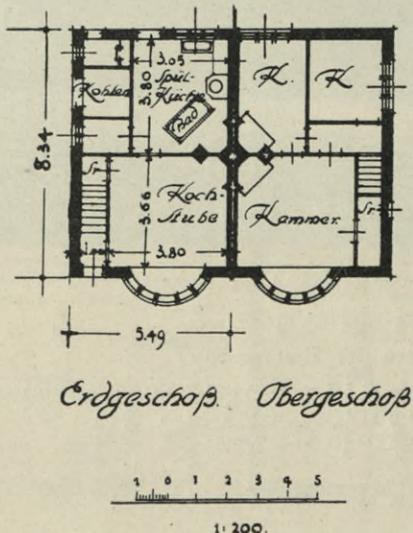


Abb. 76. Doppelhaus in Bournville

Erheblich kleinere Abmessungen zeigen die englischen Beispiele mit gleicher Raumanordnung. Die Doppelhäuser in Bournville, Abb. 76 und 77\*), haben eine bebaute Fläche von  $8,34 \cdot 5,49 = 45,79$  qm.

Bei den Reihenhäusern in Port Sunlight, Abb. 78 und 79\*\*), sind  $7,93 \cdot 6,07 = 48,14$  qm bebaut. Für beide Anlagen — in Bournville und Port Sunlight — werden als Gesamtbaukosten je rund 4700 M. genannt.

\*) Die Abbildungen verdanken wir der Deutschen Botschaft in London.  
 \*\*) Die Abbildungen sind von den Gebr. Lever zur Verfügung gestellt.

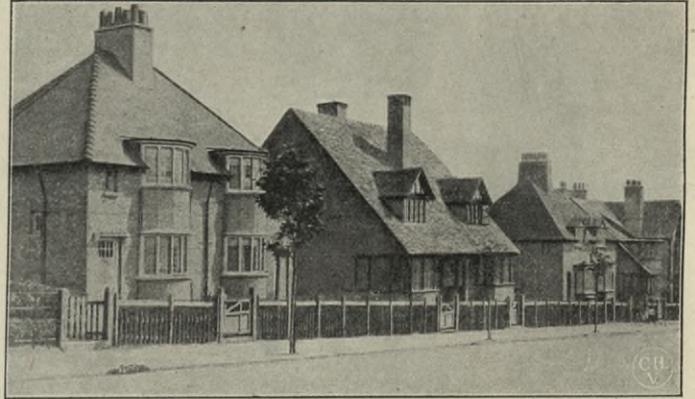


Abb. 77. Doppelwohnhäuser in Bournville. Architekt Harvey

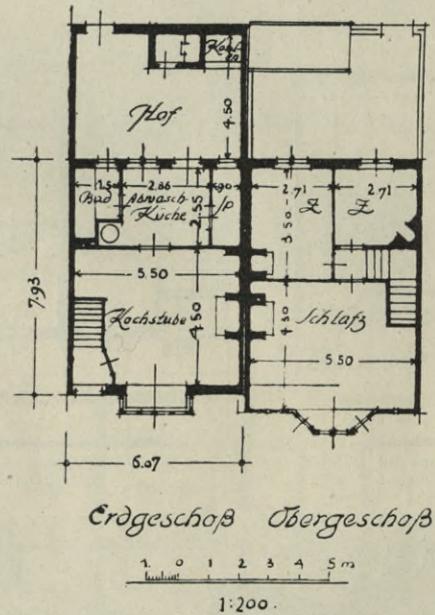


Abb. 78. Reihenhaus in Port Sunlight



Abb. 79. Reihenhäuser in Port Sunlight. Architekt W. Owen u. a.

Die vom Geheimen Regierungsrat Dr.-Ing. Muthesius in Duisburg, Abb. 80 und 81, und in Hellerau, Abb. 82 bis 84, geschaffenen Reihenhäuser mit  $8,00 \cdot 5,90 = 47,20$  qm Grund-

fläche nähern sich diesen englischen Beispielen. Die Kosten haben in Duisburg für 4 Räume 5200 M., in Hellerau für 5 Räume etwas über 6000 M. betragen\*).

\*) Die Abbildungen und Angaben verdanken wir dem Architekten der Anlagen.

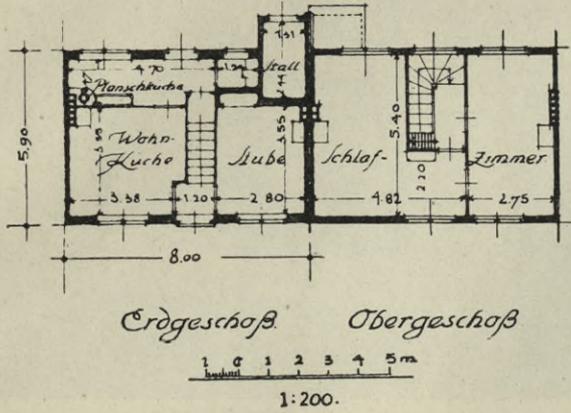


Abb. 80. Reihenhäuser in Duisburg



Abb. 81. Reihenhäuser in Duisburg. Architekt Dr.-Ing. Muthesius

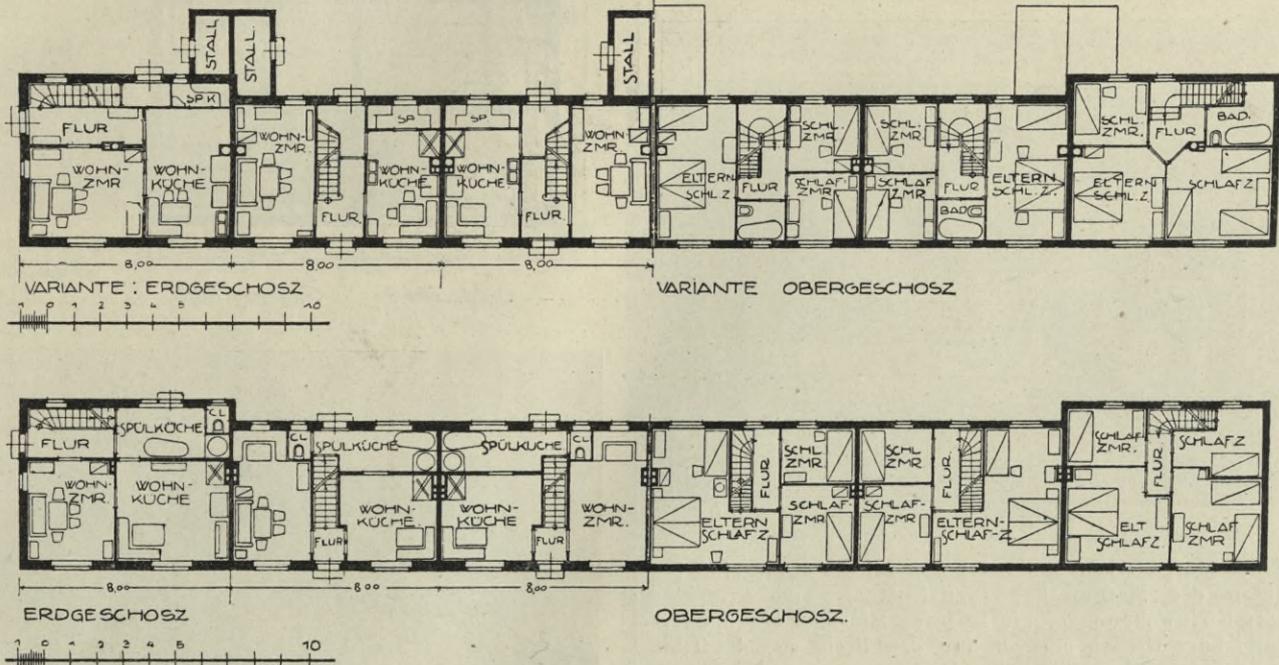


Abb. 82 und 83. Reihenhäuser in Hellerau

Bei ungefähr gleichen Abmessungen,  $5,00 \cdot 9,50 = 47,50$  qm, sind in München bei den Bauten des Vereins für Verbesserung der Wohnverhältnisse in der Weiskopfstraße, vgl. die Abb. 85 bis 87\*), gleichfalls 5 Räume erzielt worden. Die Kosten für ein Haus haben hier insgesamt 5605 M. betragen.

\*) Aus den vom Rechtsrat Steinhauser, München, überlassenen Jahresberichten der Gesellschaft entnommen.



Abb. 84. Sechshäusergruppe an der Straße „beim Gräbchen“ zu Hellerau Architekt Dr.-Ing. Muthesius

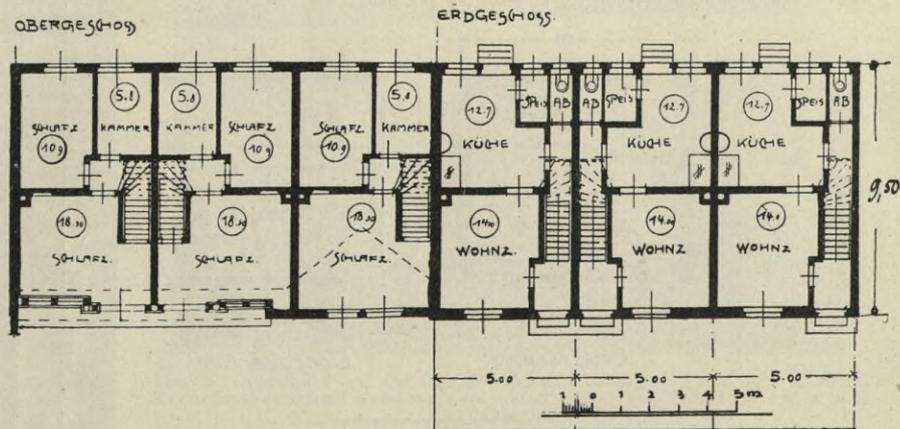


Abb. 85. Reihenhäuser in der Weiskopfstraße zu München

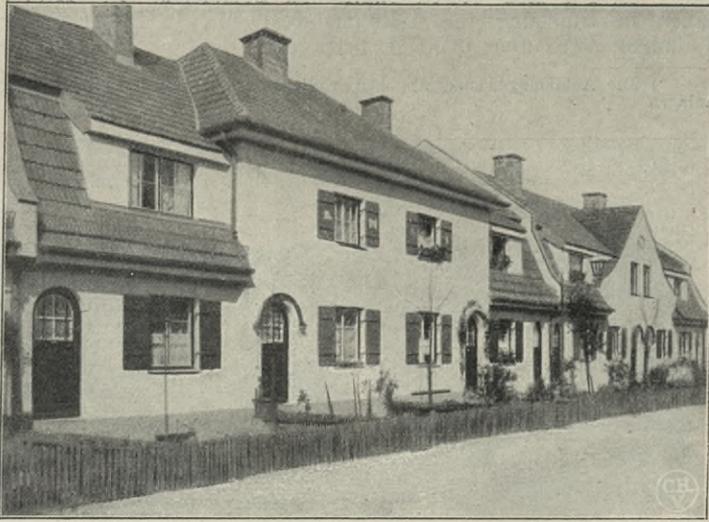


Abb. 86. Einfamilienhäuser des Vereins zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (e. V.) an der Weiskopfstraße (nahe Ramersdorf) Architekt J. Mund

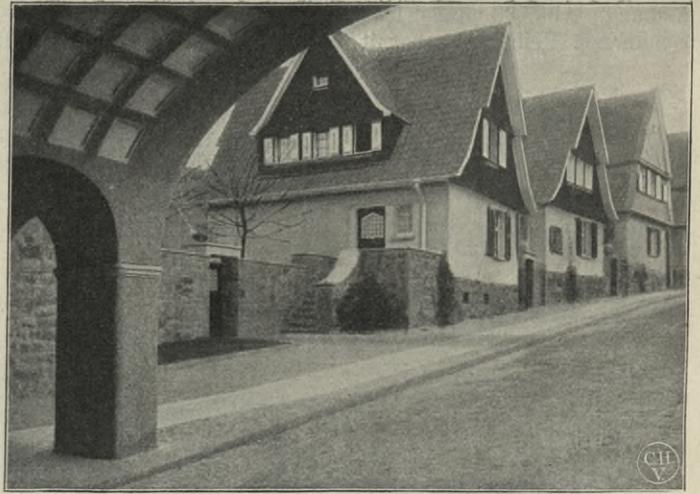


Abb. 90. Einzelhäuser der Margarethenhöhe zu Essen a. d. Ruhr Architekt Professor Metzendorf

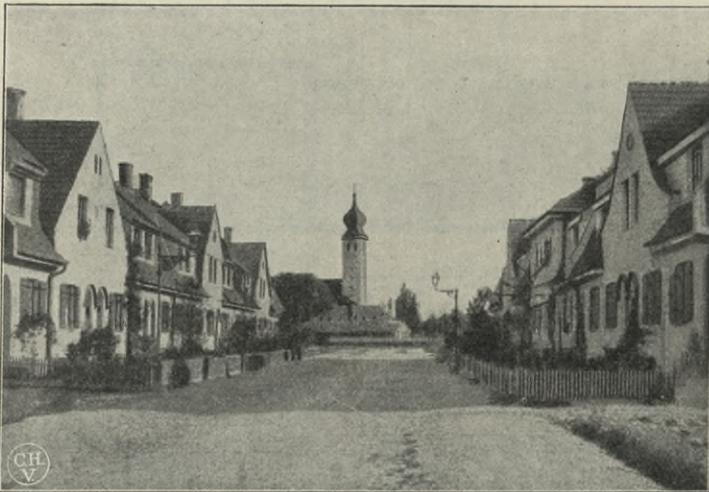
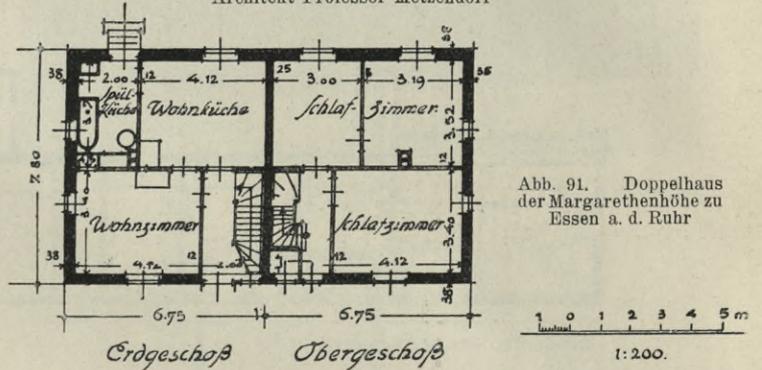


Abb. 87. Einfamilienhäuser an der Weiskopfstraße zu München

Auf der Margarethenhöhe bei Essen an der Ruhr sind bei den Bauten der Margarethe-Krupp-Stiftung von Professor Metzendorf Kleinwohnungen, die in jeder Hinsicht als muster- gültig bezeichnet werden müssen, für den Preis von 4000 bis 7000 M. gebaut worden.

Die in den Abb. 88 bis 90 gegebenen Einzelhäuser haben 5250 M. Kosten für den Bau und 235 M. für die Nebenanlagen verursacht. Die Doppel- und Reihenhäuser dortselbst kosten, je nachdem das Obergeschoß im Dach ausgebaut oder mit vollem Geschoß errichtet ist, 5515 bis 5715 M. und 145 bis 225 M. für die Nebenanlagen. Abb. 91 und 92 zeigen ein Doppelhaus und Abb. 93 die äußere Gestaltung eines Reihenhauses.\*)

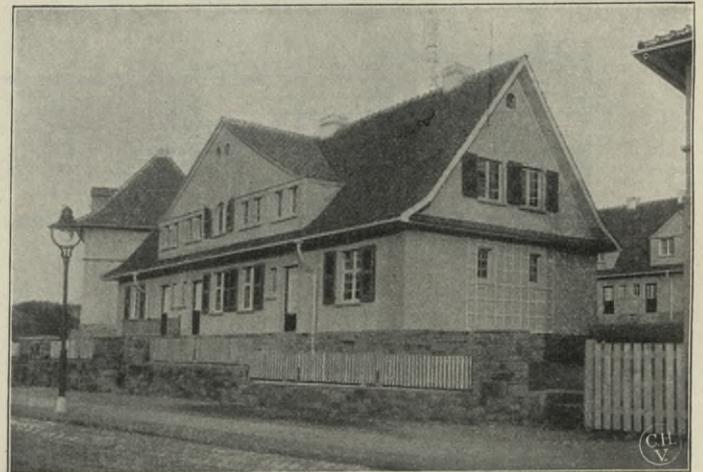


Abb. 92. Doppelhaus der Margarethenhöhe zu Essen a. d. Ruhr Architekt Professor Metzendorf

\*) Die Angaben nebst Abbildungen verdanken wir dem Architekten der Anlage, Professor Metzendorf. Bei der Ausführung sind vom Architekten keinerlei baupolizeiliche Vorschriften zu beachten gewesen.

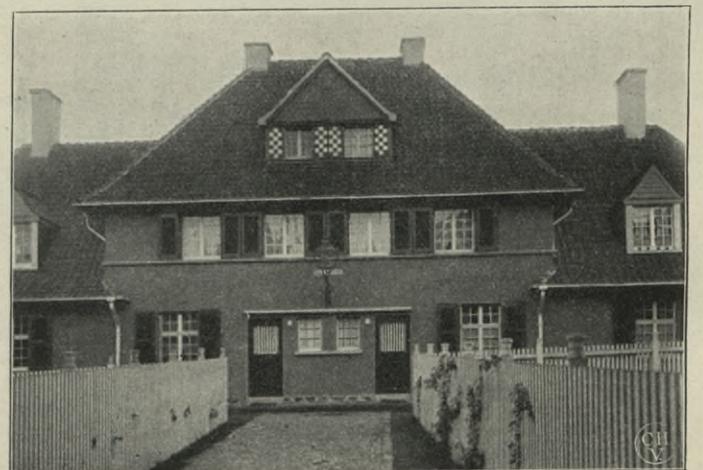
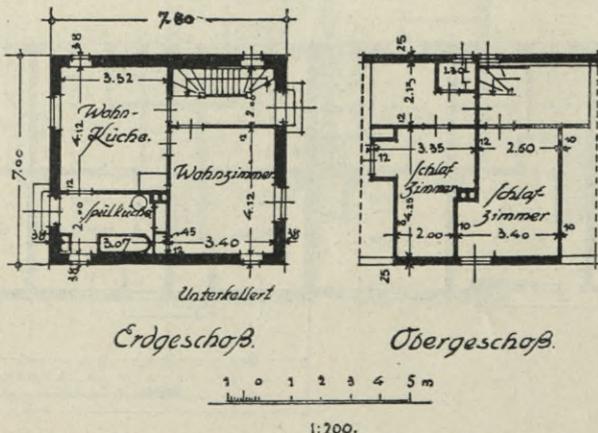


Abb. 93. Reihenhause der Margarethenhöhe zu Essen a. d. Ruhr. Arch. Prof Metzendorf

Endlich haben nach den vergleichenden Berechnungen des Regierungsbaumeisters Hellweg-Münster i. W.\*) die Kleinhäuser von ungefähr gleicher Größe — 53 bis 57 qm bebaute Fläche — und 4 Räumen in Münster 5341 M., in Arensburg 5030 M. und in Minden sogar nur 4746 M. gekostet.

Und die auf den verschiedenen Ausstellungen der letzten Jahre vorgeführten Kleinbauten, wie auf der Landesausstellung in Darmstadt 1909, vgl. die Abb. 94 bis 97\*\*), auf der Hygiene-Ausstellung in Dresden 1911, vgl. die Abb. 98\*\*\*), und auf der Ostdeutschen Ausstellung in Posen 1911, vgl. Abb. 99†), haben bei ungefähr gleicher Nutzfläche ebenfalls keine höheren Kosten verursacht.

\*) Zeitschrift für Wohnungswesen 1909, No. 4 ff.

\*\*) Abb. 94 und 95 sind aus den Schriften des Ernst-Ludwig-Vereins zu Darmstadt, Abb. 96 und 97 aus der Zeitschrift für Wohnungswesen 1909, No. 1, entnommen.

\*\*\*) Die Abbildung verdanken wir dem Sächsischen Heimatschutz.

†) Nach Mitteilungen des Baurats Volk-Posen.



Abb. 97. Haus Dörr & Reinhart, Wohnzimmer und Blick ins Schlafzimmer (vergl. sonst Abb.96)



Abb. 94. Einfamilienhaus Cloos auf der Landesausstellung in Darmstadt 1909. Architekt Walbe. 70 qm Nutzfläche, 4194,43 M. Baukosten

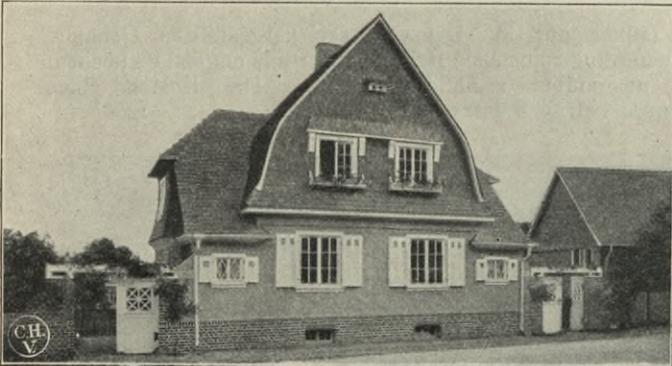


Abb. 95. Doppelhaus Dyckerhoff & Söhne auf der Landesausstellung in Darmstadt 1909. Architekt Mahr. 2 Wohnungen je 60 qm Nutzfläche und 3575,40 M. Baukosten



Abb. 98. Einfamilienhaus mit übereinander angeordneten Wohnräumen der Hygiene-Ausstellung in Dresden 1911. Architekt Georg Bähr, Dresden. 60 qm Nutzfläche 5300 M. Baukosten



Abb. 96. Haus Dörr & Reinhart, Wohnküche, auf der Landesausstellung in Darmstadt 1909 Architekt Professor Metzendorf. 2 Wohnungen je 60 qm Nutzfläche und 3600 M. Baukosten



Abb. 99. Doppelhaus auf der Ostdeutschen Ausstellung zu Posen 1911. Architekt Regierungsbaumeister Drescher. Jede Wohnung 85 qm Nutzfläche und 4250 M. Baukosten

## 2. Mittelwohnungen

(den 3 Zimmer-Wohnungen der Mietkaserne entsprechend).

### A. Wohnküche und 3 Zimmer.

Derselbe Grundriß wie unter 1 D Abb. 74, jedoch völlig unterkellert, Waschküche im Keller.

#### a) Gebäudekosten.

57,00 · (2,30 + 3,00 + 2,70 · 2/3) = 404,70 cbm  
 Anbau wie 1 D 15,00 „  
 419,70 cbm

420 cbm zu 16 M. . . . . 6720 M.  
 Hierzu b) Nebenanlagen wie 1 D = 170 „  
 c) Straßenbaukosten = 780 „  
 zusammen 7670 M.

Wegen der vom Planverfasser geschätzten Kosten sowie wegen der Kosten der ausgeführten gleichgroßen Beispiele vergleiche die Bemerkungen unter 1 D.

### B. 4 Zimmer, Küche und Nebengelaß (vgl. Abb. 100 bis 101.\*)

Arbeiter-Einfamilienhaus der Stadt Ulm.

Nutzbare Wohnfläche  
 (4,10 + 3,20) · (4,50 + 3,25 + 3,50 + 2,25) = 98,55 qm

#### a) Gebäudekosten.

Fläche 8,23 · 8,47 + 3,00 · 1,25 = 73,46 qm  
 Umbauter Raum (8,23 · 8,47 - 3,13 · 1,25) · (2,30 + 3,00 + 2,70 · 2/3) = 463,84 cbm  
 + Anbau und Laube (3,13 + 3,00) · 1,25 · (1,50 + 3,00) = 34,47 „  
 498,31 cbm

498 cbm zu 16 M. = 7968 rd. 7970 M.

v. Wagner gibt die Kosten nur mit  $\frac{10000}{2} = 5000$  M. an.

#### b) Nebenanlagen.

Gesamtfläche 8,23 · 20,00 = 164,60 qm  
 ab Gebäude 73,46 „  
 bleiben 91,14 qm

91 qm Garten usw. zu 1,00 M. . . . . 91 M.  
 2 · (20,00 - 8,47) + 8,23 = 31,29 m.

31 m Lattenzaun halbe Kosten zu 2,00 M. . . . . 62 „  
 8,23 m Straßenzaun à 4,00 M. = 32,92 rd. . . . . 33 „  
 Tür . . . . . 10 „  
 196 M.

rd. 200 M.

#### c) Straßenbaukosten.

8,23 m zu 120 = 987,60 rd. . . . . 990 M.  
 Hierzu b) Nebenanlagen . . . . . 200 „  
 a) Gebäude . . . . . 7970 „  
 zusammen 9160 M.

Die früher nur als Doppelhäuser hergestellten Gebäude werden neuerdings auch als Reihenhäuser mit ungefähr gleichem Grundriß ausgeführt (Abbildung 102\*). Die Kosten eines Reihenhauses betragen jetzt 6260 M.

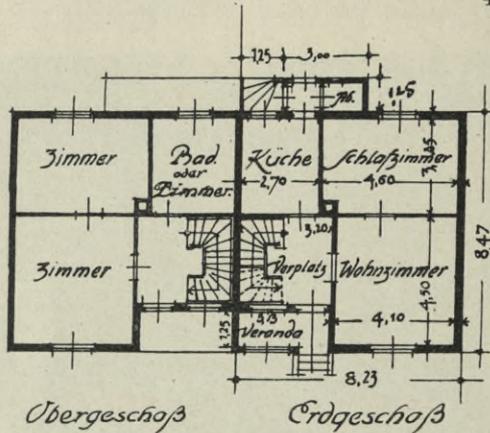


Abb. 100. Arbeiterdoppelhaus zu Ulm



Abb. 101. Siedlung Römerweg, Starengasse, neuere Anlagen mit demselben Grundriß. Architekt Stadtbaurat Holch

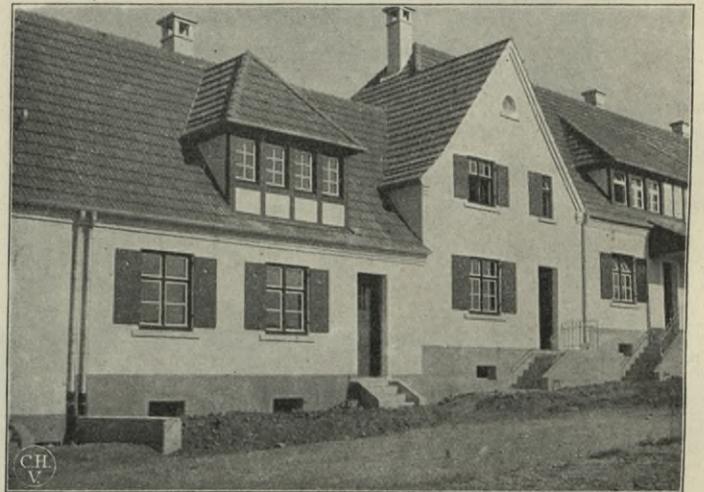


Abb. 102. Reihenhäuser in Ulm. Architekt Stadtbaurat Holch

Die großen Häuser auf dem Rothenberg bei Völklingen, die im Zusammenhang mit den Abb. 57 und 58 dargestellt wurden, zeigen ohne Stall eine Fläche von 7,30 · 8,70 = 63,51 qm. Diese Gebäude haben sogar nur 6020 M. gekostet.

### C. 4 Zimmer mit Küche und Nebengelaß. (Abb. 103 und 104.\*\*)

Nutzbare Wohnfläche  
 (3,00 + 2,50) · (4,00 + 4,10) · 2 + 2,50 · 1,25 = 92,23 qm

#### a) Gebäudekosten.

Fläche 5,85 · 8,98 + 2,97 · 1,25 = 56,24 qm  
 Umbauter Raum 56,24 · (2,30 + 3,00 + 2,70) = 449,92 cbm  
 450 cbm zu 16 M. = 7200 M.

Eberstadt gibt die Kosten mit 7000 M. an.

#### b) Nebenanlagen.

Gesamtfläche 5,85 · 20,00 = 117,00 qm  
 ab Gebäude 56,24 „  
 bleiben 60,76 qm

\*) Die Abbildungen und Angaben sind vom Oberbürgermeister v. Wagner und Stadtbaurat Holch zur Verfügung gestellt worden.

\*\*) Abb. 104 ist aus dem Vortrag des Professors Hüggl „Heimatschutz, Baukunst und Industrie“, Wochenschrift des Architekten-Vereins 1911, Abb. 103 aus dem Handbuch von Eberstadt entnommen.

61 qm Garten usw. zu 1 M. . . . .	61 M.
$2 \cdot 20,00 - (2 \cdot 8,98 + 1,25) + 5,85 = 26,64$ m.	
27 m Lattenzaun halbe Kosten zu 2 M. = . . . . .	54 "
5,85 m Straßenzaun zu 4 M. = . . . . .	23 "
Tür . . . . .	10 "
	148 M.
	rd. 150 M.

c) Straßenbaukosten.

5,85 · 120 = 702 M. rd. . . . .	700 M.
Hierzu b) Nebenanlagen . . . . .	150 "
a) Gebäude . . . . .	7200 "
<b>zusammen</b>	<b>8050 M.</b>

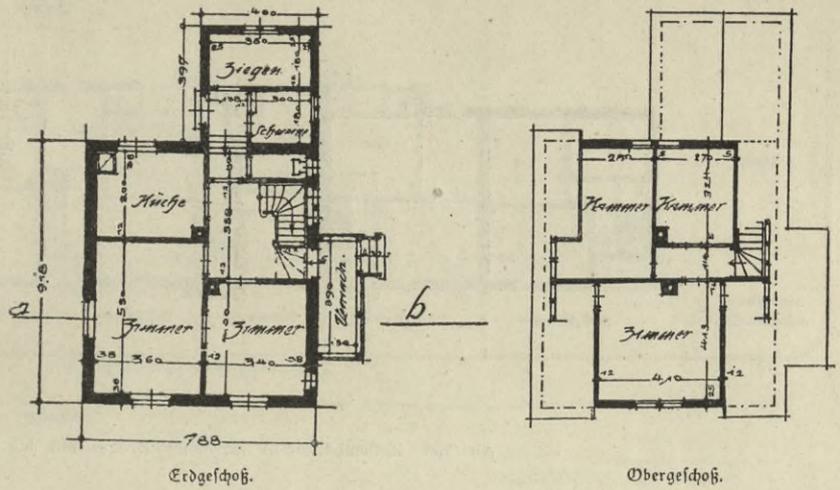


Abb. 105 und 106. Landhaus Krebs Buchschlag

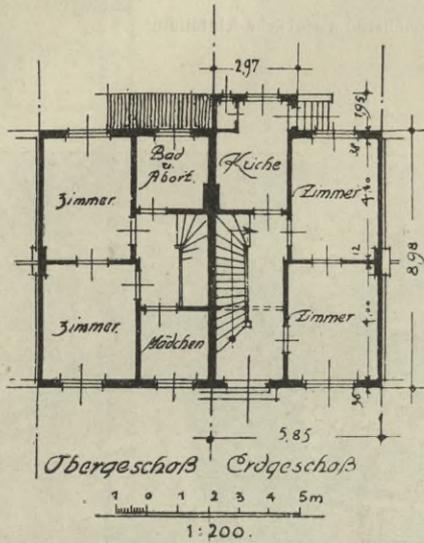


Abb. 103. Reihenhaus in Bremen

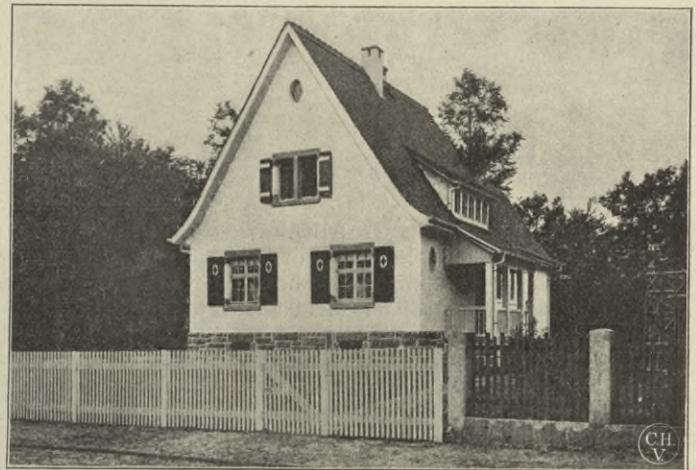


Abb. 107. Landhaus Krebs in Buchschlag. Architekt Grüning



Abb. 104. Neue Straße in Bremen

In der Kolonie Buchschlag bei Frankfurt a. M. sind Einzelhäuser zur Ausführung gekommen, die bei 72,50 qm bebauter Grundfläche, mit Stall, gleichfalls 8000 M. gekostet haben, vgl. Abb. 105 bis 107\*).

Dagegen haben bei den von Professor Metzendorf in Bensheim geschaffenen Reihenhäusern der Gemeinnützigen Baugenossenschaft die Wohnungen von gleichfalls fünf Zimmern mit Küche bei ungefähr der gleichen Nutzfläche, wie das berechnete Beispiel, vgl. die Abb. 108 und 109\*), wieder nur 5500 M. Kosten verursacht.



Abb. 108. Reihenhäuser in Bensheim. Architekt Professor Metzendorf

\*) Der Schrift „Die Villenkolonie Buchschlag“ bei Frankfurt a. M. vom Geheimen Oberfinanzrat Dr. Fuchs entnommen.

\*) Die Abbildungen sind den Schriften des Ernst-Ludwig-Vereins zu Darmstadt entnommen.

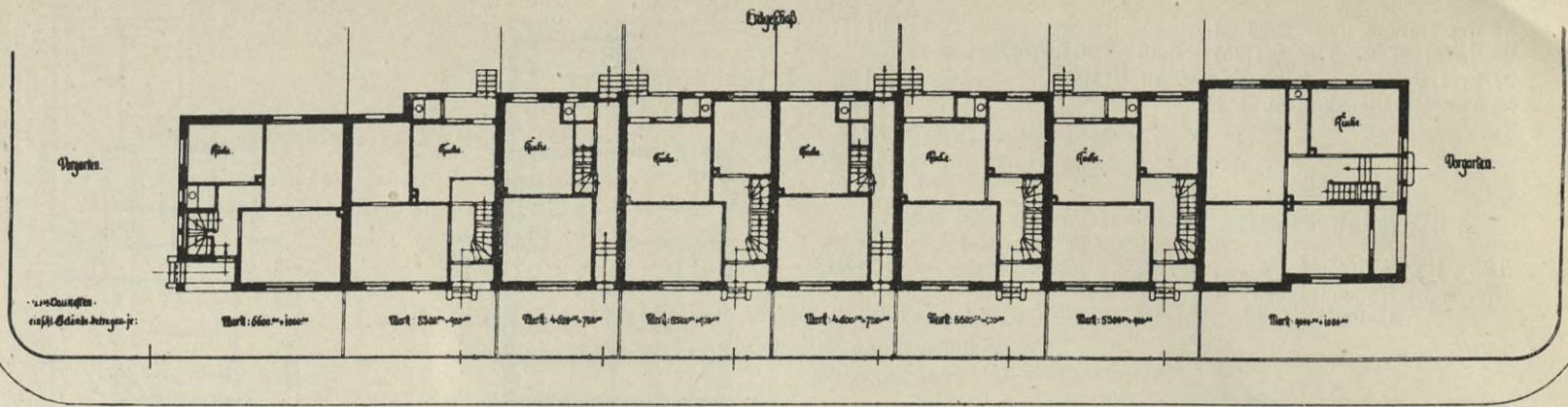


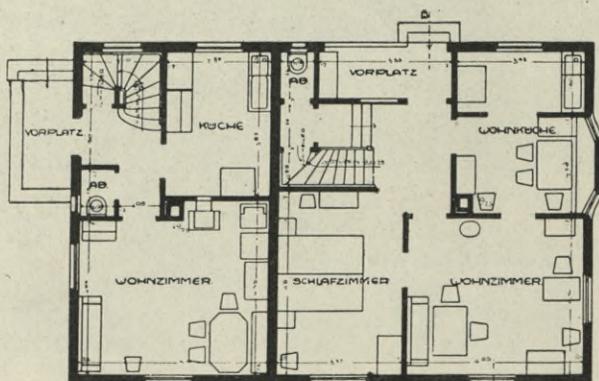
Abb. 109. Reihenhäuser in Bensheim. Erdgeschoß, das Obergeschoß hat annähernd die gleiche Einteilung

Endlich sind bei der Arbeiterkolonie Gmindersdorf bei Reutlingen verschiedene gleichgroße Einfamilienhäuser als Doppelhäuser, oder auch mit kleineren Wohnungen verbunden, vgl. Abb. 110 bis 112\*), hergestellt worden; die Baukosten für die größere Wohnung mit rund 90 qm Nutzfläche werden dabei gleichfalls mit rund 8000 M. angegeben.

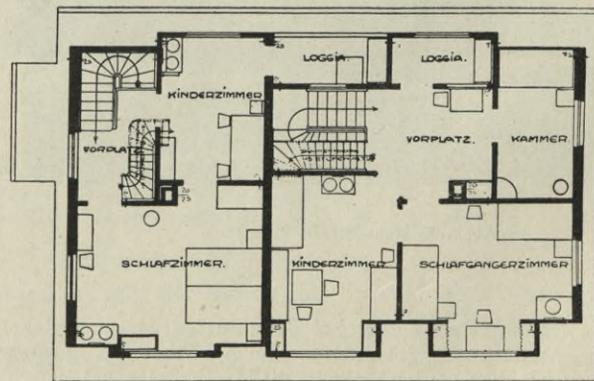
\*) Die Abbildungen sind der Zeitschrift für Wohnungswesen, VII. Jahrgang, Nr. 2, entnommen.



Abb. 110. Doppelhaus der Arbeiterkolonie Gmindersdorf. Architekt Professor Fischer, Stuttgart



Erdgeschoß



Obergeschoß

Abb. 111 und 112. Doppelhaus der Arbeiterkolonie Gmindersdorf

### 3. Größere Wohnungen

(Den 5 Zimmerwohnungen der Mietkaserne entsprechend)

Für Abb. 113 bis 115\*) ist eine bebaute Fläche von 109 qm und für Abb. 116 bis 118\*\*) eine solche von 106 qm angegeben. Nutzbare Wohnfläche rund  $2 \cdot 8,00 \cdot 11,00 + 15,00$  Mädchenkammer im Bodenraum = 191 qm.

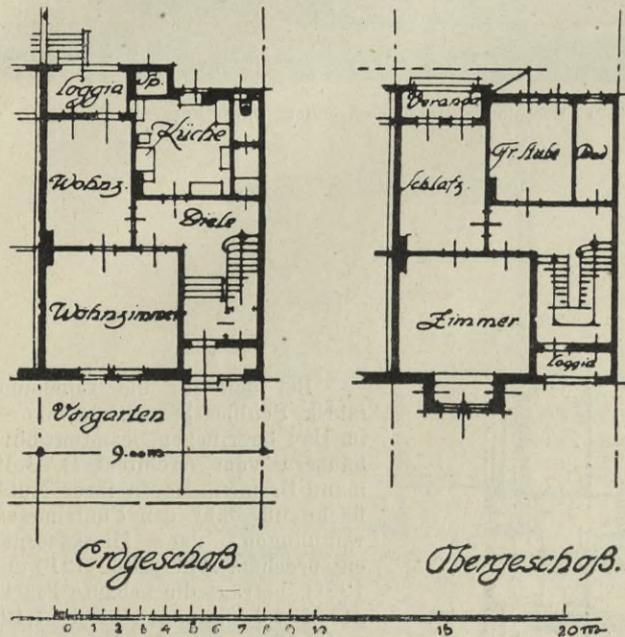


Abb. 113 und 114. Reihenhäuser für Erfurt



Abb. 115. Reihenhäuser für Erfurt. Architekt Schad, Frankfurt a. M.

	Uebertrag 371 M.
$2 \cdot 4,00 + 9,00 = 17$ m des Vorgartens einschl. Pforte	510 „
ganze Kosten zu 30 M. =	881 M.
	rund 880 M.
c) Straßenbaukosten.	
$9 \cdot 120 =$	1 080 M.
Hierzu b Nebenanlagen	880 „
a Gebäude	16 000 „
	zusammen 17 960 M.

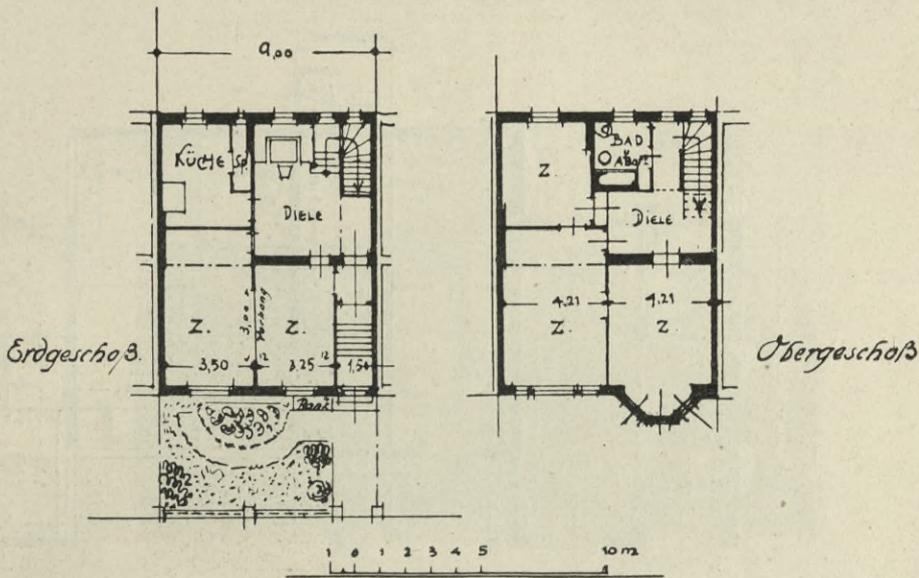


Abb. 116 und 117. Reihenhäuser für Erfurt

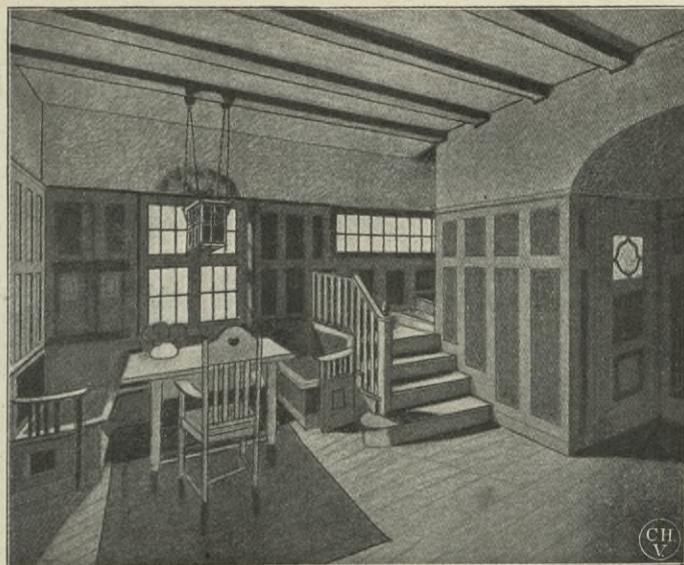


Abb. 118. Diele in einem Reihenhäuser für Erfurt. Architekt W. Ratz, Berlin

a) Gebäudekosten.

Umbauter Raum bei zweigeschossigem Ausbau

$$\frac{106 + 109}{2} \cdot (2,50 + 3,50 + 3,30) = 999,75 \text{ cbm.}$$

1000 cbm zu 16 M. = 16000 M.

(Die Planverfasser geben die Kosten mit 16350 bzw. 15800 M. an.)

b) Nebenanlagen.

(Hier bei den größeren Wohnungen ist eine Grundstückstiefe von 25 m angenommen.)

Gesamtfläche  $9,00 \cdot 2500, = \dots \dots \dots 225,00 \text{ qm}$

ab Gebäude =  $\frac{106 + 109}{2} = \dots \dots \dots 107,50 \text{ „}$

bleiben 117,50 qm

118 qm Garten usw. mit besseren Wegen zu 2 M. = 236 M.

$2 \cdot 9,00 + 9,00 = 27$  m Umwehrung in besserer Ausführung wie bei 1 u. 2, halbe Kosten zu 5 M. = 135 „

371 M.

\*) Nach den Plänen des Architekten Schad, Kgl. Baugewerkschuloberlehrer Frankfurt a. M.

\*\*) Nach den Plänen des Architekten W. Ratz, Berlin.

In Ulm sind Doppelhäuser mit je zwei Sechszimmerwohnungen gebaut worden mit ungefähr der gleichen bebauten und Nutzungsfläche wie die durchgerechneten Beispiele, vgl. die Abb. 119 und 120.\*) Die Kosten sind dabei unter den von uns berechneten Summen geblieben.

\*) Die Abbildungen sind vom Oberbürgermeister v. Wagner und Stadtbaurat Holch zur Verfügung gestellt worden.

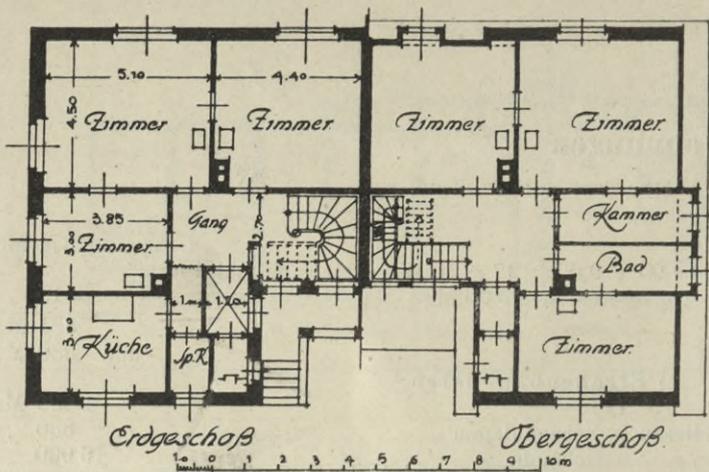


Abb. 119. Doppelhäuser in Ulm

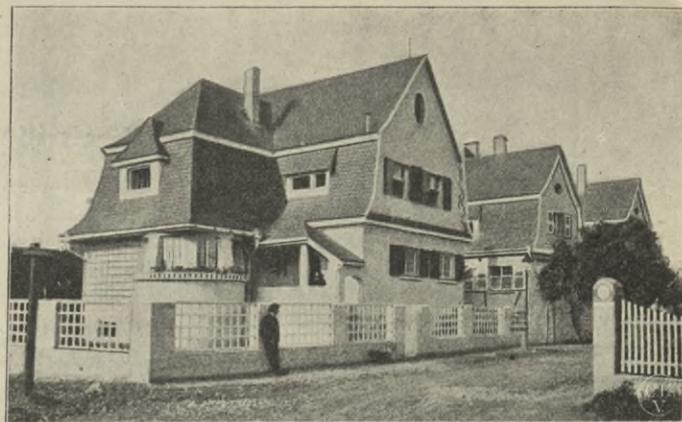


Abb. 120. Doppelhäuser in Ulm. Architekt Ulmer Baugesellschaft A.-G.

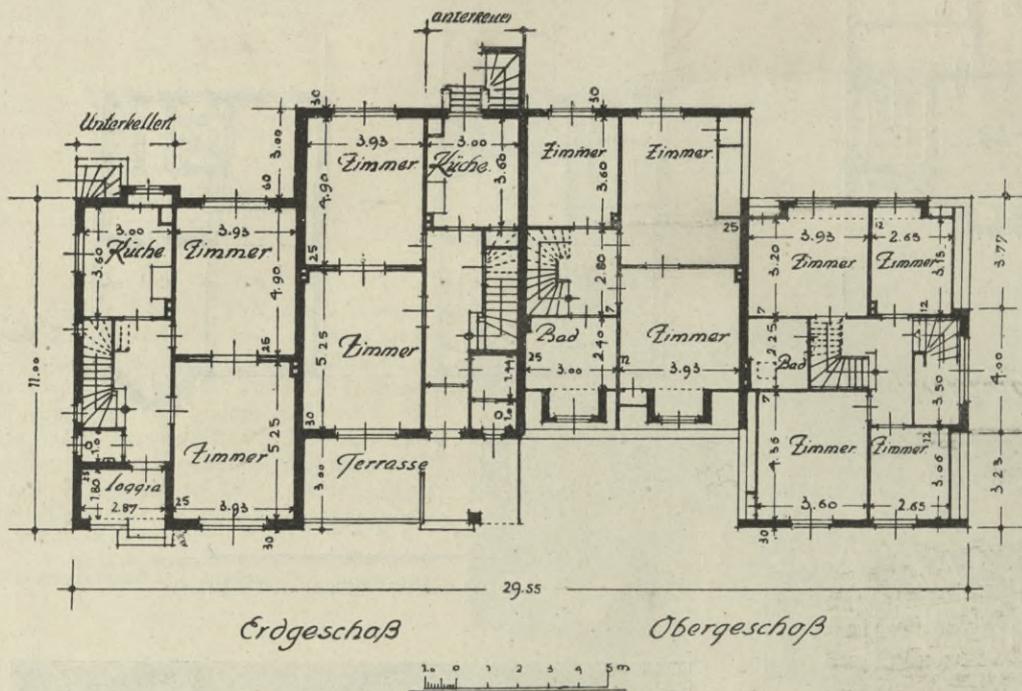


Abb. 121. Beamtenhaus für Delmenhorst

Bei den für die Linoleumfabrik Schlüssel zu Delmenhorst im Bau begriffenen Beamtenwohnhäusern vom Architekt D. Bollmann-Bremen, die in ihrer Nutzfläche ungefähr den Fünfzimmernwohnungen der Mietkasernen entsprechen, vgl. Abb. 121 und 122\*), beträgt die bebaute Fläche der Mittelwohnungen  $11,00 \cdot 7,125 = 78,18$  qm, die der Eckwohnungen  $7,65 \cdot 11,00 = 84,15$  qm. Die Kosten dieser Gebäude sind mit 8400 bzw. 8800 M. ermittelt worden.

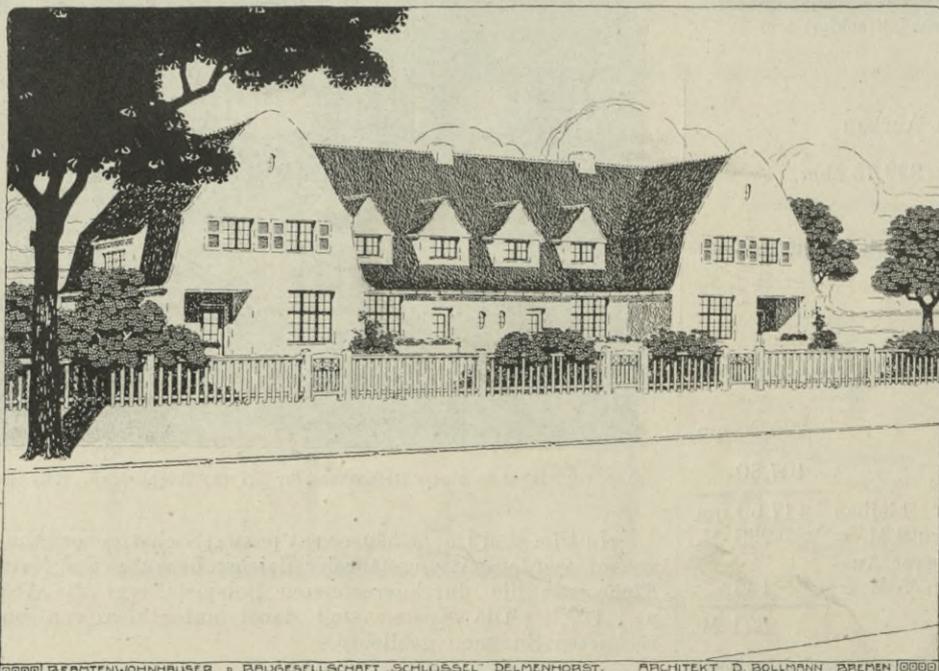


Abb. 122. Beamtenhaus für Delmenhorst. Architekt D. Bollmann, Bremen

In Buchschlag bei Frankfurt a. M. sind verschiedene baulich auf das beste ausgeführte Einzelhäuser erbaut worden, die bei ungefähr gleicher bebauter und Nutzfläche wie die durchgerechneten Beispiele und sogar mit 6 bis 7 Zimmern nur 15 000 bis 19 000 M. gekostet haben, vgl. die Abb. 123 bis 130\*\*).

\*) Die Abbildungen sind vom Architekten zur Verfügung gestellt worden.

\*\*) Der Schrift „Die Villenkolonie Buchschlag“ bei Frankfurt a. M. vom Geheimen Oberfinanzrat Dr. Fuchs entnommen.

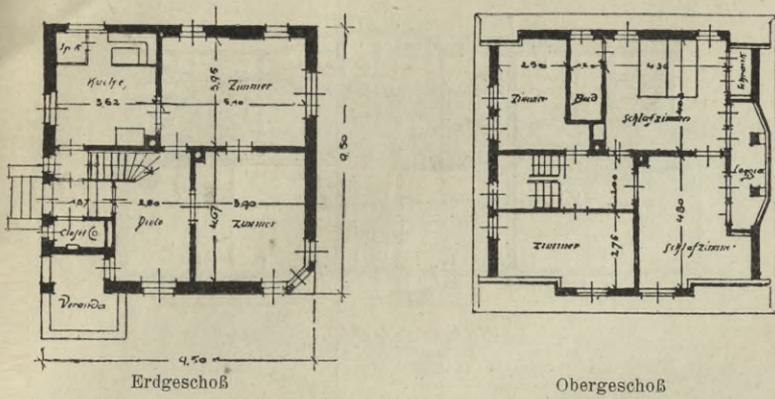


Abb. 123 und 124. Landhaus Knipp in Buchschlag



Abb. 125. Landhaus Knipp in Buchschlag  
95, qm bebaute Fläche. Baukosten 15 000 M. Architekt Knipp

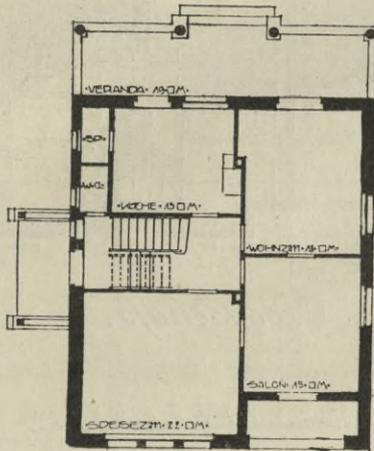


Abb. 126. Landhaus Keil in Buchschlag, Erdgeschoß  
Das Obergeschoß hat nahezu dieselbe Einteilung



Abb. 127. Landhaus Keil in Buchschlag  
121,5 qm bebaute Fläche. Baukosten 18 050 M. Architekt Kobian

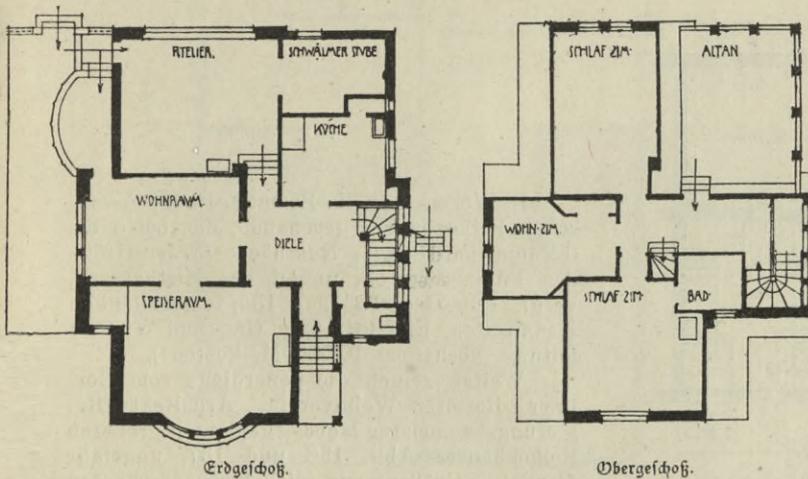


Abb. 128 und 129. Landhaus Beithan in Buchschlag

Auch die Firma Fr. Krupp in Essen hat eine Reihe von Doppelhäusern mit Beamtenwohnungen von je fünf Zimmern gebaut, die bei rund 85 qm bebauter Grundfläche, vgl. die Abb. 131 und 132, sogar nur 9 170 M. gekostet haben\*).

\*) Die Abbildungen und Angaben verdanken wir dem Chef der Kruppschen Bauverwaltung, Baurat Schmolh, Essen.



Abb. 130. Landhaus Beithan in Buchschlag  
9,90 qm bebaute Fläche. Baukosten 19 000 M. Architekt Leonhardt, Frankfurt a. M.

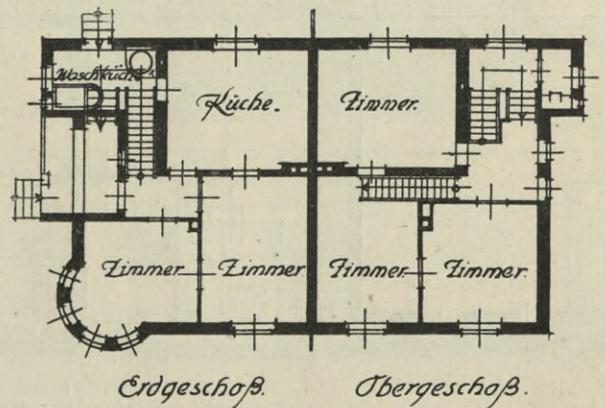


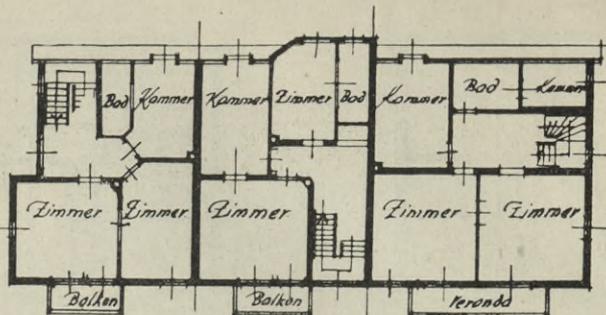
Abb. 131. Beamtenhaus der Zeche Hannibal I



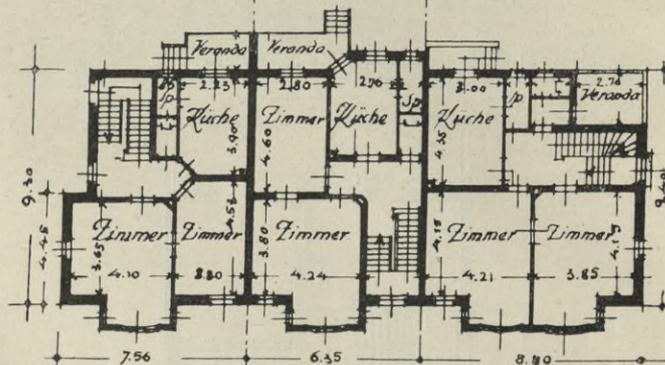
Abb. 132. Beamtenhaus der Zeche Hannibal I  
Architekt Baurat Schmolz und Schneegans



Abb. 135. Reihenhäuser der Beamten-Baugenossenschaft zu Worms. Architekt Neiß



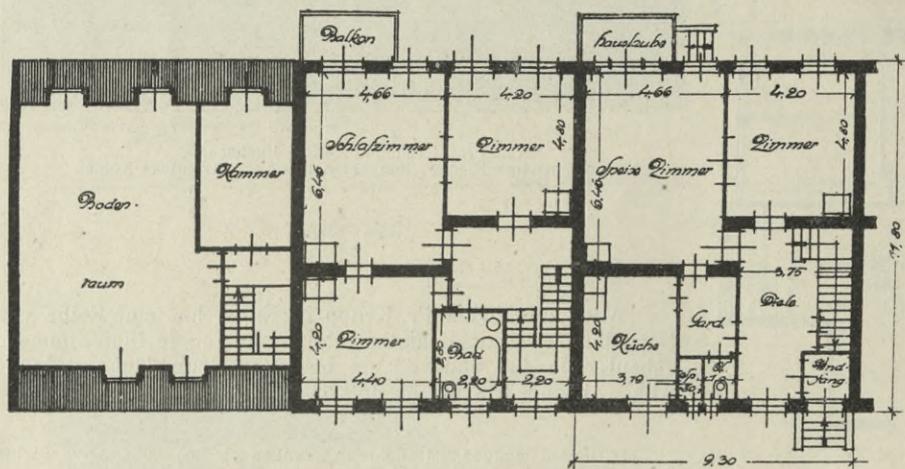
Obergeschoss



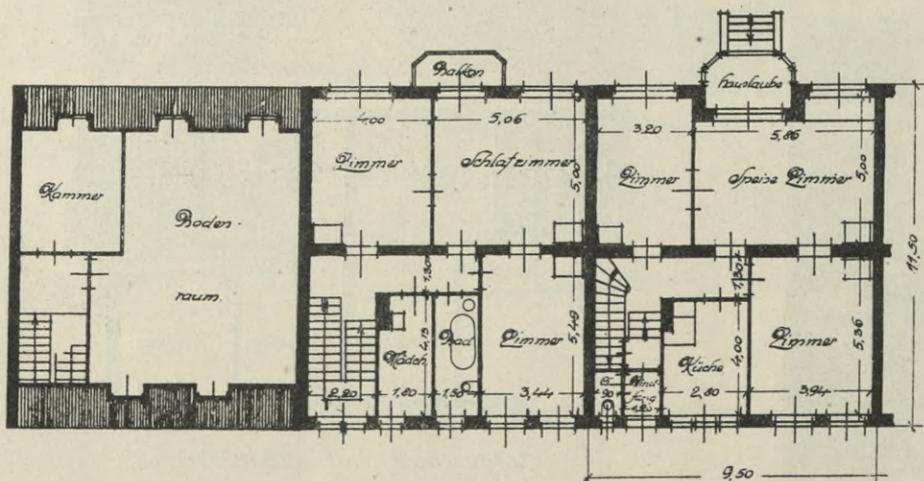
Erdgeschoss

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

Abb. 133 und 134. Reihenhäuser der Beamten-Baugenossenschaft zu Worms



Dachgeschoss Obergeschoss Erdgeschoss  
Abb. 136. Reihnhaus für den Berliner Beamtenwohnverein



Dachgeschoss Obergeschoss Erdgeschoss  
Abb. 137. Reihnhaus für den Berliner Beamtenwohnverein

In Worms hat die Beamten-Baugenossenschaft Reihenhäuser geschaffen, die, bei 5 bis 6 Räumen und einer Nutzfläche in der Größe der Fünfzimmerwohnungen der Mietkaserne, vergl. die Abb. 133 bis 135, einschließlich Kanalisation, Einfriedigung, Gas- und Wasserleitung, höchstens 10 500 M. kosten\*).

Weiter zeigen die neuerdings vom Berliner Beamten-Wohnverein, Architekt Regierungsbaumeister Mebes, geplanten größeren Reihenhäuser Abb. 136 und 137, ungefähr dieselben Größen wie die durchgerechneten Beispiele,  $9,30 \cdot 11,80 = 109,74$  qm bzw.  $9,50 \cdot 11,50 = 109,25$  qm bebaute Fläche. Im letzteren Fall sind dabei wieder 6 Zimmer gewonnen worden. Der Umstand, daß für solche Einzelwohnungen einschließlich eines rund 350 qm großen Gartens, vergl. den Lageplan Abb. 138, im Berliner Vorortgelände ein Mietpreis von 1400 bis 1500 M. gefordert wird\*\*), zeigt, daß die diesseits für Berlin ermittelten Baukosten reichlich bemessen sind.

\*) Das Schaubild verdanken wir dem Architekten der Anlage, die übrigen Angaben sind den Schriften des Ernst-Ludwig-Vereins entnommen.

\*\*) Nach den Flugschriften des genannten Vereins.



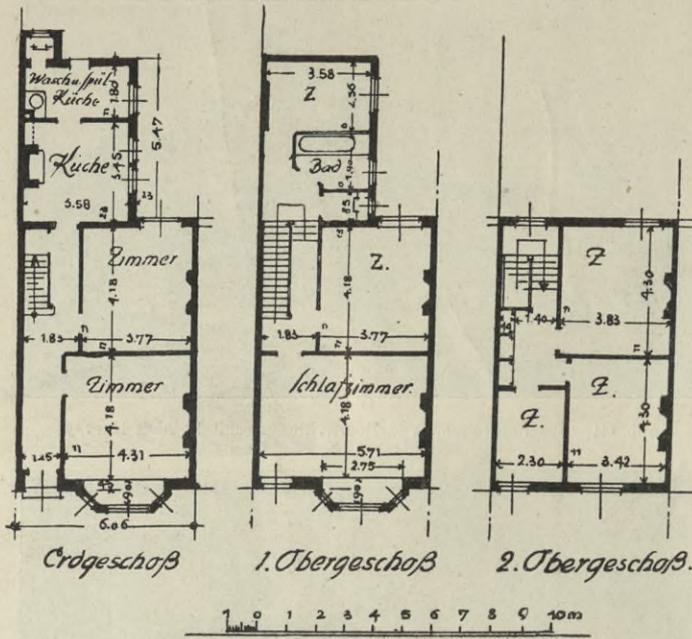


Abb. 144 bis 146. Englisch großstädtisches Reihenhhaus

Die Kosten eines solchen Hauses betragen, nach den Ermittlungen von Oskar Delisle\*), die uns an Ort und Stelle vielfach bestätigt wurden, nur rund 11 500 M.

Unter Berücksichtigung der bei den jetzigen Wohnungen der Berliner Mietkasernen üblichen Raumgrößen und der dort hinsichtlich der Aborte, Bäder und dergleichen als Bequemlichkeiten angesehenen Maßnahmen wird man nach all den erörterten Beispielen für die Einzelhäuser im Durchschnitt mit folgenden Kosten zu rechnen haben\*\*):

\*) Zentralblatt der Bauverwaltung 1900, Nr. 91.

\*\*\*) Ein in allernuester Zeit — Herbst 1911 — von der Gartenstadt Hellerau herausgegebener Bericht über den Zweck, die Organisation, die Ansiedelungsbedingungen, die bisherigen Ziele und die Erfolge von Hellerau zeigt eine große Reihe ganz vortrefflicher Beispiele von den namhaftesten Baukünstlern auf dem Gebiet des Einzelwohnhauses; die dabei genannten Zahlen usw. bleiben fast durchweg noch recht erheblich unter den von uns ermittelten Durchschnittszahlen.

Zusammenstellung

		Durchschnittliche		
		nutzbare Fläche der Wohnung qm	Kosten M.	Kosten der Nutzereinheit M.
<b>1. Kleinwohnungen</b>				
durchgerechnetes Beispiel	A	35,7	3 810	106,72
"	B	50,8	4 510	88,78
"	C	61,0	5 190	85,08
"	D	75,5	6 200	82,12
		im Durchschnitt		
Der Durchschnitt bei den Zweizimmerwohnungen der Mietkasernen betrug		55,8	4 930	90,68
<b>2. Mittelwohnungen</b>				
durchgerechnetes Beispiel	A	75,5	7 670	101,59
"	B	98,6	9 160	92,90
"	C	92,2	8 050	87,31
		im Durchschnitt		
Der Durchschnitt bei den Dreizimmerwohnungen der Mietkasernen betrug		88,8	8 290	93,93
<b>3. Größere Wohnungen</b>				
nach den beiden durchgerechneten Beispielen		191,0	17 960	94,00
Der Durchschnitt bei den Fünfizimmerwohnungen der Mietkasernen betrug		164,2	14 405	87,78

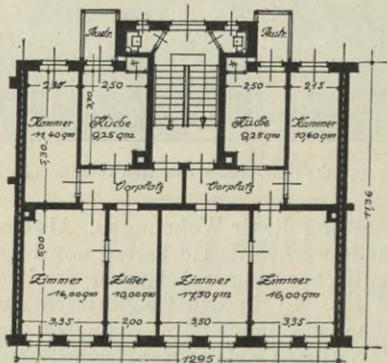


Abb. 147. Typisches dreigeschossiges Sechsfamilienhaus in Sachsen (freistehend oder eingebaut)

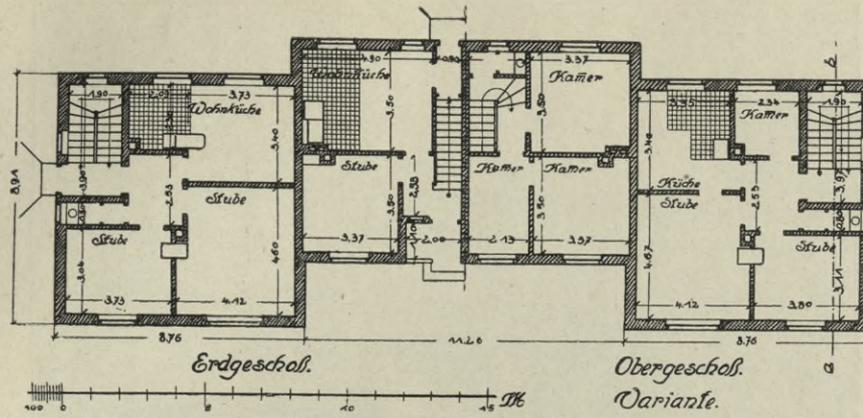
Die Zusammenstellung ergibt, daß auch beim Einzelhaus, trotz der erheblich höheren anteiligen Kosten für die Nebenanlagen und Straßen, die Kosten der Nutzereinheit nicht wesentlich höher sind, als bei der Mietkaserne. Bei entsprechenden Einsparungen an den unnötig starken Konstruktionsteilen, worüber im Abschnitt V das weitere gesagt werden soll, werden sich wohl Grundrisse und Aufbauten entwickeln lassen, deren Kosten die der jetzigen Mietkaserne nicht überschreiten werden.

Seitens des Sächsischen Heimatschutzes, Landesverein zur Pflege heimatlicher Natur, Kunst und Bauweise, sind in kleinerem Umfang ähnliche Ermittlungen angestellt worden.

Es sind dort die Kosten eines typischen Sechsfamilienhauses, Abb. 147\*), mit dem auf der internationalen Hygieneausstellung zu Dresden vorgeführten Sechsfamilienreihenhause, Abb. 148 und 149\*), gegenübergestellt. Die Abb. 150 bis 152\*) zeigen einige Innenräume dieses Hauses.

\*) Die Klischees sind vom Sächsischen Heimatschutz unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden.

Abb. 148



Sechsfamilien-Reihenhaus auf der Hygieneausstellung in Dresden



Abb. 149. Sechsfamilien-Reihenhaus (Hauptansicht). Architekten G. Hänichen und Professor Tscharmann, Dresden

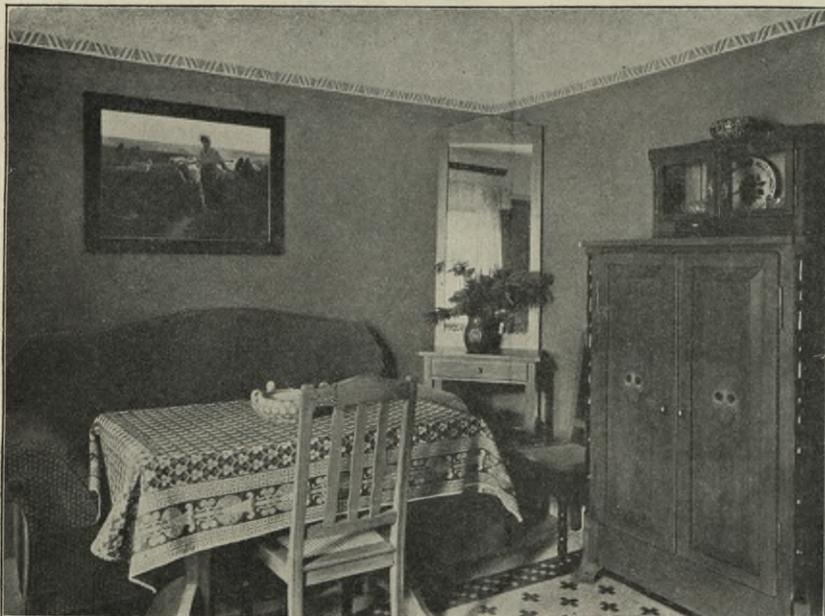


Abb. 150. Gute Stube in der Erdgeschoßwohnung des Eckbaus  
Entwurf und Ausführung: Rother & Kuntze, Chemnitz

Dieses Reihenhaus kostet nach einem für 1911 bindenden Anschlag — ohne Architektenhonorar, Straßenbaukosten und Bauplatz — 24 730 M. Die Mietkaserne würde dagegen, bei nur 14 M. für einen Kubikmeter umbauten Raum — gleichfalls ohne Architektenhonorar, Straßenbaukosten und Bauplatz — 26 366 M. kosten, sie ist also nicht billiger, sondern nennenswert teurer. Auch bei den Mietkosten der Nutzeinheit ist dabei festgestellt worden, daß die Kosten im Einzelhaus niedriger sind als in der Mietkaserne. Bei 5% Verzinsung 4,50 M. gegen 4,90 M. und bei 5½% Verzinsung 4,90 M. gegen 5,38 M.



Abb. 151. Wohnküche im Einfamilienwohnhaus  
Entwurf und Ausführung: Werkstätten für deutschen Hausrat (Theophil Müller, Dresden-A.)

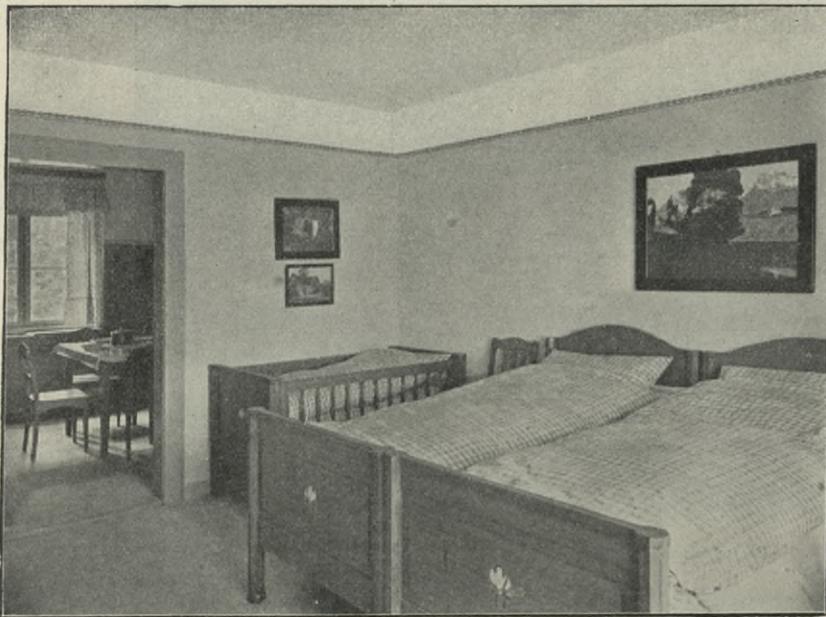


Abb. 152. Schlafzimmer in der Obergeschoßwohnung des Eckbaus  
Entwurf und Ausführung: Rother & Kuntze, Chemnitz

Die Kosten der früheren Bauweise würden durch eine Einschränkung der Kellerräume, namentlich des Gebäudesockels, zwar noch nennenswert herabgemindert werden können und die Kosten des Abänderungsentwurfs würden bei der Annahme gleich starker Außenwände gleichfalls nennenswert steigen, diese Kostenverschiebung würde aber auf keinen Fall so groß werden, daß sie die errechneten bedeutenden Minderkosten des Kleinbaus auch nur annähernd erreichen könnten.

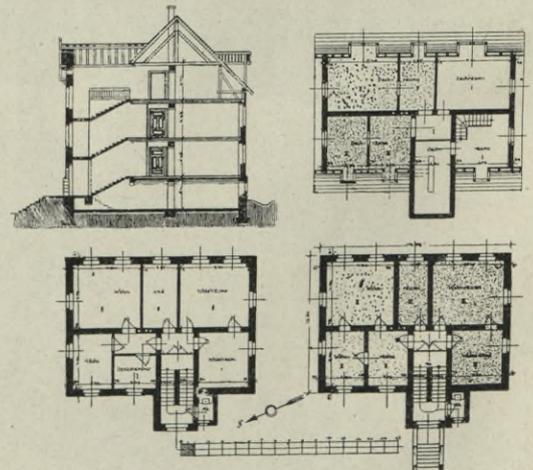
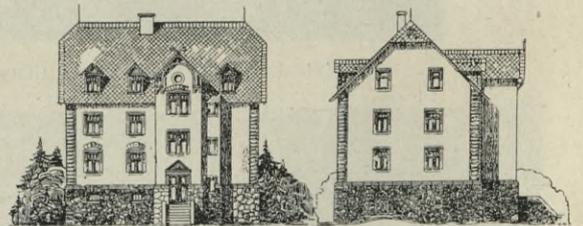


Abb. 153 bis 158. Schematische Darstellung eines mehrgeschossigen massiven Miethauses für drei Familien.  
(Frühere Ausführungsweise)

Architekt H. Wagner, Bremen, hat soeben, angeregt durch die Ermittlungen des Sächsischen Heimatschutzes, gleichfalls genauere Untersuchungen bei den von ihm in Delmenhorst erbauten Einzelhäusern angestellt. Hierbei hat er ermittelt, daß für die Nutzfläche einer Wohnung von 2 Stuben — darunter eine Wohnküche —, 2 Kammern, Spülküche, kleinem Keller und Boden im Einzelhaus 3600 M. Baukosten, im mehrgeschossigen Miethaus dagegen 4250 M. erforderlich waren\*).

Zu noch viel günstigeren Ergebnissen hat eine vom Oberbaurat Schmidt-Dresden durchgeführte Kostengegenüberstellung beim Bau eines Forstdienstgebäudes für zwei Waldwärter und einen Forstgehilfen geführt\*\*). Abb. 153 bis 158 zeigen die bei solchen Bauten früher üblich gewesene Ausführung. Die Kosten für dieses Gebäude sind einschl. Nebenanlagen mit 32 325 M. ermittelt worden.

Der Abänderungsvorschlag Abb. 159 bis 162 hat bei gleichen Raumgrößen und gleichen Geschoßhöhen sowie gleichen Einheitspreisen nur 18 170 M. und nach dem Verding sogar nur 17 019,03 M. Kosten verursacht\*\*).

\*) Vergl. die Architektonische Rundschau 1912, Heft 3, dort werden auch Einwendungen, die gegen diese Ermittlungen erhoben worden sind, treffend widerlegt.

\*\*\*) Zeitschrift für Wohnungswesen V. Jahrgang Nr. 4, der auch die Abbildungen entnommen sind.

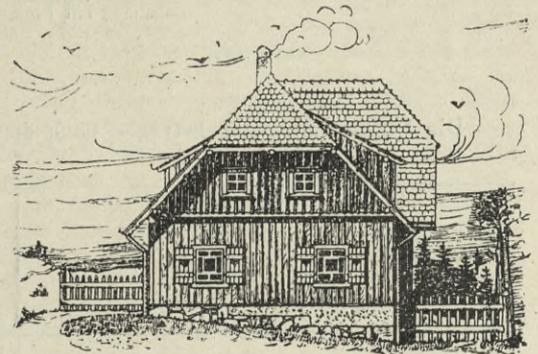
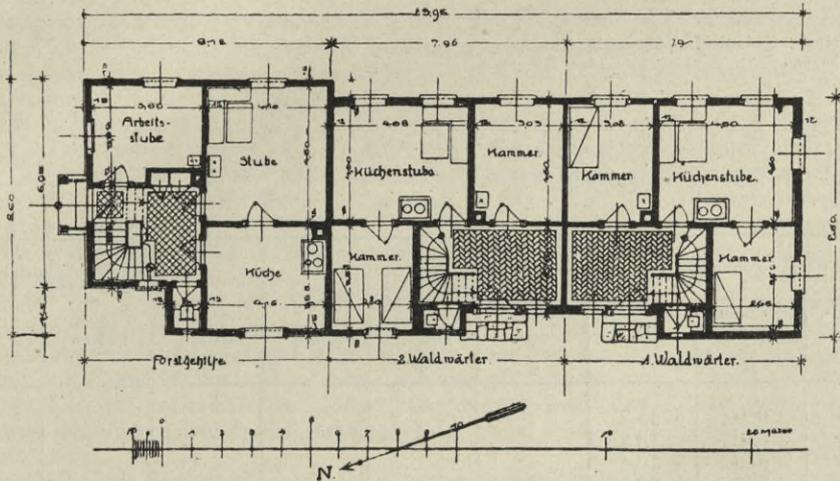
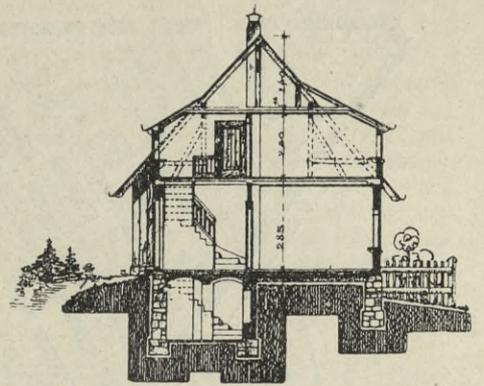
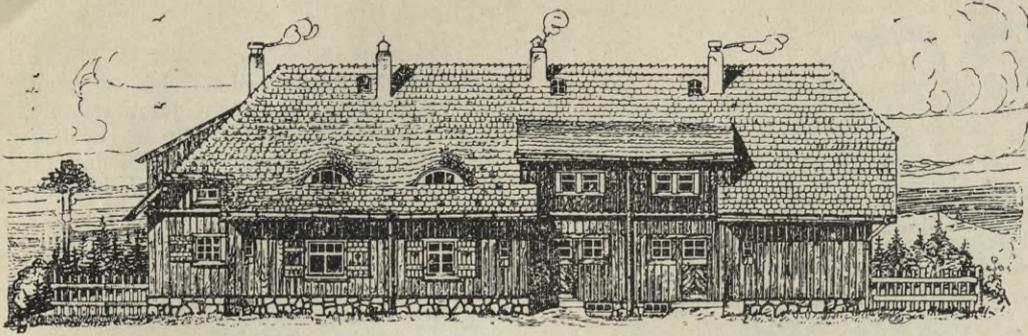


Abb. 159 bis 162. Wohnhausgruppe für zwei Waldwärter und einen Forstgehilfen in Steinbach bei Jühstadt

Baurat M. Pommer-Leipzig hat für ein 179 100 qm großes 5,5 km von Leipzig entfernt liegendes Gelände eine Berechnung aufgestellt\*), durch welche die Richtigkeit der vorerörterten Ermittlungen angezweifelt werden könnte, dies umso mehr, als der Verfasser in den seinen Berechnungen beigegebenen Erörterungen die sonst für Einzelhäuser usw. namentlich bei den Wettbewerben ermittelten Kosten als nicht exakt bezeichnet.

Nach Abb. 163 sind 136 viergeschossige Gebäude mit 1448 Wohnungen und nach Abb. 164 90 dreigeschossige Gebäude und 385 Einzelhäuser mit zusammen 1015 Wohnungen geplant. Grundrisse, die eine genaue Nachprüfung zulassen würden, sind nicht beigegeben, es ist nur gesagt, daß 3-Zimmer-

wohnungen mit 40,20 bis 48,83 qm Nutzfläche und 2-Zimmerwohnungen mit 39,20 bis 43,69 qm Nutzfläche geplant seien.

Bei der Ermittlung der Mieten wird ein zweigeschossiges Einzelhaus mit 50 qm Grundfläche und 10,20 m Höhe und 6630 bzw. 5430 M. Baukosten vorgeführt. Unsre früheren Ermittlungen zeigen klar, daß der Verfasser hierbei die Grundfläche und auch die Höhe zu Ungunsten des Einzelhauses viel zu hoch angenommen hat. Eine bebauten Grundfläche von 50 qm würde in 2 ausgebauten Geschossen mindestens 70 qm Nutzfläche, also rund die Hälfte mehr als gefordert, ergeben — diesen Fehler trifft man fast bei allen Berechnungen, die in den verschiedenen Schriften zugunsten der Mietkasernen vorgeführt werden — und selbst bei vollem Ausbau der Geschosse und voller Unterkellerung würden sich nach den vom Verfasser selbst angegebenen Geschosmaßen nur  $2 \cdot 3,10 + 2,35 = 8,55$  m und nicht 10,20 m Höhe errechnen.

Bei dem vom Verfasser angenommenen Einheitssatz von 13 M. würden nach unsrem Beispiel 1. B. höchstens Kosten in Frage kommen

235 · 13 =	3055 M.
Einfriedigung nach Pommer	270 „
Bauland	1600 „
	<hr/>
	zusammen 4925 M.

\*) Hinaus aufs Land. Eigenes Heim? Kleinwohnhaus? Mietkaserne? Zeitschrift für Wohnungswesen V. Jahrgang Nr. 11, der auch die Abbildungen entnommen sind.

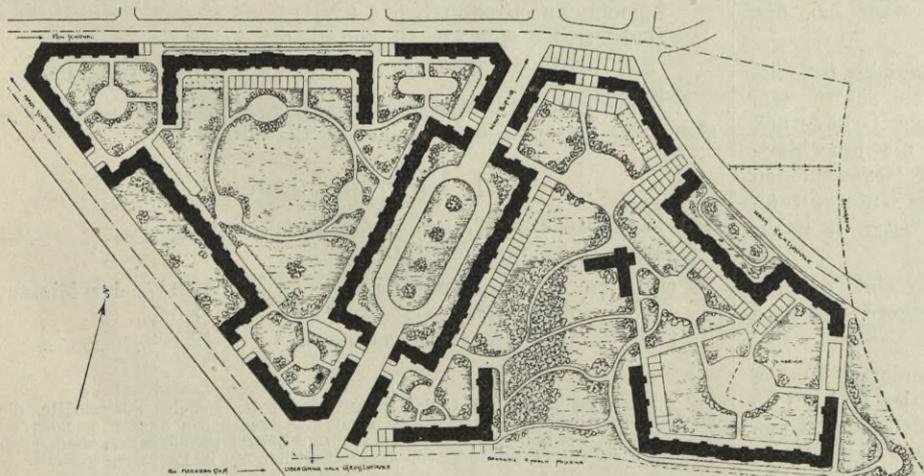


Abb. 163. Stiftung für die Erbauung billiger Wohnungen in Leipzig, Kolonie Leipzig-Kleinzschocher Bebauung mit viergeschossigen Häusern



Abb. 164. Stiftung für Erbauung billiger Wohnungen in Leipzig, Kolonie Leipzig-Kleinzschocher  
Bebauung mit Einfamilienhäusern

und an Mieten würden sich ergeben, gleichfalls nach den Zahlen des Verfassers,  $(4 + 1) \%$ , von  $4925 = 246,25$  M. Berücksichtigt man noch den Umstand, daß für die geplanten Kleinhäuser in der Hauptsache Reihenhäuser gewählt und dabei die Bauplatzkosten um rund 600 M. eingeschränkt werden können, dann ergibt sich ganz das Gegenteil von dem was Baurat Pommer beweisen wollte, die Mieten in den Einzelhäusern werden nicht höher, sondern im Durchschnitt  $8 \%$  niedriger als die vom Verfasser für die Mietkasernen errechneten Sätze.

Die Straßenbaukosten betragen nach den durchgerechneten Beispielen:

	Klein-Wohnungen			Mittel-Wohnungen			Größere Wohnungen		
	Gesamt-kosten	Straßen-kosten	%	Gesamt-kosten	Straßen-kosten	%	Gesamt-kosten	Straßen-kosten	%
	M.	M.		M.	M.		M.	M.	
bei 1. A . . . . .	3810	600	15,7						
B . . . . .	4510	600	13,3						
C . . . . .	5190	540	10,4						
D . . . . .	6200	780	12,6						
2. A . . . . .				7670	780	10,2			
B . . . . .				9160	990	10,8			
C . . . . .				8050	700	8,7			
3. beide durchgerechnete Beispiele . . . . .							17960	1080	6,1
im Durchschnitt . . . . .			13,0			9,9			6,1
Bei den Mietkasernen betragen die anteiligen Straßenbaukosten . . . . .			3,0			3,6			3,9

Die anteiligen Straßenbaukosten sind hiernach beim Einzelhaus gegenüber den Mietkasernen schon sehr hoch, deshalb darf bei den Straßenanlagen, wenn Einzelhäuser überhaupt möglich sein sollen, nicht über das unbedingt nötige Maß hinausgegangen werden.

Hinsichtlich der Verwaltungskosten kann man bei den Einzelhäusern annehmen,

1. daß die bauliche Unterhaltung weniger kostspielig ist, als die der Mietkaserne; kleine Mängel werden sofort vom Besitzer selbst behoben werden, das eigene Grundstück wird zweifelsohne auch besser behandelt als ein Mietobjekt. — Es sollen im Durchschnitt  $\frac{3}{5}$  der Gesamtkosten auch hier als Baukosten angenommen, für die Unterhaltung aber nur  $0,4 \%$  — bei der Mietkaserne  $0,5 \%$  — in Rechnung gestellt werden;
2. daß dementsprechend auch die Lebensdauer eine größere und die erforderliche Amortisation eine geringere sein wird —  $0,75 \%$  anstatt  $1 \%$  —;
3. daß von den Abgaben und Unkosten die gesonderten Kosten für die Reinigungsutensilien  $0,12 \%$ , den Portier  $1,11 + 1,35 = 2,46 \%$ , die Verwaltungskosten  $1,56 \%$ , den allgemeinen Gasverbrauch  $0,90 \%$  und das Telephon und den Weckapparat  $0,30 \%$ , zusammen  $5,34 \%$  oder rund  $5 \%$  der Mieten in Wegfall kommen, es verbleiben also an Unkosten somit  $15,5 - 5 =$  rund  $10,5 \%$  der Mieten;

4. daß die Mietausfälle und noch besondere Kosten für die Wohnungswiederherrichtung bei Umzügen über den unter 1 genannten Satz hinaus, die bei der Mietkaserne zusammen mit  $2 \%$  angenommen wurden, nicht auftreten;

5. daß für das Einzelhaus, sowohl für den Bau als das Grundstück, ein billigerer Hypothekenkredit wird erreicht werden können, durchschnittlich  $4,4 \%$ .\*)

Dann ergibt sich ein Gesamtzinsfuß von

$$K \cdot x = K \cdot 4,4 + K \cdot \frac{3}{5} (0,75 + 0,4) + K x \cdot 0,105 = \text{rd. } 5,70 \%$$

Bei gleichen Mieten wie bei der Mietkaserne errechnen sich nach diesem Zinsfuß folgende Mietanteile.

### 1. Kleinwohnungen

485 M. Miete und 4930 M. Baukosten,  
davon  $13 \%$  für die Straßen.

Es entfallen auf die Baukosten . . . . .  $57,9 \%$  der Mieten,  
davon auf die Straßen . . . . .  $7,5 \%$  " "  
und für die Bodenrente verbleiben . . .  $42,1 \%$  " "

\*) Es wird angenommen, daß in Anbetracht der sozialen Fortschritte, die im Einzelhaus liegen,  $\frac{2}{3}$  der Gesamtkosten von öffentlichen Kassen u. dergl. zu höchstens  $4 \%$  gewährt werden. Für das übrige Drittel wird dagegen, wie bei den Mietkasernen, eine Verzinsung von durchschnittlich  $5 \%$  in Rechnung gestellt.

$\frac{2}{3} \cdot 4$ . . . . .	= $2,67 \%$
$\frac{1}{3} \cdot 5$ . . . . .	= $1,67 \%$
für sonstige Kosten . . . . .	= $0,06 \%$
zusammen . . . . .	$4,4 \%$

## 2. Mittelwohnungen

750 M. Miete und 8290 M. Baukosten,  
davon 9,9 % für die Straßen.

Es entfallen auf die Baukosten . . . . . 63,0 % der Mieten,  
davon auf die Straßen . . . . . 6,2 % " "  
und für die Bodenrente verbleiben . . . 37,0 % " "

## 3. Größere Wohnungen

1400 M. Miete, 17 960 M. Baukosten,  
davon 6,1 % für die Straßen.

Es entfallen auf die Baukosten . . . . . 73,1 % der Mieten,  
davon auf die Straßen . . . . . 4,5 % " "  
und für die Bodenrente verbleiben . . . 26,9 % " "

Für die Bodenrente bleibt somit bei den Klein- und Mittelwohnungen des Einzelhauses ein höherer Prozentsatz übrig, als bei den gleichen Wohnungen der Mietkaserne, und bei den größeren Wohnungen ist der Anteil nur deshalb geringer, weil die durchgerechneten Wohnungen im Einzelhaus erheblich geräumiger sind —  $\frac{1}{6}$  größere Nutzfläche — als in den Mietkasernen. Wie diese prozentuale Verteilung auf die Preisgestaltung des Bodens selbst einwirkt, werden wir im nächsten Abschnitt des weiteren erörtern.

# e) Die bei den jetzigen Wohnungsmieten verzinnten Bodenpreise

Die höchste Domänenpacht in Preußen betrug 1900 nach Angaben von Prof. Dr. v. Schmoller 316 M. für ein Hektar, das entspricht bei 3 % Verzinsung einem Wert von rund 1060 M. für ein Hektar oder 11 Pf. für ein Quadratmeter. Das beste Ackerland am Rhein wird von Schmoller auf 4000 M. für ein Hektar oder 40 Pf. für ein Quadratmeter, und das beste Marschhofland in Oldenburg auf 1,23 M. für ein Quadratmeter geschätzt. Der landwirtschaftliche Nutzungswert des Bodens vor seiner Bebauung ist in der Nähe der Städte selten höher als 500 bis 1000 M. für einen Morgen, das sind 20 bis 40 Pf. für ein Quadratmeter.

Bei Grundstücken, die in hoher intensiver Kultur stehen — das ist bei Kleingärtnereien der Fall — wird ein höchster Ertragswert von 2 M. für ein Quadratmeter anzunehmen sein; ungefähr der gleiche Ertragswert ergibt sich bei der Verpachtung des Geländes zu sogenannten Laubenkolonien oder bei der Benutzung zu Lagerplätzen. Der durch bevorzugte Lagen und dergl. z. T. auch vorkommende größere, sogenannte Liebhaberwert kann bei unserer Durchschnittsberechnung unberücksichtigt bleiben.

Die Höhe des Bodenpreises bei der Bebauung wird durch den Grad der Ausnutzungsmöglichkeit bestimmt. Das heißt, der von den Mieten für die Bodenrente verbleibende Betrag ist die Verzinsung des durch die Bebauung entstandenen Bodenwerts. —

Der Boden wird von der Spekulation in verschiedenen Geländeabschnitten verschieden bewertet; die Bebauung ist deshalb notgedrungen gezwungen, sich dieser Bewertung anzupassen. Das zu errichtende Gebäude ist durch diese Forderungen der Spekulation zumeist in seinem Grundriß und seinem Aufbau, ja sogar in seinen kleineren Konstruktionseinzelheiten von vornherein festgelegt; dem entwerfenden Architekten werden bei seiner Betätigung durch diese Forderungen des Bodens somit überall feste Richtlinien vorgezeichnet. Gelingt es durch neuere Konstruktionen oder durch eine andre Ausnutzung des Ganzen mit geringeren Baukosten für die Nutzeneinheit auszukommen, dann kommt diese Einsparung nicht dem Mieter zugute, sondern sie fällt sofort wieder dem Bodenwert zu. Da die Spekulation von den folgenden Bauten den gleichen Ertrag verlangt, so muß sich die Ausführung notgedrungen überall diesen für die Spekulation besonders günstigen Ausführungen erneut anpassen. Wir haben es somit bei den Bauten unsrer heutigen Mietkasernen, von ganz geringen Ausnahmen abgesehen, nur mit ganz schematisierten Bauanlagen zu tun, die fast jede individualisierte Leistung ausschließen.

Für unsre ferneren Betrachtungen ist es erforderlich, den nach den oben skizzierten Gesichtspunkten sich entwickelnden Bodenwert an der Hand der im Abschnitt Id gegebenen Beispiele genauer festzulegen,

## I. Mietkasernen

Die Verzinsung, Unterhaltung und Amortisation ist bei der Ermittlung des Baukostenanteils auf die Gesamtmiete verteilt

worden. Es muß deshalb auch hier mit dem dort errechneten Zinsfuß von 6,75 % gerechnet werden.

	Die für die Bodenrente verbleibende Miete	Bodenwert	Ermittlung der anteiligen Flächen	Quadratmeter	Bodenwert pro Quadratmeter, der durch die Miete verzinzt wird	Durch Heizgedeckt	Durch bess. Ausst. ged.	Zusammen durch Mieten gedeckt	Bodenwert nach den G. Müllerschen Karten	Bemerkungen
	M.	M.			rund M.	M.	M.	M.	M.	
<b>1. Kleinwohnungen</b>										
a) Einzimmerwohnungen:										
Beispiel A. Berlin-Norden	300	1 410	$\frac{553 \cdot 0,116}{5} =$	12,8	110	—	—	110	108	
B. "			$\frac{966 \cdot 0,055}{5} =$	10,6	130	—	—	130	119—142	
I. Genossenschaftshaus			$\frac{3255 \cdot 0,03}{5} =$	19,5	70	3	—	73	81	
Im Durchschnitt				14,3	103					
b) Zweizimmerwohnungen:										
Beispiel A. Berlin-Norden	485	2 350	$\frac{553 \cdot 0,21}{5} =$	23,2	100	—	—	100	108	
B. "			$\frac{966 \cdot 0,07}{5} =$	13,5	170	—	—	170 <sup>1)</sup>	119—142	1) Die Mieten werden wegen der kleinen Nutzflächen billiger als der Durchschnitt sein.
C. "			$\frac{948 \cdot 0,144}{5} =$	27,3	85	3	—	88	73—89	
D. Charlottenburg			$\frac{1032 \cdot 0,11}{5} =$	22,7	100	3	12	115 <sup>3)</sup>	130	
I. Genossenschaftshaus			$\frac{3255 \cdot 0,039}{5} =$	25,4	90	3	—	93	81	
II. Goethepark			$\frac{7910 \cdot 0,018}{5} =$	28,5	80	3	—	83	98 <sup>2)</sup>	
Im Durchschnitt				23,4	104				2) Die Schätzung von Müller erscheint für den Durchschnitt zu hoch.	

	Die für die Bodenrente verbleibende Miete M.	Bodenwert M.	Ermittlung der anteiligen Flächen	Quadratmeter	Bodenwert pro Quadratmeter, der durch die Miete verzinst wird rund M.	Durch Heiz. gedeckt M.	Durch bess. Ausst. ged. M.	Zusammen durch Mieten gedeckt M.	Bodenwert nach den G. Müllerschen Karten M.	Bemerkungen
<b>2. Mittelwohnungen</b> (Dreizimmerwohnungen.)										
Beispiel A. Berlin-Norden	750 · 0,284	3 150	$\frac{948 \cdot 0,28}{5} =$	53,1	60	10	—	70	73—89	*) Die Mieten werden höher als der Durchschnitt sein.
B. Wilmersdorf			$\frac{489 \cdot 0,36}{5} =$	35,2	90	15	10	115 <sup>3)</sup>	126	
C. Charlottenburg			$\frac{652 \cdot 0,21}{5} =$	27,4	115	20	15	150	154	
D. Heerstraße			$\frac{1286 \cdot 0,123}{5} =$	31,6	100	20	10	130	130	
I. Genossenschaftshaus			$\frac{3255 \cdot 0,054}{5} =$	35,2	90	15	—	105	81	
II. Goethepark			213,0	$\frac{7910 \cdot 0,03}{5} =$	47,5	65	10	—	75	
Im Durchschnitt	—	—	—	38,3	87	—	—	—	—	—
<b>3. Größere Wohnungen</b> (Fünfstückwohnungen.)										
Beispiel A. Charlottenburg	1400 · 0,305	6 320	$\frac{1032 \cdot 0,37}{5} =$	76,4	80	10	40	130	130	*) Es sind dort nur vier Geschoß hohe Gebäude zulässig. Auch die Mieten sind daselbst rund 10% niedriger als der Durchschnitt.
BI. Wilmersdorf			$\frac{489 \cdot 0,64}{5} =$	62,6	100	15	50	165	126	
BII. Charlottenburg			$\frac{652 \cdot 0,395}{5} =$	51,5	120	15	60	195	154	
C. Heerstraße			$\frac{1286 \cdot 0,27}{5} =$	69,4	90	10	40	140	130	
D. Berlin-Wilmersdorf			$\frac{852 \cdot 0,46}{5} =$	78,4	80	10	40	130	87 <sup>4)</sup>	
II. Goethepark			427,0	$\frac{7910 \cdot 0,05}{5} =$	79,1	80	10	—	90	
Im Durchschnitt	—	—	—	69,5	92	—	—	—	—	—
Gesamtdurchschnitt	—	—	—	—	97	—	—	—	—	—

Die Gegenüberstellung dieser nach den Mieten errechneten Bodenwerte mit den Bodenwerten der G. Müllerschen Karten ergibt:

- daß die Kleinwohnungen der großen Mietkasernen die größte Bodenrente abwerfen und daß die Rente mit der Größe der Wohnung abnimmt;
- daß der Bauunternehmer oder der Bauherr bei den größeren Wohnungen gezwungen wird Zentralheizungen einzurichten, um die geforderte Bodenrente zu ermöglichen;
- daß weiter in den besseren Vierteln die Bodenrente die jetzt bei Neubauten gewählte in die Augen stechende Ausstattung direkt fordert. Ohne diese Herrichtungen, die eine weitere Steigerung der Mieten und eine

weitere erhebliche Abgabe an den Spekulanten ermöglichen, wäre die Realisierung der jetzigen Bodenwerte unmöglich. Z. T. fordern diese Bodenwerte sogar schon Mieten, die den Durchschnitt übersteigen.

d) beim Goethepark handelt es sich um ein sehr tiefes, deshalb im Einheitspreis erheblich billigeres Grundstück. Die Gestalt der Baustelle zwang zu der Anlegung dieser Innenstraße und das billige Hinterland ermöglichte diese Ausführung. Nur rein wirtschaftliche und keineswegs soziale Gesichtspunkte sind bei dieser Anlage maßgebend gewesen. Die jetzigen Schätzungen von G. Müller sind hierbei anscheinend zu hoch.

## II. Einzelhäuser

Nach den bei den Miethäusern entwickelten Gesichtspunkten müssen auch hier die bei dem Baukostenanteil in Ansatz gekommenen 5,7% beibehalten werden.

Bei dem für den Boden verbleibenden Mietanteil muß hier außerdem der Ertrag des kleinen Gartens Berücksichtigung finden. K. Siebold\*) hat den Ertrag einer 800—1275 qm großen Fläche mit 40 M. für ein Jahr in Ansatz gebracht. Wir wollen, mit Rücksicht auf die höheren Gemüsepreise der Großstädte, für die bei uns in Frage kommenden kleineren Flächen bei den Klein- und Mittelwohnungen die Hälfte dieser Summe = 20 M. und bei den großen Wohnungen 30 M. unsren Berechnungen zu Grunde legen.

	Die für den Bodenwert verbleibende Miete M.	Ertrag des Gartens M.	Bodenwert M.	Erforderliche Fläche qm	Bodenwert für 1 qm, der durch die Bodenrente und den Bodenertrag verzinst wird M.
<b>1. Kleinwohnungen</b>					
Beispiel A . . .	485 · 0,421 =			100	39,3
B . . .				100	39,3
C . . .				90	43,7
D . . .	204,2	20	3930	130	30,2
Im Durchschnitt	—	—	—	105	38,1

	Die für den Bodenwert verbleibende Miete M.	Ertrag des Gartens M.	Bodenwert M.	Erforderliche Fläche qm	Bodenwert für 1 qm, der durch die Bodenrente und den Bodenertrag verzinst wird M.
<b>2. Mittelwohnungen</b>					
Beispiel A . . .	750 · 0,37 =			130	40,2
B . . .				164,6	31,7
C . . .	277,5	20	5220	117	44,6
Im Durchschnitt	—	—	—	137,2	38,8
<b>3. Größere Wohnungen</b>					
Beide Beispiele	1400 · 0,269 =			225	31,8
	376,6	30	7160		
Gesamtdurchschnitt . . .	—	—	—		36,2

Würde sich unsre Annahme, daß für die Einzelhäuser, in Anbetracht der sozialen Fortschritte ein billigerer Kredit als wie für die Mietkasernen erreicht werden muß, als irrig er-

\*) „Viventi satis 1906“.

weisen, dann würde bei den um 0,25 % höheren Zinsfuß für die Bodenrente verbleiben:

1. bei den Kleinwohnungen  $100 - \frac{4930 \cdot 5,95}{485} = 39,5\%$
2. bei den Mittelwohnungen  $100 - \frac{8290 \cdot 5,95}{750} = 34,2\%$
3. bei den größeren Wohnungen  $100 - \frac{17960 \cdot 5,95}{1400} = 23,7\%$

Und ein zulässiger Durchschnittsbodenpreis würde sich ergeben:

1. bei den Kleinwohnungen von  $\frac{485 \cdot 0,395 + 20}{0,0595 \cdot 105} = 33,8$  M.
  2. bei den Mittelwohnungen von  $\frac{750 \cdot 0,342 + 20}{0,0595 \cdot 137,2} = 33,9$  "
  3. bei den größeren Wohnungen von  $\frac{1400 \cdot 0,237 + 30}{0,0595 \cdot 225} = 27,0$  "
- oder Durchschnitt rd. . . = 31,5 M.

Diese Ermittlungen zeigen, daß unter Beibehaltung unsrer jetzigen Mieten der Bau von Einzelhäusern noch eine ganz erhebliche Grundrente abwirft. Daß also die vielfach aufgestellte Behauptung, daß der Bau von Kleinhäusern auf Boden, der über 2 M. pro Quadratmeter kostet, wegen der dann zu hohen Mieten nicht mehr möglich sei, völlig irrig ist. Berücksichtigt man den Umstand, daß die größeren Wohnungen in Einzelhäusern wohl alle mit Zentralheizung versehen werden, dann lassen die jetzigen Berliner Durchschnittsmieten für die Einzelhäuser noch einen Bodenpreis von etwa 40 M. für einen Quadratmeter zu. —

Die Differenz gegenüber dem verzinsten Bodenwert bei der Mietkaserne, die wir mit durchschnittlich 97 M. ermittelten, ist nur scheinbar eine so sehr erhebliche. Bei den von uns behandelten Beispielen der Mietkaserne beträgt bei der Annahme einer 22 m breiten Straße der Straßenanteil:

	Grundstücks- tiefe	Straßen- anteil
<b>1. Kleinwohnungen</b>		
Beispiel A . . . . .	31,40	35 %
" B . . . . .	54,00	20 %
" C . . . . .	55,00	20 %
" D . . . . .	55,00	20 %
<b>2. Mittelwohnungen</b>		
Beispiel A . . . . .	55,00	20 %
" B . . . . .	23,60	47 %
" C . . . . .	32,80	34 %
" D . . . . .	64,00	17 %
<b>3. Größere Wohnungen</b>		
Beispiel A . . . . .	55,00	20 %
" BI . . . . .	23,60	47 %
" BII . . . . .	32,80	34 %
" C . . . . .	64,00	17 %
" D . . . . .	36,50	30 %
(Das Genossenschaftshaus und der Goethepark sind hier als außernormale Beispiele unberücksichtigt gelassen.)		
Die weiteren Straßenflächen bei den querschneidenden Straßen sollen vernachlässigt werden, dafür kommen bei den Einzelhäusern, dem Flachbau, diese Querstraßen und die sonst nötigen größeren Freiflächen auch nicht in Ansatz.		
Im Durchschnitt rund . . . . .		28 %

Der oben ermittelte Durchschnittseinheitspreis von 97 M. reduziert sich durch diese Straßenflächen auf  $\frac{97 \cdot 72}{100} = \text{rd. } 70$  M.

Beim Flachbau entfallen dagegen, unter Annahme von rd. 66 $\frac{2}{3}$  % Klein- und Mittelwohnungen und 33 $\frac{1}{3}$  % größeren Wohnungen, nach der Fläche gerechnet — vgl. die Beispiele im Abschnitt

I d — nur  $\frac{2 \cdot 20 + 16}{3} = \text{rd. } 19\%$  auf die Straßen. Der er-

mittelte Durchschnitts-Einheitspreis von 36,2 M. reduziert sich

somit nur auf  $\frac{36,2 \cdot 81}{100} = \text{rd. } 30$  M. oder bei gleichem Zinsfuß

wie bei der Mietkaserne auf  $\frac{31,5 \cdot 81}{100} = 25,5$  M.

Die für die Mittelwohnungen gewählten Beispiele, namentlich die durchgerechneten Anlagen 2B und C lassen sich überdies ohne nennenswerte Mehrkosten in ein Gebäude mit zwei Wohnungen, die in der Größe dann noch erheblich größer als die jetzigen Einzimmerwohnungen der Mietkaserne sind, umwandeln, d. h. der Besitzer könnte — wie u. a. bei den vorgeführten Beispielen von Ulm und Völklingen — die obere Wohnung unter Umständen vermieten. Bei den jetzigen Berliner Mieten würde dabei mindestens ein Mehrertrag von  $2 \cdot 300 - 485 = 115$  M. zu erzielen sein. Nimmt man auch an, daß davon ein Viertel für die stärkere Abnutzung und den vermehrten Wasserverbrauch usw. verloren geht, so würde dabei doch noch eine Steigerung des oben errechneten reduzierten Bodenpreises auf rund 40 M. zu erreichen sein.

Vergleichen wir die bei den Mietkasernen durch die Mieten realisierten Bodenwerte mit dem landwirtschaftlichen Nutzungswert dieser Flächen, dann kommen wir zu dem Ergebnis, daß bei normalen Wohnungen im Durchschnitt ein Drittel der Mieterträge in die Taschen der Spekulanten fließt.

Würde diese Belastung nicht vorhanden sein, dann würde sich das Wohnen in einwandfreien Einzelhäusern, auch in Berlin, gleichfalls noch mit ein Drittel geringeren Mieten, als sie jetzt für die in jeder Hinsicht zu beanstandenden Mietkasernen gefordert werden, durchführen lassen.

Berücksichtigt man weiter die Mietteile, die nach unsren Ausführungen unter Ib auf dem sonstigen Lebensunterhalt liegen, dann ergibt sich bei normalen Einkommen und Wohnungen insgesamt ein Spekulationstribut von durchschnittlich mindestens  $\frac{1}{8}$  des Gesamteinkommens. Nimmt man an, daß diese Schätzungen auch nur bei  $\frac{1}{3}$  der am Schluß des Abschnitts Ia gegebenen Schichtung der Bevölkerung erreicht werden — diese Zahl wird wohl mindestens erreicht —, dann ergibt sich immerhin noch ein jährlicher Gesamttribut, der an die Spekulation entrichtet werden muß, von mindestens 600 Millionen Mark, das sind für den Kopf der in Frage kommenden Bevölkerung über 35 M.

Die ganze Lebens- und Wohnungsteuerung und auch die sonst in jeder Hinsicht unbefriedigenden, ja direkt unhaltbaren Wohnungsverhältnisse, sind somit nicht auf eine unabänderliche Entwicklung der Baukosten und der sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse, sondern lediglich auf die ausbeutende Machtentfaltung der Bodenspekulation, die, wie wir weiter sehen werden, sehr wohl gehemmt, ja unschädlich gemacht werden kann, zurückzuführen. —

## Die Entwicklung der jetzigen Wohnverhältnisse

Die rechnerischen Ermittlungen im Abschnitt I haben ergeben, daß die hohen Mieten in der Hauptsache durch die hohen Bodenpreise bedingt werden. Die Betrachtungen über die Entwicklung der jetzigen Wohnverhältnisse müssen deshalb zunächst auf die Entstehung dieser Bodenpreissteigerungen gerichtet sein. Es muß wenigstens in den Hauptzügen ermittelt werden, welche geschichtlichen Vorgänge und auch welche administrativen Handlungen die Hinaufschraubung der Preise des gewöhnlichen Ackerbodens von 20 Pfennigen auf 200 M. und vielfach noch ganz bedeutend mehr für einen Quadratmeter bewirkt haben. Um hier eine volle Klarheit zu gewinnen, ist es außerdem geboten, sich zunächst einen kurzen Ueberblick

zu verschaffen über die Zeit, welche diese Bodenpreissteigerung, d. h. die Bodenspekulation noch nicht gekannt hat\*).

Ueber die Frage im allgemeinen geben Professor Dr. v. Schmoller im „Grundriß der allgemeinen Volkswirtschaftslehre“ und Professor Dr. Eberstadt im „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage“ an der Hand umfangreicher Quellen Aufschluß. Die Entwicklung von Groß-Berlin ist im letztgenannten und in den Werken von P. Goldschmidt „Berlin in Geschichte und Gegenwart“, von Paul Voigt „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten“ und von Dr. K. Keller und Ph. Nitze „Groß-Berlins bauliche Zukunft“ eingehend bearbeitet worden.

### a) Die Zeit bis zum Ende des 18. Jahrhunderts

Die Entstehung unsrer Städte ist zum Teil auf die Erweiterung befestigter Pfalzen, Bischofssitze und Klöster, zum Teil auf ein oder mehrere zusammengezogene Dörfer, vielfach aber auch auf planmäßige koloniasatorische Gründungen zurückzuführen. Es waren Gebilde, die im Mittelalter mit Markrechten für einen gewissen Umkreis und mit Stapelrechten für einen bestimmten Handelsweg ausgestattet und mit Wall und Graben zum Schutz der Bürger und der im Marktbereich wohnenden Landbevölkerung versehen waren.

Durch die Erringung der kommunalen Freiheit im 12. Jahrhundert und durch die Ausbreitung der gewerblichen Tätigkeit und des Zunftwesens im 13. Jahrhundert entwickelten sich diese Siedlungen mehr und mehr zum Mittelpunkt für den umliegenden ländlichen Bezirk.

Die Gründung Berlins fällt wahrscheinlich in den Zeitraum von 1225—1240. Die runde, zum Teil ovale Form mit den sich rechtwinklig schneidenden Straßen und dem von allen Seiten bequem zugänglichen Marktplatz, die die alten Pläne der Doppelstadt Berlin-Kölln, im Gegensatz zu dem Straßengewirr, der planlos und allmählich entstandenen westdeutschen Städte zeigen, liefert den Beweis, daß wir es hier mit einer planmäßigen, koloniasatorischen Anlage des östlichen Deutschlands zu tun haben. Auch die nach späteren Angaben leicht zu rekonstruierende Einteilung der Feldmark läßt nirgends eine Spur der älteren Feldmark erkennen.

Der Städtebau des 12. und 13. Jahrhunderts war, um den Landbewohnern in Kriegsnotén hinter den schützenden Mauern Platz gewähren zu können, ein weiträumiger. Vielfach lag bei den Städtegründungen aber auch eine Ueberschätzung der Entwicklung vor. Manche Städte haben den bei der Gründung abgesteckten Plan auch noch nicht halbwegs ausgefüllt. Bei vielen Städteanlagen waren die im Mittelalter gezogenen Wallgrenzen erst nach mehreren Jahrhunderten ganz bebaut, z. B. in Köln, Magdeburg, Straßburg u. a. Auch in Berlin hat trotz der raschen Entwicklung, die der Stadt infolge ihrer günstigen Lage beschieden war, das von der Stadtmauer umschlossene Gebiet vom 14. bis Mitte des 17. Jahrhunderts keine Erweiterung erfahren.

Der städtische Boden war bei den aus älteren Anlagen hervorgegangenen Gebilden in der Hauptsache im Besitz größerer Grundbesitzer, die diese zu bebauenden Flächen parzellierten und diese Einzelstücke mit Bauverpflichtung gegen einen festen unabänderlichen — ewigen — Zins in Erbleihe gaben. Bei den koloniasatorischen Gründungen im Osten, wie bei Berlin, wurden für die Parzellen, um die ärmeren Klassen des Westens zur Einwanderung zu veranlassen, keine Kapitalsummen verlangt, auch wurde das Holz zum Bauen umsonst geliefert. Für die ärmeren Ansiedler übernahm der Gründer oder die Gemeinde oft sogar die Ausführung der Häuser. Nach einigen Freijahren mußte dann dem Grundherrn, der das Obereigentum behielt, ein Grundzins und Naturalabgaben entrichtet werden.

Das vor der Stadtmauer liegende Land war Gemeindeland — Allmend — und diente als Hutung. Viele Jahrhunderte hindurch hat die Allmend in ihrer ursprünglichen Verfassung bestanden. In Berlin gelangte im 15. und 16. Jahrhundert ein Teil der Allmend in kurfürstlichen Besitz. Der übrige Teil

wurde erst im 17. und 18. Jahrhundert durch die fortschreitende Bebauung allmählich abgelöst und in Privateigentum verwandelt.

Die Stadtgemeinde selbst dehnte ihren Machtbereich im 14. Jahrhundert unter kluger Benutzung der Finanznöte der Markgrafen und ihrer adligen Nachbarn ständig weiter aus. Die angrenzenden Dörfer wurden ihrer Grundherrschaft unterworfen, und auch die Bürger der Stadt selbst brachten viele umliegende Höfe und Hufenbesitzungen durch Kauf in ihren Besitz.

Bei den mittelalterlichen Stadtanlagen waren die Verkehrs- und Wohnstraßen im Straßennetz sichtbar geschieden.

Von den Bauwerken jener Zeit sind uns in der Hauptsache nur die großartigen kirchlichen Bauten als fast unerreichbare Schöpfungen geblieben, von den bürgerlichen Bauten sind nur wenige verstreute und unvollständige Reste auf uns gekommen\*\*). Nach Untersuchungen von Eberstadt lassen sich drei Formen des bürgerlichen Hausbaus deutlich erkennen: 1. das auf allen vier Seiten freistehende Haus, zum Teil nur durch einen schmalen Bauwisch vom Nachbar getrennt; 2. das durch senkrechte Teilung eines größeren Hauses entstandene Teilhaus; 3. das Reihnhaus, zum Teil mit mehreren zusammen unter einem Dach.

Die Größe der Gebäude muß nach den alten Katastern eine sehr verschiedenartige gewesen sein. Ende des 16. Jahrhunderts gab es z. B. in Berlin-Kölln etwa 1300 Häuser und Häuschen im Werte von 72 bis 6000 M. heutigen Geldes. Der Morgen zinsfreien Landes wurde zu gleicher Zeit mit 20 M. und der Morgen Weinland mit 420 M. bewertet\*\*\*).

Die Einwohnerzahl von Berlin betrug seinerzeit 12 000. Die besseren Wohnungen lagen in der Hauptsache in der Nähe des Rathauses, die minderwertigen an der Stadtmauer; es war somit schon eine soziale Differenzierung der Bevölkerung durch räumliche Trennung der Wohnungen durchgeführt.

Obwohl es sich damals bei allen Gebäuden in der ganz überwiegenden Mehrzahl nur um Eigenhäuser, die zum Alleinbewohnen bestimmt waren, handelte, so wurden im 16. Jahrhundert doch auch schon Leute, die zur Miete wohnten, Tagelöhner u. dgl., festgestellt.

Nach dem Ende des Mittelalters haben die Baumeister der Renaissance — die von Italien eingewanderten oder auch die deutschen, die dort die Kunst erlernt hatten — wesentlich auf die Umgestaltung des Haus- und Städtebaus eingewirkt. Allmählich wurde durch diese — zum Teil von den Landes-

\*) Ein Eingehen auf die Entwicklung der Berliner Hausform ist bei den Erörterungen vermieden worden. Diesbezügliche Untersuchungen würden keinerlei Einfluß auf die hier vorliegenden rein wirtschaftlichen und technischen Fragen ausüben können. Dann würden dieselben aber auch, wenn sie wirklich Brauchbares und Erschöpfendes bringen sollten, umfangreiche, weit über den Rahmen der gestellten Aufgabe hinausgehende archivalische Studien und Abhandlungen fordern, die den Zusammenhang der in dem Vordergrund stehenden wirtschaftlichen Fragen nur stören könnten.

\*\*) Vergl. u. a. Wilhelm Schmitz, Der mittelalterliche Profanbau in Lothringen; E. Viollet-le-Duc, Dictionnaire raisonné de l'architecture française du X au XVI siècle, Band VII; C. Schäfer, Holzarchitektur Deutschlands im 14. bis 18. Jahrhundert und O. Stiehl, Der Wohnhausbau des Mittelalters. Handbuch der Architektur II, 4, 2. (Diese Quellen verdanken wir der Unterstützung des Bau-rats Borowski, Charlottenburg.)

\*\*\*) O. Stiehl führt im „Wohnhausbau des Mittelalters“ Beispiele vor, die eine bebaute Fläche von wenig über 20 qm und eine Grundstücksgröße von kaum 30 qm zeigen.

fürsten begünstigt — das mittelalterliche Haus, das nur der Familie des Besitzers oder doch nur wenigen Mietleuten Unterkunft gewähren konnte, verdrängt. Dafür wurde das in Italien heimische, dort schon zur Zeit des römischen Weltreichs ausgebildete breite Etagenhaus eingeführt, das schon in seiner Anlage für mehrere Familien bestimmt war, also zur Aufnahme von Mietern zwang.

In Deutschland beginnt mit dem Abschluß des 30jährigen Kriegs, der einen großen Teil der deutschen städtischen Kultur vernichtet hatte, die Zeit eines neuen Aufschwungs, die Zeit des Merkantilismus, jenes gewaltigen Systems, einer umfassenden staatssozialistischen Wirtschaftspolitik, die sich auf alle Gebiete des volkswirtschaftlichen Lebens in gleicher Weise erstreckte. Das Landesfürstentum, nachdem es nach hartem Ringen die Selbständigkeit der ständischen Gewalten, des Adels und der Städte niedergezwungen und den modernen Staat geschaffen hatte, suchte durch Privilegierung von Handel und Gewerbe, durch gute Steuerpolitik und Beamtenorganisation die Städte aus dem Verfall wieder aufzurichten.

Die Einführung der Akzise, welche den Städten jeden Einfluß auf die Bewilligung, die Höhe und die Form der Besteuerung nahm, und um mit Schmoller zu reden, „die lokale Lotter- und Gevatterwirtschaft“ beseitigte, sowie den immer weitgehenderen Einfluß der Steuerkommissare — der commissarii loci — auf die ganze städtische Verwaltung bedingte, brachte in dem Streben, die Einnahmen daraus möglichst ergiebig zu gestalten, eine Unterdrückung der Gewerbe auf dem Land mit sich. Fabriken, Manufakturen und Gewerbebetriebe wurden mehr und mehr in den Städten konzentriert und dort in jeder Weise gefördert. Eine Menge von Handwerkern wurde dadurch vom platten Land in die Städte getrieben. Auch wurde durch die Begünstigung der Einwanderung ein mächtiger Strom von Gewerbetreibenden dorthin gelenkt. In Preußen handelte es sich dabei zunächst um Holländer, dann 1671 um eine Reihe österreichischer Judenfamilien. In demselben Jahre kamen auch die ersten französischen Einwanderer, die sich schnell vermehrten — 1703 waren annähernd ein Siebentel bis ein Sechstel der Gesamtbevölkerung von Berlin Franzosen — und einen großen Aufschwung der Wollen- und Seidenfabrikation, der Lederindustrie und überhaupt aller Gewerbe, die der verfeinerten Lebenshaltung dienen, mit sich brachten. Diese Einwanderungs- und Kolonisationspolitik, die weiter Pfälzer, Schweizer, Böhmen, Salzburger und Württemberger u. a. m. ins Land führte, wurde erst nach dem Tilsiter Frieden aufgegeben.

Berlin verdankt seinen Aufschwung im 17. und 18. Jahrhundert vor allen Dingen seiner Stellung als Residenz- und Garnisonstadt. Die wachsende und immer prächtiger werdende Hofhaltung, der langjährige Festungs- und der Schloßbau brachten eine große Zahl von Beamten, Offizieren, Hofleuten, Architekten, Ingenieuren und Arbeitern in die Stadt.

Die Garnison, die von 1657 mit 1900 bis 2000 Mann und 600 Weibern und Kindern bis 1735 auf eine Kopfbzahl von 18 257 Soldaten, Weibern und Kindern stieg, war in Bürgerquartieren untergebracht. Erst kurz vor dem Siebenjährigen Kriege wurde mit dem Bau der ersten Kasernen begonnen. Die lange Dienstzeit der Soldaten, sowie die vielen Beurlaubungen brachten eine ausgedehnte gewerbliche Tätigkeit derselben und somit einen bedeutenden Aufschwung des einheimischen Handels mit sich.

Durch die Eröffnung des Müllroser Kanals 1668, der den Handel des Elbgebiets mit dem Odergebiet über Berlin leitete, wurde die Stadt mehr und mehr Zentrum des Durchgangverkehrs. Es entwickelte sich dadurch auch eine blühende Schifffahrt und Schiffbauindustrie, woran der Name des heutigen Schiffbauerdamms noch erinnert.

Schon die Notwendigkeit, für die Unterkunft der Soldaten und ihrer Weiber und Kinder zu sorgen, lenkte den Kurfürsten auf die städtische Wohnungs- und Bodenpolitik. Es wurde zunächst der Wiederaufbau der während des Dreißigjährigen Kriegs in Verfall gekommenen Häuser — die auf ein Viertel aller Gebäude geschätzt werden — bei Androhung der Einziehung der Baustellen, befohlen. Soweit diese Baustellen nicht reichten, wurden vorhandene unbenutzte Baustellen oder Land, das sich zur Bebauung eignete, zu Bauzwecken lediglich gegen Vergütung des Ackerwerts, enteignet. Diese Maßnahmen machten jeden Versuch einer Wertsteigerung der Bauplätze — einer Terrainspekulation — von vornherein unmöglich.

Für die Neubauten selbst wurden Bauprämien, mehrjährige oder dauernde Freiheit von allen Lasten, Lieferung von Bauholz und Bruchsteinen, sowie sonstige Extrabenefizien, sogar der Adel für „ein schön magnifiques Haus“ gewährt. Später erfuhren diese Begünstigungen noch eine weitere bedeutsame Steigerung, indem der König freie Baustellen und sogar große Geldsummen zu Bauzwecken überwies.

In gleicher Weise wurde in Preußen die Weiterentwicklung der Städte Potsdam, Königsberg, Stettin und Magdeburg — hier durch den alten Dessauer — gefördert. Neuanlagen oder Angliederungen neuer Stadtteile finden wir in dieser Zeit außerdem in den Städten Mannheim, Erlangen, Ludwigsburg, Karlsruhe, Düsseldorf, Hanau, Darmstadt, Kassel u. a. m.

In Berlin wurde in dieser Zeit, von 1660 ab der Werder, 1673 die Dorotheenstadt und 1680 Neu-Kölln bebaut. 1688 wurde mit der Spandauer Vorstadt — Sophienstadt — begonnen. In die gleiche Zeit fiel auch der Beginn der Stralauer Vorstadt. 1688 wurde weiter ein Bebauungsplan für die Friedrichstadt ausgearbeitet und die Baustellen dortselbst wurden gänzlich umsonst und zum freien Eigentum an Baulustige abgegeben. Die Häuser mußten hier anfangs genau nach dem vom Baumeister Nehring — dem Erbauer des Zeughauses — gefertigten oder genehmigten Plänen gebaut werden. In dieselbe Zeit fällt auch die rasche Erweiterung der alten Berlinischen Vorstadt — Georgen- oder Königstadt — und der Köllnischen Vorstadt — Luisenstadt — die beide 1640/41 auf Befehl von Schwarzenberg niedergebrannt worden waren. Besondere Begünstigungen über die allgemeinen Bauprämien hinaus haben hier anscheinend nicht stattgefunden. Ein weiteres beträchtliches Areal wurde in der Mitte des 18. Jahrhunderts durch Niederlegung der Festungswerke, die infolge der großen Vorstädte ihren Wert verloren hatten, gewonnen und bebaut. 1752 wurden die bei den Bauten tätigen, meist aus Kursachsen und dem Voigtland stammenden Maurer in dem Bereich der heutigen Rosenthaler-, Acker- und Bergstraße — Voigtland genannt — angesiedelt. 1737 wurde Rixdorf, 1750—51 Neu-Schöneberg und nach 1770 der Gesundbrunnen und der Wedding besiedelt. Bei den letztgenannten Orten handelte es sich um ländliche Kolonien, die in Erbpacht abgegeben wurden. Im Jahre 1705 wurde Charlottenburg gegründet und 1721 mit Stadtrechten ausgestattet.

Berlin hatte nach Aufnahmen von 1709 und 1711:

	Häuser (1711)	Einwohner (1709)	Auf 1 Haus Einwohner
in der Innenstadt . . . . .	2 778	44 868	16,2
in den Vorstädten . . . . .	1 329	10 328	7,8
zusammen	4 107	55 196	13,4

In 24 Jahren hatte sich die Einwohnerzahl mehr als verdreifacht. Die Zahl der Wohnhäuser war um mehr als 150 % gestiegen. Das ist durchschnittlich in jedem Jahr ein Mehr von mindestens 1600 Personen und mehr als 100 Wohnhäuser. 1740 betrug die Einwohnerzahl 90 000, die Zahl der Häuser 5400 und die Kopfbzahl für ein Haus 17.

An Mieten wurden Mitte des 18. Jahrhunderts nach heutigem Geld errechnet: für eine Kleinwohnung — 2 Zimmer und 1 Küche — 40 bis 60 M., im massiven Einzelhaus bis 120 M. Für eine große Wohnung — 7 bis 8 Zimmer — 225 bis 275 M., in Einzelhäusern bis zu 360 M.

Diese Zahlen und die Tatsache, daß man trotz des geringen Kapitalreichtums und der bescheidenen Entfaltung des Baugewerbes den Bevölkerungszuwachs zum großen Teil in eignen Häusern unterbrachte, und jeder Wohnungsnot und jedem Mietwucher vorzubeugen verstand; ferner die weitere Tatsache, daß die Anlage der Stadt im ganzen eine durchaus rationelle war, — um eine enger bebaute und mit mehrstöckigen Häusern besetzte Innenstadt schlang sich ein Kranz von Vorstädten, die weiträumig bebaut waren und meist kleine Häuser enthielten, — diese großartigen Leistungen einer vom Staat geleiteten planmäßigen und umsichtigen Baupolitik müssen wir besonders hervorheben, um das Ergebnis der späteren, das heißt unsrer jetzigen Periode richtig beurteilen zu können.

Das Spekulantentum hatte durch die oben erörterte Abgabe der nach dem Ackerlandpreis bewerteten oder freien Baustellen und das Prämiensystem, weiter aber auch durch die sogenannten Bautaxen — das Baugewerbe unterlag der Lohn- und Preisreglementierung wie die meisten übrigen Gewerbe — denen die Mietpreise angepaßt wurden, bisher überhaupt keine Möglichkeit zur Entwicklung gehabt. Erst nach dem Siebenjährigen Krieg hob das Spekulantentum zum erstenmal sein Haupt empor.

Durch die 1743–46 erfolgte Anlage des Plauer- und Finowkanals erhielt Berlin direkte Wasserstraßen nach den beiden wichtigsten Handelszentren Magdeburg und Stettin. — 1774 wurde Berlin durch den Bromberger Kanal auch direkt mit der Weichsel verbunden. — Dieses und die Verbesserung der übrigen Verkehrswege, endlich auch die glückliche Beendigung der für Preußen so ruhmvollen Kriege brachten einen ungewöhnlichen Aufschwung der Hauptstadt. Die Bevölkerung stieg 1755 auf 127 000 und 1784 auf 145 021 Bewohner, 111 635 Zivilbevölkerung und 33 386 Militär.

Da die Bautätigkeit durch die Kriege, sowie auch durch den Zusammenbruch der auf das Berliner Geschäftsleben sehr einwirkenden Amsterdamer und Hamburger Banken ins Stocken gekommen war, stieg die Belegungsziffer für ein Gebäude 1756 auf 21 Personen.

Militärlieferanten, die während der Kriege reich geworden waren, brachten eine große Zahl von Häusern in ihren Besitz und schraubten dabei, da der Kauf die Miete brach, die Mieten in die Höhe. Bauunternehmer suchten die freien Baustellen in ihre Hände zu bekommen, um dann durch Festhaltung oder entsprechende Ausnutzung derselben den Rückgang der hohen Mieten zu hintertreiben. Bei der Ausführung von Neubauten suchten diese überdies auch durch Pfscharbeiten die Bautaxen zu umgehen.

Der König ging gegen diese Pfscharbeiten mit strengen Strafen vor. Die Rechtsregel „Kauf bricht Miete“ wurde aufgehoben und reichen Leuten, die ein größeres Haus allein bewohnten, wurde befohlen, Mietleute aufzunehmen. Endlich wurden in der Innenstadt eine große Zahl Häuser auf Staatskosten gebaut. Von 1769 bis 1786 wurden in Berlin 249 nachgewiesen; eine größere gleiche Tätigkeit wurde in Potsdam entfaltet, hier wurden 1740–86 von der Krone 10 537 039 Taler für Bauten aufgewendet, die der König an die Bürger einfach verschenkte. Da trotz der Erweiterung der Friedrichstadt und der Bebauung des Charitéviertels die Bauplätze knapp wurden, die Ansiedlungen in den ferneren Außenbezirken wegen der Verkehrsschwierigkeiten kaum einen günstigen Einfluß auf die Mieten ausgeübt hätten, begann der König das Uebel im Kern zu treffen. Es wurden zum Zweck der Vermehrung der Wohnungen in der Innenstadt zahlreiche ein- und zweistöckige Häuser niedergelegt, und unter teilweiser Zusammenlegung der

Grundstücke durch große drei- bis vierstöckige Gebäude ersetzt. Neben der Absicht der Wohnungsvermehrung war jedenfalls auch der Wunsch maßgebend, den Hauptstraßen der Residenz durch diese großen Gebäude, für die der König die Baupläne meist persönlich beeinflusste, ein stattlicheres Aussehen zu geben.

Durch all diese Maßnahmen, denen Berlin in der Hauptsache seine Entwicklung mit zu verdanken hat, die natürlich das Geschrei der Spekulanten, aber auch die Anerkennung der überwiegenden Zahl der übrigen Bevölkerung hervorriefen, wurde die Behausungsziffer 1784 in der Innenstadt bei 4186 Gebäuden auf 18,3 und in den Vorstädten bei 2458 Gebäuden auf 14,2 zurückgedrängt. Die Mieten und Häuserpreise fielen dadurch wieder auf die durch die Baukosten gezogenen Grenzen.

Die Mieten wurden, nach Paul Voigt\*), in den polizeilichen Miettaxen auf 5% des Bauwerts der Häuser festgestellt. Der Bodenpreis kam also wegen seiner geringen Höhe gar nicht in Ansatz. Die Kopfquote an Miete wird für 1709 mit zirka 12 M., 1795 mit 20 bis 25 M. angegeben. Am Ende des 18. Jahrhunderts kann somit in Berlin von einer Bodenspekulation und einer Grundrentenbildung bei den Wohnhäusern noch nicht gesprochen werden.

Gewisse Ansätze finden sich nur bei den durch die Gunst ihrer Lage bevorzugten Läden, Weinstuben und Schanklokalen usw. Dabei muß aber noch hervorgehoben werden, daß das ganze Wirtschaftsleben seinerzeit nicht mit dem heutigen verglichen werden kann; man buk, schlachtete, braute, spann, webte und schneiderte noch im eignen Haus, und Lebensmittel, wie Fleisch und Backwaren, kaufte man auf offenen Märkten. Außerdem betrieben, namentlich nach den Kriegen, die zahlreichen Invaliden und Soldatenwitwen kleine Verkaufsbuden und Schankstätten auf den Straßen und Plätzen. Die Zahl der Gebäude, bei denen sich eine Grundrente überhaupt bilden konnte, war somit eine äußerst geringe. Gleiche Verhältnisse müssen auch — soweit Untersuchungen überhaupt vorliegen — bei allen übrigen Städten angenommen werden.

Erst dem 19. Jahrhundert war es vorbehalten, die Existenzgrundlage der ganzen Bevölkerung, ja des ganzen Staats der privaten Spekulation zu überantworten.

## b) Die Zeit nach 1800

Die zahlreichen Kämpfe, die nach der französischen Revolution auf deutschem Boden zum Austrag kamen, die in vielen Fällen eine völlige Verschiebung der Staatengebilde und zum Schluß auch den Zusammenbruch des preußischen Staats brachten, führten auch zu einer völligen Umgestaltung der Grundlagen der Wohnverhältnisse.

Das Edikt vom 9. Oktober 1807 „über den erleichterten Besitz und den freien Gebrauch des Grundeigentums“ und der Erlaß vom 27. Juli 1808, wegen Umgestaltung der Domänen, weiter die Einziehung aller Klöster und geistlichen Stifte und die Aufhebung aller Steuerbefreiungen, in der Hauptsache aber die Städteordnung vom 19. November 1808, welche den Städten große Freiheit in all ihren Maßnahmen gewährte, brachte für die Besitzverhältnisse und für die Verwaltungen, denen das Wohnungswesen unterstellt war, ganz neue Richtlinien.

Zahlreiche deutsche Städte verloren nach den dann glücklichen Freiheitskriegen ihre Festungseigenschaft. Es entstanden auf den niedergelegten Wällen neue Stadtteile, zum Teil auch prächtige, noch heute erhaltene Parkanlagen. Auch durch den Wegfall der Hemmungen, die früher der frühzeitige Schluß der Stadttore mit sich brachte, konnten sich die Vororte mehr und mehr entwickeln.

Die Einführung der Gewerbefreiheit und die Beseitigung des Zunftzwangs führten überdies auch zu einer völligen Umgestaltung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Und die in den 40er und 50er Jahren beginnenden Bahnbauten brachten eine Ausdehnung der Wirtschaftsgebiete, die alles Frühere in den Schatten stellte.

Die Anordnung der Bahnhöfe meist eine kurze Strecke vor den Städten führte zur Anlage der sogenannten „Bahnhofstraßen“. Dort und an den Anlagen, beziehungsweise in den Außenbezirken siedelten sich jetzt die besser gestellten Klassen, zumeist in den sich dabei entwickelnden freistehenden Villen an. Die Wohnweise des Mittelalters, wo die besitzenden Klassen in der Mitte am Markt, die übrigen aber in den Außen-

bezirken wohnten, erfuhr hierdurch für die ferneren Zeiten eine völlige Umgestaltung.

In den Städten, in welchen infolge der zuvor geschilderten Umgestaltung der wirtschaftlichen Basis — Freiheit und besserer Verkehr — zunächst, das heißt am Anfang des verflossenen Jahrhunderts, eine größere Industrie entstand, wurden für die Arbeiter oder von denselben in den allermeisten Fällen gleichfalls kleine, freistehende Häuser gebaut. Dieselben waren fast durchweg mit einem kleinen Garten versehen, um eine gewisse Naturalwirtschaft — Eigenproduktion durch die Frau und Kinder, oder nach Schluß der Fabrikarbeit — und dementsprechend eine Verbilligung des Lebensunterhalts zu ermöglichen.

Die Fortschritte Berlins konnten selbst durch die unglücklichen Kriegsschicksale von 1806/07 nur auf kurze Zeit gehemmt werden. Die Gründung der Universität 1810 machte die Residenz zum geistigen Mittelpunkt des Landes, und nach Beendigung der Kriege setzte ein Aufschwung auf allen Gebieten ein, größer als je vorher. Schinkel und Langhans schufen die Bauten, die noch heute die erste Zierde der Stadt bilden, Rauch die großartigen Monumente und Lenné wandelte den Tiergarten völlig in einen englischen Park um.

1861 wurden der Gesundbrunnen, Wedding, Moabit, die Schönhauser und Tempelhofer Vorstadt, und zwar unter Widerspruch der Stadtverordneten, eingemeindet; die Bevölkerung stieg dadurch auf 528 900 Personen. 1878 wurde noch das Gelände des Viehhofs und 1881 der Tiergarten eingemeindet. Nach dem Goldschmidtschen Plan von 1802\*\*) war das Gelände innerhalb der Stadtmauer, namentlich im Osten, noch lange nicht ausgefüllt, außerhalb befanden sich nur verzelte Ansiedlungen — Moabit, Neu-Voigtland.

1828 wurden für den innerhalb der Stadtmauer liegenden Teil des Stralauer Viertels und ein Stück des Königsviertels und

\*) Grundrente und Wohnungsfrage.

\*\*) Berlin in Geschichte und Gegenwart.

1830 für die außerhalb der Mauer liegenden Gebiete, die heutigen Vorstädte und Charlottenburg — im Nordwesten war das Gelände zwischen Spree und Schönhauser Allee nicht mit- einbegriffen — Bebauungspläne aufgestellt. 1854 ist weiter für den Urban, das Gebiet zwischen Landwehrkanal, Blücherstraße, Urbanstraße und Kottbuser Damm ein neuer Plan entstanden. Diese Bebauungspläne wurden später durch die Anlage der Bahnen und Kanäle in vielen Teilen unzweckmäßig und un- ausführbar. Sie mußten deshalb umgeändert werden. Professor Eberstadt weist nach\*), daß diese neuen Planbearbeitungen eine ganz bedeutende Verschlechterung der Berliner Wohnver- hältnisse brachten. Die Blöcke der 1688 angelegten Friedrich- stadt hatten eine Länge von 120 bis 150 m und eine Tiefe von 75 m. Die Blöcke der neuen Bebauungspläne zeigten dagegen, bei einer vier- bis achtmal größeren Fläche, Abmessungen von 200 bis 400 m Länge und 150 bis 250 m Tiefe. Diese großen Blockmaße, die zuerst gewählt waren um nur eine Rand- bebauung vorzunehmen, im Innern aber Gartenanlagen zu be- lassen, zwangen dann bei dem weiteren Ausbau der Stadt erst zu der Errichtung der vielen Hintergebäude mit den minder- wertigen Wohnungen. Die dadurch erzielte bedeutende Indie- höheschraubung der Grundrente war dann für die Speku- lanten ein weiterer Anreiz, diese Zustände allenthalben durch- zudrücken.

Die Blöcke der Bebauungspläne der 50er Jahre waren überdies willkürlich, ohne Rücksicht auf die Parzellenteilung, eingeteilt. Es entstanden viele unbrauchbare Bauplätze und Wohnungen, die sich zum Teil bis auf den heutigen Tag er- halten haben.

Hinsichtlich der Erbauung der Gebäude selbst war für den Gemeinde- und engeren Polizeibezirk von Berlin die Baupolizei- ordnung vom 21. April 1853 maßgebend. Hiernach waren, mit geringen Ausnahmen, Hofräume von mindestens 5,3 m Länge und Breite vorgeschrieben. Die zulässige Gebäudehöhe betrug mindestens 11,25 m, bei 11,25 bis 15 m Straßenbreite das 1 $\frac{1}{4}$  fache dieser Straßenbreite, bei noch breiteren Straßen bestand keine Beschränkung. Nach dem 12. März 1860 waren in Straßen über 11,25 m Breite, nur Höhen gleich der Straßen- breite zulässig.

Obwohl die Bestimmungen dieser Bauordnung nur feuer- polizeilichen Interessen dienten und sich über alle sanitären Forderungen hinwegsetzten, somit nur unbefriedigende Wohn- verhältnisse bringen konnten, sind dieselben doch 34 Jahre in Kraft gewesen, zu einer Zeit, in der die Einwohnerzahl von Berlin von 415 000 auf 1 318 000 und die Zahl der bebauten Grundstücke von 8816 auf 20 835 und endlich die Zahl der Wohnungen von 81 970 auf 325 135 stieg.

Die Schaffung der verschiedenen Bahnen in allen Himmels- richtungen des Reichs, die zumeist in Berlin einmündeten, brachten einen immer größeren Verkehr nach der Hauptstadt und gaben dortselbst die Grundlagen zu der vielseitigen In- dustrie und dem ausgedehnten Handel, wodurch das Berlin von heute zu einer der größten Industrie- und Handelsstädte der Welt wurde.

Die glückliche Beendigung der nationalen Kriege, die die deutsche Einheit schufen und Berlin zur Hauptstadt des ge- einigten deutschen Vaterlands und zur Residenz des Deutschen Kaisers machten, die Schaffung der verschiedenen Behörden und Institute dieses neuen Staatengebildes und endlich die kraftvolle Politik Bismarcks, die die Augen der ganzen Welt auf des Reiches Hauptstadt lenkten, hoben Berlin weiter zu einem geistigen und wirtschaftlichen Weltmittelpunkt empor, der die meisten Hauptstädte der Welt in den Schatten stellte, und mit dem sich nur noch wenige — Paris und London — messen konnten.

Die Entwicklung der Wohnverhältnisse dieses Berlins der neuesten Zeit kann nur im Zusammenhang mit den Vororten, unter Betrachtung der verschiedensten Wechselwirkungen zwischen dem eigentlichen Berlin und den einzelnen an- schließenden städtischen und ländlichen Bezirken, die alle für sich gesonderte Verwaltungen und sehr oft auch gesonderte Bestrebungen zeigen, und die bisher lediglich der Sprachgebrauch unter dem Namen „Groß-Berlin“ mit Berlin zusammengefügt hat, richtig beurteilt werden.

Die weitere Umgebung von Berlin war um 1800 nur spär- lich besiedelt, man zählte rund 1000 Einwohner auf eine Quadrat-

meile, jetzt hat Deutschland im Durchschnitt über 5000 auf einer Quadratmeile. Der ganze Kreis Teltow hatte 1800 nur 32 016 und Niederbarnim nur 32 706 Einwohner. Charlottenburg zählte zu derselben Zeit ungefähr 3000 Einwohner.

Der Besitz der Umgegend wurde von den staatlichen Do- mänen und dem sonstigen öffentlichen Besitz beherrscht. Erst der infolge der mißlichen Vermögenslage des Staats vor- genommene Verkauf aller Domänen von 1808 bis 1835 — Dahlem wurde erst 1840 vom Staat wieder angekauft — brachte hier eine erhebliche Umwandlung. Die Schlösser Charlottenburg und Niederschönhausen mit ihren Parkanlagen, die zum Kron- fideikommiß gerechnet wurden, entgingen dem Verkauf. Auch scheiterte der ursprünglich beabsichtigte Verkauf der Staats- forsten an dem Widerstand der Forstbeamten, die dabei ihre sichere Stellung verloren hätten.

Für die Berliner Bevölkerung selbst, kam die Umgebung nur als Sommerfrische in Frage. Einfache und elegante Land- häuser entstanden in Charlottenburg — dessen Einwohnerzahl 1840 auf 7000 und 1855 auf 10 000 stieg —, Pankow, Schön- hausen, Lichtenberg, Tempelhof und Schöneberg. Auch die mietweise Benutzung dieser Sommerwohnungen wurde immer üblicher.

Der Gewerbebetrieb in der Umgebung entwickelte sich gleich- falls mehr und mehr. In Nowawes hatten die böhmischen Textilhandwerker ein Heim gefunden. Bei Oranienburg waren schweizerische Uhrmacher, böhmische Weber und Spinner sowie Glasbläser angesiedelt worden. An der Oberspree grün- deten böhmische Textilarbeiter die Dörfer und Kolonien Jo- hannistal, Adlershof, Grünau, Friedrichshagen, Erkner und viele andre Orte in dem Rüdersdorfer Forst.

1843 erlangten die ländlichen Besitzungen völlige Ver- schuldungsfreiheit; seit 1816 durfte der Besitz nur zu ein Viertel, seit 1823 nur zur Hälfte des Werts hypothekarisch belastet werden. Und durch das Gesetz vom 2. März 1850 wurden in Preußen alle feudalen Lasten und Dienste generell beseitigt und das freie moderne Grundeigentum allgemein ein- geführt. Dadurch wurden alle Bauern, Kossäten und Büdner, die Land der Stadt Berlin oder des Staats in Erbpacht hatten, freie Grundeigentümer. Kaum war diese Umwandlung er- folgt und das gebundene Grundeigentum formell be- seitigt, so setzte in einer ganzen Zahl von Dörfern bei Berlin die moderne Bodenspekulation — die zur vollen Entfaltung das freie Grundeigentum und die un- beschränkte hypothekarische Belastung bedarf — ein.

In Berlin war 1862 ein Bebauungsplan für die gesamte Berliner Umgebung, das ist das Gebiet zwischen der Stadt- mauer und der heutigen Weichbildgrenze, also einschließlich des Nordwestens, ferner für Charlottenburg, Friedrichsberg und einem Teil von Lichtenberg, vom Baumeister Hobrecht im Auf- trage des Polizeipräsidenten aufgestellt worden. Nach Erlaß des Baufluchtlinien-Gesetzes vom 2. Juni 1875 und nach dem Uebertritt Hobrechts als Stadtbaurat in den städtischen Dienst, kam die Durchführung des Plans in die Hand der Stadtver- waltung. Der Polizeipräsident hatte bei der Bearbeitung des Plans die Ansicht vertreten, daß es sich nur um einen Anhalt für die Baupolizei bei Baugesuchen handeln solle. Die Anlage neuer Straßen, wenn es Verkehr- und Bevölkerungszunahme er- fordere, müsse jedoch Sache der Privatspekulation sein. Der Minister trat aber dieser Ansicht nicht bei; er verlangte die Aufstellung eines Straßennetzes, das alle voraussichtlich für den künftigen Verkehr nötigen Straßen, mit genauer Fest- setzung der einzelnen Wohnquartiere, umfassen solle. Die Größe der Quartiere und Straßenanlagen der Friedrichstadt, zwischen Koch- und Behrenstraße, sollten als Grundlage dienen. Tatsächlich wurden jedoch die Baublöcke drei- bis viermal so groß angelegt.

Eberstadt weist nach\*), daß man bei der Anordnung dieser großen Blöcke die Absicht verfolgt hat, die Differenzierung der Wohnquartiere — Scheidung der Straßen für wohlhabende Klassen von denen der ärmeren — wie sie im alten Berlin und fast überall hervortrat und noch hervortritt, und wie sie auch nament- lich in England vorherrscht, aufzuheben. Man wollte nicht eine „Abschließung“, sondern eine „Durchdringung“ der Ge- sellschaftsschichten und hoffte dadurch, sowie auch durch die Almosen, die dabei von den Bewohnern der Vorderhäuser denen der Hinterhäuser zuteil würden, die sozialen Klassenunter-

\*) Unter Hinweis auf einen Artikel J. Hobrechts „Ueber öffentliche Gesund- heitspflege 1868.“

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

schiede und Kämpfe zu überbrücken. Daß man bei dieser Absicht weder die Psyche des Arbeiters, noch die der besitzenden Klassen erkannte und gerade das Gegenteil von dem erreicht worden ist, ja, daß die sozialen Kämpfe der Jetztzeit durch den Vergleich des Lebens im Vorderhaus mit dem im Hinterhaus vielfach erst zu der jetzigen Erbitterung geführt haben, bedarf wohl keiner weiteren Erörterung.

Dieser Bebauungsplan von 1862 war überdies ganz schematisch, schachbrettartig bearbeitet. Auf Bodenerhöhungen und Gemarkungsgrenzen war keinerlei Rücksicht genommen. Geschlossene Straßen- und Platzbilder sind nicht angestrebt. Den auf Wunsch des Königs Wilhelm angelegten Ringstraßen fehlt an vielen Stellen der Zusammenhang; auch das Unterlassen der Herstellung von entsprechenden Verbindungen zwischen den inneren und äußeren Stadtteilen und endlich die Nichtdurchführung der Hauptverkehrsstraße des Ostens zeigten sich später als große Mängel.

Außer den großen Baublöcken sind für diesen Bebauungsplan auch die breiten Straßen charakteristisch. Als Mindestmaß der Straßen waren 19 m festgesetzt. Dieses Maß wurde vielfach überschritten. Die meisten Straßen erhielten eine Breite von 22 m und nicht wenige 26, 30, 34 und 38 m, ja, in vielen Fällen wurde auch noch über dieses Maß hinausgegangen. Der Berliner Magistrat\*) erblickte in den breiten Straßen ein Heilmittel gegen die Schäden der großen Bevölkerungsdichtigkeit. Die späteren Arbeiten von Eberstadt und andren haben aber bewiesen, daß auch hier wieder das Gegenteil von dem Gewollten erreicht worden ist. Die breiten Straßen und die Kosten derselben, die nach § 15 des Fluchtliniengesetzes bis zu einer Breite von 26 m den Anliegern auferlegt werden, zwangen erst zur Errichtung der fünf Geschoß hohen Mietkasernen mit der im Abschnitt I nachgewiesenen hohen Wohnziffer von 77, ja zum Teil sogar von 300 und mehr.

Dieser Bebauungsplan von 1862 ist gleichfalls nur teilweise durchgeführt worden. Durch die Bahnbauten und den Bau des Landwehrkanals sind ganze Straßenzüge und Plätze in Wegfall gekommen, und zahlreiche Verbindungen wurden unterbrochen oder modifiziert. Beim Bau der Bahnen wurden die lediglich projektierten, aber noch nicht freigelegten Straßen als nicht vorhanden betrachtet und nur für die als Wege oder Straße dienenden Verbindungsmittel wurden Ueber- oder Unterführungen angelegt.

Erwähnt muß hier noch werden, daß der Minister der öffentlichen Arbeiten in den Jahren 1894—1895 von den Stadtverwaltungen Berlin und Charlottenburg die nachträgliche Einlegung von Aufteilungsstraßen in die zu tiefen Baublöcke verlangt hat. Charlottenburg leistete dieser Anregung Folge. Berlin will diese weitere Aufteilung der Privatspekulation überlassen.

Die Behausungsziffer in Berlin, die 1784 bei 111 635 Einwohnern in der inneren Stadt und den Vorstädten noch durchschnittlich 16,8 — einschließlich der 33 386 Köpfe betragenden Militärbevölkerung 21,8 — betragen hatte, stieg bei den für die Mietkaserne zugeschnittenen Bebauungsplänen und Bauordnungen rascher und rascher.

Schon 1861 erreichte sie die Zahl 46	
1864	48
1867	51,3
1875	57,9
und 1885	66,9.

Die weiteren Steigerungen und die Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Gebäude ergeben die Ausführungen im Abschnitt I. Die Mietkaserne, der Massenpferch, hatte also schon in den 60er Jahren den Sieg über das Einzelhaus — den Individualbesitz — davongetragen.

Bei der Entwicklung der Wohnverhältnisse im übrigen Deutschland schieden und scheiden sich heute noch sichtbar zwei Gebiete. Das eine, das kleinere Gebiet, umfaßt den Norden und Nordwesten Deutschlands und wird abgegrenzt durch die Linie, die sich ungefähr von Bremen bis Koblenz hinzieht. Den Mittelpunkt bildet die Rheinprovinz mit den Städten Düsseldorf, Krefeld, Elberfeld und Barmen. Hier hat sich die alte deutsche Bauweise, das Kleinhaus oder das Dreifensterhaus, zwar nicht unverändert, sondern auch mit Mietkasernen vermischt, erhalten. Hier trifft man zumeist auch Bebauungspläne und Bauvorschriften, die den sozialen und technischen

Forderungen der Jetztzeit entsprechen. In allen übrigen Teilen Deutschlands hat sich dagegen in den Groß- und größeren Städten die Mietkaserne ähnlich wie in Berlin entwickelt. Hier zeigen dann auch die Bebauungspläne denselben krassen Schematismus und die Bauvorschriften sind dem Bodenspekulantentum, nicht aber den Bedürfnissen der Bewohner angepaßt.

Schon in den 40er Jahren hatte die Wohnungsfrage mit all den sichtbaren Mängeln die Nationalökonomien und Politiker, später namentlich den 1858 gegründeten volkswirtschaftlichen Kongreß lebhaft beschäftigt. Die indirekte Einwirkung der Lassalleschen Arbeiteragitation brachte 1863/64 die Frage von neuem auf die Tagesordnung. 1865 erschien auf Anregung und unter Mitwirkung des volkswirtschaftlichen Kongresses die Schrift — die erste auf diesem Gebiet — „Die Wohnungsfrage mit Rücksicht auf die arbeitenden Klassen“. Diese Schrift, sowie die Schriften des radikalen Freihändlers Faucher und des Wiener Nationalökonomien Sachs — in Wien herrschten und herrschen heute noch dieselben unhaltbaren Zustände, ja vielleicht noch unhaltbarere Zustände wie in Berlin\*) — lenkten vielfach auf das englische Cottagesystem. Man strebte die Gründung von Landhauskolonien an, um die Verhältnisse in den überbevölkerten Innenstädten zu verbessern.

Im Jahr 1870 geißelte Ernst Bruch in der Schrift „Die bauliche Zukunft Berlins und der Bebauungsplan“ die Mängel, die sich aus dem obengeschilderten Hobrechtschen Bebauungsplan ergaben. 1871 trat Dr. Max Hirsch, der Anwalt des Berliner Handwerkervereins, mit einem ganzen Programm zur Lösung der Wohnungsfrage hervor. 1872 beschäftigte sich Schulze-Delitzsch mit diesen Fragen und 1873 suchte Engel in seiner Schrift „Die moderne Wohnungsnot“ die Ursachen und bisherigen Bewegungen zusammenzufassen und Vorschläge zur Abhilfe zu machen. Im gleichen Jahr hob der Berliner Magistrat in einer Eingabe an das Ministerium hervor, daß nur eine bessere Verbindung mit den Nachbarorten eine Ablenkung der von auswärts kommenden Bevölkerungszunahme herbeiführen und dadurch eine Verbesserung eintreten könnte. 1875 behandelte Orth im Architekten-Verein, in einer Festrede über Berlin und seine Zukunft die gleiche Frage. Schon bei den Arbeiten des volkswirtschaftlichen Kongresses waren Techniker, wie Klette, Ende und Böckmann, mittätig gewesen. Endlich im Jahr 1876 erschien von R. Baumeister (Karlsruhe) das Werk „Städterweiterungen in technischer und wirtschaftlicher Beziehung“. Es war dies das erste deutsche technische Werk, das sich mit dem Städtebau befaßte und wertvolle Grundlagen für die weitere Behandlung aller seinerzeit in den Vordergrund geschobenen Fragen gab.

Es würde zu weit führen, all die hieran sich anschließenden zahlreichen Veröffentlichungen auch nur aufzuzählen, noch sich mit deren Inhalt zu beschäftigen. Aus allen bis 1894 erschienenen Schriften geht in der Hauptsache das Bestreben hervor, die in den 60er und 70er Jahren sich entwickelte Bauweise zu bessern, das heißt den Bebauungsplan und die Bauordnungen den sanitären, konstruktiven und ästhetischen Ansprüchen mehr anzupassen.

Das 1889 erschienene Werk von Camillo Sitte „Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen usw.“ brachte die Anlegung gerader Straßen und die Manie der Freilegung von Baudenkmalern aus der Mode. Dieses Werk und der 1890 von Jos. Stübben bearbeitete Teil des Bauhandbuchs „Der Städtebau“ waren Jahrzehnte hindurch die einzigen Quellen, aus welchen die angehenden leitenden Techniker ihr Wissen über das ganze Gebiet des Städtebaus schöpfen konnten.

Die zuerst genannten Arbeiten sowie Reden von Schulze-Delitzsch und Engel und endlich verschiedene sozialdemokratische Resolutionen haben seinerzeit weiter auf die Lösung der Wohnungsfrage durch den Bau von Wohnungen durch den Staat selbst oder durch Baugenossenschaften hingewiesen. Hirsch schlug sogar vor, einen Teil der französischen Kriegsentschädigung hierfür zu verwenden. Auch die Fragen der Erbpacht und die einer gänzlichen Aenderung des Hypothekenwesens erschienen schon in dem 1871er Programm desselben.

Einen nennenswerten Versuch an der Mietkaserne, an der Anhäufung der Menschen in einem Haus, wodurch die hauptsächlichsten Mängel im ganzen Wohnungswesen entstanden sind, etwas zu ändern, hat aber seinerzeit niemand gemacht. Allen schien diese Mietkaserne als ein notwendiges Uebel,

\*) Verwaltungsbericht von 1877—1881.

\*) Vergl. u. a. Deutsche Bauwelt 1911, Nr. 97.

man glaubte, daß die Anhäufung von Menschen in einem Gebäude unerlässlich sei, wenn die Mieten nicht bis ins extremste steigen sollten.

Da erschien im Jahr 1894 eine Schrift von Rudolf Eberstadt, „Städtische Bodenfragen“, die mit diesen Anschauungen endgültig aufräumte. Es wurde hierin unter anderem nachgewiesen, daß gerade die Mietkaserne nicht eine Verbilligung, sondern eine Verteuerung der Wohnungen mit sich gebracht hat und daß durch die Häufung der Wohnungen auf einer Baustelle nur der Bodenpreis, das heißt die Grundrente, in die Höhe geschraubt wird. Ein Teil dieser Schrift war bereits 1892 in den Preußischen Jahrbüchern erschienen. Die von Eberstadt vertretenen Ansichten sind zwar von einem kleinen Teil der darauffolgenden Schriften bekämpft worden, stichhaltige Gegenbeweise, die einer näheren Untersuchung standhalten könnten, hat man aber nicht vorgebracht.

Bald nachdem die ersten der obengenannten Schriften in den 60er Jahren erschienen waren, fanden sich spekulative Köpfe, die die herrschenden Strömungen zu ihrem persönlichen Vorteil zu benutzen und in ganz andre als die gewollten Bahnen zu lenken verstanden. „Die Lösung der Wohnungsfrage durch Landhauskolonien“ wurde zum Schlagwort; Reklame, ja direkter Betrug suchten dieses Schlagwort populär zu machen, das heißt die ausbeutende Arbeit des Spekulantentums, das in der herrschenden Strömung segelte, zu verdecken.

1866, nach dem Krieg, kaufte ein unternehmender Breslauer, namens Werkmeister, die Hügelkette hinter Charlottenburg und gründete die erste Villen-Baugesellschaft bei Berlin. Nach dem baldigen Tod Werkmeisters trat Heinrich Quistrop an die Spitze der Gesellschaft, der die Gesellschaft in eine reine Spekulationsgesellschaft umwandelte und mit dem Bau der Villenkolonie Westend begann. 1865 erwarb der Hamburger Spekulant J. A. W. Carstenn die beiden Rittergüter Giesendorf und Lichterfelde und begann 1868 mit der Anlage der Villenkolonie Groß-Lichterfelde. Am Wannsee entstanden zu gleicher Zeit zwei Villenkolonien, die zu Ehren ihres Protectors, des Prinzen Friedrich Karl, Düppel und Alsen genannt wurden. Auch die Vorbereitungen für die vornehme Kolonie am Steglitzer Fichtenberg und für Lankwitz fallen noch in die Zeit vor dem Krieg 1870/71.

Nach dem so siegreichen und wirtschaftlich so erfolgreichen Krieg brach die Periode der übertriebensten Spekulation, „die Gründerperiode“, auf allen Gebieten herein. Das Berliner Weichbild und die ganze Umgebung, ein Gelände, auf welchem nach Paul Voigt\*) Neubauten für eine Bevölkerungsziffer von neun Millionen hätten errichtet werden können, wurde von etwa 60 ins Leben gerufenen sogenannten „Aktienbaugesellschaften“ mit Beschlag belegt und in „Gründungen auf Aktien“ verwandelt. Die meisten dieser Gesellschaften waren von vornehm nur Terrainspekulationsgesellschaften, die nur in Ausnahmefällen auf eigene Rechnung Bauten ausführten.

Friedenau wurde als Villenkolonie ins Leben gerufen und die dahinführende Kaiserallee angelegt, auch Wilmersdorf entwickelte sich. Aus dem Rittergut Weißensee schufen 1872 der Großkaufmann Hamburger und Reichstagsabgeordneter Schön den Vorort Neu-Weißensee, der hauptsächlich von Arbeitern besiedelt wurde. Das Rittergut Tempelhof wurde in den 60er Jahren von einer englischen Gesellschaft angekauft und nach dem Krieg parzelliert und ausgeschlachtet. Weiter wirkten in Charlottenburg, Schöneberg, Rixdorf, Lichtenberg und Friedrichsberg Aktiengesellschaften und Einzelspekulanten. In Niederschönhausen wirkten zwei Gesellschaften, in Tegel sollten zwei Kolonien — Nordend und Neu-Tegel — gegründet werden. Ostend und Hirschgarten kamen bei Köpenick wirklich zustande. Adlershof, Johannisthal und Woltersdorfer-Schleuse wurden ins Leben gerufen usw.

Der zum Teil völlig sterile Ackerboden wurde zum 10 bis 50fachen Wert aufgekauft und dann bei den Gründungen meist noch mit einem 100 bis 200 % übersteigenden Preis in die Gesellschaft eingebracht. Die Bodenpreise jener Zeit waren trotz dieser Indiehöhetreibung, im Verhältnis zu den jetzigen Preisen allerdings noch sehr mäßig. Sie schwankten zwischen 3000- bis 12000 M. für den Morgen und überstiegen selbst in den elegantesten Vierteln nicht den Betrag von 5 bis 6 M. für ein Quadratmeter. Heute wird an denselben Stellen, das 10-, ja 20fache und noch mehr gezahlt. Diese maßlose Aus-

dehnung der Spekulation, die über die vorhandenen Bedürfnisse und die verfügbaren Kapitalien weit hinausging, trug von Anfang an den Todeskeim in sich.

Die Bevölkerung von Berlin war 1871 auf 826 341, 1875 auf 966 858 gestiegen. Und die des erweiterten Postbezirks, der Vororte, die 1858 30 450 betrug, 1871 auf 57 676 und 1875 auf 103 949.

Die Verbindungen zwischen Berlin und den Vororten waren seinerzeit noch recht mangelhaft. Bei den Fernbahnen lagen die ersten Außenstationen zwei bis drei, ja sogar fünf Meilen von Berlin entfernt. Köpenick, Spandau, Zehlendorf und Trebbin waren die nächsten Punkte. Erst 1864 wurde die Station Steglitz wieder eröffnet, die in den 50er Jahren auf Betreiben des Generals Wrangel, den die Berliner Ausflügler in seiner Ruhe störten, geschlossen worden war. 1868 und 1872 brachten zwei Haltestellen für Groß-Lichterfelde, nachdem die Geländebesitzer die Anlage der Bahnhöfe und eine Garantie der Einnahmen übernommen hatten. 1871 wurde die Station Hoppegarten eröffnet und erst vom 1. Januar 1872 wurde die östliche Ringbahn — Moabit—Stralau—Schöneberg — dem Verkehr übergeben. Auch die 1865 eröffnete Pferdebahn Berlin—Charlottenburg blieb bis 1873 die einzige.

Da auf den Vorortbahnen nur wenig Züge verkehrten, die Ausgangsbahnhöfe zum Teil recht entfernt lagen und die Tarife wenig günstig waren, so konnte sich der für eine Ansiedlung im großen nötige Verkehr nicht entwickeln. Die hohen Löhne, die die Ueberspannung des Arbeitsmarkts während der Gründerjahre mit sich brachte, und die bei den mangelhaften Verbindungen sehr erschwerte und verteuerte Baumaterialienanfuhr machten den Bau von Landhäusern überdies auch wirtschaftlich kaum möglich. Endlich deckten die zu gleicher Zeit ausgeführten Berliner Neubauten die Nachfrage nach Wohnungen fast vollständig.

All dieses erschwerte die Lage der Terraingesellschaften mehr und mehr, so daß ein Teil lediglich auf dem Papier und bei übermäßigen Börsenspekulationen zur Geltung kam. Trotz dieser völlig unhaltbaren Lage stiegen die Aktien aber auf 155, 200 und 225 % und als Dividende wurden 9 bis 40 % konstruiert.

Der Eintritt der allgemeinen Wirtschaftskrisis im Jahr 1873 brachte den Zusammenbruch der allermeisten von diesen Gründungen, nur sieben retteten sich. Aber auch die Kurse dieser nicht fallierten Gesellschaften bewegten sich nach der Krisis nur zwischen 10 und 20 %, sie waren also niedriger als die früheren Dividenden. Die Gelände fielen Ende der 70er Jahre zum Teil auf den Ackerwert und kamen zumeist wieder in die Hände der Gründer oder bäuerlichen Vorbesitzer zurück, die sie in der Hoffnung auf günstigere Zeiten festhielten und in den 80er und 90er Jahren mit großem Vorteil veräußerten.

Die Spekulanten der Gründerjahre haben wohl eine völlige Verfälschung der ursprünglich angeregten, an die englischen Baugenossenschaften anknüpfenden Ideen herbeigeführt und die Aera der kapitalistischen Terrainspekulation der Berliner Umgebung eingeleitet, aber an den größten Wohnungsmissständen unsrer Zeit, an der Ausbreitung der Mietkaserne sind sie unschuldig, sie haben die Verpflanzung derselben in die Vororte noch nicht einmal versucht.

Die wirtschaftliche Depression nach dem Krach drückte stark auf die Löhne, Boden-, Häuser- und Mietpreise; dieses, sowie auch der Mangel an flüssigem Kapital bedingte für die Spekulation ein Jahrzehnt der Ruhe. Inzwischen wurden die mangelhaften Verkehrsmittel durch die Fertigstellung der schon in den Gründerjahren begonnenen oder projektierten Bahnen bedeutend verbessert. 1874 wurde die Wannseebahn eröffnet und die Strecke Berlin—Grünau doppelgleisig mit neuen Haltestellen ausgebaut. 1877 kamen an der Schlesischen Bahn und an der Nordbahn weitere Haltestellen in Betrieb und im gleichen Jahr wurde die westliche Ringbahn und 1882 auch die Stadtbahn eröffnet usw. 1875 setzte weiter die Verstaatlichung der Berliner Bahnen ein, die dann zum Schluß den zum Teil viergleisigen Ausbau und die so wesentliche Verbilligung der Tarife brachte. Auch wurden verschiedene Vororte durch Pferdebahnen mit Berlin verbunden.

Die Neuordnung der preußischen Verwaltung, die durch die Kreisordnung vom 13. Dezember 1872 eingeleitet und durch die Landgemeindeordnung vom 5. Juli 1891 abgeschlossen

\*) Grundrente und Wohnungsfrage.

wurde, brachte für die Verwaltung von Berlin und Umgebung gleichfalls eine völlige Umwälzung. Berlin schied 1875 aus dem Kommunalverband. Die Schaffung einer Provinz Berlin, die die Hauptstadt und die angrenzenden Gebiete umfassen sollte, scheiterte aber zweimal 1875 und 1876, schon in den Kommissionsberatungen des Abgeordnetenhauses. 1877 schieden Charlottenburg und in den letzten Jahrzehnten Schöneberg, Rixdorf, Wilmersdorf und Lichtenberg aus dem Kreisverband. Die schon Ende der 70er Jahre einsetzenden Bestrebungen, die Vororte in Berlin einzugemeinden, scheiterten an den verschiedensten Gegensätzen und Kurzsichtigkeiten der einzelnen Gemeinden, hauptsächlich aber an der Zurückhaltung des Berliner Magistrats und des Oberbürgermeisters Zelle. Erst das im letzten Jahr, trotz des größten Widerstands der Interessenten, angenommene Zweckverbandsgesetz dürfte instande sein, die hier tatsächlich vorhandene große Lücke zum Teil auszufüllen.

Die grundherrliche Polizei, die in der Berliner Umgebung zumeist in den Händen der Domänenämter lag, die über gewisse Verwaltungspraxis in der Kolonisation und der Besiedlung verfügte und auch jeder egoistischen Beeinflussung der interessierenden Grundbesitzer entrückt war, wurde bei Umgestaltung der Verwaltungen aufgelöst. An ihre Stelle traten die Ortspolizeibehörden, denen vielfach die nötige Sachkenntnis fehlte und die auch mangelhaftes technisches Personal hatten, das den großen baupolizeilichen und sonstigen Aufgaben der modernen Städteentwicklung ziemlich verständnislos gegenüberstand.

Die Ausbildung unsrer Technikerwelt in bezug auf städtebauliche Fragen, namentlich aber auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Grundbedingungen des Städtebaus, lag bisher und liegt heute noch sehr im Argen. Noch vor wenig Jahren traten die meisten Staatstechniker ohne positive Kenntnisse hinsichtlich dieser Fragen in den Staats- oder Kommunaldienst. Auf den Hochschulen wurden moderne städtebauliche Fragen weder in den fachtechnischen noch in den volkswirtschaftlichen Fächern berührt. Lediglich bei der zweiten Staatsprüfung wurden einige Fragen gestellt, auf die man sich durch ein Ueberfliegen des schon obengenannten von Jos. Stübben bearbeiteten Teils des Handbuchs der Architektur und höchstens noch durch ein Ueberblättern des ebenfalls genannten Werks von Camillo Sitte vorzubereiten suchte.

Von all den Technikern, die seinerzeit die Staatsprüfungen, und zwar mit bestem Erfolg abgelegt haben, hat sich wohl selten einer mit diesen Fragen länger als höchstens acht Tage beschäftigt. Ist es da ein Wunder, wenn man mit solcher Vorbildung in der Praxis allen diesbezüglichen Fragen fremd gegenüberstand? In der Fachpresse erschien sehr selten einmal eine städtebauliche Abhandlung, auch sonst war selbst für die strebsamsten Techniker fast keinerlei Möglichkeit gegeben, sich auf diesem Gebiet weiter zu vervollkommen. Solche Herren wurden Stadtbauräte, zum Teil von sehr großen oder wirtschaftlich sehr wichtigen Kommunen und dort auf das noch unerschlossene Gelände losgelassen. Stübben und Sitte mußten nochmals erhalten und nachdem man beide Bücher mit mehr oder minder großem Verständnis zu Ende gelesen, dann konnte es losgehen. Im Magistrat saß vielleicht noch ein Kollege, der aber höchstens auch einmal etwas von Stübben und Sitte gehört hatte, den man somit auf Grund des neuesten Studiums, das heißt der kurz vorher vorgenommenen Durchlesung der Bücher, sehr bald für sich gewinnen konnte. Die von mittleren Fachschulen ausgebildeten Techniker haben auf diesen Schulen noch nie ein Wort über Städtebau gehört und hören heute noch nichts darüber. Die Bedeutung dieser mittleren Techniker im Rat der Stadt wird von denen, die noch nie in eine solche Verwaltung hineingesehen, vielfach sehr unterschätzt. Diese Techniker haben in den allermeisten Fällen, sowohl in der Stadtverordnetenversammlung als auch im Magistrat, durch persönliche Stellung und Vermögen einen ganz bedeutenden Einfluß. Ein Stadtbaurat, der mit solchen Herren nicht paktiert, würde schon im Magistrat auf Schwierigkeiten stoßen, und in der Bau- und Finanzkommission oder in der Stadtverordnetenversammlung, wo solch ein Techniker meist das Referat hat, würde wohl kaum eine Vorlage glatt genehmigt werden.

All die Bebauungspläne sind somit mehr und minder Kompromisse zwischen den paar höheren Technikern, die von der Sache nicht allzu viel verstehen, und den mittleren Technikern, die, wir

müssen es offen aussprechen, meist keine Ahnung haben. Dazwischen pendeln die übrigen besoldeten Magistratsmitglieder mit mehr oder minder starrem Kopf und Einbildungskraft, deren Blick hier fast durchweg nicht durch Sachkenntnis getrübt ist, und die übrigen bürgerlichen Mitglieder des Magistrats, der Bau- und Finanzkommission, von denen fast jeder Sonderwünsche hat. Der eine ist gegen eine Entlastungsstraße, weil dadurch der Zwang, daß der Hauptverkehr vor den Gebäuden, an denen er auf die oder jene Weise interessiert ist, vorbei gehen muß, wegfällt, der andere sträubt sich unter Gewinnung von Gegenstimmen, weil eine Straßenanlage ihm zuviel Bauland wegnehmen würde usw. usw. Ist es denn da ein Wunder, wenn bei all den früheren Bebauungsplänen fast überall so unbefriedigendes herausgekommen ist? — Erst in den letzten Jahren ist hier, namentlich dank der von Th. Göcke herausgegebenen Zeitschrift „Der Städtebau“, eine bedeutsame Umwandlung eingetreten. Die jetzt bei vielen Stadterweiterungen zur Ausschreibung kommenden Konkurrenzen, die städtebaulichen Seminare und andres sind wohl ausschließlich der steten Aufklärungsarbeit dieser Zeitschrift zu danken. Daß hier aber lange noch nicht genug getan worden ist, daß namentlich unsrer jungen Technikerwelt, der höheren und der mittleren, von Anfang an Gelegenheit geboten werden muß, sich mit den ersten Grundlagen aller Bauten, mit der Stadtanlage und dem Grund und Boden zu beschäftigen, ja, daß von allen unbedingt auch der Nachweis gefordert werden muß, daß sie sich damit beschäftigt haben, werden wir bei unsren späteren Ausführungen noch erörtern.

Die oben genannten neuen Selbstverwaltungen von Groß-Berlin wurden auch mehr und mehr bewußt oder unbewußt so stark dem Einfluß der lokalen grundbesitzenden Interessen unterworfen, daß es meistens schon als eine große Errungenschaft zu bezeichnen war, wenn man die möglichst getreue Kopie eines Berliner Vorbilds — mochte es noch so widersinnig sein — durchdrückte. Dr. Keller und Philipp Nitze sagen in bezug auf diese Berliner Vororte mit Recht\*): „Die Folge war eine Siedlungsweise, bei der man über die großen gemeinsamen Bedürfnisse von drei Millionen Menschen zugunsten der Kirchturmsinteressen der kleinen Gemeinden bzw. der sie beherrschenden Grundbesitzer und zugunsten der Dividenden der Terraingesellschaften zur Tagesordnung überging.“

Es würde hier zu weit führen, die einzelnen Bebauungspläne der verschiedenen Gemeinden auch nur aufzuzählen, geschweige denn sich mit den Mängeln der einzelnen Pläne zu beschäftigen. In der überwiegenden Mehrzahl kommt der krasse Schematismus des Berliner Hobrechtschen Plans mit ganz unverständlichen Blocktiefen zur Geltung und nirgends bestand ein richtiger Zusammenhang zwischen den einzelnen Gemeinden. Hermann Jansen, der die Vorarbeiten für den Wettbewerb Groß-Berlin zum Teil gefertigt hat, sagt darüber u. a.\*\*) : „Allenthalben findet sich ein ganz unüberlegtes schematisches Aneinandergliedern von Bebauungsplänen, von denen die meisten gar nicht kläglicher ausfallen konnten. Von irgendwelcher Rücksicht auf Oertlichkeit, Bahnlinien, überhaupt Kunst im Städtebau, wie sie seinem heutigen Stand entspricht, auch nicht im entferntesten zu reden. Selbst beim Versagen all dieser Eigenschaften wäre es doch das nächstliegende gewesen, wenigstens auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen, seine Straßen mit jenen in Einklang zu bringen und für entsprechenden Durchgang der Hauptstraßen zu sorgen. Letztere, mit dem schönen Titel „Prachtstraße“ dekoriert, ziehen sich von einem Ende der Gemeinde zum andren und verlaufen dann tapfer im Sand oder in irgendeiner Nebenstraße. Von großzügigen Hauptverkehrsleitungen, wie sie der Millionenverkehr einer Großstadt erfordert, ist ganz und gar zu schweigen. Höhere gesundheitliche und ästhetische Grundsätze schieden bei diesem egoistischen Sonderverhalten erst recht aus. Genügend tiefe Teile für Erholungsplätze, Parkstraßen und Volksgärten freizulassen, lag natürlich ganz außerhalb des Interesses der Spekulanten, welche ein Maximum von Bauland herauszuschlachten als alleiniges Ziel anstrebten.“

Selbst bei der neuesten Umgestaltung von Groß-Berlin, beim Bau der Döberitzer Heerstraße, werden von Bruno Jautschuß\*\*\*) u. a. zum Teil — namentlich für das Charlottenburger Gebiet — gewiß auch berechnete ästhetische Bedenken erhoben. Hätte die Stadt Charlottenburg hier nicht viel Mühe,

\*) Groß-Berlins bauliche Zukunft.

\*\*) Jahrbuch der Bodenreform Bd. 5.

\*\*\*) Vorträge im Architekten-Verein, Berlin.

Aerger und wahrscheinlich auch Geld sparen können, wenn sie sich bei diesem Projekt — wie es bei dem Plan von Groß-Berlin der Fall war — die Mitwirkung einer größeren Zahl berufener Städtebaukünstler gesichert hätte?

Die Bevölkerung von Berlin stieg 1880 auf 1315287 und die des erweiterten Polizeibezirks auf 163546 Personen. Die bauliche Weiterentwicklung von Groß-Berlin wurde dabei durch die entstehende Verschärfung der Klassegegensätze wesentlich beeinflusst. Der Westen und Südwesten wurde in der Innenstadt und auch in den Vororten der Wohnort der vornehmeren Klassen. Im Osten und Norden siedelten sich dagegen fast nur die proletarischen Schichten an. Lichtenberg und Pankow büßten ihre Bedeutung als elegante Villenorte ein.

Die seinerzeit in den Vororten geltende Baupolizeiordnung vom 15. März 1872 enthielt keinerlei Begrenzung in der Höhe der Gebäude oder der Größe der Baufläche. Aber es war grundsätzlich eine offene Bauweise — mit Minimalabstand von 5 m — verlangt oder die ausschließliche Errichtung von Villen war in den meisten Landhauskolonien grundbuchamtlich gesichert. In Charlottenburg enthielt die Baupolizeiordnung vom 26. Januar 1872 gleichfalls keinerlei Bestimmungen über die Höhe, nur ein mindestens 36 qm großer Hof war vorgeschrieben. Obwohl von dem obengenannten Bauwisch mit Dispens seitens des Landrats abgewichen werden konnte — am Nollendorfplatz und in Rixdorf hatte sich dies zu einer regelmäßigen Verwaltungspraxis herausgebildet —, so mußte der Spekulant doch immer mit einer Versagung der Genehmigung rechnen. Dies, sowie auch die Tatsache, daß in Berlin selbst noch viel unbebautes Gelände vorhanden war und die Spekulation völlig beschäftigte, hemmten den Siegeslauf der Mietkaserne ganz bedeutend. Ende der 70er Jahre war die Mietkaserne in allen Vororten, mit Ausnahme der direkt an Berlin angrenzenden Straßenzüge von Charlottenburg, Schöneberg und Rixdorf, nur vereinzelt vorzufinden. Bei der Gebäudesteuerrevision im Jahr 1880 wurden im ganzen Kreise Teltow bei 11547 Wohngebäuden — Schöneberg und Rixdorf hatten davon 2300 — nur 35 mit fünf und mehr, 114 mit vier und 372 mit drei Geschossen, dagegen 2326 zweistöckige und 8700 einstöckige Gebäude ermittelt. Niederbarnim hatte bei 11199 Wohngebäuden ebenfalls nur 31 fünf- und 114 vierstöckige Häuser. In Charlottenburg wurden von 1712 Wohngebäuden nur 8 fünfstöckige und 34 vierstöckige gezählt. Auch die Bodenpreise standen 1880 noch fast überall bedeutend unter denen der Gründerjahre.

Eine einzige unglückliche Verwaltungsmaßregel lenkte die ganze Entwicklung mit einem Schlag in andre Bahnen.

Nach 24-jährigen Vorbereitungen wurde am 15. Januar 1887 für den Stadtkreis Berlin, unter dem Widerspruch des Berliner Magistrats, eine neue Bauordnung erlassen, welche die Ausnutzung der Grundstücke etwas beschränkte. Nach dieser neuen Bauordnung durften bebaute Grundstücke bis zu  $\frac{3}{4}$ , unbebaute nur bis zu  $\frac{2}{3}$  bebaut werden. Für die Höfe wurden mindestens 60 qm — früher 28,51 qm — bei 6 m kleinster Abmessung verlangt. Für Ecken und weniger als 15 m tiefe Baustellen sowie ältere stärker bebaute Grundstücke galten einige Ausnahmen. Es durften höchstens fünf Geschosse errichtet werden; die Gebäudehöhe konnte überall 12 m betragen, bei einer größeren Höhe mußte sie gleich der Straßenbreite sein, sie durfte aber dabei das Maß von 22 m nicht überschreiten. Die Höhe der Hintergebäude, für die früher keine Einschränkung bestand, durfte die davorliegende Hofbreite um 6 m überragen. Für das Hansaviertel und einen Teil des Tiergartenviertels bestanden Baubeschränkungen.

Da die Scheidung zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken auf Schwierigkeiten stieß und zum Teil auch unbillig war\*), wurde am 15. August 1897, wieder unter Widerspruch des Berliner Magistrats, eine neue Bauordnung erlassen. Nach dieser neuen Bauordnung wurden die Bauplätze parallel zur Baufluchtlinie in Streifen zerlegt. Bei Ermittlung der Bebauungsfläche wird der erste bis 6 m reichende Streifen voll, der zweite bis 32 m reichende zu  $\frac{7}{10}$ , der dahinterliegende Teil, wenn das Grundstück innerhalb der früheren Stadtmauer liegt, zu  $\frac{6}{10}$  und bei den übrigen Geländen zu  $\frac{5}{10}$  gerechnet. Für den Haupthof ist eine Grundfläche von 80 qm vorgeschrieben. Bei niederen Gebäuden und geringen Freiflächen bestanden einige Ausnahmen. Die Bestimmungen über die lichte Höhe der Wohnräume und der Kellerwohnungen wurden verschärft. Diese

neue Bauordnung war hinsichtlich der bebauungsfähigen Fläche ein erheblicher Rückschritt, nur bei den früher zu  $\frac{3}{4}$  bebauten Grundstücken mit mehr als 32 m Tiefe trat eine Einschränkung, sonst überall eine Vermehrung der bebaubaren Fläche ein. Am 2. November 1897 wurde die gleiche Bauordnung auf die zu Berlin gehörigen Teile der Hasenheide ausgedehnt und am 28. August 1906 wurde für das Gebiet nordwestlich am Viktoriapark ein Verbot für Fabrik- und Speicherbauten erlassen.

Diese neue Berliner Bauordnung vom 15. Januar 1887 hielt, um mit Paul Voigt zu sprechen\*), die Königliche Regierung in Potsdam für so ideal, daß sie nichts Eiligeres zu tun hatte, als dieselbe am 24. Juni 1887 auf fast sämtliche Vororte auszudehnen, also allen ländlichen Gebieten der Umgebung, sogar den schönen südwestlichen Villenvororten, die fünfstöckige Mietkaserne direkt aufzunützen.

Dr. Keller und Ph. Nitze\*\*) bezweifeln, ob diese Bauordnung allein die Schuld an der Ausbreitung der Mietkaserne trage. Sie sind der Meinung, daß die Spekulation, wie die beim Nollendorfplatz und in Rixdorf geübte, weiter oben erörterte Verwaltungspraxis gezeigt, den früher vorgeschriebenen Bauwisch im Wege des Dispenses hätte umgehen können. Es wird dabei übersehen, daß der Landrat des Kreises Teltow, Stubenrauch, doch schon am 15. Dezember 1891 für einen großen Teil des Südens und Westens der Vororte von Berlin eine neue Bauordnung erließ — diese wurde leider schon am 5. Januar 1892 vom Regierungspräsidenten als rechtsungültig wieder aufgehoben —, die sich gegen die durch die Mietkaserne entstandenen Schäden richtete. Ein Landrat, der so vorgeht, hätte gewiß auch nicht für die Dauer die zur Aufgabe des Bauwischs nötigen Dispense erteilt, und die übrigen hierfür in Frage kommenden Behörden würden wohl zweifelsohne auch diesem Beispiel gefolgt sein. Die Spekulation hätte somit bei solch unsicheren Verhältnissen bestimmt nicht so zur Geltung kommen können als bei der neuen Bauordnung, die ihren weitgehendsten Forderungen Rechnung trug.

Die Folgen dieser Einführung der Berliner Bauordnung zeigten sich bald in der ganzen Berliner Umgebung. Ueberall setzte eine umfangreiche Terrainspekulation ein, die, begünstigt durch den allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung und die durchgreifende Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, sich namentlich in den westlichen und südwestlichen Vororten ausbreitete und dort auch, um die Spekulationswerte sofort zu realisieren, eine rege Bautätigkeit hervorbrachte. In Charlottenburg, Schöneberg, Friedenau, Rixdorf und auch in Süden, sogar in Groß-Lichterfelde reihten sich Mietkaserne an Mietkaserne auf freiem Gelände oder an den Stellen der früheren älteren Villen und Bauernhäuser. Die zierlichen Gärten schwanden und machten den engen, öden, großstädtischen Höfen Platz, oder die Bewohner der alten Besitzungen wurden zwischen den hohen kahlen Brandmauern dieser Mietkasernen eingekleidet und zur Flucht gezwungen. In den nördlichen Vororten trat die schädliche Wirkung der Bauordnung nicht so stark auf, weil die mangelhaften Verkehrsmittel dort die sofortige Realisierung der Spekulationswerte noch erschwerte, im Norden aber auch innerhalb der Ringbahn noch weite Flächen verfügbar waren, die zunächst von der Spekulation ausgeschlachtet wurden.

Die obengenannte als ungültig erklärte Bauordnung des Landrats Stubenrauch von 1891 hatte wenigstens das Verdienst, daß sie die Regierung und alle Sachverständigen von der Notwendigkeit überzeugte, daß die Bauordnungen in ganz andre Bahnen gelenkt werden mußten. Unter Mitwirkung des Berliner Architekten-Vereins kam die neue Bauordnung vom 5. Dezember 1892 zustande. Der Geltungsbereich derselben umfaßte so ziemlich das ganze, wohl niemals zur Bebauung kommende Gebiet, das sich an Berlin anschließt. Innerhalb der Ringbahn blieb es bei der Berliner Bauordnung. An Stelle der Bauordnung vom 15. August 1897 trat aber hier die Bauordnung vom 22. August 1898, die unter anderem eine Einschränkung der Bebauung des zweiten Geländestreifens, bis zu  $\frac{65}{100}$  bzw.  $\frac{67}{100}$  (in Berlin  $\frac{70}{100}$ ) und des dritten bis zu  $\frac{50}{100}$  (in Berlin teils  $\frac{60}{100}$ , teils  $\frac{57}{100}$ ) brachte. Nur an einzelnen Stellen wurden später, z. B. für das Gebiet des geplanten Schöneberger Stadtparks am 2. April 1904, besondere Baubeschränkungen eingeführt.

\*) Dr. C. Baltz, Preußisches Baupolizeirecht. 1905.

\*) Grundrente und Wohnungsfrage.

\*\*) Groß-Berlins bauliche Zukunft.

Der Bereich der neuen Vorortbauordnung vom 5. Dezember 1892 wurde in Bezirke mit geschlossener und offener Bauweise (Landhausbezirke) eingeteilt. Für die geschlossene Bauweise galten zwei Bauklassen, Klasse I an regulierten Straßen mit geregelter Wasserleitung und unterirdischer Entwässerung und Klasse II für nicht regulierte Straßen. Bei Klasse I durften  $\frac{5}{10}$ , Ecken  $\frac{6}{10}$  bebaut werden, zulässige Gebäudehöhe 18 m mit vier bewohnbaren Geschossen. Bei Klasse II betrug die Bebauung  $\frac{4}{10}$ , Ecken  $\frac{5}{10}$ , Höhe 15 m mit drei Geschossen. In den Landhausbezirken durften  $\frac{3}{10}$  bzw.  $\frac{4}{10}$  bebaut und zwei zum dauernden Aufenthalt dienende Geschosse errichtet werden. Jedoch war auch im Dachgeschoß ein Ausbau bis zu  $\frac{1}{2}$  und im Kellergeschoß bis zu  $\frac{3}{4}$  zulässig. Grenz- und Straßenentfernung mindestens 4 m.

Der Geltungsbereich der offenen Bauweise umfaßte nach Hugo\*) 26480 ha. Das übrige auf 46600 ha geschätzte Areal entfiel auf die geschlossene Bauweise.

Diese neue Bauordnung zeigte gegenüber der von 1887 entschiedene Fortschritte, doch war dabei die Möglichkeit der Schaffung von Eigenhäusern nur für die wohlhabenden, nicht aber auch für die mittleren und arbeitenden Klassen in genügender Weise berücksichtigt worden. Anscheinend geschah dies in der irrigen Voraussetzung, daß die Bodenpreise die Errichtung solcher Gebäude doch nicht zulassen würden und weil man die sozialen und wirtschaftlichen Gefahren, die in der weiteren Ausdehnung der Mietkaserne liegen, noch nicht erkannt hatte.

Die Bestimmungen hinsichtlich der Wohnräume im Keller und Dach des Landhauses waren auch dehnbar. Die Spekulanten entwickelten daraus bald zwei neue Wohnungstypen, das heißt die Landhausmietkaserne mit vier bewohnbaren Geschossen. Der Regierungspräsident und der Minister der öffentlichen Arbeiten traten dieser, dem Geist der Bauordnung unzweifelhaft zuwiderlaufenden Landhausmietkaserne entgegen, jedoch das Oberverwaltungsgericht, als Hüter des starren Buchstabens, entschied im Oktober 1894 gegen die Verwaltungsbehörden.

Obwohl die Bauordnung von 1892 den egoistischen Forderungen der Spekulation mehr Rechnung trug als den berechtigten sozialen und wirtschaftlichen Forderungen der Allgemeinheit, so war die Spekulation doch nicht zufrieden. Tiefe Entrüstung wurde namentlich gegen die Landhäuser erregt. Die Presse wurde mit Schlagworten, „Schädigung des Nationalwohlstandes“, „Konfiskation des Eigentums“, in Bewegung gesetzt, und sogar das preußische Abgeordnetenhaus nahm am 10. Juni 1896 einen gegen diese Bauordnung gerichteten Antrag an.

Die Folgen blieben nicht aus. Die Verordnungen vom 31. Mai 1894 und vom 24. August 1897 erfüllten fast alle Wünsche der Spekulation und lieferten weite Gebiete der näheren und weiteren Umgebung der Mietkaserne aus. Auch wurde die von der Spekulation geschaffene Landhausmietkaserne in Friedenau, Steglitz und Pankow als dreigeschossiges Landhaus, ohne Dachausbau und Keller bis 90 qm, sanktioniert.

In Berlin und den Orten innerhalb der Ringbahn waren inzwischen eine ganze Reihe neuer Bebauungspläne aufgestellt worden, welche die weitere Erschließung der bisher noch unbauten Teile erforderlich machte. In der Hauptsache blieb es dabei bei den Grundzügen des Plans vom Jahr 1862, obwohl an einigen Stellen auch kleinere Verbesserungen festgestellt werden können.

Die bedeutendsten Neuanlagen und Umgestaltungen traten im Westen und in Charlottenburg durch zwei neue große Verkehrsstraßen, den in den Jahren 1883 bis 1886 angelegten Kurfürstendamm — der Ende der 80er Jahre auch die Anlage der Kolonie Grunewald, später auch die Parzellierung von Dahlem brachte — und die in den letzten Jahren angelegte Döberitzer Heerstraße — welche auf die Bebauungspläne der ganzen westlichen und der anschließenden Gebiete, bis nach Spandau und darüber hinaus völlig umgestaltend wirkte — ein. Im Süden und Südwesten hat die Ausführung des Teltowkanals gleichfalls große Umwälzungen in den Bebauungsplänen und in der Ansiedlung gebracht, und gleiche, ja vielleicht noch viel bedeutendere Umgestaltungen wird der im Norden geplante Großschiffahrtsweg Berlin—Stettin und die anschließende Industriebahn Tegel—Friedrichsfelde—Oberschöneeweide bringen.

\*) Die deutsche Stadtverwaltung 1901.

Die Anlage der Döberitzer Heerstraße bedingte die Beseitigung einer größeren Zahl von Gebäuden in der alten Bismarckstraße zu Charlottenburg. Um die Kosten dafür zu decken, wurden der Stadt Charlottenburg und der bei der Anlage finanziell beteiligten Deutschen Bank verschiedene Zugeständnisse hinsichtlich der höheren Ausnutzung der durch diese Straßenanlage neu erschlossenen Gelände gegeben. Dieser Anlaß führte zum Erlaß der neuen Vorortbauordnung vom 21. April 1903, welche nicht allein für das Gebiet der Döberitzer Heerstraße, sondern auch für weitere andre Flächen der Gemarkung von Groß-Berlin eine ganz wesentliche Verschlechterung der Bauordnung vom Jahr 1897 brachte.

Aus dem Bereich der Vorortbauordnung fielen die bisher dazu gehörigen Teile von Charlottenburg, Westend, Schöneberg und Rixdorf. In den außerhalb der Ringbahn gelegenen Teilen von Schöneberg und Rixdorf blieb die Bauordnung von 1892 in Kraft. Für Westend wurde am 21. Februar 1903 eine gesonderte Bauordnung mit wesentlicher Verschlechterung erlassen. — Ausnutzungserhöhung auf  $\frac{5}{10}$ , bei Ecken auf  $\frac{6}{10}$ . Geschoßzahl von zwei auf vier, der Bauwich wurde von 4 auf 5 m erhöht, dafür aber größere Frontlängen, 50 m statt 40 m, zugelassen. — Von den bisherigen Landhausbezirken wurden ganz erhebliche Geländeflächen der geschlossenen Bauweise zugewiesen, u. a. verschwand dabei das Landhaus an der ganzen linken Oberspree von Treptow bis Köpenick. Auch selbst der forstfiskalische Besitz der Köllnischen- und Spree-Heide wurde der Mietkaserne ausgeliefert.

Zu den oben erwähnten bisherigen zwei Bauklassen der offenen Bauweise des Jahres 1897, die jetzt die Namen C = 2 Geschosse und D = 3 Geschosse erhielten, kamen zwei neue, A und B genannt. In Klasse A durften an regulierten Straßen  $\frac{5}{10}$ , bei Ecken  $\frac{6}{10}$ , an unregulierten  $\frac{4}{10}$ , bei Ecken  $\frac{5}{10}$  der Grundstücksfläche bebaut und vier bzw. drei Geschosse mit einer Maximalhöhe von 18 bzw. 15 m sowie einem Bauwich von 5 m errichtet werden. In Klasse B waren  $\frac{4}{10}$  Bebauung, bei Ecken  $\frac{5}{10}$  und drei Geschosse mit Maximalhöhe von 15 m zulässig, Bauwich 4 m. Wohnräume waren hier im Keller und Dach verboten. In Klasse C und D war die Errichtung von Quergebäuden, die mit dem Vordergebäude durch Seiten- oder Mittelflügel verbunden sind, untersagt. Bei Klasse D war außerdem künftig die Benutzung der Keller Räume für Wohnzwecke verboten. Auch waren hier zum Teil Anlagen, die Geräusch, Geruch und Rauch usw. verursachten, also gewerbliche, nicht zugelassen.

Die Verschiebungen, die mit diesen einzelnen Klassen vorgenommen wurden, brachten fast überall eine größere Bebauungsfläche und eine Vermehrung der Geschosse. Der Bereich der neuen Vorortbauordnung umfaßte nach Dr. Keller und Ph. Nitze\*) 39087 ha der geschlossenen und 85972 ha der offenen Bauweise. Klasse A und B 2095 ha, Klasse C 29463 ha, Klasse D 43314 ha, davon 1225 ha, wo Gewerbebetriebe ausgeschlossen waren.

Die einzige nennenswerte Verbesserung, die die Bauordnung von 1903 brachte, war die Herabsetzung der Geschoßzahl und der bebauten Fläche für das Tempelhofer-Feld. Aber schon am 22. August 1898 wurde diese Verbesserung wieder aufgehoben und das ganze fiskalische Gelände der größten zugelassenen Baudichtigkeit, der fünfstöckigen Mietkaserne ausgeliefert.

Am 28. Mai 1907 wurde die Vorortbauordnung unter nochmaliger Erweiterung des Gebiets — nur Deutsch-Wilmersdorf, wo zum Teil die Bauordnung von 1903 blieb, wurde ausgeschlossen — nochmals erheblich umgestaltet, das heißt wie immer, den Interessen der Grundstückspekulanten angepaßt. Das Vorgartenland durfte in seiner ganzen Fläche auf den unbauten Teil gerechnet werden, früher nur ein Streifen von 4 m. In Klasse A durften überall  $\frac{5}{10}$  bzw.  $\frac{6}{10}$  bebaut werden, Maximalhöhe von 18 m bei vier Geschossen. Klasse C, zwei Geschosse, wurde D und Klasse D, drei Geschosse, wurde C genannt. Für die offene Bauweise wurden Maximalgebäuelängen (30 m) festgesetzt. In Klasse C und D wurden mit Seitenflügeln verbundene Quergebäude unter Beachtung gewisser Maße erlaubt und auch die Errichtung von Doppelhäusern erleichtert. Dafür aber die Kellerwohnungen in Klasse D (früher C) auf die Hälfte eingeschränkt. In einer neuen Klasse E ( $\frac{3}{10}$  bzw.  $\frac{4}{10}$  bebaute Fläche, zwei Geschosse), durch welche vornehme Villenviertel begünstigt werden sollten, waren Doppel-

\*) Groß-Berlins bauliche Zukunft.

häuser nicht und Seiten- und Mittelflügel nur in geringem Maß zulässig. Im Dach, welches zur Hälfte für Wohnzwecke eingerichtet werden konnte, durften gesonderte Wohnungen und Küchen nicht hergestellt werden. Im Keller betrug die Ausnutzung nur 60 qm einschließlich Läden. Mit der Baupolizeiordnung vom 6. September 1911 wurde auch diese letztgenannte Vorortbauordnung einer nochmaligen Aenderung unterworfen. Außer verschiedenen Verschiebungen und Ausdehnungen des Geltungsbereichs und sonstigen kleineren Aenderungen wurde auch für die von Berlin entfernter liegenden Gebiete eine neue Bauklasse, die Klasse F, geschaffen. Höchst-Bebauung  $\frac{3}{10}$ , Ecken  $\frac{4}{10}$ . Durch Ortpolizeiverordnungen ist noch weitere Einschränkung möglich. Höchstens zwei Geschosse, Kellergeschoß darf nicht und Dachgeschoß unter gewissen Bedingungen nur zum Teil zu Wohnzwecken benutzt werden.

Eine wichtige Neuerung brachte schon die Bauordnung von 1907, die Polizeiverwaltung konnte auf den von den Gemeindebehörden bezeichneten Baublöcken unter gewissen Voraussetzungen die Erbauung von Reihenhäusern zulassen. Diese Bestimmungen wurden durch die neueste Bauordnung von 1911 für die Gebiete der offenen Bauweise ganz erheblich erweitert und den praktischen Bedürfnissen mehr angepaßt.

Am 10. Juni 1907 wurden endlich für das Heerstraßengebiet die Errichtung und Erweiterung von gewerblichen Anlagen (Rauch, Geräuschbelästigungen usw.) verboten und am 24. August 1909 wurde für die Baublöcke am Reichskanzlerplatz die fünfgeschossige geschlossene Mietkaserne, an Stelle der viergeschossigen offenen Bauweise zugelassen. Am 3. April 1909 wurden Teile von Lankwitz und Tegel in andre Klassen versetzt. Am 15. März 1910 erhielten die außerhalb der Ringbahn liegenden Teile von Deutsch-Wilmersdorf, Schöneberg, Rixdorf, Lichtenberg, Boxhagen-Rummelsburg und Stralau eine mit der Vorortbauordnung von 1907 fast genau übereinstimmende neue Bauordnung. Außerdem bestehen für verschiedene Teile Groß-Berlins noch Sonderbestimmungen und sonstige kleinere neuere Abänderungen, die hier aber vernachlässigt werden können.

Ebenso muß verzichtet werden, hier auf die Bauordnung der Städte des Regierungsbezirks Potsdam einzugehen, die nicht zum Bereich von Groß-Berlin gerechnet werden. Es soll nur hervorgehoben werden, daß die dort geltende Bauordnung nach dem Urteil von P. Voigt\*, dem sich Dr. Keller und Ph. Nitze\*\*) inhaltlich anschließen, in jeder Beziehung noch tief unter den für Berlin und seinen Vororten geltenden Bestimmungen stehen. Nach dieser Bauordnung ist die hochragende Mietkaserne auch dort zugelassen, wo sogar eine regelrechte Kanalisation und Wasserzuführung fehlt, wo also schon die größten hygienischen Bedenken solchen Menschenanhäufungen entgegenstehen.

Hinsichtlich der Mietsteigerung seit 1800 besitzen wir wenig statistisches Material. In Berlin, wo 1785 eine Kopfquote von 20 bis 25 M. ermittelt wurde, stieg im Jahr 1865, nach entsprechender Umrechnung der von R. Kuczynski gegebenen Tabellen\*\*\*), jede Familie zu fünf Köpfen angenommen, die Kopfquote bei den staatlichen und städtischen Beamten, also den Bevölkerungsklassen mit normalem Einkommen, auf rund 51 M.

Für Charlottenburg errechnet Paul Voigt*)			
für 1865 . . . . .	eine Kopfquote von	40	M.
" 1880—1881	"	80	"
" 1896—1897	"	156	"
" 1898—1899	"	149	"

(Das Sinken 1896 bis 1899 ist anscheinend auf das Zurückgehen der leerstehenden Wohnungen zurückzuführen, wodurch der Divisor, die Kopffzahl, steigt.) Für Schöneberg, wo die Wohnungen nach den Ermittlungen im Abschnitt I durchschnittlich etwas billiger sind als in Charlottenburg, wo auch der Prozentsatz an großen, also teureren Wohnungen, die die Kopfquote erheblich erhöhen, geringer ist als im letztgenannten Ort, errechnet sich nach der obengenannten Schrift von R. Kuczynski für das Jahr 1906 eine Kopfquote von 159 M.

In den andren Großstädten ist, soweit das verstreute dürftige statistische Material entsprechende Schlüsse zuläßt, ungefähr dieselbe prozentuale Mietsteigerung zu verzeichnen.

Fassen wir die Hauptpunkte der zuvor geschilderten Entwicklung seit 1800 zusammen, dann finden wir zunächst, daß

sich in Berlin in den 60er Jahren bei der, durch den Bau der von allen Himmelsrichtungen in Berlin einmündenden Bahnen, zur Entwicklung gekommenen großen Industrie und der sich stets mehrenden Bevölkerung die Wohnungsverhältnisse wesentlich verschlechtert und auch verteuert haben. Wir sahen Ende 1800 bei 145021 Einwohnern und 6644 Gebäuden eine Behausungsziffer von 21,8. 1861 ergaben sich bei 528 900 Einwohnern und einer Behausungsziffer von 46 rund 11500 Gebäude. Die Bevölkerungszahl war somit um 265%, die Gebäudezahl dagegen, wohl in der Hauptsache wegen der finanziellen Nachwehen der langen und zum Teil sehr unglücklichen napoleonischen Kriege, nur um rund 75% gestiegen.

Da ein Eingreifen des Staats, wie zur Zeit Friedrich des Großen, infolge der eignen bedürftigen Lage der Staatsfinanzen, kaum möglich und bei der durch die Städteordnung von 1808 sanktionierten Selbstverwaltung der Städte und endlich auch bei den Anschauungen des nach den Kriegen zur Herrschaft gelangten wirtschaftlichen Liberalismus mit seiner Parole „laissez faire, laissez passer“ kaum tunlich war, so konnten die Folgen naturgemäß nicht ausbleiben. In den 60er Jahren war überdies, wie wir weiter gesehen haben, bei den noch sehr beschränkten Verkehrsverhältnissen eine Ansiedlung der sich immer mehr häufenden Berliner Bevölkerung in entlegeneren, weniger bevölkerten und billigeren Vororten untunlich, die Spekulation konnte deshalb in jeder Hinsicht ungehindert die Mietkopfquote auf über das Doppelte von 20 bis 25 auf 51 M. steigern.

Vergleicht man diese Berliner Kopfquote von 51 M. mit der Charlottenburger Kopfquote vom Jahr 1865 mit 40 M., der nach P. Voigt ein Bodenpreis von 5 bis 6 M. zu Grunde lag\*), und berücksichtigt man, daß es sich in Charlottenburg seinerzeit zumeist um neue, also teure Häuser handelte, so kommt man zu dem Ergebnis, daß die Mietsteigerung von 1800 bis Mitte der 60er Jahre in der Hauptsache auf die Grundrentenbildung, also auf die Bodenspekulation zurückzuführen ist. Die den Spekulanten hierbei mühelos und ungehindert in den Schoß gefallenen hohen Gewinne — bei einer Kopfquote von nur 20 M. und rund 500 000 Einwohnern ergibt sich schon eine Summe von 200 Millionen Mark — waren zweifellos die alleinige Ursache zu dem sich dann auf das ganze Stadtgebiet und die Umgebung ausdehnenden Bodenwucher.

Die während der Gründerjahre in Szene gesetzte Ansiedlung der Bevölkerung in Landhauskolonien verfolgte, wie wir sahen, nicht mehr das ursprüngliche Ziel, die Bevölkerung von der drückenden Mietlast der Stadt zu befreien und ihr auf billigerem Boden billigere Wohnungen zu schaffen, sondern sie hatte lediglich den Endzweck, der Spekulation neue Gebiete zu eröffnen und ihr dort die sofortige Realisierung der grundlos in die Höhe getriebenen Werte zu ermöglichen. Nicht die Bevölkerung, die seinerzeit wegen der hohen Mieten völlig unbefriedigende Wohnverhältnisse hatte, nicht die Wohnungsnot und das Wohnungselend bestimmte die Zahl der geplanten Landhausansiedlungen, sondern lediglich die große Zahl der Spekulanten, die zu ihrer Betätigung immer größere Gebiete nötig hatten. Auch die Orte und der Umfang dieser Gründungen in allen Himmelsrichtungen wurde nicht bestimmt durch die sich dort ergebenden wirtschaftlichen Notwendigkeiten, sondern lediglich durch den Besitz und die Grenzen der mehr oder weniger kapitalkräftigen Gesellschaften. Diese Unnatur der Gründungen, die mit und ohne Wirtschaftskrisis zusammenbrechen mußte, konnte in den Wohnungsverhältnissen naturgemäß nichts bessern, sondern nur verschlechtern. Der Vergleich der Behausungsziffern in Berlin von 1861 bis 1885 ergibt somit auch eine Steigerung von fast 50% und die für Charlottenburg gegebenen Mietkopfquoten von 1865 bis 1880/81 sogar eine Steigerung von 100%. Der Erfolg der Landhausgründungen war also eine Verschlechterung der Wohnungen um 50% und eine Verteuierung um 100%.

Setzt man die Erhöhung der Arbeitslöhne und der Baustoffpreise, also die Steigerung der Hausbaukosten hierbei auch sehr hoch an, so ergibt diese Kopfqotenerhöhung, auf die  $1\frac{1}{2}$  Millionen der Bevölkerung von Groß-Berlin umgerechnet, doch noch einen Bodenspekulationsgewinn von mindestens 600 Millionen Mark. Erwägt man, daß die Spekulation diesen hohen Gewinn realisieren konnte zu einer Zeit, wo auf dem ganzen Wirtschaftsleben noch die Nachwehen des Zusammenbruchs der Gründerjahre lasteten, zu einer Zeit, wo niedere Löhne, Arbeitslosigkeit und Unterernährung der Bevölkerung

\*) Grundrente und Wohnungsfrage.  
 \*\*) Groß-Berlins bauliche Zukunft.  
 \*\*\*) Einkommen und Miete 1910.

\*) Grundrente und Wohnungsfrage.

überall in Erscheinung traten, berücksichtigt man weiter, daß die Bevölkerung dieser Auswucherung völlig verständnislos und apatisch gegenüber stand, dann wird man verstehen lernen, daß sich die treibenden Kräfte der Spekulation zur Zeit steigender Konjunktur immer mehr entfalten und zum Schluß sich sogar die herrschenden Kreise der Kommunen und der Regierung dienstbar machen konnten! —

Bei der Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne, über welche wir weiter oben die einzelnen Daten aneinander gereiht haben, kam gewollt oder ungewollt nur das Interesse der ausbeutenden Spekulation und nicht das der Bewohner zur Geltung. Und die Bauordnungen, die doch in erster Linie zum Schutz der sanitären und sicherheitspolizeilichen Forderungen der Allgemeinheit erlassen waren, unterstützten schließlich von Stufe zu Stufe gleichfalls nur dieses zur Herrschaft gelangte Ausbeutungssystem. Die Gebiete der Vororte, die infolge der geschilderten noch sehr niederen Bödenpreise und auch wegen der sich mehr und mehr bessernden Verbindungen durchaus zu einer Ansiedlung in Eigenhäusern oder wenigstens zur Schaffung verbesserter Wohnverhältnisse geeignet hätten, wurden durch die fortwährenden Aenderungen der Bauordnungen nach und nach systematisch der Spekulation ausgeliefert. Die Bestimmung der Bauordnung, die die Erbauung von Gebäuden an unregulierten Straßen — die sogenannte Klasse II — zuließen, wurden außerdem durch ortsstatutarische Bestimmungen, die im Interesse der aus der Kanalisation und der Wasserleitung den Gemeindekassen zufließenden Einnahmen erlassen wurden, praktisch außer Kraft gesetzt. Der von den einzelnen Gemeinden ausgeübte Zwang, vor der Bebauung der Gelände umfangreiche und unnötig breite, mit den besten Materialien hergestellte Straßen anzulegen, zwangen die Besitzer direkt, dann auch die höchste Ausnutzung, die fünfgeschossige Mietkaserne, anzustreben. Endlich hatte das stetige Nachgeben der Regierung bei der Umwandlung der Landhausbezirke in Hochbaubezirke auch unwillkürlich die Wirkung, daß die Terrainspekulanten das Gelände der Landhausbezirke — in der Erwartung, daß sie später bei der Umwandlung in Hochbaubezirke noch größere Gewinne erzielen könnten — künstlich zurückhielten, also die Errichtung von Eigenhäusern oder wenigstens eine weiträumigere Bebauung an und für sich schon unmöglich machten. So verschwanden nach und nach die schönen Park-, Wald- und Gartengrundstücke, auch die im Besitz des Staats befindlichen, in der näheren Umgebung von Berlin und die fünfstöckige Mietkaserne mit all ihren Schäden kam als Ersatz!

Die in den Vororten dadurch eingetretene Verschlechterung der Wohnverhältnisse konnte dann auf das eigentliche Berlin naturgemäß nur in ungünstigster Weise zurückwirken. Eine stetig steigende Behausungsziffer, also eine Verschlechterung, und immer mehr in die Höhe gehende Mieten waren die Folgen.

Ein wahres Wunder ist es, daß uns unter solchen Verhältnissen so nahe vor den Toren von Berlin die reizende Landhausanlage Grunewald geblieben ist. Aber diese ist, was besonders hervorgehoben werden muß, nur geblieben durch Maßnahmen einer großzügigen großen Terraingesellschaft. — Regierung und Gemeinde wären hier gewiß ebenso umgefallen, wie bei den andern westlichen und südwestlichen Gebieten, wenn es nur die Terraininteressenten gefordert haben würden.

Es ist vielfach die Ansicht vertreten, daß die Aufpflasterung möglichst vieler Mietkasernen an möglichst breiten Straßen auf dem Gelände einer Gemeinde nicht allein die Interessen der Grundstücksspekulanten, sondern auch — und zwar in der Hauptsache — die Interessen der Gemeinde fördere! Welch großer Irrtum! Die Macht, der Einfluß und selbst der Name einer Gemeinde liegt doch nicht in der Einwohnerzahl, sondern ausschließlich in der wirtschaftlichen und kulturellen Leistungsfähigkeit, das ist in der Hauptsache in der Steuerkraft. — Niemand wird bestreiten können, daß ein Gemeinwesen, dessen Gelände mit fünfstöckigen Mietkasernen besetzt ist, die Bevölkerungsschichten aufnehmen, die, wie wir ermittelt, zu über 80% nur ein Einkommen von höchstens durchschnittlich 1200 M. haben, eine Bevölkerung, die, wie allgemein bekannt ist, sehr hohe Schul-, Krankenhaus- und Armenlasten, hohe Verwaltungskosten sowie auch prozentual sehr hohe Betriebskosten der Gemeindeeinrichtungen erfordert, wirtschaftlich doch ganz erheblich schlechter gestellt ist als ein Gemeinwesen mit weiträumiger Bebauung, auch wenn die Bevölkerungsschichten dieser Bebauung nicht ausschließlich den besseren Ständen angehören. So beträgt

z. B. der Durchschnitt der staatlichen Einkommensteuer in Berlin 13 M., in den östlichen Vororten dagegen nur 3 M. im Grunewald aber 135 M. Infolgedessen haben Berlin 100%, Grunewald nur 15%, die östlichen Vororte aber 200% bis 300% Gemeindeumlagen. Und der Aufwand für die Gemeindeeinrichtungen steht im umgekehrten Verhältnis zur steuerlichen Leistungsfähigkeit, so zahlt u. a. Grunewald für seine Volksschulen nur 7% seiner staatlichen Steuer, Weißensee dagegen 160%.\*) Daß diese wirtschaftlichen Nachteile der mit Mietkasernen besetzten Städte oder Stadtteile mit der Zeit immer mehr zunehmen müssen, werden wir in den weiteren Abschnitten noch näher nachweisen.

Auch die weitere Annahme, daß durch das Verpflanzen der Mietkasernen wenigstens die Grundbesitzer, das heißt die Altingesessenen, erhebliche finanzielle Vorteile hätten, ist, abgesehen von geringen Ausnahmen, wie z. B. bei den Schöneberger sogenannten Millionenbauern, gleichfalls durchaus irrig. In Berlin gab es nach einer Zusammenstellung vom 1. April 1910\*\*) bei 28457 benutzten Grundstücken nur noch 957 Baustellen, die, soweit der Staat oder die Kommune nicht in Frage kommen, wohl ausschließlich in Spekulationshänden sind. In Charlottenburg gab es nach P. Voigt\*\*\*) schon seit Anfang der 70er Jahre kein Ackerland mehr, auch war zur selben Zeit das ganze Gebiet von Groß-Berlin bereits in Spekulationshänden. Wenn auch beim Zusammenbruch der Gründerjahre Gelände von erheblichem Umfang in der Umgebung von Berlin wieder in die Hände der ursprünglichen Besitzer zurückgefallen sein mag, so kann man doch mit Sicherheit annehmen, daß bei der Ende der 80er Jahre einsetzenden weiteren Wertsteigerung der allergrößte Teil des noch unbebauten Besitzes, soweit es in greifbarer Zeit zur Bebauung kommen kann, wieder in Spekulationshänden war. Also nicht die alteingesessenen Bürger haben den Gewinn eingeheimst, sondern die vielen großen und kleinen Spekulanten, die meist noch nicht einmal in dem betreffenden Ort ansässig sind, also vielfach noch nicht einmal zu einer entsprechenden Besteuerung herangezogen werden konnten. —

Nach den Ermittlungen am Schluß des Abschnitts I trägt die jährliche Gesamtbelastung durch die Spekulation für die jetzigen bebauten Grundstücke in den Groß- und größeren Städten schon rund 600 Millionen Mark. Dieselbe Zahl ergibt sich auch, wenn die für 1896/97 für Charlottenburg gegebene Kopfquote im angemessenen Verhältnis — wie oben für das Jahr 1880/81 — auf die in Frage kommende gesamte Bevölkerung der Groß- und größeren Städte umgerechnet wird.

Unser Außenhandel hat im Jahre 1909 die Gesamtausfuhrziffer von 7137,5 Millionen Mark erreicht. Nimmt man bei dieser Gesamtausfuhr auch einen hohen Durchschnittsgewinn von rund 15% an, dann ergibt sich, daß jetzt schon über die Hälfte des dabei erzielten Gewinns in die Hände der Grundstücksspekulanten fließt. Berücksichtigt man weiter die bedeutenden Summen, die jetzt schon auf dem unbebauten Boden ruhen — Spekulationsgewinne, deren Zinsen unsrer Bevölkerung nach und nach bei der Bebauung aufgebürdet werden müssen —, dann wird man zu dem Endergebnis gelangen, daß der Ertrag unsrer von aller Welt so bewunderten und beneideten Ausfuhr in nicht allzu ferner Zeit in ganzer Höhe diesem vom Staate sanktionierten Bodenwucher zum Opfer gebracht werden muß.

Dieses ist der Enderfolg einer unter den vorteilhaftesten rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen arbeitenden Selbstverwaltung, einer Selbstverwaltung, die, um nochmals im Sinne von Dr. Keller und Ph. Nitze zu sprechen, die großen gemeinsamen Interessen der Bevölkerung und des Staats den kleintlichen und egoistischen Interessen der Kirchturmspolitiker und der dividendenhungrigen Bodenspekulanten Schritt für Schritt opferte und noch opfert.

Daß ein weiteres Fortschreiten auf dieser Bahn im Interesse unsrer ganzen sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse für die Dauer undenkbar ist, daß die Regierung mit der stillschweigenden Begünstigung der Interessen und der Bestrebungen der Spekulanten Halt machen und daß die Parole „laissez faire, laissez passer“ auf dem Gebiet des Wohnungswesens ebenso verschwinden muß, wie sie auf dem Gebiet des übrigen Wirtschaftslebens längst zum großen Segen des Vaterlands verschwunden ist, werden wir in den folgenden Abschnitten weiter erörtern.

\*) Vergl. Dr. E. Jäger, „Grundriß der Wohnungsfrage und Wohnungspolitik“.

\*\*) Tägliche Rundschau vom 21. Januar 1911.

\*\*\*) Grundrente und Wohnungsfrage.

## Die bei der Preisbildung der städtischen Bodenwerte treibenden Kräfte und Institutionen

Nachdem im Abschnitt II die geschichtlichen Vorgänge erörtert worden sind, welche zu der jetzigen Höhe der städtischen Bodenwerte geführt haben, muß zunächst noch untersucht werden, welche Kräfte, d. h. welche Personen bei dieser Indehöheschraubung tätig waren und sind. Es muß weiter ermittelt werden, welche Institutionen diese Mißstände ermöglicht oder begünstigt haben.

Die Preisunterschiede beim städtischen Boden werden von Professor Eberstadt\*) auf die Bildung einer Differentialrente zurückgeführt. Nach dieser Theorie steigen die Preise der ursprünglich ganz gleichwertigen Geländeteile in natürlicher Weise, staffelweise durch die mehr oder minder günstige Lage. Eine weitere Steigerung, die künstliche, erfährt dann der Boden durch die Kasernierungsrente, die nicht von der Lage, sondern nur von dem Grad der zulässigen gedrängten und vielstöckigen Bebauung abhängig ist.

Eberstadt weist ferner in seinen verschiedenen Schriften nach, daß die Grundrente nicht von innen nach außen, sondern von außen nach innen wirkt.

Den bebauten Boden rings um die Groß- und größeren Städte haben in unsrer Zeit in den allermeisten Fällen kapitalkräftige und auch sonst einflußreiche Groß-Spekulanten oder Spekulationsgesellschaften in ihren Besitz gebracht. Mit diesem um die Stadt gelegten Ring wird die Stadt von den Spekulanten zerniert. Die städtische Verwaltung und Bevölkerung steht dieser spekulativen Umklammerung zumeist wehrlos gegenüber. Die Spekulanten diktieren demzufolge die Bedingungen, unter welchen das in ihren Händen befindliche Gelände bebaut werden soll. Und sie haben es durch Erschwerungen bei der Anlage von Straßen, Bahnen usw. auch in der Hand, das weiter außerhalb dieses Rings gelegene Gelände von der Benutzung als Bauland auszuschließen, oder die Geschicke dieses weiteren Bodens nach ihren eignen Interessen zu lenken. Die Bebauungspläne, die Richtung und die Art der Ansiedlung, sowie die Verkehrswege auf diesem Belagerungsring werden somit nur den Interessen dieser Spekulation und nicht den Interessen des städtischen Gemeinwesens, ja vielfach auch nicht den Interessen des Gesamtstaats angepaßt.

Die auf diesem Ring sich bildenden Wohnverhältnisse und Miethöhen wirken dann ganz von selbst auf die bebauten Bezirke zurück. Bei den fortwährenden Wechselwirkungen treibt, wie wir es ja schon bei den Vorortbauordnungen von Berlin gesehen haben, ein Keil den andren. In diesem gegenseitigen Hochtreiben der Boden- und Mietwerte liegen die Hauptwurzeln der heutigen Mißstände des Wohnungswesens und der daraus entstehenden Schäden.

Eine nennenswerte Verbesserung unsrer Wohnverhältnisse ist deshalb nur dann denkbar, wenn sich Mittel und Wege finden lassen, die imstande sind, die hier treibenden, schädlichen Kräfte unschädlich zu machen, und wenn es möglich wird, die dieser Ausbeutung günstigen oder förderlichen Institutionen entsprechend umzugestalten.

Neues Bauland wird für die Bebauung erforderlich, wenn die vorhandenen Gebäude für den Bevölkerungszuwachs nicht mehr genügend Raum bieten, oder wenn ein Teil der bisherigen Wohnstätten unbewohnbar wird oder für andre Zwecke benutzt werden muß. Die Neubauten, die auf den neuen Baustellen errichtet werden, sind somit in diesen Fällen zunächst dazu bestimmt, einem wirklich vorliegenden Bedürfnis zu genügen.

Bleiben die neuen Wohnungen in ihrer Ausführung in dem bisher für die betreffende Stadt üblichen Rahmen und bleibt der Preis, unter Berücksichtigung aller damit verbundenen Nebenkosten, in den ortsüblichen Grenzen, dann werden diese neuen Wohnungen in eine ungeschmälerte Konkurrenz mit den vorhandenen Wohnungen treten können.

Bei den außerhalb oder am Rand der Städte liegenden Ansiedlungen muß der Mietpreis in den meisten Fällen un-

gefähr so viel niedriger sein, als die Familie zur Ueberwindung des weiteren Wegs, Fahrgeld auf der Eisen- oder Straßenbahn zu zahlen hat. Ist diese Hauptforderung erfüllt, dann spielen alle andren Punkte, wie die isolierte Lage des Gebäudes, das Mehr an Zeitverlust bei den Wegen zwischen Wohnung und Arbeitsstelle usw., nur eine nebensächliche Rolle. Es gibt genügend Leute, für die diese kleinen Nachteile wirklich nicht ins Gewicht fallen, oder die sich bei dem Abschluß des Mietverhältnisses wenigstens einbilden, daß dieselben unwesentlich sind.

Die Baukosten sind in der Innenstadt und im Vorort die gleichen; in der Innenstadt liegt aber in dem Mietpreis eine gewisse, wie wir sahen, im Laufe des vergangenen Jahrhunderts entstandene Grundrente.

Bei unsren früheren Ausführungen errechneten wir, für eine Fünfzimmerwohnung in den Berliner Mietkasernen, bei 1400 M. Miete 69,5% oder rund 973 M. für die Baukosten und 30,5% oder rund 427 M. für den Bauplatz. Angenommen eine Familie mit fünf Köpfen zieht beim Wohnungswechsel in einen Außenbezirk, der für die Familienmitglieder im Durchschnitt täglich 50 Pf. Mehrkosten an Fahrgeld erfordert. Diese Familie wird nach unsren Ausführungen für eine gleiche Wohnung im Vorort eine Miete von 1400 — 180 = 1220 M. ohne erhebliche Einwendungen anlegen, sie wird also ohne Widerstreben einen Bodenzins von 427 — 180 = 247 M. zahlen. Handelt es sich um eine fünfgeschossige Mietkaserne mit  $\frac{3}{4}$  Bebauung, dann ergibt dies, bei rund 165 qm Nutzfläche und rund 210 qm anteiliger Gebäudefläche\*) sowie 6,75% Verzinsung, einen Bodenpreis

$\frac{247 \cdot 5 \cdot 3}{210 \cdot 0,0675 \cdot 4} = \text{rund } 65 \text{ M. für } 1 \text{ qm.}$  Kommt eine zweigeschossige Villa (Reihenhaus) mit  $\frac{1}{2}$  Bebauung an gleichartig ausgebauter Straße in Frage, dann sind es bei 5,7% Verzinsung

$\frac{247 \cdot 2 \cdot 1}{210 \cdot 0,057 \cdot 2} = \text{rund } 20 \text{ M. für } 1 \text{ qm.}$  Dieser einfache Vorgang hat somit den gewöhnlichen Ackerboden, der bisher einen Nutzungswert von 0,20 M. bis höchstens 2,00 M. für 1 qm hatte, mindestens auf das 32,5- bzw. 10fache gesteigert. Jede Tarifiermäßigung auf der Bahn und jede weitere Einsparung am Fahrgeld — Verlegung der Arbeitsstelle des Mannes in die Nähe der Wohnung, Schaffung von Schulen und Kaufläden, wodurch das ofte Fahren der Kinder oder der Frau unnötig wird — kommt nicht der Familie, sondern lediglich der Bodenrente zugute.

Der ermittelte Bodenwert erfährt sofort eine Steigerung, wenn die neue Wohnung Einrichtungen zeigt, die die frühere nicht hatte. Beim Antreffen einer Zentralheizung wird der Mieter ohne Bedenken die wegfallenden Kosten für Kohlen bei der Miete drauflegen; ja, der Mieter wird sogar geneigt sein, für die Bequemlichkeit, die eine Zentralheizung bietet, und in der Erwartung, daß er die Kosten eines Dienstmädchens spart, einen Mehrmietbetrag, gleich dieser erwarteten Einsparung, zu zahlen. Das gleiche gilt bei der Warmwasserversorgung.

Man wird weiter nicht zögern, für den Fahrstuhl und für die Vakuumreinigung eine weit über die wirklichen Kosten gehende Mieterhöhung zu gewähren, nicht weil diese beiden Einrichtungen für die Bedürfnisse der Familie unbedingt erforderlich sind, sondern weil es zum guten Ton gehört, eine Wohnung mit solchen Einrichtungen zu haben. Entsprechende weitere Erhöhungen sind möglich bei allen Einrichtungen, die zum Protzen den Verwandten und Bekannten oder auch nur den Nichtbesitzenden gegenüber dienen können, auch wenn der Mieter keinerlei Gebrauch von denselben machen kann. So z. B. bei der prunkvollen Einrichtung der Eingangshalle mit ihrem Scheinkamin, bei der zum Teil völlig aus jedem Maßstab geratenen Treppenausstattung, bei großen Aufbauten auf dem Dach u. a. m.

\*) Die Gebäudefläche ist bei den normalen Mietkasernen um rund  $\frac{1}{4}$  größer als die Nutzfläche

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

So entsteht nach und nach, zum Teil selbst im offenen Gelände, wie z. B. jetzt im Heerstraßengebiet, ein Mietpreis von 500, 600, ja sogar bis 1000 M. für ein Zimmer, also eine Steigerung gegenüber unsrem Durchschnittssatz von 75 bis über 300%, während nach unsren Ausführungen im Abschnitt I für Heizung und alles andre eine Steigerung von etwa 30%, teilweise höchstens 50% berechtigt wäre. So wird durch Mithilfe der Technik, unter teils geradezu raffinierter Ausnutzung der menschlichen Schwächen, die Bodenrente mehr und mehr gesteigert, bis sie vielfach die der inneren Wohnbezirke noch weit übersteigt.

Mieter, die eine Zeit lang in solch künstlich hochgeschraubten Bezirken gewohnt haben und dann aus irgendwelchen Gründen wieder nach der Innenstadt ziehen müssen — der Wechsel ist ein großer, im III. Quartal 1910 wechselten zwischen Berlin und den Vororten allein rund 16000 Familien mit einem Einkommen von über 900 M.\*) —, werden widerstandslos die dadurch eintretende Einsparung am Fahrgeld bei der Stadtwohnung opfern, also sich auch hier zu einer weiteren Indiehöheschraubung der Grundrente bereit finden lassen.

Zu dieser geschilderten Miet- oder richtiger Bodenrentensteigerung, die fast widerstandslos getragen wird, tritt noch die erzwungene Steigerung, die die Hausbesitzer von Zeit zu Zeit vornehmen.

Nach der im Abschnitt I gegebenen Tabelle beträgt die Behausungsziffer in Berlin-Charlottenburg rund 70, das sind bei fünf Köpfen für eine Familie im Durchschnitt 14 Wohnungen für ein Grundstück. Der Wert eines solchen Grundstücks ist ein hoher, im Jahre 1909 kamen in Berlin\*) bei 1637 Besitzwechseln auf einen Besitz rund 325 000 M. Die Größe und die Kostspieligkeit eines solchen Besitzes hat es mit sich gebracht, daß in den kasernierten Städten nur ein Bruchteil — in Berlin 1900 2,57% — der Bevölkerung Hausbesitzer sind. Diese Hausbesitzer sind wieder in der ganz überwiegenden Mehrzahl lediglich als Haus- oder Hypothekenverwalter anzusehen, die selbst nur einen geringen Anteil von dem Grundstück ihr Eigentum nennen — meist nur 5 bis 10% und vielfach noch erheblich weniger, der übrige Wert ist durch Hypotheken belastet — und die in der Verwaltung des Hauses ihren Haupt-, vielfach auch ihren einzigen Erwerb finden.

Es sind dies Leute, die ihren Besitz sehr oft wechseln. Nach Dr. Croner\*\*) haben die Grundstücksumsätze in Groß-Berlin, mit Ausnahme von Wilmersdorf, Rixdorf und Tegel, wo vielfach Angaben fehlen, in den zehn Jahren von 1895 bis 1904 eine Fläche von 71 Millionen Quadratmetern umfaßt; das ist fast soviel als wie die ganze Gemarkung von Berlin (63 qkm) und von Schöneberg (9 qkm) zusammen. Eine Stadt wie Bochum mit seinen 6 qkm Umfang wird demnach in Groß-Berlin jedes Jahr umgesetzt. An bebauten Grundstücken wechselten allein:

1902	2798	Grundstücke	mit einem Wert von rd.	572	Mill. M.
1903	3042	"	"	657	"
1904	3350	"	"	776	"

(Der für Berlin weiter oben genannte Durchschnittswert eines Berliner Miethauses wird hier durch die billigeren Vorortgrundstücke etwas heruntergedrückt.)

Im Jahr 1910\*\*\*) betrug der Gesamtimmobilienumsatz in Groß-Berlin sogar 1060911000 M. Im gleichen Jahr wurden †) die gesamten Grundstückswerte von Groß-Berlin, die den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes unterworfen sind, auf 15133,8 Millionen Mark geschätzt. Es wurde hiernach auch im letzten Jahr, welches in dem vorgenannten Jahresbericht noch dazu als ein schlechtes Geschäftsjahr für den Immobilienverkehr bezeichnet wird, dem Wert nach  $\frac{1}{15}$  der gesamten Werte von Groß-Berlin umgesetzt.

Sieht man den Anzeigenteil der Tageszeitungen durch, dann wird man täglich eine große Zahl von Hausangeboten finden, die angeblich einen Ueberschuß von 1% abwerfen. — Untersucht man solche Angebote näher, dann findet man, daß in diesem Ueberschuß von 1% fast durchweg die Amortisation des Gebäudes liegt. Es wird dabei von den Verkäufern immer wieder hervorgehoben: „in Berlin ist eine Amortisation unnötig, da steigt der Bodenwert entsprechend“. Auf den großen Irrtum, der in dieser allgemein verbreiteten Ansicht liegt, werden wir später zurückkommen.

Dieser Ueberschuß von 1%, der bei der normalen Berliner Mietkaserne einem Betrag von etwas mehr als 3000 M. entspricht, ist der Lockvogel beim Hauskauf! Leute, die sich in jahrelanger mühsamer Arbeit, sehr oft an kleineren Orten, einige Tausend Mark erworben haben, erblicken in einem solchen Hauskauf das Endziel ihres Lebens und die gesicherte Zukunft ihrer Kinder. Andre, die durch Erbgang oder Heirat in den Besitz einiger Mittel gekommen sind, glauben bei einer Festlegung dieser Gelder durch einen Hauskauf einen ruhigeren und gesicherteren Zinsgenuß zu haben, als bei einer Betätigung bei den verbenden, aber doch recht schwankenden Geschäften des Handels und der Industrie. Der Erwerb eines Hauses wird gegenüber einem ländlichen Besitz vielfach vorgezogen, ja, der letztere wird auch vielfach gegen Großstadthäuser getauscht, — dadurch werden die Spekulanten Großgrundbesitzer und übertragen ihre nur auf Ausbeutung gerichteten Geschäftsprinzipien auf dieses bisher unberührte Land —, weil der Hausbesitz angeblich weniger schmutzig macht und weil auch das Leben in der Stadt mehr Angenehmes bietet als das auf dem Land.

So findet sich eine größere Zahl von Käufern zusammen, die in stände sind, eine Anzahlung von 5 bis 10%, das sind rund 15 bis 30000 M. zu leisten, um damit die letzte Hypothek oder den Besitz oder Gewinnanteil des Vorbesitzers bar abzulösen.

Das scheinbare Ergebnis für den Käufer ist:

30000 M. Kapital zu etwa 5% (durch die Mieteinnahmen verzinst) . . . . .	= 1500 M.
1% Ueberschuß . . . . .	= 3000 „
zusammen . . . . .	4500 M.

Das sind auf das vorhandene obengenannte Kapital umgerechnet 15% Zinsen. Dieses Ergebnis kann noch verbessert werden, wenn der Besitzer die im Abschnitt I mit 1,56% der Miete angesetzte Hausverwaltung in der Hauptsache selbst besorgt; dies ergibt, nach Abzug der dabei entstehenden Kosten, im Durchschnitt ein weiteres Plus von rund 1500 M. Was will so ein neugebackener, großstädtischer Hausbesitzer mehr haben!

Diese rosige Stimmung hält bei dem Käufer nur nicht lange an; er kommt bald zu der Einsicht, daß der Besitz oder richtiger die Verwaltung einer großstädtischen Mietkaserne doch vieles vorher Unberechenbare mit sich bringt. Solch ein Käufer lernt dann auch bald verstehen, weshalb die Banken oder die größeren Unternehmer, falls sie durch Zwangsversteigerung oder dergleichen in den Besitz von Hausgrundstücken gelangen, diese sobald als nur möglich, selbst bei der kleinsten, ja sehr oft bei gar keiner Anzahlung, wieder los zu werden suchen.

Bei der Abhängigkeit vom Besitz ist der Hausbesitzer notgedrungen gezwungen, jede Verteuerung seiner Lebenshaltung, jede Zinserhöhung auf dem Geldmarkt, ja selbst jede ungewöhnliche Beanspruchung, die seine Familie erfährt, auf die Mieter abzuwälzen. Je geringer die Mittel des Besitzers sind, desto größer wird der Druck sein, den er auf die Mieter ausüben muß.

Da jeder Umzug mit Kosten, Unannehmlichkeiten und auch vielfach mit sonstigen Nachteilen aller Art verbunden ist, so wird die Anerkennung der Mietsteigerung durch die Mieter vielfach erzwungen, und es wird dadurch eine erneute Steigerung der Bodenrente, wenigstens für die nächste Zeit, festgelegt, die beim Weiterverkauf in bar oder durch eine neue Hypothek realisiert wird, und den neuen Besitzer am Ende zu neuen Steigerungen zwingt.

Der Umfang dieser Miettreibereien wird am besten gekennzeichnet durch die Tatsache, daß\*) von der Bevölkerung von Berlin, Charlottenburg und Schöneberg 1905 noch nicht 1% länger als zehn Jahre in einem Haus gewohnt, also den ständigen Anzapfungen der Hausbesitzer standgehalten hat. Das ist also noch nicht einmal die Zahl der Hausbesitzer selbst. Nach den Feststellungen des Magistrats zu Rixdorf ziehen in Charlottenburg etwa  $\frac{1}{3}$  der mittleren Bevölkerung jährlich zu und  $\frac{3}{10}$  ab, in Rixdorf  $\frac{2}{7}$  zu und  $\frac{1}{5}$  ab, in Schöneberg  $\frac{2}{5}$  zu und  $\frac{1}{3}$  ab, in Wilmersdorf die Hälfte zu und  $\frac{2}{5}$  ab. In Berlin wächst die Zahl der Zuzügler in guten Zeiten und geht zurück in schlechten. Im Durchschnitt wechselt in Groß-Berlin jede Familie alle drei bis vier Jahre ihre Wohnung.

Bei drei Millionen Einwohnern und fünf Köpfen für jede Familie, sowie durchschnittlich nur rund 50 M. Kosten für

\*) Berliner Gemeindeblatt 1911.

\*\*) Dr. Croner, Der Grundbesitzwechsel in Berlin und seinen Vororten 1906.

\*\*\*) Jahresbericht der Berliner Grundstücks- und Hypothekenkmal.

†) Nach einem Artikel der Norddeutschen Allgemeinen Zeitung.

\*) Dr. Keller u. Ph. Nitze, Groß-Berlins bauliche Zukunft.

einen Umzug, entspricht dies in Groß-Berlin allein schon einer zum größeren Teil unnötigen Ausgabe, d. h. einem Verlust an unserm Nationalvermögen von 7,5 Millionen Mark in jedem Jahr. Eine fast gleiche Summe wird weiter für die bei den Umzügen immer wieder nötig werdende Instandsetzung der Wohnungen usw. anzusetzen sein.

Bei dem unbebauten Boden kommt zuerst der Urbesitzer in Frage, der den Boden landwirtschaftlich bewirtschaftet, also durch Arbeit eine dem landwirtschaftlichen Nutzungswert entsprechende Rente erzielt.

Unsre Ausführungen im Abschnitt I ergeben, daß dieser landwirtschaftliche Bodenwert in den Groß- und größeren Städten 20 bis 40 Pf., im höchsten Falle 2,00 M. für 1 qm beträgt. Beim Kauf von Waldboden kommt in vielen Fällen noch ein geringerer Satz in Frage. Das bei der Anlage der Heerstraße der Stadt Charlottenburg überlassene Wald- und Exerzierplatzgelände ist nach dem Durchschnittspreis für Waldgelände im Regierungsbezirk Potsdam\*) mit 400 M. für einen Morgen, das sind 16 Pf. für 1 qm bezahlt worden.

Die erste Wertsteigerung, d. h. die erste Bodenrente, bildet sich beim Uebergang des Bodens aus den Händen der Urbesitzer in die Hände der Großspekulanten.

Diese Steigerung kann eine sehr verschieden hohe sein, sie ist in der Hauptsache von dem Zeitpunkt und der Art der Bebauung abhängig. Ein Gelände, das sofort oder in absehbarer Zeit — wie jetzt bei dem Gelände des Botanischen Gartens, des Scheunenviertels und des Tempelhofer-Felds — bebaut werden kann, wo auch die zulässige und die ganze Art der Bebauung bekannt ist, wo also die Realisierung einer bestimmten Bodenrente in greifbarer Nähe liegt, erzielt natürlich einen ganz bedeutend höheren Verkaufspreis, als ein solches, wo die Zeit und auch die Art der Bebauung, also die spätere Höhe der Bodenrente noch völlig unbekannt ist.

Im Abschnitt II haben wir gesehen, daß der gesamte, wohl niemals zur Bebauung kommende Boden von Groß-Berlin bereits in den 80er Jahren wieder in Spekulationshänden war. Gleiche Verhältnisse liegen, soweit das zugängliche Material einen Schluß zuläßt, anscheinend auch in allen übrigen Großstädten vor.

Hinsichtlich der Preise, die bei diesen ersten Verkäufen gezahlt wurden, fehlen entsprechende statistische Angaben. Da in dieser Preissteigerung und in der dann folgenden weiteren Indiehöhetreibung aber die ganzen Mißstände der Wohnungsfrage zu suchen sind, so müssen wir versuchen, uns wenigstens ein überschlägiges Bild zu verschaffen. Es muß dann den weiteren Untersuchungen überlassen bleiben, hier genauere Zahlen zu schaffen und hiernach unsere weiteren Ausführungen entsprechend zu ergänzen oder richtig zu stellen.

Professor Eberstadt\*\*) nennt bei zwei neueren Beispielen, als erste Verkaufspreise an Spekulanten einen Quadratmeterpreis von 20,95 bzw. 24 M. Diese Zahlen beziehen sich aber jedenfalls schon auf Gelände an regulierten Straßen.

Paul Voigt\*\*\*) hat für den Geländeteil der 1898 noch nicht bebauten Umlandstraße in Charlottenburg folgende Skala ermittelt: 1861: 0,12 M. (Ackerwert), 1864: 1 M., 1868: 2 M., 1871: 10 bis 12 M., 1882: 10 bis 20 M., 1885: 20 bis 50 M., 1890: 30 bis 80 M., 1898: 80 bis 200 M.

Nach Dr. Croner†) sind 1904 veräußert worden an unbebautem Land, d. h. an regulierten und unregulierten Straßen u. a. in:

			dies ergibt für 1 qm
Groß-Lichterfelde .	278709 qm für	3369721 M.,	12,1 M.
Steglitz . . . . .	859683 " "	13629153 " "	15,9 " "
Dahlem . . . . .	38000 " "	714000 " "	18,8 " "
Weißensee . . . . .	120106 " "	1884136 " "	15,7 " "
Reinickendorf . . .	374463 " "	3167767 " "	8,5 " "
Tempelhof . . . . .	82192 " "	1843474 " "	22,4 " "
Britz . . . . .	122807 " "	642196 " "	5,2 " "
Mariendorf . . . . .	451934 " "	3087600 " "	6,8 " "
Friedrichsfelde . .	427839 " "	1623163 " "	3,8 " "

Berücksichtigt man bei diesen vorgenannten Orten die 1904 bereits angelegten Straßen, so kann man mit ziemlicher Wahrchein-

lichkeit annehmen, daß bei all diesen Verkäufen im Jahr 1904 für Gelände aus erster Hand, beim Fehlen oder bei nicht durchgeführten Bebauungsplänen, durchschnittlich nicht mehr als 5 M. für 1 qm gezahlt worden sind. Diesen Preis von 5 M. wollen wir bei unsren weiteren Berechnungen für Groß-Berlin als Durchschnittspreis für den der Spekulation zugeführten landwirtschaftlichen Boden zu Grunde legen.

Ueber den Umfang des in Spekulationshänden befindlichen Bodens von Groß-Berlin fehlen gleichfalls genaue Angaben. Nach den Ausführungen im Abschnitt II umfaßt das Gebiet der Vorortbauordnung 39087 ha der geschlossenen und 85972 ha der offenen Bauweise, also zusammen rund 125000 ha. Groß-Berlin hat jetzt rund 3 Millionen Einwohner, davon entfallen auf die Vororte rund 1 Million.

Professor Ballod ermittelt, in seinem Aufsatz „Wohnungsfrage und Gartenstadtproblem“\*), für 1 qkm in Berlin 32000 Einwohner. Angenommen, daß in den Vororten im Durchschnitt nur  $\frac{2}{3}$  dieser Ziffer in Frage kämen, dann würden von den obengenannten 125000 ha für die 1 Million Vorortbewohner bereits  $\frac{1000000 \cdot 3 \cdot 100}{32000 \cdot 2} =$  rund 47000 ha bebaut sein und das Bauland in einem Bereich von 78000 ha sich noch in Spekulationshänden befinden.

Nach der von der Vereinigung Berliner Architekten und dem Architekten-Verein herausgegebenen Schrift „Groß-Berlin“ finden auf dem Gelände von Groß-Berlin aber 6 Millionen Menschen Platz. Regierungs- und Baurat Oehmke berechnet sogar\*\*) 12 Millionen. Neuerdings hat Dr. Hegemann sogar gestellt, daß das Gelände von Groß-Berlin, das jetzt der Baupolizeiordnung von 1911 unterworfen ist, bei der nach dieser Bauordnung geplanten Bebauung über 60 Millionen Menschen!!! aufnehmen könnte. Die von uns gegebenen Zahlen dürften somit als das allermindeste des Tatsächlichen zu betrachten sein.

Die im Abschnitt I gegebene Tabelle, über die Zahl der Bewohner auf 1 ha bebauter Fläche, ergibt weiter, daß in Berlin auf 1 qkm nicht 32000, sondern 72300 Personen wohnen, das bedeutet, daß von der Gesamtfläche nur rund 44% oder sagen wir rund 40% eigentliches Bauland sind.

Bei einem höchsten herauszuarbeitenden, durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragswert von 1 M. für 1 qm und dem obengenannten Kaufpreis von 5 M. für 1 qm würde, selbst bei diesen niedrigen Zahlen, für die landwirtschaftlichen Besitzer dieses jetzt noch nicht bebauten Berliner Vorortgeländes, immerhin schon ein Gewinn von über 1 Milliarde Mark herauskommen.

Für die für unsre Gesamtarbeit in Frage kommenden Groß- und größeren Städte haben wir im Abschnitt I 15 bis 16 Millionen Einwohner oder nach Abzug von Groß-Berlin 12 bis 13 Millionen ermittelt. Nach dem Beispiel von Groß-Berlin muß man annehmen, daß auch in den andren genannten Städten mindestens ein Gelände, welches eine Volksvermehrung von  $\frac{1}{3}$ , also rund 4 Millionen Menschen aufnehmen kann, in den Händen der Spekulation ist. Dabei wird, selbst bei den niedersten Einheitsätzen und der günstigsten zukünftigen Wohndichte, nochmals mindestens ein weiterer über den Nutzungswert hinausgehender Gewinn von rund 2,5 Milliarden Mark den landwirtschaftlichen Vorbesitzern zugeflossen sein.

Dieser erste Gewinn von zusammen rund 3,5 Milliarden Mark, der bei 4% Verzinsung jährlich rund 140 Millionen Mark ungedeckte Zinsen erfordert, würde bei der späteren Bebauung — ohne Zinsen — zwar nur eine jährliche Belastung von rund 6,5 M. für den Kopf der gesamten zukünftigen Großstadtbevölkerung bringen. Diese Gesamtsumme ist aber, im Verhältnis zu unsrer Gesamtziffer im Welthandel, doch schon so erheblich, daß selbst diese erste Spekulation schon unmöglich wäre, wenn dieselbe nur mit baren, d. h. flüssigen Mitteln durchgeführt werden müßte.

Das Gelände bleibt, solange eine Parzellierung und die Herstellung von Straßen usw. nicht durchgeführt ist, wohl in den allermeisten Fällen in den Händen der größeren Spekulanten. Verkäufe vor der Straßenherstellung bringen geringeren Gewinn, auch verursachen solche Verkäufe bei den geringsten Planänderungen, die sich bei der späteren Anlage der Straßen ergeben, die größten Schwierigkeiten und Kosten.

Wird die Zinslast für die Dauer zu groß, dann wird ein Teil des Geländes, meist das für die Bebauung am geeignetste,

\*) Drucksachen des Magistrats Charlottenburg 1902.

\*\*) Handbuch des Wohnungswesens.

\*\*\*) Grundrente und Wohnungsfrage.

†) Dr. Croner, Der Grundbesitzwechsel in Berlin und seinen Vororten.

\*) Schmollers Jahrbuch 1908.

\*\*) Dr. Keller und Ph. Nitze, Groß-Berlins bauliche Zukunft.

das Objekt einer neuen Gründung. Dieser Geländeteil muß dann von dieser neuen Gründung zu einem Preis übernommen werden, der meist die Kosten und Zinsverluste der gesamten Flächen deckt. Ja, dieses Umwandlungsgeschäft muß für den ursprünglichen Spekulanten, neben dem dann noch verbleibenden völlig kostenfreien Gelände, vielfach auch noch einen baren Gewinn abwerfen. Wie bedeutend dabei manchmal die Zwischengewinne sind, dürfte aus der Tatsache zu folgern sein\*), daß z. B. die Zulassungsstelle der Berliner Börse die Zulassung der Aktien der Terrain-Aktiengesellschaft Müllerstraße-Berlin, wegen allzu großer Höhe der der Gründung vorausgegangenen Zwischengewinne, verweigerte. Wie groß müssen diese Zwischengewinne gewesen sein, wenn sie schon der Börse zu hoch waren! — Der Restteil des Grundstücks ist dann nicht mehr eine zehrende, sondern durch den bleibenden landwirtschaftlichen Ertrag, der meist durch Anlage von Laubenkolonien und dergleichen noch erhöht wird, eine werbende Anlage geworden, die ohne Schwierigkeit viele Jahre gehalten und dann in gleicher Weise, ganz oder wieder geteilt, ausgeschlachtet werden kann. Außerdem gewährt dieses Restgelände den Besitzern noch wieder die Möglichkeit einer über den Nutzungswert hinausgehenden Belastung; das ist meistens der Fall, wenn eine Bank beteiligt ist. Mit dem dann flüssig werdenden Geld kann ein neues Terraingeschäft in die Wege geleitet werden, und so geht es weiter und weiter.

Gehen wir zu dem abgetrennten Geländeteil, der etwa der Hälfte des Ganzen entsprechen soll, zurück und nehmen wir an, daß das Gelände zehn Jahre nur einen dem landwirtschaftlichen Nutzungswert entsprechenden Nutzen abgeworfen hat, daß die über den Ertrag hinausgehenden Kosten, einschließlich Zinseszins und Unkosten, mit 5% zu verzinsen waren, und daß, wie oben gesagt, das halbe Grundstück die gesamten Kosten tragen und dem Vorbesitzer noch ein weiterer Gewinn von etwa 10% zufallen soll, dann ergibt sich ein Einheitspreis von 15,40 M. Bei  $\frac{3}{4}$  Bauland und  $\frac{1}{4}$  Straßen, sowie Straßen-

baukosten einschließlich Kanalisation von  $\frac{310}{11} =$  rund 28 M. für 1 qm — vergleiche die diesbezüglichen Einzelberechnungen im Abschnitt I —, steigt dieser Preis auf rund 30 M.

Die neue Gesellschaft wird zunächst wieder einen Aufschlag von etwa 30 bis 50% einschließlich ihrer Unkosten nehmen, also das Gelände für etwa 40 bis 50 M. für 1 qm zum Kauf ausbieten.

Ist zur Parzellierung und Anlegung von Straßen geschritten worden, dann sind die der Spekulationsgesellschaft entstandenen Kosten und Zinsen so hoch, daß sie das Gelände bald abstoßen muß. Die Verwaltungsgeschäfte, die die einzelnen Baustellen bis zur Bebauung erfordern, d. h. die Verhandlungen und Handlungen, die nötig sind, bis man die geeignetste Bebauung erreicht, sind überdies zum Teil so schwierig und so zeitraubend, ja, sie erfordern eine so intensive Einzelkontrolle, also die Tätigkeit so vieler genau unterrichteter und stark interessierter Einzelpersonen, daß die Gesamtabwicklung durch eine Stelle auch praktisch kaum denkbar ist. Da weiter zur völligen Bebauung eines größeren Geländes meist Jahrzehnte nötig sind, so würde der Großspekulation, die mit Gewinnen Zug um Zug rechnet und rechnen muß, auch die Langwierigkeit viel zu hinderlich sein.

Den Käufern werden die günstigsten Bedingungen gestellt. Es wird meist nicht mehr, vielfach weniger als 10% Anzahlung verlangt, das hypothekarisch eingetragene Restkaufgeld braucht oft zwei bis drei Jahre nicht verzinst zu werden; erfolgt eine Bebauung innerhalb der drei Jahre, dann wird dem Käufer wieder ein Teil von der gezahlten Summe gutgeschrieben, ja, es werden sogar Bauprämien für gute Fassaden und dergleichen gewährt, die Beschaffung von Baugeldern wird übernommen und andres mehr.

Dieses Angebot ist für den Ersteher der Baustelle zunächst in der Tat günstig. Nach unsren Ermittlungen im Abschnitt I werden, bei der gewöhnlichen fünfstöckigen Mietkaserne, durch die jetzigen Mieten im Durchschnitt 90 M. für 1 qm realisiert. Der Baustellenkäufer kann sich somit, durch den Weiterverkauf oder durch die sofortige Bebauung, einen erheblichen Gewinn sichern.

Die Bonifikationen, die den ersten Baustellenkäufern als Lockspeise, zwecks Beschleunigung des Verkaufs und des An-

baus, gewährt werden, trägt die Terraingesellschaft natürlich nicht selbst, sie werden vielmehr auf die späteren Käufer, unter Hinweis auf die von den ersten erzielten Gewinne, abgewälzt; d. h. diese späteren Käufer müssen einen entsprechend höheren Einheitspreis zahlen. Vielfach werden auch nicht alle Straßen sofort angelegt, sondern der weitere Ausbau wird dem Fortschritt des Verkaufs angepaßt, wodurch die Anlagekosten der Spekulanten tunlichst eingeschränkt werden.

Für die Terraingesellschaften selbst entstehen bei einem schnellen Abstoßen, mit einem nach Prozenten anscheinend geringem Plus, doch ganz bedeutende Gewinne. Nach Paul Voigt\*) ergaben sich z. B. bei der Anlage des Kurfürstendamms und der Kolonie Grunewald, bei einem Aktienkapital von 8 Millionen Mark und noch niederen Durchschnittsgewinnen als wie oben angenommen, in zehn Jahren  $3\frac{1}{2}$  Millionen Mark Gründergewinn,  $11\frac{1}{2}$  Millionen Mark Gewinn der Aktionäre, 2 Millionen Tantiemen und 700000 M. Steuern. Nach den Drucksachen des Charlottenburger Magistrats — die allerdings nur ganz überschlägige Ermittlungen zulassen — werden die Gründer und die aufteilende Bank bei dem Heerstraßenprojekt, einschließlich des Lietzenseegeldes, unter ähnlichen wie den oben skizzierten Durchschnittsgewinnen, einen Gesamtüberschuß von mindestens 25 bis 30 Millionen Mark zu verzeichnen haben. Und bei der Durchführung der Parzellierung des Tempelhofer Felds wird für die aufteilende Bank, wenn ein Rückschlag nicht eintritt, jedenfalls wieder mindestens die gleiche Summe bleiben.

Auch beim Umrechnen dieser Gewinne auf die Mietkopfgquote zeigen sie schon einen erheblichen Einfluß auf die Mietbelastung. Nimmt man z. B. bei dem Gelände der Kurfürstendammgesellschaft am Kurfürstendamm eine Wohndichte von 250 und im Grunewald von 100 für 1 ha an, dann ergibt sich für das oben besprochene Gelände eine Einwohnerzahl von rund 28000 und bei 4% Verzinsung eine Kopfgquote von rund 26 M.

Noch viel erheblicher ist aber die Steigerung, die der Boden in den Händen der Baustellenkäufer, d. h. der Zwischenhändler erfährt. Es ist dabei geboten, zunächst gleichfalls ein bestimmtes Zahlenbeispiel anzunehmen.

Bei der Kurfürstendammgesellschaft liegen den oben genannten Gewinnen einschließlich Steuern von rund 18 Millionen Mark für den Kurfürstendamm Einheitspreise von rund 44 M. und für den Grunewald von rund 12 M. für 1 qm zu Grunde\*). Heute werden\*\*) für 1 qm am Kurfürstendamm rund 200 M. und im Grunewald rund 50 M. durchschnittlich gezahlt, das entspricht einer weiteren Steigerung am Kurfürstendamm von über 20 Millionen Mark und im Grunewald von über 60 Millionen Mark, oder einer Erhöhung der Kopfgquote von durchschnittlich 114 M. Für eine dort wohnende Familie von fünf Köpfen ergibt sich somit hier im Durchschnitt ein gesamter jährlicher Spekulationstribut von rund 700 M.

Wer hat diese zuvor genannten weiteren 80 Millionen Mark eingeheimst und wer heimst die gleich hohen und noch höheren Summen bei den übrigen, noch viel, viel umfangreicheren Geländeflächen ein? Paul Voigt gibt in seinem mehrfach genannten Werk Aufschluß. Die von der Kurfürstendammgesellschaft verkauften und mit dem Restkaufgeld hypothekarisch belasteten größeren Teile wurden zumeist wieder geteilt. Der eine Teil wurde dann, wie bei den großen Geländekäufen, für einen Preis, der meist die gesamten Kosten deckte, weiter verkauft und der restierende, dann völlig kostenfreie Teil wurde gehalten, um die jetzigen oder späteren noch höheren Gewinne daraus einzustecken.

Die Bewohner von Grunewald, die sich am Anfang größere Geländeflächen sicherten, haben später bei der weiteren Teilung der Grundstücke — die Teilung erfolgt heute schon vielfach oder ist schon erfolgt — noch so hohe Gewinne zu erwarten, daß sie jetzt in ihren großen und eleganten Besitzungen eigentlich völlig umsonst wohnen.

Die abgetrennten Teile selbst gingen von einer Spekulationshand in die andre, alle Schichten der Bevölkerung, sehr oft ganz mittellose Personen, beteiligten sich an dieser Indiehöhreibung:

\*) Grundrente und Wohnungsfrage.

\*\*) Karten zur Berechnung des Grund- und Bodenwerts in Berlin von G. Müller.

Ein unbebautes Gelände wurde	
im April 1890 gekauft . . . . .	für 26204 M.,
am 17. September 1896 weiter verkauft für	65000 "
" 9. November 1896 " " "	99000 "
im April 1897 " " "	94000 "
heutiger Wert . . . . .	rund 144000 "

Ein zweites:	
am 31. Januar 1890 gekauft . . . . .	für 15850 M.,
" 14. März 1890 weiter verkauft für	18000 "
" 15. April 1890 " " "	20300 "
" 4. Februar 1891 " " "	22000 "
" 24. Februar 1898 " " "	47000 "
heutiger Wert . . . . .	rund 119000 "

Ein drittes:	
1890 gekauft . . . . .	für 36563 M.,
1892 weiter verkauft für	67764 "
1894 " " "	73150 "
1897 " " "	90286 "
heutiger Wert . . . . .	rund 207000 "

Ein viertes:	
1890 gekauft . . . . .	für 132000 M.,
1891 weiter verkauft für	287000 "
1896 " " "	390000 "
heutiger Wert . . . . .	rund 896000 " usw. usw.

Aehnliche Steigerungen hat Professor Eberstadt von einer Süddeutschen Großstadt zusammengestellt\*)

1. 1887 Ankauf eines Grundstückes durch den Kapitalisten F. . . . .	zu 1,95 M. f. d. qm
1896 im Erbgang der Ehefrau angerechnet	" 8,10 " "
1900 veräußert an ein Konsortium . . . . .	" 20,95 " "
5. Oktober 1902 nach Aufwendung von 7,75 M. Straßenkosten für den Quadratmeter Weiterverkauf von dem Konsortium an Baustellenhändler G. . . . .	" 43,— M. f. d. qm
2. August 1903 Weiterverkauf von G. an den Gelehenhändler H. . . . .	" 65,— " "
1. Februar 1904 Weiterverkauf von H. an Bauunternehmer J. . . . .	" 70,— " "
2. Die K.schen Erben übernehmen im Jahr 1882 bei der Erbschaftsregulierung den elterlichen Grundbesitz	zu —,50 M. f. d. qm
1899 Verkauf eines Grundstückes an den Großspekulanten S. . . . .	" 24,— " "
1904 Verkauf von S. an Baustellenhändler T. . . . .	" 37,35 " "
1907 nach Aufwendung von 8,75 M. Straßenkosten für den Quadratmeter Weiterverkauf von T. an den Bauunternehmer L. . . . .	" 70,— " "
3. 1903 Besitzer M. verkauft ein im Jahr 1872 erworbenes Gelände an eine Bodengesellschaft unter Führung einer Großbank; Kaufsumme dem Grundbuchamt nicht bekannt.	
1. September 1905 Verkauf eines Grundstückes von der Bodengesellschaft an Kapitalist N. . . . .	zu 82,10 M. f. d. qm
4. Januar 1906 Weiterverkauf von N. an Baustellenhändler O. . . . .	" 104,— " "
3. November 1907 Weiterverkauf von O. an Bauunternehmer P. . . . .	" 120,— " "
4. Die B.schen Erben bringen ihr als Ackerland ererbtes Gelände in eine G. m. b. H. ein zum Preis . . . . .	v. 20,— M. f. d. qm
26. April 1906 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler C. . . . .	zu 46,50 " "
27. Juni 1906 Verkauf von diesem an Bauunternehmer D. . . . .	" 63,— " "
Dieselben Vorbesitzer:	
2. Oktober 1905 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler E. zu . . . . .	zu 47,50 M. f. d. qm
21. Juli 1906 Verkauf von diesem an Bauunternehmer F. . . . .	61,50 " "

usw. usw.

\*) Die städtische Bodenparzellierung in England.

Ganz gleiche Steigerungen und einen noch viel größeren Wechsel finden wir bei Grundstücken im sogenannten Hochbaugelände.

Alle diese Steigerungen sind, wie Paul Voigt und auch Professor Eberstadt an der Hand vieler Beispiele nachweisen, fast vollständig durch hypothekarische Belastungen realisiert worden; d. h. jeder neue Käufer hat nur wenig bares Geld angezahlt, der Verdienst des Vorbesitzers ist jedesmal durch eine neue Hypothek gedeckt worden. Die Belastung ging somit bei den unbebauten Grundstücken überall weit über den Ertragswert hinaus, ja, sie erreichte in den allermeisten Fällen den künstlich hochgetriebenen, sagen wir Zufälligkeitswert.

Bei den bebauten Grundstücken ist von Voigt und Eberstadt gleichfalls an vielen Beispielen nachgewiesen worden, daß die Beleihung über den Feuerkassenwert ging und daß der Feuerkassenwert überdies fast durchweg den wirklichen Bauwert überschritt. Es wurden also auch hier eingebilddete Zufälligkeitswerte hypothekarisch belastet.

Auf diese Weise hat sich, nach den Schätzungen von Professor Eberstadt, in Deutschland eine Bodenverschuldung von 60 Milliarden Mark angehäuft und jährlich kommen 2 neue Milliarden Mark dazu. In Groß-Berlin vermehrten sich im Jahr 1910\*) die Registerdarlehen von 37 Hypothekenbanken allein um 574,42 Millionen Mark.

Vergleicht man die in den einzelnen Publikationen ermittelten Zahlen über das deutsche Nationalvermögen, namentlich die Angaben über das Grundvermögen und das Kapitalvermögen, mit der oben genannten von Eberstadt errechneten Schuldsomme, dann ergibt sich, daß der gesamte deutsche Grundbesitz durchschnittlich schon mindestens bis zu  $\frac{6}{7}$  verschuldet und daß das ganze Kapitalvermögen zu  $\frac{2}{3}$  im Grund und Boden festgelegt, also nicht liquid ist, endlich daß diesen Kapitalien überdies in sehr vielen Fällen ein ganz eingebildeter Zufallswert als Deckung gegenübersteht.

Dr. Jäger schätzt die Aufwendungen für Neubauten in einem Jahr auf eine Milliarde Mark\*\*), hiernach würde von der oben genannten Schuldenvermehrung von zwei Milliarden Mark auf die reine Bodenverschuldung, auf die künstliche Indiehöhschraubung der Bodenwerte allein jährlich die Summe von einer Milliarde Mark entfallen. Bei dieser Sachlage kann die Zeit nicht mehr sehr fern liegen, wo die Bodenschulden den realen Bodenwert erreichen werden! —

Durch die Art der zulässigen Bebauung ist für jedes Gelände ein gewisser Grenzwert gegeben. Hat das Grundstück durch die verschiedenen Zwischenkäufe und die Zinsanhäufung, der durch den Ertrag nicht gedeckten Schuldsommen, diesen Grenzwert nahezu erreicht, dann muß — wenn der Baustellenbesitzer nicht sicheren Verlust erleiden will — zur Bebauung geschritten werden. Der Zeitpunkt der Bebauung ist also nicht mehr — wie wir im Anfang als Norm aufstellten — von einem Wohnungsbedürfnis, sondern jetzt ausschließlich von dem Gewinn oder Verlust der Spekulation abhängig. Hiernach ist es verständlich, daß gegenwärtig, obwohl 1910\*\*\*) in Groß-Berlin rund 35000 Wohnungen und 1600 Läden leerstanden, an allen Ecken der Außenstädte, namentlich im Heerstraßengebiet, am neuen Schillerpark, in Steglitz und an vielen andren Punkten, eine rege Bautätigkeit herrscht und daß man sich, bei dieser Fülle von leerstehenden Wohnungen, sogar noch anschickt auf dem Aufmarschgelände, auf dem Tempelhofer-Feld und auf dem Gelände des Scheunenviertels und an andren Orten ganz neue große Stadtteile zu errichten.

Bei der Bebauung selbst ist der Spekulant, der letzte Zwischenbesitzer, wieder der Hauptakteur. Um den Kauf möglichst mündgerecht zu machen, läßt der Spekulant Bauzeichnungen fertigen, nach welchen die Kosten des Baus und auch der künftige Mieterlös ziemlich genau bestimmt werden können. Mit diesen Unterlagen wird ein möglichst abhängiger, also gefügiger Bauunternehmer ausgewählt. Bei der jetzigen Ueberproduktion unsrer staatlichen Baugewerkschulen und der Massenfabrikation der zahlreichen Privatanstalten ist ein Suchen nicht nötig, man hat vielmehr bei jedem Bau die Wahl unter Dutzenden, ja Hunderten. Der Spekulant hat somit Gelegenheit, eine für seine Zwecke, d. h. eine für seine Ausbeutung

\*) Jahresbericht der Berliner Grundstücks- und Hypothekmakler.

\*\*) Dr. E. Jäger Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.

\*\*\*) Graphische Darstellung des Vereins der Steinhändler zu Berlin 1910.

besonders geeignete Persönlichkeit auszusuchen und der Unternehmer wird zunächst immer hochbeglückt sein, daß man gerade ihn erkoren hat.

Der arme Jünger der Baukunst ist ja auf der Schule mit so viel Wissen vollgepfropft worden, aber von der ersten Grundbedingung eines jeden Baus, von dem Grund und Boden, von dessen Physiologie und Pathologie hat er nie ein Wort gehört! Man braucht sich da gar nicht zu wundern, wenn viele von diesen Bauunternehmern erst nach dem Verlust von Hab und Gut, das meist von den Vorfahren sauer erworben war, zu der Einsicht kommen, daß bei der Uebertragung des Baus nicht ihre Person und nicht ihr Können, sondern lediglich die paar tausend Mark, auf deren Besitz sie hinweisen konnten, den Ausschlag gegeben haben.

Vielfach schiebt der letzte Baustellenbesitzer auch noch einen Strohmann, zwischen sich und die Bauausführenden, der dann den eigentlichen Bauherrn spielen und dem Spekulanten jede unangenehme Arbeit abnehmen muß. Ueber die Qualität dieser „sogenannten Bauherrn“ heißt es in dem, in einer Schrift von H. Freese\*) angezogenen Bericht des Berliner Gewerbegerichts an den Polizeipräsidenten u. a.: „Es werden völlig zahlungsunfähige Personen als Bauherrn vorgeschoben. Die Baustelle wird an diese aufgelassen, zuweilen ohne daß sie auch nur imstande sind den Stempel zu zahlen. Für die Baustellenverkäufer sowie auch die Baugeldgeber erscheint es vielfach am vorteilhaftesten, solche Personen als Bauherrn zu gewinnen, weil diesen Bedingungen gestellt werden können, wie sie ein zahlungsfähiger Käufer nie eingehen würde.“

Nach derselben Schrift hatten die bei der Ortskrankenkasse der Maurer in Frage kommenden Bauherrn 1891 29%, 1892 32% und 1893 25% den Offenbarungseid geleistet. Dabei waren 32% aller von den Arbeitnehmern gezahlten Beträge unterschlagen worden. Diese Kasse allein hatte dadurch einen Verlust von 38 738 M. und 8000 M. Kosten. Die nordöstliche Baugewerksberufsgenossenschaft hatte dabei weiter einen Verlust in einem einzigen Jahr von 35 650,35 M. usw. Solche Bauherrn fragen, wie H. Freese ganz richtig schreibt, nicht: „was kostet die Baustelle“, sondern nur: „wieviel gibt es Baugelder“!

Die Abhängigkeit der ausführenden Unternehmer von den Spekulanten ist überdies — mit ganz geringen Ausnahmen, wo Unternehmer und Spekulant in einer Person vereinigt sind — eine völlige. Der Spekulant wählt nicht nur die einzelnen Unternehmer und die die Bauten entwerfenden Architekten aus, nein, er diktiert auch die Preise auf dem ganzen Baumarkt. Bevor sich die Ziegeleien, der Holzhandel und kurzum alle Zweiggebiete des Bauhandwerks den Ansprüchen der Spekulanten nicht anpassen, wird nicht gebaut.

Ein treffendes Beispiel zeigt das Jahr 1906; unsre Ein- und Ausfuhrziffer ging sprunghaft um zwei Milliarden in die Höhe — die Vorjahre erreichten im Durchschnitt noch nicht eine Milliarde plus, — überall zeigte sich der Aufschwung. Die Zahl der leeren Wohnungen betrug knapp ein Drittel von der Zahl im Jahr 1895 und lange nicht die Hälfte von der jetzigen Zahl, die Substationen fielen in Groß-Berlin gegen das Vorjahr um 58%, die Mieten stiegen, die Arbeitslöhne waren in den letzten zehn Jahren um 39% in die Höhe gegangen. Die Lebensmittel waren dagegen gefallen\*\*). Es war also für den Baumarkt die denkbar günstigste Konjunktur. Trotzdem wird und zwar allein über die Mattigkeit und über den Rückgang der Bautätigkeit noch bis unter die Ziffer der vorhergegangenen schlechten Jahre geklagt\*\*\*). Die Preise der wichtigsten Baustoffe mußten unter die Preise der so ungünstigen Vorjahre heruntergehen, dann erst, als für die ausreichenden Gewinne der Spekulation das Feld bereitet war, bequemt man sich zur Freigabe des zum Bauen nötigen Geländes.

Hinsichtlich des weiteren Vorgangs bei der Bebauung, gibt ein von Prof. Eberstadt gegebenes Beispiel†) am besten Aufschluß: Ein Bauunternehmer hat im Norden Berlins eine Baustelle von 70 Quadratruten zu 1400 M. die Rute gekauft.

Kaufpreis ohne Kosten . . . . .	98 000 M.
Ab Anzahlung . . . . .	2 000 „
Bleibt geschuldeter Betrag 96 000 M.	
Bei Baubeginn bzw. Zahlung der ersten Baugeldrate hat er dem Baustellenhändler oder dem Bodenbesitzer eine Abzahlung zu leisten von . . .	60 000 „
Während für die verbleibenden . . .	36 000 M.

der Bodenbesitzer „Priorität“ einräumt, d. h. zum Zweck der Aufnahme einer ersten Hypothek mit seiner Restforderung an die zweite Stelle rückt. Bei den Abmessungen der Baustelle (ca. 980 qm) würde der Betreffende ca. 590 qm bebauen können und nach Größe der bebauten Fläche und dem für das Grundstück erfahrungsgemäß zu erwartenden Mietertrag von ca. 18 000 M. eine erste Hypothek von 185 000 M. erhalten. Die Baukosten stellen sich auf mindestens 170 000 M. Berücksichtigt man, daß von der bewilligten ersten Hypothek von 185 000 M. bereits bei Beginn des Baus 60 000 M. auf die Baustelle abgelöst werden mußten, so verbleiben für die Ausführung des Baus 125 000 M. Da aber der Bau dem Unternehmer 170 000 M. kostet, so fehlen demselben, selbst wenn er in der Lage ist, die laufenden Zinsen und Kosten noch aus eignen Mitteln zu decken, 45 000 M., die ihm die Lieferanten bzw. die Bauhandwerker stunden müssen. War der Unternehmer aber nicht in der Lage, Zinsen und sonstige Unkosten zu decken, so gehen von dem Baugeld bzw. der bewilligten Hypothek noch weitere 10 000 M. ab, und die fehlende Summe beträgt sogar 55 000 M. Nachdem der Bau nun vollendet ist, ist die Situation folgende:

Erste Hypothek . . . . .	185 000 M.
Restkaufgeld zur zweiten Stelle	36 000 „
Handwerkerhypothenken . . . . .	45 000 „
Belastung zusammen 266 000 M.	

Der Unternehmer braucht nunmehr, um seinen sämtlichen Verpflichtungen nachzukommen, eine zweite Hypothek. Der Gesamtwert des Grundstücks ist nach dem zu erwartenden Mietertrag auf 288 700 M. anzusetzen. Die gesuchte zweite Hypothek soll innerhalb 75% des Grundstückswerts liegen. Es wäre also nur noch eine zweite Hypothek von 45 000 M. zulässig. Da mit dieser zweiten Hypothek zunächst aber die schon vorher eingetragenen 36 000 M. Restkaufgeld abgelöst werden müssen, verbleiben für die Handwerker nur noch 9000 M. und mit 36 000 M. würden dieselben noch auf dem Grundstück stehen bleiben, bis es dem Erbauer schließlich glückt, das Grundstück zu verkaufen.“

So ist der Vorgang, wenn sich alles glatt abwickelt; dieses ist aber sehr selten der Fall. Tritt die geringste Schwierigkeit beim Bau oder beim Verkauf oder der dann nötigen Beschaffung einer dritten Hypothek ein, dann verliert nicht allein der Bauunternehmer oder der Strohmann sein ganzes Vermögen, sondern auch ein großer Teil der übrigen Bauhandwerker hat für die Arbeit meist nur das Nachsehen.

Nach der obengenannten Schrift von H. Freese\*) wurden in Groß-Berlin 1901—1903 60% aller Neubauten subhastiert, dabei sind 117 Millionen Mark Bauhandwerkerforderungen verloren gegangen. In Hamburg betrugen diese Verluste\*\*) in zehn Jahren 31½ Millionen Mark, in Halle\*\*\*) in einem Jahr rund 600 000 M., in Würzburg†) in einem Jahr ½ Million Mark usw. usw.

Bei der Zwangsversteigerung ist der Spekulant auf alle Fälle gesichert, vielfach fallen alle Handwerkerhypothenken aus, der Spekulant übernimmt das Haus, baut es mit einem andern Bauunternehmer fertig und läßt dann beim Verkauf, oder durch die Mieten, die Handwerkerforderungen — bei unsrem Beispiel 45—55 000 M. — unter gesetzlichen Schutz in seine Tasche fließen.

Uebernimmt einer von den Handwerkern das Gebäude, dann erhält der Spekulant seine volle Summe, oder das Haus fällt ihm doch noch zu, nachdem auch dieser Handwerker, der dann meist schon Schwierigkeiten bei der Beschaffung der fehlenden Gelder haben wird, noch seinen ganzen Besitz dem Haus, also wieder dem Spekulanten geopfert hat.

Gelingt die Fertigstellung des Baus, dann bekommt der Baustellenverkäufer das Gebäude durch sein Restkaufgeld auch

\*) H. Freese, Das Pfandrecht der Bauhandwerker, 1901.

\*\*) Graphische Darstellung der Steinhändler Berlins 1910 und Professor Ballod, „Das Verhältnis der Rüstungsausgabe zum Volkswohlstand“, Dezemberheft des preußischen Jahrbuchs 1910.

\*\*\*) Vergl. u. a. Berliner Bautechnischer Anzeiger 1906, Nr. 27.

†) Nach der Berliner Morgenpost vom 4. April 1909.

\*) Das Pfandrecht der Bauhandwerker 1901.

\*\*) Th. Petersen, „Entlarvung des höheren Bauschwindsystems“.

\*\*\*) Nach einer Mitteilung des Abgeordneten Bassermann im Reichstag.

†) Deutsche Volksstimme 1893, Nr. 19.

vielfach noch in seinen Besitz, indem er dem Bauunternehmer, für den die beiden ersten Hypotheken überschießenden Betrag, meist eine neue, um so teurere Baustelle aufhals. Der Unternehmer ist und bleibt dadurch nur der Handlanger des Spekulanten, er kann äußersten Falls nur den Verdienst einheimsen, den ihm der Spekulant im eigenen Interesse zuzuweisen für gut findet.

Der Schutzverein Berliner Bauinteressenten ist in allerneuester Zeit bei der Untersuchung der Notlage im Baugewerbe zu den gleichen Ergebnissen gekommen. Dieselben lauten wörtlich:

„Die Preise der Baustellen bestimmen sich in vielen Fällen nicht nach Angebot und Nachfrage — nicht nach dem Wohnungsbedürfnis und der Zahl der leerstehenden Wohnungen —, sondern sie werden einseitig von den Terrainverkäufern oft in solcher Höhe festgesetzt, daß dadurch eine reelle Durchführung des Baus und eine Verzinsung der Baukosten unmöglich wird. Die meist viel zu hohen Restkaufgelder werden hypothekarisch eingetragen und erringen hierdurch den Vorrang vor den späteren Baukosten. Andererseits decken die Baugelder in der Regel nur etwa  $\frac{3}{4}$  der wirklichen Baukosten. Die Forderungen der Lieferanten und der Handwerker ermangeln so jedweder tatsächlichen und rechtlichen Sicherheit. Die zu hohen Preise der Baustellen hält die Mehrzahl der zahlungsfähigen und soliden Unternehmer von dem Risiko der Bautätigkeit ab. Die Terrainverkäufer arbeiten deshalb vielfach mit unvermögenden Unternehmern, die weder die zur Leitung eines Neubaus erforderlichen fachmännischen, noch die nötigen kaufmännischen Kenntnisse besitzen. Es werden vielfach Baugeldverträge abgeschlossen, die den guten Sitten zuwiderlaufen, so daß Verluste für die Lieferanten und Handwerker durch die ganze Konstruktion dieser Verträge unausbleiblich sind.

Auch beim Abschluß der zweiten Hypothek findet, sofern überhaupt bei dem schon seit Jahren für zweite Stellen ungünstigen Geldmarkt eine solche zu erlangen ist, in vielen Fällen eine wucherische Ausbeutung der Bauunternehmer, meist unter Ausübung eines Zwanges zur Uebernahme minderwertiger Grundstücke oder sonstiger fragwürdiger Wertobjekte statt, so daß wirtschaftlich schwächere, sonst aber vollständig einwandfreie Elemente an den Folgen solcher Hypothekenregulierungen zu Grunde gehen müssen.

So sind die wahren Schuldigen, welche ohne Behelligung durch die heutigen gesetzlichen Bestimmungen seit Jahren den wirtschaftlichen Interessen der Bauhandwerker und dem Ansehen der eignen Standesgenossen schweren Schaden zufügen, in zahlreichen Fällen in den Reihen der Terrainverkäufer, der Baugeldgeber und solcher Firmen, die mit der Baugeldhergabe Materialienlieferungen verbinden, zu suchen.“

Hier finden wir also von Leuten, die mitten im Leben stehen, alle wesentlichen Behauptungen bestätigt, die die bodenreformerischen Theoretiker seit langem im öffentlichen Leben vertreten.\*)

Bei allen in diesem Abschnitt geschilderten Vorgängen tritt uns eine Schuldenwirtschaft nach der andren entgegen. Der Großspekulant kauft das Gelände zu einem über den Nutzungswert hinausgehenden Preis, die Mehrkosten werden dem Boden aufgebürdet. Die Parzellierungsgesellschaft bringt eine bedeutende Vermehrung dieser Schuldenlast und ermöglicht auch für das bleibende Restgrundstück eine neue hohe Belastung. Die Baustellenverkäufer pflanzen bei jedem Weiterkauf eine neue große Schuld auf die Baustelle.

Alle diese bisher genannten Schulden erfordern hohe, durch den Ertrag nicht gedeckte Zinsen. Dieselben müssen stets wieder kapitalisiert und als neue Schuld auf das Grundstück übernommen werden. Bei der Bebauung kommen weiter nicht allein alle Baukosten, sondern wieder alle Spekulationsgewinne und in den meisten Fällen selbst die Unterhaltungskosten aller Beteiligten als Schuld auf den Bau. Und endlich als fertiges Haus ist es wieder möglich, alle nur denkbaren Ausgaben, sehr oft für Ausstattung der Töchter, für Schulden der Söhne, ja selbst für Vergnügungen und dergleichen als Schuld hinzuzufügen, wenn sich nur ein Gläubiger findet, der mit einer solchen Sicherstellung zufrieden ist. Vielfach wird der Gläubiger auch zu einer solchen Befriedigung seiner Ansprüche, d. h. zur Annahme einer Sicherheitshypothek gezwungen, wenn er überhaupt etwas erreichen will.\*\*)

So wird eine Milliarde nach der andren auf unsren vaterländischen Grund und Boden aufgepfropft. In den allermeisten Fällen denkt niemand auch nur im entferntesten daran, von diesen auf das Grundstück oder das Haus kontrahierten Schulden auch nur einen Pfennig zurückzuzahlen. — Die größere Mehrzahl denkt nicht daran, daß dadurch der Preis des Bodens doch nur immer mehr künstlich in die Höhe geschraubt und unsre Produktionsmittel immer kostspieliger, somit unser Wettbewerb im Welthandel sich immer schwieriger gestalten muß.

Weiter denken die allermeisten nicht daran, daß diese Schuldenwirtschaft des Bodens unsren ganzen Geldmarkt beherrscht. Professor Eberstadt hat\*) bewiesen, daß nur durch die stetige Geldanforderung für den Grund und Boden, unser Industriekredit auf sechs und mehr Prozent gestiegen ist, und sich dabei noch stets in einem erschöpften Zustand befindet, während man hierfür u. a. in England stets den ausgiebigsten Kredit zu zwei, höchstens drei Prozent zur Verfügung hat. Bei uns also eine Hemmung der produktiven Arbeit, dort die denkbar weiteste Förderung.

Welche Bestimmungen mußten durch diese Eigenart des Geldmarkts erlassen und welche Maßnahmen müssen zum Teil getroffen werden, um den Kurs unsrer doch in jeder Hinsicht sicheren Staatspapiere wenigstens auf der Höhe der Papiere der halbbankrotten Staaten zu erhalten?

Vergleicht man die gleichartigen Zustände des Auslands, namentlich die von Frankreich und England, dann kommt man zu der Gewißheit, daß diese geradezu erschreckende Entwicklung lediglich auf die für die Spekulation denkbar günstige Einrichtung unsres staatlichen Grundbuchs, sowie auf die gleichfalls nur den Bedürfnissen dieser Spekulation angepaßte Einrichtung der vom Staat mit weitgehenden Privilegien ausgestatteten Hypothekenbanken zurückzuführen ist.

In Frankreich, wo nach dem Artikel 2154 des code civil alle Hypotheken ihre Kraft verlieren, wenn sie nicht innerhalb zehn Jahren erneuert werden\*\*), ist eine solche Schuldenwirtschaft schon wegen der bei der Erneuerung der Hypotheken eintretenden Rangstreitigkeiten, undenkbar. Da der Wert des betreffenden Grundstücks bei jeder Hypothekenerneuerung neu geprüft wird, so wird hierdurch auch die Tilgung der Schulden direkt erzwungen.

In England bleibt nach dem Gewohnheitsrecht, ein kodifiziertes Recht fehlt\*\*\*), der Besitzer, nach der Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek (Mortgage) — Verpfändung mit Einlösefrist von zwölf Jahren — nur bonitarischer Eigentümer desselben. Bedingung ist, daß neben der Zinsenzahlung auch die Abtragung der Schuldsomme nach und nach erfolgt. Bei Nichterfüllung kann der Gläubiger beantragen, das Einlösungsrecht aufzuheben oder das Pfandobjekt zu verkaufen. Der Mehrerlös fällt dem Schuldner zu. Nach der „Welsh Mortgage“ kann ein Gläubiger dann auch selbst in den Besitz des Grundstücks kommen und das Grundstück verpachten, er muß dann aber dem Schuldner Rechnung legen und haftet auch für Verschlechterungen. Zweite Hypotheken sind weiter so erschwert, daß sie kaum denkbar erscheinen. Die Sicherstellung erfolgt fast durchweg bei dem Solicitor (Rechtsanwalt). Die Einrichtung des Grundbuchs (Land Registry Office) blieb trotz aller Begünstigungen ein toter Buchstabe, so daß man gar nicht dazu gekommen ist, diese 1875 zunächst in London getroffene, fakultative Einrichtung auch in der Provinz — wie es im Land Transfer Act vorgesehen war — einzurichten. — Bei der schon aus diesen wenigen Worten zu entnehmenden Schwierigkeit und Unsicherheit ist beim Beleihungsgeschäft in England eine Ueberbeleihung von Bauland und Wohngebäuden undenkbar und auch unbekannt. —

In Deutschland dagegen lassen die Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872, sowie die bezüglichlichen Bestimmungen des BGB. §§ 1113 ff. jede Beleihung zu und stellen hinsichtlich der Tilgung der Schuld keinerlei Forderungen. Dadurch ist es möglich, beim Verkauf eines Grundstücks den durch die Miet- oder sonstigen Treibereien künstlich gesteigerten Wert, auch wenn er nur ein vorübergehender ist und in gar keinem Verhältnis zum Grund- und Bodenwert steht, ja selbst jede beliebige Summe als Hypothek einzutragen. Der Vorbesitzer kann dadurch sein Grundstück an einen völlig mittellosen, also an einen für die Allgemeinheit besonders gefährlichen Käufer, zu

\*) Tägliche Rundschau 1911, Nr. 514.

\*\*) Ueber den Umfang der hypothekarischen Belastungen gibt die wöchentlich erscheinende Beilage der Bauwelt — Bauwelt-Register — ein ungefähres Bild. Bei der großen Zahl der dort zur Anzeige kommenden Substationen werden für viele Grundstücke oft 15 und mehr!!! hypothekarische Eintragungen genannt.

\*) Rud. Eberstadt, Der deutsche Kapitalmarkt 1901.

\*\*) Zacharias v. Lingenthal, Handbuch des französischen Zivilrechts.

\*\*\*) Dr. Karl Wertheim, Wörterbuch des englischen Rechts.

jedem nur denkbaren Preis abschieben, das staatliche Institut, das Grundbuch, sanktioniert dieses Geschäft für ewige Zeiten und sichert dem Spekulant die Beute, auch wenn dieselbe die Allgemeinheit noch so sehr belasten, ja direkt schädigen würde. —

Eine Begünstigung der Bodenverschuldung und der hieraus folgenden Steigerung der Bodenrente muß weiter den Hypothekenbanken zur Last gelegt werden.

Die 40 Hypothekenbanken, die 1905\*) auf deutschem Boden tätig waren, hatten, bei 707,62 Millionen Mark Aktien und 256,44 Millionen Mark Reserven, für fast 5 Milliarden Mark Pfandbriefe ausgegeben. Der städtische Besitz darf nach dem Gesetz vom 13. Juli 1899 mit  $\frac{5}{10}$ , der ländliche mit  $\frac{2}{3}$  belastet werden. Hypotheken auf Bauplätze dürfen den zehnten Teil des Gesamtbetrags der zur Deckung der Pfandbriefe benutzten Hypotheken, sowie den halben Betrag des eingezahlten Grundkapitals nicht übersteigen. Die Wertermittlung der zu beleihenden Objekte ist aber den Banken überlassen. Wenn auch die Anweisung über die Wertermittlung der Genehmigung der Aufsichtsbehörde unterliegt, so ist, wie Dr. P. Voigt\*\*) schon 1899 an einer großen Reihe von Beispielen nachgewiesen hat, die Umgehung der für die Beleihung oder richtiger Ueberbeleihung städtischer Grundstücke gegebenen einschränkenden Bestimmung sehr oft und sehr leicht möglich. Sie tritt namentlich dort überall in Erscheinung, wo die Banken selbst, ihre Direktoren oder ihre Hintermänner, am Terraingeschäft beteiligt sind.

Auf den städtischen Boden waren nach Dr. Manes 1907 rund 9 Milliarden Mark, die 361 Millionen Mark jährliche Zinsen forderten, ausgeliehen. Nach den vorgenannten Ermittlungen von P. Voigt und auch nach den von Prof. Eberstadt neuerdings bei einigen Banken gerichtlich festgestellten Vorgängen und Beispielen muß, auch in Anbetracht der von uns weiter oben ermittelten erheblichen ungedeckten Summen — 3,5 Milliarden Mark —, die beim ersten Aufkauf des landwirtschaftlichen Geländes in Frage kommen, geschlossen werden, daß in diesen 9 Milliarden Mark städtischer Bodenschulden, außer den Belastungen von bebauten Grundstücken, auch erhebliche Summen liegen, die allein das Festhalten der großen Geländeflächen ringsum die Städte durch die Großspekulanten ermöglichen. — Die kraft staatlicher Privilegien und unter Staatsaufsicht durch die Pfandbriefe, zum Teil aus den entlegensten Teilen des Reichs, zusammenfließenden Spargroschen des Volkes werden somit auch dem Bodenwucher nutzbar gemacht oder, wie sich Dr. Jäger\*\*\*) ausdrückt: „Ein großer Teil der nationalen Ersparnisse wird in gemeinschädlicher Weise im Boden festgelegt, während zu gleicher Zeit ein empfindlicher Mangel an Baukredit zu verzeichnen ist.“ —

Fassen wir unsre Ausführungen zusammen, so kommen wir zu dem Ergebnis, daß beim Beginn der Indiehöhschraubung der Bodenrente nur eine verhältnismäßig geringe Zahl von Personen — die Großspekulanten oder Spekulationsgesellschaften — tätig sind. Leute, die zwar über erhebliche Mittel und großen Einfluß verfügen, die aber, beim Nichtvorhandensein der jetzigen Grundbuchordnung, die eine Belastung über den Nutzungswert hinaus zuläßt, und weiter beim Fehlen von Instituten, die, wie jetzt die Hypothekenbanken, die Grundstücke über den wahren Wert, d. h. den Nutzungswert, hinaus belasten, gar nicht in der Lage sein würden, das Gelände in so umfangreicher Weise aufzukaufen und so lange ungenutzt zu halten.

\*) Prof. Dr. Manes, Lehrbuch der Handelswissenschaft.

\*\*) Dr. P. Voigt Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze.

\*\*\*) Dr. Jäger, Grundriß der Wohnungsfrage und Wohnungspolitik.

Die eigentlich treibenden Kräfte sind dann aber in der großen Zahl der kleinen Grundstücksspekulanten zu suchen, an die das Gelände nach der Parzellierung und der Straßenanlage abgeschoben wird und abgeschoben werden muß, die dann Zeit und auch persönliche Gewandtheit und Anpassungsfähigkeit besitzen, das Einzelgrundstück von Stufe zu Stufe für den entsprechend hohen Preis an den richtigen Mann zu bringen. Diese treibenden Kräfte sind in den allerwenigsten Fällen kapitalkräftig, man würde denselben durchweg nur geringen, vielfach aber gar keinen nennenswerten Personalkredit einräumen.

Bei all den verschiedenen Schiebungen, die eine solche Bauparzelle erfährt, werden in den allermeisten Fällen keine nennenswerten Barmittel gezahlt, es wird vielmehr der Gewinn des Vorbesitzers stets als neue Hypothek auf das Grundstück eingetragen. Der Vorbesitzer kann und wird stets auf solch ein Geschäft eingehen, denn durch dasselbe wird er die übernommene Zinsenlast des Grundstücks los, und es steht ihm selbst ein Zinsgenuß für seinen dabei erzielten Gewinn in Aussicht. Und sollte dann der neue Besitzer das Grundstück nicht an einen weiteren neuen Besitzer los werden oder es nicht halten können, dann fällt es dem Vorbesitzer schlimmstenfalls wieder zu; der Vorbesitzer kann also nichts verlieren. Alle diese Geschäfte sind wieder nur möglich durch die Organisation unsres staatlichen Grundbuchs, das jede Eintragung sicherstellt — d. h. jeden Gewinn, selbst den unmöglichsten sanktioniert —, und noch eine staatliche Kontrolle ausübt, daß der Besitzer dieses Gewinns — der Hypothek — keinen Schaden erleidet.

Schließlich bei den fertigen Gebäuden finden wir die Hausbesitzer als die treibenden Elemente. Leute, die sich fast durchweg in einer wenig günstigen wirtschaftlichen Lage befinden, und die in Anbetracht des hohen Werts eines bebauten Grundstücks völlig von demselben abhängen, Leute, die in den meisten Fällen der Selbsterhaltungstrieb zwingt, die hohen Mieten zu halten, ja dieselben immer höher zu schrauben.

Die Gewinnchancen bei der Spekulation mit bebauten Grundstücken sind jedoch, wenigstens für unsre heutige Zeit, ganz erheblich geringer, als beim unbebauten Gelände. Nur bei alten Grundstücken, für die sich durch Zufall plötzlich eine höhere Verwertung erwarten läßt, sind nennenswerte Gewinne noch denkbar, sonst liegt die Wertsteigerung überall nur in der Realisierung der höher geschraubten Mieten, der aber immer die Wertminderung durch Abnutzung gegenüber gestellt werden muß. Auswüchse sind auch hier auf die Organisation des Grundbuchs mit der zulässigen Ueberbeleihung, die die Realisierung der künstlichen Forderungen und dann deren Geltendmachung auf die Mieter erst ermöglicht, zurückzuführen.

Unser staatliches Grundbuch in der Hauptsache und daneben die Organisation der Hypothekenbanken in zweiter Reihe sind somit die Institutionen, die die treibenden Kräfte bei der Bodenspekulation geschaffen haben und denselben eine immer größere Machtentfaltung und Wirkung ermöglichen.

Von den genannten treibenden Kräften ist der Hausbesitzerstand der einzige, der eine Existenzberechtigung hat. Alle übrigen hierbei auftretenden großen und kleinen Akteure sind höchst überflüssig, denn sie, für die Dr. P. Ortmann\*) das treffende Wort „Parasiten der menschlichen Gesellschaft“ prägte, sind es, die das ganze soziale und wirtschaftliche Gefüge des Staats in steter Maulwurfsarbeit untergraben und, wenn nicht bald eingeschritten wird, unrettbar zum Zusammenbruch bringen müssen.

\*) Dr. P. Ortmann, Das Pfandrecht der Bauhandwerker.

Abschnitt IV

## Die Mängel der jetzigen Wohnungsverhältnisse

Die Erkenntnis, daß die jetzigen Zustände im Wohnungswesen unhaltbar sind, ist längst Gemeingut aller Denkenden geworden. Alle auf dem Gebiet der Wohnungsfrage erschienenen Abhandlungen und Werke, sowie auch die zeitweilig erscheinenden Artikel der Tagespresse sind in den Punkten, daß Mängel bestehen, und daß diese Mängel behoben werden müssen, einig. Auch bei der Regierung und den gesetzgebenden Körperschaften scheint sich diese Ansicht endlich durchgerungen zu haben.

Doch über den Umfang, die Ursache und die Art der Mängel kommen oft die unklarsten und widersprechendsten Ansichten zum Vorschein.

Bevor wir auf die, zur Verbesserung der jetzigen Verhältnisse getroffenen, und noch zu treffenden Maßnahmen eingehen können, müssen wir deshalb an der Hand der Feststellungen in den abgeschlossenen drei Abschnitten versuchen, uns auch hinsichtlich dieser Mängel ein klares und zusammenfassendes Bild zu schaffen. Nur hierdurch wird man die Größe der Mißstände richtig bemessen, die Notwendigkeit der Verbesserungen entsprechend beurteilen, und sich auch von den, bei jedem Verbesserungsvorschlag auftretenden Vorurteilen, Aber und Wenn's

frei machen können, man wird dabei zu dem Bewußtsein kommen, daß die Lösung des Wohnungsproblems eine der dringendsten ist und, man wird einsehen lernen, daß man hier, um eine wirkliche Gesundung zu erreichen, auch vor Radikalmitteln nicht zurückschrecken darf.

Die Mängel, die sozialer und wirtschaftlicher Natur sind, kommen bei allen Schichten der Bevölkerung zur Geltung. Bei näherer Untersuchung kommt man außerdem mehr und mehr zu der Gewißheit, daß auch die unbefriedigenden sozialen und wirtschaftlichen Erscheinungen in den einzelnen Kommunen und im Gesamtstaat durch diese Mängel mehr beeinflußt werden, als man sich bei nur vorübergehender Betrachtung denken kann.

Wir glauben das klarste Bild über die Zustände durch die Zergliederung der Erscheinungen

- a) bei den Mietern,
  - b) bei den Hausbesitzern,
  - c) bei dem Baugewerbe,
  - d) bei den Grundstücksspekulanten,
  - e) bei den Kommunen und
  - f) bei dem Gesamtstaat
- geben zu können.

### a) Die Mieter

Um die Mängel hier ganz zu erfassen, müssen wir das Leben der einzelnen Wirtschaftsklassen in den zur Verfügung stehenden Wohnungen untersuchen.

Unser gesamter Arbeiterstand der Groß- und der bedeutendsten größeren Städte, über 80% der Bevölkerung dieser Städte oder nahezu ein Viertel der Gesamtbevölkerung des Reichs, die unersetzlichen Werkzeuge unsres von aller Welt anerkannten und von allen beneideten volkswirtschaftlichen und kulturellen Fortschritts, sind, wie wir im Abschnitt I festgestellt haben, in unzureichenden Wohnungen der Mietkasernen untergebracht. Bis zu 60% dieser Wohnungen liegen an den engen Höfen dieser Mietkasernen, in die das Licht und die Sonne meist nur spärlich eindringen können, und wo eine Erneuerung der dumpfen verdorbenen Luft meist unmöglich ist. Jeder Blick aus dem Fenster zwingt hier zur Berührung mit der Nachbarschaft, jede Gemütlichkeit und jedes Heimgefühl wird hier aufgehoben. In Groß-Berlin sind überdies noch 20% dieser Wohnungen in Kellerräumen — 1900 gab es noch 25170 Kellerwohnungen mit 95948 Bewohnern\*) — oder minderwertigen Bodengelassen untergebracht. Weiter sind von diesen rund 80% Kleinwohnungen in Berlin über 60% nur Einzimmerwohnungen, von denen wieder etwa  $\frac{1}{10}$  nur aus einem einzigen Raum bestehen. Nur bei einer kleineren Zahl, bei weniger als  $\frac{1}{5}$  der Kleinwohnungen, kommt eine Zweizimmerwohnung in Frage.

Und für solche in jeder Hinsicht unbefriedigende Wohnungen, die unsrer doch wohl durchgängig schwer arbeitenden unteren Bevölkerungsschicht als Unterkunft dienen müssen,

werden 25—40% des gesamten Arbeitsverdienstes als Miete verlangt!

Den Durchschnittsverdienst des sogenannten gelernten, also des besseren Arbeiters haben wir für Groß-Berlin mit 1200 M. ermittelt; die Durchschnittsmiete für die kleinste Wohnungsgröße, d. i. für ein Zimmer von rund 20 qm und eine kleine Küche von rund 8—10 qm, mit 300 M.; Staats- und Gemeindesteuern, Invaliditäts- und Krankenversicherungsbeiträge, sowie die Feuerversicherungsbeiträge für das Mobiliar sind zusammen mit mindestens 45 M. zu bewerten; für das Heizen der Küche und Wohnung sind nach den Erörterungen im Abschnitt I 35 M. anzunehmen.

Der allergrößte Teil der Berliner Bevölkerung wohnt nicht und kann nicht in der Nähe seiner Arbeitsstätte wohnen. — Nach Clemens Heiß\*) wird die Zeit, die ein Berliner Arbeiter braucht, um zu seiner Arbeitsstätte zu gelangen, durchschnittlich auf 45 Minuten, zum Teil noch viel höher geschätzt. Der Arbeiter ist unter diesen Verhältnissen gezwungen, täglich ein Verkehrsmittel — Straßenbahn oder dergleichen — zu benutzen. Weiter kann ihm das Mittagessen gleichfalls nur unter Zuhilfenahme dieses Verkehrsmittels gebracht werden. — Das Essen in der Kantine der Fabrik würde noch kostspieliger werden. — Es ist deshalb hier mit einer weiteren Mindestausgabe von  $50 \cdot 6 \cdot 4 \cdot 0,10 = 120$  M. zu rechnen.

Nimmt man nur eine Durchschnittskopfzahl von fünf Personen für die Familie an, dann verbleiben für Essen und Bekleidung und alle sonstigen Bedürfnisse des Leibes und des

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

\*) Wohnungsreform und Lokalverkehr.

Geistes, auf denen nach unsren Feststellungen im Abschnitt I beim Arbeiter nochmals eine Mietquote von 11% liegt, für die Person und den Tag  $\frac{1200 - (300 + 45 + 35 + 120)}{5 \cdot 365} = \text{rd. } 39 \text{ Pf.}$

Neununddreißig Pfennige — in vielen Fällen noch weniger — in einer Stadt, wo jede Kleinigkeit teuer bezahlt werden muß und wo in den allermeisten Fällen auch nicht die geringste eigne Naturalwirtschaft möglich ist!\*) Treten in einem solchen Haushalt auch nur die geringsten Verschiebungen ein, durch Arbeitslosigkeit, Krankheit oder auch nur durch Geburt eines weiteren Kindes usw., dann ist das Elend groß. Die Frau muß dann mitarbeiten, um das Gleichgewicht wieder herzustellen. Zucht und Ordnung schwinden dabei in dem Haushalt. Die Kinder werden vernachlässigt oder sie werden frühzeitig, wenn sie noch völlig unentwickelt sind, selbst zu schwerer Arbeit angehalten, oder sie werden auf die Straße getrieben, wo sie herumstrolchen, oder wo sie durch Bettel und Kleinhandel ein paar Pfennige mitverdienen müssen.

In solchen Familien wächst der Weizen der Ausbeuter der Heimarbeit, gegen die humanitäre Kreise jetzt durch Ausstellungen und Kongresse mobil zu machen suchen. Was soll bei solcher Not denn mit gesetzlichen Maßregeln erreicht werden? Diese Heimarbeiter nehmen doch diese Hungerlohnarbeit nur an, um sich die beschränkte und dürftige Wohnung wenigstens noch als eignes alleiniges Heim retten zu können. Fällt diese Heimarbeit, dann ist der völlige wirtschaftliche Zusammenbruch der Familie nur durch noch viel größere Mißstände, d. i. durch die Aufnahme von Schlafgängern — bei denen sich eine große Zahl von Dirnen und Zuhältern befinden —, zu umgehen. — Die Zahl dieser Schlafgänger in den Kleinwohnungen — fast 100 000 in Berlin und fast eine Million in den Großstädten — kennzeichnet schon zur Genüge den hier bereits herrschenden Notstand!

Die ganze Familie ist dann gezwungen, Tag und Nacht zusammen in der kleinen, in den seltensten Fällen mehr als 10 qm großen Küche zu hausen oder, was noch weit schlimmer ist, die armen Kinder müssen das Wohnzimmer mit den oft sehr zweifelhaften Elementen der Schlafgänger verschiedenerlei Geschlechts und deren meist unehelichen Kindern teilen. Hierbei entstehen dann die haarsträubenden sittlichen Schäden — Mißbrauch, Schwängerung und Geschlechtskrankheiten der Kinder —, von denen Eberstadt in dem mehrfach genannten „Handbuch“ eine ganze Reihe aus Zeitungsnotizen zusammengestellt, oder die unglaubliche Verderbtheit der durch die Umwelt des Massenmiethauses verführten Kinder, die Albert Südekum in seinem „Großstädtischen Wohnungselend“ schildert. Hierbei tritt ferner die im Abschnitt I erörterte Zusammenpferchung von Menschen — bis zwölf Personen in einer einzigen Küche und bis elf Personen in einem einzigen Zimmer — ein und die gleichfalls dort nachgewiesenen Mißstände bei der Unterbringung von Kranken, wo Tausende von Kranken weniger Luftraum haben als die Gefangenen und wo gleichfalls Tausenden von Kranken, darunter Schwindsüchtigen, noch nicht einmal ein alleiniges Bett als Lagerstelle zugewiesen werden kann. Die Nachweise, daß in Preußen in einem Jahr rund 60 000 Personen ohne Pflege in Heilanstalten, also in den Kleinwohnungen an Tuberkulose zugrunde gingen, und weiter, daß die Todesfälle in den Kleinwohnungen 90% der gesamten Fälle ausmachen, und endlich, daß in Berlin in 25 Jahren rund 58 000 Personen aus dem Arbeiterstand den Irrenanstalten zugeführt werden mußten, kennzeichnen die Gefahren solcher Wohnverhältnisse am deutlichsten.

Heinrich Rippler schildert diese Zustände in einem Artikel „Die Not Berlins“\*\*) trefflich, indem er unter anderem ausführt:

„Mit einer wahren Angst pflanzt dieses Berlin, wo ein Plätzchen dafür bleibt, einen Baum, einen Strauch hin; es ist eine instinktive Angst um die Luft zum Leben in all dem zu spüren. Es erinnert manchmal an den sentimental Mörder, der in seiner Zelle ein Zweiglein vom Gefängnischristbaum heimlich wahr und hegt. Ja, Angst um Seele und Leib führt diesen Kampf um den Wald, und wer der Hauptstadt des Reichs hier billiges Entgegenkommen versagt, der macht sich

\*) Wir erörtern hier nur die Verhältnisse der normal tätigen und entlohnten großstädtischen Arbeiter; wie viel schlechter, ja direkt entsetzlich das Leben der zeitweise Beschäftigungslosen der großstädtischen Bevölkerung ist, dürften die durch die Massenvergiftungen im Berliner städtischen Asyl in aller letzter Zeit an das Tageslicht gezogenen Verhältnisse klar gezeigt haben (vergl. u. a. die Schrift „Obdachlos“ von Konstantin Liebich).

\*\*) Tägliche Rundschau vom 31. März 1910.

schuldig auch am Reich. Denn gewiß kommt der einzelne nur um seiner selbst willen nach diesem Kampfplatz gesteigerter Möglichkeiten, aber um des Reichs willen ist er da, dieser Kampfplatz; seine Bedürfnisse haben ihn geschaffen, seinen Bedürfnissen dient er und ist er unentbehrlich.

Die Wohnungs- und Raumnot der Großstädte ist das erschreckendste Symptom der spezifisch modernen sozialen Notstände. Muß es da nicht für jeden im Land wie ein Hieb sein, zu hören, daß des Landes Hauptstadt mehr als irgend eine Stadt der Welt unter diesem häßlichen Elend leidet, unter diesem Elend, aus dem alle sozialen Schäden, alle Krankheiten des Leibes und der Seele am geilsten aufwuchern. Was soll dem Land aus einer solchen Brutstätte sozialer Not, sozialen Hasses, sozialer Unmöglichkeiten auf die Dauer andres aufgehen als noch mehr Not und Haß. Und eines Tags — möge er fern sein —, wenn in diesen übervölkerten Gassen der Aufruhr aufstände, gibt es eine Phantasie, die sich die Greuel ausdenken kann, die von diesen Hunderttausenden, Millionen der Luft- und Lichtberaubten ausgehen würden? Licht und Luft machen die Menschen besser, sagt ihr draußen stolz. Vielleicht ist es wahr, wir glauben es. Aber ganz gewiß machen die Enge und Atembeschränkung und die schwellende Dumpfheit die Menschen böser. Es handelt sich nicht nur um das Wohl Berlins. Es handelt sich letzten Endes um die Sicherheit des ganzen Landes, wenn es gilt, der Hauptstadt an Atmungs- und Bewegungsfreiheit das Mögliche zu retten, sie vor physischer Entartung und sittlicher Unterernährung zu schützen. Es handelt sich hier nicht, wie man in manchen Ministerien und agrarischen Kreisen annimmt, in erster Linie um fiskalische Fragen, es handelt sich um die höchsten ethischen Werte, um die schwersten ethischen Gefahren, zu deren Hüter, zu deren Bekämpfer der Staat berufen ist.“

Kann man sich bei diesen Zuständen wundern, wenn die Arbeiter, aus solchen Brutstätten sozialer Not, aus solchen Wohnstätten, die weder den Begriff Vaterhaus, Heimat und Vaterland aufkommen lassen, in die Kneipen und die Fangarme der Umsturzpartei getrieben werden? Die Opfer, die hierbei dem Alkohol und den Parteikassen gebracht werden müssen, zerrütten die wirtschaftlichen Verhältnisse noch mehr und mehr. Systematisch wird diesen Arbeitermassen dann klar gemacht, daß sie das „Existenzminimum“ mindestens behalten werden, ganz gleich, ob Berlin heute russisch, morgen französisch oder republikanisch wäre. Dadurch wird nach und nach jedes Bewußtsein der Zugehörigkeit zum staatlichen Gemeinwesen zerstört. —

Die sozialdemokratischen Gewerkschaften haben im Jahr 1910\*) allein einen Zuwachs von rund 200 000 Mitgliedern gehabt. 1904 brachte die erste Million, heute zählt man über 2,1 Millionen, also mehr als eine Verdopplung in sechs Jahren.

Bei der letzten Reichstagswahl brachten es die Sozialdemokraten unter sehr ungünstigen Verhältnissen schon auf über drei Millionen Stimmen. Welche Stimmenzahl wird, in Anbetracht dieser gewaltigen Steigerung der Gewerkschaften, bei der nächsten Wahl zum Vorschein kommen?\*\*) Dabei werden Abgeordnete gewählt, die ihre internationale vaterlandsfeindliche Gesinnung jederzeit öffentlich proklamieren und jede, selbst die beste Regierung mit allen Mitteln, befehlen.

Was soll aber erst aus der nachkommenden Generation werden, wenn die jetzigen Wohnverhältnisse bestehen bleiben? Welche Saat soll aus dem jetzigen Samen aufgehen? Braucht man sich zu wundern, wenn die in solchen Wohnungen aufwachsende Jugend immer mehr verroht und wenn dieselbe jede Achtung vor der religiösen und weltlichen Ordnung verliert und sich nach und nach zu noch extremeren Elementen auswächst als ihre Erzeuger? Glaubt man wirklich, daß man diesen Nachwuchs durch die jetzt auf der Tagesordnung erscheinende Jugendfürsorge oder Jugendpflege bessern könnte? Sonst wird doch immer hervorgehoben, die Schule kann bei Kindern nichts leisten, wenn die Familie nicht mitwirkt. Hier glaubt man mit erwachsenen Kindern, gegen das Wollen der Familie, etwas zu erreichen!! Welch eitles Beginnen!

Welche Gefahr liegt in solchen Verhältnissen für das ganze Vaterland? Die hier emporwachsenden Elemente sollen doch in den Stunden der Gefahr als Soldaten das Vaterland verteidigen.

Im Jahre 1902\*\*\*) wurden 277 548 Mann zum Militärdienst eingestellt, davon entfielen 174 429 auf die Land- und 103 119

\*) Vergl. Tägliche Rundschau vom 27. Januar 1911.

\*\*) Das letzte Wahlergebnis hat inzwischen gezeigt, daß die Sozialdemokratie bereits über mehr als 1/3 aller abgegebenen Wahlstimmen verfügt.

\*\*\*) Vergl. Reichstagsdruckschriften 1903/04.

auf die Stadtbevölkerung. Im Jahre 1909\*) betrug die Zahl der Ausgehobenen dagegen 282 554, davon entfielen 171 235 auf die Land- und 111 319 auf die Stadtbevölkerung. Die Aushebungen in den Städten sind somit sowohl nach der Zahl, als auch prozentual gestiegen und sie werden weiter steigen mit der weiteren Zunahme der städtischen Bevölkerung.

Wird es möglich sein, für die Dauer Herr zu bleiben über diesen sich stets vermehrenden und mit Haß gegen die staatliche Ordnung immer mehr gesättigten und in der Seele vergifteten städtischen Zuwachs? Wie wird es im Fall einer Niederlage, die doch selbst die best ausgebildete und geleitete Armee erleiden kann, werden?

Wie ganz anders würde man denken können, wenn wenigstens ein Teil dieser städtischen Bevölkerung einen auch nur kleinen Besitzteil am Vaterland hätte, wenn wenigstens für die besseren Elemente dieser Bevölkerung das in der Mietkaserne verlorene gegangene „Vaterhaus“, diese poesieumwobene Erinnerungstätte glücklicher Jugend und diese ersehnte Ruhestätte des im Welt- und Wirtschaftskampf erlahmten Alters wieder gewonnen werden könnte! —

Oberlandgerichtspräsident Dr. Vierhaus (Breslau) führt in einem Artikel über die „Weltfremdheit“ der Richter\*\*), die er „Ortsfremdheit“ genannt wissen will, u. a. aus: „Das Heimatgefühl ist in neuer Zeit im Rückgang begriffen. Sein Hauptfeind ist die Großstadt; wo ist dort im Wechsel der Mietwohnungen, inmitten des Einerleis gleichförmiger Häuser und Straßen, auf denen jeder nur bedacht ist, modernen Verkehrsmitteln auszuweichen, wo ist bei der Reisegewohnheit, die die nachhaltigsten und schönsten Eindrücke der Fremde entnimmt, die Heimat? Das wichtigste Kennzeichen unsrer neuesten Entwicklung scheint mir die maßlose Ueberschätzung des Individuums, bei der vergessen wird, daß es nur als Teil eines Ganzen Wert hat, und die Abneigung gegen Einordnung in ein Ganzes; hin ist die Heimat. Es wäre verkehrt, dem Rad der Zeit in die Speichen fallen zu wollen. Aber retten wir, was noch zu retten ist. usw. usw.“

Wenn an solch maßgebender Stelle das Schwinden des Heimatgefühls und des Begriffs der Zugehörigkeit zum Ganzen schon bei einer solch bevorzugten Gesellschaftsklasse festgestellt wird, bei einer Klasse, der in der Mietkaserne wenn auch teure, so doch wenigstens zureichende Räume zur Verfügung stehen, wie soll es da erst bei der weit überwiegenden Arbeiterbevölkerung aussehen? Wenn schon bei den Richtern gesagt wird „Retten wir was noch zu retten ist“, wie viel dringender müssen da erst die Maßnahmen bei der übrigen Bevölkerung sein?

Regierungsbaumeister Siebold bringt in seiner Schrift „Viventi satis“ an der Hand einer sozialdemokratischen Bremer Zeitschrift bemerkenswerte Äußerungen über den Einfluß eines eigenen Besitzes.

Diese sozialdemokratische Zeitung schreibt: „Auch heute noch dürfte die Zahl der Arbeiter, die ein eignes Heim haben, in Bremen größer sein, als in andren, gleich großen Städten Deutschlands. Das wird nun von jedem Sozialreformer freudig begrüßt werden; wir Sozialdemokraten jedoch haben keinen Anlaß, froh darüber zu sein. Der Besitz eines eigenen Häuschens ist nämlich ein die Kampflust und Kampffähigkeit sehr hemmender Faktor. Es wäre nun interessant, untersuchen zu können, wie sehr speziell in Bremen der Besitz eines eigenen Häuschens viele Arbeiter bis in die jüngste Zeit hinein gehindert hat, grundlegende Gedanken des wissenschaftlichen Sozialismus voll zu erfassen.“

Das Blatt weist dann zahlenmäßig nach, daß das Interesse für sozialdemokratische Gewerkschaftsbewegung unter den hausbesitzenden Arbeitern Bremens nur gering sei und fährt fort: „Wir sind überzeugt, daß die große Zahl der Hauseigentümer unter der Bremer Arbeiterschaft und dann die Tatsache, daß Bremer Arbeiter sich in ihren Mußestunden noch in hohem Grad mit Feld und Gartenbau beschäftigen, für die bisherige Art der bremischen Arbeiterbewegung von großer Bedeutung waren und zum Teil noch sind. Aber wir sind auch überzeugt, daß die wirtschaftliche Entwicklung Bremens dahin führen wird, daß die Zahl der kleinen Hauseigentümer gewaltig abnimmt. Und indem an der Peripherie der Stadt immer mehr Arbeiterwohnungen errichtet werden müssen, schwindet auch immer mehr die Möglichkeit für den Feld- und Gartenbau. Und das ist gut so. Die bremische Arbeiterbewegung wird

durch beides sehr gewinnen. Los vom Grund und Boden muß der Arbeiter, bevor er revolutionär denken und handeln kann.“

Die Arbeiter zum revolutionären Denken und Handeln zu erziehen, das ist das Ziel! Revolutionär denken und handeln kann jedoch nur ein Besitzloser; jeder Besitzende, ganz extreme Naturen natürlich ausgenommen, wird und muß in jeder Gefahr, die der gegenwärtigen gesellschaftlichen Ordnung und der Staatsverfassung droht, auch eine Gefahr für seinen Besitz, der Zukunft seiner Familie und seiner Nachkommen erblicken.

Den Strom der Arbeiterbewegung wird kein Gesetz der Welt mehr eindämmen können; diesen Strom in die richtigen nationalen Bahnen zu lenken, ist und kann jetzt nur die einzige Lösung sein. Fesseln wir den Arbeiter durch Besitz an das Land, in dem er lebt, lassen wir ihn an der Wertsteigerung des Besitzes, die er mit hervorbringt — wenn auch nur in bescheidenem Maß — teilnehmen, dann werden sich bald die revolutionären Wallungen dieses Arbeiterstroms glätten, Regierung und Staat werden dann mit dieser Arbeiterschaft paktieren und sie entsprechend lenken und führen können. Und in den Stunden der Gefahr, sei es von außen oder innen, werden auch diese jetzt revolutionär sich gebenden Arbeitermassen national denken und ihre Pflicht erfüllen, denn es gilt dann doch das wirkliche Vaterland, das Land, unter dessen Schutz sie sich eines kleinen eignen Besitzes erfreuen, und das eigne Heim, das Vaterhaus und die Heimat selbst zu schützen.

Wie die Wirkung der für die minderbemittelten Klassen geschaffenen Institutionen durch die Wohnverhältnisse beeinflußt wird, zeigt sich am besten bei der Alters- und Invaliditätsversicherung.

In Orten mit befriedigenden Wohnverhältnissen sind die Empfänger der Altersrente seitens der Kinder und Anverwandten, schon wegen der Renten sehr begehrte Persönlichkeiten, die Rente wirkt hier für die alten Leute und die Familien, die sie aufnehmen, geradezu als ein Segen. Sie ist geeignet, viele Gegensätze zu überbrücken und der Regierung treue Anhänger zu schaffen.

Ganz anders ist es in der Großstadt mit beschränkten und teuren Wohnverhältnissen. Hier will keiner diese Rentempfinger bei sich haben, weil die Wohnungen schon so beschränkt sind, und die Rente meist schon nicht für die Beschaffung einer entsprechenden Wohnungsvergrößerung ausreicht. Die Folge ist große Unzufriedenheit bei den Rentempfindern, daß der Staat so ungenügend für sie sorgt und noch größere Unzufriedenheit bei den Kreisen, die wegen der Unterhaltungspflicht die Leute aufnehmen müssen. Welcher Unfrieden und welche umstürzlerischen Gedanken werden dadurch oft in diese Familien getragen! Das so gut Gewollte und Erdachte bringt somit hier nur neue Unzufriedenheit hervor.

Nicht unerwähnt darf hier bleiben, daß mit der Abnahme der Bevölkerung auf dem Land und der Zunahme in den Städten, d. h. mit der Anhäufung der Bewohner in der in jeder Hinsicht unbefriedigenden Mietkaserne, sich auch die Militärtauglichkeit der Bevölkerung verringert. Nach der Zeitschrift des königlichen statistischen Landesamts 1908 verhält sich die Sollahebung zur Istahebung: Auf dem Land in Orten mit weniger als 2000 Einwohnern wie 100 zu 114, in den Städten von 20—100 000 Einwohnern nur wie 100 zu 83 und in den Städten von mehr als 100 000 Einwohnern sogar nur wie 100 zu 65. In Berlin waren 1902 bis 1907\*) sogar nur 36,4% tauglich, während die Ziffer in der Provinz Brandenburg ohne Berlin auf 63% stieg.

Weiter wirkt der Umstand, daß kinderreiche Familien keine gern gesehenen Mieter sind und zum Teil nur sehr schwer, oft unter den drückendsten Bedingungen Wohnung finden\*\*) und endlich die Tatsache, daß mit jedem Kind die Einschränkungen und Entbehrungen einer solchen Familie wachsen, schon ganz erheblich nachteilig auf die Vermehrung der Arbeiterbevölkerung der Großstädte, d. h. auf die Rekrutierungsziffer für unsre Landesverteidigung und auf die Zukunftsziffer unsrer produktiven Arbeit ein.

Mit welchen Mitteln und mit welchen Protektionen werden Säuglingsheime und dergleichen geschaffen, um einige tausend unehelich Geborene für die Wehrkraft und als Arbeitsnachwuchs zu erhalten! Und hier an Wohnverhältnissen, die zur Unterbindung des Bevölkerungszuwachses geradezu zwingen, geht man achtlos vorüber!

\*) Vergl. Tägliche Rundschau vom 25. Dezember 1910.

\*\*) Nach einem Artikel im Kölnischen Stadtanzeiger.

\*) Dr. Keller und Ph. Nitze. Groß-Berlins bauliche Zukunft.

\*\*) Vergl. Bergmann, Bericht des Zentralwohnungsinspektors, München 1910.

So schreibt z. B. auch Prof. Dr. v. Gruber, Mitglied des Reichsgesundheitsamts in einem Artikel „Die Forderung der Volksgesundheit“<sup>\*)</sup>: Rund ein Drittel der deutschen Schulkinder ist kränklich und schwächlich; kaum 60% der jungen Männer sind wehrfähig. Die Zahl der mit kranken Zähnen und Kurzsichtigkeit Behafteten ist Legion; ein großer Teil der jungen Frauen ist nicht stillfähig; die in Anstalten verpflegten Irren haben sich seit 20 Jahren um das Doppelte vermehrt. Die eheliche Fruchtbarkeit nimmt ab. In Berlin ist beispielsweise die Zahl der ehelich Geborenen von 217 auf 1000 verheiratete Frauen im Zeitraume von 1853—62 auf 111 im Jahr 1904 gefallen usw. usw.

Wie ganz anders sieht es dagegen bei den Arbeitern in dem reinen Industrieland England aus.

Die Bevölkerung der Städte über 5000 Einwohner hat sich dort in 90 Jahren verneunfacht. Sie umfaßte 1891<sup>\*\*)</sup> bereits über 68% der Gesamtbevölkerung, in Deutschland nur 44%. Dabei betrug die Behausungsziffer 1901 im Durchschnitt nur 5,32. Nur in einzelnen großstädtischen Bezirken, wo fremde Eingewanderte in Frage kommen, die schlechtere Wohnverhältnisse gewohnt sind, steigt die Zahl auf 7,93 (London), 8,03 (New Castle u. T., reine Kohlenstadt) und 8,85 (Devonport Plymouth).<sup>\*\*\*)</sup>

Bei uns dagegen ist, wie wir im Abschnitt I sahen, die günstigste Ziffer 1906 7,96 (Bremen), die größere Zahl der Städte schwankt zwischen 20—55 und Charlottenburg und Berlin erreichen sogar die Zahlen 64,78 und 77,54!

Bei uns zählten wir über 80% Kleinwohnungen, davon waren in Berlin 60% nur Einzimmerwohnungen — 10% hatten sogar nur einen einzigen Raum — und bei nur 20% kam eine Zweizimmerwohnung in Frage.

In England gab es 1901: Einen Raum nur bei 3,6%, zwei Räume nur bei 9,4%, drei Räume nur bei 11,1%, vier Räume bei 22,7%, fünf Räume und mehr dagegen bei 52,2% der Wohnungen. Stetig nimmt dort die Behausungsziffer ab und die Zahl der Einzelhäuser nimmt zu.

Dabei stellen sich die Gesamtausgaben einschließlich der Abgaben für den Grund und Boden — bei dem bekannten sonst teureren Lebensunterhalt in England — für fünf Zimmer für ein Jahr im Eigenhaus höchstens auf nur 200—300 M., in Mietwohnungen auf 230—350 M. Die Wohnungen kosten also noch nicht einmal ein Viertel soviel als in Berlin! — Die Bautätigkeit ist hierbei eine rein spekulative, vom Grund und Boden völlig unabhängige. Das alles ist in der Hauptsache dem billigen Boden zu verdanken, der in den Außenbezirken von London mit 5 bis 10 sh., sonst durchschnittlich nur mit 3 sh. für 1 qm bezahlt wird. Es muß dabei hervorgehoben werden, daß es sich bei diesen Preisen nicht um „Leasehold“ — Ueberlassung des Bodens meistens auf 99 Jahre —, sondern um „Freehold“, also um Bauten auf eigenem Boden handelt, der in den Mittelstädten und den Vororten von großen Städten vorherrscht<sup>\*\*)</sup>.

Schon das physische Gedeihen einer Bevölkerung muß bei solchen Wohnverhältnissen selbstredend ein ganz andres sein, als das in unsren fast durchweg minderwertigen Massenmietkasernen.

Es soll nicht in Abrede gestellt werden, daß sich in den älteren Teilen der größeren Industriestädte Englands baulich auch ziemlich minderwertige Wohnungen vorfinden, die bei dem Fehlen von Hof- und Hinterwohnungen von der Straße aus besonders stark in Erscheinung treten.<sup>†)</sup> Diese haben aber immer den Vorzug, daß sie räumlich weit größer und auch billiger sind, als unsre, zum großen Teil gleichfalls baulich abgewohnten Mietkasernenwohnungen. Weiter handelt es sich dabei, nicht wie bei uns um die dem Heimgefühl schädlichen Massenpferche mit ständig wechselnder Bevölkerung, sondern um Einzelhäuser, die zugleich Eigenhäuser — wenigstens für die Dauer der Lease — sind, die eine sittlich und gesundheitlich einwandfreie Unterbringung der Familienmitglieder ermöglichen, die deshalb von selbst eine Selbsthaftigkeit der Bewohner, ein Einleben und Einordnen in die umgebenden Verhältnisse, ja, ein wirkliches Heimgefühl, Zufriedenheit und Vaterlandsliebe erzeugen.

Durchwandert man die englischen großstädtischen Bezirke und schaut man mit Berliner Augen, dann ist man erstaunt, wie sehr Alt und Jung der leistungsfähigen und lebenskräftigen Arbeiterbevölkerung unsrer Bevölkerung gegenüber abstechen.

U. a. schreibt auch Albert Grotjahn,<sup>\*)</sup> „zu meinem größten Erstaunen wurde ich gewahr, daß die Krankheit, die sich in Berlin und seinen Vororten an der Mehrzahl der sorgfältig gekleideten Proletarierkinder schon im Vorbeigehen diagnostizieren läßt, mit verschwindenden Ausnahmen unter den zerlumpten Rängen des Londoner Arbeiterviertels — das sind meist ausländische Eingewanderte, gesunkene Volksschichten — vollkommen fehlt. Vielmehr weisen die Kinder einen ganz vortrefflichen Ernährungszustand auf, sind rotwangig und kräftig in all ihren Bewegungen“.

Ganz ebenso verhält es sich mit der politischen Reife. In ganz England gibt es nach einer veröffentlichten Statistik<sup>\*\*)</sup> nur 37000 Sozialdemokraten. Dabei sind dieselben vor allen Dingen national, so daß die jetzige Regierung nicht allein in der Lage war, sich auf sie zu stützen und noch stützt, sondern sogar einen Führer als Mitglied in das Kabinett aufnehmen konnte!

Wie ganz anders die Gesinnung der Sozialdemokraten selbst in dem politisch zerfahrenen Frankreich gegenüber der unsren ist, zeigt am besten eine Gegenüberstellung der Behandlung der Heeresfragen im Parlament. Ein deutscher internationaler Sozialdemokrat sagte bei der diesjährigen Beratung im Reichstag<sup>\*\*\*)</sup> „wir lehnen die Vorlage ab, weil wir in dem Militarismus eine kulturfeindliche Einrichtung sehen. Eine solche Militärfreundlichkeit wie im Deutschen Reichstag gibt es in keinem Parlament der Welt. Wir denken nicht daran, die Machtmittel des Klassenstaats zu verstärken.“ Fast zu gleicher Zeit äußerten sich die sozialdemokratischen Wortführer in der französischen Kammer. „Sie — seine Partei — werde die Kredite bewilligen, sie bedaure die schwere Last des bewaffneten Friedens, begreife aber, daß die Abrüstung nicht anders möglich sei als gleichzeitig mit den andren Ländern“, und an anderer Stelle, „unbestreitbar muß Frankreich eine Flotte haben, die es instand setzt, seinen Rang in der Welt zu behaupten und seine Rechte zu sichern. Die deutsche Machtentfaltung zur See rechtfertigt die Vorlage der Regierung und unser Flottenprogramm als ein Mindestmaß des Notwendigen“ usw. usw. Welch Unterschied in der Gesinnung dem Vaterland gegenüber bei uns und dort! —

Das Einkommen der mittleren Wirtschaftsklassen haben wir mit 2600 M. und die von denselben zu zahlende Wohnungsmiete mit 750 M. ermittelt. Für Steuern und Mobiliarfeuerversicherung kommen rund 100 M., für Heizmaterialien 70 M. und für das Halten eines Dienstmädchens rund 240 M. in Frage. Des weiteren muß auch hier, wie bei den Arbeitern, mit der Benutzung von Beförderungsmitteln gerechnet werden, für die nur 100 M. in Ansatz kommen sollen.

Es verbleiben somit für den gesamten übrigen Unterhalt, Kleider, Schulgeld, Zeitungen, Bücher, Vergnügungen usw. rund 1410 M., das sind noch nicht 120 M. für einen Monat. Daß diese Summe beim Vorhandensein auch nur weniger Kinder, selbst bei den größten Entbehrungen, nicht ausreichend ist, bedarf wohl keiner weiteren Erörterung.

Ein Nebenverdienst der Männer, unter Zuhilfenahme der Nachtstunden, ist nur in den seltensten Fällen möglich. Wenn die Frau nicht imstande ist, die gesamten Haushaltungsarbeiten allein abzuwickeln um das Mädchen zu sparen — die Frau sinkt dabei selbst zum Dienstmädchen herab — oder bei den geringsten Schwankungen im Haushaltungssetat — durch Krankheiten, Geburten usw. — bleibt auch hier nur die Rettung durch die Aufnahme eines von den 400 000 in den Großstädten in Frage kommenden Chambregarnisten. —

Die Ungemütlichkeit eines solchen beschränkten Heims, wo in jedem Zimmer Betten stehen und von welchen noch das beste Zimmer an einen Fremden abgegeben werden muß, der vielfach, den zum Teil einzigen Besitz der Familie, die Möbel, durch möglichst rohe Behandlung bald wertlos macht, löst auch hier vielfach jedes Heimgefühl und bringt die große Uebervölkerung unsrer Kneipen mit sich, die man in andren Ländern — namentlich in England — nicht kennt.

Die durch die Bierbankpolitik mehr und mehr gesteigerte Unzufriedenheit und die Bestrebungen, den Kindersegen einzudämmen, finden in diesen Verhältnissen ihren besten Nährboden. Und bei den Kindern, die in solchen Verhältnissen groß werden, kann man, da auch hier der Begriff Vaterhaus und Heimat fast ganz fehlt, unmöglich viel Bewußtsein der Zugehörigkeit zum staatlichen Gemeinwesen erwarten.

\*) Tägliche Rundschau vom 15. Januar 1911.

\*\*) Vergl. Eberstadt, „Handbuch des Wohnungswesens“.

\*\*\*) Nach Eberstadt ist bei der größten Zahl der am stärksten gewachsenen Städte sogar ein Rückgang der Behausungsziffer festzustellen.

†) Hinsichtlich der Gründe, die diese minderwertigen Wohnungen gebracht, vergleiche unsre Ausführungen im Abschnitt V.

\*) Handbuch der Hygiene 1905.

\*\*) Vergl. die Schrift des Oberbürgermeisters von Wagner „Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge“.

\*\*\*) Vergl. Tägliche Rundschau vom 5. März 1911.

Bei der bessern Wirtschaftsklasse mit 4300 M. Einkommen haben wir 1400 M. Miete ermittelt. Weiter kommen rund 250 M. Steuern und Mobiliarfeuersicherung, 145 M. für Heizung und 300 M. für ein Mädchen in Frage.

Nimmt man nur zwei schulpflichtige Kinder an — die Anstellung mit Gehalt von 4300 M. wird meist erst in der zweiten Hälfte der dreißiger Jahre erreicht — mit rund 300 M. Schulgeld und für sechs Köpfe — fünf Familienmitglieder und ein Dienstmädchen — nur 150 M. Wirtschaftsgeld monatlich, dann verbleiben für Kleidung, Arzt, Vergnügungen, Fahrgeld und alles übrige sage und schreibe jährlich 105 M.

Ist kein Privatvermögen vorhanden, dann ist das Leben in einer solchen Familie, die nach außen, auch in bezug auf Wohnung und Kleidung, die Stellung wahren soll und muß, lediglich eine Reihe von Einschränkungen und Entbehrungen, ein — nach außen vielleicht glänzendes — soziales Elend wie es nirgends schärfer hervortreten kann.

Wir dürfen uns bei dieser Sachlage nicht wundern, wenn die Junggesellen dieser Wirtschaftsklasse mehr und mehr den Mut verlieren, einen Herzensbund zu schließen, der solche Entscheidungen mit sich bringt.

Wir müssen ferner verstehen lernen, daß die Töchter dieser Kreise nicht zum Vergnügen, sondern aus bitterer Not immer mehr direkt gezwungen werden, sich einen eignen Erwerb zu suchen. — Sie werden dabei von der Familie in den rücksichtslosen Wirtschaftskampf des Lebens getrieben und nehmen dort, namentlich im Verkehr mit den aus den Arbeiterkreisen entstammenden Mitarbeitern, demokratische Gesinnungen auf, die dann, in die eigne Familie zurückgetragen, bei der weiter oben erörterten maßlosen Überschätzung des Individuums, und bei der Abneigung gegen die Einordnung in das Ganze, mehr und mehr die ganzen gesellschaftlichen Schichtungen des Staats zersetzen müssen.

Die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der sogenannten „Arbeiter des Geistes“ — der mittleren sowohl als der besseren — sind, wie wir nach alledem sehen, durch die hohen Kosten der Wohnungsbeschaffung und der durch diese beeinflussen hohen Kosten des Lebensunterhalts, durchaus nicht besser als bei den Arbeitern selbst. Alle Schichten der Mieter arbeiten und darben täglich, um den an die Bodenspekulanten zu zahlenden Tribut erschwingen zu können.

Keinem Glied dieser in der Zahl ganz überwiegenden Bevölkerungsklassen — über 90% der in Frage kommenden Bevölkerung — ist es bei den jetzigen Mieten und Lohn- bzw. Gehaltshöhen unter normalen Verhältnissen möglich, auch nur die geringste Rücklage für das Alter oder die Kinder zu machen. Ist es da ein Wunder, wenn die Unzufriedenheit mehr und mehr wächst und viele nicht daran glauben wollen und können, daß es sich bei diesen Zuständen um „von Gott gewollte Abhängigkeiten“ handelt und deshalb ihren Unmut — vielleicht dann an unrichtigen Stellen — zum Ausdruck bringen?

Besonders hervorgehoben muß noch werden, daß der Ordnungssinn und die Achtung vor fremdem Eigentum in der Mietkaserne sehr stark leiden.

Im eignen Haus wird jedes Familienglied von früh auf zu einer liebevollen Behandlung des Bestehenden angehalten. Beschädigungen an den Gebäudeteilen durch rohe Gewalt kommen fast nie vor. Tritt wirklich einmal ein Schaden ein, dann wird die sofortige Beseitigung von allen angestrebt, damit der Familie die eigne Besetzung bei den geringsten Unterhaltungskosten stets in möglichst bester Form erhalten wird. Kindern, die in einem solchen Heim groß gezogen worden sind, wird die Achtung vor eignem und fremdem Besitz nicht allein angezogen, sondern sogar angeboren.

Ganz anders ist es in der Mietkaserne. Hier hat kein Mensch ein Interesse, wirklich etwas gut zu behandeln. Kommt ein kleiner Schaden vor, dann wird derselbe mit Gewalt vergrößert, damit der Hauswirt nicht ein Ausflücken vornehmen kann, sondern eine Erneuerung vornehmen muß. Dadurch wird Alt und Jung die Nichtachtung vor fremdem Besitz, ja sogar eine wahre Vernichtungswut eingimpft. Hier werden dann die Glieder der menschlichen Gesellschaft gezüchtet, die ihren Gefühlen sehr

oft durch Beschädigung öffentlicher Gebäude, Denkmäler und Parkanlagen oder durch sonstige Roheitsdelikte Luft machen.

Wie sieht es manchmal in solchen so oft geräumten Mietwohnungen — nach unsren Feststellungen im Abschnitte III wechseln die Mieter der Mietkasernen im Durchschnitt alle drei bis vier Jahre — aus? In verschiedenen Schriften wurde nachgewiesen, daß z. B. in den Mietkasernen im Norden von Berlin Fußböden aufgerissen und vom Mieter verbrannt worden sind u. a. mehr. Sieht man auch von solch rohen Beschädigungen ab, die normale immer wieder erforderlich werdende Herrichtung der Wohnungen bei den Umzügen erfordert nach unsren Feststellungen im Abschnitte III in Berlin in einem Jahr schon allein etwa 7,5 Millionen Mark. Nehmen wir im Durchschnitt auch nur die Hälfte davon an, dann kommen bei den für unsre Arbeit in Frage kommenden Städten im Jahr für mindestens 20 Millionen Mark Arbeiten heraus, von denen bei Eigenhäusern mindestens die Hälfte gespart, also der Bevölkerung und unsrem Nationalvermögen gutgerechnet werden könnten.

Wie es mit der Wohnung ist, so ist es auch mit der Ausstattung, den Möbeln. Geheimrat Dr.-Ing. Muthesius war, als er nach längerer Tätigkeit in England nach Deutschland zurückkam, entsetzt über die in Deutschland fabrizierten Ausstattungen. Seine Geißelung der bestehenden Zustände in Wort und Schrift hat nur einen Teilerfolg gehabt; zumal selbst der Handelsminister Delbrück diese Bestrebungen im Landtag desavouierte.

Bei den jetzigen Wohnverhältnissen mit den vielen Umzügen sind ja auch gar keine andren Ausstattungen als die mäßigen Dutzendwaren denkbar. Wie kann selbst eine bessere Familie eine völlig harmonische und gediegene Ausstattung der Räume anstreben? Heute wird z. B. ein mit einem Erker versehener Raum als Wohnzimmer eingerichtet, nach zwei Jahren folgt eine Wohnung ohne diesen Erker und nach weiteren zwei Jahren kommt wieder ein Erker. Aber jedesmal ganz andre Raummaße, ganz andre Türstellungen, Fensteranordnungen und dergleichen. Durch solche Umschachtelungen und Ergänzungen wird selbst die gediegene und schönste Ausstattung, auch bei größeren Neuanschaffungen bei jedem Umzug, mit der Zeit eine völlige Karrikatur.

Mieter, die, als sie sich einen Hausstand gründeten, ihre Möbel und alle Einzelheiten noch selbst zeichneten, ihre Vorhänge selbst drapierten und die Einrichtung nebst Wand schmuck mit viel Liebe und Geduld in ein wirklich harmonisches Ganzes zu verwandeln suchten, kommen nach dem ersten oder zweiten Umzug zum bitteren Bewußtsein, daß alle Mühen vergeblich waren, und daß selbst der beste Wille und daß auch die mit größten Entbehrungen getragenen weiteren Beanspruchungen des Geldbeutels nicht in der Lage sind, aus jeder Mietkaserne ein wirklich behagliches Heim zu machen. Ist es da ein Wunder, wenn die Geschmacklosigkeit bei unsren Inneneinrichtungen — von einer geringen Zahl von Ausnahmen natürlich abgesehen — immer neue Blüten treibt und wenn das Heim zum Teil immer mehr zur Schlafstelle herabsinkt?

Wie sieht es aber erst aus in den Wohnungen der ärmeren Klassen, die mit ihren armen Habseligkeiten alle paar Monate von neuem auf die Wanderschaft müssen? Bei jedem Umzug gibt es große Beschädigungen, die dann zur Vermeidung größerer Ausbesserungskosten von der Familie selbst wieder zu beheben gesucht, d. h. roh zusammen genagelt und geleimt werden. Wie bald schwindet da der frühere Talmiglanz und wie bald verwandelt sich dann ein in einem Hintergebäude zwischen hohen Mauern eingekellter, mit solchen geflickten und abgeschundenen Einrichtungsgegenständen ausgestatteter Raum von einem Heim zu einer wahren Spelunke.

Wie kann an solchen Orten ein Heimgefühl, Patriotismus und Gottesfurcht gedeihen? Wie können auch hier bei dem täglichen Vergleich mit den Vorderwohnungen die Klassengegensätze, wie man bei der Vermischung der großen und kleinen Quartiere in den 60er Jahren angestrebt hat, schwinden? Heinrich Rippler schreibt, wie wir weiter oben ausführten, ganz richtig, „in solchen Brutstätten sozialer Not und sozialen Hasses kann nur noch mehr Not und noch mehr Haß aufgehen, was zum Schluß zur Rebellion führen muß!“

## b) Die Hausbesitzer

Die meisten der Mieter, die unter dem Druck der Mieten und der hohen sonstigen Preise für den Lebensunterhalt leiden, sind geneigt, diese Mißstände in erster Linie dem Hausbesitzer auf das Schuldkonto zu setzen. Man prägt das beliebte Wort „Hausagrariar“ und stellt sich unter der Bezeichnung „Agrariar“ eine besonders gefährliche Sorte vor. Untersucht man die Verhältnisse näher, dann kommt man zu der Gewißheit, daß diese Beschuldigungen in den allermeisten Fällen unberechtigt sind und daß wir es bei den Hausbesitzern, wenigstens bei den für unsre Arbeit in Frage kommenden Städten, mit einer zum allergrößten Teil abhängigen, nicht emporsteigenden, sondern in der Hauptsache mit einer in stetiger Abwärtsbewegung befindlichen Wirtschaftsklasse zu tun haben. Eine Wirtschaftsklasse, die einen stetigen schweren Wirtschaftskampf für die Grundstücksspekulanten durchfechten und die am letzten Ende von diesem Kampf auch ihren gesamten persönlichen Besitz diesen Spekulanten opfern muß.

In den Abschnitten I und III haben wir nachgewiesen, daß der Preis, der für ein großstädtisches Grundstück in Frage kommt, beim Kauf durch Kapitalisierung der Mieten festgelegt wird. Ferner sahen wir, daß die Hausbesitzer bei dem großen Wert, der für ein solches Grundstück in Frage kommt, meist nur 5 bis 10% des Werts der Gebäude ihr eigen nennen. Der übrige Wert ist hypothekarisch belastet. Wir ermittelten auch, daß bei den Hauskäufen stets mit einem Ueberschuß von rund 1% des Kapitals gerechnet wird, daß es sich bei diesem Ueberschuß, der der eigentliche Lockvogel beim Hauskauf ist, aber lediglich um die Amortisationsquote des Anlagekapitals handelt. An eine Amortisation wird durchweg nicht gedacht, d. h. zu einer Abtragung der Hypothekenschulden wird nicht geschritten, weil allgemein die Ansicht verbreitet ist, daß in Berlin und auch an andren Orten der Preis des Grund und Bodens so stark steige, wie der Wert des Gebäudes falle.

Wir müssen hier zunächst untersuchen, ob dieses Dogma, auf welchem das Sein oder Nichtsein unsres ganzen heutigen großstädtischen Hausbesitzerstandes aufgebaut ist, richtig ist oder nicht.

Nach den Berechnungen im Abschnitt I beziffert sich der Bauwert einer Berliner fünfgeschossigen Mietkaserne einschließlich der Nebenanlagen für 1 qm auf mindestens  $5 \cdot 4,3 \cdot 14,50 = \text{rund } 300 \text{ M.}$  Die Bebauung verhält sich zum Gesamtgrundstück in den meisten Fällen wie 1 zu 1,5; es kommen somit von den Baukosten rund  $\frac{300}{1,5} = 200 \text{ M.}$  auf 1 qm Grund und Boden. Der Bodenpreis selbst wird bei Wohnstraßen\*) jetzt im Durchschnitt mit mindestens 120 M. anzunehmen sein.

Die vielfach, auch in den Müllerschen Karten, mit 100 und mehr Jahren angenommene Dauer eines Gebäudes ist viel zu hoch gegriffen. Die Mietkasernen, die in Groß-Berlin und auch in andren Groß- und größeren Städten mit einem Alter von 100 Jahren noch bewohnt werden, kann man an den Fingern abzählen. Die Gebäude, die in den 50er und 60er Jahren, ja selbst die, die in den 70er Jahren errichtet wurden, sind heute schon als völlig abgewohnt zu bezeichnen. Die in dieser Zeit entstandenen Wohngebiete für die besseren, ja die besten Klassen sind heute fast durchweg von den weniger bemittelten oder ganz unbemittelten Schichten bewohnt.

In Berlin und allen andren Städten, wo die Mietkaserne vorherrscht, kann man nachweisen, daß die besseren Wohnungen derselben nur etwa 30 Jahre der Wirtschaftsklasse dienen, für die sie ehemals gebaut waren. Die Mietkaserne wird, wie wir bereits ausführten, wenig gut behandelt. Die einzelnen Teile, Fußböden, Fenster, Türen, Oefen und alles andre, auch die jetzt allgemein gewählten modernen Putzfassaden, werden nach zwei bis drei Jahrzehnten stark angegriffen und völlig unan-

nehmlich. Dazu kommt, daß bei der immer wieder nötig werdenden Wiederherrichtung der Wohnungen bei den zahllosen Umzügen, die Auffrischung oft in sehr unverständener Weise und nicht im Geist der ursprünglichen Ausführung erfolgt. Auch hierdurch tritt eine weitere Herabminderung ein.

Eine solche 30 Jahre alte Wohnung muß bei der Vermietung in Konkurrenz treten mit Wohnungen in neuen Häusern, bei denen alle neueren Bedürfnisse und der neueste Geschmack berücksichtigt sind. Wie z. B. jetzt die Häuser des alten Westens, zwischen Königgrätzer Straße und Landwehrkanal, gegenüber den Häusern des neuesten Westens, des Bayrischen Viertels und des Heerstraßenbezirks, abstecken, so werden diese heute neuesten Häuser nach 30 Jahren von den Neubauten von 1940 übertrumpft werden. Wer hat vor 30 Jahren an Zentralheizungen, an elektrisches Licht, elektrische Fahrstühle, Warmwasserversorgung, Staubsaugeapparate und dergleichen gedacht? So wird es nach 30 Jahren Einrichtungen geben, von denen wir uns heute noch keine Vorstellung machen, die dann aber die Mieter von 1940 wohl glauben nicht entbehren zu können. Es wird also selbst für das bestgebaute und eingerichtete Haus eine Zeit kommen, wo es ein ebenbürtiger Konkurrent auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr sein wird.

Bisher hat man sich in solchen Fällen vielfach mit der Einrichtung von kleinen Wohnungen an Stelle der ursprünglich größeren geholfen, d. h. man hat dann kleinere, wenig verwöhnte Mieter aufgenommen, wenn die größeren, besseren Mieter nicht mehr kamen. Sobald eine solche Umwandlung eintritt, d. h. ein Geschoß den kleineren Mietern eingeräumt wird, dann folgen kurze Zeit darauf auch die übrigen Geschosse. Das Gefühl, mit kleineren Leuten und deren Begleiterscheinungen — Schlafgängern zweifelhafter Art und dergleichen — nicht an einer Treppe wohnen zu können, die größere Unruhe im Haus und andres tun dann das weitere, um aus einem besseren Haus bald ein reines Arbeiterquartier und aus einer besseren Wohngegend eine weniger gute zu machen. In Berlin, Breslau, Königsberg, Leipzig, Frankfurt a. M., Hannover und vielen andren Städten kann man diese Umwandlung an zahllosen Beispielen verfolgen.

Ein so umgestaltetes Haus geht mit Riesenschritten seiner Auflösung entgegen. Die Abnutzung durch die kleinen Mietparteien ist schon an und für sich eine viel größere, sie wird stark vermehrt, wenn sie sich auf Einrichtungen erstreckt, die nur für die besseren Wirtschaftsklassen bestimmt waren. Aus einem einmal abgewohnten und in der Qualität seiner Bewohner heruntergegangenen Haus kann man nie wieder ein besseres Wohnquartier machen. Selbst wenn man große Aufwendungen für neue Oefen oder Heizung, Fußböden, Fenster, Türen und Treppen usw. machen wollte und würde — was oft fast den Kosten eines Neubaus gleichkäme —, so würde man damit keineswegs bessere Mieter in das einmal deklassierte Haus bringen. Nach längstens 60 Jahren wird deshalb für jede normale Mietkaserne der Groß- und größeren Städte die Stunde des Abbruchs geschlagen haben!

Wie stellt sich dann die Bebauungs- und Verwertungsmöglichkeit bei einem Grundstück, das unter zu Grundelegung der gegenwärtigen Mieten, das heißt, wie es allgemein üblich, für den jetzigen Nutzungswert abzüglich Abgaben plus 1% Ueberschuß erstanden worden ist? — Wir nehmen dabei eine Wohngegend an, das heißt eine Gegend, wo sich teure Läden und Schankstättchen, Bureau- und dergleichen Räume nicht bilden können.

Schon jetzt entfallen von der gesamten bebauten Flächen von Groß-Berlin mindestens  $\frac{3}{5}$  auf diese reinen Wohnstraßen. Schon jetzt stehen, wie wir im Abschnitt III gesehen, rund 1600 Läden leer. Die immer weitere Ausdehnung der Warenhäuser und die Antialkoholbewegung werden bestimmt zu einer prozentualen Verminderung und nicht zu einer Vermehrung der

\*) Vergl. die G. Müllerschen Karten zur Berechnung des Grund- und Bodenwerts.

Läden und Schankstätten führen. — Es wird deshalb für die Rentabilität der Neubauten in diesen Wohnstraßen, später wie jetzt, lediglich der Preis der Mietwohnungen in Frage kommen.

Gegenwärtig wird in Groß-Berlin gelöst bei 120 M. Bodenkosten und 200 M. anteiligen Baukosten, also 320 M. für ein Quadratmeter für normale Bauten ein Zimmerpreis\*):

- bei Einzimmerwohnungen von 300 M.;
- bei Zweizimmerwohnungen von 242,50 M.;
- bei Dreizimmerwohnungen von 250 M.;
- bei Fünzimmerwohnungen von 280 M.

Wie oben hervorgehoben wurde, wird von den Kosten der jetzigen Bauten nichts amortisiert. Der Quadratmeter Baustelle kostet somit nach Abbruch des Gebäudes — der Wert der Abbruchmaterialien deckt in den meisten Fällen nur die Kosten des Abbruchs — = 320 M. Nehmen wir an, daß die Baukosten in 60 Jahren nur um 30% steigen und nehmen wir ferner an, daß in 60 Jahren schon aus sanitären Gründen keine engere Bebauung als die jetzige zugelassen wird, dann würden die Anlagekosten des Neubaus für 1 qm allermindestens  $320 + 200 \cdot 1,30 = 580$  M. betragen.

Bei den jetzigen Ausführungen mit Zentralheizung und besserer Ausstattung würde der Quadratmeterpreis noch ganz erheblich höher steigen.

Nehmen wir weiter an, daß sich der Zinsfuß und Geldverkehr in den 60 Jahren nicht verschlechtern, dann müßten für den Neubau, wenn ein solcher überhaupt denkbar sein sollte, folgende Mindestmieten in Ansatz kommen:

Für die Einzimmerwohnungen  $300 \cdot \frac{580}{320} =$  rund 540 M.  
oder ein Zimmerpreis von 540 M.

Für die Zweizimmerwohnungen  $485 \cdot \frac{580}{320} =$  rund 880 M.  
oder ein Zimmerpreis von 440 M.

Für die Dreizimmerwohnungen  $750 \cdot \frac{580}{320} =$  rund 1360 M.  
oder ein Zimmerpreis von rund 450 M. und

für die Fünzimmerwohnungen  $1400 \cdot \frac{580}{320} =$  rund 2530 M.  
oder ein Zimmerpreis von rund 500 M.

Da dieser Steigerung der Wohnungsmiete, wie wir aus unsren Ermittlungen im Abschnitt I ersehen haben, unbedingt auch eine gleiche Steigerung der Kosten des sonstigen Lebensunterhalts folgen muß, da weiter die Wohnungsgrößen schon jetzt auf das denkbar geringste Maß eingeschränkt sind, also nicht weiter eingeschränkt werden können, so würden wir es in 60 Jahren, wenn die in den bebauten Grundstücken festgelegten Werte ohne Verlust wieder realisiert werden sollen, ungefähr mit einer Verdopplung der Kosten unsres gesamten Wirtschaftslebens zu tun haben.

Wir haben oben des näheren ausgeführt, daß die jetzigen Einkommen der drei hauptsächlichsten Wirtschaftsklassen auf das „Existenzminimum“ abgestimmt sind; wenn die vorerörterten doppelten Ausgaben möglich sein sollen, dann müßte also notgedrungen auch eine Verdopplung der Bezüge dieser Wirtschaftsklassen eintreten! — Ist es überhaupt nur denkbar, daß der Staat in 60 Jahren in der Lage sein würde, einem Richter, Lehrer oder Techniker in der Anfangsstellung ein Gehalt von rund 8000 M. zu zahlen, oder daß unser Handel und unsre Industrie eine Verdopplung ihrer Produktionskosten ertragen könnte?

Um dies beantworten zu können, müssen wir zunächst einen kurzen Ueberblick auf die weltwirtschaftliche Stellung Deutschlands werfen.

Deutschland mit seinem gewaltigen industriellen und gewerblichen Aufschwung, der 1909\*\* mit einer Gesamteinfuhr von 9124,2 Millionen Mark und einer Gesamtausfuhr von 7137,5 Millionen Mark in Erscheinung tritt, ist ein Land, das nur wenig Rohprodukte — Eisen, Kohle und Lebensmittel — selbst hervorbringt.

Die meisten übrigen Rohprodukte müssen unter Aufwendung bedeutender Transportkosten vom Ausland eingeführt werden. Die hauptsächlichsten Industrien führen dann, nach entsprechender Verarbeitung und Verfeinerung, die aus den eingeführten Rohstoffen hergestellten Artikel wieder aus. — Dabei müssen weiter nochmalige Transportkosten und die zum Teil noch viel höheren Einfuhrzölle, z. B. in den Vereinigten Staaten nach dem Dingley-tarif\*\*\*, im Durchschnitt 54,50% Wertzölle getragen werden.

Unter andrem führte unsre ausgedehnte Textil- und Bekleidungsindustrie 1909 für 1460 Millionen Mark Rohstoffe — Differenz zwischen Einfuhr und Ausfuhr — ein und für 703 Millionen Mark — wieder Differenz zwischen Ausfuhr und Einfuhr — Fabrikate aus. Von diesen Fabrikaten ging ein großer Teil in die Länder zurück, — England, Vereinigte-Staaten und andre — von welchen wir die Rohprodukte beschafften. Aehnlich verhält es sich mit den Rohwaren der elektrischen Industrie. Kupfer, Einfuhrüberschuß 185 Millionen Mark, und Kautschuk usw., Einfuhrüberschuß 123 Millionen Mark.

Wie ist es möglich, daß wir trotz der bedeutenden Frachtkosten und Zölle usw. noch mit der Industrie der Länder in Wettbewerb treten können, die die hier in Frage kommenden Rohprodukte selbst gewinnen? Die zur Anwendung kommenden Produktionsmethoden sind nicht geschützt; weder die Maschinen noch die Erbauer derselben, die Ingenieure, können einem Ausfuhrverbot unterworfen werden, und die technische und körperliche Fähigkeit des seit einem Jahrhundert geschulten und, wie wir sahen, in so viel besseren Wohnungsverhältnissen untergebrachten englischen Arbeiters und des mit großem Selbstbewußtsein ausgestatteten Arbeiters der Vereinigten-Staaten, der in seinen Wohnungsverhältnissen dem englischen Arbeiter nahe steht, kann sich wohl in jeder Hinsicht mit der unsrer Arbeiter messen!

Die Möglichkeit des Wettbewerbs, ja das Uebergewicht der Deutschen bei demselben, kann somit doch nur in unsren billigeren Arbeitskräften, d. h. in den trotz aller Ausgaben für Arbeiterschutzgesetzgebung usw. verhältnismäßig doch noch geringeren Löhnen liegen!

Auf dem Einkommen der deutschen körperlichen und geistigen Arbeiter liegt, wie wir unter Abschnitt I gesehen haben, schon jetzt eine Gesamtmietabgabe von 36 bis 43%. Davon sind rund ein Drittel auf den Grundstückwucher zurückzuführen. Bei den heutigen Richtlinien unsres Wohnungswesens werden und müssen diese Mietlasten mehr und mehr steigen, unsre Produktionskosten müssen somit, durch die gleichfalls steigenden Arbeitslöhne, die erhöhten Kosten der Fabrikanlagen — in Berliner Betrieben entfallen auf einen Arbeiter oft 150 bis 200 M. Werkstattmiete, insgesamt verschlingen die Werkstattmieten selbst bei gutgehenden großstädtischen Betrieben schon 40% des Reingewinns\*) — und Beförderungsmittel usw. ebenfalls mehr und mehr in die Höhe gehen.

Dr. Jäger (Speyer) kommt in seinen neuesten Untersuchungen zu fast den gleichen Ergebnissen, indem er schreibt\*\*):

„Die wachsende Verschuldung des städtischen Bodens saugt durch eine sorgfältig ausgebildete Organisation des Bodenkredits, mit dem Pfandbriefsystem, die Ersparnisse der Nation in Stadt und Land an sich, legt sie untilgbar fest, entzieht diese Gelder der Anlage in öffentlichen Papieren (Reich, Staat und Gemeinde) sowie der Industrie und dem Handel, belastet die städtische Bevölkerung mit steigenden Zinsverpflichtungen und wirkt preistreibend auf alle Erzeugnisse. Die Erhöhung der Mieten für Wohnungen, Läden und Werkstätten überträgt sich auf den Preis aller Waren im Groß- und Kleinhandel. Jeder muß beim Einkauf seiner Bedürfnisse auch die Mieterhöhungen aller andren decken helfen.“

Wo das städtische und gemeindliche Wahlssystem den maßgebenden Einfluß der zur Miete wohnenden städtischen Bevölkerung zurückdrängt, ist es gerade diesen, von der ständigen Mietsteigerung betroffenen Klassen unmöglich gemacht, durch unmittelbaren Einfluß auf die Gesetzgebung und Verwaltung der Not zu steuern. Der einzig mögliche Weg ist hier die Organisation der Lohnerhöhung; diese wird aber bald wieder durch neue Erhöhungen der Mieten verschlungen. Die Spekulation gewährt ihren Opfern höchstens Erholungspausen, dann beginnt der Druck von neuem. In der Arbeiter- und Beamtenschaft, überhaupt bei allen Angestellten, hört deshalb die Lohnbewegung nicht auf, das Wirtschaftsleben kommt nicht zur Ruhe.

So belastet das System unsrer städtischen Besiedelung unser ganzes Wirtschaftsleben, besonders auch unsre Fabrikation für die Ausfuhr durch steigende Festlegung ungeheurer Kapitalien im städtischen Boden, durch höheren Zinsfuß und Bankdiskont, durch ununterbrochene Lohnbewegung. England und Belgien, obwohl reicher, früher industrialisiert und stärker bevölkert als Deutschland, gewähren durch das System des Einfamilienhauses ihrer Volkswirtschaft billigeres Geld und die spekulative Preis-

\*) Vergl. unsre Ermittlungen im Abschnitt I.

\*\*\*) Vergl. das Jahrbuch des Deutschen Reichs 1910.

\*\*\*\*) Vergl. Dr. Walter Borgius „Deutschland und die Vereinigten Staaten“.

\*) Nach einem Flugblatt der deutschen Gartenstadtgesellschaft.

\*\*\*) Dr. Eugen Jäger, Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.

treiberei der Bodenwerte besteht dort nicht. Diese Länder haben daher billige Bodenpreise und weitgehende Tilgung der Bauschulden.

Die Bedeutung, welche das Wohnwesen einer Nation für dessen Wettbewerb auf dem Weltmarkt hat, ist der deutschen Großindustrie noch nicht durchweg zum Bewußtsein gekommen. Sie klagt, wie z. B. wieder auf der Generalversammlung des Zentralverbands Deutscher Industrieller am 9. Dezember 1910 zu Berlin Generalsekretär Dr. Bück, daß die Belastung von Handel und Industrie durch die soziale Gesetzgebung in Verbindung mit den andren Steuern und Lasten eine Höhe erreicht habe, die zu tragen heute bereits die größten Anstrengungen erfordere, die Wettbewerbsfähigkeit auf dem Weltmarkt in Frage stelle und in Zeiten von wirtschaftlichen Krisen zu verhängnisvollen Katastrophen führen könne. Hier wird übersehen, daß in höherem Maß als die soziale Gesetzgebung die ungesunde Bodenaufteilung und die Mietkaserne der Großindustrie den Wettbewerb mit den Ländern des Einfamilienhauses erschweren. Dabei macht die soziale Gesetzgebung den Arbeiterstand körperlich und geistig rüstiger, er wird auch gegenüber der Industrie kaufkräftiger, während das Wohnungselend ihn körperlich und sittlich herabdrückt und seine Kaufkraft gegenüber der Industrie sehr schwächt.“ —

Wie lange wird es bei einer solchen Indiehöheschraubung dauern, bis die Differenz, die Deutschland jetzt zum Teil noch zu seinen Gunsten buchen kann und die ihn zum Sieger auf dem Weltmarkt macht, ausgeglichen ist und wir dann gezwungen werden von der Arena des Weltwirtschaftskampfes abzutreten?

Man wird uns vielleicht entgegenhalten, daß die Produktionskosten der übrigen Länder in gleicher Weise steigen werden. Nach Lage des ganzen Weltmarkts halten wir dieses nicht für wahrscheinlich. Deutschland ist umschlossen von drei mächtigen, im Gütertausch durchaus unabhängigen oder in nicht allzu ferner Zeit unabhängig werdenden wirtschaftlichen Gebieten. Gebiete, auf denen die hauptsächlichsten Rohprodukte gewonnen und auch alle hauptsächlichsten Fabrikate gegebenenfalls unter Anwendung von Prohibitivzöllen abgesetzt werden können.

England mit seinem unermesslichen Kolonialreich; Rußland mit seinem großen und an Schätzen reichen asiatischen Hinterland und Frankreich mit seinem, nur durch das schmale Mitteländische Meer getrennten großen, jetzt nach der Marokkoaffäre auch in sich abgeschlossenen afrikanischen Kolonialreich. Weiter haben wir auf allen Weltmärkten mit den immer mehr zur Entwicklung kommenden, rücksichtslosen Vereinigten-Staaten zu rechnen, deren Macht erst nach Fertigstellung des Panamakanals, durch die dann in Erscheinung tretende gewaltige Abkürzung der Exportwege, richtig zur Geltung kommen wird. Endlich wird im fernen Asien das zielbewußt vorgehende, in den Lebensbedürfnissen anspruchlose Japan immer mehr ein beachtenswerter Konkurrent werden.

Der Dingleytarif brachte 1896 einen Sturz unsrer Ausfuhr nach den Vereinigten-Staaten\*) von rund 60%. Ist unsre Industrie nicht zu jeder Zeit ähnlichen Rückschlägen, England und auch Rußland und andren Staaten gegenüber ausgesetzt? Man denke nur an die jetzigen englischen Treibereien gegen die Zuckerkonvention u. a. mehr. —

Es würde hier zu weit führen, die einzelnen Gebiete zu zergliedern, wo Deutschlands Welthandel im hohen Maß gefährdet ist; der kurze Hinweis dürfte genügen, um zu der Einsicht zu kommen, daß es undenkbar erscheint, unsre Produktionskosten und unsre Staatsverwaltung mit so hohen Mehrausgaben zu belasten, wie es die spätere Realisierung der jetzt im Hausbesitz liegenden Werte erfordert.

Was ist das Ergebnis dieser Erkenntnis? Die jetzigen mit durchweg über 90% hypothekarisch belasteten und nur mit 10% den Hausbesitzern gehörigen bebauten Grundstücke der Groß- und größeren Städte werden nach Abnutzung der jetzigen Anlagen nur dann einer neuen Verwertung, das heißt einer neuen Bebauung zugeführt werden können, wenn die Grundstücke dann weit unter dem jetzigen Wert zur Verfügung gestellt werden, d. h. mit kurzen Worten, der Hausbesitzer verliert bei der Wiederbebauung nicht allein sein ganzes eigenes Vermögen, nein, es werden und müssen auch die dritten und zum Teil auch die zweiten Hypotheken ausfallen!

Hört ihr Führer der Mittelstandsbewegung: Nicht die Warenhäuser und die Bierpaläste, die einige mehr oder minder

volkswirtschaftlich sehr gut entbehrliche Kleinkramhändler und Parteibudiker ausschalten, sind das Verderben des Mittelstands; nein, die jetzige Wohnform, die jetzige Mietkaserne, dieser sanitär, sozial und wirtschaftlich gleich schädliche Massenpferch ist es, wo der jetzige Mittelstand mit all seinen in produktiver Tätigkeit sauer erworbenen Groschen einst zu Grabe getragen wird! Wie wird diese Grablegung vor sich gehen und wie tritt sie jetzt schon vielfach in Erscheinung?

In Berlin hat sie heute noch keine direkt greifbare Gestalt angenommen,

- a) weil die jetzt zum Abbruch reifen Gebäude seinerzeit ganz bedeutend billiger erstanden worden sind — es kamen in den 60er und 70er Jahren noch Bodenpreise in Frage, die kaum den zehnten Teil so hoch sind als die heutigen —,
- b) weil diese abgewohnten Quartiere in der Nähe der großen Geschäftsadern liegen, bei den Neubauten somit noch Ausführungen gewählt werden können — Geschäftsläden, Lager- und Bureauräume —, die einen ganz bedeutend höheren Mietertrag abwerfen als Mietwohnungen,
- c) weil selbst die abgewohntesten Räume dieser Gegenden als Absteigequartiere, Studentenbuden und dergleichen noch für längere Zeiten gleichfalls einen weit über den normalen Mietpreis hinausgehenden Ertrag liefern.

Erst wenn die Gebiete an die Reihe kommen, wo all dieses nicht möglich ist, z. B. westlich vom Landwehrkanal, östlich vom Belle-Alliance-Platz, nördlich von der Invalidenstraße, in den größeren Teilen von Moabit und Charlottenburg u. a. m., dann werden die Schwierigkeiten beginnen.

Eine Herabsetzung der Mieten ist dem Hausbesitzer, der beim Kauf den vollen Wert des jetzigen Mietertrags bezahlt hat, nicht möglich; denn das Herabsetzen bei auch nur einer Wohnung bringt auf alle Fälle die Herabminderung des Werts, also den Verlust seines Besitzes mit sich.

Kurt Baschwitz schreibt hierüber\*): „Wechselnden Preisschwankungen, wie in andren Gewerben, ist das Vermietungsgewerbe auch nicht im geringsten wirtschaftlich gewachsen. Wenn nämlich ein Hausbesitzer bei einer solchen Lage des Wohnungsmarkts seine Wohnung billiger vermietet, so fällt der Wert seines Anwesens entsprechend der geringeren Bodenrente. Deshalb läßt man meist lieber die Wohnung gänzlich leer stehen, als daß man durch eine billigere Vermietung die Spekulationsausichten schmälert. Die Katastrophe ist die einzige Art, auf die, unter den heutigen Verhältnissen des Vermietungsgewerbes, die Mietpreise zurückgehen können. Wie hoch auch an und für sich die erzielten Mieten in einer Stadt sein mögen, jeder Rückgang ist nur ermöglicht und begleitet von Konkursen, Zwangsverkäufen, von ungeheuren Verlusten an Hypothekendarlehen, mit einem Wort, von einer Krisis auf dem Grundstücksmarkt.“

Wir haben schon weiter oben darauf hingewiesen, daß man bis jetzt die Abwanderung der besseren Mieter zum Teil durch Wohnungsteilung und Aufnahme kleinerer Mieter ausgeglichen hat. Dies ist bei den jetzigen Miethöhen ohne Verlust schon nicht mehr denkbar!

Die Einzimmerwohnungen werfen in Berlin bei rund 34 qm Nutzfläche 300 M. Durchschnittsmiete ab, die Fünzimmerwohnungen mit 165 qm dagegen 1400 M. Aus einer Fünzimmerwohnung können aber günstigstenfalls nur vier Einzimmerwohnungen hergerichtet werden. Es würde somit, trotz der erheblichen baulichen Aufwendungen, eine Verringerung der Mieten um 200 M. oder eine Entwertung des Grundstücks um über 14% eintreten, also um einen größeren Betrag, als der durchschnittliche eigne Anteil der Hausbesitzer in Ansatz gebracht werden kann.

Bei dieser Sachlage ist mit Sicherheit anzunehmen, daß die Schwierigkeiten der Hausbesitzer schon mit dem Zeitpunkt beginnen, wo eine Verwertung der Gebäude in der ursprünglichen Form nicht mehr denkbar ist. Der Besitzer wird dann sehr bald nicht mehr in der Lage sein, die auf dem Haus ruhenden Zinsen und Abgaben zu erschwingen. Er wird dann freiwillig oder mit Gewalt vom Feld seiner Tätigkeit abtreten, die Hypothekengläubiger werden hierauf eine Zwangsverwaltung einsetzen, und diese wird so lange wirken, bis wieder freiwillig oder durch Zwang so viel Hypotheken ausgefallen sind, als es die spätere Verwendungsmöglichkeit erfordert.

Auf diese Ursachen sind die Zwangsverwaltungen zurückzuführen, die wir heute schon an verschiedenen Orten sehen

\*) Vgl. das oben genannte Werk von Dr. Borgius.

\*) Die Organisation der städtischen Hausbesitzer. Stuttgart 1909.

und die in nicht allzu ferner Zeit in den Großstädten als ganz normale Erscheinungen auftreten werden.

Bei diesem Kampf, bei dem die wirtschaftlich Schwächeren, die Hausbesitzer und die Kleinkapitalisten, die durch Anlegung ihres Gelds an zweiter und dritter Stelle sich eine bessere Verzinsung sichern wollten, unterliegen müssen, werden sie die Grundstücksspekulanten, die diesen Kampf verursacht haben, nicht auf ihrer Seite, sondern als ihre gefährlichsten Gegner finden, denn jede Unterbindung des Wiederaufbaus der abgenutzten Gebäude fördert die Geschäfte der Spekulation des unbebauten Geländes.

Zum Schluß dieser Ausführungen ist es erforderlich, daß wir uns noch ein ungefähres Bild machen von dem Verlust am

Nationalvermögen, der durch den Zusammenbruch des jetzigen Hausbesitzerstands eintreten muß.

Nach den Ausführungen im Abschnitt I handelt es sich in den Groß- und größeren Städten um die Wohnstätten von 16,7 Millionen Menschen. Nehmen wir nur einen Durchschnittswert für ein Gebäude von 150 000 M. und eine hohe Durchschnittsbelegung von 100 Köpfen an, nehmen wir weiter an, daß der Verlust des Hausbesitzeranteils von 10% auch nur bei einem Drittel der Grundstücke eintreten würde, dann wäre immerhin noch mit einem Verlust von fast 1 Milliarde Mark zu rechnen. Aber mindestens weitere 2 bis 3 Milliarden Mark Hypothekenschulden müssen und werden verloren gehen, wenn eine weitere Ausnutzung der Grundstücke bei der jetzigen Wohnform zu einem für unsre gesamte Volkswirtschaft denkbaren Preis erfolgen soll.

## c) Das Baugewerbe

Das Baugewerbe ist — was viele überraschen wird — das zweitgrößte Gewerbe in unsrem Wirtschaftsleben. Es wurden an Löhnen gezahlt\*) im Jahr 1907 1 330 952 832 M., 1908 1 269 863 958 M. und 1909 1 292 364 668 M. Das Baugewerbe wird nur von der Eisen- und Stahlindustrie um etwa 20% übertroffen. Unsr große Bergbauindustrie steht dagegen dem Baugewerbe gegenüber um rund 20% zurück.

Wir haben im Abschnitt I gesehen, daß zur Schaffung der kleinsten Wohnung im Durchschnitt rund 3000 M. Kosten notwendig sind. Die Bevölkerungszunahme ist jährlich auf rund 1,5% oder bei den für unsre Arbeit in Frage kommenden Städten auf rund 250 000 Personen zu schätzen. Bei rund fünf Köpfen in einer Familie ergibt dies für ein Jahr 50 000 Wohnungen. Es müssen also in den nächsten Jahren je rund 150 Millionen Mark aufgewendet werden, um allein für die hinzukommenden Menschen die notwendigsten Wohn- und Arbeitsgebäude zu errichten\*\*). Da die zur Errichtung der Gebäude notwendigen Rohmaterialien — Erde, Steine, Holz usw. — in ihrem Urzustand fast wertlos sind, bestehen die Gebäude fast nur aus Intelligenz und Arbeitskraft, und die in den Gebäuden festgelegte Intelligenz und Arbeitskraft bedeuten somit eine Zunahme unsres Nationalvermögens um den gleichen Betrag, den das Baugewerbe hier beim Hausbau für die hinzukommende Bevölkerung allein jährlich hervorbringt! —

Die Bodenspekulation erstrebt, wie wir im Abschnitt III gesehen, lediglich die Realisierung eines hohen Bodenpreises; an der Art der Bebauung ist sie nur interessiert, wenn sie neben oder in der Nähe der verkauften Baustelle noch weiteres Gelände hat. Es wird dann meistens eine Bebauung ausbedungen, welche geeignet ist, das übrige Gelände nicht zu entwerten, sondern im Wert tunlichst höher zu schrauben. Das Baugewerbe würde, wenn es eine entsprechende Stellung hätte und auch an einem billigen Bodenpreis interessiert wäre, oder auch nur den Wunsch und Willen hätte, auf billige Bodenpreise zu halten, wohl in der Lage sein, dem Bodenspekulantentum entsprechende Bedingungen zu stellen, das heißt eine wirtschaftsgemäße Preisbildung des Bodens zu erreichen. Der Bodenspekulation ist es, wie Professor Eberstadt in seinen verschiedenen Schriften nachgewiesen hat, aber gelungen, an dieser wichtigen Stelle die Einwirkung des Baugewerbes als Gegenpartei, als Faktor bei der Preisbildung des Bodens völlig auszuschalten. Das Bauunternehmertum ist, wie wir im Abschnitt III geschildert, völlig in die Untertänigkeit der Spekulanten geraten. Bauunternehmer sind entweder Leute, — wie Prof. Eberstadt\*\*\*) auf Grund von Aeußerungen von Großspekulanten sagt —, die man annimmt, um ein Terrain zu verwerten oder es sind,

in geringerer Zahl selbst Bodenspekulanten, die das Bauen nur nebenbei betreiben, um die Bodenrente möglichst hoch zu treiben, also mit den übrigen Spekulanten Hand in Hand gehen.

Das Bauunternehmertum ist lediglich der Handlanger des Spekulantentums, das sich nicht den Konjunkturschwankungen des Wirtschaftslebens anpassen kann, sondern lediglich den Befehlen der Spekulanten anpassen muß.

Die Aufschließung der Gelände erfolgt, wie wir schon früher erörterten, nicht nach Maßgabe der wirklichen Bedürfnisse der Allgemeinheit; die Bautätigkeit wird vielmehr lediglich zur Realisierung der Gewinne der Spekulanten in Bewegung gesetzt. Zu Zeiten steigender Konjunktur ist das Baugewerbe infolge seiner Abhängigkeit meist außerstande, den Forderungen der Wohnungsbeschaffung in richtiger Weise gerecht zu werden und bei sinkender Konjunktur ist es wieder nicht in der Lage, sich den Bedürfnissen anzupassen. Es muß oft weiter bauen und muß dabei, durch weitere Beanspruchung des an und für sich schon erschöpften Geldmarkts, die Krisen vergrößern. Es wird weiter, um der Ueberspannung der Bodenspekulation auf dem Terrainmarkt Luft zu machen — wie gerade jetzt —, trotz der reichlichsten Versorgung, ja Uebersproduktion an Wohnungen, gezwungen, immer neue Ansiedlungen zu schaffen, wenn dadurch auch alle — Hausbesitzer, Gemeinden und Staat — geschädigt werden.

Die Form, ja sogar die Ausführungsart der Gebäude ist, infolge der auf das höchste geschraubten Bodenpreise, bei den allermeisten Bauten, wie wir in Abschnitt III sahen, genau festgelegt. Auch durch die scharfen baupolizeilichen Bestimmungen und die intensive Baukontrolle, wenigstens bei der Königlichen Baupolizei, sind die Konstruktionen von vornherein so genau bestimmt, daß es sich bei dem Bauunternehmer nicht mehr um die Frage handelt, wie er das Gebäude wirtschaftsgemäß am besten ausführt, sondern lediglich darum, wie er mit den geringsten Ausgaben die für die betreffende Gegend üblichen Mieten erreichen kann.

In bezug auf die Einzelkonstruktionen wird meist das denkbar Billigste gewählt oder im stetigen Kampf mit der Baupolizei zu wählen versucht. Auf die spätere größere oder geringere Haltbarkeit nimmt der Bauunternehmer wenig Rücksicht. Da der Bauunternehmer ja in den allerseltensten Fällen die Absicht hat, das Haus zu behalten, da handelt es sich lediglich darum, so zu bauen, daß die Ausführung für die nächste Zeit, bis das Haus einen entsprechenden Käufer gefunden hat, als gut gebaut in Erscheinung tritt. Nur bei den Teilen, die in die Augen springen, die die Hauskäufer und Mieter anzulocken geeignet sind, da läßt man es sich schließlich etwas kosten.

Diese Bestrebungen der Bauunternehmer werden durch die Hauskäufer direkt unterstützt. Wie wenige denken daran ein Gebäude, bevor sie es kaufen, von einem Fachmann untersuchen zu lassen? Der Hinweis, daß das Haus von der Königlichen Baupolizei abgenommen ist, beruhigt meist alle.

\*) Bauwelt vom 4. März 1911.

\*\*) Dr. Jäger berechnet die jährlichen Beschaffungskosten für die Wohnungen einschl. des Ersatzes der älteren Gebäude sogar auf 1 Milliarde Mark. (Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.)

\*\*\*) Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland.

Bei dieser Sachlage kann dem Durchschnittsunternehmertum, das bei dem Bau von Mietkasernen in Frage kommt, kein allzu großes Vertrauen entgegengebracht werden. Die technische Vorbildung ist sehr oft äußerst mäßig, ja sehr oft fehlt sie ganz. H. Freese weist nach\*), daß an vielen Stellen sogar ehemalige Schlächter, Tischler, Gärtner, abgewirtschaftete Wirtschaftsinspektoren, Budiker, Hausdiener, Kalkschläger, Schlipsmacher, Schreiber bei Rechtsanwälten usw. als Bauunternehmer wirkten.

Solche Zustände müssen das Ansehen und die Qualität des Bauunternehmerstands immer mehr herunterdrücken und die von denselben errichteten Gebäude, in welchen insgesamt mindestens ein Fünftel unsres gesamten Nationalvermögens investiert ist, müssen selbst bei der schärfsten baupolizeilichen Aufsicht notgedrungen immer minderwertiger werden. Dadurch wird nicht allein der Zusammenbruch des, wie wir sahen, schon auf völlig unhaltbarer Basis stehenden Hausbesitzerstands beschleunigt, sondern es wird auch unser ganzes sonstiges Wirtschaftsleben erheblich geschädigt.

Die Lage der übrigen Glieder des Baugewerbes, der Architekten, die die Bauten entwerfen und der kleineren Handwerker, die den Ausbau bewirken, ist bei der wenig zufriedenstellenden Lage des Hauptunternehmers, eine um so schlechtere.

Nur selten wird bei der Ausführung einer Mietkaserne ein wirklicher Architekt mit der Bearbeitung des Entwurfs und der Einzelheiten beauftragt und auch entsprechend bezahlt. Im allgemeinen werden für die Pläne wahre Hungerlöhne gezahlt und die Anfertigung der Grundrisse und des Aufrisses meist in verschiedene Hände gelegt. „Grundrißfabrikanten“ und „Fassadenfabrikanten“ betätigen sich sehr oft ohne gegenseitige Verständigung. Hierdurch entstehen oft die zum Teil nicht allein wirtschaftlich unverständlichen, sondern auch vom künstlerischen Standpunkt aus völlig verfehlten Grundrisse; Fassaden und Grundrisse zeigen über dies in vielen Fällen keinerlei Uebereinstimmung, und die Fassaden selbst bringen den Charakter der Häuser fast niemals zur Geltung. Das Aeußere der Kleinwohnung wird oft viel überladener vorgetragen als das der größeren Wohnungen usw.

Für den „Grundrißfabrikanten“ kommt es nur darauf an, möglichst viele Zimmer, das heißt einen möglichst hohen Ertrag herauszubringen. Daß dabei oft auch Zimmer herauskommen, die kaum benutzt werden können und das Grundstück von vornherein entwerten, das sieht der Bauherr und der Bauunternehmer — die sich sehr oft keine räumliche Vorstellung machen können — erst, wenn die kommenden Mieter Anstände erheben. Auch viele Mieter kommen erst darauf, wenn sich die in die Räume gebrachten Möbel, trotz der in fast jeder Mietkaserne vorkommenden Verstellung von Türen und Fenstern, nicht unterbringen lassen.

Bei dem „Fassadenfabrikanten“ kommt lediglich das Bild in Frage, denn dieses zieht beim Bauherrn und Bauunternehmer allein. Dieser sogenannte Architekt bekommt das Grundstück, für das er das äußere Kleid fertigt, vielfach vor und auch nach der Bebauung gar nicht zu Gesicht, ja selbst die Details überläßt man in den allermeisten Fällen dem Fassadenputzer allein. Wir haben es somit im Durchschnitt mit Verhältnissen zu tun, die den künstlerischen Bestrebungen unsrer Architektenwelt nicht förderlich sein können, sondern direkt schädlich werden müssen.

Die mißliche und abhängige Lage der kleinen Handwerker, die den Ausbau bewirken, ist schon im Abschnitt III hervorgehoben worden. Der Mangel an Beschäftigung zwingt den Handwerksmeister meist zu der Annahme der Arbeiten unter den unsichersten Bedingungen. Ist er nur einige Wochen ohne Beschäftigung, so muß er seinen Stamm gelernter Arbeiter entlassen, seine Werkstätte verodet und sein Kredit wird geschmälert. Jeder denkt, das Baugeld ist ja vorhanden, wenn er an den Zahltagen gut dahinter ist, weshalb soll er, ergerade, der Verlierer sein!

Das Reichsgesetz über die Sicherung der Bauhandwerkerforderungen vom 1. Juni 1909\*\*), welches dem Bauherrn und dem Unternehmer im ersten Teil eine Baugelderverwendungspflicht — entsprechende Befriedigung der Bauhandwerker — eine Baubuchführungspflicht — das die Verwendung der Baugelder nachweist — und eine Anschlagspflicht — an jedem Bau

muß der Name des Bauherrn und des Hauptunternehmers in einwandfreier Form angebracht werden, damit Täuschungen mit vorgeschobenen Personen ausgeschlossen sind — vorschreibt, kann an den bestehenden Mißständen nicht viel ändern, zumal die dingliche Sicherstellung der Bauforderungen, u. a. Sicherstellung der Forderungen, Einrichtung von Bauschöffentämtern — die die Ausführung des Gesetzes entsprechend kontrollieren — die nach dem Abschnitt II des Gesetzes durch landesherrliche Verordnungen geregelt werden sollte, bisher noch in keinem Einzelstaat durchgeführt worden ist.

Die verschiedenen Handelskammern, die nach dem Gesetz, vor dem Erlaß der vorgenannten landesherrlichen Verordnungen, gehört werden sollen, raten jetzt von diesen Verordnungen selbst ab, weil in den direkt beteiligten Kreisen die Meinungen selbst sehr auseinandergehen und man die Ansicht vertritt, daß die Einführung eine starke Einschränkung der Bautätigkeit, ja, eine Ausschaltung der kleinen Handwerker überhaupt bringen wird. Man befürchtet weiter, daß die weniger kapitalkräftigen Bauunternehmer, die auf den Kredit der Banken und der sonstigen Baugeldgeber angewiesen sind, überhaupt kein Geld mehr beschaffen könnten, daß das Bauen dadurch ausschließlich Sache des Großkapitals werden würde\*), mit kurzen Worten, die heutige Macht unsrer Bodenspekulation kann gleichberechtigte Faktoren, d. h. einen gleichmächtigen oder gegen Ausbeutung geschützten Bauhandwerkerstand, nicht brauchen.

Treffend wird die ganze jetzige Lage vom Rechtsanwalt Dr. A. Donig geschildert\*\*), indem er u. a. ausführt, „Der Zusammenbruch mehrerer großer Bauunternehmer in der letzten Zeit hat wieder einmal den Ruin einer ganzen Zahl von Bauhandwerkern zur Folge gehabt. Bisher sind die Strafbestimmungen des Gesetzes vom 1. Juni 1909 noch nicht ein einziges Mal, soweit bekannt, zur Anwendung gebracht worden. Nach § 2 ist zur Führung eines Baubuchs verpflichtet, wer die Herstellung eines Neubaus übernimmt und entweder Baugewerbetreibender ist oder sich für den Neubau Geld gewähren läßt. Der Baubuchführungszwang ist das eigentliche Rückgrat; wenn dasselbe nicht richtig geführt ist, dann hört jede Nachprüfung auf. Das Gesetz ist leider auf halbem Weg stehen geblieben und hat das Unterlassen der Führung des Baubuchs nicht schlechthin unter Strafe gestellt. Ein rechtlicher Zwang zur Führung der Baubücher ist also nicht gegeben; auch eine diesbezügliche baupolizeiliche Verordnung, über den Rahmen des Gesetzes hinaus, erscheint nicht zulässig.“

Der Minister der öffentlichen Arbeiten und der Minister für Handel und Gewerbe haben in einem gemeinsamen Erlaß an den geschäftsführenden Ausschuß des Innungsverbands der deutschen Bauhandwerksmeister einen Bescheid gelangen lassen, in dem sie vorläufig eine Stellungnahme zu einer etwa zu erlassenden Polizeiverordnung ablehnen. Der Minister und ebenso der Polizeipräsident von Berlin haben erklärt, daß eine Prüfung der Baubücher zurzeit nicht in Aussicht genommen ist.

Der wirksamste Schutz der Baugläubiger bleibt zurzeit nach wie vor der § 648 des BGB., wonach der Bauhandwerker für seine Forderungen die Einräumung einer Sicherheitshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers beanspruchen kann. Nur wenn vertraglich, was neuerdings in Berlin vielfach geschieht, das Recht auf die Sicherheitshypothek ausgeschlossen wird, bleibt die Eintragung grundsätzlich unmöglich. Das Kammergericht hat in einer ganz neuen Entscheidung\*\*\*) das Recht aus § 648 BGB. zuungunsten der Bauhandwerker im Gegensatz zur früheren Judikatur sehr eingeschränkt, dadurch, daß es erklärte, durch das bloße Einfügen fabrikmäßig hergestellter Zubehöriteile in einem Neubau käme ein Werkvertrag im Sinne des § 648 nicht zustande. Auf diese Weise haben die Handwerker, welche Kochherde, Waschkessel, fertige Türen, fertige Fenster, fertige Oefen dem Bau zufügen, keinen Anspruch auf die Sicherheitshypothek usw.“

Fassen wir die Erörterungen beim Baugewerbe zusammen, so müssen wir feststellen, daß die jetzigen Wohnverhältnisse — die Mietkaserne — eine Demoralisierung des Bauunternehmertums, eine Hemmung der Bestrebungen unsrer Architekten, aus jedem Bauwerk, wenn auch in einfachster Form, so doch etwas künstlerisch Vollkommenes zu schaffen, sowie auf Schritt

\*) Das Pfandrecht der Bauhandwerker.

\*\*) Vgl. Dr. Hans Simon: „Das Reichsgesetz über die Sicherung der Bauforderungen“.

\*) Vgl. u. a. die Zeitschrift für Handel und Gewerbe vom 7. Mai 1910 und Kölnische Zeitung vom 14. April 1910.

\*\*) Berliner Tageblatt vom 25. Dezember 1910.

\*\*\*) Blätter für Rechtspflege 1910.

und Tritt eine auch durch die gesetzlichen Schutzmaßnahmen fernerhin kaum aufzuhaltende Ausbeutung unsrer kleinen Bauhandwerker gebracht haben.

Unser Baugewerbe ist trotz seines bedeutenden Umfangs wohl das einzige große Gewerbe, welches infolge seiner Abhängigkeit vom Bodenspekulanten und dadurch, daß ihm das Kapital meist gar nicht direkt zugänglich ist, gleichmäßig sowohl unter der günstigsten als unter der ungünstigen Wirtschaftskonjunktur zu leiden hat. Es versagt plötzlich, wenn seine Tätigkeit am meisten erforderlich ist. In Zeiten wirt-

schaftlichen Aufschwungs sind wir zum Teil gezwungen, öffentliche Gelder zusammenzuholen, um die erforderlichen Unterkunftsräume für die arbeitenden Klassen zu schaffen. Und in der Periode des wirtschaftlichen Niedergangs ist das Baugewerbe außerstande, sich den wirklichen Bedürfnissen anzupassen, es wird dabei vielfach zu einer Tätigkeit gezwungen, die die Krisis noch mehr verstärkt und das ganze Wirtschaftsleben schädigt. Alles in allem eine Organisation, welche infolge dieses Abhängigkeitsverhältnisses die schwersten Schäden für das Vaterland und für sich selbst in sich birgt!

## d) Die Grundstücksspekulanten

In unsren bisherigen Ausführungen haben wir nachzuweisen versucht, daß die Mängel im Wohnungswesen und die daraus folgenden Begleiterscheinungen in aller erster Linie den Grundstücksspekulanten zur Last gelegt werden müssen. Eine geringe Zahl von Großspekulanten und Gesellschaften hat den städtischen Boden, der wohl jemals zur Bebauung kommt, mit Beschlag belegt und eine große Zahl von Kleinspekulanten sucht dieses Gelände, sobald es baureif geworden ist, im „Detailverkauf“ an den Mann, das heißt zur Bebauung zu bringen.

Bedeutende Summen sind bei dieser Spekulation festgelegt. Wir schätzten im Abschnitt III den Ueberwert, das heißt den durch den Ertrag nicht gedeckten Mehrwert, den die Bodenspekulation beim Eintritt in die Spekulation den Urbesitzern zahlen mußte, bei den in unsrer Arbeit in Frage kommenden Städten auf rund 3,5 Milliarden Mark. Und als jährliche Gesamtbelastung durch die Spekulation bei der jetzigen Bebauung ermittelten wir im Abschnitt I rund 600 Millionen Mark.

Bei dieser Gegenüberstellung kommt bei dem bebauten Gelände für die kleinen Zwischenhändler, für die Detailverkäufer, ein weiterer Gewinn von mindestens 10 Milliarden Mark zum Vorschein. Eine mindestens gleiche Summe wird für diese Kleinspekulanten noch abfallen, bis zu dem Zeitpunkt, wo das obengenannte, jetzt noch in den Händen der Großspekulanten befindliche unbebaute Gelände der Bebauung zugeführt wird.

Diese zum Teil schon jetzt, zum Teil erst später in Erscheinung tretenden  $3,5 + 10 = 13,5$  Milliarden Mark auf dem nicht bebauten Gelände bestehen zumeist in eingebildeten Werten, die bei der in Frage kommenden hohen hypothekarischen Belastung erhebliche Verzinsung erfordern, aber vor der Bebauung keinerlei Ertrag abwerfen. Wir müssen uns bei solchen Beträgen doch fragen, hat die Spekulation nicht schon weit über das mögliche Ziel hinausgeschossen?

Deutschland hat in den letzten Jahrzehnten unter einem bedeutenden wirtschaftlichen Aufschwung, der zugleich eine Umwandlung des Reichs von einem Agrarstaat in einen Industriestaat brachte, eine bedeutende Vermehrung seiner Bevölkerungsziffer und gleichfalls eine bedeutende Vergrößerung der für unsre Arbeit in Frage kommenden Groß- und größeren Städte erlebt. Die Bodenspekulation nimmt an, daß dieser wirtschaftliche Aufstieg und die Volksvermehrung, namentlich der Groß- und größeren Städte keine Unterbrechung erleiden wird. An manchen Orten rechnet sie für die Zukunft anscheinend mit noch erheblich größeren Steigerungen. So wird, wie wir im Abschnitt III sahen, für Groß-Berlin mit einer späteren Bevölkerungsziffer von 6 bis 12 Millionen gerechnet.

Wir wollen nach unsren Ausführungen im Abschnitt III annehmen, daß in den jetzigen Groß- und größeren Städten nur Gelände in Spekulationshänden ist, welches für eine Bevölkerungszunahme von rund 5 Millionen ausreicht. Das würde bei den in Frage kommenden Städten ungefähr einer Bevölkerungsvermehrung von  $33\frac{1}{3}\%$  gleichkommen. Ein Drittel Einwohner weniger als heute hatte Deutschland vor 22 Jahren, — 1878 rund 43,6 Millionen, heute 65 Millionen — nimmt man lediglich die Stadtbevölkerung an, dann sind nach den von Dr. Jäger hierfür

gegebenen Zahlen\*) für eine Bevölkerungsvermehrung um  $33\frac{1}{3}\%$  nur etwa 10 Jahre nötig. Also mindestens 10 bis 22 Jahre würde es bei gleichbleibender Volksvermehrung und bei einer — sehr unwahrscheinlichen — gleichbleibenden Abwanderung der Bevölkerung nach den Städten dauern, bis es möglich ist, die jetzigen von uns schon so niedrig geschätzten Spekulationswerte im Boden zur Realisierung zu bringen.

Wird es die Spekulation so lange aushalten können, oder wird es da mit der Zeit nicht sehr viel Fallobst geben, das dann alle Berechnungen zunichte machen muß?

Wie wenig günstig schon jetzt die Lage auf dem Terrainmarkt ist, dürfte aus dem nachstehenden Artikel „Zur Krisis am Berliner Terrainmarkt“ hervorgehen\*\*). „Wohl nur in wenigen Städten ist die Entwicklung des Immobilien- und Baumarkts eine vollkommen ruhige und geordnete gewesen. In der Mehrzahl der Fälle hat unter dem Einfluß von tatsächlich eingetretenen oder nur erwarteten Konjunkturen sich eine sprunghafte Entwicklung vollzogen, die von Rückschlägen verschiedener Stärke unterbrochen war. Eine zügellose Terrainspekulation hat in den deutschen Großstädten die Grundstückswerte auf eine Höhe gebracht, bei der der Phantasie eine unzulässige Rolle eingeräumt ist.“

Gegenwärtig stehen, um nur ein Beispiel herauszugreifen, die Verhältnisse der Berliner T. . . . n- und B. . . gesellschaft, über die wir an dieser Stelle bereits gesprochen haben, zur Diskussion. Diese Gesellschaft, an der die ersten deutschen Großbanken erheblich beteiligt sind, ist geradezu ein Musterbeispiel dafür, wie fiktive Werte zur Unterlage von hypothekarischen Beleihungen gemacht werden. Die Gesellschaft hat bekanntlich 20 Millionen Mark Obligationen ausgegeben, deren Zinsen und Amortisationsdienst von der dem sogenannten Fürstenkonzern nahestehenden Handelsvereinigung garantiert wurden. Neben dieser Personalsicherheit sind seinerzeit eine Anzahl Hypotheken, darunter solche auf das „Hotel E. . . . . r.“ und auf das „E. . . . . e-Hotel“ in Berlin hinterlegt worden. In der Bilanz der Berliner T. . . . n- und B. . . gesellschaft werden diese beiden Unterlagen zu pari aufgeführt, obwohl es in Baukreisen ein offenes Geheimnis ist, daß sie so gut wie wertlos sind. Niemand hat aber deshalb das Recht, zu behaupten, daß die Bilanz der Berliner T. . . . n- und B. . . gesellschaft mit dem Strafgesetzbuch kollidiere. Denn man kann ohne weiteres annehmen, daß auch für diese völlig wertlosen Hypotheken eine entsprechende Taxe vorliegt. Solche Fälle lassen sich in beliebiger Weise vermehren.

Wenn diese, den Stempel der Unsolidität tragenden Verhältnisse noch nicht zu einer ernstlichen Erschütterung des Berliner Bau- und Grundstückmarkts geführt haben, so liegt dies einfach daran, daß die dabei beteiligten Großbanken das allervitalste Interesse daran haben, es nicht dazu kommen zu lassen. So erklärt es sich auch, daß sie sich an immer neuen

\*) Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.

\*\*) Pariser Börsenherold vom Februar 1911. (Die allerneusten Vorkommnisse auf dem Terrainmarkt scheinen die hier geäußerten Bedenken schon jetzt zu bestätigen; vgl. u. a. Englische Börsenpost April 1912.)

Geschäften auf dem Terrainmarkt beteiligen, obwohl die Aussichten dafür denkbar ungünstig sind. Charakteristisch ist hierfür die Beteiligung der Großbankwelt an dem Tempelhofer-Feldgeschäft. Während in fast jedem Geschäftsbericht der Berliner Terraingesellschaften zu lesen steht, daß die Lage auf dem Grundstückmarkt andauernd unbefriedigend bleibt, daß infolge der starken Produktion an neuen Häusern verhältnismäßig viel Wohnungen leer stehen, hat man sich um das Tempelhofer-Feld gerissen und will dort neue Ansiedlungen für 60000 Menschen schaffen. Diese unter normalen kaufmännischen Gesichtspunkten ganz unverständliche Handlungsweise erklärt sich einzig und allein aus der Angst, die Kontrolle des Markts aus der Hand zu geben und damit die Gefahr einer Erschütterung heraufzubeschwören.

Aber es fragt sich, ob diese Politik auf die Dauer durchführbar sein wird? Auf dem Berliner Boden sind Tausende von Millionen deutschen Staatsvermögens durch die Hypothekenbanken, Lebensversicherungsanstalten und Sparkassen investiert. Aus diesem Grund ist das ganze Deutsche Reich an den Berliner Grundstückverhältnissen auf das allerlebhafteste interessiert und eine Berliner Immobiliarkrise würde in ihren Wirkungen bis an die Grenzen des Reichs empfunden werden. Das wissen die deutschen Banken am allerbesten, deshalb häufen sie Neuengagements auf alte. Aber sie sollten sich ernstlich überlegen, ob sie die Verantwortung für die hierin liegenden Gefahren noch länger auf sich nehmen wollen.

Die Verhältnisse auf dem Berliner Grundstückmarkt sind denkbar ungünstig. Konnte man früher die Schuld auf den teuren Zinsfuß abwälzen, so reicht diese Erklärung jetzt nicht mehr hin. Neuerdings hat man die willkommene Gelegenheit ergriffen, die drohende Reichwertzuwachssteuer für alles verantwortlich zu machen; für dumme Terrainaktionäre mag dieses Motiv überzeugend sein, der Sachverständige weiß es besser: Alte Wechsel werden jetzt präsentiert, die eine zügellose Spekulation vor Jahren in Umlauf gesetzt hatte. Und um sie einzulösen, weiß man keinen andren Rat, als neue Akzente aus der Hand zu geben.“

Aehnliche Feststellungen kann man direkt oder zwischen den Zeilen aus den meisten Börsenberichten der letzten Zeit entnehmen.

Wir haben schon bei der Besprechung der heutigen Lage der Hausbesitzer, unter Hinweis auf die weltwirtschaftliche Lage Deutschlands, klarzulegen versucht, daß Deutschlands Bäume unzmöglich in den Himmel wachsen können. Wir haben ferner bei den Ausführungen über die Mieter die sozialen und wirtschaftlichen Kämpfe gestreift, die uns überall Hemmungen

aufzulegen und in ferneren Jahren noch mehr aufzulegen werden.

Ein einwandfreier Nachweis, daß nach weiteren 22 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von  $33\frac{1}{3}\%$ , also fast 90 Millionen Menschen, auf deutschem Boden ihr Leben fristen könnten, ist überdies überhaupt noch nicht erbracht worden. Sollte dies wirklich angängig sein, dann kann es jedenfalls nur auf einer von unsren heutigen Verhältnissen völlig abweichenden Grundlage möglich gemacht werden.

Die Ernährung dieser weiteren 20 bis 25 Millionen Menschen kann dann nur durch weitere Gewinne auf dem Weltmarkt möglich sein. Um dies zu erreichen, müssen wir unsre Produktionskosten unter allen Umständen den andren Staaten anpassen, wir dürfen im Verhältnis zu den andren Staaten nicht teurer, sondern wir müssen notgedrungen noch erheblich billiger werden. Dies ist nur zu erreichen, wenn der jetzigen Landflucht in den künftigen Jahrzehnten eine Stadtflucht folgt, d. h. wenn die Industrie, namentlich die, die für den Exporthandel in Frage kommt, von den Städten auf das platte Land abwandert. Durch die Flucht von den Gebieten mit hohen Bodenpreisen, die jetzt die Produktionskosten direkt und indirekt bis ins Ungemessene verteuern, wird für fernere Zeiten allein nur noch eine weltwirtschaftliche Konkurrenz mit den andren Staaten ermöglicht werden.

Unsre geplanten großen Kanalanlagen mit den billigeren Tarifen geben nicht allein die zukünftigen Richtlinien, nein, sie fordern direkt zur Ansiedlung dortselbst heraus. Die Regierung wird und muß solche Abwanderungen mit allen Mitteln unterstützen, denn dieses wird im hohen Grad mitwirken, die jetzt politisch völlig verseuchten Arbeitermassen der Großstädte wieder in gesündere Bahnen zu führen!

Also selbst unter den günstigsten Verhältnissen, beim weiteren ungehinderten Emporsteigen unsrer Industrie, wird es sehr fraglich werden, ob die Spekulation jemals in die Lage kommen wird, alle Früchte des jetzt im Preis so hoch getriebenen großstädtischen Bodens zu ernten.

Wie wird es aber erst im Fall eines Krieges werden? Eine einzige unglückliche Schlacht würde die hochgeschraubten, eingebildeten Bodenwerte — trotz der staatlichen Sanktionierung durch das Grundbuch — mit einem Schlag zunichte machen und die Einbußen, die unsre Volkswirtschaft dadurch im Innern erföhre, würden alle bisher in einem Krieg jemals zur Zahlung gekommenen Kriegskosten weit in den Schatten stellen!

Das Grab, das die Spekulanten anscheinend unter dem Gedanken „Après nous le déluge“ gegraben haben und noch weiter graben, wird und muß somit diese Wirtschaftsklasse dereinst zuerst verschlingen!

## e) Die Kommunen

Professor Eberstadt charakterisiert die jetzige ganze Städteentwicklung treffend wie folgt\*):

„Wenn wir die äußere Gestaltung unsrer deutschen Großstädte vergleichen, so muß es für jeden klar werden, in wie unverantwortlicher Weise in unsrem deutschen Städtebau gewirtschaftet worden ist. Auf die Gesamtheit der Bevölkerung, die ihr wirtschaftliches, kulturelles und politisches Dasein in den Städten findet, ist in den meisten unsrer Großstädte nicht die geringste Rücksicht genommen. Gleichviel, ob wir innere oder äußere Momente, die Bodenbesitzverhältnisse, die Straßenanlage, die Grundstücksverteilung oder den Häuserbau betrachten, nirgends gelangen die tatsächlichen Voraussetzungen zu ihrem Recht und zu dem notwendigen Ausdruck.

Es müßte wunderbar zugehen, wenn diese städtische Bevölkerung dem Staat anders als unbefriedigt und feindlich gegenüberstehen sollte, denn sie ist dem Gemeinwesen in ihren vornehmsten und täglich fühlbaren Beziehungen entfremdet. Die Kraft des

bodenständigen Bürgertums geht, wie dem Städtebau, so dem Gemeinwesen verloren. Unsre städtische Bodenentwicklung erweckt den Anschein, als ob das Wachstum unsrer Städte keinen andren Zweck hätte, als den Gegenstand des gewinnbringenden Geschäftsbetriebs einiger weniger Personen zu bilden.

Das ganze System ist unzureichend und fehlerhaft. Zu keiner andren Zeit hatte unser deutscher Städtebau ähnliche Zustände aufzuweisen. Vielmehr waren in jeder Periode des städtischen Wachstums unsre Städte — wie dürfte es in einem sittlich geleiteten Gemeinwesen auch anders sein — im Interesse der Bewohnerschaft angelegt, und ihre äußere Form war das genaue Gegenbild des Stands der Bevölkerung. Hierauf aber und auf keinem andren Grundgedanken beruht auch die vielbewunderte Schönheit unsrer alten Städte.

Gewiß stehen für unsre Untersuchungen die volkswirtschaftlichen, rechtlichen und politischen Gesichtspunkte an erster Stelle, indes die künstlerischen Forderungen fallen mit unsren Zielen vollständig zusammen und können nur gleichzeitig und gemeinsam mit diesen verwirklicht werden. Befriedigende

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

Werke kann der Künstler nur schaffen, wenn er die seinem Zeitalter gestellten Aufgaben auszuführen vermag. Dies ist ihm im Städtebau heute verwehrt durch die in den früheren Abschnitten geschilderten Machtverhältnisse; es bleibt für ihn nichts übrig, als einem unwahren Inhalt eine unwahre äußere Form zu leihen.

Das Ergebnis unsres Städtebaus, wie es heute vor unsren Augen steht, konnte kein andres sein in einem Zeitalter, das durch alle Stilformen vergangener Perioden hindurchrast, den Aufgaben der eignen Zeit fremd gegenübersteht und unvermögend ist, sie künstlerisch zu formen.“

Die Kommunen sind, wie wir im Abschnitt III erörterten, durch die jetzige Machtstellung der Bodenspekulanten bei der Aufschließung der städtischen Gemarkung in eine völlig untätige Rolle gedrängt worden. Nur die Spekulation bestimmt, oft selbst gegen den Willen der Stadt, die Richtlinien und die Art der Ansiedlung. Den einzelnen Städten werden dadurch oft gegen den Willen der Stadt Bevölkerungsschichten zugewiesen, die die drückendsten Lasten und die größten Schwierigkeiten für das Gemeinwesen bringen. An andren Stellen werden Bevölkerungsschichten vertrieben, die dem Gemeinwesen in bester Weise dienlich waren.

Jede Wegverlegung, jede Fluchtlinienfestsetzung benutzen die Spekulanten, um von der Stadt neue Zugeständnisse auf Kosten der Allgemeinheit zu erreichen. Wir sehen diese Bestrebungen der Spekulanten bei jeder Verbesserung, neue Gewinne herauszuschlagen, so recht bei der jetzt geplanten Bebauung des Tempelhofer-Felds. Haberland ist bereit, der öffentlichen Meinung Rechnung zu tragen und den ursprünglichen Bebauungsplan zu ändern. Sogar eine Konkurrenz unter unsren bedeutendsten Städtebaukünstlern wird ausgeschrieben, um etwas vollkommenes zu erreichen. Aber die schönen bei der Konkurrenz zum Vorschein gekommenen und meisterhaft dargestellten Schaubilder haben doch nur den Zweck, die Auslieferung eines weiteren Streifens des östlichen Teils des Tempelhofer-Felds an die Spekulanten mündgerecht zu machen. Es handelt sich dabei um eine neue Fläche von rund 15000 qm, von welcher ein neuer jährlicher Spekulations-tribut von mindestens rund 50000 M. erzielt werden kann. Solch ein Geschäft verlohnt schon eine Konkurrenz\*)!

Die hohen Bodenpreise verteuern auch im Innern der Stadt jede Verbesserung der Straßen und Ansiedlungen. So wird z. B. 1907 in einer Publikation der Stadt Berlin darauf hingewiesen, daß die Kosten für das Straßenland von Jahr zu Jahr steigen und die Allgemeinheit belasten. Im Jahre 1902 wurden 316 422 qm, darunter 32 472 qm gegen Entgelt, zu Straßen und Plätzen abgetreten, wofür 1 475 000 M. gezahlt wurden. Im Jahre 1903 wurden nur 126 998 qm, darunter 20 487 qm gegen Entgelt abgetreten. Es mußten aber bereits 2¼ Millionen M. gezahlt werden. 1905 war die Steigerung noch bedeutender, abgetreten wurden 279 452 qm, darunter 45 132 qm gegen Entgelt, wofür nicht weniger als 8 376 000 M. entrichtet werden mußten. 1906 stellte sich die Summe auf rund 12 627 000 M., obgleich nur 160 275 qm, darunter 29 388 qm gegen Entgelt erworben wurden.

Einen nennenswerten Einfluß auf die Spekulation können die Kommunen nur dann ausüben, wenn sie selbst im Besitz großer Geländeflächen sind. In dieser Hinsicht ist früher viel gesündigt worden, indem die Gemeinden ihren Bodenbesitz selbst in bodenwucherischer Weise veräußerten. Erst der auf das Bremer Attentat — wo der Kaiser verletzt und die Regierung auf die Verrohung und die unhaltbaren Wohnverhältnisse aufmerksam wurde — zurückzuführende Ministerialerlaß vom 19. März 1901, welcher den Gemeinden unter andrem eine zweckmäßige Bodenpolitik und Erweiterung des Grundbesitzes der Gemeinden anempfiehlt, hat hier wesentliche Besserungen gebracht. Die Regierung fördert auf Grund dieses Erlasses jede Vermehrung des Gemeindebodens und versagt jedem nicht unbedingt nötigen Verkauf die Genehmigung. Der Erfolg zeigt sich aus der nebenstehenden, dem Handbuch von Eberstadt entnommenen Tabelle.

Die Erfahrung hat aber gelehrt, daß, wie auch Eberstadt nachweist, die Innehabung des Bodens durch öffentliche Verbände allein kein Heilmittel gegenüber den Mißständen in unsren Boden- und Wohnungsverhältnissen ist. Die Gemeinden werden durch die im Stadtparlament die Oberhand besitzenden Haus- und Grundbesitzerklassen gezwungen, ihre Bodenpreise

Fläche des Grundeigentums der Stadtgemeinden (in ha) am Schluß des Jahres 1907

Städte	Städtische Grundstücke		Gegen das Vorjahr mehr oder weniger
	innerhalb des Stadtbezirks	außerhalb	
Aachen . . . . .	1 428,09	92,96	+ 80,73
Altona . . . . .	279,31	65,06	— 0,15
Augsburg . . . . .	1 017,92	262,39	+ 11,32
Barmen . . . . .	266,03	175,97	+ 88,83
Berlin . . . . .	625,81	17 305,36	+ 102,80
Bochum . . . . .	157,47	63,84	+ 5,45
Braunschweig . . . . .	145,00	490,00	+ 15,00
Breslau . . . . .	1 070,11	3 604,26	+ 814,56
Cassel . . . . .	400,95	93,45	+ 23,10
Charlottenburg . . . . .	164,21	927,11	+ 28,52
Chemnitz . . . . .	1 636,94	159,04	— 6,45
Crefeld . . . . .	506,00	359,00	+ 86,00
Danzig . . . . .	276,23	2 748,07	+ 13,34
Darmstadt . . . . .	1 783,88	187,99	+ 8,24
Dortmund . . . . .	386,26	1 772,34	+ 19,34
Dresden . . . . .	369,36	283,52	+ 19,15
Düsseldorf . . . . .	714,15	164,20	+ 56,65
Duisburg . . . . .	1 216,82	—	+ 2,06
Elberfeld . . . . .	313,80	125,16	+ 8,99
Erfurt . . . . .	318,31	176,57	—
Essen . . . . .	469,82	184,00	+ 115,41
Frankfurt a. M. . . . .	4 710,71	550,18	+ 236,82
Frankfurt a. O. . . . .	1 160,00	3 700,00	—
Freiburg i. B. . . . .	3 637,63	849,07	— 0,93
Gelsenkirchen . . . . .	233,16	11,80	+ 69,67
Görlitz . . . . .	184,56	30 931,53	+ 2,34
Halle a. S. . . . .	561,35	707,21	+ 18,04
Hannover . . . . .	2 060,93	451,15	+ 17,08
Karlsruhe i. B. . . . .	681,39	75,75	+ 335,57
Kiel . . . . .	623,09	275,72	+ 3,87
Köln . . . . .	1 327,59	248,99	+ 114,37
Königsberg . . . . .	520,00	550,00	+ 97,30
Leipzig . . . . .	1 931,64	2 804,76	+ 758,67
Liegnitz . . . . .	245,00	2 201,90	+ 104,62
Magdeburg . . . . .	1 254,45	1 367,08	—
Mainz . . . . .	439,78	17,43	—
Mannheim . . . . .	2 534,15	46,82	+ 340,41
Metz . . . . .	76,13	171,96	+ 5,93
Mülhausen i. E. . . . .	147,62	164,73	+ 11,68
München . . . . .	2 133,19	2 535,21	+ 305,41
Nürnberg . . . . .	500,78	123,21	+ 8,32
Plauen i. V. . . . .	727,78	1 090,22	+ 1,58
Posen . . . . .	247,07	55,56	+ 32,55
Potsdam . . . . .	74,21	16,80	+ 2,58
Rixdorf . . . . .	37,20	1 031,24	+ 89,68
Schöneberg . . . . .	65,77	756,91	+ 50,75
Spandau . . . . .	1 749,53	3,05	+ 9,19
Stettin . . . . .	3 220,11	2 182,57	+ 87,28
Strasbourg i. E. . . . .	2 600,67	1 990,91	+ 3,50
Stuttgart . . . . .	1 355,97	110,98	+ 19,92
Wiesbaden . . . . .	1 434,96	—	—
Zwickau . . . . .	351,01	295,49	+ 31,92

den Preisen der übrigen Flächen anzupassen. Würde die Gemeinde an einzelne Personen das Gelände billiger abgeben, dann würde damit der Allgemeinheit nichts, sondern nur dem Geldbeutel der einzelnen Begünstigten gedient werden, und das ist wohl auch rechtlich kaum vertretbar.

Wie wirkungslos großer städtischer Besitz auf die Miet- usw. preise ist, zeigt am treffendsten die Stadt Frankfurt a. M., 4710,71 ha innerhalb und 550,18 ha außerhalb der Stadt nennt sie ihr Eigentum — nach Eberstadt soll der Besitz gut verwaltet werden —, dabei sind aber die Wohnungsmieten und der Lebensunterhalt dortselbst so teuer, wie wir es kaum in einer zweiten Großstadt finden.

Die Städte sind, bei der Macht, die die Kreise, die an möglichst hohen Bodenpreisen und Mieten interessiert sind, im Stadtparlament ausüben, vielfach auch wenig geneigt, tatsächlich bestehende Mißstände anzuerkennen und von selbst mit entsprechenden Mitteln an die Behebung derselben heranzutreten.

\*) Daß man in den beim Tempelhofer-Feld maßgebenden Kreisen auch jetzt noch an dem Gedanken, einen Streifen des östlichen Geländes zu erreichen, festhält, geht schon aus der Tatsache hervor, daß man einen endgültigen Bebauungsplan noch nicht festgestellt hat.

Wie Dr. Jäger\*) treffend ausführt, erhält die Selbstverwaltung der Städte, bei der wachsenden Zunahme der Stadtbevölkerung, eine immer größere Bedeutung für das Wohlergehen des Volks. Die Städte schwellen zu mächtigen Republiken an, sind Staaten im Staat und werden von einer kleinen Minderheit beherrscht, die nicht einmal, wie die Geschlechterherrschaft der mittelalterlichen Städte, als Aristokratie angesprochen werden kann. Denn der spekulative Hausbesitzer, als Strohhalm seines Hypothekengläubigers, hat gar keine Berechtigung zum privilegierten Stadtregenten. Das alte selbthafte Bürgertum, welches ein Interesse an der Entwicklung und dem Wohlergehen der Stadt selbst hatte, ist spurlos vorübergegangen, dafür ist eine, an Zahl fast verschwindend kleine, schnell wechselnde, spekulative Besitzer- oder richtiger Kapitalistenklasse gekommen, die an der Stadt nur ein ausbeutendes Interesse hat und haben kann, und somit die größere Mehrheit der städtischen Bevölkerung, die Mieter, von Stufe zu Stufe direkt vergewaltigt oder zu vergewaltigen gezwungen wird. Die ganze Lage zwingt diese herrschende Klasse weiter, sich jeder Verbesserung, die ihr Monopol oder ihre, sowieso schon schwankende Stellung schädigen könnte, direkt zu widersetzen. Deshalb kommt auch die Wohnungsreform in den meisten Städten nicht vorwärts.

So hat z. B. auch Berlin, wie wir im Abschnitt II erörterten, jeder Baupolizeiverordnung, die eine Verbesserung der Wohnverhältnisse bringen konnte, seine Zustimmung versagt. Die vom Minister der öffentlichen Arbeiten angeregte Verbesserung der Bebauungspläne und die nachträgliche Aenderung des Straßennetzes durch Scheidung von Wohn- und Verkehrsstraßen, hat Berlin im Interesse der Grundbesitzer\*\*) gleichfalls abgelehnt.

Berlin glaubt anscheinend, mit der Verschönerung der den Fremden sichtbaren Teile der Stadt sei alles zu erreichen.

Auf welche Gedanken man manchmal dabei kommt, dürften die nachstehenden zur Hebung des Fremdenverkehrs gemachten Vorschläge\*\*\*) ein entsprechendes Bild geben. „Als erster Punkt der Tagesordnung des Fremdenverkehrsvereins wurde die Besserung des Straßenbilds durch eine künstlerische Form der Reklame behandelt. Namentlich die Geschäftsschilder zeichneten sich oft durch Häßlichkeit und Geschmacklosigkeit aus. Oberbürgermeister Kirschner hat angeregt, einen Wettkampf auszuschreiben, um zu erreichen, daß die Schilder in Form und Farbe der Eigenart der Häuser angepaßt werden. München leiste darin sehr viel Besseres.

Der Oberbürgermeister hat auch empfohlen, auf die vereinigten Bauinteressenten einzuwirken, daß sie bei Bebauung der an den Bahneinfahrten gelegenen Grundstücke wenigstens etwas Wert auf die Ausgestaltung der Hinterhäuser legen. — In der Tat könne man sich keinen trostloseren Eindruck auf den Fremden vorstellen, als den, den er bei der Ankunft in Berlin empfängt, wenn er an langen Reihen von Mietkasernen mit den typisch Berliner Höfen und ihren armseligen Quer-

gebäuden und Seitenflügeln (sic!) vorbeifährt! Wenn die Herren Architekten auch hier eine künstlerische Lösung versuchten, statt die „Kunst“ nur auf die Schauseiten zu beschränken und oft zu verschwenden, so wäre das mit Freuden zu begrüßen.“ —

Also nur das Bild soll verbessert werden, Berlin soll äußerlich die „schönste Stadt der Welt“ werden. An dem sozialen Wohnungselend, das hinter diesen schön zurechtgestutzten Fassaden der Hinterhäuser wuchert, das, ganz abgesehen von seiner schweren Schädigung der Gesundheit, die Seele der Großstadtbevölkerung vergiftet und tausend Laster auslöst, sowohl die des Trunks, wie der sittlichen Verkommenheit, die sich auf der Straße breitmachen, das immer mehr eine Gefahr für die Allgemeinheit wird, daran geht man anscheinend achtlos vorüber!

Die hohen Verwaltungskosten und die von Jahr zu Jahr steigenden Armenlasten, sowie die Kosten für die immer umfangreicher werdenden Krankenhäuser, die die Mißstände der Mietkaserne doch hauptsächlich mit sich gebracht haben, endlich der Verlust der besseren Steuerzahler, die die schlechteren Wohnquartiere der Innenstadt räumen und sich in den Vororten ansiedeln, scheint man gleichfalls niedriger einzuschätzen, als den Verdienst, den man durch solche direkt unverständliche Verschleierungen aus dem Fremdenverkehr herauszuholen gedenkt! —

Eine ganz besondere Stellung in der Wohnungsfrage nimmt die Stadt Ulm ein, durch die von ihrem Oberbürgermeister von Wagner eingeleitete großartige Bodenpolitik, die die Privatspekulation fast völlig ausgeschaltet, auch die Spekulation mit den, auf dem von der Gemeinde verkauften Land errichteten Gebäuden unmöglich gemacht und endlich durch all die geschaffenen Erweiterungen der Stadtanlage eine Entwertung der Altstadt keineswegs herbeigeführt hat.

An öffentlichem Grundbesitz hat diese Gemeinde von 1891 bis 1909 im ganzen 548 ha für 7,1 Millionen Mark erworben. Veräußert wurden von diesem Bestand 171 ha für rund 8 Millionen Mark. Es wurden somit bereits durch diese Verkäufe der Restbestand von 376 ha gedeckt und bezahlt und außerdem ein Ueberschuß von 776845 M. erzielt. Betrachtet man lediglich das zahlenmäßige Ergebnis für das Gemeindebudget, so wäre die Stadt ohne diese Bodenpolitik genötigt gewesen\*), die Gemeindeumlage auf Gebäude, Grundbesitz und Gewerbe um 50% und die Gemeindeeinkommensteuer auf den Satz von 50% der Staatseinkommensteuer zu erhöhen. Das Grundstückvermögen der Stadt beträgt heute nach Abzug der Passiven 39½ Millionen Mark. Es ist durch die Tätigkeit Heinrich von Wagners um 28,2 Millionen Mark vermehrt worden.

Doch diese Zahlen geben nur einen Bruchteil der wirtschaftlichen Folgen der Ulmer Bodenpolitik wieder. Weit höher sind die Wirkungen zu veranschlagen, die die Ausstattung der Bürger mit Eigenbesitz und die allgemeine Beeinflussung der Bodenwertentwicklung hervorgebracht hat. Auf diese werden wir in unsren späteren Ausführungen noch zurückkommen.

## f) Der Gesamtstaat

Beim Gesamtstaat kommen all die Mängel der verfehlten Wohnverhältnisse im verstärkten Maß zur Geltung.

Das Schwinden des Begriffs Heimat, die dadurch auftretende Nichteinordnung in die umgebenden Verhältnisse und die dabei immer mehr zunehmende Ueberhebung des Einzelindividiums und die steigende Unzufriedenheit der einzelnen Bevölkerungsklassen erschwert und untergräbt jeder, selbst der besten Regierung ihre Stellung sowohl im Innern, als auch im Rat der Völker.

Die immer mehr ins revolutionäre Fahrwasser kommende Arbeiterbewegung birgt sichtbare Gefahren für die jetzige gesellschaftliche Ordnung und die Staatsverfassung in sich.

Die in der Seele immer mehr vergiftete und verrohte Jugend dieser großstädtischen Arbeitermassen wächst sich trotz aller Vorbeugungsmaßregeln am letzten Ende zu einer Gefahr für die Wehrkraft des Landes aus.

Die ungünstigen Gesundheitsverhältnisse in den unzureichenden Wohnungen, endlich die auf die beschränkten und teuren Wohnungsverhältnisse zurückzuführende, zurückgehende Geburtsüberschufziffer schädigt unsre Wehrkraft und unsre Machtziffer auf dem Weltmarkt.

Die stetig steigende Verteuerung unsrer Produktionskosten schmälert die Einnahmen des Staats und verurteilt das Land zum Schluß zur Tatenlosigkeit im Weltwirtschaftskampf.

Die bei der jetzigen Ueberspannung unsrer Haus- und Bodenpreise gar nicht aufzuhaltende, in wenig Jahrzehnten unbedingt zur Geltung kommende Wirtschaftskrise — Zusammenbruch des Hausbesitzerstands und der Spekulanten selbst — muß die Finanzen und die gesellschaftliche Schichtung des Staats im hohen Grad erschüttern, ja geradezu vernichten.

\*) Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.

\*\*\*) Vergl. Dr. K. Keller und Ph. Nitze, Groß-Berlins bauliche Zukunft.

\*\*\*) Tägliche Rundschau vom 5. Januar 1911.

\*) Wagner, „Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge“.

Die ständige Schuldenhäufung auf dem vaterländischen Grund und Boden schädigt überhaupt die Kreditverhältnisse des Reichs und der Einzelstaaten ganz erheblich, wie dies in dem Kursstand der Staatspapiere täglich zur Geltung kommt.

Die jetzigen Bodenpreise sind der Entwicklung eines gesunden Bauhandwerkerstands und einer soliden Ausführung direkt hinderlich. Sie vernichten jährlich die Existenz einer großen Zahl Handwerksmeister und fördern dadurch gleichfalls die beschleunigte Auflösung der staaterhaltenden Schichten der Bevölkerung.

Die ungünstigen Wohnverhältnisse, die den größten Teil der Bevölkerung zur stetigen Wanderschaft zwingen und einen Heimgedanken, sowie den Begriff Vaterhaus überhaupt nicht aufkommen lassen, sind der Entfaltung einer gesunden Volkskunst und der Förderung des Ordnungsinns direkt hinderlich. Durch die ständigen Umzüge und Wohnungsausbesserungen werden überdies bedeutende Summen des Nationalvermögens unnütz vergeudet usw. usw.

All diesen wirtschaftlichen Verlusten und Nachteilen, die sich jährlich auf Milliarden beziffern dürften, und den sozialen Schäden, deren ethischen Werte mit Geldsummen überhaupt nicht aufgewogen werden können, gegenüber, kann der Staat auf der Gewinnseite nur die Beträge buchen, die er bisher beim Verkauf des fiskalischen Bodens, gleich einem Grundstücksspekulanten, mehr löst, als der Boden nach dem Nutzungswert wert ist!

Dr. Keller und Ph. Nitze\*) schreiben über die Kaufgeschäfte des Staats folgendes: Durch die von uns geforderte Einführung von Baubeschränkungen für das fiskalische Gelände würde zwar der Wertzuwachsgeinn, welcher dem Staat oder der Gemeinde bei der Veräußerung zufällt, etwas geschmälert werden. Sollte jedoch der Fiskus aus diesem Grund einer notwendigen Reform der Bauordnung widersprechen, so würde er sich damit in Widerspruch zu der Bestimmung des Staats, der Förderung der Volkswohlfahrt, setzen. Wenn der Staat bei der Bewertung seines Grundbesitzes Preise zu Grunde legt, die nur bei einer hygienisch und sozial gleich verhängnisvollen Zusammenpferchung der Menschen erzielt werden können, so macht er sich dadurch zum Mitschuldigen all des Elends, das eine Folge dieser Zusammenpferchung ist. Aber vielleicht wird mancher Leser unsre Angriffe auf den Fiskus ungerecht finden; bei der schwierigen Finanzlage müsse der Staat mit seinen Mitteln haushalten. Auf eine sichere Einnahme verzichten, heiße nichts anderes, als etwas verschenken und das stehe mit den Grundsätzen der Sparsamkeit nicht im Einklang.

Worin besteht aber der wahre Reichtum eines Landes? Doch wohl in seinen produktiven Kräften, deren wichtigste die körperliche und seelische Gesundheit seiner Bewohner sind.

\*) Groß-Berlins bauliche Zukunft.

Diese Kräfte schädigen, heißt, die wertvollsten Güter der Nation in der leichtfertigsten Weise verschleudern. Das aber tut der Fiskus. Er treibt Raubbau an der Kraft unsres Volks. Die Millionen, welche der Staat aus seinem Gutsbesitz herauspreßt, wie schnell werden sie ihm zwischen den Fingern zerrinnen! Was dauernd bleibt, ist die Schädigung der nationalen Leistungsfähigkeit.“

Wir sind der Meinung, daß schon der rein finanzielle Effekt bei diesen Verkaufsgeschäften ein negativer ist. Eine einfache Gegenüberstellung der vom Staat in den letzten 15 Jahren erzielten Verkaufserlöse für das verkaufte Baugelände mit den Summen, die während dieser Zeit allein für die Erhöhung der Wohnungsgeldzuschüsse erforderlich waren — ganz abgesehen von den oben erörterten, kaum jemals wieder zu behebenden ethischen Nachteilen und Schäden — würden der Regierung klar zeigen, daß sie mit all diesen Verkäufen kein gutes Geschäft gemacht hat.

Bei den Kommunen haben wir schon hervorgehoben, daß die Innehabung des Bodens durch öffentliche Verbände, das heißt auch durch den Staat, an sich allein kein Heilmittel gegenüber den Mißständen in unsren Boden- und Wohnverhältnissen bietet und daß eine Bevorzugung einzelner Personen auf Kosten der Allgemeinheit große Bedenken erregt.

Wir sahen jedoch in unsren gesamten bisherigen Ausführungen, daß die Zustände im Wohnungswesen sich zu einer wahren Gefahr für das Vaterland und die Allgemeinheit ausgewachsen haben. Um diese Gefahren zu beheben, um die Allgemeinheit vor weiteren Ausbeutungen, ja zum Teil vor dem Untergang schützen zu können, sind Taten, ja Opfer erforderlich, die durch kleinliche Bedenken nicht aufgehalten werden können und dürfen. Dem Staat und der Allgemeinheit soll die nötige Reform dienen, deshalb ist es gerechtfertigt, vom Staat und der Allgemeinheit für diese fernerhin materielle und ethische Zinsen tragenden Verbesserungen auch Opfer zu fordern. Hierbei kann neben den gesetzgeberischen Maßnahmen, auf die wir in den nächsten Abschnitten des Näheren eingehen werden, nur die Mithilfe des reichen, gegenüber den Machtbestrebungen der Spekulation einen Damm bildenden Landbesitzes des Staats wirklich zum Ziel führen. Es ist deshalb auch für den Staat höchste Zeit, daß er hinsichtlich der Bodenverkäufe selbst die Vorschriften beherzigt, die er mit dem Ministerialerlaß vom 19. März 1901 den Kommunen gemacht hat.

Die Selbstverwaltung der Kommunen hat in der Wohnungsfrage völlig versagt; der Staat, die Regierung, frei von partikularistischen Interessen, die nur das Wohl und Wehe des Ganzen im Auge hat und haben kann, muß und kann deshalb, wie wir weiter nachweisen werden, nur ganz allein helfen.

Abschnitt V

## Die bisherigen Vorkehrungen und Vorschläge zur Behebung der bestehenden Mißstände

Der Erkenntnis der Mängel in den bestehenden Wohnverhältnissen sind gleichzeitig Vorschläge zur Verbesserung der vorhandenen Mißstände gefolgt. Fast jede von den zahllosen Abhandlungen, die auf dem Gebiet des Wohnungswesens erschienen sind, bringt Vorschläge hinsichtlich der dort hervorgehobenen Mängel. Auch seit einem Jahrzehnt, namentlich seit dem Erscheinen des im Abschnitt IV gestreiften Ministerial-Erlasses vom 19. März 1901, haben die Regierungen und Stadtverwaltungen usw. mehr und minder versucht, praktische Wohnungspolitik zu treiben.

Wir wollen in diesem Abschnitt zunächst erörtern, was bisher geschehen ist. Alle bisherigen Maßnahmen und Vorschläge lassen sich in zwei Gruppen

- a) in ausgleichende und
- b) in vorbeugende Maßregeln zerlegen.

Unter ausgleichenden Maßregeln verstehen wir alle Maßnahmen und Vorschläge, die den bestehenden Zustand unsrer Bodenverhältnisse als etwas Natürliches, auf einer unabänderlichen Entwicklung Beruhendes ansehen, die aber im Rahmen

dieser gegebenen Verhältnisse Verbesserungen anstreben. Hierzu gehören:

1. die Schaffung oder Unterstützung der Herstellung billiger Wohnungen durch Private, gemeinnützige Gesellschaften, die Kommunen und den Staat,
2. die Ueberlassung von Boden in Erbpacht,
3. die Anlage von Gartenstädten und die Verbesserung und Verbilligung des Verkehrs dorthin und
4. die Einschränkung der bisherigen baupolizeilichen Anforderungen hinsichtlich der Herstellung der Gebäude und der Straßen.

Die vorbeugenden Maßregeln wollen die weitere Ausbreitung der bestehenden Mißstände durch Verwaltungsmaßregeln oder durch gesetzgeberische Maßnahmen verhindern und durch Zwang eine verbesserte Wohnform herbeiführen. Hierunter rechnen wir:

1. die Wohnungsaufsicht,
2. die Verbesserung der Bebauungspläne,
3. die Besteuerung des Bodens und
4. die Aenderung der Organisation des Realkredits.

### a) Ausgleichende Maßregeln

## 1. Die Schaffung oder Unterstützung der Herstellung billiger Wohnungen durch Private, gemeinnützige Gesellschaften, die Kommunen und den Staat

a) Bei **Privaten** sind es mit Ausnahme einiger weniger Stiftungen\*) zumeist Arbeitgeber, die schon seit verschiedenen Jahrzehnten für ihre Arbeiterschaft billige und für die Arbeitsstelle günstig gelegene Wohnungen herstellen. Hierdurch wird es dem Arbeitgeber möglich, die Arbeiter an den Betrieb zu fesseln und billige Löhne zu halten. Es handelt sich somit in den allermeisten Fällen um materielle und selten um rein soziale Gesichtspunkte, die zu der Einrichtung dieser Wohnungen führen. Diese Wohnungen sind überdies auch in den meisten Fällen in kleineren Orten oder bei völliger Neugründung von Ansiedlungen gebaut worden, wo die in unsren bisherigen Bearbeitungen erörterten Wohnungsmißstände oder hohen Bodenpreise noch nicht zu verzeichnen waren.

Bei all den Schöpfungen herrschen die Mietwohnungen vor, sie sind ziemlich zahlreich und in fast allen Industriegegenden zu treffen. Im Jahresbericht des rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnwesens für 1906/07 werden in 56 Gemeinden allein 27 700 Wohnungen und nach Eberstadt in den westfälischen Kohlenrevieren in drei Kreisen rund 13 400 Wohnungen gezählt.

Ein Teil der Anlagen, namentlich die älteren Anlagen in Oberschlesien, lassen in hygienischer und

technischer Hinsicht manches zu wünschen übrig, an andern Stellen, namentlich bei der Arbeiterkolonie Gmindersdorf bei



\*) Vgl. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens.

Abb. 166.

Arbeiterkolonie  
Gmindersdorf.

Architekt  
Prof. Th. Fischer

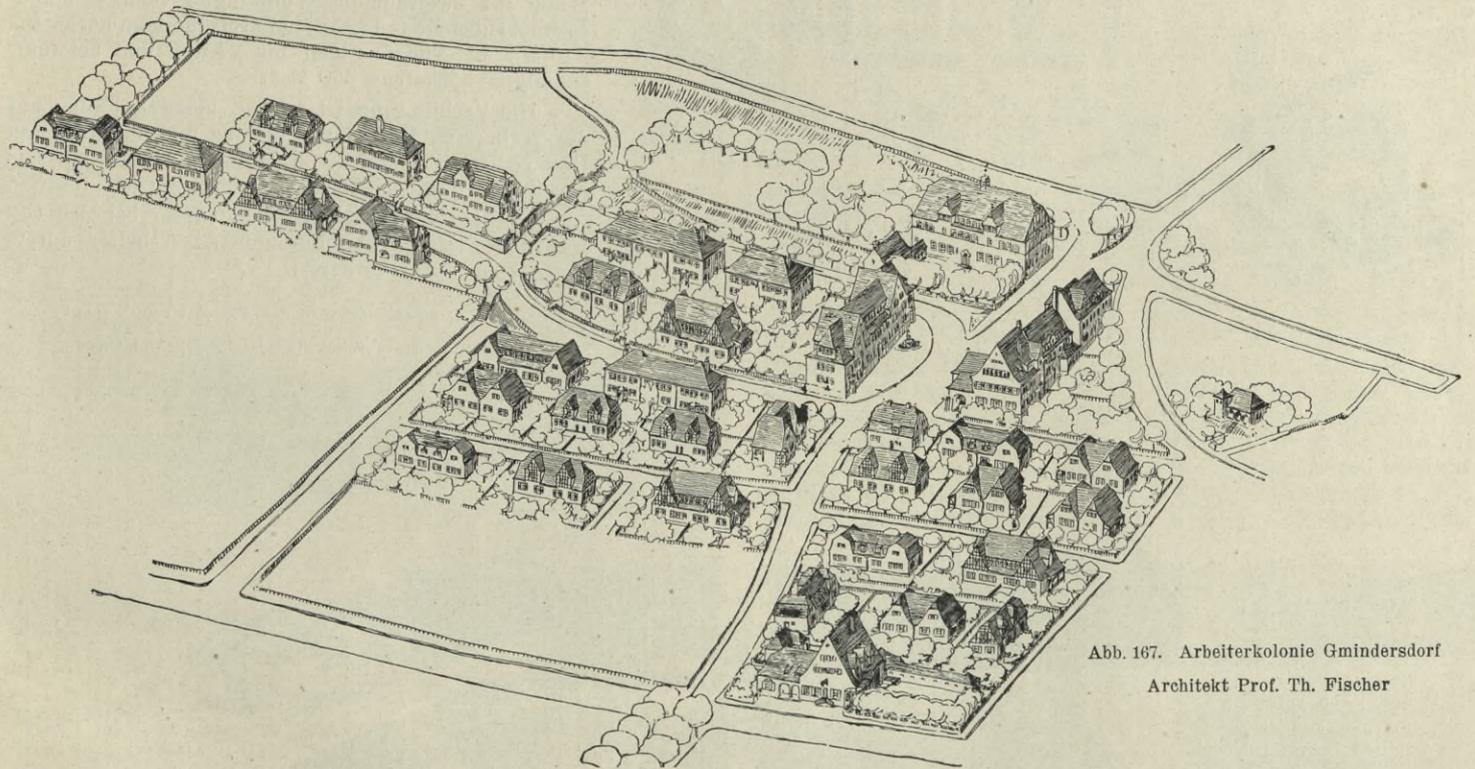
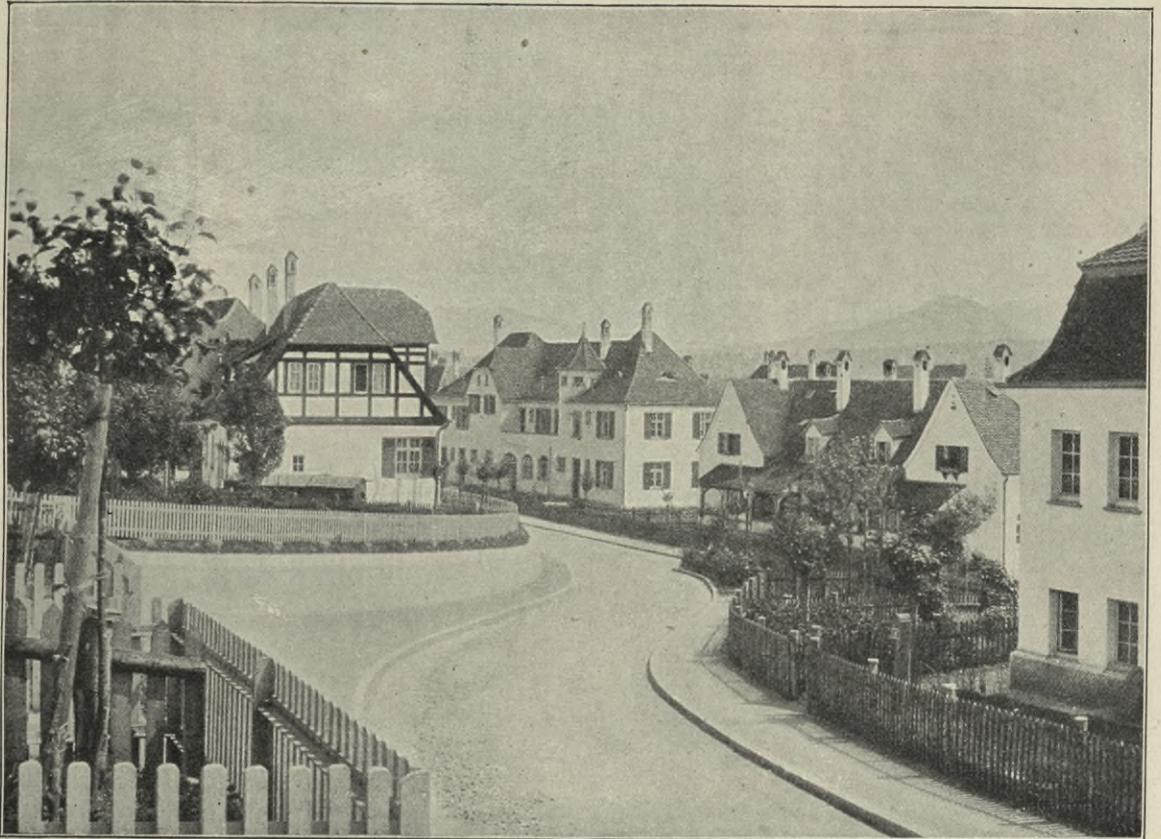


Abb. 167. Arbeiterkolonie Gmindersdorf  
Architekt Prof. Th. Fischer

Reutlingen (vgl. die Abb. 165 bis 167),\*) bei den Farbwerken von Merck in Darmstadt (vgl. die Abb. 168 bis 171)\*\*), endlich bei Fr. Krupp in Essen an der Ruhr, wo bis 1908 bereits 5348 Wohnungen für über 22 000 Bewohner geschaffen wurden\*\*\*) und wo jährlich neue, große Anlagen entstehen (vgl. u. a. die Abb. 172 bis 188)†), handelt es sich aber um Schöpfungen, wie man sich dieselben in jeder Hinsicht, auch in städtebaulicher und künstlerischer Beziehung gar nicht besser denken kann.

\*) Aus dem Zentralblatt der Bauverwaltung 1908, Nr. 11 ff. und der Zeitschrift für Wohnungswesen 1908, Heft 2 entnommen.

\*\*) Die Abbildungen sind von der Firma Merck zur Verfügung gestellt worden bzw. aus der Zeitschrift für Wohnungswesen 1911, Heft 2 entnommen.

\*\*\*) Die Wohnungsfürsorge der Firma Krupp von Finanzrat Haux.

†) Die Abbildungen sind von der Firma F. Krupp zur Verfügung gestellt worden.



Abb. 168. Reihenhäuser der Arbeiterkolonie Merck, Darmstadt. Architekt Prof. Pützer

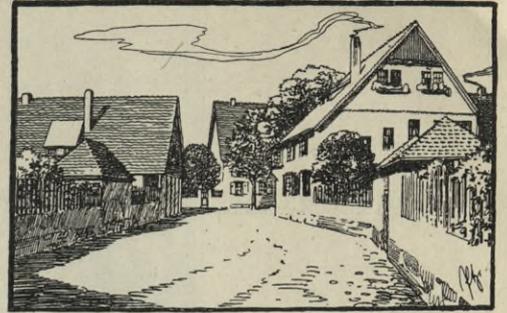
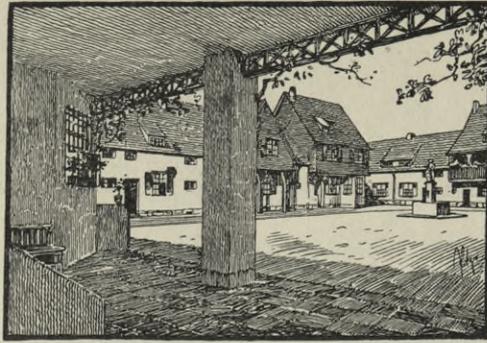


Abb. 169-171  
Aus der  
Arbeiterkolonie Merck bei Darmstadt  
Architekt Professor Pützer

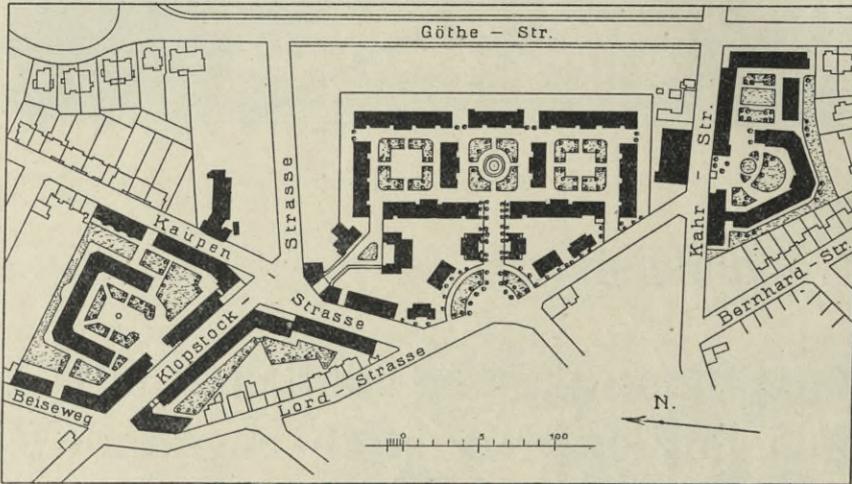
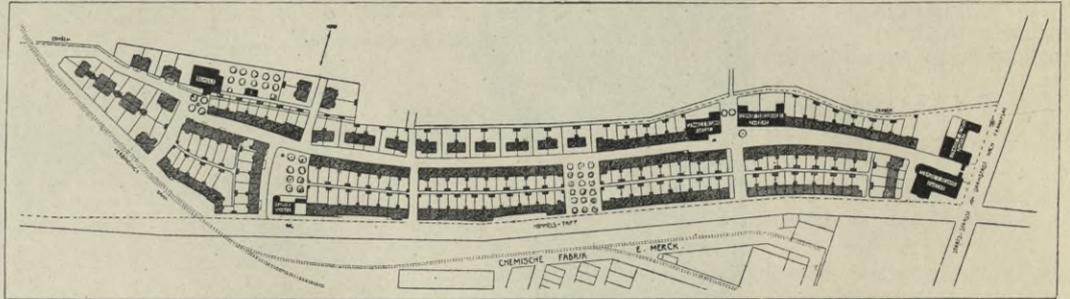


Abb. 172. Kolonie Friedrichshof in Essen

Die bei all diesen Anlagen den Arbeitern und Bediensteten überwiesenen Wohnungen sind fast durchweg erheblich geräumiger und wesentlich billiger als die übrigen in diesen Orten sonst zur Verfügung stehenden Räume. Bei Krupp betrug z. B. 1907 die Miete für zweiräumige Wohnungen (Küche eingerechnet) höchstens 120 M., bei dreiräumigen höchstens 220 M., bei vierräumigen bis 270 M. und bei fünfräumigen höchstens 350 M. \*)

Die Verbilligung ist in den meisten Fällen auf die geringeren Kosten des Bodens und auf billigeren Baukredit, oft aber auch auf erhebliche zinslose Zuschüsse der betreffenden Firmen zurückzuführen.

Die sozialpolitischen Verhältnisse bei der Gewährung dieser Mietwohnungen an Arbeiter untersucht u. a. Ad. Günther\*\*).

\*) „Die Wohnungsfürsorge der Firma Krupp“ vom Finanzrat Haux.

\*\*\*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. CXIV.

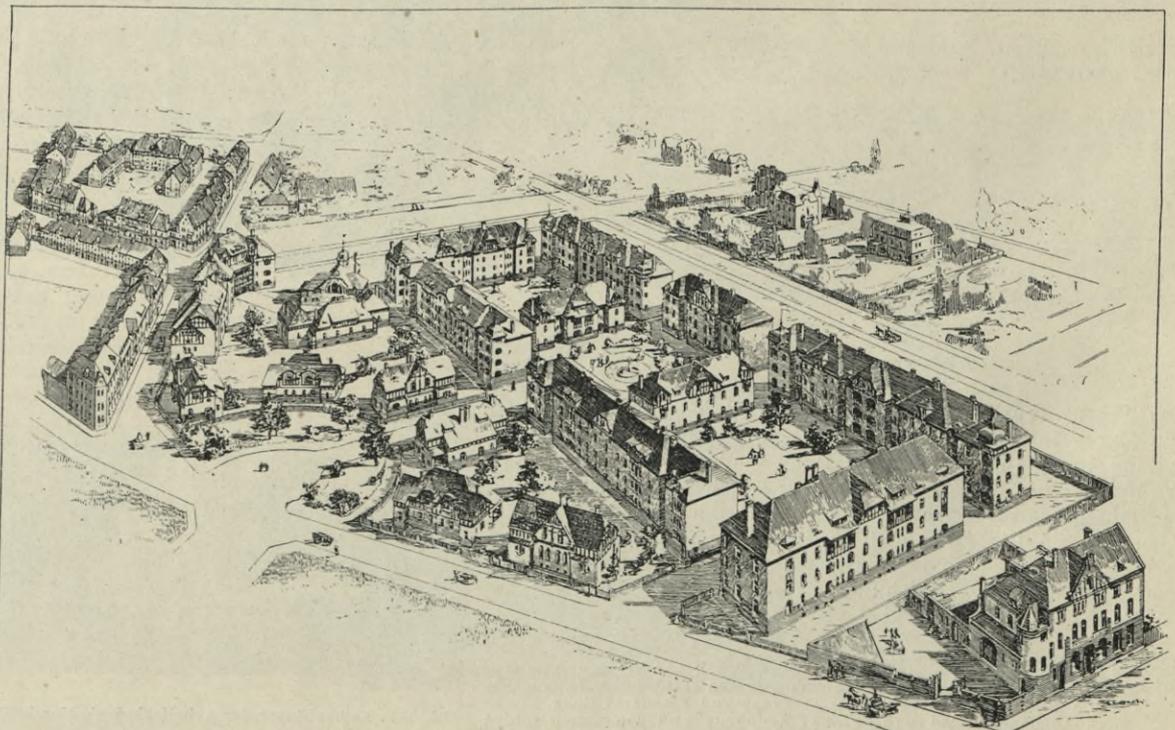


Abb. 173  
Kolonie Friedrichshof  
Architekt Baurat Schmohl

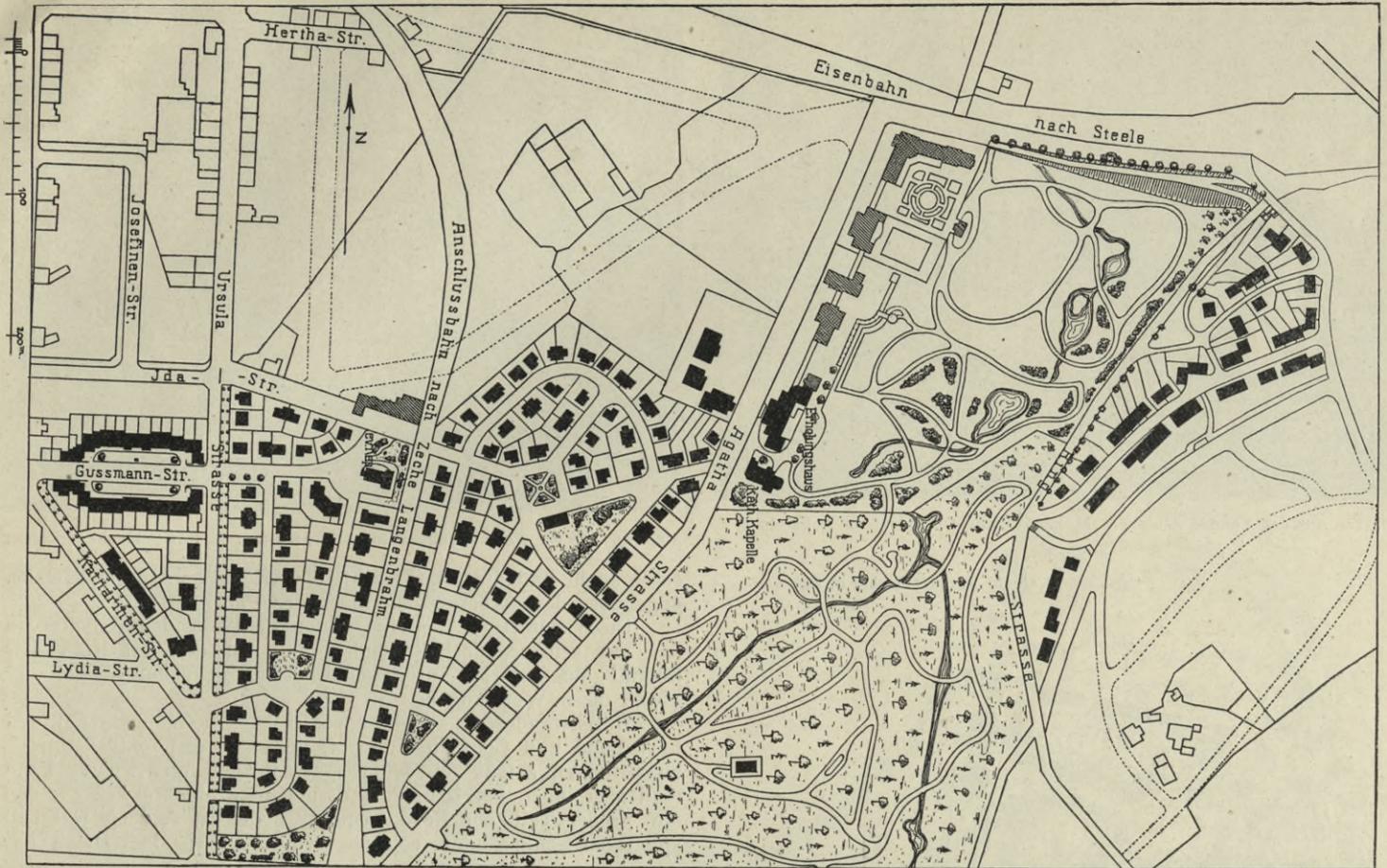


Abb 174. Kolonie Altenhof in Essen



Abb. 175. Kolonie Altenhof. Eingang Gußmannstraße  
Architekt Baurat Schmolh und Schneegans

Dieser schreibt: „In der Regel übersteigen die Mieten nicht die Gestehungskosten, nicht selten bleiben sie hinter denselben sogar zurück. Aber die Mietpreise sind nicht das Einzige worauf es ankommt. Die wesentliche Bedingung ist die „Kündigungsfrist“. Günther ermittelt dann an der Hand von 70 Verträgen, daß der Arbeiter mit dem Verlassen des Dienstes auch die Mietwohnung meist sofort räumen muß, z. T. wird nur eine Frist von 8—10 Tagen zur Räumung gewährt.

Weiter schreibt Heinrich Freese:\*) „Die 3208 Arbeiterwohnungen, die Krupp in Essen errichtet hat, bieten den Arbeitern sicher besseren Aufenthalt, als die überfüllten Eigenhäuser in Mülhausen. Dem Vorteil, der darin liegt, daß ein Eigentumswechsel und übermäßiges Aftervermieten vermieden wird, steht aber der Nachteil gegenüber, daß der Arbeiter jetzt nicht nur mit seiner Arbeit, sondern auch mit

\*) H. Freese, „Fabrikantensorgen“.

seiner Wohnung vom Arbeitgeber abhängig ist, und daß er im Fall des Verlustes seiner Arbeit auch zugleich die gerühmte Wohnung einbüßt. Weder für den Arbeiterstand noch für den unbefangenen Beobachter kann diese Lösung als befriedigend angesehen werden. Mein Urteil über die Möglichkeit einer direkten Fürsorge des Unternehmers für die Wohnungen seiner Arbeiter muß daher vollständig negativ ausfallen.“

Und schließlich heißt es in den im Auftrag des Ministeriums herausgegebenen Berichten der badischen Fabrikinspektion aus dem Jahr 1892 in bezug auf die Fabrikanten-Wohnungsfürsorge: „Der Mißstand liegt in den sehr kurzen, zudem vielfach an die Dauer des Arbeitsverhältnisses geknüpften Kündigungsfristen, so daß in der Regel die Wohnung mit Ablauf des Arbeitsverhältnisses geräumt werden muß. Hierdurch sind die Arbeiter gehindert, sich in diesem Fall anderwärts eine passende Existenz zu gründen, da sie ihre Familien nicht leicht an dem seitherigen Wohnort zurücklassen können. An diesem Punkt



Abb. 176. Aus der Kolonie Altenhof. Architekt Baurat Schmolh und Schneegans





Abb. 182. Aus der Kolonie Alfredshof. Architekt Baurat Schmohl u. Schneegans



Abb. 183. Aus der Kolonie Alfredshof. Architekt Baurat Schmohl und Schneegans

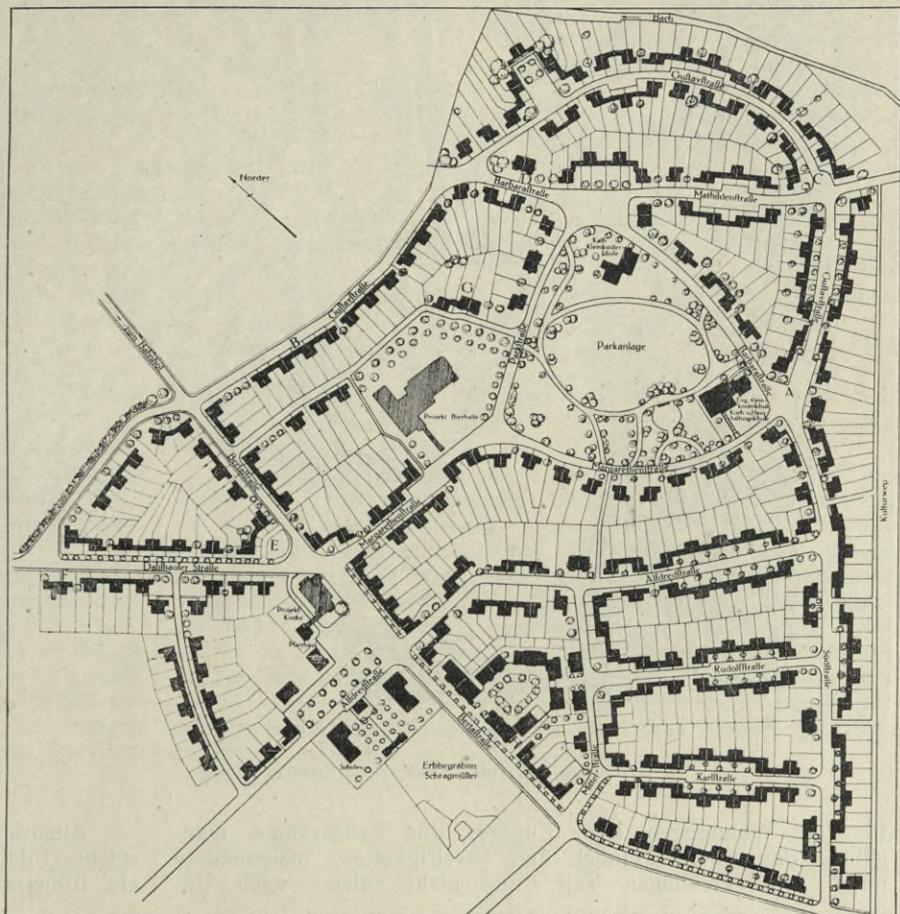


Abb. 184. Zeche Hannover, Kolonie Dalhäuser Heide



Abb. 185. Aus der Zeche Hannover. Kolonie Dalhäuser Heide Architekt Baurat Schmohl und Schneegans

nicht genauer kennt, und daß namentlich auch die Bewohner der Kolonien gar nicht zu würdigen wissen, was ihnen mit diesen Ansiedlungen geboten werden soll und auch tatsächlich geboten ist. Wie ganz anders ist es in dieser Hinsicht in England, u. a. in den gleichwertigen Kolonien in Port Sunlight und Bournville. Alle Bewohner weisen hier mit sichtlichem Stolz auf die Schöpfungen dortselbst hin, und auf Schritt und Tritt wird dem Fremden in Wort und Bild von Alt und Jung gezeigt, wie schön alles ist usw. usw.

Eine beträchtliche Zahl der Privatbetriebe in Deutschland geht in der Wohnungsbeschaffung weiter; diese läßt Wohnhäuser für ihre Arbeiter zum Eigenerwerb herstellen. Der Kaufpreis ist den Selbstkosten angepaßt, auch sind die Zahlungsbedingungen ganz auf die Leistungsfähigkeit der Käufer zugeschnitten. Die ältesten und auch größten Anlagen auf jetzt deutschem Boden sind die 1853 ins Leben gerufenen cités ouvrières in Mülhausen in Elsaß, die nach und nach beträchtlich erweitert wurden und auch noch in Erweiterung begriffen sind, vgl. den Lageplan Abb. 189\*), Grundriß und Ansicht dieser Arbeiterhäuser sind im Abschnitt I unter Abb. 30 und 31 ge-

geben. Pforzheim, Lüdenscheid, Bremen, Mettlach, Neviges, Worms, Mansfeld u. a. folgten. Auch Krupp in Essen hat teilweise solche Eigenheime geschaffen.

Der Erfolg, der mit diesen Eigenheimen erzielt worden ist, muß als ein erheblich besserer bezeichnet werden. Oberbürgermeister v. Wagner-Ulm hebt die Unterschiede zwischen den Miet- und Eigenheimen treffend hervor.\*\*\*) Er schreibt, nachdem er auf die Unterstützung der Schaffung von Mietwohnungen durch billiges Bauland und billigeren Kredit hingewiesen, u. a.: „Wenn auch durch die Eingliederung der neuen Ansiedlungen in bereits bestehende, von Angehörigen des Mittelstands bewohnte Quartiere dem Gefühl der Isolierung der Bewohner der Arbeiterwohnungen vorgebeugt war, so zeigten sich andererseits doch alle die Schattenseiten, welche mit der Unterbringung zahlreicher Familien in drei- und mehrstöckigen Mietgebäuden durch eine Gesellschaft notwendig verknüpft sind. Geringes Interesse an der Schonung und Erhal-

\*) Aus einem von der Société Mulhousienne überlassenen Verwaltungsbericht entnommen.

\*\*) Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge

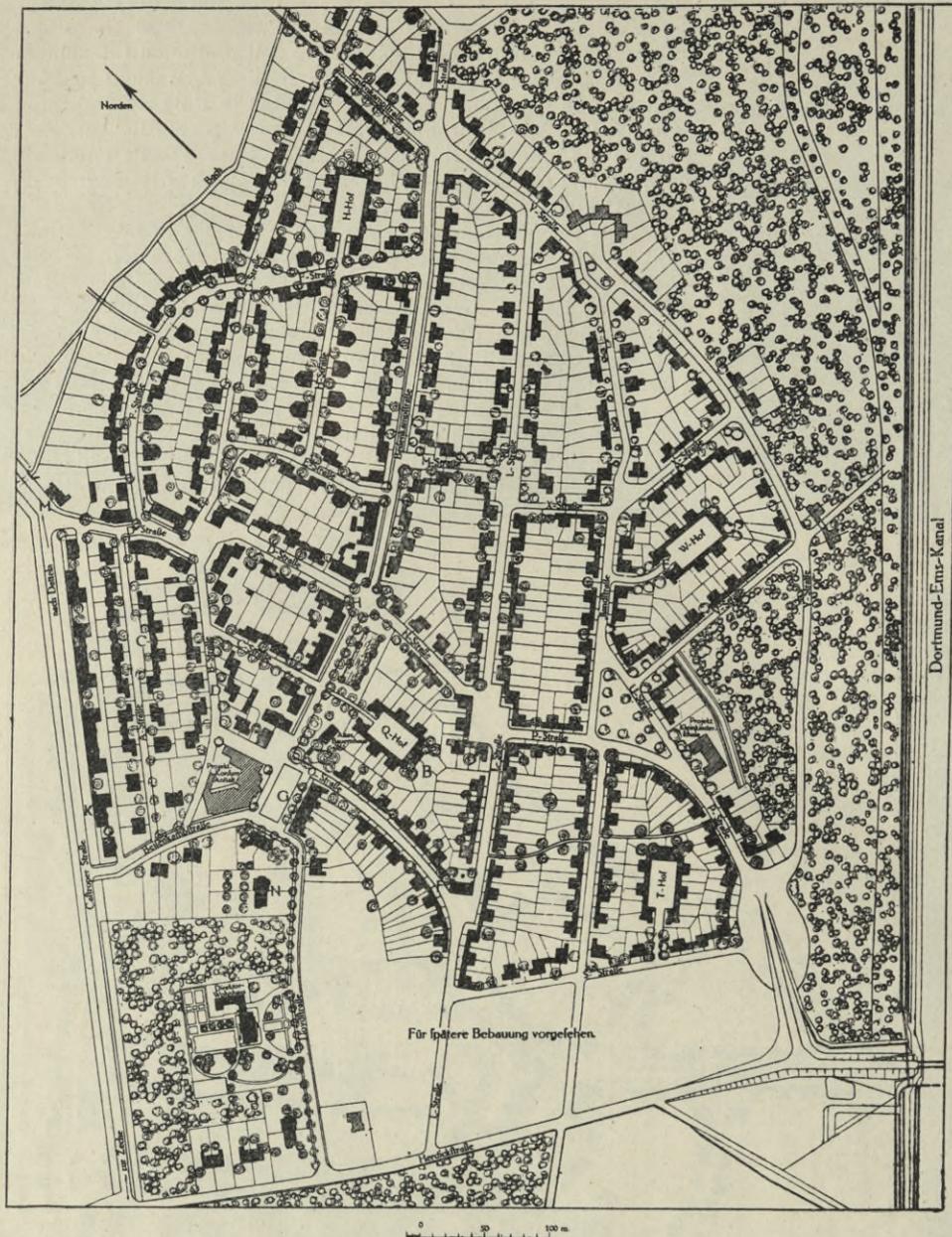


Abb. 186. Kolonie Gewerkschaft Emscher Lippe

zufriedenheit mit den geschaffenen Einrichtungen, obschon dieselben sich in vorteilhafter Weise von den sonstigen Wohnungsgelegenheiten abhoben, waren allenthalben zu beklagen, wenn es auch andererseits an rühmlichen Ausnahmen nicht fehlte. Auch Mietzinsrückstände und Ausfälle sind in neuerer Zeit und gerade bei solchen Leuten nicht selten, deren Einkommen eine Erfüllung ihrer Pflichten recht wohl ermöglichen würde.“

Nachdem er hierauf erörtert, daß von allen bisher vorhandenen Beispielen nur Mülhausen und Krupp größere Beachtung verdienten, schreibt er weiter: „Immerhin bot das in Mülhausen und bei Krupp gebotene Vorbild des Interessanten und Lehrreichen genug, und die von einer Abordnung der Stadt Ulm im August 1893 vorgenommene Besichtigung der Kruppschen Arbeiterwohnungen befestigte in der Ulmer Stadtverwaltung den Entschluß, den Ulmer Arbeitern und Bediensteten einen „eigenen Herd“ zu schaffen. Gerade bei Krupp läßt sich am deutlichsten erkennen, welche Bedeutung dem Eigenhaus gegenüber der Mietwohnung für das Familienleben, die Reinlichkeit und Ordnungsliebe, den Sparsinn und die Sittlichkeit innewohnt. Wer wollte bei näherer Besichtigung der Kruppschen Arbeiterwohnungen leugnen, daß die Wohnung im Eigenhaus des Arbeiters durchschnittlich eine größere Behaglichkeit, Sauberkeit und eine bessere Ausstattung aufweist, als die Mietwohnung? Gleich im ersten Eigenhaus, das die Ulmer Kommission betrat, machte sich diese Tatsache bemerklich. Blumen vor den Fenstern begrüßten die Besucher, schneeweiße Vorhänge blinkten entgegen. Gänge und Treppen im Innern waren auf das Sauberste gepflegt, in der Küche glänzten Herd und Geschirr, in den Zimmern standen nette, wenn auch einfache Möbel und selbst ein bescheidenes Klavier fehlte nicht. Und als die Kommission der Hausfrau ihre Anerkennung über die große Sauberkeit der Wohnung und das ganze behagliche Heim aussprach, da leuchteten ihre Augen und so recht aus Herzentiefe kam ihre Erklärung: „Ja, das ist eben unser Eigentum.“

tion der Wohnungen, ihrer Zugänge und Nebenräume, mangelnde Sauberkeit, Händel und Streitigkeiten, insbesondere unter dem weiblichen Teil, und nicht zuletzt auch Un-

Allenthalben lassen die Kruppschen Mietwohnungen ein solches Bild, wie es oben geschildert ist, vermischen, und wenn ein früherer Direktor bei Krupp, der Schwabe Gußmann, in



Abb. 187. Aus der Kolonie Emscher Lippe. Architekt Baurat Schmöhl und Schneegans

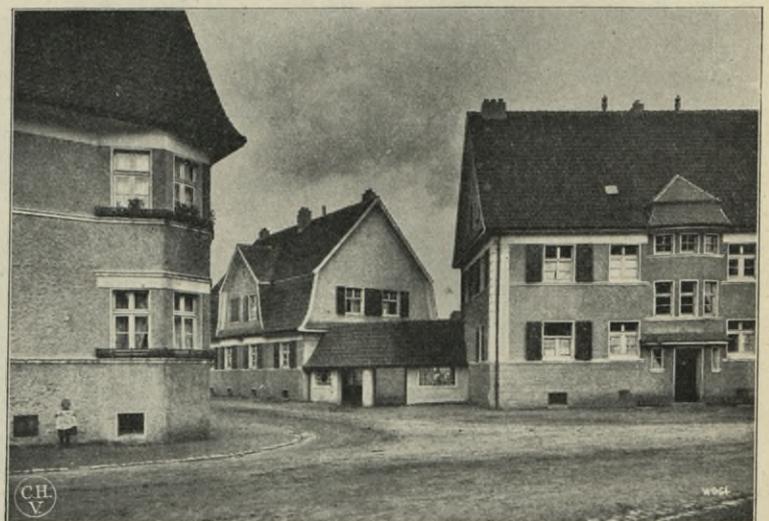


Abb. 188. Aus der Kolonie Emscher Lippe. Architekt Baurat Schmöhl u. Schneegans

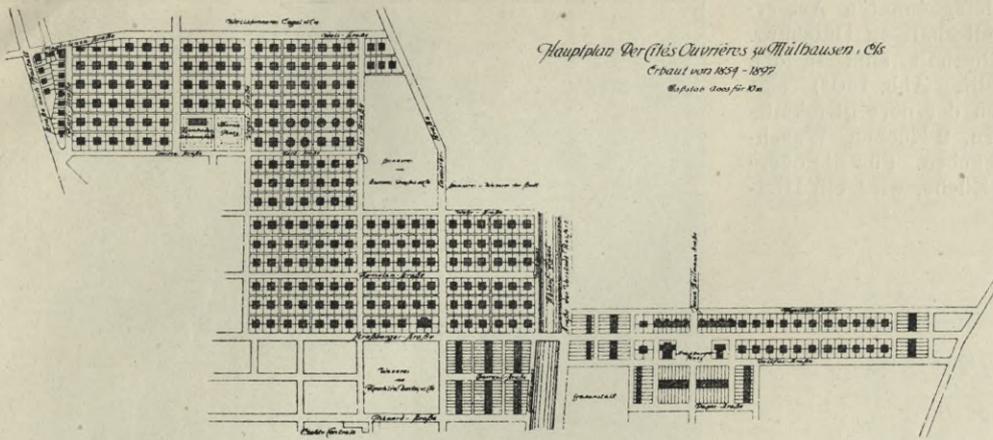


Abb. 189. Cités ouvrières in Mülhausen i. Els.

der Darstellung der Kruppschen Arbeiterwohnungen sagt: „In den meisten Fällen möchte ich glauben, daß Mietwohnungen, durch den Arbeitgeber gewährt, beiderseits das beste sind“, so spricht aus ihm der Kruppsche Beamte und nicht der Sozialpolitiker. Hat das System des Eigenhauses bei Krupp Schattenseiten, wie sie insbesondere Kley in seiner Abhandlung über die Kruppschen Arbeiterwohnungen schildert, aufzuweisen, so wäre es durch weitere Ausbildung der bei Veräußerungen der Kruppschen Eigenhäuser ohnehin bestehenden, das Eigentumsrecht einschränkenden und bei Verschlechterung des Hauses ein Rückkaufsrecht sichernden Bestimmungen nicht schwer gewesen, den betreffenden Mißständen vorzubeugen. Vom Standpunkt des für die Wohlfahrt seiner Arbeiter besorgten, dabei aber auch die berechtigten Interessen des Unternehmers gebührend berücksichtigenden Arbeitgebers ist es recht wohl verständlich, daß Krupp das System des Eigenhauses nicht weiter ausgebildet hat; im Interesse der Allgemeinheit aber — und das scheint auch von Kley, welcher lediglich die Stellungnahme der Firma Krupp zur Frage des Eigen- oder Miethauses beleuchten will, nicht bestritten zu sein — verdient das Arbeiter-eigenhaus, wenn sein Besitz mit gewissen Kautelen umschrieben ist, unstreitig den Vorzug.“

In der Vorlage an die Stadtvertretung wegen der Schaffung der Ulmer Eigenhäuser heißt es, nachdem auf den Mangel an Wohnungen und an die Pflicht der Gemeinde zur Abhilfe hingewiesen worden ist, u. a. weiter: „Werde eine solche Pflicht seitens der Gemeinde aber einmal anerkannt, so müsse auch danach getrachtet werden, ihr in möglichst vollkommener Weise zu genügen. Und dazu genüge es nicht, für billige, gute und gesunde Wohnungen überhaupt zu sorgen, sondern

es müsse bei dieser Fürsorge sorgfältig erwogen werden, wie aus ihr eine Befriedigung berechtigter sozialer Forderungen und ein Damm gegen umstürzlerische Bestrebungen erwachsen könne. Eines der wirksamsten Mittel zur Versöhnung mit der heutigen Gesellschaftsordnung, die kräftigste Verbindung des Lohnarbeiters mit der übrigen bürgerlichen Gesellschaft, sei zweifellos der Besitz, das Eigentum einer, wenn auch nur kleinen Behausung. Die Heimatsliebe, der Sinn für Sparsamkeit und Häuslichkeit, die Freude am Familienleben, die Lust an der Arbeit, sie alle wurzeln in einer guten und gesunden und noch mehr in einer eigenen Wohnung.“

Daß in einem eigenen Haus ein andres Familienleben herrscht, und eine andre Generation emporwachsen kann und auch wächst, als in der dumpfen, engen Mietkaserne, wird jedermann wohl ohne weiteres zugeben. Aber auch der seßhafteste und beste Arbeiter wird durch das Eigenhaus geschaffen. Ein Arbeiter in der Mietkaserne oder auch im Mieteinzelhaus ist täglich zu neuer Wanderschaft bereit, keinerlei Bindungen liegen vor. Ist ein Eigenhaus vorhanden, dann spielen die Pflichten, die dieser Besitz mit sich bringt, stets eine sehr große Rolle. Ein Verlieren der Arbeit an der Wohnstätte bringt vielfach den Verlust des Besitzes, der Zufluchtsstätte für das Alter und der Zukunft der Kinder mit sich. Diesen Verlust zu vermeiden, zwingt den Arbeiter mit seinem Arbeitgeber zu paktieren. Die Sorgen, die ein kleiner Besitz mit sich bringt, lenkt den Arbeiter überdies auch auf die größeren Sorgen der Arbeitgeber hin, und hält den Arbeiter schon aus Vernunftsgründen von den extremen Forderungen der Umsturzpartei fern.

Man durchwandere z. B. die großen Industriegebiete des Thüringer Walds, und studiere mit offenen Augen die Psyche der dort auf eigener Scholle sitzenden zahlreichen Industriearbeiter, die vielfach aus den Großstädten wieder zurückgewandert sind, da wird man staunen über den Unterschied zwischen hier und dort! Ja, selbst eine einfache Betrachtung der Lohn- und sonstigen Verhältnisse der Fabriken in Mülhausen in Elsaß lassen schon unschwer erkennen, daß die zahlreichen Arbeitereigenheime auf die Lohnverhältnisse planierend gewirkt haben, daß also die Industrie dortselbst hinsichtlich der Produktionskosten andren großstädtischen Industriegebieten gegenüber unbedingt im Vorteil ist.

b) Unter die **gemeinnützige Bautätigkeit** fällt diejenige Bautätigkeit, die durch private Vereinigungen unter Gewinnverzicht ausgeübt wird. Es kommt auch hier sowohl die Errichtung von Miethäusern, als auch der Bau von Einzelhäusern zum Verkauf in Frage. Diese Bautätigkeit wurde schon 1830 von dem konservativen Sozialpolitiker V. A. Huber angeregt, kam aber erst 1889 nachdem das Genossenschaftsgesetz die beschränkte Haftung zuließ — dies war vordem in der Hauptsache von Schulze-Delitzsch bekämpft worden\*) — mehr und mehr zur Geltung. Nach Eberstadt\*\*) gibt es jetzt vier Arten der Bauvereinigungen:

- die Gesellschaft m. b. H.,
- die Aktiengesellschaft,
- die Genossenschaft und
- den eingetragenen Verein.

Die Gesellschaft m. b. H. hat nur geringe Erfolge im Wohnungswesen aufzuweisen, Dr. Jäger\*) gibt die Zahl der

Gesellschaften m. b. H. mit 60 an. Genauere Zahlen über die geschaffenen Häuser usw. fehlen.

Die älteste **Aktiengesellschaft** ist die im Jahre 1848 gegründete Berliner gemeinnützige Gesellschaft, weiter haben sich vorbildliche Gesellschaften im Rheinland — München-Gladbach, Barmen, Duisburg u. a. — sowie auch in Frankfurt a. M. und Worms entwickelt. Die Berliner Heimstätten-Aktiengesellschaft und die deutsche Volksbaugesellschaft fallen gleichfalls hierher.

Die Zahl der Aktiengesellschaften wird von Dr. Jäger\*) mit 61 angegeben. Ueber den Umfang der von diesen Gesellschaften geschaffenen Häuser und Wohnungen fehlen gleichfalls genauere Zahlen, sehr groß sind sie nicht. Zusammen wird es sich nach den von Eberstadt gegebenen Teilzahlen höchstens um 4 bis 5000 Wohnungen handeln. Zumeist sind es Eigenheime, die gegen eine Anzahlung von etwa 10 % erworben werden, der Rest wird amortisiert oder es wird bei einzelnen Gesellschaften eine Lebensversicherung auf Zeit dafür abgeschlossen.

\*) Dr. Eugen Jäger, Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.  
\*\*) Handbuch des Wohnungswesens.

\*) Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.

Die Tilgung der Restschuld in der letztgenannten Art erfolgt u. a. bei der gemeinnützigen Baugesellschaft zu Duisburg. Die neuesten Reihenhäuser dieser Gesellschaft sind in den Abb. 80 und 81 im Abschnitt I dargestellt. Abb. 190\*) zeigt die Aufteilung des Geländes. Die Baukosten der dort gleichfalls errichteten Doppelhäuser, mit je 5 Zimmern, 2 Küchen, Waschküche und Stall werden mit 9000 M. angegeben. Für die obere Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern und Küche, wird ein Mietzins von 240 bis 280 M. gelöst.)\*

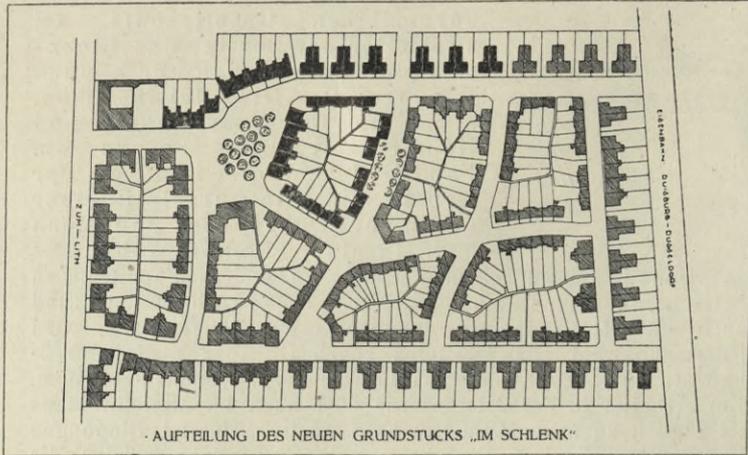


Abb. 190. Aufteilung des neuen Grundstücks „im Schlenk“ der gemeinnützigen Baugesellschaft zu Duisburg

Die **Baugenossenschaften** haben sich als leistungsfähigste und zukunftsreichste Form entwickelt. Der Flensburger Arbeiterbauverein, der nach einem Kopenhagener Vorbild entstand und der Eigenheime schafft, ist hier — nach Eberstadt\*\*) — vorbildlich geworden. Weitere bedeutendere Genossenschaften, die Eigenheime bauen, sind: die Berliner Baugenossenschaft, die Arbeitervereine Gaarden-Kiel u. a.

Die Genossenschaftshäuser als Gemeineigentum zum Vermieten an die Genossen sind zuerst in Hannover von dem 1886 gegründeten Spar- und Bauverein geschaffen worden. Berlin, Hamburg, die Rheinprovinz, Westfalen, Frankfurt a. M., Bayern, die Beamtenwohnvereine u. a. folgten. Die Zahl der Genossenschaften ist, nach Eberstadt, von 1890 bis 1908 von 50 auf 848 mit rund 150 000 Mitgliedern in 11 organisierten Verbänden\*\*\*) gestiegen. Die Gesamtsumme der hypothekarischen Darlehen dieser Gesellschaften seitens des Reichs, der Bundesstaaten, der Landesversicherungsanstalten u. a. Kassen wird auf 450 Millionen Mark geschätzt. Nimmt man an, daß es sich hierbei um eine Belastung bis zu  $\frac{2}{3}$  des Werts handelt und als Kosten einer Wohnung — die meisten sind Mittelwohnungen — rund 7000 M., dann kommen rund 90 bis 100 000 Wohnungen in Frage. Dr. Jäger\*\*\*) schätzt die Zahl der von den Baugenossenschaften hergestellten Häuser auf 50 000.



Abb. 191. Straße des Berliner Beamtenwohnvereins zu Steglitz  
Architekt Regierungsbaumeister Mebes

\*) Die Abbildung und Angaben verdanken wir dem Architekten der Anlagen.  
\*\*) Handbuch des Wohnungswesens.  
\*\*\*) Dr. E. Jäger, Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.



Abb. 192. Hof der Beamtenwohnhäuser zu Nieder-Schönhausen  
Architekt Regierungsbaumeister Mebes

Die **eingetragenen Vereine** haben, nach Eberstadt, gleichfalls bedeutende Leistungen aufzuweisen, in Stuttgart und München werden dabei große Anlagen genannt. In einem Artikel der Bauwelt\*) beziffert Adolph Oppenheim die Zahl der Münchener Vereinswohnungen auf 700.



Abb. 193. Charlottenburg, Straßenhof an der Haeseler Straße  
Architekt Paul Kolb, Berlin

\*) Vom 10. August 1910.

Die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit wird außerdem noch durch eine Anzahl von Vereinen — Zentralstelle für Volkswohlfahrt Berlin, Ernst-Ludwig Verein Darmstadt, Sächsischer Heimatschutz Dresden und andre, sowie durch Bauberatungsstellen — die bedeutendsten dürften die rheinische unter Dr. Hecker und die des Sächsischen Heimatschutzes

sein —, endlich auch durch Private — die von August Scherl veranlaßten Konkurrenzen sind hierher zu rechnen — in Wort und Schrift und durch Ausstellungen, d. h. durch Schaffung von Musterentwürfen, und dergleichen unterstützt.

In der gesamten gemeinnützigen Tätigkeit können wir einen einwandfreien Fortschritt für das gesamte Wohnwesen nur bei der nur wenig umfangreichen Schaffung von Eigenhäusern erblicken; hier liegt namentlich in der geringen Anzahlung und in der Tilgung der Restschuld durch den Abschluß einer auf eine gewisse Zeit bemessenen Lebensversicherung ein erheblicher Fortschritt, auf den wir bei unsren weiteren Erörterungen noch zurückkommen werden.

Bei der Schaffung der Mietwohnungen in den Genossenschaftshäusern liegt der Fortschritt in der Hauptsache nur in der Ausarbeitung der Hausformen. Viele von den Genossenschaftsbauten umgehen, namentlich bei den Hofgestaltungen, die größten Mißstände der normalen Mietkaserne und bieten dabei in technischer und künstlerischer Beziehung Leistungen, wie man sie sich bei dem jetzigen Wohnsystem besser nicht denken kann, vergl. die Abb. 191 bis 197.\*)

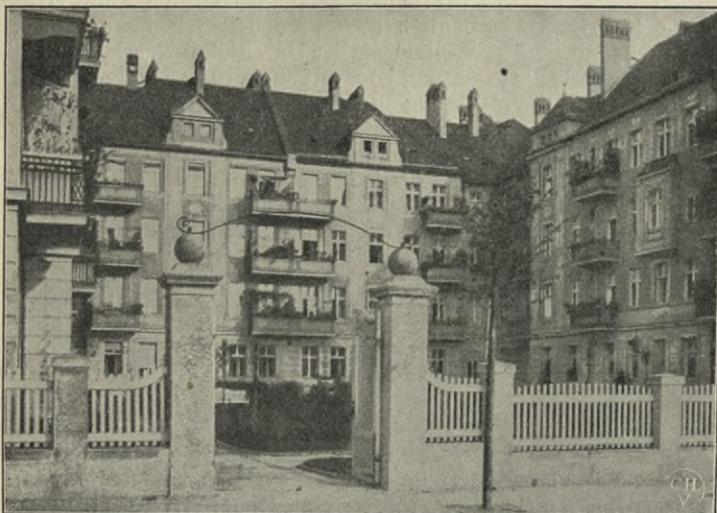


Abb. 194. Tempelhof, Stolberg-Strasse. Architekt Paul Kolb



Abb. 195. Proskauer Straße, Berlin, Innenhof. Architekt Professor Messel

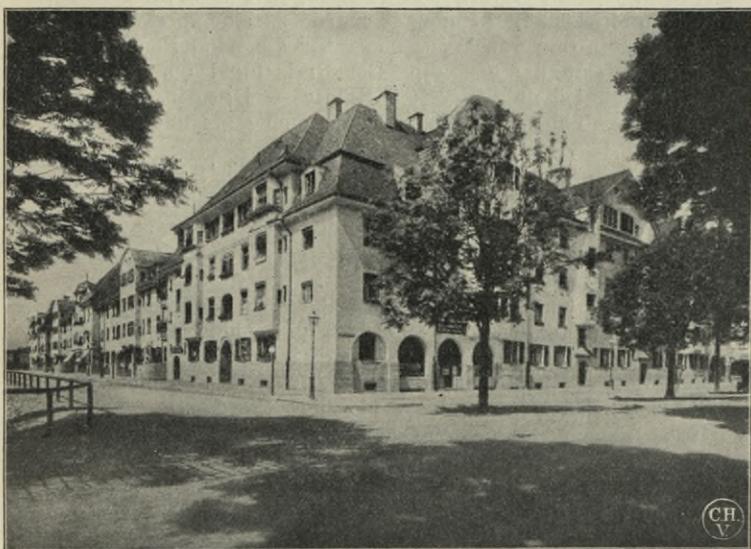


Abb. 196 München, Dachauer und Karl-Singer-Strasse. Architekt J. Mund

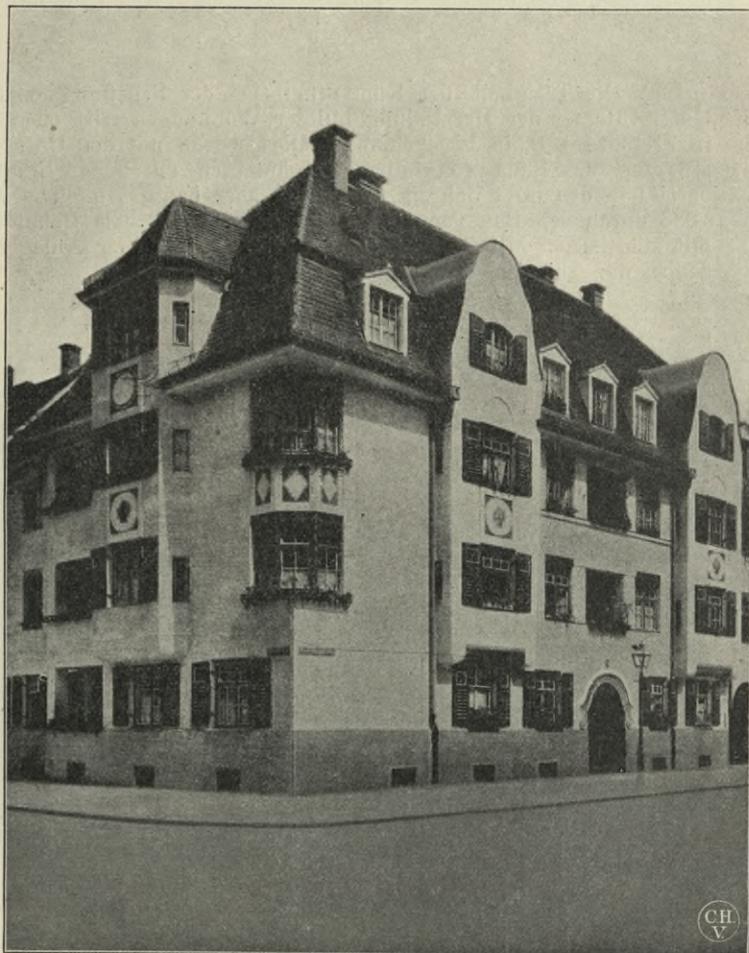


Abb. 197. München, Ecke Karl-Singer- und Trivastraße. Architekt J. Mund

Diese hierbei erreichten Fortschritte haben zweifelsohne auch auf die Anforderungen der andren Mieter günstig gewirkt, wodurch bei den privaten Neubauten vielfach gleichfalls eine ansprechendere Ausführung erreicht wurde.

Wie das im Abschnitt I durchgerechnete Beispiel zeigt, und wie auch an der Hand einer Reihe andrer Genossenschaftsbauten ermittelt werden konnte, wird durch die verbesserte Grundrißform dieser Bauten aber eine nennenswerte Herabminderung der Kosten der Nutzinheit nicht erreicht. Die Verbilligung der Mieten liegt nur einmal in der teilweisen Ausschaltung der Baustellenzwischenhändler — das Baugelände wird von der Genossenschaft meist längere Zeit vor der Bebauung gekauft, auch werden mit Vorliebe Grundstücke ge-

\*) Abb. 191 bis 192 sind vom Architekten des Beamtenvereins, Regierungsbaumeister Mebes, überlassen worden. Abb. 193 bis 195 sind der Schrift Kleinwohnungsanlagen in Berlin vom Berliner Spar- und Wohnverein entnommen. Abb. 196 und 197 wurden vom Rechtsrat Steinhauser München zur Verfügung gestellt. (Gebäude des Vereins für Verbesserung der Wohnverhältnisse.)

wählt, die sich wegen der Form oder dem erheblichen Umfang für normale Miethäuser wenig eignen — in der Hauptsache aber in den Unterstützungen, die die Genossenschaften auf Kosten der Allgemeinheit erhalten.

So werden außer der Befreiung von der staatlichen Umsatzsteuer und sonstigen Steuererleichterungen seitens des Reichs und der Einzelstaaten, der Kommunen und der Landesversicherungsanstalten u. a. große Darlehen z. T. auch zur zweiten Stelle zu einem erheblich geringeren als dem sonst üblichen Zinsfuß gewährt. Nach Eberstadt\*) haben u. a. das Reich bis 1909 24,6 Millionen Mark, Preußen bis 1907 42,7 Millionen Mark, Bayern bis 1908 8,5 Millionen Mark, Württemberg 350 000 Mark Darlehn zur Förderung von Genossenschaftshäusern, und zwar zumeist zu 3 0/0 gewährt. Die 3 0/0-Reichsanleihe steht aber heute\*\*) nur auf 84,80 und die Preußische Staatsanleihe auf 84,70, d. h. für die vorgenannten rund 76 Millionen Mark Darlehen haben Reich und Einzelstaaten zum gleichen Zinsfuß und dem heutigen Kurs 90 Millionen Mark zahlen müssen. Den Genossenschaften sind somit rund 14 Millionen Mark zinslos geliehen oder geschenkt worden.

Die 42,7 Millionen Mark für Preußen wurden für 13 684 Genossenschaftswohnungen gegeben\*\*\*), das ergibt unter den oben ge-

nannten Verhältnissen zu 4 0/0 Zinsen — die 4 0/0-Papiere stehen heute\*) ungefähr auf pari — jährlich einen Zuschuß à fonds perdu von rund 260 000 M. oder für eine Wohnung von rund 20 M., das würden für eine Einzimmerwohnung rund 6 2/3 0/0 der Mietschein sein.

Nach mehreren uns vorliegenden Mietpreisaufstellungen sind aber die Mieten in den Genossenschaftshäusern kaum mehr als 10 0/0 niedriger als der von uns im Abschnitt I ermittelte Durchschnitt; bei den Einzimmerwohnungen des im Abschnitt I behandelten Genossenschaftshauses werden 258 bis 292 = rund 275 M., also nur 8,3 0/0 weniger als der Durchschnitt verlangt. Die ganze finanzielle Verbesserung ist somit zum größten Teil nur durch die finanzielle Unterstützung des Staats usw. erreicht worden!

Bei dieser Sachlage müssen wir, trotz der Anerkennung der Pionierarbeit, die die gemeinnützige Bautätigkeit bei der Herstellung gesundheitlich und sittlich erheblich besserer Wohnungen, sowie bei der Aufrüttelung der Massen aus der Hilfs- und Hoffnungslosigkeit gegenüber der spekulativen Wohnungsversorgung geleistet hat und noch leistet, Eberstadt doch beipflichten, der u. a. sagt: „Unzutreffend ist es aber, wenn diese Bauten — die Genossenschaftsmietsbauten — als ein allgemeines Vorbild und als ein Weg zur Lösung der Wohnungsfrage angesehen werden. Denn sie sind weder das eine, noch das andre.

c) Die Tätigkeit der **Kommunen** bei der Schaffung oder Unterstützung der Herstellung billiger Wohnungen tritt zuerst in Freiburg i. B. in Erscheinung. Dort wurde mit der Unterstützung des Baus von billigen Wohnungen durch die Stadt bereits in den 60er Jahren begonnen, aber hauptsächlich seit 1886 durch den Bau von Wohnungen auf städtischem Gelände mit städtischen Mitteln gefördert. Die älteste dieser Anlagen zeigen die Abb. 198 und 199†).

In Preußen hat erst der mehrfach genannte Ministerialerlaß vom 19. März 1901, der zu einer Einwirkung der Regierungsbehörden im Aufsichtsweg führte, eine lebhaftere Tätigkeit der Gemeinden und der Kommunalverbände angeregt. Ueber die gesamte hier in Frage kommende Tätigkeit gibt die eingehende Bearbeitung des Kaiserlichen Statistischen Amtes\*\*) Aufschluß.

In 42 Städten — 25 in Preußen, je 3 in Bayern und Württemberg, je 2 in Sachsen und Hessen, 5 in Baden und je 1 in Braunschweig und in Elsaß-Lothringen — davon 35 mit über 50 000 Einwohnern sind rund 1830 Wohnungen mit einem Kostenaufwand von rund 9,2 Millionen Mark gebaut worden. Diese Wohnungen werden städtischen Arbeitern oder niederen Angestellten zu einem im Durchschnitt etwas niederen Mietsatz als den ortsüblichen Mietpreisen zur Verfügung gestellt.

In 15 Städten — 8 in Preußen, 4 in Elsaß-Lothringen, 2 in Baden, 1 in Sachsen — wurden rund 1220 Wohnungen für rund 5 Millionen Mark geschaffen, die den Arbeitern und der unbemittelten Bevölkerung im allgemeinen wie oben vermietet werden.

26 Städte — 14 in Preußen, 3 in Bayern, 1 in Sachsen, 2 in Württemberg, 2 in Baden und je 1 in Braunschweig, in Elsaß-Lothringen sowie Hamburg und Lübeck — haben die Erbauung von Kleinwohnungen durch Gewährung von rund 12,4 Millionen Mark Darlehen zu 2 1/2 bis 3 1/2 z. T. auch zu 4 und 4 1/2 0/0 gefördert.

19 Städte — 14 in Preußen, 2 in Bayern, je 1 in Sachsen, Baden und Elsaß-Lothringen — haben für denselben Zweck für rund 6,3 Millionen Mark Bürgschaften übernommen.

In 23 Städten, davon 16 über 50 000 Einwohner — 9 in Preußen, je 2 in Bayern und Sachsen, je 1 in Württemberg, Baden und Elsaß-Lothringen — wurde zusammen etwa 12 ha Gelände zum Bau von Wohnungen für die minderbemittelten Klassen zur Verfügung gestellt. Der Preis für 1 qm schwankt dabei zwischen 1,5 und 12 M.; 3 Städte — Dresden, Freiburg und Colmar — haben kleinere Flächen auch ganz unentgeltlich gegeben.

24 Städte — 16 in Preußen, 3 in Bayern, je 2 in Württemberg und Baden und 1 in Elsaß-Lothringen — haben weiter durch Erlaß, Stundung oder Ermäßigung der Straßenbaukosten sowie der Grund- und Gebäudesteuern die gleichen Zwecke zu fördern gesucht.

Und endlich haben sich eine Reihe von Städten an den Bau- und Wohnungsvereinen durch Uebernahme von Anteilscheinen — rund 340 000 M. — beteiligt und sonstige Unterstützungen, u. a. durch den Einschluß der in Frage kommenden Bauflächen in das Kanalisationsgebiet usw. gewährt.

Diese ganzen hier aneinander gereihten Leistungen der Kommunen zusammengefaßt ergeben die Schaffung von rund 7000 Wohnungen, für die rund 33 Millionen Mark zur Verfügung gestellt, geliehen oder durch Bürgschaft übernommen



Abb. 198. Arbeiterhäuser in der Beurbarungsstraße zu Freiburg i. Br. Architekt Hochbauamt Freiburg i. Br.

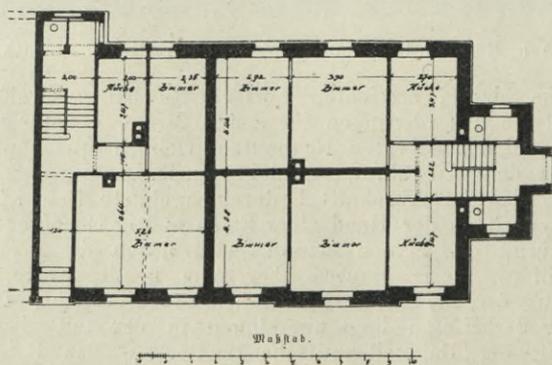


Abb. 199. Grundriß der Arbeiterhäuser der Abb. 198. Erdgeschoß

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

\*\*) Am 13. Februar 1911.

\*\*\*) Drucksachen des Hauses der Abgeordneten 1907.

†) Aus den vom städtischen Hochbauamt Freiburg i. Br. überlassenen Stadtratsdruckschriften 1909 entnommen.

\*) Am 13. Februar 1911.

\*\*) Wohnungsfürsorge in deutschen Städten 1910.

wurden. Auf dem billiger oder unentgeltlich zur Verfügung, gestellten Gelände werden bei der Annahme von Durchschnittsflächen weitere 1200 Kleinwohnungen in Frage kommen, und bei den übrigen Erleichterungen werden, nach den teilweise gegebenen Zahlen, insgesamt kaum mehr als 800 Wohnungen beteiligt sein. Insgesamt handelt es sich somit um rund 9000 Wohnungen, die aber etwa zur Hälfte auf Gebiete entfallen, wo die Mängel nicht vorhanden sind, die für unsere Bearbeitung in Frage kommen. In den meisten Fällen handelt es sich wieder um Mietbauten, bei welchen dieselben Einwendungen zu erheben sind, wie bei den Bauten der Private und Genossenschaften. Bei den größeren Miethäusern der Kommunen treten überdies noch weitere besondere soziale Schwierigkeiten auf, die bei den sonstigen Mietkasernen, durch den Einfluß des Hausbesitzers meist weniger zur Geltung kommen. Oberbürgermeister v. Wagner schreibt darüber u. a. \*): „Die Erfahrungen, welche mit diesem Bedienstetenwohnhaus gemacht worden sind, können als günstige nicht bezeichnet werden. Obschon die Wohnungen ziemlich geräumige und gesunde sind und ihr Preis wesentlich niedriger ist, als der sonstige Mietpreis, wird doch nur stark die Hälfte derselben von denjenigen Elementen bewohnt, für welche sie bestimmt sind. Zu den Nachteilen, welche das Wohnen einer größeren Zahl von Familien unter einem Dach, die gemeinsame Benutzung von Treppen, Hausflur, Waschküche und Hofraum mit sich bringt, ist noch der weitere Mißstand hinzugetreten, daß die unter den Ehefrauen der in den Wohnungen untergebrachten Bediensteten (Schutzleute, Steuerwächter, Hausdiener usw.) mannigfach ausgebrochenen Streitigkeiten sich häufig auf die Ehemänner übertrugen, wodurch das kollegiale Verhältnis gestört und den vorgesetzten Behörden mancherlei unerquickliche Arbeit geschaffen wurde.“

Eine ganz besondere Stellung in der Wohnungsfürsorge nimmt, wie schon im Abschnitt IV hervorgehoben wurde, die Stadt Ulm ein. Das Städtchen Lambrecht in Bayern hat später die Ulmer Verhältnisse teilweise nachgeahmt. Die Maßnahmen von Ulm erstrecken sich auf den Geländekauf, die Straßenanlegung, den Häuserbau und die Kapitalbeschaffung. Die Geschäfte der Bodenspekulation sind hier sozusagen verkommunalisiert. Die Gemeinde ist dadurch eigener Herr in ihrem Gebiet geworden. Alle schädlichen Erscheinungen der Spekulation sind unmöglich gemacht, und die großen Gewinne, die der Bodenwucher sonst einheimst, kommen den einzelnen Ansiedlern und der Gesamtgemeinde zugute; die dann durch ihren Gewinnanteil in die Lage versetzt wird, die Kreise der Kommunen, die einen direkten Vorteil durch diese Bodenpolitik nicht haben, indirekt durch niedrigere Steuersätze, Verbesserungen der Gemeindeeinrichtungen und Betriebe zu entschädigen. Dem Baugewerbe wird dabei ein freier Wettbewerb ermöglicht, dem alle sonstigen jetzt bei den Mietkasernen in Erscheinung tretenden Mängel — ungeeignete Unternehmer, schlechte Ausführung, finanzielle Schädigung der kleinen Handwerker, Hemmung der entwerfenden Architekten — fehlen.

Bis Ende September 1911 waren allein 422 Kleinhäuser von der Stadt erbaut und an Minderbemittelte verkauft\*\*).

Die Abgaben für die Einzelhäuser sind, im Verhältnis zu den für Groß-Berlin ermittelten Mieten, denkbar gering. Für das im Abschnitt I bearbeitete Beispiel kommen bei sechs Räumen in den beiden Wohngeschossen — davon ein oder zwei als Küchen —, bei 3 0/0 Verzinsung des Kapitals und 2 1/2 0/0 Amortisation —, in 23 Jahren werden die Gebäude dabei schuldenfreies Eigentum — Jahresausgaben von rund 330 M., sowie 60 M. für Steuern und Wasserzins, also zusammen von 390 M. in Frage. Das Obergeschoß kann dabei für 140 M. vermietet werden, so daß für den Besitzer nur 250 M. für ein Jahr Kosten entstehen. Also Ausgaben, die für beide Wohnungen noch nicht halb so hoch sind, als wie in den Berliner Mietkasernen und die in wenig Jahrzehnten einen freien, dann jährlich nochmals rund 30 0/0 billigeren Eigenbesitz geben\*\*\*).

Die Abb. 200 bis 203†) geben einen Ueberblick über den Bodenbesitz der Stadt und die bis jetzt geschaffenen hauptsächlichsten Anlagen.

Der Erfolg, den die Stadt Ulm mit dieser großzügigen Bodenpolitik erreicht hat, liegt aber nicht allein in den oben

und im Abschnitt IV erörterten, in die Augen springenden finanziellen Ergebnissen.

Weit höher ist der Einfluß zu bewerten, den diese geschaffenen einwandfreien Wohnungen auf das Familienleben

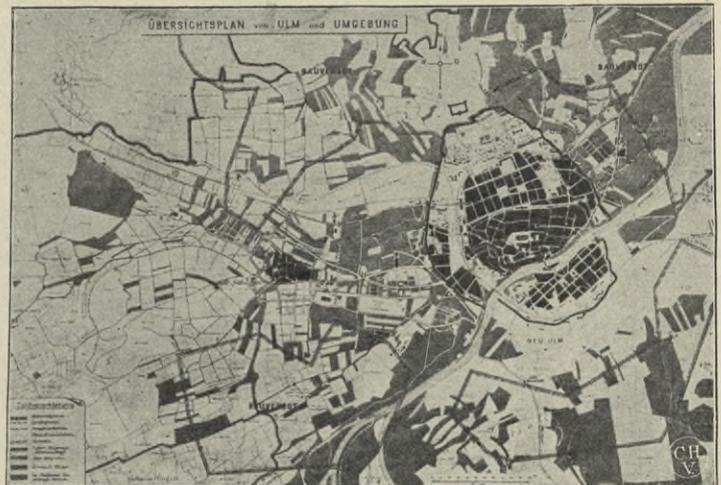


Abb. 200. Uebersichtsplan von Ulm und Umgebung. Die grauschraffierten Stellen bezeichnen den städtischen Besitz



Abb. 201. Schaubild der Arbeiter-Eigenhäuser „auf der unteren Bleiche“ zu Ulm Architekt Stadtbaurat Romann



Abb. 202. Schaubild der Arbeiter-Eigenhäuser „beim Kessel“ zu Ulm Architekt Stadtbaurat Romann

\*) Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge.

\*\*\*) Nach einer Mitteilung des Stadtbaurats Holch (Ulm).

†) Vgl. v. Wagner, Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge

†) Die Abbildungen sind vom Oberbürgermeister v. Wagner und Stadtbaurat Holch zur Verfügung gestellt worden.

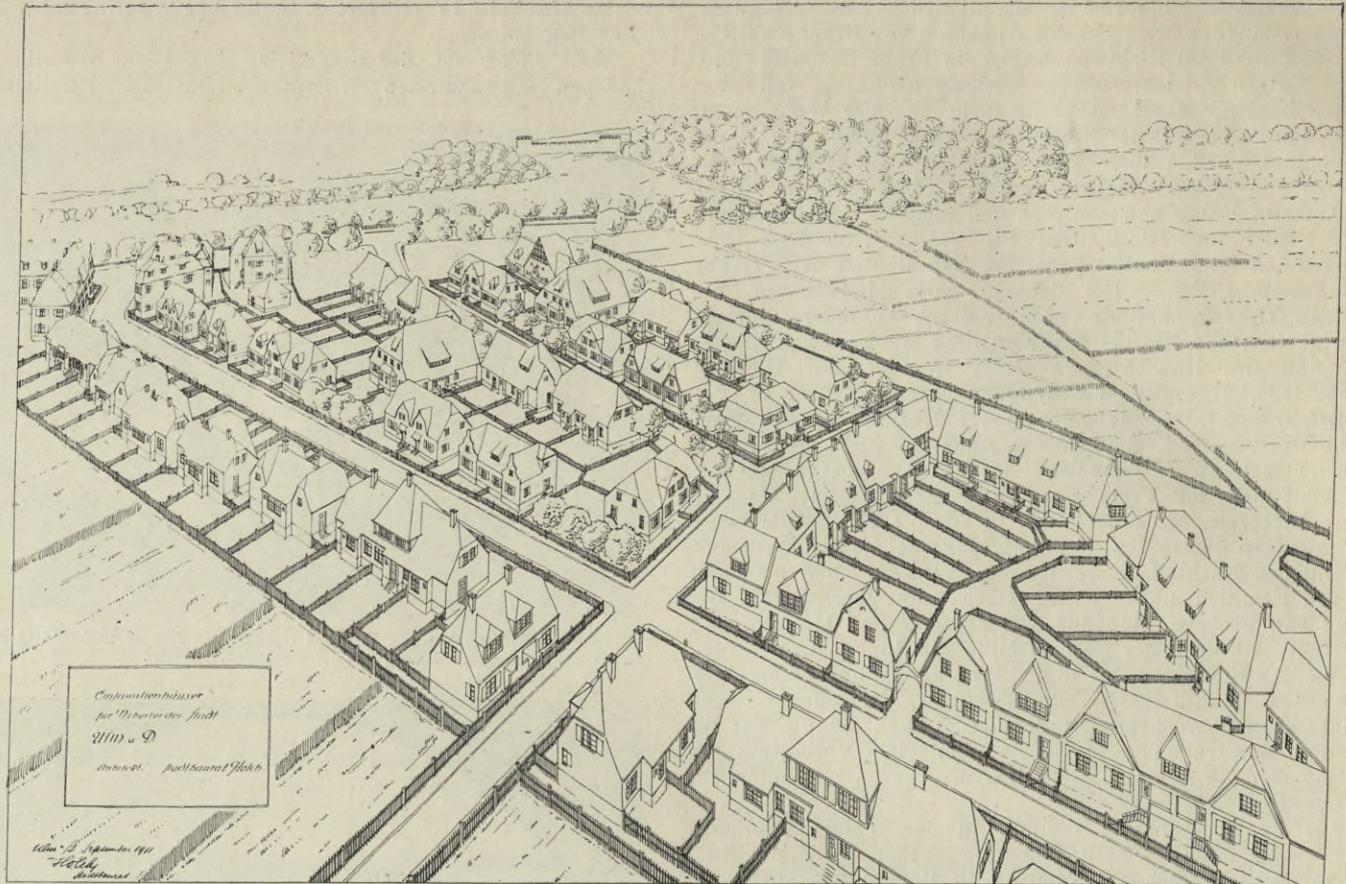


Abb. 203. Schaubild der Arbeiter-Eigenhäuser „am Römerweg“ und „am Riedleck“ zu Ulm. Stadtbaurat Holch

selbst, auf die Erziehung zur häuslichen Tätigkeit und Selbstzucht, auf die Entvölkerung der Kneipen, auf den Sparsamkeitssinn, namentlich aber auch auf die Gesundheit der Bewohner und den daraus entspringenden Machtzuwachs unsrer Wehrkraft und bei unsrer weltwirtschaftlichen Betätigung ausüben. Oberbürgermeister v. Wagner hebt in der mehrfach angezogenen Schrift\*) besonders noch die günstige Einwirkung der zu den Wohnungen gehörigen Gartenflächen hervor, indem er schreibt: „Es ist eine wahre Freude zu sehen, wie die Eigentümer der Arbeiterwohnhäuser und teilweise auch ihre Mieter im edlen Wettbewerb ihre Gärten pflegen und hegen, mit Blumen und Reblaub schmücken, und wie es in diesem Wettstreit keinen Unterschied gibt, ob die Familienhäupter auf dem Land oder in der Stadt aufgewachsen sind. Diesem Wert der Gartenpflege aber gesellt sich noch ein weiteres reales und ideales Moment hinzu. Haben Mann und Frau ihr Tagwerk vollendet, so sucht der erstere nicht, wie das früher vielfach der Fall war, das Wirtshaus auf, sondern es sammeln sich jeden warmen Abend um die Eltern die Kinder im schmucken Gartenhäuschen, das nur in wenigen Gärten fehlt, und das Gärtchen wird zu einem Stück Wohnraum und zu einer Stätte der Pflege echten Familiensinns.“

Die Anzahlung für die Häuser beträgt in Ulm meistens 10%. Die Gemeinde hat sich ein Rückkaufsrecht gesichert für eintretende Fälle, die dem Schöpfungsgedanken dieser Anlagen direkt entgegenlaufen; u. a.:

d) Die Beteiligung des Staats bei der Schaffung billiger Wohnungen ist schon bei den Genossenschaftshäusern gestreift worden. Sie erfolgt durch den Eigenbau von Kleinwohnungen, durch Gewährung von Beihilfen für den Kleinwohnbau und durch Herausgabe von Bauland oder von Kapital zum Wohnungsbau.

Das Reich hat bis 1908\*\*) von den bis dahin vom Reichstag bewilligten 33 Millionen Mark verwendet: 24,6 Millionen Mark Darlehen an gemeinnützige Unternehmungen und 5,4 Millionen Mark für Baugelände und Straßenherstellungen. Bis

Sobald der Schuldner oder seine Erben mit einer der vereinbarten Zahlung länger als ein halbes Jahr, ohne daß ihnen seitens der Stadt Stundung gewährt worden ist, im Rückstand geblieben sind.

Falls und so oft der Grundstückseigentümer oder seine Rechtsnachfolger (insbesondere die Erben) das Grundstück innerhalb des Zeitraums von 100 Jahren veräußern wollen.

Falls der Eigentümer des Wohnhauses trotz erfolgter schriftlicher Verwarnung Wohnungen zu Mietzinsen vermietet, welche den von dem Gemeinderat festgesetzten Höchstbetrag übersteigen.

Wenn Schlafgänger aufgenommen oder gewerbliche Betriebe ohne Genehmigung eingerichtet werden.

Wenn der Eigentümer ohne Zustimmung des Gemeinderats eine weitere Hypothek auf dem Grundstück bestellt.

Wenn er das Grundstück vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit beschädigt und in seinem Wert verringert.

Die ganzen Anlagen in Ulm machen beim Durchwandern auch rein äußerlich den besten Eindruck, nicht allein bei den Bewohnern der weitverzweigten Kolonien, sondern auch bei der ganzen Stadtbevölkerung tritt uns hinsichtlich dieser Schöpfungen derselbe Stolz und dieselbe Freude und Begeisterung entgegen, wie wir sie bei den besten Beispielen in England fanden. Alles in allem handelt es sich — um mit Eberstadt zu reden — in wirtschaftlicher, sozialer und technischer Hinsicht um Schöpfungen, die unter die vornehmsten Leistungen der Bodenpolitik aller Länder zu rechnen sind.

Ende 1910 ist die Summe auf 39 Millionen Mark gestiegen\*). — In Preußen wurden von der Bergverwaltung von 1865—92 rund 4,5 Millionen Mark Hausprämien und rund 7,8 Millionen Mark Darlehen gewährt, dafür wurden 5790 Häuser gebaut, die von den Arbeitern unter gewissen Bedingungen als Eigentum erworben wurden. Außerdem wurden noch 1234 Mietwohnungen geschaffen. Die preußische Eisenbahnverwaltung hatte 1903 36 260 staatseigene Dienst- und Mietwohnungen, außerdem hatte sie rund 9,4 Millionen Mark Darlehn für 3080 Kleinwohnungen gewährt. Die Wasserwerkverwaltung hatte bis 1903 910000 Mark

\*) Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge.

\*\*) Vgl. Drucksachen des Reichstags 1909.

\*) Dr. E. Jäger, Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.

für Kleinwohnungen aufgewendet. Die Heeresverwaltung bis 1900 rund 2,8 Millionen Mark für 470 Wohnungen, weitere 600 Wohnungen waren und sind geplant. Die Domänenverwaltung bezifferte ihre Aufwendungen bis 1900 auf 3,6 Millionen Mark.

Seit 1905 werden außerdem durch besonderes Gesetz Mittel für Wohnungen Minderbemittelter gewährt. Bis 1907 waren damit außer den bei den Genossenschaften schon erwähnten Darlehen 12 359 staatseigene Wohnungen und 878 Eigenheime erbaut und dafür rund 58,5 Millionen Mark aufgewendet worden. In diesem Jahr sind im Etat weitere 12 Millionen Mark genehmigt. In Bayern waren bis 1908 10 097 staatseigene Wohnungen für rund 6 Millionen Mark hergestellt. Auch in den übrigen Einzelstaaten wird von gleichen Ausführungen berichtet. Die Landesversicherungsanstalten haben bis Ende 1900 rund 297 Millionen Mark für Arbeiterwohnungen und Ledigenheime vorschußweise gespendet, dazu treten noch rund 22 Millionen Mark von Pensions-, Knappschafts- und andren öffentlichen Kassen\*).

Sowohl in sozialer als auch technischer und künstlerischer Beziehung bietet diese staatliche Bautätigkeit namentlich in der neuesten Zeit fast durchweg Mustergültiges\*\*).

Die größere Zahl der Schöpfungen des Staats entfällt jedoch auf Gebiete, die außerhalb der von uns im Abschnitt I für unsre Erörterungen festgelegten Grenzen liegen.

Fassen wir die gesamten Maßnahmen durch Private, gemeinnützige Gesellschaften, die Kommunen und den Staat, die die Beschaffung billigerer Wohnungen betreffen, zusammen, dann werden für die Bewohner der Groß- und größeren Städte in dem im Abschnitt I genannten Umfang kaum mehr als rund 120 000 Wohnungen herauskommen, für die ein Kostenaufwand von 700—800 Millionen M. erforderlich wurde. Von diesen Wohnungen werden reichlich  $\frac{2}{3}$  in großen Miethäusern zu suchen sein und bei lange noch nicht 10 000 Wohnungen handelt es sich um wirkliche Eigenheime. Nach unsren Ermittlungen im Abschnitt I kommt aber eine Bevölkerung von rund 16 Millionen in Frage, die jetzt unter unbefriedigenden,

schlechten oder zu teuren Wohnverhältnissen leidet. Bei durchschnittlich fünf Köpfen für eine Familie handelt es sich somit um über drei Millionen Wohnungen. Und nach der durchschnittlichen Bevölkerungszunahme in Deutschland würden für die, für unsre Arbeit in Frage kommenden Städte jährlich nochmals 50 000 Wohnungen hinzukommen.

Die ganzen bisherigen schon so erheblichen Mittel benötigten Maßnahmen machen sich hiernach noch nicht einmal bei 4% der in Frage kommenden Wohnungen und die erheblichen Mittel im preußischen Etat 1911/12 (12 Millionen M.) wieder nur bei etwa 4% des Zuwachses in einem Jahr bemerkbar. Betrachtet man die einzelnen größeren Städte für sich, dann ist der Prozentsatz noch weit geringer.

Diese Zahlen dürften schon ergeben, daß aus all den von den Privaten, gemeinnützigen Gesellschaften, den Kommunen und dem Staat bisher getroffenen Maßnahmen allein ein Heilmittel für die Mängel und Gefahren der jetzigen Wohnungsverhältnisse nicht erwachsen kann. Dr. E. Jäger (Speyer) vertritt in einer in neuester Zeit erschienenen Schrift\*) dieselbe Ansicht. Derselbe beziffert die in jedem Jahr für die minderbemittelte Bevölkerung erforderlichen Wohnungen, einschließlich des Ersatzes der alten abgängig werdenden, sogar auf 200 000 und die dafür erforderlich werdenden Mittel auf 800 Millionen Mark. Die erforderlichen Mittel, die auch nur einen merklichen Einfluß auf die Schäden der Bodenspekulation ausüben könnten, sind nach all den Feststellungen so hoch, daß sie für die Dauer wohl von keinem Staat der Welt getragen werden könnten. Dazu kommt, daß diese erhebliche Belastung der Allgemeinheit zum Nutzen einer Minderheit sich auch für die Dauer rechtlich nicht halten lassen würde. Der größere Teil der erörterten Maßnahmen schafft überdies nur „Unterstützungsempfänger“ und keine freien Besitzer, die durch den Besitz mit Leib und Seele an das Vaterland und dessen Interessen gekettet werden können, und sich auch mit frohem Herzen ketten lassen.

Auf die für eine Wohnungsreform brauchbaren Teile der hier geschilderten Wohnungsfürsorge werden wir später noch zurückkommen.

## 2. Die Ueberlassung von Boden in Erbpacht

Um die einmaligen Ausgaben für die Baustelle beim Hausbau zu sparen, und um Auswüchse der Spekulation mit bebauten Grundstücken zu beseitigen, ist aus der römischen Superfizies — das vererbliche und veräußerliche dingliche Recht an einem auf fremden, an sich nicht veräußerlichem Grund und Boden stehenden Gebäude gegen einen Bodenzins —, dem alten deutschen Erbbaurecht — Verleihung einer Baustelle gegen festen Zins, ohne oder nur selten mit zeitlicher Beschränkung, die sich mit der Zeit zu freiem Eigentum entwickelte oder abgelöst wurde — und der englischen Lease — Ueberlassung des Grundstücks und der Nutzung auf zeitlich beschränkte Dauer, die Nutzung wird dann nach Ablauf in gleicher Weise weiter vergeben — in den §§ 1012 bis 1017 des B.G.B. ein neues Erbbaurecht ausgebildet worden.\*\*\*)

Es handelt sich dabei um das vererbliche und veräußerliche Recht auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben. Der Grundeigentümer wird getrennt vom Hausbesitzer; der erstere behält zwar das Eigentum an der Bodenfläche, diese wird aber für die Dauer des Erbbaurechts gewissermaßen außerhalb des Verkehrs und außerhalb der Wertbewegung gesetzt. Der Erbbauberechtigte hat während dieser Zeit die volle Ausnutzung des Grundstücks, er kann auf demselben Gebäude errichten, diese Gebäude hypothekarisch belasten, verkaufen oder vererben. Nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums erlischt das Erbbaurecht und das errichtete Gebäude fällt, gegen- oder ohne Entschädigung dem Grundeigentümer zu.

Das Erbbaurecht hat in den Bodenreformern ganz besonders eifrige Fürsprecher gefunden, diese erblicken in dem Institut ein Mittel, um die stets steigende Bodenrente der Allgemeinheit zu erhalten. — Der Erfolg, der im Verlauf des letzten Jahrzehnts aber erzielt wurde, ist im Verhältnis zu den ganzen Mißständen im Wohnungswesen ein äußerst geringer. U. A. wurden auf Staatsgelände, welches in Dahlem in Erbpacht abgegeben werden sollte, im Etat 1911 für 1910, bei 54 Verkäufen mit 138 422 qm, nur eine einzige Verleihung in Erbpacht mit 600 qm gemeldet. In der mehrfach genannten Arbeit des Kaiserlichen Statistischen Amtes\*\*) werden außerdem noch Erbbaurechte des Reichs, aber ohne Umfangangabe, in Dresden, Danzig und am Nordostseekanal genannt. 20 Städte haben Erbbaurechte geschlossen, von welchen nur sechs — Frankfurt a. M., Aachen, Essen, Leipzig, Ulm und Mannheim — auf die minderbemittelten Klassen entfallen. Nach den Teilzahlen, die in der Bearbeitung gegeben sind, kann es sich hier insgesamt um höchstens 1400—1500 Wohnungen handeln, wovon der größere Teil wieder auf Gesellschaftshäuser — Massenquartiere — entfällt; u. a. in Frankfurt a. M. 72 Häuser mit 911 Wohnungen.

Eberstadt schreibt hinsichtlich des geringen Erfolgs:\*\*\*) „Die Schwierigkeiten, die der erweiterten Anwendung des Erbbaurechts in Deutschland zurzeit entgegenstehen, sind in zwei Richtungen zu suchen, einmal in der Unvollständigkeit der gesetzlichen Bestimmungen über das Erbbaurecht, dessen spätere wirtschaftliche Bedeutung bei der Ausarbeitung des Bürgerlichen

\*) Vgl. Dr. E. Jäger, Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.

\*\*) Besonders gute Vorbilder finden sich in den verschiedenen Veröffentlichungen des Regierungsbaumeisters Dr.-Ing. Dr. Holtmeyer, sowie der hessischen und sächsischen Staatsbauverwaltung.

\*\*\*) Vgl. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens.

\*) Grundriß der Wohnungsfrage und Wohnungspolitik.

\*\*) Wohnungsfürsorge in deutschen Städten.

\*\*\*) Handbuch des Wohnungswesens.

Gesetzbuchs nicht vorausgesehen wurde, alsdann in dem Mangel an Realkreditinstituten, die für die Gewährung tilgbarer Darlehen auf geliehenem Boden eingerichtet sind!<sup>1)</sup>

Die Geldgeber verlangen meistens der höheren Sicherheit wegen, insbesondere für den Fall des Erlöschens des Erbbaurechts, weil dann das gebaute Haus an den Grundeigentümer fällt, daß ihnen vom Grundbesitzer selbst auf dem Grund und Boden eine Hypothek eingeräumt wird. Um diesen meist unerfüllbaren Forderungen gerecht werden zu können, werden Gruppenbeleihungen<sup>2)</sup> — eine Aenderung der Bestimmungen des BGB. u. a. vorgeschlagen.

Wir sind der Meinung, daß diese schwächliche Institution, die bei so sorgsamer zehnjähriger Pflege durch Staat, Kommunen und Parteien so geringe Lebenskraft entwickelt hat, auch durch weiteres Experimentieren auf unsre gesamten Wohnungsverhältnisse keinerlei Einfluß ausüben wird und kann. Der Entschluß, ein Gebäude auf fremden Grund und Boden zu bauen, wird schon für einen gebildeten und in sicherer Position befindlichen Menschen, der sich über die Kostenfrage auf längere Zeit hinaus ein entsprechendes und in allen Teilen schlüssiges Bild machen kann, eine gewisse Ueberwindung fordern. Bei den kleinen Leuten kommen so viele, zum Teil auch gar nicht unberechtigte Einwendungen, daß sich hier wohl selten jemand finden wird, der eine gewisse Kapitalsumme in ein fremdes Grundstück hineinstecken und auch noch sonstige Verpflichtungen übernehmen wird. Jeder von diesen kleinen Leuten wird in dem Erbbaurecht nur eine Grundstücksverwaltung erblicken, die lediglich für den Grundstücksbesitzer rentabel ist.

Bei dem von den Bodenreformern immer wieder vorgebrachten Vergleich mit den ähnlichen Einrichtungen im 12. und 13. Jahrhundert, wird viel zu wenig mit positiven Tatsachen gerechnet. Nach dem im Abschnitt II mehrfach genannten Werk von Paul Voigt<sup>3)</sup> gab es noch im 16. Jahrhundert in Berlin Gebäude im Wert von 72 M. heutiger Währung. Heute würde nach unsren Ermittlungen im Abschnitt I ein Kleinhaus mit drei Zimmern und Küche etwa 4000—5000 M. kosten. Nach einer von Professor Dr. v. Schmoller gegebenen Tabelle war die Kaufkraft des Geldes in Frankreich im 16. Jahrhundert 3—5 mal so groß, als 1890. Nehmen wir für Deutschland für das 12. und 13. Jahrhundert selbst das Doppelte an, dann würden wir hier immer noch 720 M. mit 4—5000 M. zu vergleichen haben. Daß es ein wesentlicher Unterschied ist, ob man 720 M. oder 4—5000 M. in ein fremdes Grundstück steckt, bedarf wohl keiner weiteren Erörterung.

Einen erheblichen Einfluß spielt dabei auch die Frage, ob etwas, und welche Beträge für die Gebäude nach Ablauf der Pachtzeit von dem Grundbesitzer bezahlt werden müssen, und endlich die Frage, in welchem baulichen Zustand die Gebäude erhalten und übergeben werden müssen. Bei all den hierüber gelesenen Erörterungen haben wir überall den Hinweis vermißt, daß der Innenausbau der heute entstehenden Häuser, selbst bei guter Behandlung, kaum eine höhere Lebensdauer als 60—80 Jahre hat. Bis dahin sind Oefen, Fußböden, Treppen, Fenster und Türen derartig abgenutzt, daß sie einer sehr kostspieligen, durchgreifenden Ausbesserung, ja völligen Erneuerung bedürfen. Wie will man den Erbbauberechtigten zwingen, dann kurz vor Ablauf des Vertrags bedeutende Aufwendungen zu machen?

In 60—80 Jahren wird wahrscheinlich das Wohnbedürfnis auch ein ganz anderes sein. Wird sich dann der Umbau überhaupt lohnen und wird er sich wirtschaftlich vertreten lassen? Werden da nicht die gleichen verfallenen Baustellen zum Vorschein kommen, wie im Mittelalter, oder rechnet man jetzt schon mit der Gewißheit, daß aus der Erbpacht mit der Zeit ein dauernder Besitz wird, weshalb aber dann jetzt erst diese formellen Schwierigkeiten? Diese unsre Bedenken werden in England auf Schritt und Tritt bestätigt. Bei den im schlechten

baulichen Zustand befindlichen Wohnquartieren, die beim Fehlen von Hof- und Hinterwohnungen, von der Straße aus um so ungünstiger in Erscheinung treten — dadurch werden von manchen Beurteilern die englischen Wohnverhältnisse in irriger Weise allgemein als minderwertig bezeichnet — handelt es sich bei näherer Untersuchung fast durchweg um „Leaseholdhäuser“. Auch dort sträubt man sich kurz vor Ablauf der Lease an den Baulichkeiten etwas zu tun. Da der Engländer weiter eine tiefe Abneigung gegen obrigkeitliche Eingriffe hat und endlich ein Eingreifen gegen den abtretenden Leaseholder auch aus wirtschaftlichen Gründen kaum vertretbar ist, so tritt naturgemäß der oft gerügte wenig gute äußerliche Zustand ein, der u. a. den Grafchaftsrat von London zu den bedeutenden und sehr kostspieligen Sanierungsarbeiten zwang, über die uns Walther Lehweß berichtet<sup>4)</sup>. Bei Freeholdhäusern trifft man solche Zustände fast nirgends. —

Was soll bei uns aus den Vertragsverpflichtungen werden, die jetzt ohne Berücksichtigung all dieser Tatsachen geschlossen wurden? — Wer sich diese Verhältnisse überlegt, wird, selbst wenn die Baukosten nicht so hoch sein würden, kaum geneigt sein, sich die Segnungen des so schön gedachten Erbbaurechts zu eigen zu machen.

Auch bei dem immer wieder auftretenden Hinweis auf die englische Bodenleihe wird außer den zuvor gestreiften Mißständen noch vieles unberücksichtigt gelassen. Nach den Ermittlungen von Eberstadt<sup>5)</sup> ist der Boden in den Mittelstädten und in den für die Kleinwohnungen hauptsächlich in Betracht kommenden Außenbezirken und Vororten der Großstädte allgemein als „Freehold“ zu haben. Nur in den Innenstädten herrscht die Form der „Leasehold“ vor. Wir haben es somit in England nicht durchweg, sondern nur z. T. mit den unsrem Erbbaurecht ähnlichen Einrichtungen zu tun. Für die Einrichtungen der „Leasehold“ sprechen dort aber ganz andre Gründe. In England spielt der Bodenbesitz eine ganz andre Rolle als bei uns; an vielen Stellen würde der Besitzer den Boden auch selbst bei der höchsten Bezahlung nicht aus der Hand geben, deshalb ist die Form der „Leasehold“ gewählt worden. Da hierbei keinerlei Bodenwucher getrieben wurde, so hat sich die Einrichtung mehr und mehr eingebürgert, z. T. auch dort, wo „Freehold“ zu haben war.

Bei uns ist dagegen fast jeder Boden bei entsprechender Bezahlung zu haben, deshalb werden sich die in England zunächst unter Zwang entwickelten Verhältnisse bei uns wohl kaum aus freien Stücken einbürgern, dies um so weniger, als durch die im Absatz 1 dieses Abschnitts geschilderten Maßnahmen der Stadt Ulm in einer der deutschen Eigenart viel mehr entsprechenden Form alles erreicht werden kann, was hier bei der Erbpacht angestrebt wird. Wir folgen hier wieder den Ausführungen des Oberbürgermeisters v. Wagner<sup>6)</sup>, der schreibt: „Wird aber dem Arbeiter kein Eigentumsrecht gewährt, befindet er sich vielmehr gegenüber dem erbauberechtigten Kapitalisten oder genossenschaftlichen Verband nur in dem Verhältnis eines Mieters, so fallen alle diejenigen sozialen Erregenschaften weg, welche aus dem Eigenheim erwachsen; andererseits treten, wenn vollends, wie in Halle a. S., Wohngebäude, welche bis zu 12 Wohnungen enthalten, zugelassen sind, alle die Schattenseiten in Erscheinung, welche schon geschildert wurden. Wird weiterhin in Betracht gezogen, daß bei dem Vorgehen von Leipzig, Frankfurt a. M. und Halle dem Erbbauberechtigten die Festsetzung der Mietpreise überlassen bleibt und auch gegen Verschlechterung der Gebäude ausreichende Garantien nicht gegeben sind, so besteht für uns kein Zweifel, daß das in Ulm neuerdings eingeführte Verfahren vor den bis jetzt aufgetauchten erbaurechtlichen Gebilden weitaus den Vorzug verdient.“

<sup>1)</sup> Vergl. die Deutsche Bauwelt vom 28. Dezember 1910.

<sup>2)</sup> Grundrente und Wohnungsfrage.

<sup>3)</sup> Englische Arbeiterwohnstätten. Zeitschrift für Bauwesen 1904.

<sup>4)</sup> Die städtische Bodenparzellierung in England und ihre Vergleichung mit deutschen Einrichtungen 1908.

<sup>5)</sup> Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge

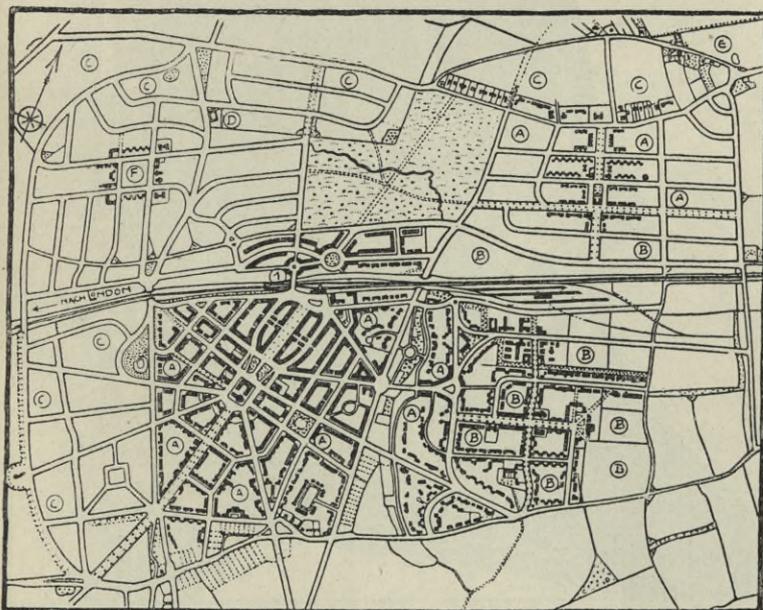
### 3. Die Anlage von Gartenstädten und die Verbesserung und Verbilligung der Verkehrswege dorthin

Als Gartenstadt wird nach Eberstadt\*) eine Form der Siedlung bezeichnet, die die Vorzüge des städtischen Zusammen-

wohnens und der hieraus entspringenden gesellschaftlichen und geschäftlichen Vorteile mit einer dem Landleben angenäherten Wohnweise vereinigen will. Zugleich soll die städtische Grundrente, insoweit sie durch die Gründung und das Wachstum der Städte gesteigert wird, der Allgemeinheit zufließen. Der Grund und Boden wird nicht Eigentum der Ansiedler, sondern bleibt Besitz der Genossenschaft. Die Anlage der Stadt soll, wie der Name sagt, den Charakter einer in Gartenpflanzungen hineingebauten städtischen Siedlung tragen. Dem Landbau und



Abb. 204. Erstklassige Straßenanlage mit Einfamilienreihenhäusern in Letchworth

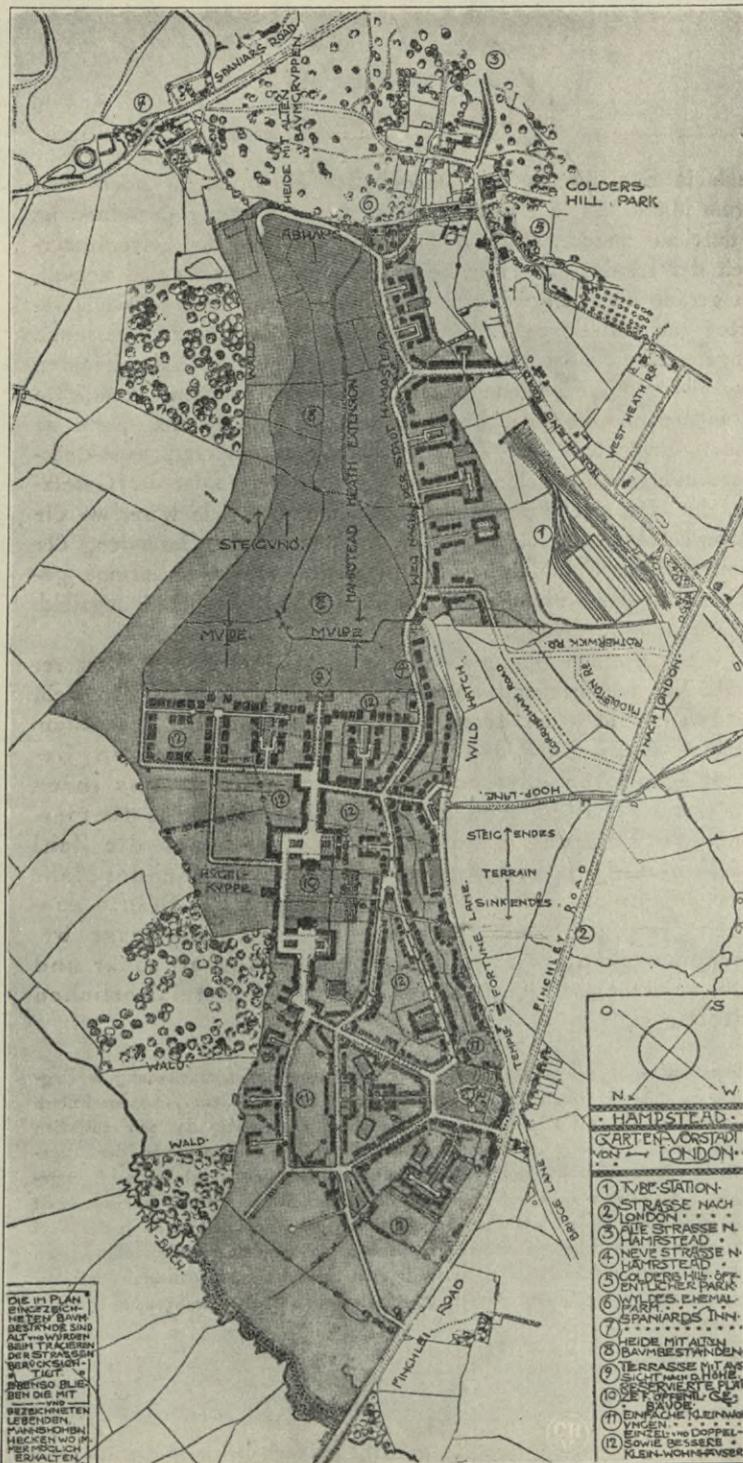


A) WOHNVIERTEL      C) LANDWIRTSCHAFTL.      E) WILBURY FARM      G) PARK-ANLAGEN  
 B) INDUSTRIEVIERTEL      D) KLEINBETRIEBE      F) DORF NORTON      H) EISENBHNSSTATION

Abb. 205. Plan der Gartenstadt Letchworth bei London



Abb. 206. Straßenbild aus Hampstead



DIE IM PLAN  
 EINZELEICH-  
 NETEN BÄUM-  
 BESTÄNDE SIND  
 ALT UND WURDEN  
 BEIM TRACERN  
 DER STRASSEN  
 BERÜCKSICHTIG-  
 T. TILGT  
 NUR SO VIEL  
 WIE ES UN-  
 VERMEIDLICH  
 BEZUEHEND  
 LEBENDIGEN  
 MANNSCHEN  
 HECKEN WO IN-  
 DER FOLGE  
 ERHALTEN

HAMPSTEAD  
 GARTEN-VORSTADT  
 VON LONDON

- 1) BÜBENSTATION
- 2) STRASSE NACH LONDON
- 3) DIE STRASSE N. HAMPSTEAD
- 4) NEUE STRASSE N. HAMPSTEAD
- 5) COLTERS HILL PARK
- 6) SPANIARDS INN
- 7) HEIDE MIT ALDEN
- 8) BAUMBESTÄNDE
- 9) TERRASSE MIT AUS- SICHT NACH DORHE
- 10) RESERVIERTE FLUR
- 11) WET OFFENIL G.
- 12) EINFACHE KLEINW. UNGEN
- 13) EINZELNE DOPPEL- SOWIE BESSERE KLEIN-WOHNUNGEN

Abb. 207. Plan der Gartenstadt Hampstead bei London

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

Gartenbau bleibt ein erheblicher Teil des Bodens vorbehalten. Die Gewerbetätigkeit ist keineswegs ausgeschlossen, wird jedoch in besondere hierfür geeignete Bezirke verwiesen. Um die Zusammendrängung der Menschen zu vermeiden und die Weiträumigkeit der Bebauung dauernd zu erhalten, soll die Gartenstadt planmäßig für die Aufnahme einer bestimmten Anzahl von Bewohnern angelegt, also in ihrer Größe begrenzt werden. Ist die verfügbare Fläche ausgebaut, so wird eine neue Gartenstadt gegründet.

## EARSWICK BEI YORK

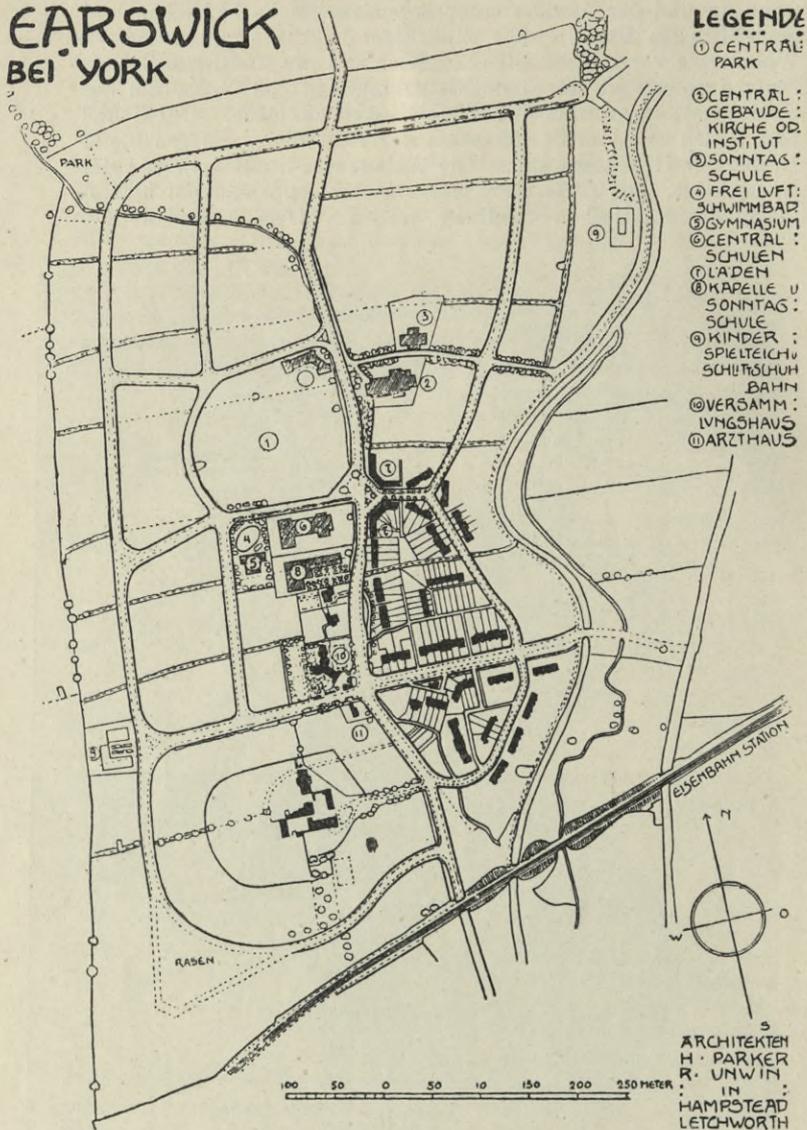


Abb. 208. Plan der Gartenstadt Earswick bei York



Abb. 209. Straßenbild aus Earswick

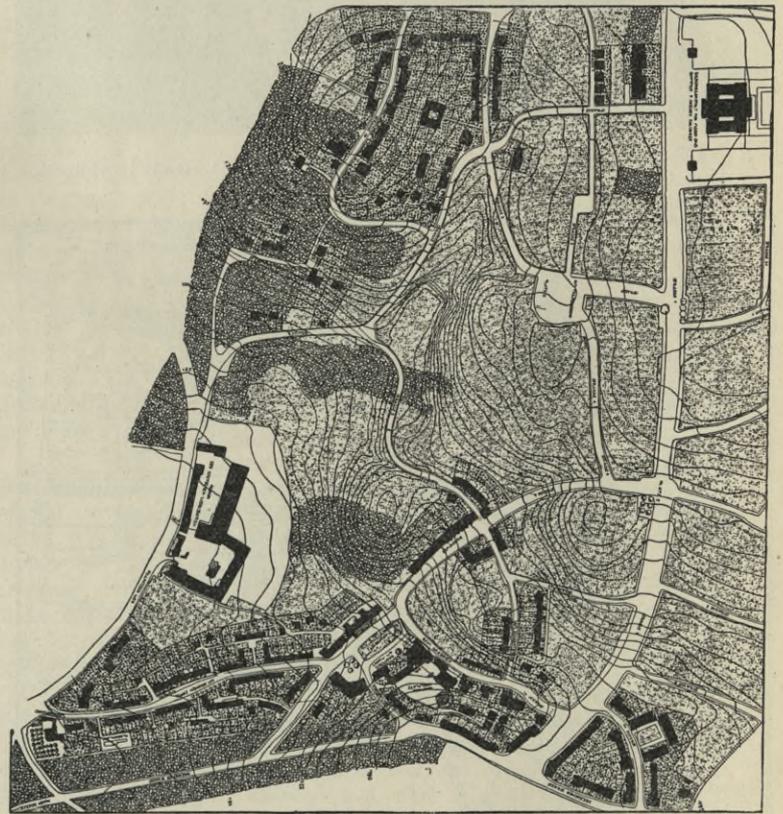


Abb. 210. Lageplan der Gartenstadt Hellerau



Abb. 211. Blick auf die „Deutschen Werkstätten“ auf den unteren Teil von Hellerau vom Paradeplatz aus

Die Gartenstadtbewegung ist auf englischem Boden entstanden und in Deutschland zuerst durch Theodor Fritsch und Hans Kampfmeyer, in Wort und Schrift gefördert worden.

In der Praxis ist der Gedanke zuerst wieder durch die Engländer verwirklicht worden. Innerhalb fünf Jahren hat man in Letchworth, 50 km von London, (vgl. Abb. 204 und 205\*), eine Stadt von 6000 Einwohnern geschaffen. Hampstead, (vgl. Abb. 206 und 207\*), Earswich, (vgl. Abb. 208 und 209\*), und eine weitere Reihe von Gartendörfern sind nach den Angaben von Dr.-Ing. Muthesius, gefolgt.\*\*)

Auf deutschem Boden ist die Gartenstadt Hellerau, 6,5 km von Dresden entfernt, im Entstehen begriffen, vgl. die Abb. 210 bis 214.\*\*\*)

\*) Die Abbildungen sind der Schrift „Aus englischen Gartenstädten“ herausgegeben von der Deutschen Gartenstadtgesellschaft 1910, welche auch einen eingehenden Ueberblick über den gegenwärtigen Stand dieser Frage gibt, sowie der Zeitschrift für Wohnungswesen 1910 Heft 5 entnommen.

\*\*\*) Wochenschrift des Architekten-Vereins vom 6. Juli 1910.

\*\*\* Die Abbildungen z. T. auch die Klischees sind von der Gartenstadt Hellerau zur Verfügung gestellt.

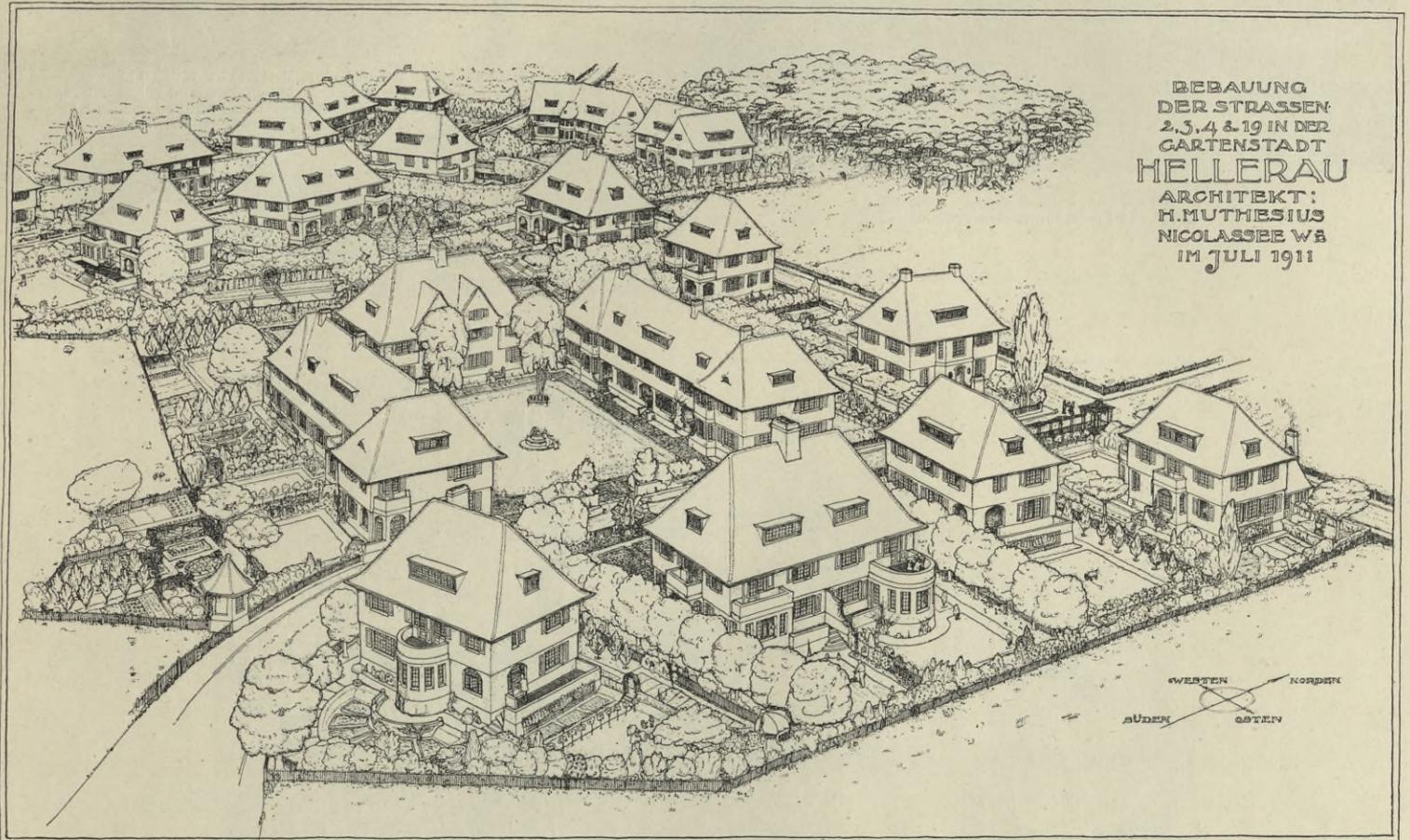


Abb. 212. Gruppe von Landhäusern in Hellerau. Architekt Geheimer Regierungsrat Dr.-Ing. Muthesius

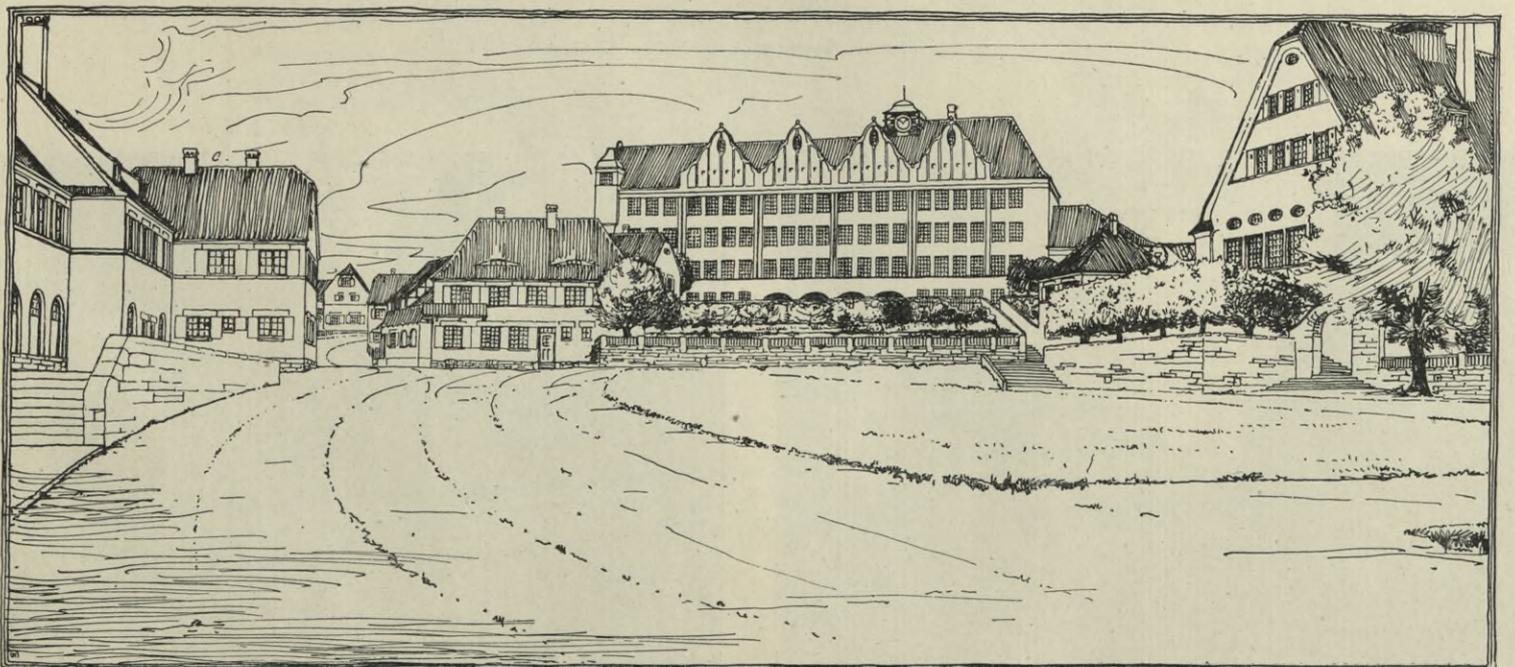


Abb. 214. Teilansicht des Marktplatzes in Hellerau Links: Geschäftshäuser. Mitte unten: Post, oberwärts rechts: Gasthaus. Die andere Seite des Marktplatzes wird durch ein Ledigenheim mit etwa 90 Zimmern abgeschlossen. Architekt Professor R. Riemerschmid

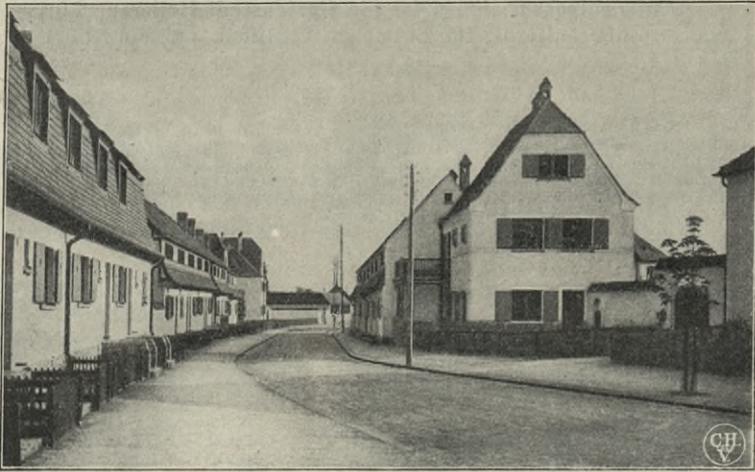


Abb. 214. Straße „am grünen Zipfel“ zu Hellerau  
Architekt Professor Riemerschmid

In Königsberg i. Pr. ist vom „Allgemeinen Wohnungsbaurein E. G. m. b. H.“ die Gartenvorstadt Ratshof gegründet worden. Die dortselbst von dem Regierungsbaumeister E. Bleyer entworfenen Anlagen werden durch die Abb. 215 bis 218 veranschaulicht\*).

\*) Der Lageplan ist aus der Zeitschrift für Wohnungswesen 1910 Nr. 16 entnommen, die übrigen Abbildungen sind vom Regierungsbaumeister E. Bleyer durch Vermittlung des Baurats Lüdecke-Königsberg zur Verfügung gestellt worden.

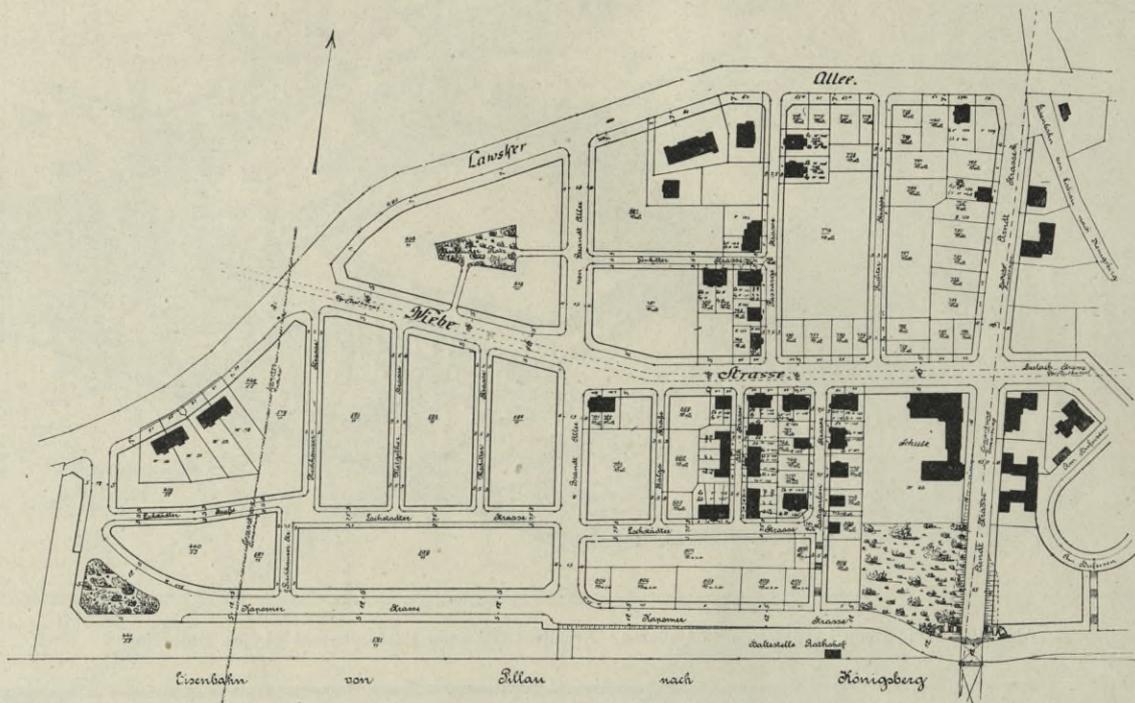


Abb. 215. Lageplan der Gartenstadt Ratshof bei Königsberg i. Pr.



Abb. 216. Gartenstadt Ratshof. Wohnstraße  
Architekt Regierungsbaumeister E. Bleyer

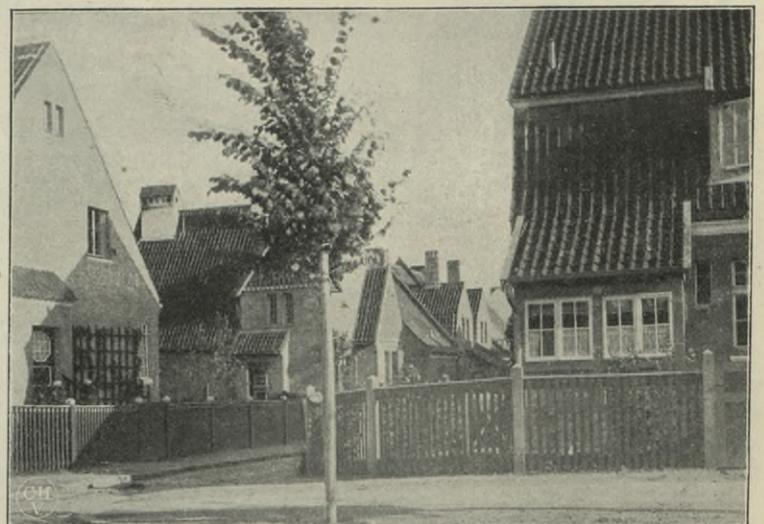


Abb. 217. Gartenstadt Ratshof. Wohnstraße  
Architekt Regierungsbaumeister E. Bleyer

Auf der Margarethenhöhe bei Essen a. d. Ruhr wird auf einem für 15 bis 18 000 Menschen Raum bietenden Gelände eine

neue Gartenstadtanlage von Professor Metzendorf erbaut. Zu diesem Zweck wurde hier von der Frau Friedrich Alfred Krupp, anlässlich der Vermählung der ältesten Tochter — der Erbin der Firma Krupp —, ein Kapital von einer Million Mark und ein Gelände von rund 50 ha gestiftet, vgl. Abb. 219. Nach der Verbauung dieses Stiftungsvermögens sollen weitere Mittel durch Beileihung der Gebäude beschafft werden. Jedes Haus hat einen 70 bis 300 qm großen Garten, vgl. die Abb. 220 bis 225\*).

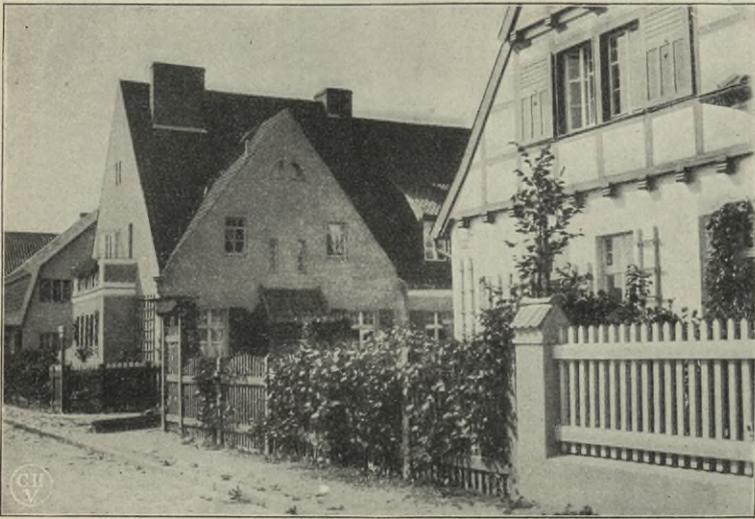


Abb. 218. Gartenstadt Ratshof. Einzelhäuser. Architekt Regierungsbaumeister E Bleyer

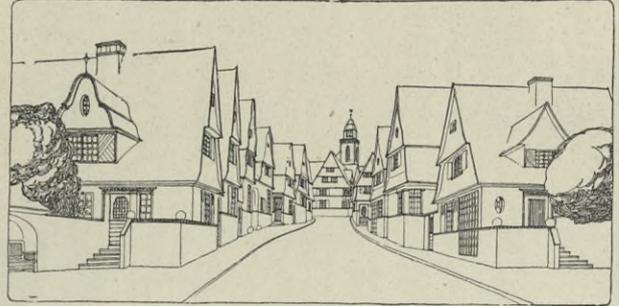


Abb. 220. Gartenstadt Margarethenhöhe. Giebelstraße  
Architekt Professor Metzendorf

\*) Die Abbildungen und z. T. auch die Klischees wurden vom Professor Metzendorf zur Verfügung gestellt.

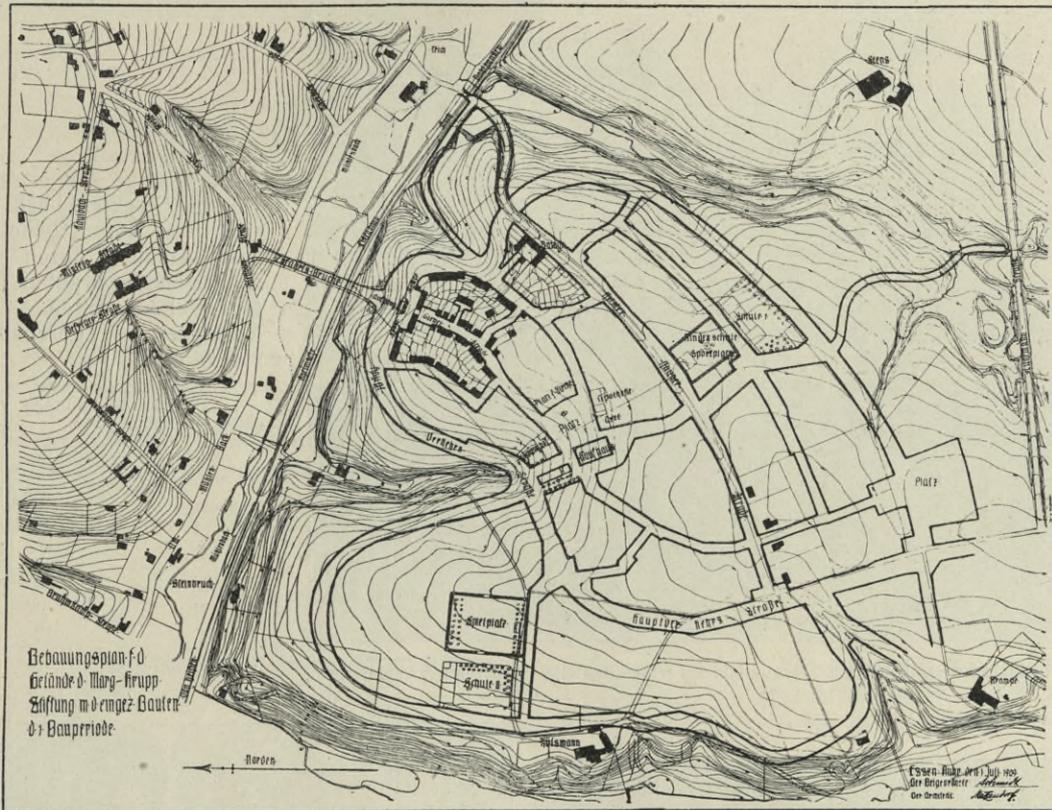


Abb 219. Bebauungsplan der Gartenstadt Margarethenhöhe zu Essen a. d. Ruhr

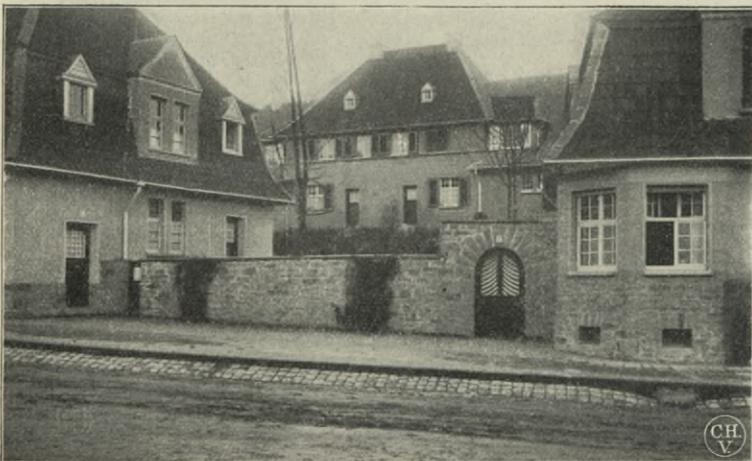


Abb. 221. Gartenstadt Margarethenhöhe. Ringstraße. Architekt Professor Metzendorf



Abb. 222. Gartenstadt Margarethenhöhe. Hauptzugang. Architekt Professor Metzendorf



Abb. 223. Gartenstadt Margarethenhöhe. Innenstraße  
Architekt Professor Metzendorf



Abb. 224. Gartenstadt Margarethenhöhe. Innenstraße  
Architekt Professor Metzendorf

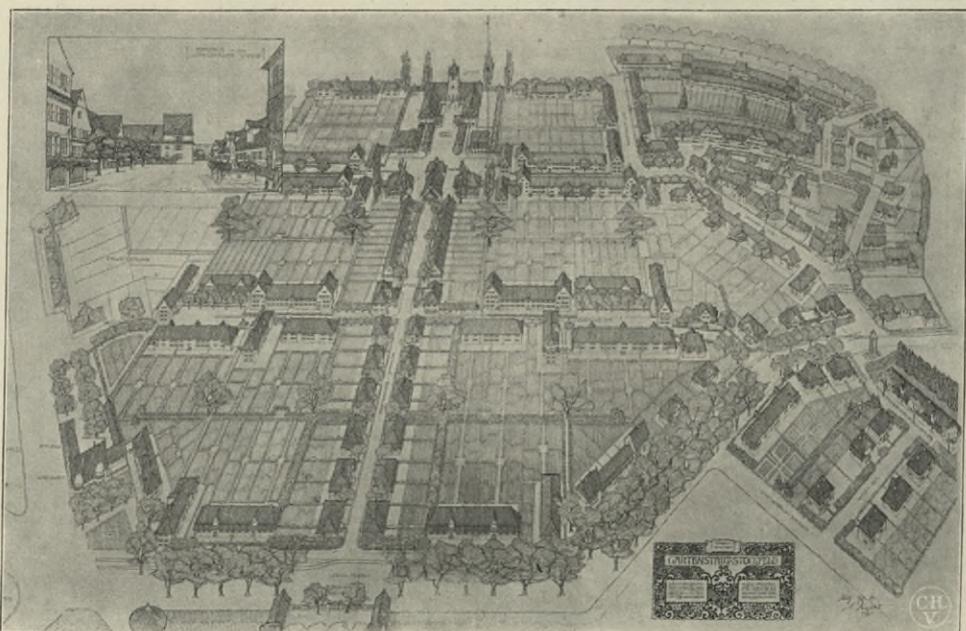


Abb. 225. Gartenstadt Stockfeld bei Straßburg i. E. Gesamtbild des ersten Bauteils. Architekt E. Zimmerle

In Stockfeld bei Straßburg i. Els.  
sind von der „Gemeinnützigen Baugesen-  
nossenschaft“ durch den Architekten  
E. Zimmerle-Straßburg bereits sehr sehr umfangreiche Anlagen — für 2200 bis 2500 Einwohner — geschaffen, vgl. die Abb. 225 bis 228. \*)

\*) Die Abbildungen verdanken wir dem Architekten Zimmerle.

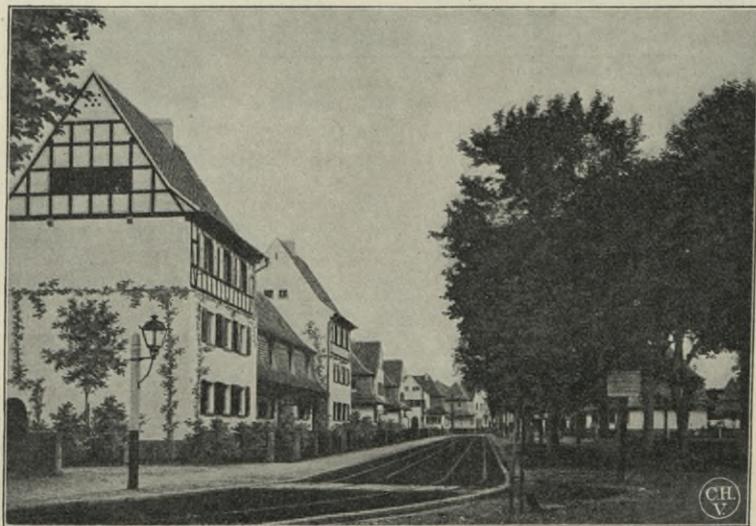


Abb. 226. Gartenstadt Stockfeld. Königsallee. Architekt E. Zimmerle



Abb. 227. Gartenstadt Stockfeld. Wohnstraße „Große runde Gasse“  
Architekt E. Zimmerle



Abb. 228. Gartenstadt Stockfeld. Lichtenbergerstraße. Architekt E. Zimmerle

In Perlach bei München, vgl. die Abb. 229 bis 230\*), in Karlsruhe, in Nürnberg, in Neumünster, in Güstrow, in Wandsbeck, in Mannheim, in Hopfengarten bei Magdeburg und in Hüttenau bei Blankenstein an der Ruhr, sind weitere Gartenstädte im Entstehen begriffen oder geplant.\*\*)

Dem Gartenstadtgedanken nahe steht die Schöpfung der Villen-Kolonie Buchschlag bei Frankfurt a. M., vgl. die Abb. 231 bis 233\*\*\*). Hier ist das Gelände von der hessischen Regierung einer Gesellschaft zur Herstellung der Ansiedelung überlassen worden. Die Einzelparzellen gehen in den Besitz der Ansiedler über, für den Verkauf dieser Einzelparzellen an die Ansiedler sind von der Regierung Maximalgrößen und feste

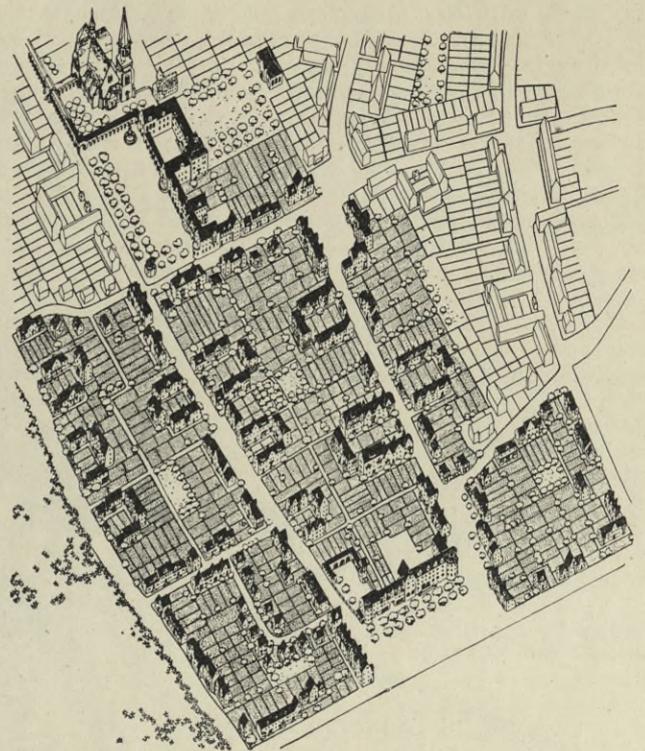


Abb. 230. Gartenstadt Perlach. Ansicht der im Detail bearbeiteten Teilfläche von Westen aus gesehen. Architekt Berlepsch-Valendas, Planegg

niedere Verkaufspreise festgesetzt; auch für die Straßenanlagen usw. sind feste Maximalsätze vorgesehen. Einer spekulativen Ausnutzung durch die Gesellschaft ist dadurch vorgebeugt.

Weiter versuchen neuerdings verschiedene Spekulanten die Strömung, sich in Gartenstädten anzusiedeln, — wie in den 60er Jahren bei der Landhausbewegung — wieder zu ihrem persönlichen Vorteil auszuschlachten. Mit der größten Reklame in Wort und Bild wird wieder, namentlich in Groß-Berlin, das Wort „Gartenstadt“ populär zu machen gesucht, um, wie vor 50 Jahren, die wirklichen Bestrebungen der Spekulation tunlichst zu verdecken. Dem Grundgedanken, die durch das Zusammenströmen der Bevölkerung entstehenden höheren Bodenwerte nicht dem zufälligen Besitzer, dem schlaun Spekulanten, sondern der Gesamtheit nutzbar zu machen, stehen diese Reklamegartenstädte mindestens ebenso fern, als die, lediglich zum Segen des Geldbeutels der Spekulanten entstandenen und noch entstehenden modernsten Mietkasernengründungen mit ihren sogenannten Gartenanlagen, vgl. u. a. Abb. 234, die sich überall, breitmachen oder breitmachen werden.

\*) Die Abbildungen sind aus der Schrift „Die Gartenstadt München-Perlach“ von Berlepsch Valendas und Hansen entnommen.

\*\*\*) Die Schrift „Die deutsche Gartenstadtbewegung 1911“ gibt über den derzeitigen Stand erschöpfende Auskunft.

\*\*\*\*) Die Abb. und die sonstigen Angaben sind der Schrift „Die Villen-Kolonie Buchschlag bei Frankfurt a. M.“ vom Geheimen Oberfinanzrat Dr. Fuchs entnommen.

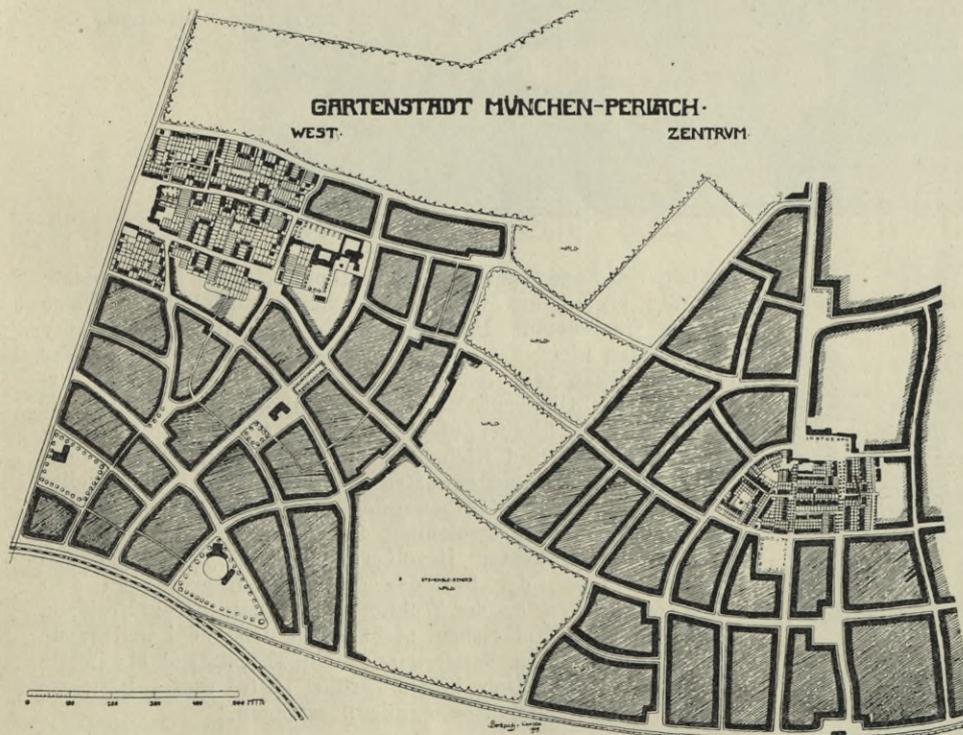


Abb. 229. Gartenstadt München-Perlach. Lageplan

Die Gartenstadt in ihrem am Anfang skizzierten Grundgedanken dürfte wohl geeignet sein, an dem Ziel, die Bevölkerung durch Besitz an das Vaterland zu ketten, mithelfen zu können. Vor allen Dingen ist es aber dabei notwendig, den Genossenschaftsgedanken am Grund und Boden fallen zu lassen und den Bewohnern den Grund und Boden unter gewissen Kautelen eigentümlich zu überlassen, wie z. B. in Buchschlag bei Frankfurt a. M.; damit der Besitzer an der Wertsteigerung, die durch seine Mittätigkeit hervorgebracht wird, auch Teil nimmt. Nur so wird ein wirklicher Ansporn gegeben und mit der Zeit ein Ausgleich der bestehenden Klassengegensätze erreicht werden. Dr.-Ing. Muthesius sagt über die Schaffung der Gartenstädte in einem Vortrag\*): „Ferner sollte der Wegzug der

\*) Wochenschrift des Architektenvereins vom 6. Juli 1910.

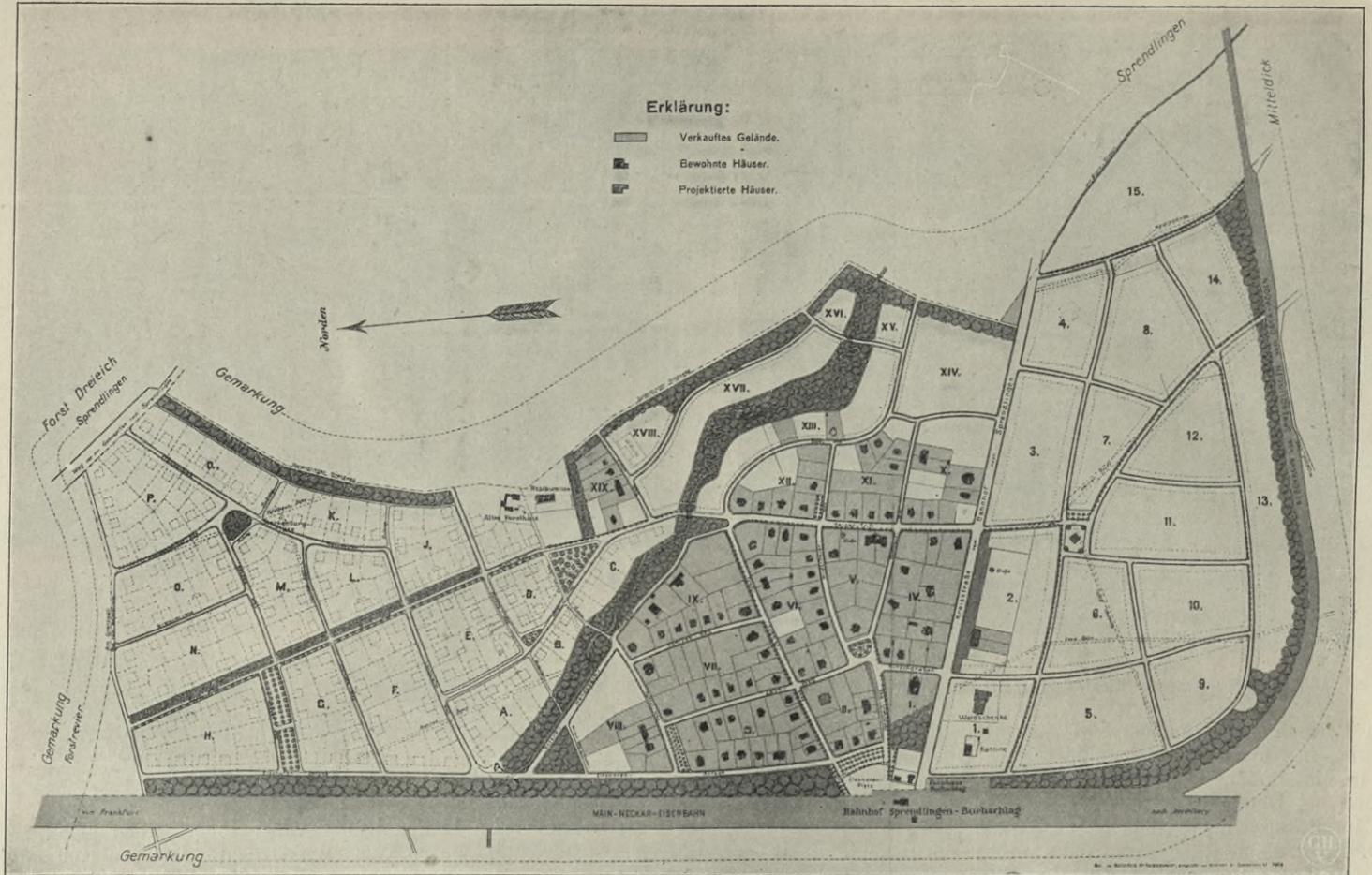


Abb. 231.  
(siehe  
obenstehend)  
Lageplan der  
Villenkolonie  
Buchschlag bei  
Frankfurt a. M.  
Architekt  
Professor  
Pützer

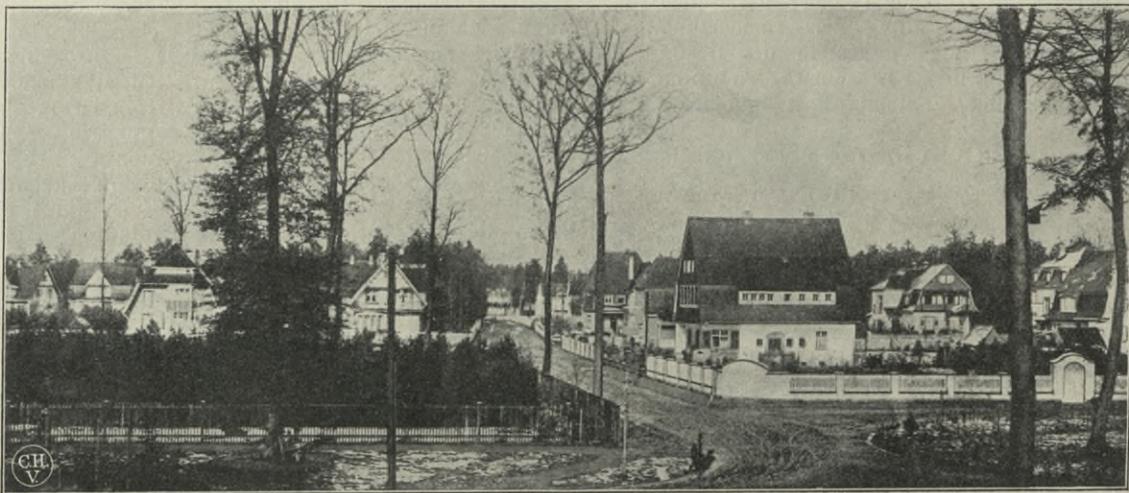


Abb. 232.  
(siehe  
nebenstehend)  
Kolonie  
Buchschlag



Abb. 233. Landhäuser in der Kolonie Buchschlag. Architekt Koban  
Baukosten bei 126 qm bebauter Fläche 17010 bis 18010 M.

Industrie von dem teuren Großstadtboden in die Außengebiete planmäßig organisiert werden, wie das in vorbildlicher Weise die neue Gartenstadt Hellerau zeigt. Die Außengebiete der Städte sollten nicht der Spekulation ausgeliefert, sondern unter Zusammenwirken von Gemeinde, Staat und gemeinnütziger Organisation als Gartenstädte erschlossen werden. Und zwar handelt es sich hierbei nicht allein um Großstädte, sondern auch um Mittel- und Kleinstädte. Ueberall da, wo eine fortschreitende Entwicklung erwartet oder beabsichtigt wird, sollte im Sinn der Gartenstadtbewegung gearbeitet werden. Die Voraussetzung für die Erreichung dieser Ziele ist die wachsende Mitarbeit der weitesten Bevölkerungskreise. Ein jeder, ob Mann oder Frau, der nur das geringste Interesse an dem großen sozialen Problem der Wohnungsfrage hat, diesem Problem, das unser ganzes Volksleben, nicht allein das Wohl und Wehe der Minderbemittelten, sondern auch den Mittelstand bis in die wohlhabendsten Schichten hinein berührt, wird dieses Interesse auch auf die Gartenstadtbewegung übertragen.“

Die Hauptschwierigkeit bei der Durchführung des Gartenstadtdenkens liegt heute wohl in der Verkehrsfrage. Wie



Abb. 234. Als Gartenstadt bezeichnete Mietkasernenanlage im Westen von Berlin. Die Mieten der Nutzinheit sind dort trotz der Entlegenheit der Straße rund 20% höher als der von uns im Abschnitt I ermittelte Durchschnitt

wir im Abschnitt III des näheren erörtert haben, ist das Gelände in der näheren Umgebung der Städte zumeist in Spekulationshänden. Die dabei jetzt geforderten hohen Bodenpreise und auch die für diese Spekulationsgelände bereits bestehenden Bebauungspläne sind der Anlage von Gartenstädten fast durchweg hinderlich. Das Gelände, bei welchem diese Hemmungen nicht in Erscheinung treten, ist vielfach zu sehr entlegen und auch zu schwer zu erreichen. Bei den Gartenstadtanlagen, wo die Bevölkerungsschichten nicht an Ort und Stelle ihrem Erwerb nachgehen können — in Hellerau z. B. findet der größere Teil der Bevölkerung, namentlich der minderbemittelte, in der Fabrik der dortigen deutschen Werkstätten Beschäftigung — bedingt die Verbindung, bzw. der Verkehr zwischen Wohn- und Arbeitsstätte eine zu große Verteuerung und für die körperlich und geistig arbeitende Bevölkerung zumeist auch einen zu großen, d. h. mit der normalen Tätigkeit nicht mehr in Uebereinstimmung zu bringenden Verlust an freier Zeit.

In England und in Amerika geht die Einrichtung der fast durchweg privaten Verkehrslinien der baulichen Entwicklung meist voraus. Professor Eberstadt\*) nennt sogar Bahnen, die den Bewohnern neuer Häuser, von bestimmtem Steuerwert, in der Nähe der Linien zunächst auf eine gewisse Zeitdauer, völlig kostenlose Zeitkarten verabfolgt haben. Die Londoner Vorortbahnen z. B. sind auch alle als Schnellbahnen ausgebildet, die bis ins Herz von London gehen und verhältnismäßig sehr billige Tarife zeigen. Bei einer solchen Verkehrspolitik können

sich in weiterer Ferne der Großstädte natürlich leicht und schnell größere Ansiedlungen bilden.

Bei uns kommen die Verkehrslinien erst dann, wenn entsprechende Ansiedlungen vorhanden sind, oder die Bahnen — sei es die Staatsbahn oder private Unternehmungen — lassen sich für den Anschluß weniger rentabler Ansiedlungen erhebliche Entschädigungen zahlen. Das Gelände mit Verkehrslinien ist in den Händen der Spekulation, die Benutzung des übrigen Geländes ist nur durch Schaffung neuer Bahnen oder Haltestellen möglich. Wer soll bei diesen Gartenstadtansiedlungen, in weiterer Entfernung von der Stadt, die genannten Entschädigungen für diese neuen Bahnanlagen zahlen? Die Städte die entlastet werden sollen, werden bei dem Einfluß, den jetzt die Grund- und Hausbesitzerkreise im Stadtparlament haben, gewiß nichts aufwenden, für Anlagen, die ihr eigenes Ausbeutungsmonopol gefährden könnten. Die neue Ansiedlung würde somit die Kosten übernehmen und diese wieder auf den Boden abwälzen müssen. Die Forderung der Gartenstadtbewegung: „Nur auf Grund und Boden, der möglichst zum landwirtschaftlichen Nutzungswert erworben wird, ist eine wirklich durchgreifende Wohnungsreform und eine wahrhaft hygienische und ästhetische Stadtgestaltung möglich,“ ist somit schon hierdurch unerfüllbar.

Die weiteren Entfernungen erfordern, wie schon hervorgehoben wurde, auch höhere Fuhrkosten. Nehmen wir nur für 2 Familienmitglieder täglich je 20 Pfg. mehr an, so würden wir im Jahr mit fast 150 M. Mehrkosten zu rechnen haben. — Nach unsren Ermittlungen im Abschnitt I kommen von den jetzigen Berliner Durchschnittsmieten aber bei Einzimmerwohnungen im ganzen nur 95,40 M., bei den Zweizimmerwohnungen 158,60 M. auf den Boden. Hieraus folgt, daß der kleine Mann, selbst bei dem billigsten Boden in der Gartenstadt, unter Berücksichtigung der Fuhrkosten, dort teurer wohnen würde als in der Innenstadt.

Die Löhne sind aber, wie wir weiter sahen, auf das Existenzminimum abgestimmt, und die Tragung höherer Mieten ist bei den heutigen Bezügen undenkbar. Somit ist der Arbeiter, das ist der allergrößte Prozentsatz — über 80% — der Bewohner der Groß- und größeren Städte bei der heutigen und jedenfalls auch der zukünftigen Lage der Wirtschaftsverhältnisse, selbst beim besten Streben, gar nicht in der Lage, sich die Segnungen einer Gartenstadtansiedlung zunutze machen zu können. Der Gartenstadtgedanke wird deshalb nur dann größere Früchte tragen können, wenn entsprechendes Gelände in unmittelbarer Nähe der Städte, das heißt der Arbeitsstätten zur Verfügung gestellt wird, und der Staat — von den Privatbahnen können wir solch soziales Empfinden überhaupt nicht erwarten — mit einer großzügigen Verkehrspolitik diese dem Gedeihen des Gesamtstaats dienenden Maßnahmen, tatkräftig unterstützt.

## 4. Die Aenderung und Einschränkung der bisherigen baupolizeilichen Anforderungen in bezug auf Herstellung der Gebäude und der Straßen

Die jetzt bestehenden Baupolizeiordnungen und die sonstigen Einzelbestimmungen, namentlich über die verschiedenen Konstruktionsteile, sind in der Hauptsache auf die Mietkasernen zugeschnitten. Diese Bestimmungen tragen nur sanitären, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen Rechnung. Aesthetische Anforderungen finden dabei wenig Berücksichtigung, und die sozialen und volkswirtschaftlichen Gesichtspunkte sind völlig vernachlässigt. Wir haben aber bei unsren bisherigen Ausführungen, nach Maßgabe der rechnerischen Ermittlungen, die sozialen und volkswirtschaftlichen Forderungen in den Vordergrund stellen müssen.

Jede angestrebte Verbesserung der Wohnverhältnisse, welche nicht eine, wenigstens teilweise Befreiung von der Mietkaserne, von dem Massenpferch, mit all seinen im Abschnitt IV geschilderten Nachteilen bringt, ist deshalb ziemlich wertlos.

Ebenso ist jede Verbesserung, die eine weitere Steigerung der Mietlasten und somit unsrer Produktionskosten, also

unsren späteren Ausschluß im Weltwirtschaftskampf bringen würde, ein zweckloses, ja sogar angesichts der Gefahr, daß die Allgemeinheit dadurch hinsichtlich der tatsächlichen Verhältnisse getäuscht werden könnte, ein direkt gefährliches Bemühen.

Bei dieser Sachlage müssen wir die teilweise in Erscheinung tretenden Annahmen, daß mit baupolizeilichen Maßnahmen alle Mißstände behoben, ja, auch nur gemildert werden könnten, als durchaus irrite bezeichnen.

Die Hilfe der Baupolizei kann bei der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse stets nur sekundärer Natur sein. Ist erst eine gesunde, soziale und volkswirtschaftliche Basis für die Entwicklung des gesamten Wohnungswesens geschaffen, dann werden alle kleinlichen Anstände auf baupolizeilichem Gebiet von selbst verschwinden, oder sich doch unschwer beheben lassen.

Wie wir im Abschnitt IV ausführten, hat die Mehrzahl der bei den Bauten der Mietkasernen in Frage kommenden Bauunternehmer kein oder nur geringes Interesse, etwas Gutes zu leisten. Die Bodenspekulation hat ferner gleichfalls nur das

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

Interesse, auf dem gegebenen Boden möglichst viele tributpflichtige Bewohner zu pferchen, sanitäre oder soziale Bestrebungen sind bei dieser Wirtschaftsklasse gleichfalls nicht zu finden. Es ist verständlich, daß sich bei solchen Verhältnissen für den Hausbau nach und nach ziemlich scharfe baupolizeiliche Bestimmungen entwickeln mußten, und daß die Erfüllung dieser Bestimmungen sehr oft nur durch schwere Kämpfe der Baupolizei erreicht werden kann. Eine Erleichterung dieser Bestimmungen bei der Mietkaserne wird wohl kein unparteiisch Denkender befürworten können, dies um so weniger, als dort, wo städtische Baupolizei in Frage kommt, wo der Bürgermeister ganz allein die Macht hat, wo der leitende Techniker vielfach gar nicht gefragt oder überstimmt und aus Gründen der Popularität usw. noch manches und vieles ganz gegen die Bestimmungen einfach dekretiert wird, die Forderungen der baupolizeilichen Bestimmungen z. T. also doch umgangen werden.

Vereinfachungen und Erleichterungen bei der Mietkaserne würden überdies, wie aus zahlreichen Beispielen der Praxis nachgewiesen werden kann, niemals dem Mieter, sondern stets nur dem Grundstück, d. h. der Bodenrente, zugute kommen\*). Ein weniger entschiedenes Vorgehen der Baupolizei würde endlich eine unsolidere Ausführung der Gebäude bringen und die Hausbesitzer, die sich beim Kauf einfach auf die Tatsache, daß die Baupolizei das Haus abgenommen hat, verlassen, und auch die Hypothekengläubiger, die bei der Beleihung in demselben Vertrauen die hohe Gebäudebewertung anerkennen, sehr schwer schädigen.

Etwas anders ist es dagegen bei dem Kleinhaus, bei dem Haus, das nur für den Besitzer oder höchstens noch für einen weiteren Mieter gebaut wird. Hier fallen alle etwaigen Unterlassungen bei der Ausführung schon räumlich enger zusammen, sie treten somit für jedermann viel mehr in Erscheinung, der Bauunternehmer ist deshalb einer viel größeren Kontrolle unterworfen, er kann Pfscharbeit gar nicht oder doch in weit geringerem Maß anbringen. In den Einzelkonstruktionen kann hier mit Rücksicht auf die deshalb im allgemeinen solidere Ausführung, sowie auch in Anbetracht der geringeren Feuersgefahr und der kaum eintretenden Maximalbelastung der Konstruktionsteile ohne Bedenken manche Erleichterung gewährt werden.

Hinsichtlich dieser Erleichterungen sind schon die mannigfaltigsten Vorschläge gemacht worden. Die bemerkenswertesten dürften sein: die Vorschläge von Regierungsbaumeister Hellweg in der Zeitschrift für Wohnungswesen 1909 und in den baupolizeilichen Mitteilungen 1910, von Professor Stürzenacker im Zentralblatt der Bauverwaltung 1910, von Regierungsbaumeister Siebold in seiner Schrift „Viventi satis“ und von Dr. Keller und Ph. Nitze in der Schrift „Groß-Berlins bauliche Zukunft“.

In Preußen besteht keine Landesbauordnung; der im Jahr 1904 vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse erlangte nicht Gesetzeskraft, d. h. er scheiterte an den so mächtigen Bestrebungen der Bodenspekulation. Mit Runderlaß des Arbeitsministers vom 20. Oktober 1906 ist hierauf eine Erleichterung der Kleinbauten angeregt und mit Runderlaß vom 11. Oktober 1909 sind verschiedene Vereinfachungen — jedoch nur für das platte Land — zugestanden worden. Die andren Einzelstaaten, wie Bayern, Sachsen, Baden, Anhalt und Württemberg, haben neue Landesbauordnungen erlassen oder in Bearbeitung genommen.

Wir vertreten die Ansicht, daß auch das Kleinhaus möglichst gut und schön gebaut werden soll, denn nur das Gute ist für die Dauer auch billig, und nur an etwas Schönem, auch in die Augen springendem kann man für die Dauer Freude haben. Die in letzter Zeit aufgetauchten leichteren Bauausführungen, namentlich bei den Umfassungswänden, müssen wir deshalb durchaus verwerfen, dies um so mehr, als die auf dem Papier oft hoch berechneten Einsparungen in Wirklichkeit stets erheblich geringer ausfallen und auch durch die größeren Unterhaltungskosten mehr als aufgewogen werden.

Von all den in den obengenannten Abhandlungen gemachten Vorschlägen dürften unter diesen Gesichtspunkten die folgenden Erleichterungen ohne weiteres auch auf das städtische Kleinhaus ausgedehnt werden können:

1. Einschränkung der Fundamenttiefen, — Siebold weist nach, daß selbst größere alte Bauten, Kirchtürme und dergl. nicht bis zur sogenannten frostfreien Tiefe fundiert sind. Auf

dem platten Land werden die Fundamente auch kaum tiefer als 50 cm gemacht, irgend welche Nachteile sind dadurch bisher nicht erwachsen.

2. Die Einschränkung der für die statischen Berechnungen vorgeschriebenen Belastungen im Sinne des Runderlasses des Arbeitsministers vom 11. Oktober 1909 auch für städtische Kleinbauten.

3. Die Einschränkung der balkentragenden Zwischenwände bei nur zwei Geschoß hohen Gebäuden auf  $\frac{1}{2}$  Stein Stärke mit Mauerlatte. Siebold bringt auch hier rechnerisch den Nachweis, daß diese Stärke unbedenklich zugelassen werden kann.

4. Die Einschränkung der Brandmauerstärken für Dach und ein Geschoß auf  $\frac{1}{2}$  Stein, und darunter auf 1 Stein, etwaigen Auswechslungen kann durch entsprechende Vorlagen Rechnung getragen werden. Auch die Hochführung der Brandmauer über das Dach ist beim Kleinbau entbehrlich.

5. Der Einschränkung der Außenmauern auf 25 cm können wir schon mit Rücksicht auf die schwerere Erwärmung der Räume nicht zustimmen. Die Einsparung bei den Anlagekosten ist sehr gering, beim Kleinhaus kommen nach den von uns im Abschnitt I vorgeführten Beispielen höchstens 100 M. in Frage. Die Zinsen dafür dürften schon durch die Einsparung an Heizmaterial gedeckt werden. Auch die 31 cm starken Wände mit Luftschichten bringen bei mangelhafter Ausführung sehr viele Nachteile, sie sind wegen des teuren Arbeitslohns auch nicht nennenswert billiger als  $1\frac{1}{2}$  Stein starke Wände.

6. Die Einschränkung der Treppenbreite auf das zulässige geringste Maß und Fallenlassen des Verputzes der Unteransichten. Dort wo die Treppe nach dem Bodenraum geführt wird, genügen  $\frac{1}{2}$  Stein starke Abschlußwände.

7. Die Zulassung der Geschoßhöhen und der sonstigen Abmessungen des Runderlasses vom 11. Oktober 1909, auch für die städtischen Flachbauten.

Wir fügen außerdem noch folgende Forderungen hinzu:

8. Die Einschränkung der Unterkellerung auf die wirklich erforderlichen Abmessungen, ebenso die Einschränkung der Kosten für die Treppenanlagen dorthin, auf ein Maß, das mit den wirtschaftlichen Anforderungen im Einklang steht.

Die Unterkellerung bei den städtischen Kleinbauten, auch bei den staatlichen Dienstgebäuden und den im Abschnitt V, 1 behandelten Arbeiterhäusern ist durchweg zu aufwendig. Ein Kellerraum von 5 bis 6 qm genügt für städtische Kleinwohnungen voll und ganz um die Vorräte an Kartoffeln und Kohlen dort aufbewahren zu können. Auch für die Mittel- und größeren Wohnungen genügen, wie bei der Ausnutzung des Kellers in Mietwohnungen jederzeit festgestellt werden kann, Größen von 12 bis höchstens 18 qm. Jedes Mehr an Kellerräumen bleibt unbenutzt, oder es dient lediglich zur Aufbewahrung von altem Gerümpel, was nicht zur Förderung der Ordnung beiträgt. Auch die Herstellung von Waschküchen im Keller ist nur für die Wirtschaftsklassen erforderlich, die in der Lage sind, sich ein Dienstmädchen zu halten. Bei allen übrigen Wohnungen, d. i. bei der größten Mehrzahl, können und werden diese Kellerwaschküchen, wie schon im Abschnitt I hervorgehoben, trotz aller Bestimmungen in den Mietsverträgen, aus rein wirtschaftlichen Gründen nicht benutzt. Weshalb dann die großen unnötigen Ausgaben beim Bau? Wo eine Küche vorhanden ist, muß dort gleichzeitig eine Vorrichtung zum Waschen geschaffen werden. Ist die Küche eine Wohnküche, dann ist jederzeit eine entsprechende Vorrichtung im Flur oder im Spülraum möglich. Die Waschkessel in der alten Form, sind überdies durchaus unpraktisch und werden von den kleinen Leuten nur mit großem Widerstreben benutzt. Es ist deshalb auch für die Benutzung schon wirtschaftlicher, überall eine kleine Waschmaschine — wie sie John (Erfurt) und viele andre in den Handel bringen — an Stelle der Kessel auszuführen. Für den Abzug der Wrasen lassen sich überdies im Erdgeschoß noch zweckentsprechendere Anordnungen finden, als in der jetzigen niederen Kellerwaschküche. Es liegt somit auch in hygienischer Hinsicht kein Grund vor, an der wirtschaftlich ziemlich unüberlegten und unpraktischen Anordnung der Kellerwaschküche, die man z. B. auch in England fast nirgends findet, festzuhalten.

In England ist die Waschküche bei fast allen Kleinwohnungen mit der Spülküche verbunden, hier ist dann meist auch die Badewanne, sei es im Boden vertieft und abgedeckt oder sei es in einem Schrank aufklappbar untergebracht. Bei größeren Gebäuden, auch bei den öffentlichen Anlagen, ist die Waschküche im Dachgeschoß angeordnet.

\*) Vgl. u. a. Hans Schliepmann: „Der geheiligte Quadratmeter und das sechste Geschoß.“ Deutsche Bauwelt 1912, Nov. 11, wo auch treffend der Nachweis erbracht wird, daß durch das von vielen Seiten jetzt angestrebte sechste Geschoß in den Wohnverhältnissen nichts gebessert, sondern nur der beschleunigte Zusammenbruch unseres heutigen großstädtischen Hausbesitzerstands eintreten würde.

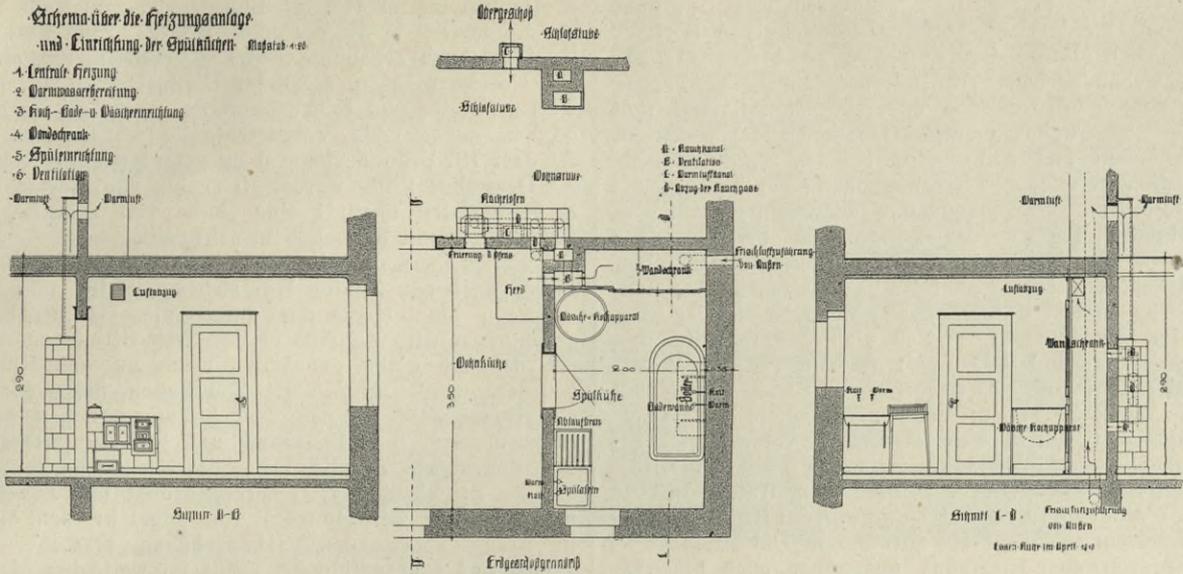


Abb. 235 bis 238. Spülküchenanlage in den Gebäuden der Gartenstadt Margarethenhöhe

Eine ganz besonders zweckentsprechende Zusammenlegung der Waschküche, der Spülküche und des Baderaums hat bei den in den Abb. 88 ff. dargestellten, von Professor Metzendorf geschaffenen Einzelhäusern der Gartenstadt Margarethenhöhe zu Essen stattgefunden.

Die Gestaltung dieses Raums veranschaulichen die Abb. 235 bis 238\*). Professor Metzendorf schreibt uns dazu: „Wir haben jeder Wohnküche eine Spülküche angegliedert, damit alle Arbeiten, die mit Wasserdunst und üblen Gerüchen verbunden sind, in der Spülküche stattfinden können. In dieser ist auch eine Badewanne aufgestellt, über welcher ein Auslauf von kaltem und warmem Wasser angeordnet ist. Die Badewanne hat eine Holzplatte, die gewöhnlich als Tischplatte benutzt wird. In der Spülküche befindet sich ferner ein Wäschekochapparat. Von dem Ausbau von Waschküchen im Keller ist Abstand genommen. Die von uns gewählte Anordnung ist für kleine Familien sehr praktisch, da die Hausfrau bequem waschen, kochen und die Kinder beaufsichtigen kann, was bei der Anlage von Waschküchen im Keller nicht der Fall ist. Der Wäschekochapparat hat einen Aufsatz, in dem die ganzen Wasserdünste abgesaugt werden können. Ueber dem Spülstein befindet sich ein Zapfhahn für kaltes und warmes Wasser. Der Herd ist so eingerichtet, daß durch eine Sommer- und Winterklappe die Wärmeabgase entweder direkt in den Kamin geleitet oder dem nebenanstoßenden Kachelofen zugeführt werden können. Durch diese Vorrichtung ist es möglich, die Räume im Früh- und Spätjahr durch die Abgase des Herds zu heizen. Bei ganz kaltem Wetter tritt eine zweite Feuerung im Kachelofen in Tätigkeit. Die Räume des Obergeschosses können mitgeheizt werden, die Wärme wird durch Blechkanäle in die Räume geführt.“

Dient der Keller nur als Aufbewahrungsgelaß, dann erhält er aus praktischen Gründen Zugang nicht im Innern, sondern von außen, vom Garten. Hier können dann die Gartenfrüchte leichter eingebracht werden und die bei der Lagerung dieser Früchte immer auftretenden Gerüche werden den Innenräumen ferngehalten. Als Zugang genügt eine steile Holzstiege einfachster Art ohne Setzstufen, mit entsprechendem Karbolinenumanstrich zum Schutz gegen das Stocken. Wird bei größeren Wohnungen eine Waschküche im Keller angeordnet und werden mehr Kellerräume geschaffen, dann können auch hierbei die jetzt üblichen teuren massiven Kellertreppen entbehrt werden. Für den geringen Verkehr genügt auf alle Fälle eine einfache Holzstiege in der vorgenannten Ausführung.

9. Die Einschränkung der Aufwendungen für den Dachstuhl.

Unsre Dachstühle sind in der Konstruktion durchweg zu aufwendig hergestellt. Die Kosten für die Dachhölzer beziffern sich beim Kleinbau, wie wir aus verschiedenen Beispielen festgestellt haben, oft auf 7% und mehr der Gesamtkosten. Der große Holzreichtum in früheren Zeiten brachte die zum

Teil unglückliche Holzverschwendung bei den Dachstühlen, und von diesem Zopf hat man sich bei uns bisher noch nicht befreien können. Man verschwendet das Holz mehr und mehr und schraubt dadurch auch die Einzelpreise immer höher.

Die hohen unausgenützten Dachstühle leisten überdies, wie die großen unnötigen Keller, lediglich der Unordnung Vorschub. Jeder Gebrauchsgegenstand, wenn er schadhaft wird und noch so minderwertig ist, wird auf diesem Boden gelagert. Gegenstände, die man für wenig Geld und geringe Mühe wieder nutzbar machen könnte, werden aus Bequemlichkeit gleichfalls dort aufgestapelt. Welch unglücklicher und stets feuergefährlicher Wirrwarr tritt den Besuchern solcher Bodenräume selbst bei den besten Miet- und Dienstgebäuden entgegen! Fort mit diesen unnötigen Boden- und Kellerräumen, dann wird man die Bewohner zwingen, jeden Gegenstand bis zum Ende zu benutzen und am Schluß dann auch noch zweckentsprechend, sei es durch Verbrennen oder Verkauf usw. zu verwerten, man wird die Bewohner zur Ordnung erziehen. Eine entsprechende ordentliche Kammer würde überdies auch als Trockenboden und Aufbewahrungsraum der unbedingt nötigen Geräte mehr Dienste leisten, als die stets staubigen Bodenräume.

In England sind die Dachräume soweit zugänglich überall für Wohnzwecke ausgenutzt; der übrige Dachboden hat lediglich Balkenlage aus Bohlen mit einigen Lauffdielen, auch der ganze Dachstuhl besteht aus Bohlenstücken, die Konstruktion ist dabei auf das unbedingt Notwendigste eingeschränkt. So sind nicht allein alle Kleinhäuser, sondern auch große Landhäuser — wir sahen solche in Chislehurst, die 125 000 M. und mehr kosteten — endlich auch sehr große ganz neue öffentliche Gebäude, u. a. das von H. Percy Adams, einem der besten jetzigen englischen Architekten, entworfene King Edward-Sanatorium in Midhurst und die große Royal Infirmary zu Newcastle u. T. gebaut\*).

Diese Ausführungsart ist geeignet, auch bei uns zu einer wesentlichen Verbilligung des Kleinhauses beizutragen. Aber auch bei höheren Gebäuden würde sich diese Ausführungsart aus wirtschaftlichen Gründen empfehlen, zumal dadurch die Gebäudehöhen an den Straßen wesentlich gedrückt — um das oberste Geschoß, das dann Dachgeschoß ist — und auch das architektonische Bild — gegenüber den jetzt einmal hohen und das andere mal weniger hohen oder gar flachen Dächern — nur gewinnen könnte, also das erreicht wird, was unter andrem Dr. Keller und Ph. Nitze in ihren Reformvorschlägen\*\*) fordern. Architekt H. Wagner (Bremen) hat in einer genauen, mit Zeichnungen belegten Berechnung nachgewiesen\*\*\*), daß bei einem Einfamilienhaus von rund 46 qm bebauter Fläche — das sind ungefähr die im Abschnitt I in den Abb. 76 bis 79 dargestellten Gebäude — nach dieser englischen Bauweise gegenüber der bei uns üblichen, bei dem Verbandholz der Balkenlagen eine Ein-

\*) Hinsichtlich der Konstruktion der englischen Reihenhäuser vgl. u. a. den Aufsatz von Oskar Delisle im Zentralblatt der Bauverwaltung 1900 Nr. 91.

\*\*) Groß-Berlins bauliche Zukunft.

\*\*\*) Zeitschrift für Wohnungswesen 9. Jahrg., Nr. 7 ff.

\*) Die Abbildungen sind vom Professor Metzendorf überlassen worden.

sparung von 34 0/0 und bei dem des Dachverbandes sogar über 38 0/0 eintritt. Das entspricht bei der Annahme von Berliner Preisen allein schon einer Einsparung von rund 5 0/0 der von uns für diese Gebäudegrößen ermittelten Baukosten. Wagner weist ferner nach, daß bei den engerliegenden Balken und Sparren auch die Fußböden und Dachkonstruktionsstärken geringer sein können und daß weiter bei den für die Einzelhäuser erforderlichen geringeren Geschoßhöhen auch die Treppenhäufigkeiten zugunsten der Wohnflächen oder der ganzen Gebäudefläche eingeschränkt werden können. Er berechnet die bei der Beachtung der beim englischen Kleinhausbau üblichen Vorbilder, mögliche Einsparung auf rund 1/5 der Gesamtbaukosten.

Diese Ersparungen würden nach Maßgabe unsrer Ermittlungen im Abschnitt I und e eine weitere Erhöhung der Bodenpreise um rund 5 M. für 1 qm zulassen; es würde hiernach beim Einzelhaus einschließlich der Straßen noch ein Bodenpreis von rund 35 M. und bei der Aufnahme einer Mietpartei von rund 45 M. zulässig sein. Durch die vorerörterten zulässigen baupolizeilichen Einschränkungen würde somit beim Kleinhausbau in den Baukosten eine Verbilligung eintreten, die die im Abschnitt I ermittelten bisherigen geringeren Baukosten der Mietkasernenwohnungen mehr als aufwiegen. Die Mietkaserne kann sich hierdurch dem Kleinhaus gegenüber auch hinsichtlich der Baukosten keinerlei greifbarer Vorzüge mehr rühmen.

Die Verbilligung der Straßenanlagen ist sowohl durch Einschränkung der für den Verkehr dienenden Fläche, als auch durch Wahl eines billigeren, der Intensität des Verkehrs angepassten Straßenbefestigungsmaterials zu erreichen. Bei der normalen 22 m breiten Straße der Mietkaserne kann bei gewöhnlichen Grundstückstiefen rund ein Drittel des Geländes für die Bewohner nicht direkt nutzbar gemacht werden. Da die Kosten dieses Straßengeländes vom Baugelände mit getragen werden müssen, so tritt neben der Nutzentziehung noch eine Verteuerung des eigentlichen Baugeländes um 1/3 ein.

In Preußen waren durch ministerielle Vorschrift vom 28. Mai 1876 Straßenbreiten von mindestens 12 m gefordert.

R. Baumeister nennt\*) für Lübeck 7 m, für Hamburg 8 m und für England 9 m als geringste Breite. Zum Teil sind aber in Preußen auch erheblich geringere Breiten ausgeführt worden. Th. Goecke weist u. a.\*\*\*) für Berlin Privatstraßen von 7 und 7,50 m Breite und Fahrbahnbreiten von 2,30, 4,00, 4,30 und 5,00 m nach. Als Vorgartenbreite werden im Gesetz vom 20. Juli 1875 mindestens 3 m gefordert, im Runderlass vom 20. Dezember 1906 werden 5 m als das Normale bezeichnet. R. Baumeister nennt\*) eine Reihe von Städten, wo das Maß zwischen 2 und 6 auch 8 m schwankt.

Schon nach diesen preußischen Vorschriften und auch den sonst gegebenen Zahlen läßt sich somit für den Kleinhausbau — wenn eine Hemmung durch die Bodenspekulation ausgeschlossen wird — eine einwandfreie Straßenanordnung finden, bei der die nicht genutzte Fläche auf ein Minimum herabgedrückt werden kann. Bei den Mäßen, die wir im Abschnitt I als Mindestmaße für den Verkehr angenommen haben — 8 m Straßenbreite, 5 m Fahrbahn und 3 m Vorgartenbreite — ist das ungenutzte Land auf 1/5, bei Berücksichtigung von Querstraßen auf höchstens 1/4 herabgedrückt und dabei ein Mindestmaß zwischen den Häusern von ungefähr dem doppelten der in Frage kommenden Gebäudehöhen erreicht worden, für Licht- und Lichtzufuhr ist somit im weitesten Maß Sorge getragen.

Hinsichtlich der Straßenbefestigung weisen der Runderlaß des Arbeitsministers vom 20. Dezember 1906, sowie auch die Verfügungen der andern Regierungen gleichfalls schon darauf hin, daß bei den Wohnstraßen eine einfachere Befestigung zulässig sei. Die geringere Beanspruchung des Entwässerungskanals, der Wasser- und Gasleitung ergibt ferner auch hier geringere Abmessungen, also eine billigere Ausführung. Immerhin zeigen die im Abschnitt I behandelten Beispiele, daß beim Flachbau, bei entsprechender Ausführung, prozentual schon mit zwei- bis dreimal höheren Straßenbaukosten gerechnet werden muß, als bei der Mietkaserne. Es ist deshalb geboten, hier alles zu vermeiden, was eine weitere Verteuerung herbeiführen könnte.

## b) Vorbeugende Maßregeln

### I. Die Wohnungsaufsicht

Die immer mehr zum Durchbruch kommende Erkenntnis daß die jetzigen Wohnungsverhältnisse unhaltbar sind und zur Katastrophe führen müssen, hat an verschiedenen Stellen wenigstens zu etwas, zu unsrem Allheilmittel „der amtlichen Aufsicht“ geführt.

Ein erschöpfender Ueberblick über den jetzigen Stand der Wohnungsaufsicht wird in dem mehrfach genannten Werk des Kaiserlichen Statistischen Amtes\*) gegeben. In Preußen war in dem Gesetzentwurf für die Verbesserung der Wohnverhältnisse von 1903 die allgemeine Wohnungsaufsicht vorgeschlagen. Der Gesetzentwurf ist aber nicht zur Verabschiedung gelangt. Eine Anzahl von Städten hat hierauf die Frage durch örtliche oder provinzielle Verordnungen zu regeln versucht. Die weitaus größte Mehrzahl verhält sich jedoch ablehnend. In Bayern ist die polizeiliche Beaufsichtigung der Wohnungen und Wohnräume durch die Kgl. Verordnung vom 10. Februar 1901 angeordnet. In Sachsen gibt das Allgemeine Baugesetz die Grundlage zu der Wohnungsaufsicht, auf die mit Ministerial-Verordnung vom 31. März 1903 erneut hingewiesen wurde. In

Württemberg ist die Wohnungsaufsicht durch die Verfügungen des Ministeriums des Innern vom 21. Mai 1901 und vom 18. Mai 1907 angeordnet. In Baden hat die Regelung durch die Landesbauordnung vom 1. September 1907 stattgefunden. In Hessen ist das Sondergesetz vom 1. Juli 1893 erlassen worden. In Hamburg ist die Frage durch die Gesetze vom 8. Juni 1898 bzw. vom 8. Februar 1907 und in Lübeck durch das Gesetz vom 24. Oktober 1908 geordnet. Endlich sind in Elsaß-Lothringen auf Grund des Gesetzes vom 13. April 1850 Wohnungskommissionen eingerichtet worden. Weitere besondere Einrichtungen werden in Braunschweig und Anhalt gemeldet. Auch verschiedene Kassen u. a. die im Abschnitt I genannte Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Berliner Kaufleute, üben eine gewisse Wohnungsaufsicht aus.

Das Ziel, das sich die Wohnungsaufsicht gestellt hat, ist z. T. sehr weitgehend. In Hessen soll sie:

1. zur Feststellung der tatsächlichen Wohnungsverhältnisse dienen,

\*) Wohnungsfürsorge in deutschen Städten.

\*) Handbuch der Baukunde.

\*\*) Der Städtebau 1905.

2. die Beseitigung von Mißständen in den vorhandenen Wohnungen anstreben,

3. dafür sorgen, daß nicht durch die Art der Benutzung gute Wohnungen in schlechte verwandelt werden,

4. das Verständnis für den Nutzen eines guten und ordnungsmäßigen Wohnens wecken.

Wenn die Wohnungsaufsicht all dies erreichen würde und könnte, dann würde es in der Tat bald keine Wohnungsfrage mehr geben.

Aber das Wohnungselend ist doch nicht durch die Schuld der Mieter entstanden. Mit den minderwertigen und beschränkten Wohnungen begnügt man sich in den allermeisten Fällen doch nur aus Not. Was sollen hierbei die Bestimmungen nützen, wie u. a. die nachstehenden badischen ortspolizeilichen Vorschriften: „Jede Wohnung soll so benutzt werden, daß mindestens jedes Ehepaar für sich und seine noch nicht 12jährigen Kinder einen besonderen Schlafraum haben und daß für die übrigen, über 12 Jahre alten Personen nach dem Geschlecht getrennte Schlafräume vorhanden sind. Küchen sollen nicht als Schlafräume benutzt werden.“

Was soll geschehen, wenn Kinder kommen und die Familie sich bei ihren Einkommenverhältnissen einen weiteren Raum nicht leisten kann? Wie will man solchen Bestimmungen z. B. gerecht werden bei der in den Abb. 239 und 240\*) dargestellten Wohnung?



Abb 239. Weißensee, Kronprinzenstraße. Küche zugleich Wohnraum. Aermliche Wohnung von Stube und Küche, die Familie besteht aus Mann, Frau und zehn Kindern, wovon das älteste 14, das jüngste 1 1/2 Jahre alt ist. Der Mann und das älteste Mädchen fehlen in dieser Aufnahme, bei welcher aber die Großmutter anwesend war

Muß ein tatkräftiges Zufassen bei solchen Familien nicht zu einer weiteren Unterbindung der Bevölkerungsvermehrung führen? Was soll geschehen, wenn bei gleichem wirtschaftlichen Unvermögen die Kinder über 12 Jahre werden? Will man da etwa mit Armenunterstützung einen weiteren Raum schaffen — woher will man das viele Geld dafür nehmen? — oder will man gar mit Zwangsunterbringungen eingreifen? — wo soll die

\*) Die Abbildungen sind den Wohnungsaufnahmen der Ortskrankenkasse der Kaufleute usw. entnommen. Die Aufnahmen sind von der Firma Heinrich Lichte u. Comp., Berlin gefertigt.

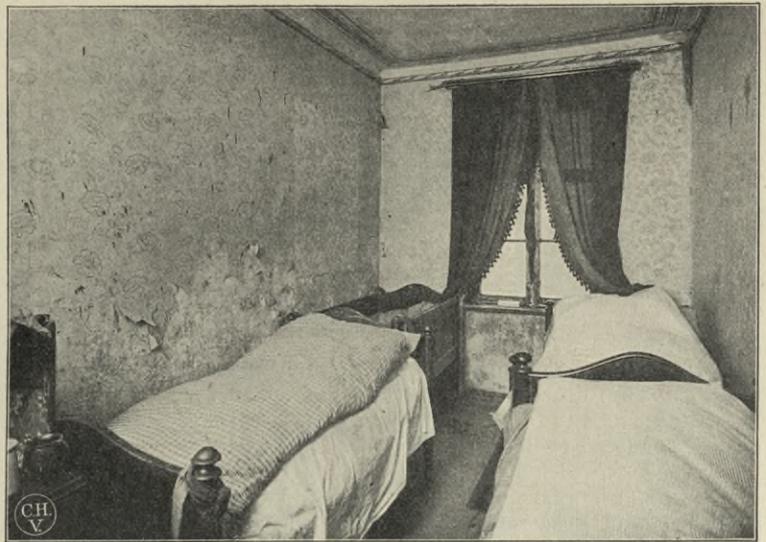


Abb 240. Weißensee, Kronprinzenstraße, Stube, zugleich Schlafraum für 12 Personen

dann nötige große Zahl von Unterbringungsanstalten geschaffen werden? — Welche weitere Verschärfung der Klassegegensätze würden dadurch kommen! — Wie groß muß doch die Ratlosigkeit sein, wenn man zu solch unmöglichen und unsozialen Bestimmungen seine Zuflucht nehmen muß. —

Daß durch die Wohnungsaufsicht keinerlei nennenswerte Veränderungen in den unzulänglichen Wohnungsverhältnissen eintreten und daß daraus nie ein Heilmittel für all das soziale Elend und die wirtschaftlichen Mißstände erwachsen kann, ist längst Gemeingut aller real Denkenden geworden. Professor Eberstadt schreibt an der Hand verschiedener amtlicher Feststellungen\*) darüber u. a.: „Nach allgemeiner Uebereinstimmung kann ein durchgreifender Erfolg nur dann eintreten, wenn die Aufsicht zusammentrifft mit einer gesunden Bodenpolitik, die eine hinreichende Produktion von einwandfreien Kleinwohnungen ermöglicht. „Die Wohnungsaufsicht muß versagen, wenn an sich genügende Wohnungen überhaupt fehlen oder zu teuer sind. Alsdann ist es nicht möglich, die Benutzung ungenügender Wohnungen oder die Wohnungsüberfüllung mit all ihren nachteiligen Folgen zu verhindern.“ Ferner schreibt Reinicke\*\*): „Wo sind die Wohnungen, in denen die ausgetriebenen Leute Unterkunft finden können? Ist die Behörde imstande, sie nachzuweisen? In der Regel wird ein Achselzucken die Antwort sein, und es ist deshalb nicht mit Unrecht gesagt worden, daß mit der negativen Seite, der Unterdrückung der schlechten Wohnungen die Frage nicht gelöst sei, es müsse die positive nachfolgen. Wenn man nur schlechte Wohnungen unterdrückt, ohne für gute zu sorgen, gebe man Steine statt Brot!“

Das einzige was hiernach bei der ganzen Wohnungsaufsicht bleibt und bei den jetzigen Wohnungsverhältnissen bleiben kann, ist die aufklärende Tätigkeit bei der Feststellung der Mißstände. Dadurch wird das Wohnungselend einem immer größeren Kreis vor Augen geführt und endlich wohl doch auch zu einer Lösung gebracht werden.

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

\*\*\*) Vergl. die Kgl. Sächsische Ministerial-Verordnung vom 31. März 1903.

\*\*\*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 14 S. 25.

## 2. Die Verbesserung der Bebauungspläne

Bei der Schaffung eines Bebauungsplans spielen die Straßenanlagen und die Bebauungsdichte der von den Straßen umgebenen Blöcke die Hauptrolle. Die Straßenführung, die Breite und der Ausbau der Straßen muß sich vor allem dem Verkehr anpassen und die Bebauungsdichte muß den wirtschaftlichen Verhältnissen und den hygienischen Anforderungen der dort anzusiedelnden Bevölkerung Rechnung tragen.

Bei den früheren beschränkten, zeitraubenden und auch teureren Beförderungsmöglichkeiten war ein engeres Aneinanderschließen und Zusammenwohnen der Stadtbevölkerung begreiflich. All zu weiträumige Siedlungen hätten die Kosten und die Zeit, die zur Ueberwindung der Entfernungen zwischen den Wohn- und Arbeitsstätten der Bevölkerung erforderlich waren, auf ein für die Produktions- und Konkurrenzmöglichkeit unzulässiges Maß gesteigert. Hierbei wurden die hygienischen Anforderungen zuweilen stark in den Hintergrund gedrängt, ja, oft ganz unbeachtet gelassen.

Nachdem die Beförderungsmittel, in bezug auf Kosten und Zeit, erheblich verbessert worden waren, hätte nach den natürlichen Gesetzen eigentlich eine weiträumige Bebauung eintreten und die vernachlässigten gesundheitlichen Anforderungen mehr und mehr zur Geltung kommen müssen. Das gerade Gegenteil trat aber ein. Wie wir in den Abschnitten I und II gesehen, stieg z. B. in Berlin die Behausungsziffer in der heutigen Zeit des billigen Schnellverkehrs ungefähr auf das Vierfache der Ziffer der Zeit, wo von einer Personenbeförderung kaum noch gesprochen werden konnte, und fast auf das Doppelte der Ziffer der Zeit, wo sich nach den großen Kriegen der verhältnismäßig größte und zunächst kaum vorauszusehende Menschenstrom nach der Hauptstadt lenkte und wo der sehr beschränkte und teure Verkehr aber eine Ansiedlung der Großstadtbevölkerung in den Vororten noch so gut wie unmöglich machte! — In den Abschnitten II und III haben wir festgestellt, daß diese unnatürliche, ja direkt widersinnige Entwicklung in der Hauptsache durch die Bebauungspläne der 50er und 60er Jahre herbeigeführt worden ist. Die älteren Stadtanlagen, auch das Berlin noch um die Wende des 18. Jahrhunderts, zeigen fast überall eine Differenzierung oder eine Staffelung in der Bebauung; um einen enger bebauten Kern schlangen sich die weiter bebauten Bezirke. Auch waren die Verkehrs- und Wohnstraßen in den Innen- und Außenbezirken sichtbar geschieden. Die Einsparungen an Straßenflächen bei den schmälere Wohnstraßen kamen den Bewohnern fast überall in Gestalt von Gartenanlagen, die sich unmittelbar an die Wohnung anschlossen, mit all den im Abschnitt Va<sub>1</sub> geschilderten Vorteilen zugute.

Die schachbrettartige Geländeaufteilung mit den breiten Straßen und den, hinsichtlich der Bebauungsdichte im ganzen Stadtgebiet fast gleich bewerteten großen Blocktiefen, die diese schematischen Berliner Bebauungspläne der 50er und 60er Jahre zeigten und die dann fast überall im ganzen Reich verständnislos abgekupfert oder nachgeahmt wurden, forderten direkt zu der Zerstörung der weiträumigen Einzelbesitzungen mit ihren Gartenanlagen innerhalb der Städte heraus und erzwangen dabei die Schaffung der Mietkasernen, der Massenfürche, mit ihren zahllosen heimatlosmachenden, öden Hof-, Keller- und Dachwohnungen und all ihren im Abschnitt IV geschilderten traurigen Begleiterscheinungen.

Wir haben im Abschnitt II darauf hingewiesen, daß das von Camillo Sitte bearbeitete Werk „Der Städtebau“ zuerst die Macht dieses krassen Schematismus brach und zum Studium unsrer alten schönen Stadtanlagen und Städtebilder aufforderte. Einen weiteren wesentlichen Fortschritt bei der Abwendung von den so wenig befriedigenden Plänen der 50er und 60er Jahre liegt in den von Th. Goecke 1893 auf Anregung von Rudolph Eberstadt\*) gemachten Versuch, die bei den älteren Stadtanlagen in Erscheinung tretende Scheidung zwischen Ver-

kehrs- und Wohnstraßen auch bei den Neuanlagen wieder durchzuführen, (vgl. Abb. 241,\*) sowie in dem von Rudolph Eberstadt 1894 erbrachten Nachweis, daß die Mietkaserne nicht eine Verbilligung der Wohnverhältnisse, sondern nur eine Verteuerung

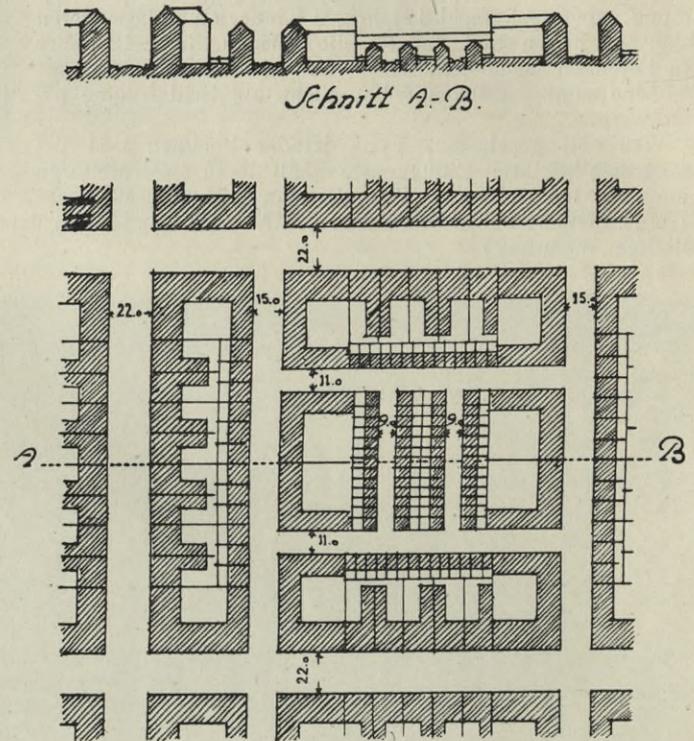


Abb. 241. Schematische Aufteilung eines Baublocks durch Verkehrs- und Wohnstraßen. Architekt Professor Th. Goecke, Berlin

verursacht.\*\*) Die ganze weitere Gestaltung des Städtebaus wurde in dem hierauf folgenden Jahrzehnt durch die von Sitte, Goecke und Eberstadt entwickelten Gesichtspunkte völlig beeinflusst.

Einen wesentlichen Aufschwung verdankt das ganze Gebiet der seit 1904 erscheinenden, von Th. Goecke herausgegebenen Zeitschrift „Der Städtebau“. Wie durch die seit 1893 erschienenen Deutschen Konkurrenzen, d. h. durch die Vorführung zahlreicher Schöpfungen unsrer besten Baukünstler unsre ganze Architektenwelt neu belebt und auch die Augen der Laien auf dieses Gebiet gelenkt wurden, so haben auch die zahlreichen Beispiele, die „Der Städtebau“ aus dem Gebiet des Städtebaus mit jeder neuen Nummer zur Kenntnis einer großen Lesergemeinde brachte und bringt, hier einen völligen Umchwung gebracht. Wer von unsrer jüngeren Staatstechnikern hat sich noch vor einem Jahrzehnt mit Städtebaufragen beschäftigt? Wieviel mittlere Techniker und Verwaltungsbeamte gab es seinerzeit, die überhaupt nur daran gedacht haben? Und heute? Wer beschäftigt sich heute nicht mit dem Städtebau und wer von den Technikern und Verwaltungsbeamten, namentlich bei den Kommunen, durchstößt nicht jede neue Nummer dieser Zeitschrift vom Anfang bis zum Ende? Ohne die stetig aufklärende Kleinarbeit dieser Zeitschrift wäre man wohl kaum auf den Gedanken gekommen, „Städtebauliche Seminare“ zu errichten, durch die ein eigentliches städtebauliches Studium

\*) Die Abbildung ist der Deutschen Vierteljahresschrift für öffentliche Gesundheitspflege 1895 entnommen. Es ist dies, nach einer Mitteilung des Landesbaurats Professor Goecke, eine weitere Durcharbeitung des in den Preußischen Jahrbüchern 1893 gebrachten Vorschlags.

\*\*\*) Städtische Bodenfragen. Ein Teil davon erschien bereits 1892 in den Preußischen Jahrbüchern.

\*) Vgl. die bezüglichen Ausführungen im Städtebau 1905 Heft 1.

an den Hochschulen erst geschaffen wurde.\*) Auch ein Wettbewerb „Groß-Berlin“ hätte ohne diese Zeitschrift wohl weder die zum Wettbewerb nötigen Mittel, noch die große Zahl der Bearbeiter und der sonstigen Interessenten gefunden.

Das ganze Gebiet des jetzigen Städtebaus hier eingehend zu zergliedern, würde zu weit führen, dieses Beginnen ist auch zu dem Nachweis, den wir mit unsrer Bearbeitung der gestellten Preisfrage erbringen wollen, daß eine völlige Umgestaltung der jetzigen, in jeder Hinsicht so unbefriedigenden Wohnungsverhältnisse dringend notwendig ist und auch möglich gemacht werden kann, nicht erforderlich.

Wir wollen nur die, wie oben ausgeführt, von Th. Goecke und Eberstadt zuerst wieder auf das Schild erhobene Scheidung der Straßen zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen und die hieraus sich folgernden Ziele näher besprechen, weil sich auf dieser Trennung unsre späteren Reformvorschläge aufbauen werden.

Jede Stadtentwicklung und Stadtumwandlung wird sich, wenn sie zu einem ansprechenden Stadtbild, zu befriedigenden Wohnverhältnissen und zu einwandfreien Verkehrsverhältnissen kommen will, diese Scheidung im Straßennetz zu eigen machen müssen, ganz gleich, ob das Gelände eben oder gebirgig ist, ganz gleich, ob genügend Frei- und Parkflächen vorhanden sind oder ob solche erst später — wie die preisgekrönten Pläne des Wettbewerbs „Groß-Berlin“ anstreben — geschaffen werden sollen. Haben sich die Gemeinden und die sie beherrschenden Bodenbesitzer diese Grundforderungen zu eigen gemacht, dann gibt es heute namentlich auch in Deutschland schon genug berufene Städtebaukünstler, welche in der Lage sind, von Fall zu Fall Einzellösungen zu finden, welche allen berechtigten sozialen, wirtschaftlichen und künstlerischen Forderungen gerecht werden. Mit diesen Plananlagen werden dann jemals gleichzeitig die einzelnen baupolizeilichen Bestimmungen festzusetzen sein, d. h. es müssen hinsichtlich der Bebauungsdichte der einzelnen Bezirke und Blöcke, nach der Fläche und Höhe, von vornherein genaue Bestimmungen getroffen werden, die die aus wirtschaftlichen und hygienischen Gründen erforderliche Differenzierung des zu bebauenden Gebiets auch sicher stellen. Geheimer Oberbaurat Dr.-Ing. Stübgen schreibt hierüber das Folgende:\*\*)

„Die Staffelung der Bauordnungen hat den Entwerfer eines Stadtbauplans erst in die Möglichkeit versetzt, den Plan in allen seinen Teilen der zukünftigen Bestimmung anzupassen. Dabei wird vorausgesetzt, daß zur Zeit der Planbearbeitung die Abstufung der Bauvorschriften und Baubeschränkungen nach Ortsteilen oder Straßen bereits besteht, oder aber, daß die Bearbeitung des Bebauungsplans und der Bauordnung gleichzeitig geschieht. Es liegt auf der Hand, daß dieses letztere Verfahren, wie es beispielsweise im Königreich Sachsen geübt wird, weitaus den Vorzug verdient. Die Festsetzung der Bauzonen oder Baubezirke, bevor der Bebauungsplan bekannt ist, kann hinsichtlich der örtlichen Anordnung und Begrenzung der Bezirke von einer gewissen Unsicherheit nicht frei sein; die Planfeststellung pflegt Berichtigungen im Gefolge zu haben. Ein Unding wäre der umgekehrte Weg, den Bebauungsplan festzusetzen, ohne die Bauklassen zu kennen. Die Bauklassen (Großhäuser, Bürgerhäuser, Kleinhäuser, Landhäuser, Fabriken usw.) stehen mit den Verkehrseinrichtungen, mit der Art der Straßen und Plätze und besonders mit der Abmessung der Baublöcke in so engem Zusammenhang, daß die Vereinigung der Zuständigkeit für Bauordnung und Bebauungsplan in einer Hand die größten Vorteile bietet. In Preußen besteht diese Vereinigung nicht. Um so mehr muß die Notwendigkeit betont werden, daß Gemeinde und Polizei sich sowohl bei der allgemeinen Verteilung der Bauklassen, als bei der gegenseitigen Anpassung von Bebauungsplan und Bauklassen frühzeitig ins Einvernehmen setzen.“

Die Staffelung der Bauordnungen und die Berücksichtigung der Staffeln in den Planfestsetzungen ruft eine solche Mannigfaltigkeit in der Erscheinung der einzelnen Stadtteile, eine solche Individualität in ihrer Ausbildung hervor, daß ein Bebauungsplan der Gegenwart sich notwendigerweise deutlich unterscheiden muß von den Plänen aus früherer Zeit. Daraus

folgt, wie zweckmäßig es ist, ältere Pläne in den noch nicht ausgeführten Teilen wiederholter Neuprüfung zu unterziehen, um zu erkennen, ob die Bedingungen und Bedürfnisse sich nicht geändert haben. Eine solche Neuprüfung ist vor allem notwendig, wenn etwa eine gemeinnützige Baugesellschaft oder eine sonstige private oder öffentliche Unternehmung ein Gelände für einen (nicht zu beanstandenden) Zweck verwerten will, der bei der Planfeststellung nicht bekannt war.“

Hinsichtlich der Differenzierung der Blockaufteilung soll in den Abb. 242 bis 256\*) nur eine Reihe von Beispielen vorgeführt werden, aus welchen sich die Entwicklung der Aufteilung und die Fortschritte bei dem Streben nach Licht und Luft ohne weiteres ergeben.

a) Geschlossene Bauweise



Abb. 242. Älteres Hamburger Viertel, Block zwischen Stein- und Niedernstraße. 1:4000. Es fehlen Bestimmungen über die Hofgrößen, die Hintergebäude dürfen aber nur drei Geschosse hoch gebaut werden

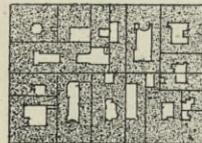


Abb. 243. Alter Berliner Baublock der Friedrichstraße. 1:4000. Mindestmaße für die Längen und Breiten der Höfe sind vorgeschrieben

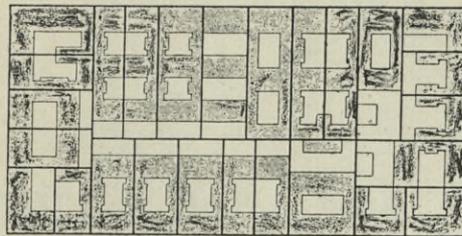


Abb. 244. Neuer Berliner Baublock. 1:4000. Für die Hofflächen ist ein bestimmtes Verhältnis gegenüber der Gesamtfläche vorgeschrieben. Um mehr Luft und Licht zu gewinnen, werden außerdem die benachbarten Höfe zusammengelegt

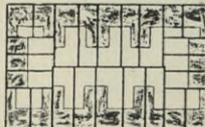


Abb. 245. Block aus Karlsruhe zwischen Hirschstraße und Douglasstraße. 1:4000. Hintere Brandmauern sind verboten, z. T. auch Hintergebäude überhaupt

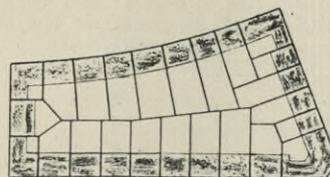


Abb. 246. Block mit hinteren Baulinien ohne Hintergebäude. 1:4000

\*) Das erste Seminar für Städtebau wurde im Wintersemester 1907/08 an der Technischen Hochschule Berlin-Charlottenburg von den Professoren Baurat Brix und Geheimen Hofbaurat Genzmer errichtet. Die Vorträge dieses Seminars, denen wir sehr viele Anregungen zu unsrer Arbeit verdanken, werden unter dem Titel „Städtebauliche Vorträge“ von den beiden Leitern des Seminars herausgegeben.

\*\*) Zeitschrift für Wohnungswesen 1911, Heft 2.

\*) Abb. 243 ist dem Handbuch von Eberstadt, die übrigen Abbildungen sind den Städtebaulichen Vorträgen 1911 Heft III, Dr. Ing. und Dr. med. R. Baumeister-Karlsruhe „Bauordnung und Wohnungsfrage“, Verlag von Wilhelm Ernst und Sohn entnommen.

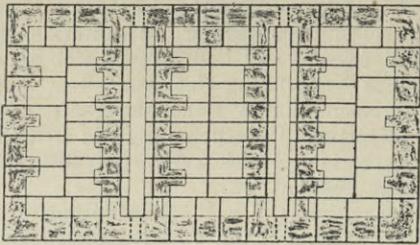


Abb. 247. Block mit hinteren Baulinien, sowie Anordnung von Wohnhöfen mit Durchgangsstraßen. 1:4000

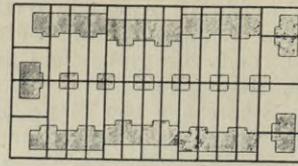


Abb. 254. Block mit teilweise offenen Querseiten. 1:4000. Vorschläge der Vereinigung Berliner Architekten und von Harms-Lübeck

b. Offene oder halbgeschlossene Bauweise

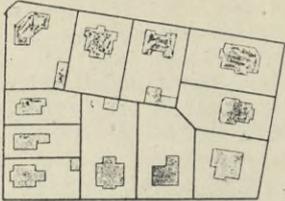


Abb. 248. Offene Bauweise mit großen Abständen und kleinen Nebengebäuden. 1:4000. Nur bei sehr billigem Gelände oder sehr hohen Mieten durchführbar

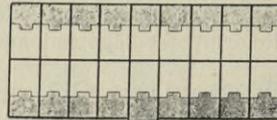


Abb. 255. Block mit ganz offenen Querseiten. 1:4000. Bauordnung von Mannheim und Posen



Abb. 249. Offene Bauweise mit engen Abständen und unregelmäßigen Hintergebäuden, Stuttgart zwischen Rothebühl- und Augustenstraße. 1:4000. Württembergische, wenig entsprechende Bauweise

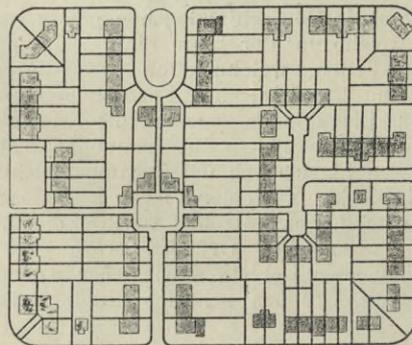


Abb. 256. Zusammenstellung aus englischen Gartenstädten über halboffene Bauweise in Blöcken mit Sackgassen. 1:4000. Es werden ziemlich gleichmäßige Teilungen großer Blöcke und geringe Straßenbaukosten erreicht

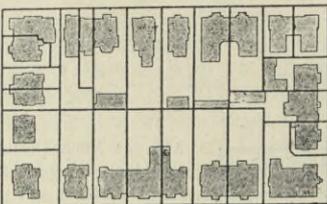


Abb. 250. Halboffene Bauweise, Karlsruhe zwischen Moltke und Jahnstraße. 1:4000. Einzel-, Doppel- und Drillingshäuser mit bestimmter Bauwichgröße

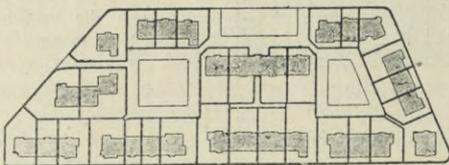


Abb. 251. Halboffene Bauweise. Teil des Riedliquartiers in Zürich. 1:4000. Gebäude mit Maximalängen und bestimmten Abständen

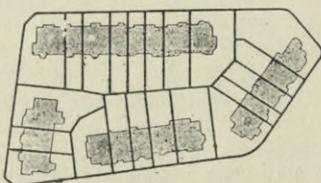


Abb. 252. Halboffene Bauweise. Block zwischen Waldschlöbchen und König-Albert-Park in Dresden. 1:4000. Reihenhäuser mit Maximalängen und bestimmten Abständen

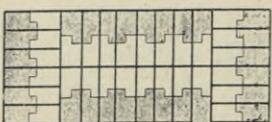


Abb. 253. Halboffene Bauweise in England, Holland, Bremen. 1:4000

Ueber die Differenzierung der Straßen, d. h. hinsichtlich der Scheidung derselben in Verkehrs- und Wohnstraßen schreibt Professor Dr. Eberstadt\*): „Die Verkehrsstraße hat die Aufgabe, den städtischen Verkehr innerhalb der Stadt und nach den Außenbezirken zu bewältigen. Da diese Straßen sich regelmäßig zu Geschäftsstraßen ausbilden, haben sie ferner einen bedeutenden Verkehr (An- und Abfuhr für den Geschäftsbetrieb u. a.) aufzunehmen. Die Verkehrsstraße verlangt demnach im allgemeinen eine bedeutende, reichlich zu bemessende Straßenbreite und eine dem Verkehr günstige Linienführung, ferner die Ausstattung mit widerstandsfähigem, für schweren Verkehr geeignetem und entsprechend kostspieligerem Straßenpflaster. Anlage und Unterhaltung der Verkehrsstraßen sind teuer.

Anders die Wohnstraße. Ihr kommt verkehrstechnisch nur eine geringe Bedeutung zu, sie hat nur den Verkehr mit den Anwohnern und deren Verbindung mit den anschließenden Straßen zu vermitteln. Sie besitzt weder einen nennenswerten eigenen Verkehr noch einen Durchgangsverkehr, sie bedarf somit nicht die für die Verkehrsstraße notwendige Breite. Die Straßenherstellung verlangt nur geringe Aufwendungen; für den Straßenbau ist eine Befestigung mit billigem Material genügend und erwünscht, damit die Straßenanlage den Bodenpreis nicht oder nur wenig belastet. Während verkehrstechnisch nur geringe Anforderungen an die Breite der Wohnstraßen zu stellen sind, bleiben dagegen die Ansprüche der Hygiene zu berücksichtigen. Die Straße ist unsere vornehmste Zubringerin von Licht und Luft, ihre Abmessungen müssen also in Einklang gebracht werden mit den sich hieraus ergebenden Bedingungen.“

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

In den Verkehrsstraßen können und sollen die Mietkasernen, natürlich aber in einer den hygienischen und ästhetischen Ansprüchen entsprechenden Form beibehalten werden. Hier wird es dabei möglich, außer den Geschäftshäusern und den Wohnungen der Geschäftsleute, auch die Wohnungen der Wirtschaftsklassen aufzunehmen für die die Schaffung von Eigenheimen, aus irgend welchen Gründen nicht in Frage kommen kann. Auch die Kreise, die in der jetzigen Mietskaserne, in dem Massenpferch, die idealste Wohnungsform erblicken, können hier getrost wohnen bleiben. In den Wohnstraßen, die die großen Flächen zwischen den Verkehrsstraßen füllen, sollen mit Vor- und Hintergärten die eigentlichen Wohnhäuser der eingesessenen Bürgerschaft Platz finden. Es ist hierbei die Schaffung von Einzelwohnungen, sei es als Reihenhaus, Gruppenbau oder Einzelhaus möglich. Es kann aber auch, wenn es die Boden-

preise und die sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse unbedingt erfordern, für jedes Haus je eine Mietpartei zugelassen werden. Es kann hierbei, je nach Erfordern eine Trennung der Bezirke für niedere, mittlere und bessere Wirtschaftsklassen vorgenommen, jedoch auch eine Vermischung dieser Klassen durchgeführt werden.

Wirtschaftlich gewährt, nach Prof. Eberstadt\*), die Ausführung von Wohnstraßen erhebliche Vorteile. Die Parzellierung ist einfach und für die Bodenbesitzer günstig. Die Aufteilung ist in gleicher Weise zweckmäßig und anwendbar bei tiefen wie bei flachen Grundstücken. Die Straßenanlage ist billig, die hohen Kosten für teure Pflasterungsarten fallen weg. Für das Baugewerbe ergeben sich brauchbare Hausformen, gesundheitlich ist die Wohnweise besonders befriedigend. In künstlerischer Hinsicht endlich bietet die Einfügung der Wohnstraßen allgemeine Vorzüge, sie gestattet eine reiche Abwechslung in das Städtebild zu bringen. Der Städtebauer, der sich mit den Einzelheiten der Wohnstraßen vertraut gemacht hat, wird die mannigfaltigsten Lösungen finden, er wird in ungezwungener Weise die praktischen Anforderungen der neuzeitlichen Stadtanlagen mit den Bestrebungen nach künstlerischer Gestaltung vereinigen.“

Industrielle und gewerbliche Anlagen sowie auch Verkaufsläden sind in diesen Wohnbezirken zu verbieten. Die Geschäftsläden der die Wohnbezirke umgebenden und zwecks leichter Erreichung der andren Gebiete mit schnellen Beförderungsmittel zu versehenen Straßen sind zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der in Frage kommenden Bewohner völlig ausreichend. Diesen Geschäftsläden der Verkehrsstraßen muß auch ein gewisses Privileg gewährt werden, damit diese Gebäude

\*) Handbuch des Wohnungswesens.



Abb. 257. St. Anna Hofje in Leiden

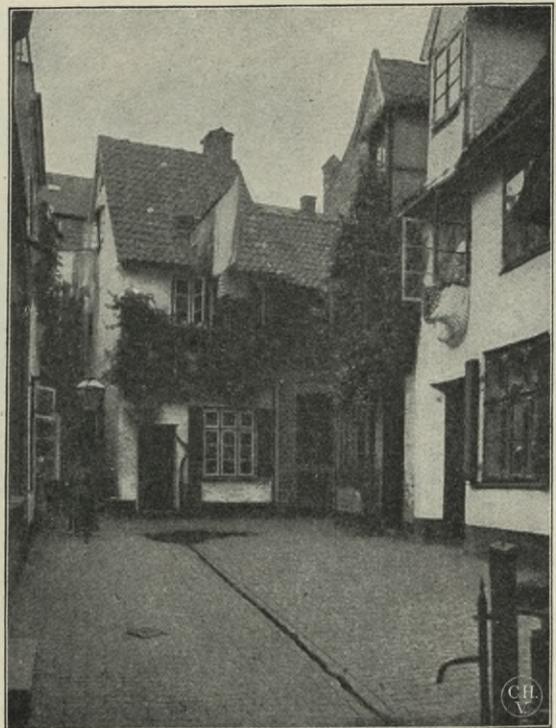


Abb. 258. Wohnhof, Sackgasse. Soldatenhäuser in Ulm a. D.

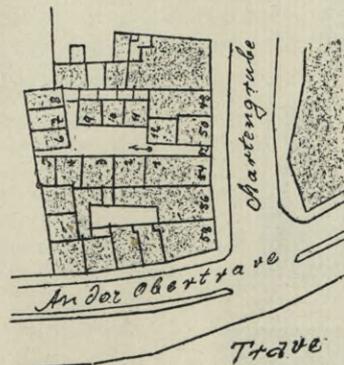


Abb 259 und 260  
Kalandsgang  
in Lübeck

eine höhere Bodenrente tragen und dadurch mit zur Möglichkeit der Schaffung der im Grund und Boden billigeren Wohnbezirke beitragen können. Für die industriellen und gewerblichen Anlagen werden besondere Viertel auszusparen sein, denen dort zur Verbilligung der Transportkosten — wodurch doch nur wieder eine Erhöhung der Löhne ermöglicht wird — die besten direkten Verkehrsmittel, Anschlußbahnen, Kanäle usw. zu gewähren sind und bei der Trennung der Bezirke auch gewährt werden können.

Bei einer solchen Aufteilung und Ausnutzung des Geländes wird eine allen Anforderungen entsprechende wahrhaft ideale Stadtanlage erreicht werden, eine Anlage, die fast alle die sonst beabsichtigten, große Kosten erfordernden kleinen Mittel, wie Genossenschaftshäuser, Gartenstädte und dergl., so gut wie entbehrlieh machen.

Die neuen Publikationen weisen außerdem noch darauf hin, daß durch diese Trennung von Verkehrs- und Wohnstraßen auch einem weiteren dringenden Bedürfnis, der Schaffung von Kinderspielplätzen, abgeholfen werden kann.

Professor Dr. Eberstadt schreibt hierüber u. a.\*): „Zu erwähnen ist noch ein Hauptpunkt, der auf die Anlegung der vom Verkehr abgetrennten Wohnstraßen hindrängt, es ist die lange, und zum Teil in schädlichster Weise vernachlässigte Rücksicht auf die Entwicklung der Kinder in den Großstädten. Für das Gedeihen der Kinder bedarf es nicht nur einer tauglichen Wohnung, sondern ebensosehr der Bewegung und des Aufenthalts in freier Luft und der Spielgelegenheit. Für diese Zwecke kommt zunächst die Straße in Betracht. In den Städten mit gedrängter Bauweise und Mietkasernen ist überhaupt keine andre Gelegenheit vorhanden, da der aufgetriebene

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

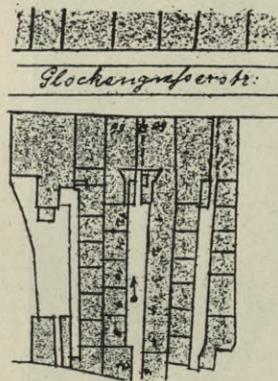


Abb. 263 und 264.  
Stromgang zu Lübeck

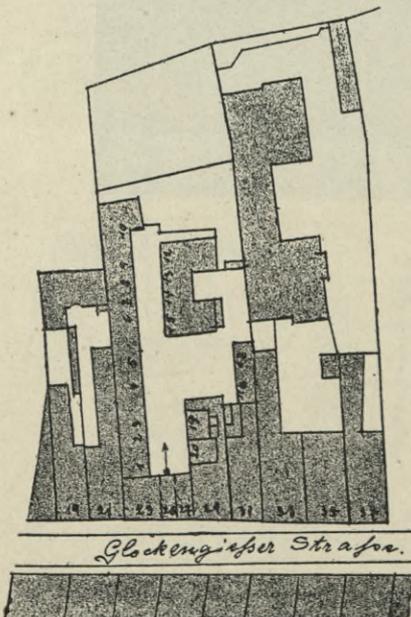


Abb. 261 und 262.  
Fluchtinghof in Lübeck

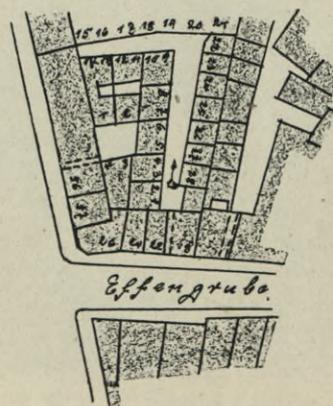


Abb. 265 und 266.  
Blohmengang zu Lübeck

Bodenpreis die Beschaffung zureichender Freiflächen verbietet. Mit der Kasernierung ist aber das System der Straßenschablonisierung und der mangelnden Scheidung zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen notwendig verbunden. Die Kinder müssen hier ihren Aufenthalt auf Straßen nehmen, die gleichzeitig dem Fahrverkehr dienen. Die Zustände, die sich hier ergeben, gehören zu den schlimmsten, was das Gebiet der Wohnungsfrage aufzuweisen hat.“ Nachdem Eberstadt auf eine Reihe von Kinderunfällen auf den Berliner Straßen hingewiesen hat, schreibt er weiter: „Man wird diese nur eine kurze Spanne von zehn Wochen umschließende Chronik nicht ohne Entsetzen lesen können. Die Unfälle wiederholen sich mit statistischer Regelmäßigkeit, eine erhebliche Zahl von Kindern wird für die Lebenszeit verstümmelt, einige werden auf der Stelle getötet. Die Unfälle beim Spielen machen den erschütterndsten Eindruck, und die knappen Schilderungen des Polizeiberichts sind hier in der Tat ergreifend: Ein Kind spielt auf dem breiten Fahrdamm, es wird vom Kutscher des herannahenden Fuhrwerkes



Abb. 270. Berlin, Wohnhof Genthinerstraße. Architekt E. Klingenberg

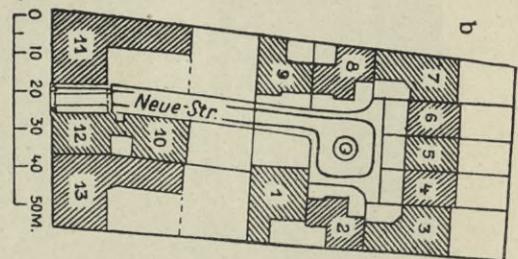
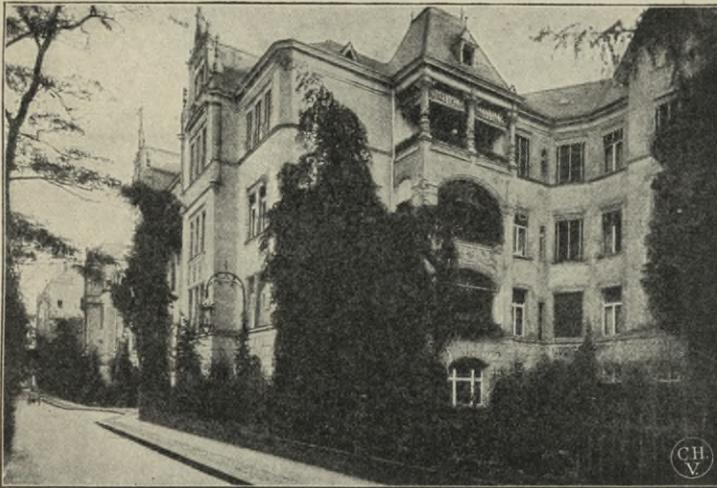


Abb. 271. Berlin, Wohnhof Genthinerstraße

angerufen, sieht in der breiten Straßenfläche keinen Ausweg, und blindlings rennt es in seinem Schreck in den Wagen hinein, von dem es gerädert wird.

In verschiedener Weise hat man neuerdings versucht, die für Kinder erforderlichen Freiflächen zu schaffen, jedoch — soweit die Hauptmasse der Bevölkerung in Betracht kommt — ohne zureichenden Erfolg. Zunächst wurde die Anlage von Innengärten innerhalb großer Blöcke empfohlen. Es ist wohl möglich, daß für die obersten Klassen die Anlage von Innengärten in ausreichender Größe, wenn auch nicht überall, durchführbar ist; in Großstädten mit absolut hohen Bodenpreisen kann dieses allerdings auch für begüterte Familien nur in beschränktem Umfang geschehen. Für die Masse der städtischen Bevölkerung ist unter günstigen Verhältnissen nur ein Stück Gartenland erreichbar, dessen Wert außerordentlich hoch veranschlagt werden muß. Für die vorliegende Frage handelt es sich jedoch um ein ganz andres Bedürfnis. Auch bei den mit Gärtchen versehenen Kleinhäusern spielen die Kinder auf der Straße. Selbst besondere Spielplätze innerhalb der Baublöcke sind, wie die Erfahrung gezeigt hat, nicht genügend. Für die Bewegung und das Spielen der Kinder der minderbegüterten Klassen wird vielmehr immer die Straße in Anspruch genommen. Für den Städtebau haben wir uns deshalb mit der Tatsache abzufinden, daß die Kinder sich auf der Straße bewegen und hier spielen. Jede Beobachtung bestätigt uns den Sachverhalt und jeder Versuch beweist die Unmöglichkeit, hieran etwas zu ändern. Die natürliche Entwicklung des Städtebaus zeigt uns auch hier die beste Lösung, sie drängt auf die Scheidung des Wohnbezirks von den Verkehrsstraßen, auf die Anlage geeigneter von dem Durchgangsverkehr abgetrennter Wohnstraßen, für die sich die mannigfaltigsten, wirtschaftlich vorteilhaftesten Formen bieten.“

Einige Beispiele älterer und neuerer Wohnstraßen, die diesen Anforderungen genügen und die als sogenannte Sackgassen angelegt worden sind, zeigen die Abb. 257 bis 271\*).

Bei den neueren Stadtanlagen, die den berechtigten Forderungen Rechnung tragen, wird die Linienführung des ganzen Straßennetzes derart gewählt, daß die Wohnstraßen schon von selbst für den größeren Verkehr ausscheiden.

\*) Abb 257 ist dem Werke „Von nordischer Volkskunst“, gesammelte Aufsätze von Karl Mühlke, Geheimer Baurat, Berlin, Abb. 258 ist vom Stadtbaurat Holch, Ulm, zur Verfügung gestellt worden. Die übrigen Abbildungen sind dem „Städtebau“ 1905 Nr. 10 und 1907 Nr. 11 entnommen.

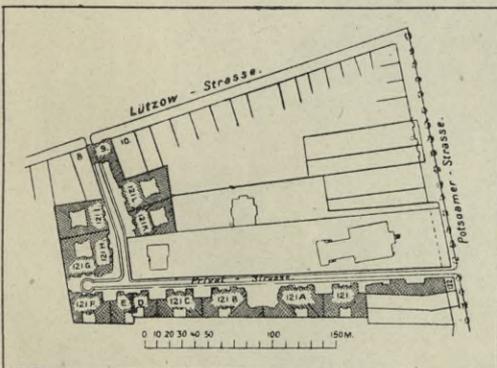
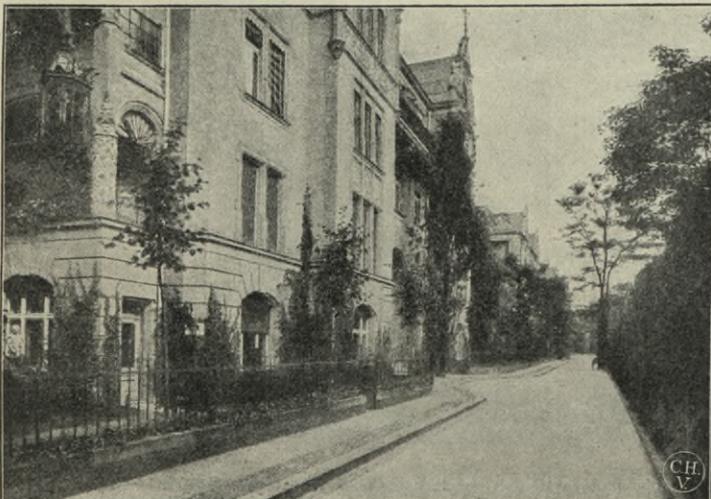


Abb. 267-269  
Berlin, Privatstraße  
zwischen Potsdamer  
Straße und Lützow-  
straße. Architekten  
Cremer und Wolfen-  
stein



Bei den in den Abb. 272 bis 278 gegebenen Konkurrenzentwürfen von Thomas Langenberger, Freiburg i. B., für die östliche Städterweiterung von Mannheim\*) und von Hermann Jansen, Berlin, für die Vorstadt Langfuhr-Danzig\*\*) und Frohnau bei Berlin\*\*), endlich bei dem Ausführungsentwurf vom Geheimen Hofbaurat Professor F. Genzmer, Berlin, für die Erweiterung der Stadt Hirschberg in Schlesien\*\*\*) kommt dieses Streben klar zum Ausdruck.

Die Aufrisse zu den Plänen für Frohnau und Hirschberg, Abb. 275, 276 und 277, zeigen weiter, wie sich die Straßenzüge hierbei in bester Weise den vorhandenen Geländeerhebungen anpassen und dadurch nicht allein dem Verkehr und den Wohnbedürfnissen in jeder Hinsicht Rechnung tragen, sondern auch Städtebilder schaffen, die den besten des Mittelalters würdig zur Seite gestellt werden können.

Bei den früheren schematischen Bebauungsplänen nach Berliner Muster hatte man, neben den älteren aus landesfürstlichen Gärten und Gemeindeländereien oder aus unbebaut gebliebenem Festungsgelände entstandenen Parkanlagen, ziemlich

\*) Der Plan ist aus dem „Städtebau“ 1908, Blatt 74, entnommen.

\*\*) Die Pläne sind vom Architekten H. Jansen zur Verfügung gestellt.

\*\*\*) Die Pläne sind der „Deutschen Bauzeitung“ 1907, Nr. 32 und 36 entnommen.



Abb 272. Bebauungsplan für die östliche Städterweiterung von Mannheim Architekt Thomas Langenberger, Freiburg i. Br.

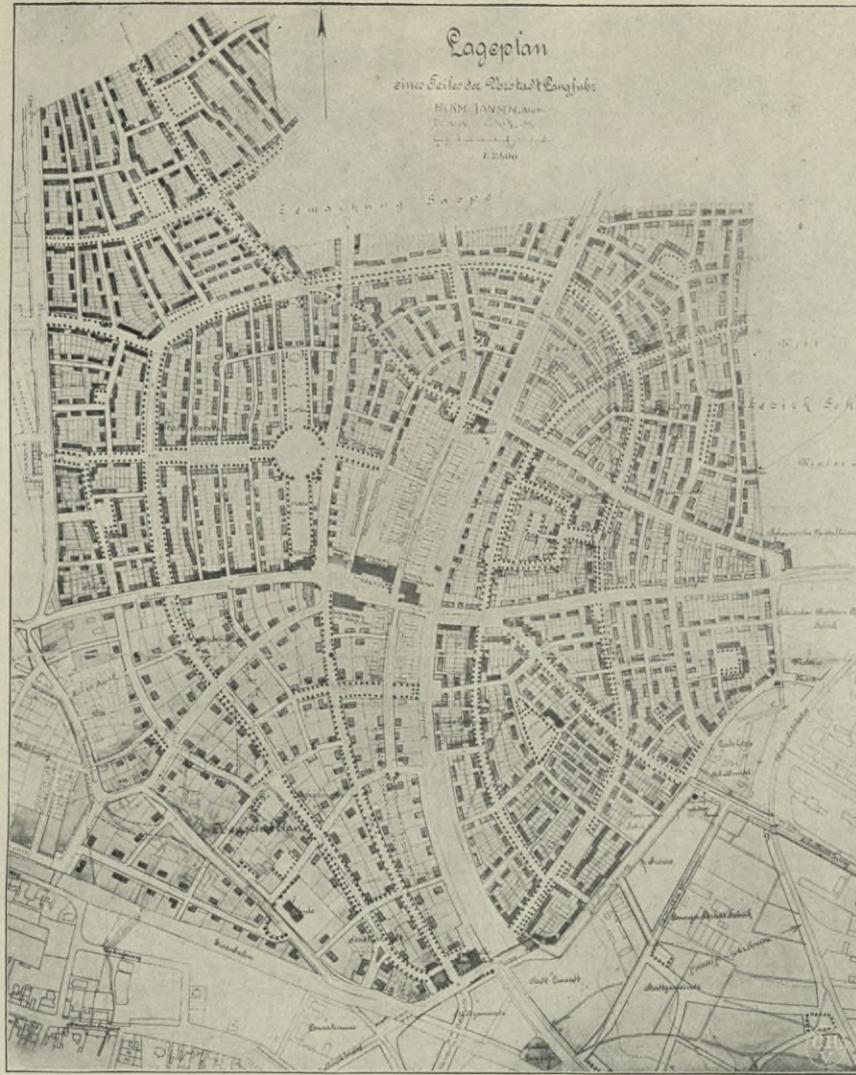


Abb. 273. Bebauungsplan für einen Teil der Vorstadt Langfuhr bei Danzig

Architekt Hermann Jansen, Berlin

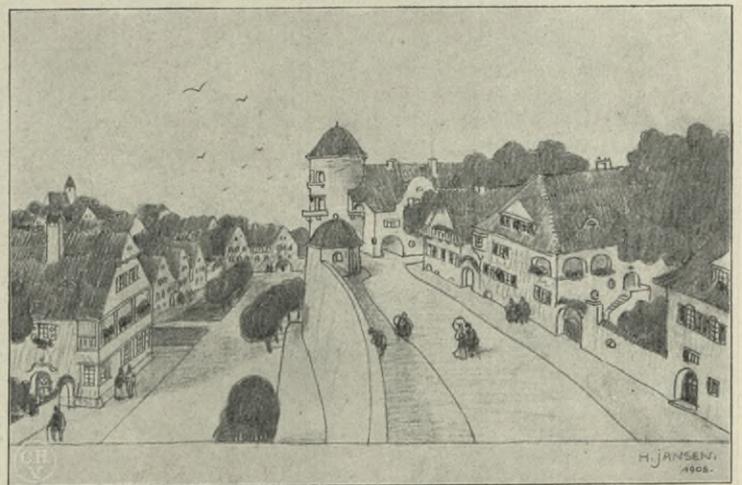


Abb. 275. Aus Hermann Jansens Bebauungsplan für Frohnau, Wallstraße

Abb. 274. Bebauungsplan für Frohnau bei Berlin. Arch. Hermann Jansen, Berlin

systemlos und ohne Zusammenhang einzelne Plätze im Stadtplan ausgepart und mit gärtnerischen Anlagen versehen. Man suchte dadurch, um mit Professor Eberstadt, Möhring und Petersen zu sprechen\*), grüne Inseln oder Oasen innerhalb der großstädtischen Häusermassen für die Erholung der Bevölkerung und als Tummelplatz für Alt und Jung zu schaffen. An einzelnen Orten ging man weiter, indem man diese Anlagen mit den vorhandenen durch Alleen und dergleichen in ent-

\*) Groß-Berlin. Ein Programm für die Planung der neuzeitlichen Großstadt von Prof. Eberstadt, Prof. Möhring und Oberingenieur Petersen.

sprechende Verbindung zu bringen suchte, vergleiche u. a. die Pläne der Erweiterungen für Mannheim, Abb. 272, und für Hirschberg, Abb. 277 und 278.

Die Einsicht, daß auch hierdurch eine hinreichende Zuführung frischer Luft nicht erreicht werden konnte, führte bei den Bebauungsplänen der neuesten Zeit, namentlich bei den preisgekrönten Entwürfen des Wettbewerbs Groß-Berlin, zu der Schaffung von großen zusammenhängenden Freiflächen in Gestalt von Parkanlagen, Sportplätzen und dergleichen, die in die zu bebauende Fläche keilförmig hineingeschoben und mit den an der Peripherie der Stadt liegenden, von der Bebauung ausgeschlossenen Wald- und Wiesenflächen verbunden wurden.



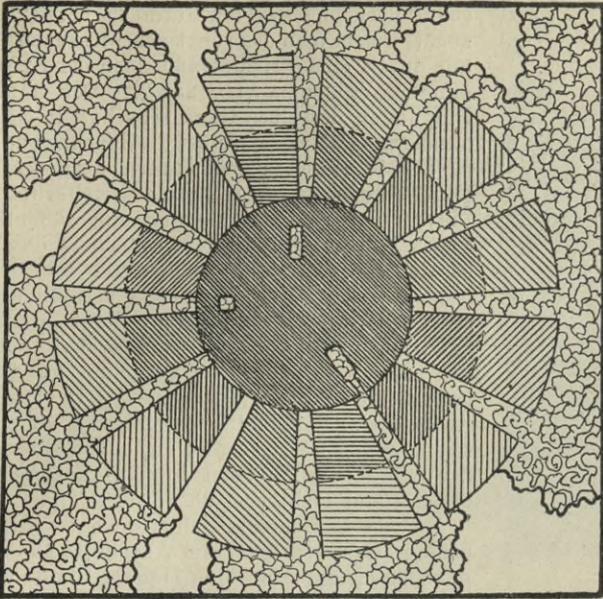


Abb. 279. Radiale Stadterweiterung aus Groß-Berlin. Ein Programm für die Planung der neuzeitlichen Großstadt von Professor Eberstadt, Professor Möhring und Ober-Ingenieur Petersen

man ahmt die alten Sackgassen nach, oder man läßt die Wohnstraßen in hofartige Erweiterungen ausmünden, oder an solchen Erweiterungen<sup>2</sup> verzweigen. Diese Plätze<sup>2</sup> ermöglichen,



Abb. 280. Wettbewerb Groß-Berlin. — Ein erster Preis. — Einzelplan über die Schaffung eines Wald- und Wiesengürtels. Architekt Hermann Jansen Berlin



Abb. 281. Wettbewerb Groß-Berlin. — Ein erster Preis. — Einzelplan über die Schaffung eines Wald- und Wiesengürtels. Teilschaubild. Kleinwohnungssiedlung. Architekt Hermann Jansen, Berlin

wie schon in Abb. 256 schematisch dargestellt wurde, eine ziemlich gleichmäßige Teilung des Geländes und sie gewähren für Alt und Jung Spiel- und Erholungsplätze abseits von dem Lärm und dem Staub erregenden Verkehr. Der Gesamtplan Abb. 207 im Abschnitt V a 3 und der Teilausschnitt in Abb. 282 \*) sowie der Aufriß in Abb. 283 \*\*) geben ein klares Bild von diesen Anordnungen.

Auf deutschem Boden finden wir bei den Anlagen der Gartenstadt Stockfeld bei Straßburg, vergl. die im Abschnitt V a 3 gegebene Abb. 225 sowie auch bei den geplanten Gartenstädten Hüttenau bei Blankenstein a. d. Ruhr \*\*\*) und bei Mannheim \*\*\*), Anklänge an diese englischen Vorbilder. Endlich lehnen sich die neueren Anlagen von Fr. Krupp (Essen) in der Kolonie Dalhauser Heide, vergl. die im Abschnitt Va1 gegebenen Abb. 184 und in der Kolonie Gewerkschaft Emscher Lippe, vgl. die im Abschnitt V a 1 gegebene Abb. 186 sowie die Abb. 284 und 285 †) ganz diesen englischen Beispielen an. Bei der geplanten Gartenstadt München-Perlach sind diese Hofanlagen gleichfalls vorgesehen, vergl. die Gesamtabb. 229 bis 230 im Abschnitt Va 3, sowie den Einzelaufriß Abb. 286 ††).

Ein ganz besonders gutes Beispiel ist in allerletzter Zeit von Professor Dr. Eberstadt und Geheimrat Dr.-Ing. Muthesius für die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ in Hermsdorf bearbeitet worden. — Zentralblatt 1912, Nr. 32. —

Auch bei den neuesten Mietkasernenbauten der Charlottenburger Baugenossenschaft hat man diesen Gedanken in einer

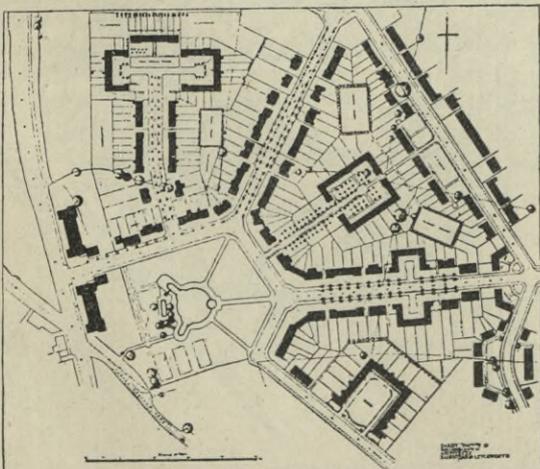


Abb. 282. Planausschnitt aus der Gartenstadt Hampstead

\*) Aus den Städtebaulichen Vorträgen, Vom Städtebau in England von Geheimem Oberbaurat Dr.-Ing. Stübgen, Verlag von Wilhelm Ernst & Sohn, entnommen.

\*\*) Aus dem Handbuch von Eberstadt.

\*\*\*) Vergl. Die deutsche Gartenstadtbewegung 1911.

†) Die Abb. sind von der Firma Krupp überlassen worden.

††) Aus der Schrift Die Gartenstadt München-Perlach von Berlepsch Valendás und Hansen entnommen.



Abb. 283. Seitenplatz aus Hampstead. Architekten Barry Parker und Raymond Unwin

sehr anerkennenswerten Form zu verwerten gesucht, indem man den sonst geschlossenen Innenhof durch eine Privatstraße nach der Straße zu öffnet. Vgl. die Abb. 287\*). Bei ähnlichen Planungen derselben Genossenschaft in Spandau hat der Magistrat dortselbst die Genehmigung versagt und an Stelle der geplanten, als geschützten Kinderspielplatz gedachten Erweiterung der Privatstraße die Durchlegung einer öffentlichen Straße verlangt!!! In dem Entscheid des Magistrats heißt es u. a.: „Er könne sich mit der Anlegung von Privatstraßen nicht befrenden, weil er auf deren Anordnung und Herstellung, Veränderung und insbesondere Instandhaltung nicht den Einfluß habe, der im Verkehrs- und Sicherheitsinteresse (sic) wünschenswert erscheine. Außerdem sei ihm die Vereinigung vieler Parteien, insbesondere Kinder auf einem Hof, wegen der damit verbundenen Feuers- und Seuchengefahr (sic) nicht erstrebenswert“\*\*).

Diese Entscheidung dürfte wohl wieder klar zeigen, was wir schon im Abschnitt IV hervorgehoben haben, wie wenig manche Städte geneigt sind, die wirklichen Bedürfnisse der Bevölkerung anzuerkennen, und wie achtlos man an den Gefahren der jetzigen Mietkasernen vorbeigeht. Die Genossenschaft sucht im vorliegenden Fall durch ihre verbesserte Blockaufteilung und die Anlegung des Spielplatzes, die Kinder von der Straße wegzuziehen, dem Verkehr freiere Bahnen zu geben und die Kinder vor dem Gerädertwerden zu schützen, der Magistrat bekämpft diese doch in jeder Hinsicht anerkennenswerten Bestrebungen, „im Verkehrs- und Sicherheitsinteresse!“ — Die Genossenschaft erstrebt weiter, durch die Öffnung des Innenhofs, den ungehinderten Zugang der Feuerwehr und namentlich die reichliche Zuführung von frischer Luft, also die Beseitigung der sanitären Mißstände und Gefahren, die in den sonst engen, dumpfen, unlüftbaren Mietkasernenhöfen liegen, und der Magistrat bekämpft auch diese im feuerpolizeilichen wie im gesundheitlichen Interesse gleich wertvollen Planungen mit dem Hinweis „auf die Feuers- und Seuchengefahr!“

Kann man bei solcher Stellungnahme des Magistrats einer Großstadt unmittelbar vor den Toren Berlins noch an freie

\*) Der Plan ist von der genannten Genossenschaft zur Verfügung gestellt worden.  
\*\*) Tägliche Rundschau 1911 Nr. 504.

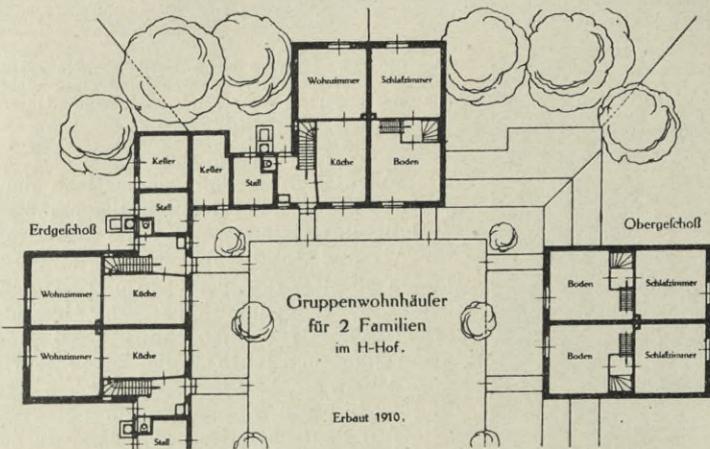


Abb. 284. Hofanlage in der Kolonie Gewerkschaft Emscher Lippe



Abb. 285. Hofanlage in der Kolonie Gewerkschaft Emscher Lippe. Architekt Baurat Schmohl und Schneegans

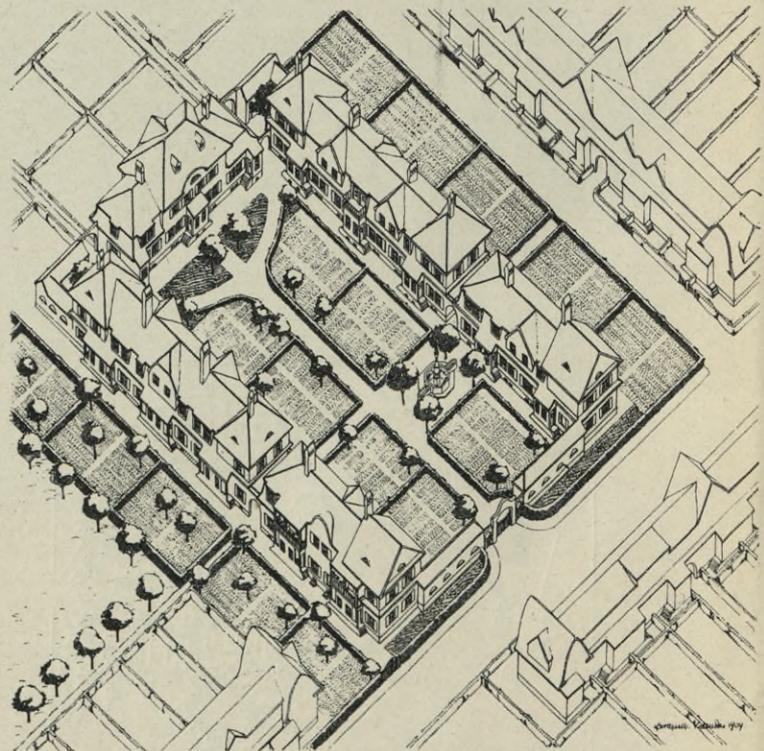


Abb. 286. Gartenstadt Perlach. Wohnhof, mit 24 Einfamilienhäusern umbaut. Architekt Berlepsch Valendas, Planegg München

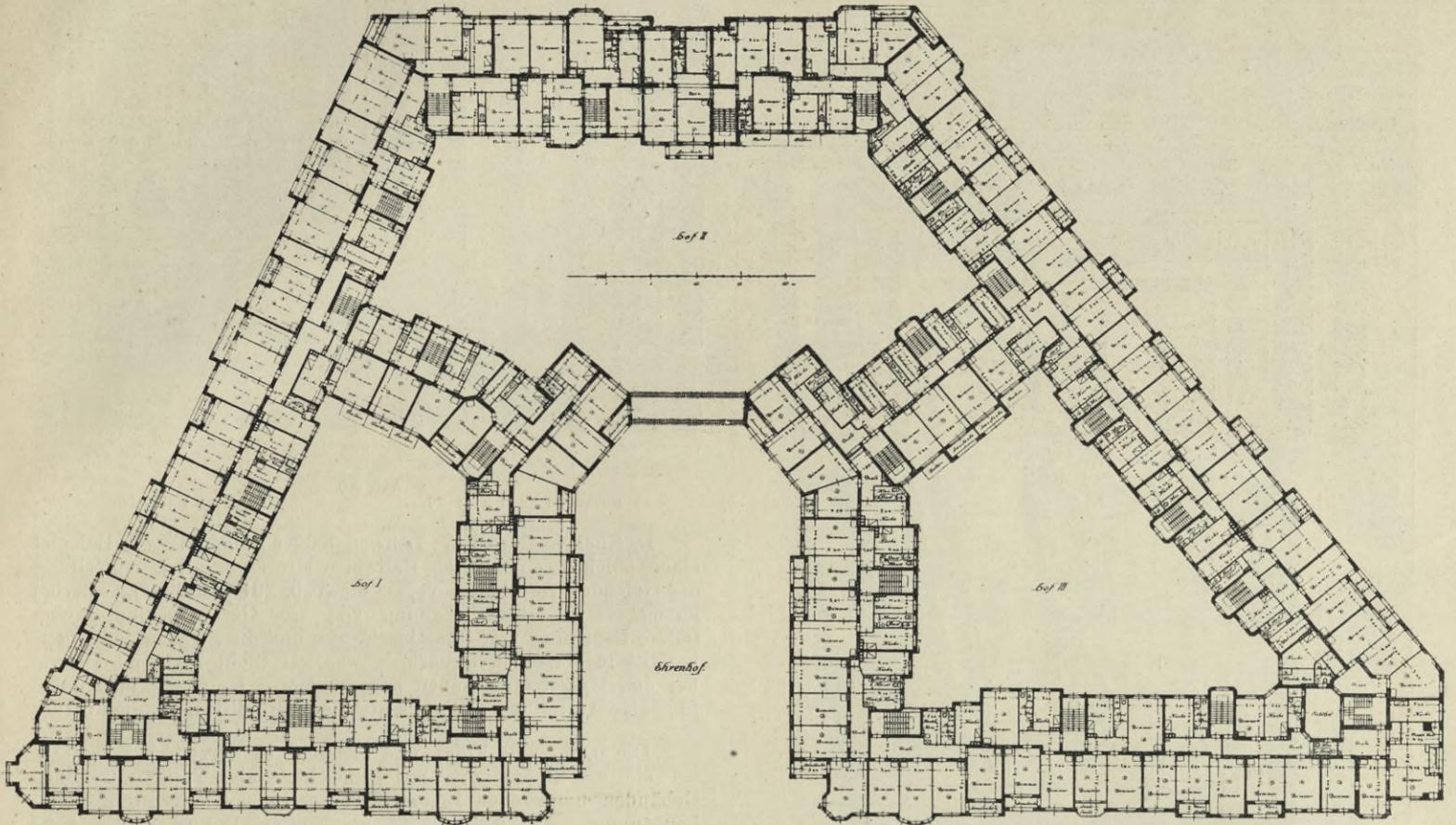


Abb. 287. Genossenschaftsbau mit geöffnetem Innenhof

Entschießungen dieser Behörde glauben? Muß man nicht auf den Gedanken kommen, daß auch hier die so mächtigen Interessen der Boden- und Häuserspekulanten, die den Bestrebungen der gemeinnützigen Gesellschaften selbstredend feindlich gegenüberstehen, die Schuld an diesen sonst kaum verständlichen Forderungen tragen? —

Für Geländeflächen, wo der Bodenpreis einer durchweg offenen Bauweise hinderlich ist, wo auch Handel und Verkehr an den Hauptverkehrsadern geschlossene Straßenfronten fordern, haben Professor Eberstadt, Professor Möhring und Ober-Ingenieur Petersen in ihrem preisgekrönten Wettbewerbsentwurf für Groß-Berlin eine sehr bemerkenswerte, allen berechtigten Forderungen Rechnung tragende Scheidung von Verkehrs- und Wohnstraßen innerhalb eines Baublocks gebracht, vgl. die Abb. 288 und 289\*).

In der Publikation dieses Wettbewerbsentwurfs\*) ist für einen 175 bis 250 m großen Baublock eine schematische Aufteilung einmal nach der Bauklasse I und das andere Mal nach der oben erörterten gemischten Bauweise vorgenommen worden, vgl. Abb. 290.

Hierbei wurde das folgende Ergebnis errechnet:

	Bau- grund- stück	Straßen- kosten	Be- baubar	Wohn- fläche	Garten	Höfe
	qm	M.	qm	qm	qm	qm
Bauklasse I mit schmalen Blocks	33 750	159 300	17 500	70 000	—	16 250
Gemischte Bauweise mit tiefen Blocks	43 750	102 015	19 285	73 345	14 145	4 620

\*) Abb. 288 ist von Professor Möhring zur Verfügung gestellt worden. Abb. 289 ist aus der Schrift Groß-Berlin, Ein Programm usw. von Eberstadt, Möhring und Petersen entnommen.

Durch dieses Beispiel wird unser Nachweis im Abschnitt I, daß auch auf teurerem Boden Kleinansiedlungen möglich, daß also auch Angehörige des Arbeiter- und Mittelstands sich selbst ein kleines Haus mit Garten noch innerhalb der Städte

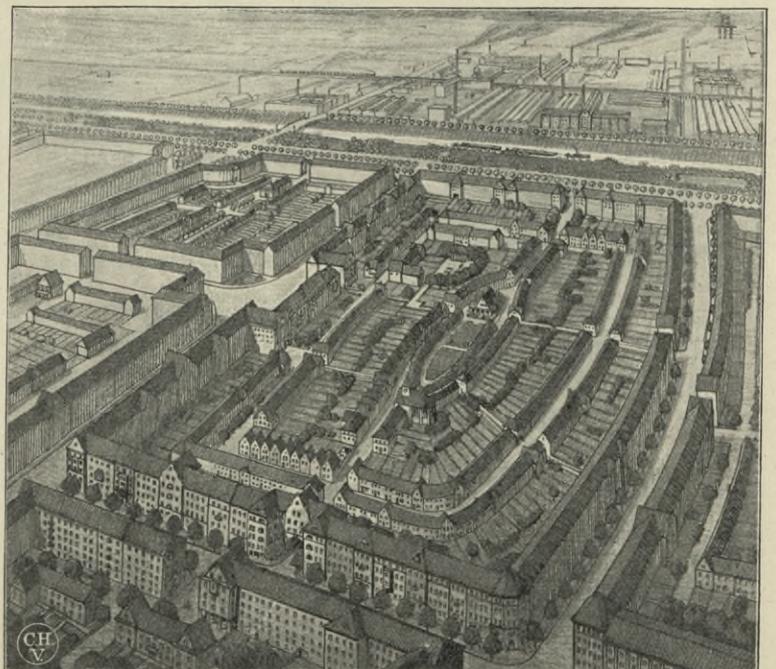


Abb. 288. Baublock mit hoher Rand, und flacher Innenbebauung. Architekt Professor Eberstadt, Professor Möhring und Oberingenieur Petersen, Berlin.

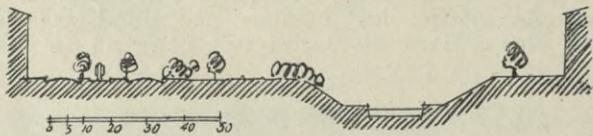
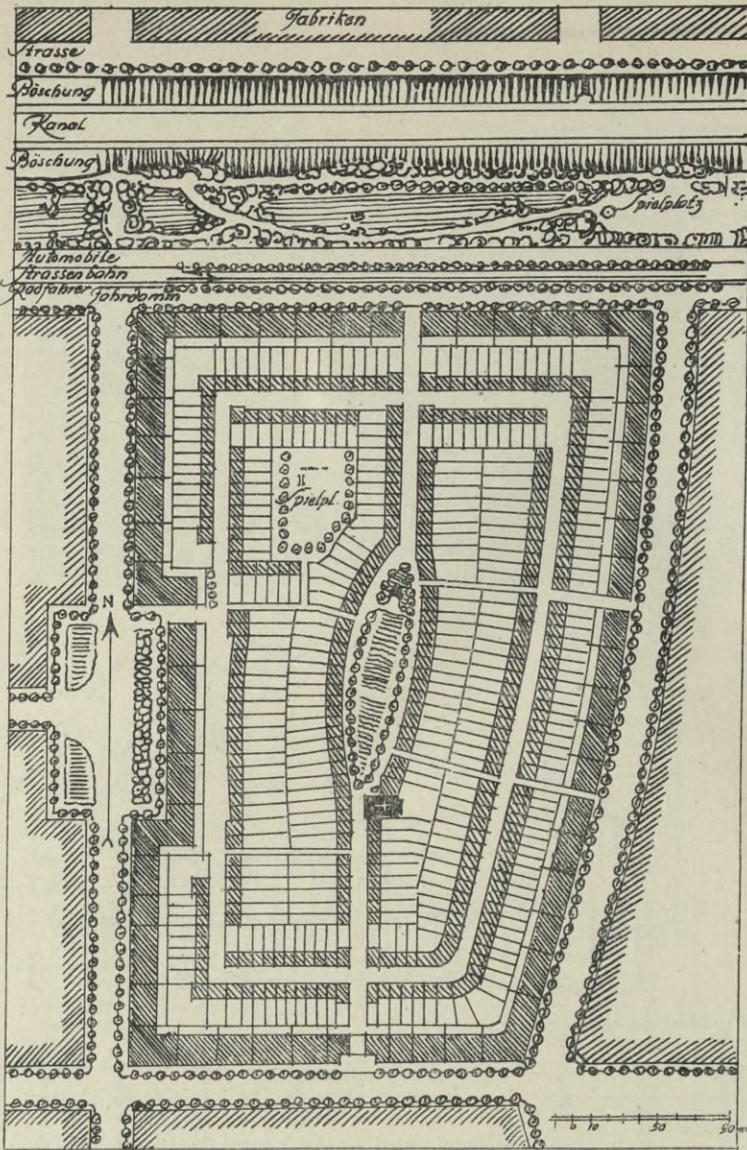


Abb. 289. Lageplan zur Abb. 288

in der Nähe ihrer Arbeitsstätte erwerben können, bestätigt. Die Schnitte der Abb. 290 ergeben weiter die erheblich besseren Licht- und Luftverhältnisse dieser neuen Aufteilung gegenüber der alten. Die aus den oben angegebenen Zahlen hervortretende wesentliche Einsparung an Straßenbaukosten und Straßenland könnte ferner noch zu einer weiteren Herabminderung der Stockwerkhäufung, Durchbrechung der Randbebauung usw. verwendet werden.

Die Entwurfsverfasser geben auch gleichzeitig eine Fassung für die nötig werdenden neuen polizeilichen Bestimmungen. Nach derselben wollen sie u. a.: Die Grundstücksfläche durch eine parallel zur Straßenbaufluchtlinie in einem gewissen Abstand gezogene Linie in zwei Zonen teilen. In der ersten oder äußeren Zone sollen höchstens  $\frac{7}{10}$  der Baugrundstücke mit bestimmter Höhe bebaut werden, für die außer der Straßenfluchtlinie auch eine rückwärtige Baufluchtlinie festgelegt wird. Für die zweite oder innere Zone sollen nur zweigeschossige Gebäude mit teilweisem Dachausbau — aber ohne Kellerwohnungen — und einer bebauten Fläche bis zu  $\frac{3}{10}$  ihrer Gesamtfläche zugelassen werden. Von den übrig bleibenden  $\frac{7}{10}$  sind  $\frac{2}{10}$  für Zufahrtstraßen und Verbindungswege, öffentliche Plätze usw. zu verwenden, der Rest, also  $\frac{5}{10}$  der Gesamtfläche, bleibt Gartenland. Für Zufahrtstraßen werden 8 m Breite verlangt, für die Verbindungswege kann das Maß bis zu 2 m herabgesetzt werden.

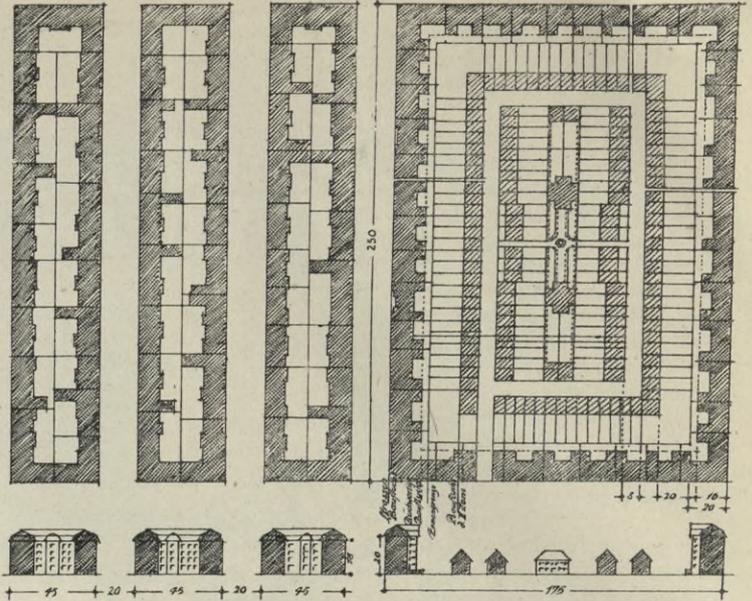


Abb. 290. Gemischte Bauweise  
Bebauung nach Klasse I.

R. Kuczynski und W. Lehweß haben gleichfalls ein Beispiel einer solchen gemischten Bauweise mit einer alten Aufteilung des Geländes verglichen, vergl. die Abb. 291 und 292\*). Hierbei haben sie eine Randbebauung von vier Geschossen und eine innere Bebauung von  $2\frac{2}{3}$  Geschossen und die Straßen der Innenbezirke in derselben Bauart — was gar nicht nötig ist — wie bei den Umgebungsstraßen angenommen. Es ergibt sich dabei für beide Aufteilungsarten die gleiche Rentabilität, nämlich  $6,1\%$ .

Die u. a. von Voigt und Geldner in derselben Schrift\*\*), wo sie den Goethepark mit seinen schmalen völlig mit hohen Gebäuden umgebenen Innenhof verherrlichen, aufgestellten Behauptungen, daß bei dieser gemischten Bauweise die hohe Randbebauung, den niederen Innenhäusern Licht und Luft wegnehme und auch Rauchbelästigungen stattfinden würden, sind völlig unhaltbar.

Bei den Straßen der Fuggerei in Augsburg, vergl. die Abb. 293 und 294\*\*\*) sind die Kleinbauten ringsum mit hohen Bauten — Mietkasernen und Kirchen — umgeben. Obwohl die Wohnstraßen dieser Fuggerei wenig breit und die Gartenanlagen sehr beschränkt sind, ja an den Straßen selbst überhaupt fehlen, so ist dortselbst von den von Voigt & Geldner behaupteten Mängeln nichts zu bemerken. Im Gegenteil muß

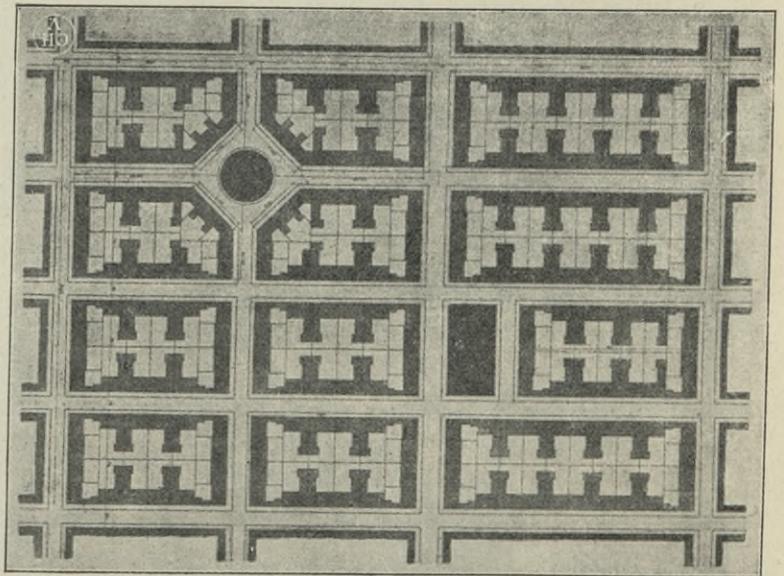


Abb. 291. Altes System, mit breiten Straßen nach Bauklasse I bebaut

\*) Nach dem Städtebau 1910, Heft 6.

\*\*) Kleinhaus und Mietkaserne.

\*\*\*) Die Abbildungen sind einer von der der Verwaltung der Fuggerei überlassenen Broschüre entnommen.

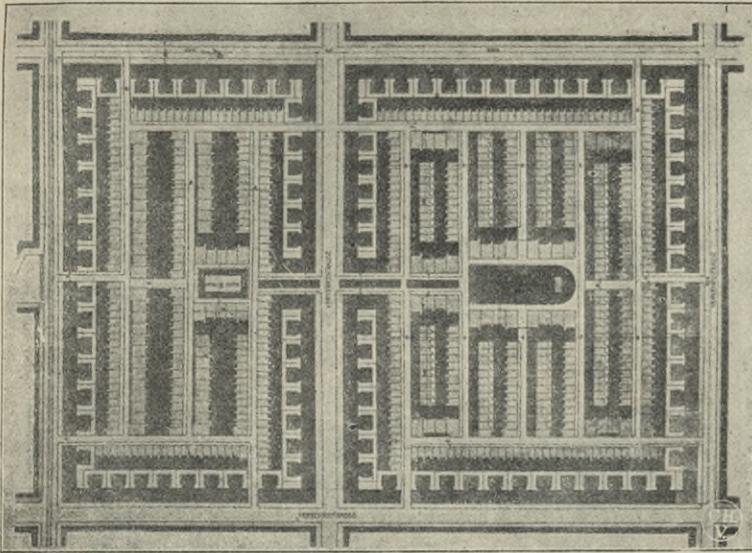


Abb. 292. Neues System mit hoher Bebauung an breiten Verkehrsstraßen und niedriger Bebauung an schmalen Wohnstraßen.

diese Anlage, trotz der z. T. schon recht veralteten Bauweise der Gebäude, als eine der freundlichsten, saubersten und auch gesunden von ganz Augsburg angesehen werden.

Das gleiche ist bei den in den Abb. 257ff. vorgeführten Sackgassen der Fall, die fast durchweg inmitten hoher geschlossener Randbebauung ausgeführt wurden.

Die Flächen der Innenbezirke der Eberstadt, Möhring, Petersenschen Aufteilung müssen und können überdies mit Vor- und Hintergärten so groß gewählt werden, daß alle diesbezüglichen Bedenken fallen, auch kann die Randbebauung mit Durchbrechungen versehen werden, die die gründlichste Durchlüftung gewährt.

Diese oben erörterten theoretischen Ermittlungen von Eberstadt, Möhring und Petersen, sowie Kuczynski und Lehweiß werden durch den Sächsischen Heimatschutz, Landesverein zur Pflege an heimatlicher Natur, Kunst und Bauweise in Dresden der Hand eines praktischen Beispiels bestätigt. Für das in Abb. 295 dargestellte Gelände, in der Nähe einer Großstadt, war



Abb. 293. Straße in der Fuggerei zu Augsburg

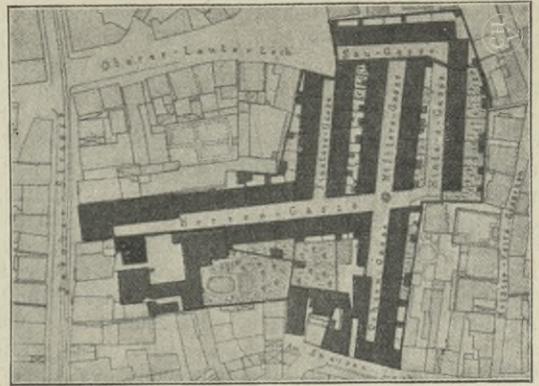


Abb. 294. Fuggerei zu Augsburg

zunächst eine Randbebauung mit mehrgeschossigen Massenmietfür Beamten- und Arbeiterkleinwohnungen geplant. Nach dem auf Veranlassung des Sächsischen Heimatschutzes durch Baurat Kramer (Dresden) bearbeiteten Abänderungsentwurf Abb. 296, ist die Schaffung derselben Zahl von Wohnungen, nämlich 123, in niederen Reihenhäusern erreicht worden\*).

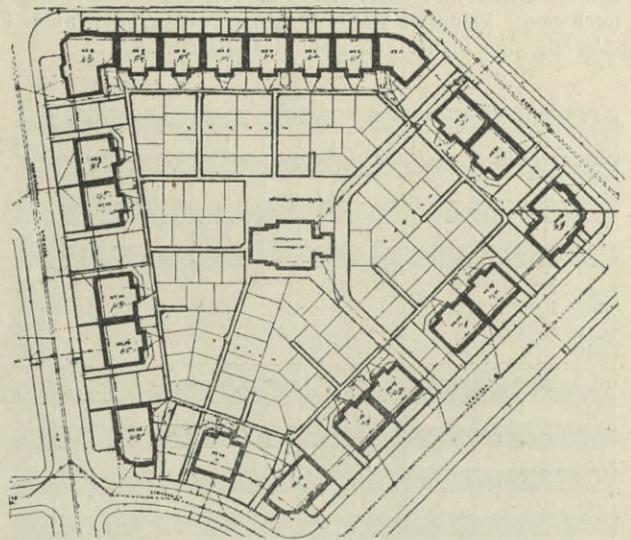


Abb. 295. Blockaufteilung mit mehrgeschossigen Miethäusern

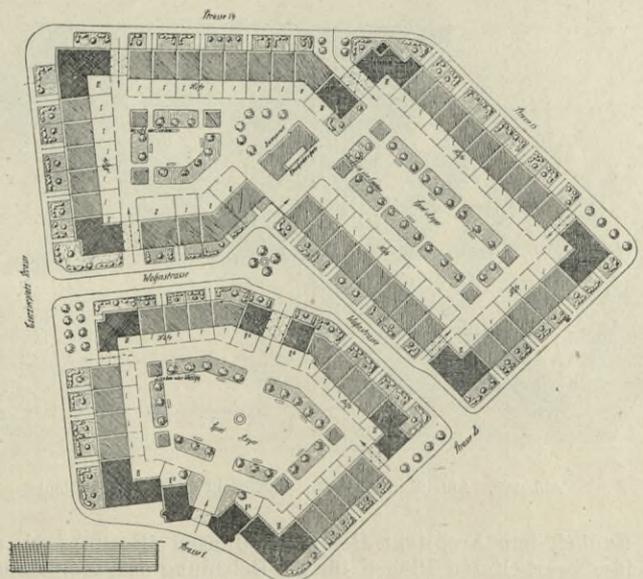


Abb. 296. Aufteilung des Blockes 295 mit niederen Reihenhäusern und derselben Zahl von Wohnungen. Architekt Baurat Kramer

\*) Vergl. Die Kleinwohnungsbauten des Verbandes sächsischer Industrieller für die Hygiene-Ausstellung Dresden 1911, bearbeitet von Oberbaurat L. F. K. Schmidt (Dresden). Die Klischees der Abbildung sind vom Sächsischen Heimatschutz unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden.

Für die Aufteilung solcher Großstadtgelände, wo der Flach- und Kleinbau aus irgendwelchen Gründen ausgeschlossen ist also mit der Mietkasernen weiter gerechnet werden muß, macht Baurat Redlich (Rixdorf) sehr ansprechende Verbesserungsvorschläge\*). Redlich sucht die größten Mängel der bleibenden Mietkasernen durch die Einführung rückwärtiger Baufluchtlinien zu beseitigen. Er will die Querflügel, bei welchen die Kosten der Nutzinheit am höchsten sind, die eine Querlüftung der in ihnen liegenden Räume unmöglich und die anscheidenden Räume der Längsbauten, der sogenannten Berliner Zimmer dunkelmachen, die weiter eine Durchlüftung der Höfe verhindern und auch sonst in ästhetischer Beziehung alles zu wünschen übrig lassen, durch entsprechende baupolizeiliche Bestimmungen unmöglich machen. Die dabei erzielten zusammenhängenden Höfe will Redlich nach den Querstraßen zu öffnen und durch entsprechende Zusammenziehung oder Einbeziehung von Straßen will er weiter inmitten der Blöcke größere zusammenhängende Parkanlagen ähnlich der schematischen Darstellung Abb. 247 schaffen. Abb. 297 und 298\*\*) zeigen die Aufteilung und den Aufriß eines größeren regelrechten Blocks und Abb. 299 die Aufteilung eines kleineren unregelmäßigen Grundstücks. Abb. 300\*\*) soll die ästhetische Wirkung der schmalen Aufteilungsstraßen an der Hand eines alten Beispiels darstellen. All diese doch schon sehr wesentlichen Verbesserungen gegenüber den bisherigen unbefriedigenden und unhaltbaren Zuständen bedingen auch hier, wie Redlich nachweist, keinerlei Mehrausgaben und bringen auch keine Schmälerung des bisherigen Spekulationstributs.

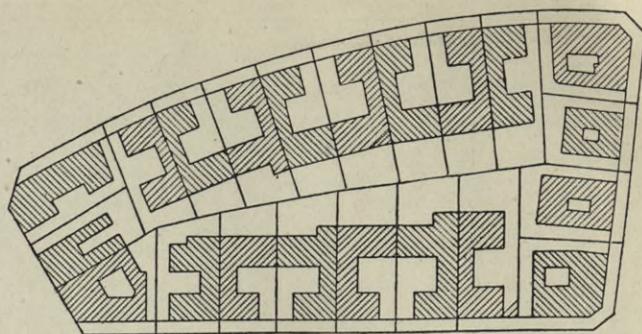


Abb. 299

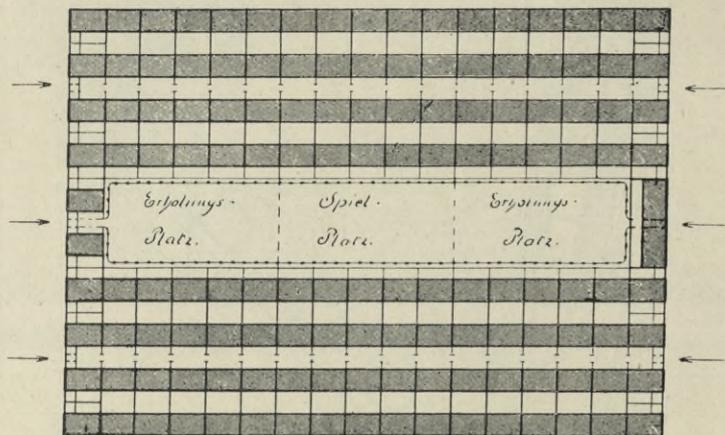


Abb. 297. Blockaufteilung mit rückwärtiger Baufluchtlinie ohne Quergebäude  
Architekt Baurat Redlich



Abb. 300. Topfkram zu Breslau

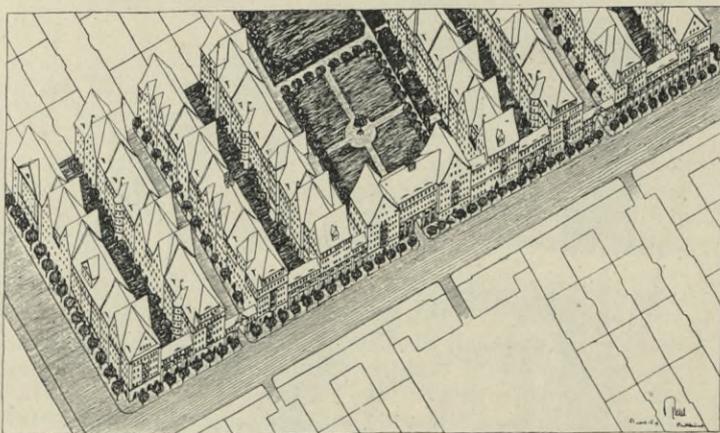


Abb. 298. Aufriß zu Abb. 297. Architekt Stadtbaurat Kiehl

Endlich hat Architekt Herrmann Jansen (Berlin) bei den von ihm bearbeiteten Plänen für die Bebauung des Tempelhofer-Felds, vgl. die Abb. 301 bis 303\*\*\*), den Nachweis erbracht, daß auch bei Beibehaltung der durch den hohen Bodenpreis

dortselbst bedingten Mietkasernen noch eine in hygienischer und künstlerischer Beziehung einwandfreie Bebauung möglich ist. Wie die Pläne zeigen, sind von Jansen die Hintergebäude tunlichst vermieden, innerhalb der Baublöcke sind geräumige, mit entsprechenden Durchbrechungen versehene Gartenhöfe geschaffen und außerdem ist in Verbindung mit dem Viktoriapark ein zum Teil bis 180 m breiter, zusammenhängender Parkgürtel gewonnen worden. Dies alles ist wieder erreicht worden, ohne nennenswerten Verlust an bebauter Fläche, gegenüber dem bis jetzt üblichen Mietkasernenschema, d. h. ohne Schmälerung des Tributs der dort in Frage kommenden Spekulanten. Die mehrfachen Bemängelungen dieser letzten Pläne, daß einige notwendige Verkehrswege nicht vorhanden seien, lassen sich, wenn die Bemängelungen wirklich berechtigt sein sollten, doch wohl unter den gleichen Gesichtspunkten unschwer beheben. Alle übrigen angeblichen Mängel, die hervorgehoben werden, sind bei den jetzt besten Mietkasernenanlagen mindestens ebenso vorhanden. Die von F. Berger dieserhalb vorgebrachten Beanstandungen\*), daß an den Gartenhöfen doch meist nur Küchen usw. lägen, ist völlig irrig. Nach den Angaben von Dr. Keller und Ph. Nitze\*\*) kommt für das Tempelhofer-Feld eine Bevölkerungsziffer von rund 45 000 mit rund 9000 Wohnungen in Frage. Wie kann man wie Berger annehmen, daß all die dort errichteten Wohnungen „Mittelwohnungen von fünf bis sieben Zimmern“ (sic) werden könnten, daß also über ein Zehntel der gesamten in Groß-Berlin vorhandenen

\*) „Miethäuser ohne Seitenflügel“. Technisches Gemeindeblatt 1910.

\*\*) Die Abbildungen sind der Wochenschrift des Architekten-Vereins 1910 Nr. 40 entnommen.

\*\*\*) Die Pläne sind vom Architekten Herrmann Jansen zur Verfügung gestellt worden.

\*) Die Bauwelt 1911 Nr. 19.

\*\*) Groß-Berlins bauliche Zukunft.

größeren Wohnungen gerade dort Platz finden sollte? Was sollten denn bei einer solchen angenommenen Abwanderung der größten Mieter dorthin die Haus- und Grundbesitzer des Westens usw. dazu sagen? Daß diese Ansichten in allen Teilen irrig sind, muß schon eine einfache Betrachtung der Schichtung der Bevölkerung lehren. Auf dem Tempelhofer-Feld wird, wenn das Gelände überhaupt nutzbar gemacht werden soll, mit einer Unterbringung von 60 bis 80 % Kleinwohnungen wie in den meisten Gegenden Groß-Berlins gerechnet werden müssen. Und für diese dann in der Hauptsache doch nur an den Höfen liegenden Kleinwohnungen bedeuten die Jansenschen Vorschläge zwar noch keine in sozialer Hinsicht vollbefriedigende Lösung, aber doch eine Verbesserung,

wie sie schon im Interesse des sozialen und wirtschaftlichen Gedeihens der Bevölkerung und des Reichs gar nicht hoch genug angeschlagen werden kann.

Muß man bei all den oben erörterten Ermittlungen von Göcke bis Jansen sich nicht verwundern, daß all diese durchaus durchführbaren Vorschläge fast ungehört verhallen und daß überall nach wie vor die Mietkaserne in ihrer mangelhaftesten Form, höchstens äußerlich für das Auge etwas zurecht frisirt, immer weiter und weiter gebaut wird? An dem Können unserer berufensten Städtebaukünstler fehlt es doch gewiß nicht mehr, und auch die von denselben gestellten technischen Anforderungen sind der Durchführung der Verbesserungen doch nicht hinderlich, sondern nur förderlich. Treffend hat dies der Geheime

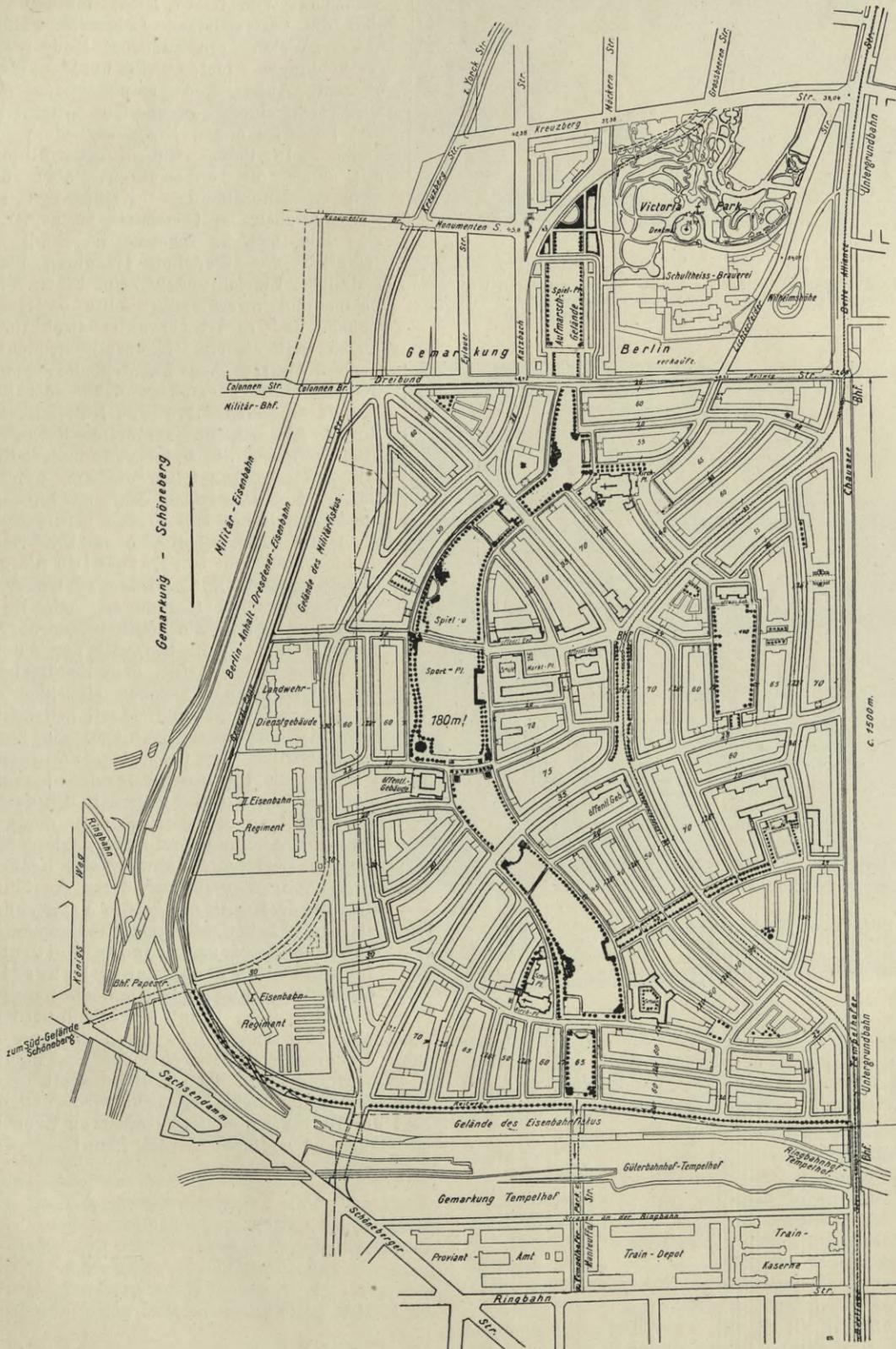


Abb. 301. Entwurf eines Bebauungsplanes für das Tempelhofer-Feld. Architekt Hermann Jansen-Berlin.

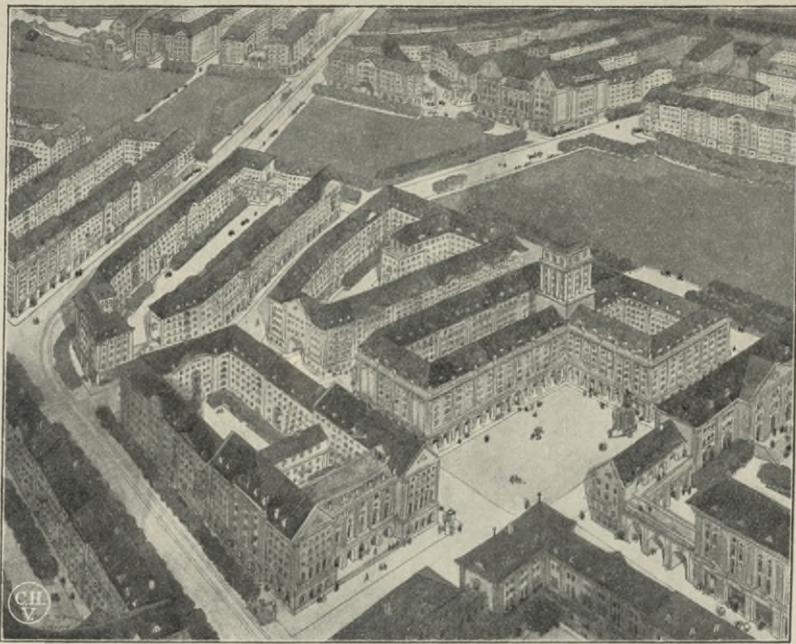


Abb. 302. Tempelhofer-Feld, Berlin. Geschlossener Architekturplatz mit Ausblick auf den Erholungsplatz (mit 180 m breitem Parkgürtel). Auf diesen münden die einzelnen zwecks Durchlüftung durch Torbauten geöffneten langen Blöcke mit ihren Kopfseiten. Im Vordergrund liegt die große Hauptstraße, in der sich 2 Diagonalstraßen vereinigen. (Architekt Hermann Jansen, Berlin.)

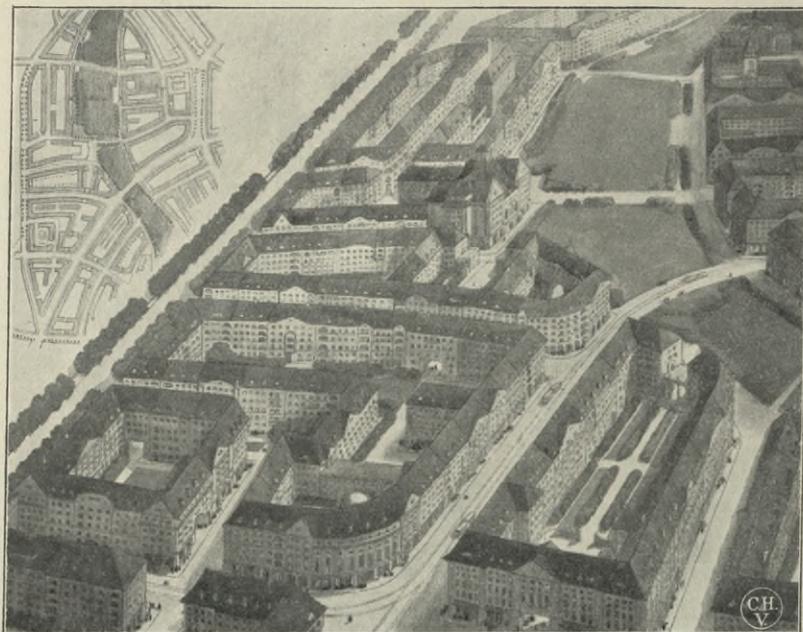


Abb. 303. Tempelhofer-Feld, Berlin. Partie am großen (bis zu 180 m breiten) Parkgürtel. Schema der Baublockaufteilung unter gänzlichem Verzicht auf Quer- und Hintergebäude. Gründliche Durchlüftung der Baublöcke in der Längsrichtung infolge der Zwischenräume oder niederen (Zwischenbauten, bzw. stets offenen Toreinfahrten an den Kopfseiten. (Architekt Hermann Jansen, Berlin.)

Hofbaurat Professor Felix Genzmer (Berlin) in den Worten zusammengefaßt, die er seinem in den Abb. 277 und 278 vorgeführten Entwurf für die Erweiterung der Stadt Hirschberg in Schlesien als Geleit mitgegeben hat, indem er ausführte\*):

\*) Deutsche Bauzeitung 1907 Nr. 32.

„Wer würde es bei dem heutigen Stand der Dinge im Städtebau für möglich halten, daß es eine Zeit gegeben hat, in welcher, bei einer Besprechung des Bebauungsplans für Berlin, ernsthaft bestritten wurde, daß in ihm auf künstlerische Gesichtspunkte Rücksicht zu nehmen sei, und daß behauptet wurde, ein Bebauungsplan stelle lediglich ein Verbot dar, bestimmte Flächen zu bebauen? Was liegt nicht für eine Entwicklung zwischen dieser Zeit materiellster Polizeivorschriften und der Zeit, in welcher die Früchte der durch C. Sitte gestreuten Saat zu reifen begonnen haben? Richtiges Abwägen zwischen Verkehr und Behaglichkeit, Gesundheit und Schönheit sind die Gesichtspunkte, welche die Entwurfsarbeiten eines Stadtplans von heute leiten müssen. Die alten Städte sind die vortrefflichen Lehrmeister für diese Erkenntnis. „Welch ein andres Bild wie die Neustadterscheinungen bieten sie uns!“ Wer in ihnen mit offenem Auge und empfindendem Gemüt wandelte, wird sich einem „unendlich behaglichen, wohltuenden und herzerfreuenden Eindruck“ nicht haben verschließen können. In ihnen geht Zweckerfüllung Hand in Hand mit einer oft unbewußten, aber überlieferten und sicheren Kunstübung. Keineswegs steht die Kunst im Städtebau im Gegensatz zu seiner Zweckmäßigkeit. Das künstlerische Element im Städtebau soll vielmehr lediglich „die veredelnde Handlung bei der Herstellung nützlicher Einrichtungen“ sein. Einen Widerstreit zwischen schön und zweckmäßig sollte es eigentlich gar nicht geben, und es ist charakteristisch für unsre Zeit, daß hierin vielfach ein Gegensatz gesucht wird. Vergangene Kulturepochen kannten darin keinen Unterschied. Jede Schöpfung empfing, dank dem künstlerischen Allgemeinempfinden, ihre aus Nützlichkeit sich ergebende, durch die Kultur veredelte Form, ihre Kunstform. Und zwar ohne besondere materielle Aufwendungen. Die Städtebaukunst ist die am wenigsten kostspielige künstlerische Aufgabe, denn es handelt sich hier nicht um Herstellung von Kosten verursachenden Bauten und Anlagen, sondern lediglich um ihre richtige Aufstellung, und hierzu ist nur ein Entschluß nötig. Wo die Reformbewegung mehr Raum fordert als früher, sorgt sie zugleich für Verkehr und Gesundheit; mit ihren künstlerischen Forderungen tritt sie häufig wiederum übertriebenen Ansprüchen entgegen. Sie will der Allgemeinheit nützen, Vorhandenes verwerten, dem Bedürfnisse sich anpassen, den berechtigten Wünschen einzelner entsprechen, überhaupt ihre Aufgabe individuell behandeln.“

Hat bei dieser Sachlage, die klar zeigt, daß nur ein Entschluß zur Besserung nötig ist, am Ende nicht lediglich die Interessenlosigkeit und die Kurzsichtigkeit aller bei den neuen Anlagen in Frage kommenden Kreise die Schuld an dem Fortbestehen der doch für alle sichtbar in Erscheinung tretenden jetzigen Mißstände? Zeigen die von Eberstadt, Lehweß oder Redlich usw. gegebenen Berechnungen und auch deren Ausführungen, aus denen überall doch nur die größte Vaterlandsliebe und das Bestreben zu helfen, also keinerlei Egoismus hervortritt, nicht, daß die Regierung jeder Zeit ohne Schädigung irgendwelcher wirtschaftlicher Interessen noch tatkräftig zugreifen und die ganze unhaltbare Frage endgültig lösen könnte? Weshalb wird nicht eingegriffen? Kann man sich wundern, wenn aus dieser Untätigkeit schon ohne weiteres die Allmacht des Spekulantentums über alle Kreise gefolgert und die Unzufriedenheit großer Bevölkerungsschichten immer mehr angefacht wird, und daß von der Mehrzahl der Bevölkerung hierbei nicht an „von Gott gewollte Abhängigkeiten“ geglaubt werden kann! —

### 3. Die Besteuerung des Bodens

Die Besteuerung des Bodens kann sich, nach Eberstadt\*), ein dreifaches Ziel setzen:

1. sie kann den Boden als ein günstiges Objekt zur Erlangung von Einnahmen, also als Steuerquelle behandeln;
2. sie kann durch die Art der Steuerauflage eine, sei es wirtschaftlich, sei es sozial erwünschte Verteilung öffentlicher Lasten anstreben;
3. sie kann den Zweck verfolgen, eben durch die steuerliche Belastung des Bodens Mißstände in der Bodenentwicklung zu treffen und zu beseitigen.

Alle drei Arten sind in der Praxis als steuertechnische Maßnahmen teils vereinzelt, teils gemeinsam verbunden, zu finden. Die Wirkung jeder Steuer ist mehr und minder von der Abwälzbarkeit derselben abhängig. Sie kann deshalb zu

einer Besserung der bestehenden Verhältnisse nur dann beitragen, wenn sie die Urheber und die treibenden Kräfte der bestehenden Schäden selbst trifft. Die Fortwälzung der Bodenbesteuerung ist aber bisher, meist noch durch Zuschläge der Spekulanten vermehrt, fast stets gelungen, denn dies gehört notwendigerweise zu dem Geschäft und dem System unsrer Bodenspekulation. Die Steuer hat dadurch fast immer nur die getroffen, die eigentlich geschützt werden sollten, das sind die Mieter.

Beim Grund und Boden haben wir zu unterscheiden:

- a) die Steuern für den Besitz (Besitzsteuern);
- b) die Steuern für den Fall der Veräußerung (Besitzwechselsteuern) und
- c) die Steuern für den Fall des Wertzuwachses (Wertzuwachssteuer).

#### a) Besitzsteuern

Aus der Denkschrift zu den Entwürfen der Miquelschen Steuerreform vom Jahre 1892 geht unzweifelhaft hervor, daß die Staatsregierung der Meinung ist, daß die Besitzsteuern, die Grund- und Gebäudesteuern, nicht abwälzbar sind. Die Grund- und Gebäudesteuer wird zu den sogenannten „direkten“ Steuern gezählt, von denen die Theorie behauptet, daß sie wirklich und endgültig von denen getragen werden müssen, die sie zu zahlen haben. Diese Auffassung ist auf den Umstand zurückzuführen, daß man hierbei lediglich die Verhältnisse auf dem flachen Land und in den kleinen Städten im Auge hat. Land- und kleine Stadtgemeinden stellen das weit überwiegende Gros aller Grundsteuerpflichtigen, und über diesem Gros übersieht man, daß das großstädtische Miethaus etwas ganz wesentlich andres ist, als das ländliche oder kleinstädtische Eigenwohnhaus.

Die Steuer auf einer Großstadtvilla, die der Besitzer allein bewohnt, kann natürlich in ganz gleicher Weise wie beim ländlichen oder kleinstädtischen Eigenwohnhaus auf keinen andren abgewälzt werden, weil Besitzer und Benutzer dieselbe Person ist. Die wenigen Großstadt villen spielen aber fast gar keine Rolle gegenüber den Tausenden von Miethäusern in größeren und in den größten Städten. In diesen Miethäusern ist der Besitzer entweder überhaupt nicht dessen Benutzer oder doch nur zu einem sehr kleinen Teil. Die Grund- und Gebäudesteuer trifft hier somit, wie bei der „indirekten“ Steuer, den Konsumenten, den Benutzer des besteuerten Gegenstands, d. h. den Mieter. Hiernach trägt die Grund- und Gebäudesteuer in den Landgemeinden und den kleinen Provinzialstädten wohl den Charakter einer „direkten“, nicht abwälzbaren Steuer; in den großen Stadtgemeinden beim Miethaus ist sie aber eine „indirekte“ Steuer, die gleich der auf Verbrauchsartikel ruhenden, von ihrem Zahler, hier dem Hausbesitzer, restlos auf die Benutzer, die Mieter, abgewälzt wird.

Eberstadt, der die gleiche Ansicht teilt, schreibt\*\*): „Von einer Besteuerung des Grundbesitzes kann nicht einmal als von einer Fiktion die Rede sein, der Hausbesitzer schießt die Beträge nicht einmal vor, er empfängt sie unmittelbar mit der Miete. Ich würde es für ein Vernünftigeres halten, von den Zollbeamten zu verlangen, daß sie die Reichszölle aus ihrem Gehalt zahlen sollen, als von den Hausbesitzern zu erwarten, daß sie die Lasten des Grundbesitzes tragen. Denn der Besitz gehört ihnen nicht, sondern nur die Verwaltung des Besitzes. Zu erwähnen ist auch, daß die Entlastung der Bodenbesteuerung unter diesem System nicht den Mietern zugute kommt. Im Jahr 1893 wurde die Berliner Mietsteuer, der man eine nachweisliche Verteuerung der Mieten nachgesagt hatte, auf-

gehoben. Ein Rückgang der Mieten ist aber dadurch nicht eingetreten, die Steigerung hat sich im Gegenteil fortgesetzt.“

Anders wirkt eine Steuer beim unbebauten Boden, hier kann der landwirtschaftliche Ertrag nicht willkürlich wie bei der Mietschraubung gesteigert werden, auch bei den Bauplätzen ist, selbst bei Verwendung als Lagerplatz oder Kleingärten, nur ein wenig variabler Ertrag möglich. Die Steuerbeträge, die hier den Nutzungsertrag erheblich schmälern oder gar übersteigen, können deshalb den Besitzer unter Umständen zwingen, den Boden früher, d. h. zu einem billigeren Preis abzugeben, als bei einer geringeren nicht so ins Gewicht fallenden Besteuerung.

Die in Preußen nach dem Gesetz vom 24. Februar 1850 bzw. vom 21. Mai 1861 erhobene Grundsteuer wurde lediglich nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert ermittelt, sie war über 40 Jahre unverändert geblieben und belegte somit die hochwertigen Baustellen mit geradezu lächerlich kleinen Beträgen.

Das preußische Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893, das u. a. die Grundsteuer den Gemeinden überwies, brachte hier eine Besserung. Zunächst war im Abs. 2 des § 27 eine höhere Besteuerung der Bauplätze, die Bauplatzsteuer, beabsichtigt. Diese war anscheinend geeignet, sozial zu wirken, d. h. der Allgemeinheit einen gewissen Prozentsatz von dem immer höher steigenden Wert des Grund und Bodens zuzuführen, und außerdem das Anhäufen und Festhalten des Bodens in Spekulationshänden zu unterbinden. Zu einer Erhebung der Steuer ist es aber, so viel diesseits festgestellt werden konnte, nirgends gekommen. Schon die Einschätzung — die Feststellung, was Bauplatz war und was nicht, die Wertfeststellung verschiedener geschnittener Grundstücke, der Zwang, um eine ungerechte Besteuerung zu vermeiden, Baufluchtlinien festzusetzen wo es noch gar nicht nötig war — war eine äußerst schwierige und kostspielige; auch die entstehenden Streitigkeiten waren so umfangreich und so langwierig, daß die Erhebung schon überall bei den Vorarbeiten scheiterte.

Wir haben diese jetzt tote Steuerart nochmals besonders hervorgehoben, weil sie für die Städte, die in der Lage sind, die Aufteilung ihres Gebiets mit eigener Hand und nicht durch Spekulationshände zu bewirken, doch sehr geeignet erscheint, die Festhaltung der einzelnen Baustellen auf den von der Stadt zur Bebauung bestimmten Flächen zu unterbinden. Bei diesen Flächen würde es sich dann um genaue Größen und um fast genau bestimmbare Werte handeln, die früheren Schwierigkeiten könnten sich dabei kaum wiederholen. Sie würde namentlich auch dazu geeignet sein, bei großen Parkflächen, die oft, z. B. noch jetzt im Grunewald, von einzelnen Besitzern im Anschluß an einen kleinen bebauten Bauplatz zurückgehalten und später so

\*) Handbuch des Wohnungswesens.  
\*\*) Städtische Bodenfragen.

ausgenutzt werden, daß der Besitzer dann fast umsonst gewohnt hat, einen Teil des Gewinns der Allgemeinheit zuzuführen. Auf die Benutzung dieser Steuer bei unsren Reformvorschlägen werden wir noch zurückkommen.

Nach Ueberweisung der Grundsteuer durch das Kommunalabgabengesetz an die Gemeinden, und namentlich, nachdem die Erhebung der Bauplatzsteuer gescheitert war, haben viele Kommunen das Spekulationsgelände auch ohne festgestellte Baufluchtlinien nach den Bestimmungen des § 25 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes durch eine Besteuerung nach dem gemeinen Wert zu fassen gesucht. Die Bodenreformer haben für diese Steuerart in der erfolgreichsten Weise gewirkt. Nach den Flugschriften derselben sollen bei dieser Steuer alle unbebauten Grundstücke in einer Ortschaft und ihrer nächsten Umgebung — in staffelförmiger Abstufung — von Zeit zu Zeit nach dem Wert abgeschätzt werden, den sie nicht — wie bisher — als Wiesen oder Aecker, sondern als Bauplätze haben. Es soll dadurch verhindert werden, daß baureifes Gelände zu Spekulationszwecken künstlich von der Bebauung zurückgehalten wird, wodurch Wohnungsnot und Mietkasernenelend und allzuhohe Mietpreise hervorgerufen würden. Der Zweck dieser Steuer ist nach den Bodenreformern somit die wirksame Bekämpfung des Bodenwuchers und einer ungesunden Bauspekulation, schnelle Erschließung von Baugelände zum Zweck der Entlastung der Innenstädte und Herbeiführung gesunderer und billigerer Wohnungsverhältnisse.

Die Spekulation wird durch diese Besteuerung in der Tat zum Teil schon ganz nennenswert belastet. U. a. betrug der gemeine Wert sämtlicher in Berlin vorhandener Grundstücke

(gezählt wurden 1909/10 27 904) am 1. April 1910 rund 8730 Millionen Mark oder 167 Millionen Mark mehr als am 1. April 1909. Der Nutzungswert dieser Grundstücke war in einem Jahr um  $6\frac{1}{8}$  Millionen Mark auf  $474\frac{1}{4}$  Millionen Mark gestiegen. Die im verflossenen Jahr mit  $3,04\%$  erhobene Grundwertsteuer ergab  $26\frac{1}{4}$  Millionen Mark\*).

Es liegt uns weiter die Aufstellung einer mittleren kreisfreien Stadt mit kleinem Gebiet von 445 486,6 ha vor; hier zahlte ein Großgrundbesitzer, der seinen Besitz in der Stadt aber nur als Spekulant ausnutzte und fast gar nicht landwirtschaftlich bebaute, nach der alten Grundsteuereinschätzung nur rund 180 M. im Jahr; bei der Einschätzung nach dem gemeinen Wert nach sehr niedrigen Sätzen kamen rund 31 860 M. zur Erhebung und bei richtiger Abschätzung der Grundstücke hätte der Betrag noch auf etwa 80 000 M. gesteigert werden können.

Eine solche Steuerheranziehung würde sehr wohl geeignet sein, die Freigabe des Geländes zum Bau zu beschleunigen, wenn, was die Bodenreformer anscheinend übersehen, unsre Grundbuchordnung und unsre Hypothekenbanken nicht die Gelegenheit böten, diesen Druck aufzuheben. Der Besitzer, dem wie im letzteren Fall unter Umständen die jährliche Zahlung von einem Mehr von über 31 000 M. vielleicht unmöglich geworden wäre, wird durch diese Institutionen in die Lage versetzt, die Grundstücke jährlich mit 31 000 M. hypothekarisch zu belasten, dadurch verbleibt für ihn nur eine Zinszahlung von etwa 1200 M. jährlich. Er kann dadurch den Boden nach wie vor weiter halten und die neue Steuer bei den Einzelverkäufen mit einem ganz bedeutenden Zuschlag auf die späteren Mieter abwälzen.

## b) Die Besitzwechselsteuern

Diese sollen neben dem Zweck, dem Staat und den Kommunen Einnahmequellen zu erschließen, dahin wirken, daß völlig oder fast mittellose Personen, die nach unsren Ausführungen im Abschnitt III bei dem umfangreichen Grundstücksverkehr — -wechsel — besonders gefährlich sind, ausgeschlossen werden. Diese Steuer\*) — Umsatzsteuer von Eigentumsübergang durch entgeltliches Rechtsgeschäft — besteht in Deutschland zunächst als staatliche Abgabe in den einzelnen Bundesstaaten (in Preußen, Bayern, Sachsen, Württemberg, Baden, Elsaß-Lothringen usw.) In verschiedenen Staaten tritt zu der staatlichen die kommunale Abgabe, teils in Form von Zuschlägen, teils als selbständige Umsatzsteuer (so in Preußen, Bayern, Sachsen, Württemberg). Die kommunale Umsatzsteuer schwankt zwischen  $\frac{1}{2}$  bis  $2\%$ , nur vereinzelt kommen höhere Sätze vor. Erwähnenswert ist die Bestimmung über die städtische Umsatzsteuer in Erfurt: bei unbebauten Grundstücken wird zur Umsatzsteuer von  $1\%$  ein Zuschlag von  $1\%$  desjenigen Betrages erhoben, um den der Erwerbspreis den Wert des Grundstücks als landwirtschaftlich nutzbares Land übersteigt. Nach dem Reichsgesetz vom 15. Juli 1909 ist bei der Uebertragung von Grundstückseigentum außerdem eine Reichsstempelabgabe von  $\frac{1}{3}\%$  des Werts zu entrichten, bis zum Inkrafttreten der Reichszuwachssteuer  $\frac{2}{3}\%$ .

Im Ausland ist die Besitzwechselabgabe vielfach eine erheblich höhere als in Deutschland; in Belgien werden z. B. 8 bis  $10\%$  erhoben.

Ueber die Abwälzbarkeit dieser Umsatzsteuer sind die Meinungen geteilt. Wir sind der Ansicht, daß eine Steuer, die nur einzelne Grundstücke im Augenblick eines Besitzwechsels trifft, nicht abgewälzt werden kann.

Bei den bebauten Grundstücken löst der bisherige Besitzer seine Beziehungen zu den Benutzern (Mieter) des Hauses, den tatsächlichen Steuerzahlern, er kann die Mieten also nicht mehr entsprechend erhöhen. Er kann die Steuer aber auch ebenso wenig auf den Käufer des Hauses abwälzen, weil dieser ihm ohnehin jenen höchsten Preis zubilligen muß, der bei den normalen Mieten nur gerade die Erzielung des üblichen Ueber-

schusses von  $1\%$  ermöglicht. Der Käufer ist also von vornherein außerstande, bei diesem Ankaufspreis noch eine mit dem Besitzwechsel verknüpfte Belastung auf sich zu nehmen; sie muß deshalb unbedingt von dem, vom Schauplatz seiner bisherigen Wirtschaftstätigkeit Zurücktretenden aus dem erzielten Gewinn bestritten werden.

Beim unbebauten Boden tritt dasselbe ein; der Endwert des Bodens ist durch die zukünftig möglichen Mieten festgelegt, billiger gibt der Spekulant den Boden nicht ab, auch können die Mieten für einzelne Grundstücke nicht willkürlich gesteigert werden. Der Gewinn der Zwischenhändler wird somit durch die Steuer ohne Zweifel gekürzt.

Die Besitzwechselabgabe beträgt bei einem normalen 300 000 M. kostenden Miethaus u. a. in Groß-Berlin rund 8000 M. Außerdem kommen noch etwa 1000 M. Gerichts- und sonstige Kosten bei dem Wechsel in Frage. Die Höhe dieser unabwälbaren Summe übt zweifelsohne soziale Wirkungen aus. Da der Verkäufer, wenn er auch auf jede Anzahlung verzichtet, doch kaum bereit sein wird, auch noch diese erheblichen Abgaben zu zahlen — bei der Abschiebung der Baustellen an einen Bauunternehmer werden diese Unkosten allerdings sehr oft vorgeschossen\*\*). — so werden durch dieselben die mittellosesten Elemente, die Terrainzwischenhändler, die das Grundstück doch nur als Ausschlagungsobjekt betrachten können, als Käufer vielfach ausgeschaltet.

In Anbetracht dieser Wirkungen wird diese Steuer aber vielfach umgangen. Eberstadt nennt eine ganze Reihe solcher Umgehungen u. a.\*\*\*): durch sogenannte Anstellungsbriebe, die die Uebertragung an einen späteren Käufer vorsehen und Zwischenhändler ohne abgabepflichtige Verträge ermöglichen; durch Gründungen von G. m. b. H., deren Anteilscheine zu einem Vielfachen weiter verkauft werden; durch Eintragen einer Hypothek zugunsten des Käufers über den wirklichen Wert hinaus usw. usw.

Zum Teil haben die Steuerordnungen und Stempelgesetze diese Umgehungen unmöglich zu machen gesucht; zum Teil ist

\*) Tägliche Rundschau vom 21. Januar 1911.

\*\*) Vgl. u. a. Deutsche Bauwelt 1911, Nr. 113.

\*\*\*) Handbuch des Wohnungswesens.

\*) Vgl. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens.

es aber auch nicht gelungen, wie die nachgedruckte Notiz ergibt\*): „Einen für den Berliner Grundstückshandel wichtigen Prozeß hat die Grundstücksfirma Schiffmann & Co. beim Oberverwaltungsgericht erfolgreich durchgeführt. Um die hohen Umsatzsteuern zu ersparen, ist bekanntlich von den meisten Grundstücksfirmen für jedes in ihrem Besitz befindliche Grundstück eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet worden. Bei dem Verkauf solcher Grundstücke wurden bisher nicht diese selbst, sondern die Anteile der G. m. b. H. weitergegeben und auf diesem Weg war die Umsatzsteuer erspart. Auf Grund einer Umsatzsteuerordnung hat jedoch der Magistrat der Stadt Rixdorf auch die bloße Abtretung von Geschäftsanteilen der Grundstücksgesellschaften m. b. H. zu der Umsatzsteuer veranlagt. Diese Veranlagung hatte die genannte Firma im Verwaltungsstreitverfahren angefochten und schon vor Monaten hatte der Bezirksausschuß in Potsdam ein Urteil gefällt, nach dem die Abtretungen von Geschäftsanteilen nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Gegen dieses Urteil hatte der Rixdorfer Magistrat Einspruch beim Oberverwaltungsgericht eingelegt. In dem gestrigen Termin kam das Gericht zu einer Verwerfung der Berufung des Rixdorfer Magistrats.“

Ja, sogar sogenannte „Steuerrettungsgesellschaften“ haben sich gebildet, wie u. a. der nachstehende gekürzt entnommene Artikel zeigt\*\*): In Berlin ist die Boden-Aktien-Gesellschaft Charlottenburg-West mit einem Kapital von 1 Million Mark gegründet worden. Es handelt sich hier nicht um eine Bodenbesitz-Gesellschaft, sondern um eine Gesellschaft, die gleich einem Besitzer über ihre Grundstücke schalten soll, obwohl sie nicht eigentlich deren Besitzer ist. Aus den Erörterungen über die Affäre Eberbach wird manchem noch innerlich sein, daß da eine Gesellschaft existierte, deren Aktivum nicht der Besitz eines Hauses, sondern der Besitz einer notariellen Verkaufsofferte für mehrere dem Savoy-Hotel benachbarte Grundstücke war. Diese Form wählte man, um die Umsatzsteuer zu sparen. Dieser Weg war ja unter Privaten schon lange üblich gewesen. Notarielle Offerten gingen von Hand zu Hand, und erst wenn irgendein Besitzer das Grundstück auf seinen Namen aufließ, wurde der Umsatzstempel entrichtet. Das Neue bei jener Eberbach-Gesellschaft war, daß die notarielle Kaufofferte zur Grundlage einer Gesellschaftsgründung gemacht wurde. Insofern gleicht auch die neue Gründung ihrem Vorbild, aber hier scheint sich die Ausnutzung jenes Prinzips auf breitester Basis vorzubereiten. Auch hier bildet die Grundlage eine notarielle Verkaufsofferte. Sie ist abgegeben von einem Konsortium, das im Besitz mehrerer Häuser ist. Ein finanzielles Interesse an diesem Konsortium haben die Deutsche Bank, der Schaaffhausensche Bankverein, die Neue Boden-Aktien-Gesellschaft, die Berlinische Boden-Aktien-Gesellschaft und die Terrain-Gesellschaft Groß-Berlin G. m. b. H., die aber nichts anderes als eine Gründung der vorgenannten Bankinstitute ist. Diese Banken sind auch die Gründer der neuen Gesellschaft. Die notarielle Offerte ist gültig bis zum 31. Dezember 1919. Für diese lange Bindung

bezahlt die Boden-Aktien-Gesellschaft Charlottenburg-West dem Konsortium 200 000 M. Falls die Grundstücke bezogen werden, sollen diese 200 000 M. auf den Kaufpreis angerechnet werden. Kommt dagegen das definitive Geschäft nicht zustande, so verfällt die Summe. Schaden oder Nutzen hat vom Zahlen oder vom Verfall dieser 200 000 M. niemand, da es ja im Grund schließlich dieselben Personen sind, welche einmal unter der Maske der Boden-Aktien-Gesellschaft Charlottenburg-West, das andere Mal unter der Maske des Häuserverkauf- und des Finanzkonsortiums auftreten.

Insofern bietet also die Konstruktion der Gesellschaft nichts Neues. Das Neue liegt in dem Moment der Treuhänderschaft. Zweck der neuen Gesellschaft soll nämlich sein, Grundstücke zu treuhänderischer Verwaltung und Verwertung zu übernehmen, um zur Ausübung der treuhänderischen Funktion die Auffassung der Grundstücke auf die Gesellschaft entgegenzunehmen. Entkleidet man diese Sätze des juristischen Formelzierats, so heißt das nichts anderes als: Die neue Gesellschaft übernimmt bereits heute alle Funktionen des Besitzers, die Grundeigentümerrechte werden im Wege der Verpfändung bzw. der Uebertragung zu treuhänderischer Verwaltung schon heute übergeben. Die Kosten solcher Verwaltung werden ja auch schon in vollem Umfang ersetzt. Es heißt zwar in dem neuen Statut, daß das Konsortium der neuen Gesellschaft einen verhältnismäßigen Anteil zu ihren Generalkosten einschließlich Vorstandsgehalt, Aufsichtsratsantenne usw. zahlen kann. Da aber alles Weitere dem Vorstand überlassen bleibt, der aus Persönlichkeiten besteht, die im Dienst der gründenden Gesellschaft, d. h. des Finanzkonsortiums arbeiten, so wird wohl hier eine volle Unkostenvergütung stattfinden. Es unterliegt wohl keinem Zweifel, daß diese Gesellschaft, durch die zum erstenmal eine feste Form geschaffen worden ist, nicht vereinzelt bleiben wird. Es liegt hier ein Versuch vor, solange und soviel wie möglich an Steuern zu sparen. Zurzeit handelt es sich zweifellos um einen Versuch mit tauglichen Mitteln. Der Wert der Grundstücke ist in der Handelsregister-Eintragung mit zirka 4,5 Mill. M. angegeben. Da es sich durchweg um unbebaute Grundstücke handelt, so wären nach der Charlottenburger Steuerordnung hierfür 2 % Gemeinde-Umsatzsteuer zu zahlen gewesen; dazu käme 1 % preußische Auflassungssteuer und  $\frac{2}{3}$  % Reichsstempel. Einschließlich der Notariats- und Gerichtskosten würden also zirka 4 % des Grundstückswerts zu entrichten gewesen sein, wenn man die Grundstücke an die neue Terraingesellschaft verkauft hätte. Durch die gewählte Form der Gründung sind also 180 000 M. erspart worden, das sind 18 % von dem Aktienkapital von 1 000 000 M. Bei so bedeutenden Summen kann man begreifen, daß die Haute-Finance alle gesetzlich erlaubten Mittel anwendet, um die Steuer zu ersparen. Dieses Vorgehen wird dadurch moralisch gerechtfertigt, daß die Umsatzsteuer zweifellos nur wirkliche Umsätze treffen wollte. Hier handelt es sich aber gar nicht um einen Besitzwechsel, sondern gewissermaßen nur um eine Umgründung.“

### c) Die Wertzuwachssteuer

Diese ist eine Abgabe, die beim Besitzwechsel durch Vergleichung des erzielten Grundstückspreises mit dem Preis der vorausgehenden Uebertragung oder mit dem Wert des Grundstücks in einem als Ausgangspunkt der Steuer angenommenen Jahr ermittelt wird.

Die bisher von verschiedenen Städten des Reichs erhobenen Wertzuwachssteuern stützten sich auf verschiedene Landesgesetze, in Preußen auf das Kommunalabgabengesetz. Man ging bei dieser Steuer von dem Standpunkt aus, daß die Wertsteigerung der Grundstücke, soweit sie nicht auf bauliche Verbesserungen usw. — Meliorationen — zurückgeführt werden können, nur durch die Arbeit der Allgemeinheit entstanden sein kann. Man stellte es weiter als völlig berechtigt hin, daß

diese Allgemeinheit auch einen Teil der von ihr erzeugten Wertvermehrung für sich fordern könne.

Dieser Gedanke, der auf die Lehre Henry Georges\*) zurückzuführen ist, wurde bei uns wieder von den Bodenreformern in tatkräftigster Weise in Wort und Schrift zur Geltung zu bringen gesucht. Sie gehen dabei von dem Standpunkt aus, daß die Steuer von den Spekulanten getragen werden müsse, daß sie also nicht abwälzbar sei. Durch diese Beanspruchung der Spekulanten zu Gunsten der Allgemeinheit versprechen sie sich dieselben Erfolge, wie bei der Steuer nach dem gemeinen Wert.

Die Steuer fand in den Städten hauptsächlich deshalb Anklang, weil z. B. in Preußen mit den Bestimmungen des § 9 des Kommunalabgabengesetzes, nach welchen die Grundbesitzer

\*) Tägliche Rundschau vom 8. Januar 1911.

\*\*) Die Bauwelt 1910, Heft 53.

\*) Fortschritt und Armut.

zu den Kosten der Gemeindeveranstaltungen, nach Maßgabe ihrer Vorteile herangezogen werden sollten, wenig anzufangen war und die Kommunen aber neue Steuerquellen unbedingt nötig hatten.

Die Wertzuwachssteuer ist gleichfalls, lediglich um eine Steuerquelle zu erschließen, jetzt vom Reich aufgegriffen worden, welches zu dem am 1. April 1911 in Kraft getretenen Reichsgesetz geführt hat. Nach diesem Gesetz bleiben Veräußerungspreise bei bebauten Grundstücken bis zu 20 000 M. und bei unbebauten bis zu 5000 M. steuerfrei, wenn es sich um ein Eigentum der Verkäufer handelt und diese ein kleineres Einkommen (2000 M.) haben. Die Steuer schwankt zwischen 10 bis 30 %, sie kürzt sich für jedes vollendete Jahr des für die Steuerberechnung maßgebenden Zeitraums um 1 %.

Daß bei der Annahme dieses Gesetzes viele, selbst die konservative Partei, die Anschauungen der Bodenreformer nicht geteilt haben, geht aus der Erklärung ihres Hauptredners des Grafen Westarp hervor, der u. a. erklärte: „Was uns zu dieser Zustimmung bewegt, sind nicht so sehr Erwägungen wegen des Einflusses auf den Wohnungsmarkt und Grundstückshandel, es wird da sehr auf die Ueberwälzungsfrage vom Grundbesitzer auf den Mieter ankommen. Wir Konservativen sind gewiß große Freunde einer Regelung des Wohnungsmarkts und der inneren Kolonisation, halten aber eine Steuer nicht für geeignet, wirtschaftspolitische Zwecke zu verfolgen. Uns leiten hier die finanzpolitischen Gesichtspunkte.“

Professor Eberstadt und eine ganze Reihe anderer Sachkenner bejahen die Abwälzungsmöglichkeit, namentlich in der Zeitschrift „Hammer“\*) werden die angeblichen Irrtümer der Bodenreformer auf das Eingehendste zergliedert. Eberstadt ist weiter der Meinung, daß bei dieser Steuer, durch das steuerpolitische Interesse des Reichs, die hohen Bodenpreise eine erwünschte dauernde Erscheinung werden und das Wohnungselend dadurch nur noch größer werden könnte.

Wir sind der Ansicht, daß nur die kleineren in Frage kommenden Steuerbeträge wirklich gezahlt werden, daß die Abwälzung dabei aber nach den bei der Umsatzsteuer gegebenen Erörterungen nicht möglich sein wird. Bei größeren Objekten wird die Steuer mit Sicherheit umgangen werden und das Baugewerbe wird dabei der allein Geschädigte sein.

Am besten zeigt sich dies wieder an einem Beispiel. — Bei dem im Abschnitt Id unter IC bearbeiteten Gebäude stellen sich die Baukosten bei rund 13000 cbm zu 14,50 M. und 1 M. für Heizung auf rund 200 000 M. und der Grund und Boden kostet bei rund 100 M. für ein Quadratmeter rund 95 000 M. Angenommen, den für die Steuer günstigsten Fall, daß das Gelände zu 5,00 M. für ein Quadratmeter erstanden sei, dann würde beim Verkauf des Hauses ein Wertzuwachs von rund 90 000 M. und falls das Geschäft schon im ersten Jahre abgewickelt war, mit einer Steuer von 27 000 M. zu rechnen sein. Einen solchen Steuerbetrag einzusparen, wird natürlich jeder versuchen!

In Berlin werden Häuser gebaut, wo das Kubikmeter umbauter Raum nicht 14,50 M., sondern 20 und mehr Mark kostet. Durch eine Differenz von 5 M. für ein Kubikmeter umbauten Raum würden schon 65 000 M. des Bodengewinns verschwinden. Wer will nachweisen, daß diese 65 000 M. beim Bau nicht ausgegeben worden sind? Wer jemals mit Steuereinschätzungen von Bauunternehmern zu tun gehabt hat, der wird wissen, welche lächerlich niedere Gewinne bei Hausverkäufen deklariert werden. Der wird auch wissen, daß die für diese Deklarationen beigebrachten Unterlagen immer auf Heller und Pfennig stimmen und daß es selbst unter Aufwendung ganz erheblicher Kosten für die Prüfung — ein Techniker muß doch dann die Massen und alles nachprüfen, manchmal bei Fundamenttiefen usw. steht man vor völlig ungreifbaren Zahlen usw. — meist nicht möglich ist, einen wissentlichen Fehler nachzuweisen. Noch schwerer ist die Prüfung, wenn Steinbruch, Ziegelei, Schneidemühle usw. im Besitz des Unternehmers sind, wer will z. B. nachweisen, daß die Ziegel dem Unternehmer nicht 35 M. das Tausend kosten, sondern nur 28 M. gekostet haben usw. Man stelle sich doch einmal den Apparat der Veranlagungsstelle und der Beschwerdeinstanzen vor, die solche Fehler feststellen könnten.

Weiter kann der Bauunternehmer sagen, ich verlange 5 bis 6 % für Entwurf, Bauleitung und Abrechnung, und der Grundstücksspekulant kann wieder figurieren als kaufmännischer Ge-

schaftsführer mit einem Gehalt von 15 bis 20 000 M.; damit verschwindet die bei unsrem Beispiel für eine Besteuerung noch übrig gebliebene Spekulationssumme völlig. — Wer will behaupten, der Unternehmer rechnet für sich ein zu hohes Honorar und der Grundstücksspekulant verdient den hohen Gehalt nicht? Will man für alles Mögliche Sätze, die den Bautaxen des 18. Jahrhunderts mindestens gleichkommen müßten, feststellen, um diese Umgehung zu bekämpfen? Was würde das für einen Verwaltungsapparat und was für Schwierigkeiten bei der realen Geschäftsabwicklung geben! Und wenn das alles reglementiert werden könnte, dann wird der Großspekulant das ganze Baugewerbe in einen Betrieb zusammenfassen, es wird alles im Großbetrieb gefertigt werden und der kleine selbständige Handwerker wird verschwinden\*).

Dieselben Schwierigkeiten, ja noch größere würden bei baulichen Umgestaltungen eintreten. Wer will z. B. die Tagelohnschichten prüfen usw. usw.

Wir haben bei der Aufzählung der Umgehungsmöglichkeit bei der Umsatzsteuer mit Willen länger verweilt, um hier wieder darauf hinweisen zu können. Werden hier bei der Wertzuwachssteuer nicht auch noch alle möglichen „Steuerrettungsgesellschaften“ kommen, von denen man sich jetzt noch keine Vorstellung machen kann und die allen gegen die Umgehung gerichteten Paragraphen des Gesetzes doch trotzen werden?

Wenn auch all die vorerörterten Steuerarten nicht umgangen oder nicht abgewälzt werden könnten, so werden sie, weil sie entweder gleichzeitig alle, oder doch wenigstens einen großen Teil der Grundstücke treffen — die Umsatz- usw. Steuer würde z. B. nach den Ermittlungen im Abschnitt III in Groß-Berlin schon jedes Jahr rund  $\frac{1}{12}$  der gesamten Grundstücke treffen —, immerhin eine stetige Steigerung der Bodenpreise bringen.

Da nach unsren bisherigen Ausführungen eine nennenswerte Besserung der Wohnungsverhältnisse aber nur durch eine Verbilligung des Bodens oder wenigstens bei einer nicht weitern Indiehöheschraubung der Preise denkbar ist, so wird die Bodenbesteuerung wohl niemals ein alleiniges und wirksames Heilmittel für die Beseitigung der bestehenden Mißstände werden können. Die Steuerpolitik wird daher günstigsten Falls nur sekundär mitwirken können, die größten Mißstände zu treffen.

Faßt man die ganzen bisherigen Vorkehrungen zur Behebung der Mißstände im Wohnungswesen zusammen, so dürfte sich nach unsren Ausführungen wohl ergeben:

a) daß durch die Ueberlassung des Bodens in Erbpacht, die Wohnungsaufsicht sowie auch durch eine Besteuerung, die alle Grundstücke gleichzeitig trifft, das ist u. a. die Besteuerung nach dem gemeinen Wert, an unsren unhaltbaren Wohnverhältnissen so gut wie nichts geändert werden kann;

b) daß durch die Errichtung von Mietwohnungen durch die Arbeitgeber kaum eine Besserung in den sozialen Klassenkämpfen geschaffen werden kann, daß ferner die bisherige und auch fernere Tätigkeit der gemeinnützigen Gesellschaften, der Kommunen und des Staates auf dem gleichen Gebiet in der Hauptsache nur Unterstützungsempfänger schafft, nicht aber eine Lösung der Wohnungsfrage bringt und daß all diesen Bestrebungen auch durch die Höhe der erforderlichen Aufwendungen kein Enderfolg beschieden sein kann;

c) daß die Umsatz- und Wertzuwachssteuer wohl geeignet sind, den Spekulanten einen geringeren Teil der künstlich gesteigerten Bodenwerte abzunehmen, daß aber durch die Umgehungsmöglichkeit nicht allein diese Wirkung zum Teil aufgehoben, sondern auch das gesamte Baugewerbe schwer geschädigt werden wird, daß überdies durch diese Steuer keine Verbilligung des Grund und Bodens, somit auch keine Besserung in unsrer Wohnform möglich ist;

d) daß die Anlage von Gartenstädten und die dadurch angestrebte Verbesserung der Wohnform nur dort durchführbar ist, wo Arbeits- und Wohnstätte zusammen liegen. An allen übrigen Stellen muß die Durchführung bei den jetzigen Bodenverhältnissen schon an der Verteuerung durch die vermehrten Fuhrkosten scheitern. Soll der Gartenstadtgedanke für die große Masse des Volks nutzbar gemacht, und sollen dadurch die bestehenden Klassengegensätze überbrückt werden,

\*) Bei der Bebauung des Schmargendorfer Geländes hat die Wertzuwachssteuer schon jetzt zu einer Vereinigung zwischen Terrain und Baugeschäft geführt. Vgl. den Artikel „Der Beginn einer neuen Aera, Bauwelt 1912, Jrg. 4.“

dann ist es außerdem notwendig, den Genossenschaftsgedanken am Grund und Boden fallen zu lassen und den Ansiedlern unter gewissen Kautelen, wie in Buchschlag bei Frankfurt a. M., ein Eigentumsrecht einzuräumen;

e) daß eine durchgreifende Verbesserung der Wohnverhältnisse durch die Umgestaltung unsrer Bebauungspläne bei angemessenen Bodenpreisen sehr wohl durchführbar ist und daß selbst bei hochwertigen Boden, also in den Innenstädten, durch eine Aufteilung des Geländes nach der von Eberstadt, Möhring und Petersen vorgeschlagenen gemischten Bauweise den weitgehendsten Anforderungen noch Rechnung getragen werden

kann, daß dabei die zulässige Einschränkung der baupolizeilichen Anforderungen für Kleinbauten auch eine erwünschte Verbilligung bringen, und daß endlich eine richtig abgemessene Bauplatzsteuer des zur Bebauung frei gegebenen Geländes auch eine Zurückhaltung der Baustellen ausschließen könnte.

Bedingung für die Durchführung all dieser Verbesserungen ist aber, daß die Macht der Bodenspekulation, die eine derartige Verwendung des Bodens — weil das Kleinhaus sich nicht als Spekulationsobjekt eignet — mit allen Mitteln unmöglich macht und machen wird, zuerst gebrochen wird.

## 4. Die Aenderung der Organisation des Realkredits

Professor Dr. Eberstadt hat in seinen zahlreichen und eingehenden Arbeiten immer und immer wieder hervorgehoben, daß eine Verbesserung unsrer Wohnverhältnisse nur durch die Aenderung in der Organisation unsres Realkredits möglich sei. Die Tatsache, daß seit länger als 40 Jahren alles mögliche versucht worden ist, die Wohnungsverhältnisse zu bessern, daß wir aber mit all den bisherigen kleineren und auch größeren Mitteln zu keiner auch nur nennenswerten Verbesserung gekommen sind, sondern im Gegenteil die Verhältnisse sich mehr und mehr zu einer wahren Gefahr für das ganze Reich und all seine Glieder ausgewachsen haben, endlich die Tatsache, daß wir, namentlich in England, bei einer andren Ordnung des Realkredits, weit bessere Wohn- und soziale Verhältnisse finden, muß uns notgedrungen die Ueberzeugung beibringen, daß die Feststellungen und Behauptungen von Eberstadt das Richtige treffen.

Hinsichtlich der Umgestaltung des Realkredits schreibt Eberstadt\*): „Der städtische Häuserbau bewirkt, daß durch die Errichtung eines ertragsfähigen Gebäudes ein bis dahin gänzlich oder nahezu gänzlich ertragloser Anspruch, nämlich die Forderung des Bodenspekulanten, zu einem realisierbaren Wert wird. Nicht nur der Bauwert des Hauses wird durch die Bebauung geschaffen, sondern der spekulative Bodenwert wird, wenn man ihn mit dem Bauwert zusammenschmelzen läßt, gleichzeitig realisierbar. Die Forderung des Bodenspekulanten, der über die erste Stelle im Realkredit verfügt, ist den Interessen des Häuserbaus in jeder Weise entgegengesetzt. Die Rechtsordnung hat nun durch ihre Einrichtungen die Frage zu entscheiden, ob dem Bodenspekulanten ein Wert zu wachsen soll, der weder durch sein Kapital, noch durch seine Arbeit, noch auch nur innerhalb seines wirtschaftlichen Bereichs geschaffen ist.

In der bodenrechtlichen Behandlung stehen sich hier zwei Anschauungen gegenüber. Das römische Recht verlangt, daß jede auf den Boden gemachte Aufwendung dem Besitzer des Bodens zufalle, ein Grundsatz, der erst während der römischen Kaiserzeit unter dem Zwang der Verhältnisse durch die Ausnahme der Superficies durchbrochen wurde. Das deutsche Recht dagegen, dem wir unser neuzeitliches Grundbuchwesen verdanken, behandelt den Boden und das Bauwerk von jeher getrennt. Die mit dem Aufschwung des Städtebaus im Mittelalter ausgebildeten Institutionen des Immobilienverkehrs beruhen auf der rechtlichen Scheidung von Boden und Bauwerk und führen den Grundsatz durch, daß an dem durch Kapital und Arbeit geschaffenen Wert der Bodenbesitzer kein Recht habe. In der späteren Entwicklung drang indes die römischrechtliche Auffassung wiederum durch; das alte Recht hat sich dagegen erhalten in der Ausnahme der sogenannten Meliorationshypothek (Art. 118 Einführungs-Ges. des BGB.), die landesgesetzlich die rechtliche und grundbuchamtliche Trennung einer auf Melioration beruhenden Forderung zuläßt.

Auf dieser hergebrachten und in den natürlichen Verhältnissen begründeten Scheidung gilt es, die Ordnung des Realkredits aufzubauen. Demgemäß haben meine Untersuchungen die Forderung der Rückkehr zu unsrem deutsch-rechtlichen

System und den Grundsatz der Hypothekendifferenzierung aufgestellt, d. i. Scheidung und dauernde Trennung der Hypotheken in Meliorationshypotheken, die für die zur Besserung (Bebauung) des Grundstücks verwendeten Darlehen gewährt werden, und in einfache Bodenschulden. Die grundbuchamtliche Belastung des Bodens für produktive Zwecke soll getrennt werden und dauernd getrennt bleiben von der Belastung für immatrielle und spekulative Forderungen, so daß der Bauwert nicht mehr genutzt werden kann zur Realisierung der spekulativen Ansprüche. Als Meliorationshypothek würden im Sinn des Art. 118 Einführungsgesetz des B.G.B. nur diejenigen Beträge grundbuchamtlich eingetragen, die tatsächlich — unter Statuierung der Verpflichtung zu wahrheitsgemäßen Angaben — auf die Besserung des Grundstücks verwendet sind. Die Eintragung der, der Meliorationshypothek nachstehenden und mit ihr nicht verschmelzbaren Bodenschulden bliebe dagegen unkontrolliert und unbeschränkt. Die Neuordnung der pfandrechtlichen Behandlung der Bodenschulden muß die doppelte Aufgabe erfüllen, die schweren Mißstände des heutigen Zwittersystems zu beseitigen und zugleich eine gesunde Ordnung des Realkredits herbeizuführen. Beide Ziele werden durch die Hypothekendifferenzierung erreicht. Die Aufnahme produktiven Kapitals und produktiver Schulden wird erleichtert, die Kapitalbeschaffung für die Bodenkultur und das Baugewerbe würde die reichlichste und billigste. Die Auftreibung der Grundstückswerte durch Einschlebung von Baustellenhändlern, Annahme von Bauunternehmern durch Ueberbeilehung usw. wären unmöglich. Ferner würde, da die Meliorationshypothek der Amortisation unterliegt, auf die Tilgung der Bodenschulden hingewirkt. Die Mißbräuche im Beleihungs- und Taxwesen würden wegfallen, die heute kaum zu beseitigen sind, denn die Spekulation wird, falls die Taxierung der Bodenwerte als Maßstab der zulässigen Beleihung bestehen bleibt, wohl immer Mittel finden, um die Taxwerte zu korrumpieren oder aufzutreiben.

Auch für unsren Kapital- und Kreditmarkt würden gesunde Verhältnisse sich einstellen, wenn das Uebermaß der Hypotheken und der Grundbuchreitwechsel eingeschränkt würde. Endlich aber — und dies ist nicht das geringste — würden wir ein leistungsfähiges, kapitalkräftiges Baugewerbe bekommen, das imstande ist, die bedarfsgemäße Marktversorgung zu übernehmen. So lange man aber die grundbuchamtliche Verschmelzung des Bauwerts mit der Bodenspekulation zuläßt, kann weder dem Baugewerbe, noch dem Wohnungswesen geholfen werden.

Die wirtschaftsgemäße Ordnung des Realkredits kann im übrigen, wie kaum gesagt zu werden braucht, weder die berechtigten Interessen des Grundbesitzes schädigen, noch irgendwie auf Kosten des soliden Bodengeschäfts gehen, im Gegenteil, die Wirkung wird für den Geschäftsverkehr eine günstige sein. Die Steigerung vom Ackerland zur Baustelle bleibt dem Bodenbesitzer unbeschränkt, was wegfallen soll, sind die späteren Treibereien durch die auf die Zwischenhändler zurückzuführenden Hantierungen. Der Anspruch auf die Werterhöhung seines Grundstücks durch Melioration wird dem Bodenbesitzer innerhalb des realen Baustellenwerts ganz ebenso gesichert wie heute.

Auch das Kapital selber wird besser seine Rechnung finden, wenn es aus der Bodenspekulation herausgetrieben wird und, wie auf den andren Gebieten der Industrie, mit der produktiven,

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

wertschaffenden Tätigkeit zusammengeht. Die Kräftigung der zahlreichen an der Wohnungsproduktion beteiligten Industrien und Gewerbe — von den günstigen Wirkungen auf die städtische Gesamtbevölkerung ganz abgesehen — kommt vor allem dem Kapital zugute, indem der Umfang wie die Solidität der mit dem Bodengeschäft zusammenhängenden Unternehmungen sich heben wird.

Ein weiterer Vorteil der Schuldendifferenzierung wird darin bestehen, daß Meliorationshypothek und Bodenschuld sich wechselseitig überwachen, da der eine Teil ein offenes Interesse hat, den andern Teil nicht anwachsen zu lassen. In diesem Umstand dürfte noch ein wesentlicher Vorzug des von mir vorgeschlagenen Systems liegen. Denn während heute nur ein gleichmäßiges Interesse besteht, die Bodenschulden zu steigern, werden nunmehr die Gegensätze zum Ausdruck gebracht, die in der Natur der Sache liegen: die produktive Verwendung und die Spekulation. Den entgegengesetzten Faktoren der Bodenwertbildung ist hiermit die Verkörperung gegeben; daß sie sich, zum Vorteil der Bodenkultur, gegenseitig bekämpfen, ist ebenso notwendig, wie es natürlich ist. Der Spekulant, der heute die treibende Kraft in der Schuldenvermehrung ist, wird künftig die Meliorationshypothek, die ihm den Rang wegnimmt, nach ihrer Höhe und Berechtigung auf das genaueste kontrollieren.“

Die Wirkungen einer solchen Hypothekendifferenzierung werden von Eberstadt wohl überschätzt. Die Hauptsache, die Spekulation mit unbebautem Boden, würde dabei keineswegs eingeschränkt werden, es könnte dabei nach wie vor jede beliebige Schuld hypothekarisch aufgenommen werden. Jedermann, wenigstens der, der sich mit Grundstückshandel und Bodenbeleihung beschäftigt, weiß aber heute schon, daß es sich bei einer hypothekarischen Belastung einer Baustelle lediglich um eine Spekulationssumme handeln kann, die besondere Kennzeichnung als Spekulationshypothek würde deshalb an den heutigen Geschäften beim Grundstückswechsel kaum etwas ändern.

Und kommt das Gelände zur Bebauung, dann wird die Spekulationshypothek verschwinden in derselben Weise, wie das Verschwinden der großen Differenz bei der Wertzuwachssteuer geschildert wurde, d. h. jede Spekulationssumme des Grund und Bodens wird in die Baukosten eingerechnet werden, ohne daß es in den allermeisten Fällen möglich sein wird, diese Schie-

bungen festzustellen. Auch jede weitere Belastung kann mit einem kleineren oder größeren Umbau verbunden werden. Wer will und wer soll das alles kontrollieren? Wer sollte überhaupt nur ein Interesse daran haben, daß hinter der ersten Meliorationshypothek, d. h. hinter der Bauhypothek — eine zweite, dritte und vierte Meliorationshypothek nicht eingetragen wird? — Der Besitzer der vorstehenden Hypothek wird sich höchstens freuen, denn durch jede neue Hypothek wird seine um so sicherer, und die nachfolgenden geben bei Gebäuden doch heute auch nur so lange Geld, soweit der Mietertrag volle Sicherheit gewährt.

Endlich beim Grundstückswechsel, der meist eine neue Hypothek erfordert, wer will da gleichfalls nachweisen, was Melioration und was Spekulation ist. Wie soll die Abnutzung gerechnet werden, etwa so, daß, wenn nichts amortisiert wird, alle Meliorationshypotheken nach und nach Spekulationshypotheken werden? Da eine weitere Differenzierung zwischen Spekulations- und reellem Hausbesitz nicht denkbar und auch nicht durchführbar ist, so würde doch lediglich eine weitere große Erschwerung des Letzteren eintreten und der Spekulant würde triumphieren.

Irgendwelche Änderungen in der Beteiligung der Hypothekenbanken bei dem Grundstücksverkehr würde durch die Schaffung verschiedener Hypotheken gleichfalls kaum zu erwarten sein.

Eine Besserung könnte bei dieser Scheidung höchstens hinsichtlich der Lage der kleinen Handwerker, während der Erbauung der Gebäude eintreten, hier würde bei der gesetzlichen Einführung aber die beteiligten Unternehmerkreise wahrscheinlich, in derselben Weise, wie wir im Abschnitt IV beim Gesetz über die Sicherung der Bauhandwerkerforderungen geschildert, der Gewalt des Spekulantentums weichen müssen oder untergehen.

Aus all den bisherigen Vorkehrungen und Vorschlägen zur Behebung der bestehenden Mißstände kann nach den aneinander gereihten Erörterungen somit kein Heil erblickt, ja es kann noch nicht einmal eine nennenswerte Besserung dadurch erwartet werden. Wir müssen deshalb nach andern brauchbareren Mitteln suchen.

Abschnitt VI

## Reformvorschläge

Im Abschnitt IV haben wir durch Zergliederung der Mängel nachzuweisen gesucht, daß die Mehrzahl der Bevölkerung der Groß- und größeren Städte bei der Unmöglichkeit sich dort ein eignes Heim zu schaffen, sich wirklich anzusiedeln, sich dort einzuleben und einzupassen, den umgebenden Verhältnissen mehr und mehr entfremdet wird.

Wir haben weiter darzutun versucht, daß diese in den Mietkasernen untergebrachte, und zu steter Wanderschaft verurteilte Bevölkerung durch die großen und stets steigenden Mietlasten, die nicht allein auf der Wohnung, sondern auch auf allen Lebensbedürfnissen liegen, gar nie in die Lage kommen kann, das Endziel aller Arbeitenden und Schaffenden, das ist eine, wenn auch nur kleine Erübrigung — Ersparung — zu erreichen. Tritt eine Lohn- oder Gehaltsverbesserung ein, dann kommt diese Mietpresse direkt und indirekt und nimmt das oft erst nach langem Ringen Erkämpfte, vielfach noch mehr, sofort wieder ab. Der Gedanke, daß man trotz allen Ringens und trotz allen Strebens, sowie trotz aller Einschränkungen — das Begnügen mit den zum Teil sehr minderwertigen Wohnungen bedeutet doch schon für viele gewiß eine große Einschränkung — doch zu nichts kommt und kommen kann, lähmt die Schaffensfreude und läßt für viele das Gefühl des Wohlbefindens und das Gefühl der wahren Freude an den sie umgehenden Verhältnissen, das heißt an der Heimat und am Vaterland, gar nicht aufkommen.

Wir haben nachzuweisen versucht, daß sich diese Unbehaglichkeit, ja zum Teil Trostlosigkeit, die diese Heimatlosigkeit und diese Mietschraube so hervorbringt, auf unser politisches Leben überträgt und dort die immer mehr steigende Überhebung des Individuums, sowie eine immer größere Unzufriedenheit und Zerfahrenheit hervorbringt. Daß dabei die wahren Ursachen der Mißstände meist nicht erkannt oder durch eine interessierte Presse entsprechend verschleiert oder entstellt werden und daß dann alles, auch das Bestgewollte und das wirklich Gute kritisiert und heruntergezogen wird. Wir haben auf Grund all dieser Erscheinungen die Behauptung aufgestellt, daß der internationale, ja, der direkt vaterlandsfeindliche Charakter unsrer Sozialdemokratie und die große Zahl ihrer sich immer mehr steigern den Anhänger und Zuläufer in der Hauptsache auf diese unhaltbaren Wohnverhältnisse und deren Begleiterscheinungen mit zurückzuführen sind.

Endlich haben wir durch Zahlen den Nachweis zu erbringen gesucht, daß die Weiterentwicklung dieser Zustände den Untergang des Hausbesitzerstands und auch den Zusammenbruch der Urheber der ganzen Mißstände, der Bodenspekulanten selbst, unbedingt bringen muß. Und schließlich haben wir uns bemüht nachzuweisen, daß durch die stetige Erhöhung unsrer Produktionskosten, die durch die jetzigen Wohnverhältnisse veranlaßt wurden und noch weiter veranlaßt werden, eine Ausschaltung des Reichs auf dem Weltmarkt nach und nach bestimmt zu befürchten ist, daß das auf den Schlachtfeldern mit so viel Blut geeinte und im Weltwirtschaftskampf mit so viel Energie und Schweiß emporgearbeitete Vaterland, somit durch innere Schäden dem wirtschaftlichen und dann auch dem politischen Zusammenbruch entgegenzuschreiten scheint.

Ist diese Entwicklung eine unabänderliche, oder kann sie, und dann, wie kann sie in bessere Bahnen gelenkt werden, die nach und nach zu einer Wiedergesundung unsrer sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse führen können und auch müssen?

In unsren bisherigen Ausführungen haben wir den Nachweis geliefert, daß ein erheblicher Teil der ganzen so unheilvoll wirkenden Mietbelastung keine Berechtigung in der Benutzung reeller, durch produktive Tätigkeit erzeugter Werte findet, daß vielmehr von den Mieten im Durchschnitt ein Drittel und mehr auf Spekulationsgewinne zurückzuführen ist. Wir haben weiter zu zeigen versucht, daß seitens der hauptsächlichsten Wirtschaftsklassen im Durchschnitt über ein Achtel des gesamten Arbeitsverdienstes der Verzinsung dieser Bodenauswucherung geopfert werden muß.

Im Abschnitt III haben wir erörtert, wie diese Spekulationsgewinne entstehen und behauptet, daß sie sich lediglich in dieser Höhe entwickeln konnten durch unser staatliches Grundbuch und die dieser Spekulation angepaßte Organisation unsrer Hypothekenbanken. Die einzelnen Zahlen, die wir geben konnten, zeigten überall eine bedeutende hypothekarische Belastung des Grund und Bodens, eine Belastung, die bei jedem Besitzwechsel steigt und auch ohne Besitzwechsel bei den durch den Ertrag vielfach nicht gedeckten hohen Zinsen Jahr für Jahr steigen muß. Vielfach wurden Hypothekenschuldner festgestellt, die nur über einen geringen, oft auch über gar keinen Personalkredit verfügten, denen aber trotzdem hoher Realkredit eingeräumt wurde. Und an sehr vielen Stellen, bei den Baustellen durchweg, fanden wir bei diesem Realkredit Belastungen, die den Nutzungswert des Geländes ganz bedeutend überschritten.

Einer Person, der der Spekulant kaum einen Personalkredit von 10000 M. einräumen würde, wird beim Verkauf einer, sagen wir mit 100000 M. bewerteten Baustelle, ein Realkredit von 90000 M. gewährt, wenn er 10000 M. anzuzahlen oder in dieser Höhe sonstige Sicherheit zu geben vermag. Weshalb gibt man im letzteren Fall derselben Person 90000 M. Kredit, der man im ersteren kaum 10000 M. anvertrauen würde? — Doch nur deshalb, weil der Staat dieses Schuldverhältnis durch die Eintragung der Schuld in das Grundbuch sanktioniert! — Würde der Geldgeber die 90000 M. bei dem gleichen Grundstück und bei derselben Anzahlung einer, in gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Stellung völlig einwandfreien, also jetzt bedeutend sicherer Person ohne diese hypothekarische Eintragung geben? — In den allermeisten Fällen wird diese Frage mit einem glatten Nein beantwortet werden!

Die grundbuchamtliche Sicherstellung der Hypothek ermöglicht somit einer wenig zuverlässigen Person einen weit größeren und leichteren Kredit, als ihn die einwandfreieste Person ohne diese Institution erreichen kann!

Weshalb schafft der Staat solche Erleichterungen für einen gewissen Kreis von Personen? Wir hören die Antwort: „Welch kindliche Frage, das ist alles so gemacht und mußte selbstverständlich so gemacht werden, um den Grundstücksverkehr zu erleichtern.“ — Richtig; man mußte also eine Institution schaffen, die ermöglichte, daß z. B. in Groß-Berlin in jedem Jahr, wie wir im Abschnitt III sahen, ein Gelände, so groß wie die ganze Gemarkung der Stadt Bochum, umgesetzt werden konnte, eine Institution, die ermöglichte, daß man den vaterländischen Grund und Boden, die Existenzgrundlage der ganzen Bevölkerung, ja des ganzen Staats, mit staatlicher Unterstützung täglich verschachern und wechseln konnte, wie man Pferde, Hunde und dergleichen täglich verschachern und wechseln kann!

Wohin wir mit dieser Gleichmacherei gekommen sind, und wohin diese Allheilparole „laissez faire, laissez passer“ noch führen muß, haben wir in unsrer bisherigen Bearbeitung klarzulegen versucht.

Die Sozialdemokratie spricht so gern von dem „ausbeutenden Kapital“. Der Kapitalist, welcher sein Kapital in Industrie und Handel anlegt, schafft aber Werte, gibt Arbeitsgelegenheit und arbeitet selbst; der Bodenspekulant dagegen schafft keine Güter, hemmt den Verdienst anderer, weil er den Boden dem Verkehr entzieht, und gewinnt selbst ohne Arbeit. Wenn man trotz dieser Sachlage schon vor Jahrzehnten nicht zurückgeschreckt ist, die Parole „laissez faire, laissez passer“ im übrigen Wirtschaftsleben aufzugeben, und nicht gezögert hat, der Industrie und dem Handel, die Werte schaffen, die Arbeitsgelegenheit geben und selber arbeiten, die Schranken zu setzen, die das Wohl und Gedeihen des Vaterlands dringend erforderten, weshalb sollen und wollen wir hier bei unsrem wertvollsten Besitz, beim vaterländischen Grund und Boden, zurückschrecken, die Mittel anzuwenden, die eine weitere Ausschachtung desselben durch unproduktive, ja wucherische Kräfte zum Schaden der besten Glieder des Wirtschaftslebens und am Ende zum Schaden des Vaterlands selbst unmöglich machen könnten? Setzen wir der Bodenspekulation bei der hypothekarischen Sicherstellung ihrer Gewinne gewisse Schranken, Schranken, die sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr schon längst gebildet haben und die auch beim nicht spekulativen Grundstücksverkehr längst vorhanden sind.

Wir erblicken in der gesetzlichen Festlegung einer Beleihungsgrenze das einzigste Mittel, welches zu einer Gesundung der ganzen Verhältnisse führen kann. Durch Gesetz muß bestimmt werden, daß eine hypothekarische Belastung über den Nutzungswert hinaus unzulässig, deshalb vom Grundbuchrichter zurückzuweisen ist. —

Unter Nutzungswert beim unbebauten Boden, auch bei den Baustellen, verstehen wir natürlich lediglich den landwirtschaftlichen Nutzungswert, das heißt den Wert, den der Boden infolge seines Ertrags immer behalten wird, auch wenn Wirtschaftskrisen, Krieg und sonstige den Staat und das Wirtschaftsleben erschütternde Vorkommnisse eintreten werden. Also der Staat soll den stets bleibenden Wert durch grundbuchamtliche Eintragungen anerkennen, aber den allen Zufälligkeiten unterworfenen, künstlich konstruierten Zufälligkeitswerten die Sanktion versagen. Für eine weitere Belastung über den Nutzungswert hinaus, die eine grundbuchamtliche Eintragung entbehren müßte, soll dann lediglich der Personalkredit verbleiben.

Wir wollen zunächst untersuchen, wie sich bei dieser Aenderung der gesetzlichen Vorschriften die Beleihungsverhältnisse unsrer bodenbesitzenden Klassen ändern könnten!

Der Grundbesitzer, der seinen Boden landwirtschaftlich bebaut, unsre gesamte Landwirtschaft, erhält jetzt schon nur eine dem Nutzungswert angepaßte Beleihung. Bei dem Beleihungsgeschäft wird und muß dieser Wert durch Taxen nachgewiesen werden, und jeder Geldgeber wird prüfen, ob diese Schätzung richtig ist oder nicht. Bei der Eintragung des Nutzungswerts des Grundstücks in das Grundbuch als Beleihungsgrenze wird hier somit bestimmt keine Benachteiligung dieser Besitzer eintreten. Im Gegenteil, die amtlichen Feststellungen und Eintragungen des Werts im Grundbuch werden das Beleihungsgeschäft hier erheblich erleichtern, indem die jetzigen, vielen Zufälligkeiten unterworfenen und für den Besitzer auch jedesmal mit erheblichen Kosten verbundenen Taxierungen fernerhin in Wegfall kämen.

Der Hausbesitzer muß bei einer realen Beleihung dem Gläubiger jetzt gleichfalls schon eine Taxe vorlegen, eine Taxe, in welcher der Beleihungswert des Grundstücks aus:

Grund und Boden und Gebäudewert + Nutzungswert

2

berechnet wird. Der Nutzungswert, der hier durch Kapitalisierung der Mieten nach Abzug der Unkosten ermittelt wird, ist an der Hand der Mietverträge leicht kontrollierbar, zumal sich für die Höhe der Unkostenabzüge in jeder Stadt bisher schon ganz bestimmte Normen herausgebildet haben. Und einer Ueberschätzung dieser Mieten, deren Höhe bei der Beleihung

vor der Vermietung meist durch die Polizeiverwaltungen bescheinigt werden muß, läßt sich durch eine entsprechende Kontrolle leicht vorbeugen. Da der Nutzungswert der Bauten, die für Massenvermietungen usw. erbaut werden, wohl durchweg höher ist, als der Grund-, Boden- und Bauwert zusammen, so wird der Beleihungswert bei realen Beleihungen jetzt schon niedriger sein als der Nutzungswert. Die diesseitigen Vorschläge würden bei dem realen Hausbesitz somit gleichfalls gar nichts ändern. Es werden hier fernerhin lediglich die Eintragungen von Beleihungen unmöglich gemacht werden, die jetzt durch eine zeitweise künstliche Mietsteigerung oder unter Annahme sehr hoher, für zukünftige Bebauung berechneter Grund- und Bodenwerte, wodurch der zweite Faktor in der Wertberechnung erheblich höher als der Nutzungswert wird, möglich waren. Diese künstlichen Belastungen haben es hier bisher ermöglicht, daß Gebäude an guten Lagen von einer Spekulationshand in die andre kamen und so die späteren Mieter — sei es bei Läden oder sei es bei Wohnungen — mit Beträgen belastet wurden, die durch produktive Arbeit nicht bedingt waren. Der Staat hat wohl weder die Pflicht, noch mit Rücksicht auf die übrige Bevölkerung das Recht, solche die Allgemeinheit ausbeutenden Geschäfte einer bestimmten kleineren Wirtschaftsklasse noch durch staatliche Institutionen zu erleichtern.

Auf den Baustellenbesitzer, oder besser den Baustellenhändler sind, wie wir in unsren Erörterungen gezeigt haben, die Hauptschäden in unsrem Wohnungswesen zurückzuführen. Wenn man auch keinen physiokratischen Ideen huldigt, das wird man aber doch zugeben müssen, daß die landwirtschaftlich nicht genutzte Baustelle, diese unproduktive Quelle, schon aus logischen Gründen keine Bevorzugung gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Boden, der produktiven Hauptquelle unsres Nationalreichtums, erhalten darf.

Der Staat kann und darf somit durch gesetzliche Bestimmung die Beleihungsmöglichkeiten dieses ungenutzten Bodens über das bei dem landwirtschaftlich genutzten Boden durch die wirtschaftlichen Verhältnisse gegebene Maß hinaus nicht zulassen. Es darf also hier gleichfalls nur eine Beleihung bis zum landwirtschaftlichen Nutzungswert möglich sein.

Eine solche Einschränkung würde hier die jetzigen Bodenspekulationsgeschäfte völlig unmöglich machen.

Wir haben bei den Erörterungen im Abschnitt III gezeigt, daß schon bei dem ersten Kauf des Geländes vom Urbesitzer ganz bedeutende Summen in Frage kommen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung keine Deckung finden. Kann hier der ungedeckte Betrag durch Hypotheken, die den grundbuchamtlichen Schutz genießen, nicht gedeckt werden, dann würde, schon nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften, die Beteiligung der Hypothekenbanken ausgeschlossen sein.

Ueber so viel flüssiges, ungedecktes Kapital, wie hier schon notwendig ist, verfügen aber sämtliche Banken nicht, und wenn es vorhanden wäre, dann könnten sie es aus rein praktischen Gründen nicht in Geschäften anlegen, die Jahre, ja Jahrzehnte lang gar keinen Ertrag abzuwerfen in der Lage sind. Wo würde man z. B. heute die Bankaktionäre finden, die bereit wären, die 3,5 Milliarden Mark zu zeichnen, die wir im Abschnitt III schon als ersten ungedeckten Betrag ermittelten, wenn diesen Aktionären eine Dividende erst in weiter Ferne zugesichert werden könnte! Und würde man die finden, wo will man die vielen, wie wir in unsren Ausführungen sahen, ganz unentbehrlichen, stark interessierten Zwischenhändler aufreiben, die dann die doch noch viel teureren Einzelbaustellen bar bezahlen und die dann oft wieder viele Jahre auf einen greifbaren Ertrag warten könnten?

Daß die Banken oder Großspekulanten die Einzelbaustellen auf Personalkredit weitergeben könnten, ist undenkbar; jede Beteiligung an einem Unternehmen, das solche illiquide Geschäfte machen würde, käme doch wohl einem wirtschaftlichen Selbstmord gleich. Folglich würden, falls die hypothekarische Sicherstellung der Spekulationsgewinne ausgeschlossen wäre, viele mit ihren Spekulations- und sonstigen Geschäften das so unsichere Gebiet der Bodenspekulation verlassen und sich den volkswirtschaftlich nutzbringenderen Gebieten zuwenden.

Diese von uns geschilderte Wirkung wird wohl nicht bestritten werden können; sollten Zweifel entstehen darüber, ob das ganze Spekulationsgeschäft in der Tat ein reines Schuldengeschäft ist — bei einem Grundstücksverkehr gegen bar würde

natürlich nicht diese völlig auflösende Wirkung erzielt werden —, dann wird eine Nachprüfung einzelner Bezirke an der Hand der Grund- und Hypothekenbücher, wie sie von Paul Voigt und R. Eberstadt zum Teil schon durchgeführt wurde, jedem die erforderliche Klarheit bringen.

Bei den Erörterungen über diese Wirkungen sind wir oft gefragt worden, was wird dann geschehen, wenn die jetzige Bodenspekulation durch diese Maßnahmen unmöglich gemacht wird, wer soll denn dann die neuen Straßen- und Stadtanlagen schaffen, die doch manchmal ganz großartig sind? Man weist dabei mit Vorliebe auf die Kolonie Grunewald, auf den Heerstraßen- und Lietzenseebezirk, auch auf die kommende Bebauung des Tempelhofer-Felds, wo die große Stadt Berlin anscheinend nicht die nötige Energie besessen, und auf das Scheunenviertel, wo dieselbe Stadt in der Tat gezeigt hat, daß es ihr anscheinend unmöglich ist, eine Neubebauung allein, das heißt ohne die Spekulanten durchzuführen. Auch an andren Orten werden ähnliche Fälle genannt. — Wir sind der Meinung, daß sich die bei diesen Beispielen entpuppte, zum Teil unbefriedigende Abwicklung nur zeigen konnte, weil die Städte durch die Machtbestrebungen der Bodenspekulanten ihre vornehmste Pflicht, für die Unterkunft ihrer Bürger in einwandfreier Weise zu sorgen, mehr aus Bequemlichkeit, als durch Unfähigkeit verlernt haben. Ein solcher Zustand kann als ein unabänderlicher nicht angesehen werden, denn eine Stadt, die sich ihrer vornehmsten Pflicht, für die Unterkunft ihrer Bürger zu sorgen, für die Dauer entzieht und sie dem Grundstückspekulanten überläßt, stellt sich auf dieselbe Stufe wie ein Vater, der eine Zahl Kinder in die Welt setzt und diese dann der Armenpflege überläßt. Das wird sich doch wohl keine Stadtverwaltung vorwerfen lassen wollen! Ein Einschreiten des Staats bringt bei solchen Vätern überdies manchmal Wunder zutage, wenn nicht anders, dann muß der Staat auch bei den Städten für eine kleine Aufmunterung sorgen!

Wie wird sich bei dem Vorhandensein der Verschuldungsgrenze die weitere Aufschließung des Geländes entwickeln?

Wir haben im Abschnitt III darauf hingewiesen, daß sich bei den Groß- und größeren Städten das in absehbarer Zeit zur Bebauung kommende Gelände schon in Spekulationshänden befindet. Wir haben ferner im Abschnitt IV nachzuweisen versucht, daß sich schon jetzt die Anzeichen mehren, daß eine gewisse Ueberspannung beim Baustellenhandel schon vorhanden ist. Die Schaffung der Verschuldungsgrenze kann und soll auch selbstredend keine rückwirkende Kraft haben, deshalb kann nicht angenommen werden, daß sofort mit dem Inkrafttreten einer neuen Grundbuchgestaltung auch die bisherige Spekulation verschwinden würde. — Sie wird nicht sofort verschwinden, aber sie wird mit ihren bisherigen Geschäftspraktiken lahmgelegt. — Da fernerhin nur Baustellenkäufer, die bar bezahlen können, möglich wären, so wird sich die Nachfrage natürlich ganz bedeutend verringern; dies wird die Preise drücken. Die Kreise, die den Boden jetzt aufgespeichert haben, werden, um den Anschluß überhaupt nicht zu versäumen, weiter versuchen, sich ihres, keine allzu großen Gewinnchancen mehr bietenden Geländes zu entledigen, dadurch wird großes Angebot und geringe Nachfrage eintreten, und dies wird einen weiteren Preissturz verursachen. Werden diese natürlichen Bewegungen dann noch durch eine entsprechend abgewogene Bauplatzsteuer unterstützt, die die Baustellen am stärksten treffen muß, deren Bebauung am notwendigsten erscheint, dann dürfte es klar sein, daß in nicht allzu ferner Zeit an den meisten Stellen die Möglichkeit geboten ist, wenigstens die Pläne, die uns Eberstadt, Möhring und Petersen in ihrem im Abschnitt V erörterten Wettbewerbsplan vorgeführt haben, zur Verwirklichung zu bringen. Jeder Baustellenbesitzer würde dabei froh sein, seinen Besitz bald mit tunlichst geringem Verlust an den Mann, das heißt zur Bebauung zu bringen, alle dahin zielenden Maßnahmen würden somit jedenfalls schon von dem größten Teil dieser Besitzer entsprechende Unterstützung erfahren. — Und die Kreise, die nicht wollen, können durch entsprechende Wahl der Bebauungsgebiete leicht mürrig gemacht oder außer Kurs gesetzt werden.

Die neue Aufschließung des Geländes müßte natürlich in die Hände der Städte gelegt werden; um jedoch zu vermeiden, daß hierbei nicht wieder, wie bisher, egoistische Sonderinteressen und Kirchturmspolitik zum Durchbruch kommen, muß das staatliche Aufsichtsrecht eine entsprechende Verstärkung erfahren.

Die jetzt unhaltbaren Zustände auf dem Gebiet des Wohnungswesens sind in der Hauptsache auf das gegenwärtig ungenügende staatliche Aufsichtsrecht zurückzuführen. Diese Tatsache kann und wird von niemand geleugnet werden, deshalb ist es nicht allein das Recht, sondern sogar die Pflicht des Staats und der gesetzgebenden Körperschaften, die Bestimmungen zu erlassen, die eine weitere Schädigung des Landes und seiner besten Glieder unmöglich machen. Dies erscheint um so mehr zulässig, als z. B. in Bayern die Festsetzung der Baulinien nach der Landesbauordnung vom 17. Februar 1901 schon jetzt ganz in den Händen der Regierung liegt und die Gemeinden dort nur die erforderlichen Pläne und Instruktionsbehalte beizubringen haben. Die Gesamtbebauungspläne der Gemeinden müßten in ähnlicher Weise wie in Bayern der Prüfung durch die Regierung und dann der endgültigen Feststellung durch eine Zentralstelle unterworfen werden. — Dieser Zentralstelle muß das Recht eingeräumt werden, die Pläne entsprechend abzuändern und endgültige Bestimmungen zu treffen. Diese Gesamtpläne müßten nicht allein das Straßennetz, sondern auch die Aufteilungsart der einzelnen Baublöcke, also die Staffelung der Bauordnung, klar zum Ausdruck bringen.

Die Baupolizeiordnungen müßten zunächst mehr in einen allgemeinen modernen Rahmen gebracht werden; die Bearbeitungen von Mangoldt, Stübgen, Gretzschel, Eberstadt und auch Saß u. a. würden hierbei als wertvolle Unterlagen dienen können. Hierbei könnten auch die Fragen wegen Umlegung der Grundstücke — die Lex Adickes — eine allgemeine Regelung erfahren.

Für die einzelnen Ortsteile würden mit den Bebauungsplänen Ortsstatute zu erlassen sein, die diese allgemeine Bauordnung ergänzten. Diese Ortsstatute müßten genau in derselben Weise wie die Bebauungspläne von der Regierung und der obengenannten Zentralstelle geprüft, wenn nötig ergänzt und festgestellt werden.

Jede Aenderung, sowohl der Pläne wie auch der Ortsstatuten, müßte der Genehmigung der genannten Instanzen unterworfen sein.

Eine solche Regelung würde selbstverständlich eine gewisse Opposition der Städte hervorrufen. Dieser würde aber an der Hand der bisherigen Mißerfolge leicht begegnet werden können und auch müssen. — Es dürfte hier eine Wiederholung der von Professor Eberstadt\*) hervorgehobenen Vorkommnisse bei den Parlamentsverhandlungen über das nicht zur Verabschiedung gekommene Wohnungsgesetz von 1903 am Platz sein. Eberstadt schreibt: Der Entwurf fand heftigen Widerstand bei der Mehrzahl der städtischen Verwaltungen und wurde von der Regierung zurückgezogen. Die gegen die notwendigen Aufsichtsbefugnisse seitens einiger städtischen Vertreter gerichteten Darlegungen beruhten aber dabei zum Teil auf sachlich unrichtigen Angaben. Es war nicht ein Regierungsbeamter, sondern kein anderer, als der fortschrittliche Rudolf Virchow, der bereits 1875 in der Angelegenheit des Bebauungsplans das Bestehen einer Behörde verlangte, die außerhalb des Drucks der örtlichen Interessen steht, und zwar sollte diese eine staatliche Polizeibehörde sein. Die Ausführungen Virchows lauteten: „Anders liegt die Sache, meine Herr, wenn man eine Staatsbehörde hat, welche gegenüber der in dem einzelnen Fall interessierten Gemeinde angerufen werden kann, auch von jedem einzelnen, an welche sich auch der einzelne wenden kann, um sie aufmerksam zu machen. Dann haben wir eine gewisse Garantie gegen unberechtigte Forderungen, und wenn man fürchtet, daß die Behörde geneigt sei, zu weit zu gehen, so haben wir einen weiteren Schutz darin, daß die Behörde nicht durch ihr Resolut die Sache erledigen kann, sondern daß dieselbe auf den Weg der ordentlichen Instanzen verwiesen wird . . . Ich verstehe in der Tat nicht, wie man sich so anstellen kann, als müsse bei einer weiteren geordneten Entwicklung unserer Verhältnisse die Polizei ewig in der Situation des Peinigers und nicht vielmehr in der Situation des Helfers sein . . . So weit gehe ich nicht in der Forderung der Autonomie der Gemeinden, daß ich der Meinung wäre, man müßte jede Gemeinde machen lassen, was ihr gefällt.“ — Die Argumente, die Virchow hervorgebracht, dürften wohl heute noch ebenso richtig sein als vor 26 Jahren.

Die Schaffung einer Zentralstelle würde überdies für die Gemeinden nicht ungünstig, sondern sehr günstig wirken. Der Wirkungskreis der Lokalinstanzen ist in den allermeisten Fällen

\*) Handbuch des Wohnungswesens.

ein sehr begrenzter; schon bei einem gewöhnlichen Bauentwurf kann in der Lokalinstanz selbst beim besten Willen und bester Befähigung natürlich nicht das herauskommen, wie in einer Zentralinstanz, wo all die verschiedenen Bearbeitungen zusammenlaufen. Die vielen Vorbilder und die große Übung auf ein und demselben Gebiet räumen hier leicht all die Schwierigkeiten hinweg, mit der die Lokalinstanz zu kämpfen hat und sehr oft ohne Erfolg kämpft. Dasselbe kommt bei den Bauungsplänen noch in weit krasserer Form zum Vorschein.

Die bisherige ungenügende Vorbildung der Techniker auf dem Gebiet des Städtebaus haben wir schon im Abschnitt II hervorgehoben. Selbst durch eine völlige Umgestaltung der Studien und der Prüfungen wird an diesem Mißverhältnis vorerst nicht allzuviel geändert werden. Beim Städtebau greifen überdies die Fragen des Hoch- und Tiefbaus, sowie auch die Fragen des Verkehrs und der sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse so stark ineinander, daß es jetzt und auch fernerhin nicht allzuviel Personen geben kann und geben wird, die all diese Fragen im Zusammenhang genügend erschöpfend zu beurteilen in der Lage sind. Die leitenden Techniker der Städte sind überdies wohl auch durchweg zu stark beschäftigt. Die vielen Sitzungen und Verhandlungen, die ein Selbstverwaltungskörper an und für sich schon mit sich bringt, absorbieren schon einen ganz erheblichen Teil der Arbeitszeit, so daß für diese Herrn neben den laufenden Geschäften gar nicht die richtige Zeit vorhanden ist, neuen schöpferischen Gedanken auf einem wenig geläufigen und noch dazu so schwierigen Gebiet, wie das des Städtebaus, nachzujagen. Auch die früher schon hervorgehobenen Einzelwünsche einflußreicher, ja entscheidender Personen hemmen hier oft die besten Absichten und Gedanken.

Die neuerdings oft gewählten Konkurrenzen werden kaum viel Besserung bringen. Ist der ausgewählte Plan noch so gut und haben ihn die Sachverständigen noch so sehr empfohlen, die Ausführung wird durch Sonderinteressen und Sonderwünsche immer anders; wer hat bei der Stadt die Zeit, die Macht und das Können, Punkt für Punkt all diesen Wünschen zu widerstehen? Man sieht dasselbe ja jetzt bei dem Erfolg des Wettbewerbs Groß-Berlin. Welche Arbeit ist hier aufgewendet worden, welche großzügigen Ideen sind dabei zum Vorschein gekommen, und was machen die Städte damit?

Selbst wenn das zur Verabschiedung gelangte Zweckverbandsgesetz noch derart umgestaltet würde, daß der für Groß-Berlin gebildete Ausschuß hervorragender Städtebaukünstler mit beratender, ja selbst mit beschließender Stimme im Rat des Zweckverbands zur Wirkung kommen könnte — bei der jetzigen Gestaltung des Gesetzes haben die berufensten Personen, die Techniker, wie immer so gut wie nichts zu sagen\*) — so wird sich ohne die von uns genannte Zentralstelle nicht viel bessern, denn die uneingedämmten egoistischen Interessen der einzelnen Kommunen werden selbst die besten Vorschläge und Ratschläge zu nichte machen.

Diese neue Zentralbehörde, die ähnlich dem Landesgewerbeamt beim Handelsministerium, dem Ministerium des Innern oder der öffentlichen Arbeiten angegliedert werden könnte, würde die verschiedenen für Baupolizei, Wegepolizei, Ueberwachung der Genossenschaftsbauten usw., jetzt schon bestehenden einzelnen Referate der verschiedenen Ministerien zusammenfassen und sich auch die Zentralstelle für Abwasserreinigung und Wasserversorgung angliedern können; also auch eine Vereinfachung der Verwaltung bringen. Sie würde sich ferner bei mehr oder minder wichtigen Fragen durch Hinzuziehung von Männern der Praxis ergänzen können. Die Herren des Ausschusses für Groß-Berlin könnten somit als außerordentliche Mitglieder herangezogen werden, wie jetzt auch beim Landesgewerbeamt Herrn außerhalb des Ministeriums mittätig sind.

Diese neue Stelle soll natürlich nicht, wie z. T. irrtümlich angenommen wurde, die Tätigkeit der am Ort ansässigen, mit allen in Frage kommenden Verhältnissen vertrauten Städtebaukünstler ausschalten. Nein, sie soll dieselben lediglich ergänzen, oder auch gegen Sonderinteressen, die die Allgemeinheit, sei es in materieller oder sei es in künstlerischer Beziehung schädigen könnten, schützen, also die Stellung des Technikers stärken. Eine solche Zentralinstanz würde vom grünen Tisch aus den berechtigten örtlichen Forderungen gewiß nicht entgentreten, aber sie würde die stetigen der Allgemeinheit nicht dienlichen Neuschöpfungen und Verände-

rungen schon im Keim ersticken. Sie würde bei Streitigkeiten an Ort und Stelle Nachprüfungen anstellen und die Gedanken zum Siege bringen können, die der Gemeinde und dem Gesamtstaat am dienlichsten sein würden.

Wenn, wie jetzt eine Stadt von dem Umfang und der Bedeutung wie Köln, den von ihren örtlichen Städtebaukünstlern ausgearbeiteten neuen Stadterweiterungsplan freiwillig von einer Kommission berufener, nicht ortsansässiger Fachleute nachprüfen läßt und sich den dabei geäußerten Bedenken anpaßt, weshalb soll denn an andren Orten eine vom Staat eingesetzte, jedenfalls aus den berufensten Städtebaukünstlern zusammengesetzte Instanz nicht dieselbe Nachprüfung vornehmen können?

Falls die Kostendeckungsfrage auf etwaige Schwierigkeiten stoßen würde, so könnte dieselbe durch Erhebung von Prüfungsgebühren, ähnlich wie bei der baupolizeilichen Prüfung, behoben werden.

Es wird jetzt gefragt werden: ja, wenn all dieses geschehen ist, wenn das Bauland zu annehmbaren Preisen zu haben und die Bebauungspläne und Baupolizeiordnungen auch für das Einzelhaus mehr und mehr zugeschnitten würden, wer soll dann die weitere Aufteilung und die weiteren Verwertungsgeschäfte übernehmen? Gehen wir nach England, gehen wir auch nur nach Bremen oder nach dem Rheinland und in unsre kleineren und mittleren Orte, dort werden wir die entsprechenden Vorbilder für unser weiteres Vorgehen finden.

Professor Eberstadt schreibt darüber\*) u. a.: „Die Veräußerung des Bodens vollzieht sich regelmäßig in der Weise, daß die Grundstücke von dem Eigentümer als „Freehold“ verkauft werden. Käufer sind in der Mehrzahl der Fälle Bauunternehmer. Der Bauunternehmer baut im einzelnen auf feste Rechnung nur für bestimmte Besteller; in der Hauptsache wird jedoch auf Spekulation gebaut, das heißt ohne einen festen Abnehmer, in der Absicht, das Haus nach Fertigstellung zu verkaufen. Der Bauunternehmer sucht das fertige Haus möglichst rasch zu verkaufen. Die Käufer sind zunächst solche Personen, die ein Haus für sich erwerben und die es selbst bewohnen wollen. Die zweite Klasse der Käufer sind Kapitalisten und Rentner, die den Hausbesitz als Kapitalanlage oder Gewerbe betrachten und die von ihnen gekauften Häuser weiter vermieten; ferner kleine Kapitalisten, die ein Doppelhaus kaufen, die eine Hälfte selbst bewohnen und das Nebenhaus mit Nutzen abvermieten.“ Aehnlich ist es im Rheinland sowie in kleineren und mittleren Orten.

Weshalb soll eine derartige Aufschließung bei uns nicht überall möglich sein? Das gesunde Baugewerbe wird hierbei zur richtigen Geltung kommen und die Konkurrenz wird eine Ueberschneidung der Käufer vorbeugen. Die realen Bauunternehmer werden doch, wenn ihnen dazu die Gelegenheit geboten wird, jährlich lieber zehn Baustellen zu je 1000 bis 5000 M. kaufen und darauf Klein- und Einzelhäuser für 4000 bis 20 000 M. bauen, die sie mit entsprechendem Verdienst leicht absetzen können, wobei ihre freie Entwicklung gewährleistet ist, als eine Mietkaserne auf einem 100 000 M. kostenden Platz für 2- bis 300 000 M., die sie unter Umständen jahrelang selbst behalten müssen oder nur gegen Gewährung entsprechender Hypotheken los werden, wobei sie zum Vasallen des Spekulantentums herabgewürdigt werden.

Aber auch an Käufern für diese Einzelhäuser wird es nicht fehlen. Dr. K. Keller und Ph. Nitze schreiben darüber\*\*): „Daß selbst in Berlin die unteren Klassen das Bedürfnis nach einem eignen Häuschen nicht verloren haben, hat sich erst kürzlich wieder deutlich gezeigt. Als die Stadt Berlin Rieselland freigab zur Errichtung von Laubenkolonien, wurde sie mit Anfragen überschüttet, ob es nicht erlaubt sei, auf diesem Land — Pachtland — provisorische Baulichkeiten mit Stube, Kammer und Küche zu errichten. Die Anmeldungen konnten nicht annähernd berücksichtigt werden. Wie viel mehr würden sich melden, wenn es hieße: ihr könnt auf eignem Grund und Boden hier ein Häuschen errichten? Daß unsre Forderungen durchaus nicht so utopisch sind, wie sie auf den ersten Blick scheinen mögen, beweisen die Erfolge, welche die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ in Waidmannslust mit dem Bau von Einfamilienhäusern erzielt hat.“

(Eine Genossenschaft, die von 1895 bis 1910 71 Häuser mit 273 abgesonderten Einzelwohnungen gebaut hat, vergl.

\*) Vergl. den Artikel des Geheimen Ober-Baurats Dr.-Ing. Stübgen im Zentralblatt der Bauverwaltung 1911 Nr. 74.

\*) Die städtische Bodenparzellierung in England.

\*\*) Groß-Berlins bauliche Zukunft.

Abb. 304, und die diese Wohnungen an ihre Genossen in Erbpacht abgibt. Obwohl die Mieten — ein bis zwei Zimmer 320 bis 450 M., drei Zimmer 420 bis 600 M.\*\*\*) — in Anbetracht der abgelegenen Lage und der erheblichen Fuhrkosten und Zeitverluste recht hoch sind, so sind doch alle Wohnungen stets besetzt, ja, es sind viele Bewerber stets vorgemerkt.)



Abb 304. Einzelhäuser der „Freien Scholle“ in Weidmannslust. Architekt Stephanowitz (Steglitz)

leben, ketten lassen, kann die Finanzfrage überdies nicht die ausschlaggebende sein. Es dürfen dabei keine Erschwerungen, sondern es müssen, wenn nötig auch unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel, die denkbar größten Erleichterungen geschaffen werden, damit der Erwerb solcher Einzelheime tunlichst mündgerecht gemacht wird und auch in großer Zahl, selbst von den Unbemitteltesten durchgeführt werden kann.

Bei der gemeinnützigen Bautätigkeit im Abschnitt V haben wir schon auf die Schaffung von Eigenheimen hingewiesen, für die eine Anzahlung von 10% verlangt und die Ablösung der Restsumme durch eine Lebensversicherung sichergestellt wird. In England ist die Tilgung der Hypothekenschulden durch Lebensversicherung allgemein üblich. Die Atlas Assurance Co. in London und die Scottish Temperance Life Assurance Co. & Ltd., Glasgow, treiben dieses Geschäft mit großem Erfolg; auch die Lebensversicherungsgesellschaft L'Urbaine in Paris und die Royal Belque in Brüssel, diese in Verbindung mit dem Hypothekeninstitut Credit foncier de Belgique\*) sowie Versicherungsanstalten in den Vereinigten Staaten befassen sich ebenfalls mit dieser Art von Schuldentilgung. Der Grundsatz einer gesunden Wirtschaftspolitik, daß „jede Generation die Schulden zu tilgen hat, die von ihr aufgenommen worden sind“, wird hierbei in vollstem Maß erfüllt.

Nach Dr. Felix Hecht\*\*) erfordert ein Kapital, das ein Dreißigjähriger aufnimmt, das beim Ableben, spätestens aber nach 50 Jahren getilgt ist, bei 4% Zinsen zusammen eine jährliche Abgabe von 6,55%. Falls der Vater bei der Ersterhebung des Hauses und dem Abschluß der Versicherung zu alt und die Prämien

dann zu hoch sein würden, dann könnte die Versicherung auch auf ein entsprechend altes Kind genommen werden.

Gehen wir auf unsre Ermittlung im Abschnitt I zurück, so würden bei den Durchschnittskosten eines Kleinhauses von 5000 M. und bei Bodenpreisen von 20 M. für 1 qm, bei gar keiner Anzahlung einschließlich Unterhaltung hierbei für ein Jahr in Frage kommen:  $5000 \cdot 0,0655 + 5000 (0,057 - 0,044) + 2000 \cdot 0,057 = 506,50$  M.; also für eine doppelt so große, in jeder Hinsicht einwandfreie eigne Wohnung mit kleinem Garten, unter Berücksichtigung dieser Nutzung nicht mehr als jetzt für eine zweizimmerige Wohnung in den minderwertigen Massenpferchen gezahlt werden muß. Wird ein Kredit von  $3\frac{1}{2}\%$  gewährt, der bei der sozialen Wirkung und bei dem voraussichtlichen Umfang dieser Versicherungen unter allen Umständen gewährt werden könnte und müßte, dann würde die Ausgabe sogar rund 40 M.\*\*\*) geringer werden. Rechnet man dies auf den Bodenpreis zurück, dann würde für den Boden sogar ein Preis von rund 30 M. für einen Quadratmeter angelegt werden können, ehe die jetzigen Mieten einer Zweizimmerwohnung erreicht werden. Dabei wird das Grundstück mit Gebäude nach 50 Jahren schuldenfreies Eigentum, der Besitzer nimmt während dieser Zeit an der Wertsteigerung des ganzen Reichs teil, und wenn der Tod den Ernährer früher rauben sollte, dann finden die Witwe, die Familie in ihrem dann gleichfalls sofort schuldenfreien Heim die gesicherte Basis für ein weiteres Fortkommen. Welch ein Erfolg gegenüber den jetzigen Zuständen, wo eine solche Familie sofort der Armenverwaltung zur Last fallen würde!

Oberbürgermeister v. Wagner hat in seinen Schilderungen des Lebens in den Ulmer Eigenhäusern — vergleiche unsren Abschnitt V — schon darauf hingewiesen, welche Einwirkung ein solches Heim auf die Vaterlandsliebe, den Familiensinn, auf die Häuslichkeit und den Sparsamkeitssinn ausübt. — Allein der jährliche Verbrauch an Alkohol wurde in Deutschland 1900 auf  $2\frac{1}{2}$  Milliarden Mark geschätzt, das sind für eine Familie im Durchschnitt über 200 M. im Jahr. Würde es gelingen, durch die Entwöhnung vom Alkohol, die das eigne Heim zweifelsohne mit sich bringt, auch nur ein Viertel dieser Summe zu ersparen, wie würde sich der allgemeine Wohlstand, die Gesundheit, ja das ganze Gefüge des Staats heben und vervollkommen können.

Es wird wohl nicht bestritten werden können, daß in diesen Eigenheimen, die die verlorengegangene Heimat und das Vaterhaus, mit all seiner Poesie und seinen wirklichen

\*) Die belgische Staatssparkasse hat in dieser Weise, unter Garantie des belgischen Staats, bis zum 1. Januar 1910 46300 Häuser mit 86 645 986 Fr. beliehen. (Dr. Eugen Jäger, Grundriß der Wohnungsfrage und Wohnungspolitik.)

\*\*) Der europäische Bodenkredit 1900.

\*\*\*)  $5000 \cdot 0,065 + 2000 \cdot (0,044 - 0,035) = [506,50 - (485 + 20)] = 41,50$  M.

Weiter wird oft auf das Fehlen des entsprechenden Baukredits für das Kleinhaus hingewiesen.

Bei der jetzigen Gestaltung unsres Kreditwesens wird sich das Großkapital allerdings nicht mit Vorliebe dem kleinen Einzelhaus zuwenden, schon deshalb nicht, weil große Kapitalien zu sehr zersplittert werden. Hierin würden wir aber keinen Nachteil, sondern nur Vorteile erblicken, denn es würden dadurch zunächst dem Handel und der Industrie größere Kapitalmengen zufließen, die ihr jetzt fehlen oder die sie jetzt nur gegen hohe Zinsen heranziehen können. — Für den Kleinhausbau würden aber immer noch die Kleinkapitalien zur Verfügung stehen, die jetzt an zweiter und dritter Stelle angelegt werden.

Endlich würden, und zwar, wenn nötig mit gesetzlichen Zwangsmitteln, die bedeutenden Mittel der Privatversicherungsgesellschaften hier erheblich sicherer angelegt werden können, als es jetzt bei den, nach unsren Ausführungen im Abschnitt IV mehr und mehr in der Entwertung begriffenen Mietkasernen und dem meist übertaxierten Spekulationsgelände möglich ist. Nach dem Bericht des Kaiserlichen Aufsichtsamts für Privatversicherung\*\*\*) hatten 92 auf deutschem Boden tätige Gesellschaften — 51 deutsche und 14 ausländische sowie 27 Sterbe- und Pensionskassen — Ende 1909 allein rund 3,7 Milliarden Mark auf Grundstücke ausgeliehen, davon entfielen auf landwirtschaftliche Grundstücke nur 1,1%, auf die städtischen Grundstücke dagegen 98,9%. Und im Jahr 1910 flossen diesen städtischen Grundstücken allein rund 386 Millionen Mark Darlehen von diesen Privatversicherungen zu! — Diese Vermehrung in einem Jahr würde nach den Ermittlungen im Abschnitt V schon ausreichen, um gut der Hälfte des, für unsre Arbeit in Frage kommenden jährlichen städtischen Bevölkerungszuwachses die Segnungen des Einzelhauses zuzuwenden.

Ist durch den oben erörterten vergrößerten Zufluß von Großkapital zur Industrie überdies dort erst eine gewisse Sättigung und ein entsprechender Zinsdruck — wie in England, dort werden, wie wir früher schon ausführten, für das Industriekapital durchweg nur 2 bis 3% Zinsen gewährt — eingetreten, dann ergibt sich ein Rückfluß zum Hausbau von selbst. Für immer würden die Mittel also keineswegs fehlen. Da sich der Umschwung nur nach und nach vollziehen kann und wird, so wird das Fehlen des Gelds für den Hausbau vielleicht auch gar nicht in greifbare Erscheinung treten.

Bei dem Kleinhausbau, bei der Ansiedlung unsrer Arbeiter auf eigener Scholle, bei der dabei beabsichtigten Versöhnung der Klassen und der Schaffung von Staatsbürgern, die sich durch diese eigne Scholle gern an das Vaterland, in dem sie

\*\*) Nach dem Geschäftsbericht der Genossenschaft 1910.

\*\*\*) Die Bauwelt 1911, Nr. 96.

Segnungen wiederbringen würden, der Vaterlandsgedanke wieder die reichsten Früchte tragen, eine Versöhnung der Klassengegensätze eintreten und sich dabei unbedingt auch nach und nach die der Umsturzpartei folgenden Scharen lichten und mausern, ja, daß wir wieder zu besseren parteipolitischen Verhältnissen kommen müßten.

Die Frage der Geldbeschaffung muß die Regierung in die Hand nehmen, neben den oben erörterten, sich immer mehr vermehrenden Kapitalien der Privatversicherungen müssen namentlich auch die staatlichen Versicherungsanstalten — Alters- und Invalidenversicherung — mit ihren noch bedeutenderen Mitteln, die lediglich dazu bestimmt sind sozial zu wirken, hier mithelfen, die sozialen, wirtschaftlichen und politischen Verhältnisse zu bessern. Das Geld dieser Anstalten muß mithelfen, daß selbst mit der kleinsten Anzahlung die Erwerbung eines Eigenheims möglich ist. Hinsichtlich der rechtzeitigen Zahlung der Zinsen soll man keine Sorgen tragen; man sehe sich die geringen Anzahlungen der polnischen Ansiedler bei den von polnischer Seite vorgenommenen Parzellierungen an und die glänzenden finanziellen Erfolge, die diese polnischen Landbanken trotzdem haben; man wird dann zu der Gewißheit kommen, daß bei der Ansiedlung deutscher Bürger auf eigener Scholle mindestens derselbe Erfolg erzielt werden kann\*). Für die Versicherungsanstalten würde überdies eine Verquickung der Lebensversicherung mit der Ansiedlung in Eigenheimen einen derartigen Aufschwung bringen, daß dadurch die etwaigen Schäden, die durch die Zwangsbeleihung der kleinen Grundstücke eintreten könnten, reichlich aufgewogen würden.

Vielfach hört man die Befürchtung, daß mit dem Kleinhaus auch bald ein Spekulationsgeschäft getrieben und bald eine Ueberfüllung desselben wie bei der Mietkaserne eintreten könnte. — Wir sind der Meinung, daß diese Befürchtungen übertrieben sind, und daß namentlich die Verhältnisse der Cités ouvrières in Mühlhausen i. E., auf die immer als abschreckendes Beispiel hingewiesen wird, durchaus nicht abschreckend, sondern im Verhältnis zu unsren Mietkasernen in jeder Hinsicht noch erstrebenswert sind.

Im Abschnitt V haben wir die Bestimmungen gegeben, die von der Stadt Ulm zur Abstellung von Mißständen vertraglich festgelegt wurden. Derselbe Zweck läßt sich wohl noch auf einfachere Weise erreichen. Wenn für die Bebauung der Wohnbezirke von vornherein bestimmte Normen durch Bebauungspläne und Baupolizeiordnungen festgelegt werden, Normen, die nur das Kleinhaus zulassen, dann wird dieses Kleinhaus, weil die Möglichkeit einer gesteigerten spekulativen Ausnutzung fehlt, niemals ein größeres Spekulationsobjekt werden können. Das Bleiben des Kleinhauses an diesen Stellen wird somit für immer gesichert sein. Und einer Ueberfüllung kann schon durch eine entsprechende Klausel bei der Hergabe des Gelds vorgebeugt werden. Die Versicherungsanstalten, die das Restgeld gegen Abschluß einer Lebensversicherung geben sollen, müssen sich für den Fall der Aufnahme unzulässiger Mieter einen um 1 bis 2 % höheren Zinsfuß ausbedingen. Diese Steigerung würdeschon aus logischen Gründen berechtigt sein, weil einmal mit der unzulässigen Benutzung die sozialen Vorteile, die man entsprechend prämiieren wollte, wegfallen, das andre Mal das als Sicherstellung der Hypothek dienende Haus bei der Aufnahme von Mietern einer größeren Abnutzung, also einer stärkeren Entwertung, unterworfen ist. Der größte Teil der Besitzer würde zur Vermeidung dieser Mehrausgaben, die den Mietgewinn zum Teil wieder absorbieren, eine Ueberbelegung wohl gar nicht erst anstreben.

Endlich kann die Wohnungsaufsicht entsprechend einschreiten und Mißstände, die auf böses Wollen zurückzuführen sind, leicht abstellen. Im Einzelhaus sind dann die entsprechenden Räume vorhanden, es könnten deshalb hier auch die badischen Bestimmungen, die wir im Abschnitt V so scharf kritisieren mußten, ohne Bedenken zur Anwendung kommen.

\*) Die geringen Erfolge, die das Deutschtum bisher in der Ostmarkenfrage, namentlich in den Städten erzielt hat, sind in der Hauptsache wohl gleichfalls auf die Wohnungsfrage zurückzuführen. Wie kann der in den Mietkasernen der ostdeutschen Städte — die meist noch schlimmere Zustände als die Berliner Massenferche aufzuweisen haben, und die vielfach noch einem Polen gehören — untergebrachte und auf steter Wanderschaft befindliche Deutsche, der in den ganzen umgebenden Verhältnissen nicht seine Heimat erblickt, und der bei der Unmöglichkeit der Seßhaftmachung sich auch in diese Verhältnisse nicht einpassen und einleben kann, erfolgreich sein gegenüber dem Polen, dessen höchstes Ziel die Seßhaftmachung, der Erwerb eines, wenn auch kleinen eignen Besitzes ist, der dann als Besitzer seine Heimat, die Existenzgrundlage seiner Nachkommen verteidigt, oder gegen das Deutschtum verteidigen zu müssen glaubt?! —

Mit dieser Neuordnung der Dinge lassen sich aber nicht allein auf Neuland, sondern auch in den bereits angebauten Teilen dieselben Erfolge erzielen. Eine gesetzliche Einführung der Verschuldungsgrenze würde den lediglich auf Ausbeutung gerichteten Häuserhandel gleichfalls so gut wie unmöglich machen. Es würden dadurch die Ueberzahlungen der bebauten Grundstücke, wie sie jetzt vielfach vorkommen, mehr und mehr wegfallen; der Hausbesitzerstand würde gesunden, und es würde auch zu einer Amortisation der Schulden geschritten werden, an die, wie wir schon früher näher ausführten, heute niemand denkt. Dadurch würden die wirtschaftlichen Schäden, die sonst, wie wir im Abschnitt IV geschildert, nach der Abnutzung der jetzigen Neubauten unbedingt eintreten müssen, wenigstens zum Teil vermieden werden. Wird wenigstens die Beibehaltung des jetzigen Status quo ermöglicht, das heißt eine weitere Bodensteigerung in den Teilen, wo später bei der Wiederbebauung auch wieder nur Wohnbezirke entstehen können, vermieden, dann ist schon viel gewonnen; dann läßt sich auch in den angebauten Teilen z.B. durch eine Neuaufteilung in der von Eberstadt, Petersen und Möhring vorgeschlagenen Form der wirtschaftliche Untergang der Hausbesitzer, die die Gebäudekosten beim Abbruch nicht amortisiert haben, noch vermeiden.

Am besten wird dies wieder an einem Beispiel bewiesen. Abbildung 305 zeigt den Bezirk von Charlottenburg, der von der Bismarck-, Wilmersdorfer-, Kant- und Leibniz-Straße umgeben ist. Die Straßen innerhalb dieses Bezirks haben einen sehr geringen inneren und fast gar keinen Durchgangsverkehr. Eine Aenderung der Verkehrsverhältnisse wird hier nach der ganzen Struktur des Stadtplans wohl niemals eintreten. Die Läden in diesen Innenstraßen sind gleichfalls durchweg Kleinläden, sie dienen ausschließlich zur Befriedigung der Bedürfnisse der dort untergebrachten Bevölkerung. Die Bevölkerungsschichten des zumeist erst 20 Jahre alten Bezirks gehören den mittleren Klassen an, in spätestens 50 Jahren wird die Mehrzahl der dort vorhandenen Gebäude abbruchreif sein.

Untersuchen wir die Ausnutzungsmöglichkeit dieses Bezirks bei der Wiederbebauung, und zwar nach dem von Eberstadt, Möhring und Petersen gegebenen Beispiel. Wir wollen dabei eine 60 m breite Randbebauung vorsehen, die an den umgebenden vier Verkehrsstraßen im Erdgeschoß nur Läden und Wirtschaften erhalten soll. Im inneren Teil sollen Läden nicht zugelassen werden, dadurch wird die Rentabilität der Randläden eine größere werden, sie können deshalb einen höheren Bodenzins tragen und das innere Gelände entlasten. Der 60 m breite Randstreifen an den Verkehrsstraßen soll auch innen mit einer Wohnstraße umfaßt werden. Da es sich dabei eigentlich um einen Baublock von geringer Tiefe zwischen zwei Straßen handelt, da der innere Kleinbaubezirk außerdem hier rund 430 mal 430 m groß ist, so kann für den Rand eine Bebauung von 80 % zugelassen werden. Es können hierbei Grundrisse gewählt werden von flacher U-Form, die wir bei den größeren Genossenschaftsbauten in tieferer Form fast überall antreffen — vergleiche u. a. die Abbildungen 17, 193 und 194 —; die einschneidenden U-förmigen Höfe an den Umgebungsstraßen können im Erdgeschoß zum Teil überbaut und zu den Läden noch zugeschlagen werden.

Nach der auf Abbildung 305 skizzierten Darstellung ergeben sich:

a) Wert der vorhandenen Anlagen.

1. Grund und Boden. \*)

Block I	$\frac{128+120}{2} \cdot 132 =$	16368 qm
Durchschnittswert	$\frac{226+166+142}{3} =$	178 M. = 2913504 M.
Block II	$100 \cdot 132 =$	13200 „
Durchschnittswert	$\frac{166+142}{2} =$	154 „ = 2032800 „
Block III	$\frac{200+160}{2} \cdot 132 =$	23760 „
Durchschnittswert	$\frac{195+166+142+119}{4} =$	155 „ = 3682800 „
		Uebertrag: 53328 qm 8629104 M.

\*) Nach den Karten zur Berechnung des Bodenwerts in Berlin usw. von G. Müller.

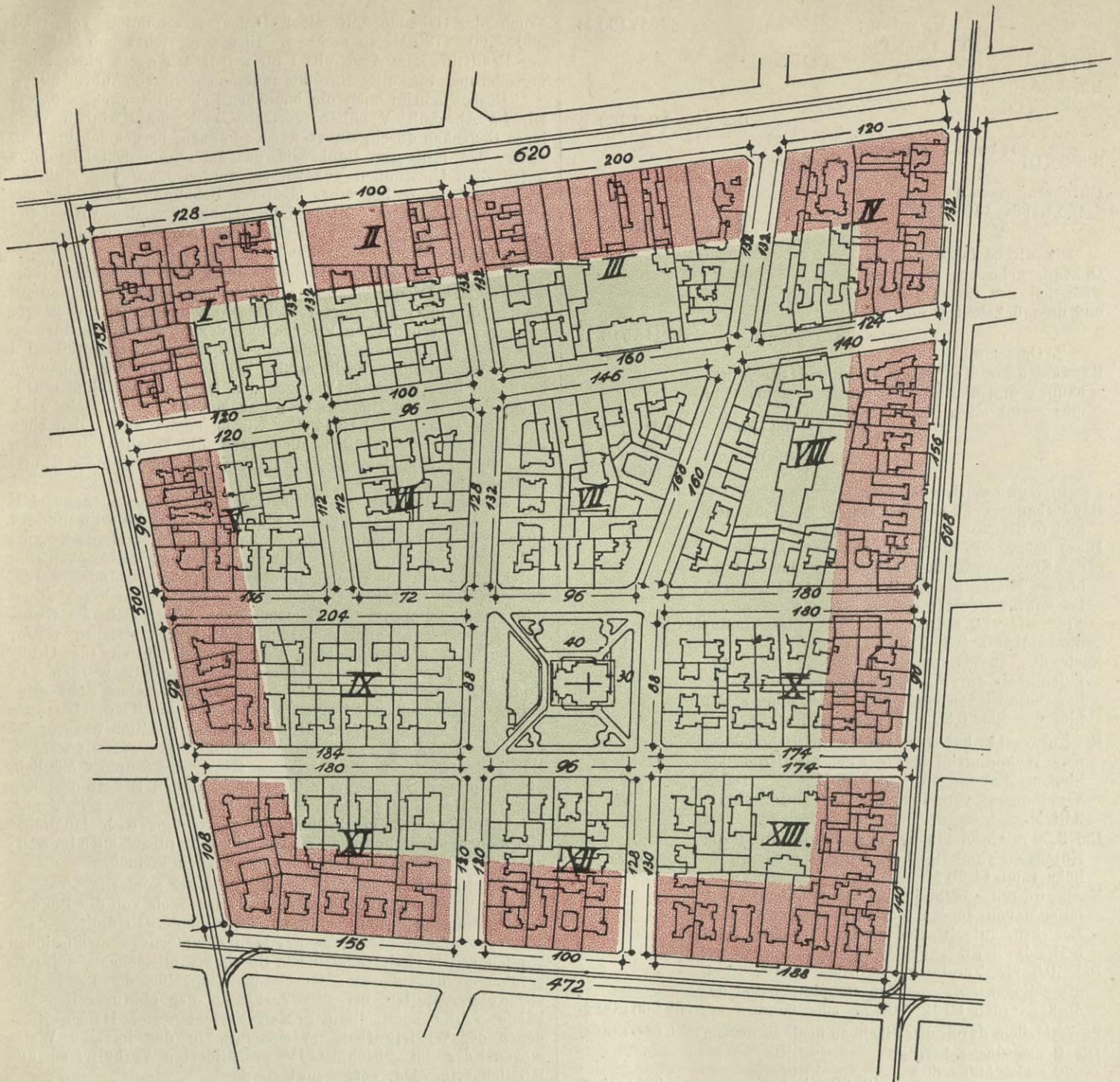


Abb. 305

	Uebertrag:	53328 qm	8629104 M.
Block IV	$\frac{120+124}{2} \cdot 132 =$	16104 "	
Durchschnittswert wie bei III		155 "	= 2496120 "
Block V	$\frac{120+116}{2} \cdot \frac{96+112}{2} =$	12272 "	
Durchschnittswert	$\frac{195+166+142}{3} =$	168 "	= 2061696 "
Block VI	$\frac{96+72}{2} \cdot \frac{112 \cdot 128}{2} =$	10080 "	
Durchschnittswert	$\frac{166+142}{2} =$	154 "	= 1552320 "
Block VII	$\frac{146+96}{2} \cdot \frac{132+160}{2} =$	17666 "	
Durchschnittswert wie bei VI		154 "	= 2720564 "
	Uebertrag:	109450 qm	17459804 M.

	Uebertrag:	109450 qm	17459804 M.
Block VIII	$\frac{140+180}{2} \cdot \frac{160+156}{2} =$	25280 "	
Durchschnittswert	$\frac{166+142+119}{3} =$	142 "	= 3589760 "
Block IX	$\frac{240+184}{2} \cdot \frac{92+88}{2} =$	17460 "	
Durchschnittswert wie bei V		168 "	= 2933280 "
Block X	$\frac{180+174}{2} \cdot \frac{88+90}{2} =$	15753 "	
Durchschnittswert wie bei VIII		142 "	= 2236926 "
Block XI	$\frac{180+156}{2} \cdot \frac{108+120}{2} =$	19152 "	
Durchschnittswert	$\frac{195+166}{2} =$	180 "	= 3447360 "
	Uebertrag:	187095 qm	29667130 M.

	Uebertrag: 187095 qm	29667130 M.
Block XII	$\frac{96+100}{2} \cdot \frac{120+128}{2} = 12152$ "	
Durchschnittswert	$\frac{166+142}{2} =$	154 " = 1871408 "
Block XIII	$\frac{174+168}{2} \cdot \frac{130+140}{2} = 23085$ "	
Durchschnittswert	$\frac{195+166+142+119}{4} =$	155 " = 3578175 "

Die Kirche ist unberücksichtigt gelassen, sie wird auch bei der neuen Bebauung unberücksichtigt bleiben.

Zusammen	222 332 qm	35 116 713 M.
2. Gebäude.		
Es werden für die 222 332 qm überall 60 % Bebauung und überall 5 Geschosse angenommen, dies ergibt einen Neubauwert von	$222\ 332 \cdot 0,6 \cdot 300 =$	40 019 760 M.
	zusammen Wert	75 136 473 M.
	oder rund	75 000 000 M.

b) Neue Anlagen.

Randbebauung 60 m tief mit 80 % Bebauung und 5 Geschossen.

Diese Bebauung ergibt eine bewohnte Fläche — das Erdgeschoß, das als Ladengeschöß dreimal höhere Mieten als die Wohngeschosse abwirft, ist mit 3 angesetzt — von  $[500 \cdot 620 \cdot 608 + 472 - (4 \cdot 60 \text{ Ecken } 8 \cdot 20 \text{ Straßeneinmündungen})] \cdot 60 \cdot 0,8 \cdot 7 = 604\ 800$  qm.

Nach den Berechnungen im Abschnitt I entfallen bei guter Grundrißlösung auf 1 qm bewohnte Fläche rund 80 % Nutzfläche, somit hier  $604\ 800 \cdot 0,80 = 483\ 840$  qm Nutzfläche.

R. Kuczynski hat für 1910\*) in Schöneberg eine Wohnungsmiete für 1 cbm ermittelt, bei kleinen Wohnungen von 2,88 M., bei großen Wohnungen von 3,20 M., im Durchschnitt 2,91 M.

Bei 3,50 m Geschoßhöhe ergibt dies für 1 qm Nutzfläche rund 10,20 M., bei 3,80 m Geschoßhöhe rund 11,20 M.

Nach unsren bisherigen Ermittlungen entfallen davon, in den hier in Frage kommenden Bezirken auf die Bodenrente ungefähr rund 5 M., das ergibt hier 2 419 200 M.

Bei  $3\frac{1}{2}$  % Verzinsung würden somit durch diese Bodenrente von den Bauplatzkosten gedeckt werden 69 120 000 M. oder rund 69 000 000 M.

Es verbleiben durch den Flachbau noch zu decken 6 000 000 „

Die Gesamtfläche beträgt  $\frac{620+472}{2} \cdot \frac{500+608}{2} - 40 \cdot 30 \text{ Kirche} = 301\ 284$  qm

Ab Randbebauung  $(620 + 472 + 500 + 608 - 4 \cdot 60) \cdot 60 = 117\ 600$  „  
bleiben 183 684 qm

Hiervon ab 25 % für Straßenanlagen und Spielplätze — vergleiche die Ermittlungen im Abschnitt I und V = 45 921 qm

verbleiben 137 763 qm  
oder rund 137 000 qm

Das Quadratmeter kostet somit  $\frac{6\ 000\ 000}{137\ 000} =$  rund 44 M.

Im Abschnitt I ermittelten wir bei unsren jetzigen Mieten und bei 4,4 % Verzinsung für das Kleinhaus einen zulässigen Bodenpreis von 36,2 M. für 1 qm. Nehmen wir auch hier, wie schon oben erörtert, nur  $3\frac{1}{2}$  % Verzinsung an, dann würde sogar ein Preis von rund 45,5 M. für 1 qm zulässig sein\*\*). Wird in dem vorliegenden Fall die spätere Neubebauung in der jetzigen Weise wieder durchgeführt, dann ist nach dem Ab-

bruch der Gebäude mit einer Bodenpreiserhöhung von rund  $300 \cdot 0,60 = 180$  M. zu rechnen. Dies entspricht nach Maßgabe der Ermittlung im Abschnitt I für den Boden allein einer Mietverteuerung für alle Bevölkerungsschichten von über 50 %.

Berücksichtigt man die baulichen Erleichterungen, die, wie wir im Abschnitt V näher erörterten, für den Kleinbau ohne jedes Bedenken durchgeführt werden können, berücksichtigt man weiter den billigeren Baukredit, der auch hier dem Kleinhaus unter allen Umständen zugewiesen werden kann und muß, so ergibt sich, daß bei einer späteren Bebauung nach der gemischten Bauweise trotz aller hygienischen, sozialen, wirtschaftlichen und ästhetischen Verbesserungen sogar noch eine Verbilligung der Mieten eintreten kann.

Dagegen ist bei der Wiederbebauung nach der jetzigen Bauweise schon bei dem Gelände, wo der Bodenpreis und die Bauungskosten für ein Quadratmeter nicht sehr voneinander abweichen — mit einer so erheblichen Verteuerung der Mieten zu rechnen — bei niederen Bodenpreisen als der Bauungskostenanteil wird die Mietverteuerung noch größer —, daß hier die Bebauung nach den im Abschnitt IV gegebenen Darlegungen ohne erheblichen Verlust der Hausbesitzer gar nicht denkbar sein wird.

Diese gemischte Bauweise würde somit außer den oben hervorgehobenen Vorzügen auch noch die Möglichkeit bieten, den jetzt auf schiefer Ebene sich abwärts bewegenden Hausbesitzerstand zu retten.

Bezirke, die sich zur Umgestaltung in der oben geschilderten Art sehr gut eignen, gibt es in Groß-Berlin und in allen andren Großstädten eine große Menge. Durch diese Aufteilung, d. h. durch die Einschlebung von Flachbaubezirken, die durch Straßendurchbrechungen entsprechend zu verbinden wären, könnten noch nachträglich die Grünflächen — die Flachbauten mit ihren umfangreichen Gartenanlagen sind doch als Grünflächen anzusehen — auch in die Innenstädte hineingetrieben werden, die bei den preisgekrönten Wettbewerbentwürfen für Groß-Berlin durchweg als erstes Erfordernis dargestellt wurden. In Charlottenburg könnten z. B. solche Bezirke ohne Schwierigkeiten mit denselben Erfolgen fortlaufend vom Tiergarten über den Lietzensee nach dem Grunewald und nördlich abzweigend über den Schloßpark nach der Jungfernheide hergestellt werden. Dabei sind auch in künstlerischer Hinsicht Lösungen möglich, die die jetzige Straßengestaltung weit in den Schatten stellen würden. Den Bestrebungen der Stadtverwaltungen, rein äußerlich möglichst gut in Erscheinung zu treten, d. h. möglichst viel Sehenswürdigkeiten zu haben, würde hierdurch auch im weitgehendsten Maß Rechnung getragen werden können.

Die Neuaufteilung, oder sagen wir besser Sanierung, solcher Bezirke würde später von der Stadt oder auch von den Landesversicherungsanstalten — wenn nicht anders möglich, dann durch gesonderte Enteignungsgesetze und Sanierungskommissionen ähnlich den landwirtschaftlichen Spezialkommissionen — durchgeführt werden können. Durch das Eingreifen der Landesversicherungsanstalten bei den Verkäufen der abbruchreifen Gebäude würde auch allzu großen Verlusten der Hausbesitzer, denen der Wiederaufbau im einzelnen in der jetzigen Weise wegen der im Abschnitt IV geschilderten Verhältnisse unmöglich sein wird, vorgebeugt werden.

Bei billigeren Außenbezirken können an Stelle der Randbebauung mit Mietkasernen natürlich auch Randbebauungen mit Villen durchgeführt werden, wie dies z. B. die Abb. 164, 190 und 296 zeigen\*).

Bei den Bezirken, wo sich eine Neuaufteilung in der von Eberstadt, Möhring und Petersen vorgeschlagenen Weise nicht durchführen läßt oder auch wegen des größeren Geschäftsverkehrs nicht angängig ist, da wird sich vielfach auch eine Verbesserung im Sinne der im Abschnitt V erörterten Vorschläge von Redlich durchführen lassen. Um diese Verbesserung zu erreichen und um ferner den Hausbesitzerstand gleichfalls zu schonen, wird man hier, wo es sich dann in der Hauptsache nur um Geschäftslokale und nur zum kleineren Teil um Wohnungen handelt, zum Teil auch vor einer dichteren Bebauung nicht zurückschrecken dürfen. Hier weitere bestimmte Vorschläge zu machen, dürfte sich vorerst erübrigen; es muß erst die Macht des Bodenwuchers gebrochen werden, dann wird sich auch von Fall zu Fall überall eine Lösung finden, die den berechtigten sozialen, wirtschaftlichen und auch ästhetischen Ansprüchen voll genügt.

\*) Wohnungsgröße und Miete.

\*\* $\frac{36,2 \cdot 4,4}{3,5} = 45,50$  M.

\*) Eine sehr gelungene derartige Lösung kommt jetzt durch die Baugenossenschaft Ideal in Britz zur Ausführung. Vergl. die Mitteilungen dieser Genossenschaft. 3. Jahrgang, Nr. 2 und 3 u. a.

Abschnitt VII

## Schlußwort

Wir glauben durch unsre Ausführungen den Beweis geliefert zu haben, daß die von uns vorgeschlagene Aenderung bei der Eintragung der Hypothekenschulden, d. h. die Einführung einer Verschuldungsgrenze, die Spekulation mit dem vaterländischen Grund und Boden eindämmen muß; daß dadurch namentlich den kleinen Spekulanten, den unentbehrlichen Helfershelfern der Großspekulanten, den eigentlichen Drahtziehern, die Existenzmöglichkeit genommen wird. Fehlt die staatliche Sanktion, die grundbuchamtliche Sicherstellung der erwucherten Bodenrenten, dann wird dem Kapital die sichere Grundlage für ihre weiteren, in der Wirkung bisher so verderblich gewesen Manipulationen genommen. Das Kapital wird dann dieses unsichere Gebiet, den für die Volkswirtschaft unproduktiven Wirkungskreis, notgedrungen verlassen und sich einem andren Wirkungskreis, den produktiven Gebieten des Wirtschaftslebens, dem Handel und der Industrie, zuwenden müssen. Die schädlichen Wirkungen, die das Kapital durch die Steigerung der Bodenrente auf dem Gebiet des Wohnungswesens bisher ausübte, wird sich in nützliche Wirkungen — größere und dementsprechend billigere Kreditzufuhr für Handel und Industrie — umwandeln.

Der bebauungsfähige Boden, von dieser kapitalistischen Ausbeutung befreit, wird seiner Bestimmung in natürlicherer Weise zugeführt werden, es wird eine Verbilligung — wenigstens keine weitere Steigerung — der Bodenpreise eintreten und die Bebauung wird demgemäß erleichtert werden. Den hygienischen, sozialen, wirtschaftlichen und auch den ästhetischen Ansprüchen der Bevölkerung wird bei dieser Bebauung mehr Rechnung getragen werden können als bei dem jetzigen in jeder Hinsicht unbefriedigenden System.

Das Baugewerbe wird von seinen bisherigen Fesseln befreit werden und es wird sich freier in naturgemäßen Formen entwickeln können; es wird dabei nicht allein eine Gesundung der architektonischen Formensprache, sondern auch eine größere konstruktive Solidität in der Ausführung erreicht werden. Die ganze Struktur des Stadtplans und der Aufbau des Stadtbilds wird sich gleichfalls nach und nach des jetzigen zum Teil so wenig wahren Scheins entkleiden und sich mehr und mehr nach natürlicheren Gesetzen entwickeln.

Vor allen Dingen aber werden sich auf dem billigeren Boden, bei der freieren Entfaltung nach und nach nicht allein bessere, sondern auch billigere Wohnungsverhältnisse für die gesamten Bewohner ermöglichen lassen. Und die Hauptsache, einem größeren Teil der Bewohner wird die Möglichkeit der Selbsthaftmachung im eignen Heim gegeben werden; man wird Bürger schaffen, die durch den Besitz an das Vaterland gekettet sind und sich auch gerne ketten lassen, Bürger, die das Wohl und Wehe mit dem Land teilen müssen, unter dessen Schutz sie sich ihres sicheren Besitzes erfreuen können. In diesen Eigenheimen wird eine neue Volkskunst entstehen, Zucht und Ordnung, Sparsamkeit, Vaterlandsliebe und Gottesfurcht werden hier neu erblühen!\*)

Dieser Eigenbesitz, der so viele ideale und materielle Vorteile bringt, wird immer wieder für viele, ja sehr viele ein Ansporn sein, das gleiche Ziel zu erreichen. Die Unzufriedenheit und die politische Zerfahrenheit wird und muß dadurch nach und nach weichen; die Klassengegensätze werden, wenn auch nicht ganz verschwinden, sich aber doch bestimmt mildern und die Regierung wird, gestützt auf solche Bevölkerungskreise, das Staatsschiff, selbst bei den schwersten Stürmen von außen und innen, sicherer durch die Brandung führen können als bei den jetzigen unhaltbaren Zuständen.

Endlich wird bei der Umgehung einer weiteren Bodensteigerung und bei der Abwendung der daraus resultierenden immer größeren Mietlasten und sonstigen Schäden ein wirtschaftlicher Zusammenbruch im Innern möglichst vermieden. Ja, der sonst großen Gefahr, daß wir bei den stetig steigenden Produktionskosten in nicht allzu ferner Zeit in dem Weltwirtschaftskampf nicht mehr konkurrenzfähig sein würden, wird durch die vorgeschlagenen Reformen sicherer vorgebeugt werden können, als wenn wir dem jetzigen Ausbeutungssystem weiter rat- und tatenlos zuschauen würden.

Will man ernstlich eine wesentliche Besserung der unhaltbaren Verhältnisse erreichen, will man die in der jetzigen Wohnungsform liegenden großen Gefahren für das Vaterland und seine besten Glieder sicher abwenden, dann heißt es handeln, ja sofort handeln. —

Es ist klar, daß eingebürgerte Wirtschaftsformen, mögen sie noch so verderblich sein, nicht mit einem Federstrich beseitigt werden können. Dies kann um so weniger der Fall sein bei Wirtschaftsformen, wie hier bei unsren jetzigen Wohnverhältnissen, an die sich der größte Teil unsrer Bevölkerung, wenn auch mit innerem Widerstreben und unter großen Entbehrungen, doch nach und nach gewöhnt hat. Die Mißstände im Wohnungswesen, die zu ihrer Entwicklung einen Zeitraum von sechs bis acht Jahrzehnten bedurften, werden mindestens von gleichen Zeitraum zu ihrer Besserung nötig haben. Der Verbesserung wird sich nicht allein die Gewohnheit vieler Kreise entgegenstellen, nein, es werden sich auch bei jeder Reform auf diesem Gebiet die so mächtigen Einflüsse der Bodenspekulanten geltend machen, denen das Feld Schritt für Schritt abgerungen werden muß. Weiter wird die sozialdemokratische Partei, wie wir aus den im Abschnitt IV gegebenen Ausführungen von Siebold schon sahen, die Schaffung von Arbeitereigenheimen nicht mit Vorliebe fördern, weil sie weiß, daß sie mit dieser Selbsthaftmachung des kleinen Manns ihren Einfluß auf denselben und seine Nachkommen in der Hauptsache verliert.

Allein die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Staats gebieten diesen Kampf, er muß durchgeführt werden, wenn nicht alles verloren werden soll. Dieser Kampf erfordert aber Leute, die wissen, was sie wollen. Es ist deshalb zu allererst geboten, daß die Reformnotwendigkeit unsrer Wohnverhältnisse mehr Allgemeingut der jetzt größtenteils hier interessenlosen und apathischen Bevölkerung, namentlich aber der berufensten Streiter in diesem Kampf — der Techniker — wird. Es ist notwendig, die höheren und mittleren Techniker zu zwingen, daß sie sich schon während ihrer theoretischen Aus-

\*) Der ethische und wirtschaftliche Einfluß, den ein Eigenheim auf eine Arbeiterfamilie, namentlich auch als „Vaterhaus“ — das in der Mietkaserne völlig verloren gegangen ist — ausübt, ist von einem Arbeiter selbst sehr treffend in der Zeitschrift für Wohnungswesen 1911, Heft 4 geschildert worden.

bildung mit dem Boden, mit seiner Physiologie und Pathologie beschäftigen.

Das ganze Gebiet des Wohnungswesens muß Lehr- und Prüfungsfach sowohl an den Hochschulen als auch an den Baugewerkschulen werden. Der Staatstechniker muß schon bei der ersten Hauptprüfung den Nachweis erbringen, daß er sich wenigstens mit den Hauptpunkten des gesamten Gebiets vertraut gemacht hat, und gleiche Ansprüche, wenn auch allgemeinerer Natur, muß man bei den Absolventen der Baugewerkschulen stellen. Man wird dadurch erreichen, daß die künftigen Baubeflissenen fernerhin, nicht mehr wie heute, auf diesem Gebiet geradezu als Neulinge, die von der Existenzgrundlage aller Bauwerke — dem Grund und Boden — vielfach weit weniger wissen als die Verwaltungsbeamten, in die Praxis treten. Man wird wenigstens erreichen, daß diese neue Generation weiß, daß es eine Wohnungsfrage, die technisch und architektonisch allein nicht gelöst werden kann, überhaupt gibt — jetzt wissen das auscheinend viele nicht — und daß sie die Hauptfragen mit vorurteilsfreien und sachlichen Augen betrachten kann; wodurch eine weitere Fortbildung in der Praxis allein möglich gemacht wird.

Das Gebiet des Wohnungswesens mit seinen mannigfachen Verzweigungen ist in der Hauptsache auch das eigentliche und lohnendste Verwaltungsgebiet, auf dem sich der Techniker betätigen kann und betätigen muß. Mag er Staatstechniker oder städtischer Techniker sein, wenn er hier die volkswirtschaftlichen und staatsrechtlichen Bedingungen auch nur einigermaßen erfaßt hat, dann wird er unter Zuhilfenahme seiner technischen Beurteilungsgabe immer den wirklichen Schlüssel zu den einzelnen Problemen in der Hand haben und jeder, auch der Vor-eingenommenste, wird hier seine Ueberlegenheit dem Verwaltungsbeamten gegenüber anerkennen müssen. Welches Gebiet einer Stadtverwaltung und auch der allgemeinen Verwaltung hängt mit dem Problem des Bodens nicht zusammen? Leistet hier der Techniker wirklich nur Annehmbares, dann wird er bald nicht mehr um einen Platz an der Sonne zu kämpfen haben; man wird ihm diesen Platz selbst einräumen.

Man soll aber hier nicht wieder mit dem Einwand kommen, daß zu all diesen Arbeiten auf den Hochschulen keine Zeit sei. So viel Zeit wird und muß sich finden; denn die Kenntnis der Wirtschaftsbedingungen des vaterländischen Grund und Bodens, der Existenzgrundlage aller Bauwerke, ist mindestens ebenso wichtig — wenn nicht weit wichtiger — als die Kenntnis der

Konstruktions- und Architekturelemente. Wenn es nicht anders möglich ist, dann soll man z. B. die kunstgeschichtlichen Vorträge und die Übungen der Antike einschränken und die Weiterbildung auf diesen Gebieten dann der Praxis überlassen. Auf den Baugewerkschulen wird sich, bei dem anerkannten Fleiß des Schülermaterials und der bekannten Anpassungsfähigkeit der Lehrer dortselbst, die Materie an der Hand eines bestimmten Lehrfadens gleichfalls unschwer bewältigen lassen.

Diese so ausgebildeten Techniker werden fernerhin imstande sein, die Fragen des Wohnungswesens mit andren Augen zu betrachten als jetzt; sie werden auf diesem Gebiet die wirklichen Führer der Allgemeinheit werden und durch Aufklärung der weitesten Kreise, sowie durch Taten in der Praxis dahin wirken können, daß eine weitere Versumpfung der Verhältnisse, wie sie jetzt überall hervortritt, nicht mehr eintreten kann. Die Regierung wird dadurch mehr und mehr tatkräftige, zielbewußte Mitarbeiter und eine aufgeklärte, für eine Reform reife Bevölkerung finden.

Um das gesteckte Ziel zu erreichen, ist eine schwere Arbeit zu bewältigen; dies darf uns aber nicht abschrecken, gilt es doch, eine Wiedergesundung der gesamten sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Reichs und seiner besten Glieder zu erreichen.

Heinrich von Wagner schließt seine Schrift „Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge“ mit den Worten:

„Wer im deutschen Volk Familiensinn, Häuslichkeit, Sparsamkeit, Zufriedenheit, Zucht und Ordnung, Gesundheit, Sittlichkeit, Heimatsgefühl und Vaterlandsliebe schaffen und pflegen will, der arbeite mit am Bau des deutschen Arbeiterheims!“

Wir möchten uns diesen Worten vollinhaltlich anschließen und noch hinzufügen:

„Wer helfen will, die gegenwärtige politische Zerfahrenheit zu bessern, wer helfen will, das immer schärfere Vorgehen unsrer stetig wachsenden und mit internationaler und vaterlandsfeindlicher Gesinnung durchseuchten Sozialdemokratie nach und nach unschädlich zu machen; ja, wer helfen will, daß die deutsche Volkswirtschaft nicht nach und nach zur Tatenlosigkeit auf dem Weltmarkt verdammt wird, der arbeite mit an der Verbesserung, an der Reformierung unsrer Wohnverhältnisse überhaupt.

Groß ist das Ziel, jedoch. „Wo ein Wollen ist, da gibt es auch ein Gelingen!“

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA  
— KRAKÓW

S. 61











WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA

III 15724  
L. inw.

Druk. U. J. Zam. 356. 10.000.

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000300101