

Königs-Exemplar

73

# DAS WOHNUNGSWESEN

BEARBEITET VON

DR. RUDOLF EBERSTADT

PRIVATDOZENT AN DER KÖNIGL. FRIEDRICH-WILHELMS-UNIVERSITÄT BERLIN.

BESONDERER ABDRUCK  
AUS DEM  
HANDBUCH DER HYGIENE

HERAUSGEGEBEN VON  
DR. THEODOR WEYL IN BERLIN

VIERTER SUPPLEMENT-BAND  
**SOZIALE HYGIENE**



*Handwritten signature or initials*

JENA  
VERLAG VON GUSTAV FISCHER  
1904

*Handwritten signature: Gustav Fischer*

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000299596

DAS  
WOHNUNGSWESEN

VON  
RUDOLF KUHNSTADT

HANDBUCH DER  
SOZIALE WISSENSCHAFTEN

SOZIALE WISSENSCHAFTEN  
SOZIALE WISSENSCHAFTEN



x  
265



# DAS WOHNUNGSWESEN

BEARBEITET VON

DR. RUDOLF EBERSTADT

BESONDERER ABDRUCK  
AUS DEM  
HANDBUCH DER HYGIENE

HERAUSGEGEBEN VON  
DR. THEODOR WEYL IN BERLIN

Vierter Supplement-Band  
SOZIALE HYGIENE



JENA  
VERLAG VON GUSTAV FISCHER



B.  $\frac{5}{65}$

11352





II 7878

Uebersetzungsrecht vorbehalten.

Akc. Nr. 224/52

# Inhaltsverzeichnis.

---

	Seite
Einleitung . . . . .	307 (1)
Erster Abschnitt: Die Entwicklung der städtischen Bauweise.	
Erstes Kapitel: Altertum . . . . .	310 (4)
Zweites Kapitel: Die Entwicklung der städtischen Bauweise in Deutschland . . . . .	315 (9)
1. Das Mittelalter . . . . .	315 (9)
2. Die Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit . . . . .	322 (16)
3. Die Gegenwart . . . . .	324 (18)
Zweiter Abschnitt: Wohnungsstatistik.	
Erstes Kapitel: Die Bodenfläche . . . . .	330 (24)
Zweites Kapitel: Der bebaute Boden . . . . .	335 (29)
1. Hausform und Wohnungsproduktion . . . . .	335 (29)
2. Die Mietpreise und deren Entwicklung. . . . .	342 (36)
3. Bodenverschuldung . . . . .	352 (46)
Dritter Abschnitt: Gesundheitliche Verhältnisse.	
1. Wohnungsbenutzung . . . . .	354 (48)
2. Die Beschaffenheit der Wohnung . . . . .	357 (51)
Vierter Abschnitt: Soziale und verwaltungstechnische Maßnahmen im Wohnungswesen.	
Erstes Kapitel: Die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht . . . . .	363 (57)
1. Reich, Staat und Gemeinde . . . . .	363 (57)
2. Arbeitgeber und Stiftungen . . . . .	368 (62)
3. Die gemeinnützige Bautätigkeit . . . . .	370 (64)
Zweites Kapitel: Verwaltungstechnische Maßnahmen . . . . .	375 (69)

---



## V. Wohnungswesen.

Von

Dr. Rudolf Eberstadt.

### Einleitung.

In den Erörterungen über das Wohnungswesen wird häufig die Ansicht geäußert, daß jede Zeit ihre Wohnungsfrage gehabt habe; daß somit das, was wir die Wohnungsfrage nennen, nichts der Gegenwart oder dem gegenwärtigen Geschlecht Eigentümliches sei. In dieser Form ist der Satz nicht richtig. Die Entwicklung der Stadtwirtschaft wie der Landwirtschaft bewegt sich nicht in einer geraden Linie, sondern es wechseln Perioden des Aufstieges mit denen des Abstieges, Zeiten des Aufschwunges mit denen des Niederganges. Demgemäß ist auch die Bevölkerungsbewegung keine gleichmäßige. Die Geschichte zeigt uns in den einzelnen Ländern, im städtischen Wesen wie in der Landwirtschaft, Zeiten des Fortschrittes und des Gedeihens, wie des Stillstandes und Rückschrittes. Insbesondere in den Städten haben sowohl das Altertum wie das Mittelalter und die Neuzeit eine hohe Blüte und ein gewaltiges Anwachsen der Bevölkerung wie auch den entgegengesetzten Zustand gekannt. Die günstige wie die ungünstige Periode kann Schwierigkeiten im Wohnungswesen im Gefolge haben; es sind keineswegs bloß Zeiten günstiger Konjunktur, die eine Wohnungsfrage mit sich bringen.

Ob nun in einer bestimmten Zeit die Schwierigkeiten im Wohnungswesen sich bis zum Vorhandensein einer Wohnungsfrage steigern, das hängt von verschiedenen Faktoren ab, von der Tüchtigkeit, der Einsicht und den Kenntnissen der Verwaltung, von dem Stand der Bodenpolitik und ihrer Einrichtungen, von der Rechtsordnung der Grundbesitzverhältnisse, vor allem aber von der Aktionsfähigkeit der öffentlichen Organe. Auf keinem Gebiete unserer Wirtschaft bestehen Interessen von solcher Mächtigkeit, wie auf dem des Grund und Bodens. Wo die Bodenentwicklung uns in der Geschichte oder in der Gegenwart allgemein unbefriedigende Zustände zeigt, liegt die Ursache jeweils in der Gewalt der mit dem Grundbesitz verbundenen Interessen, denen gegenüber die öffentliche Gewalt ihre Aktionsfähigkeit verloren hat. Wo man dagegen der gemeinschädlichen Ansprüche im Grundbesitz Herr wurde, gestalten sich die Bodenverhältnisse in befriedigender oder sozial zureichender Weise. Auch heute ist es nur der ungeheure Umfang der mit den gegenwärtigen Zuständen oder Mißständen verbundenen Interessen, der sich der Besserung des Wohnungswesens entgegenstellt. Wir müssen hier nicht schlechthin an Unwilligkeit oder Nachlässigkeit der verantwortlichen Stellen glauben; es ist der absolute Umfang der mächtig großgezogenen Interessen, der

jeden Eingriff erschwert und uns vor allem in Deutschland nicht von der Stelle kommen läßt.

Ferner wird öfter die Meinung vorgebracht, die Bevölkerungszunahme und das Anwachsen der Städte trage die Schuld an den unbefriedigenden Wohnverhältnissen. Niemals ist für die Behauptung in dieser allgemeinen Form irgend ein Beweis versucht worden und es läßt sich leicht zeigen, daß ihr ein vollständiger Irrtum zu Grunde liegt. Allerdings wird das plötzliche Zuströmen von Bevölkerungsmassen periodisch zu Wohnungsnot und zu Mißständen im Wohnungswesen führen; aber die Fehler in dem allgemeinen System und in den dauernden Grundlagen der Wohnungsproduktion kann man unmöglich dem Bevölkerungswachstum zur Last legen.

Die Meinung, daß das Anwachsen der Städte schlechthin die Ursache der ungünstigen Wohnungszustände sei, beruht auf jenem Fehlschluß, den man als die Verwechslung von *conditio* und *causa*, von Bedingung und Ursache, bezeichnet. Die notwendige Bedingung, unter der sich eine bestimmte Entwicklung vollzieht und vollziehen muß, wird hierbei einfach als deren Ursache bezeichnet. Auch in unserem Falle bildet das Anwachsen der Städte allerdings die Bedingung für bestimmte Vorgänge im Wohnungswesen; ohne das Anwachsen der Bevölkerung könnte auch von deren Unterbringung keine Rede sein. Die Ursache des unbefriedigenden Zustandes der Wohnungsproduktion als solcher aber liegt in keiner Weise in der Bevölkerungszunahme; vielmehr sind es die Einrichtungen des Rechts, der Verwaltung, der Volkswirtschaft und der Technik, aus denen die normale Entwicklung des Wohnungswesens hervorgeht. An dieser Stelle haben wir nur hervorzuheben, daß die Bevölkerungszunahme und die mit ihr verbundenen wirtschaftlichen Momente gerade eine der Voraussetzungen bilden, die eine befriedigende Gestaltung der Wohnverhältnisse ermöglichen.

Es ist nun Aufgabe der Wissenschaft, Klarheit zu schaffen hinsichtlich der die Entwicklung des Wohnungswesens bestimmenden Ursachen und die Mittel und Wege zu zeigen, die sich uns für die Behandlung der Boden- und Wohnverhältnisse bieten. Mit dem Zustande des Wohnungswesens in Deutschland haben sich einzelne namhafte Gelehrte bereits in den fünfziger Jahren des abgelaufenen Jahrhunderts beschäftigt; doch erst seit den siebziger Jahren, seit der Versammlung des Vereins für Sozialpolitik im Jahre 1872, hat die deutsche Wissenschaft die Wohnungsfrage in den engeren Kreis ihrer Untersuchungen und Aufgaben einbezogen. Von den verschiedensten Seiten, von Nationalökonomern, Statistikern, Technikern, Hygienikern wurde die Frage in einer sich rasch vermehrenden Literatur behandelt. Im Verlauf dreier Jahrzehnte hat sich dann die Wissenschaft des Wohnungswesens und des Städtebaues zu einer Fachwissenschaft ausgewachsen, deren Eigentümlichkeit gerade in der Art ihrer Zusammensetzung besteht; denn sie bedarf der Kenntnisse und des Rüstzeuges dreier großen Gebiete, der Verwaltungslehre, der Volkswirtschaft und der Technik. Es hat langer Jahre bedurft, ehe die Anschauung, daß die Wissenschaft des Wohnungswesens auf dem Zusammenwirken verschiedener Disziplinen beruht, sich auch nur in engerem Kreise durchsetzte. Heute ist indes diese Auffassung, zum mindesten in Fachkreisen und als wissenschaftliches Postulat fast allgemein anerkannt.

Unsere folgenden Erörterungen werden demgemäß versuchen, die verschiedenartigen Grundlagen des Wohnungswesens in ihrer Verzweigung und Wechselwirkung zu schildern. Der Standpunkt unserer Darstellung selbst ist hierbei der entwicklungsgeschichtliche. Große und schwierige Aufgaben des Wohnungswesens und des Städtebaus treten regelmäßig dann hervor, wenn durch das Zusammenwirken politischer, rechtlicher und ökonomischer Faktoren eine Neugestaltung herbeigeführt wird, die in einseitiger Weise die städtische Entwicklung begünstigt oder vorwärts treibt. Eine solche Periode des gesteigerten und schnellen Wachstums der Städte pflegt ein selbständiges und ihr eigentümliches System des Städtebaus auszubilden, das in seinen rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Grundlagen einen scharf ausgesprochenen Charakter trägt. Es ist nun nicht möglich, ein irgendwie zutreffendes Urteil über das Wohnungswesen zu gewinnen, wenn wir nicht seine geschichtliche Entwicklung genau kennen. Für die Behandlung der Wohnungsfrage in Deutschland insbesondere war es ein schwerer Schaden, daß es an zureichenden Arbeiten über die Entwicklung unserer bürgerlichen städtischen Bauweise bisher so gut wie vollständig gefehlt hat; denn die Praxis ist hier durchaus abhängig von dem Stande der Wissenschaft. Nur der Mangel an Untersuchungen der geschichtlichen Zusammenhänge erklärt es, daß willkürliche Konstruktionen und unrichtige Anschauungen in der Behandlung des städtischen Bodens und der städtischen Bauweise bei uns widerstandslos zur Herrschaft gelangt sind und daß noch heute selbst über die nicht allzuweit zurückliegenden Vorgänge vielfach Unklarheit besteht.

Der folgenden Darstellung ist mit Bezug auf die Behandlung der städtischen Wohnverhältnisse hier noch eine allgemeine Bemerkung vorzuschicken. In der Untersuchung des Wohnungswesens werden die Wohnungen der vornehmen Klassen einerseits und die Kleinwohnungen andererseits nicht oder nicht genügend getrennt. Man unterscheidet wohl in der Statistik verschiedene Preisstufen, verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnungsklassen. Aber diese Scheidung genügt keineswegs. Wir müssen uns vielmehr für unsere Untersuchung darüber klar werden, daß es sich um vollständig verschiedene Gebiete handelt. Zu allen Zeiten, in der Vergangenheit wie in der Gegenwart, zeigt das Wohnungswesen der vornehmen Klassen und die Kleinwohnung gänzlich verschiedene Zustände; beide Wohnformen beruhen auf getrennten Grundlagen. Oft bestehen zwischen den beiden Gebieten vollständige Gegensätze, so daß in den Zeiten, in denen die Wohnungen der oberen Klassen am besten sind, die Kleinwohnungen besonders unbefriedigend sind. Während wir die Zustände selbst in unserer Einzelschilderung betrachten werden, ist hier nur allgemein darauf hinzuweisen, daß zwischen der großen und vornehmen Wohnung und der Kleinwohnung Unterschiede grundsätzlicher Art, und nicht bloß gradueller Art bestehen, so daß die Behandlung beider Wohnformen stets mindestens eine Trennung, öfter sogar einen Gegensatz zu beobachten hat.

## Erster Abschnitt.

**Die Entwicklung der städtischen Bauweise.**

## Erstes Kapitel.

## Altertum.

Die Nachrichten von dem Städtebau des Altertums sind fast so alt, wie unsere Kenntnis der menschlichen Kultur überhaupt. Besonders plastisch treten in den alten Berichten die Schilderungen der Stadt Babylon hervor. In den Angaben der alten Schriftsteller, deren Zeit z. T. weit auseinanderliegt, hören wir in übereinstimmender Weise von dem gewaltigen Umfang der Stadt, von den großen öffentlichen und fürstlichen Bauwerken, vereinzelt auch von den Wohnhäusern. Der Raum, den die Babylonische Mauer umschloß, beherbergte nicht eine Stadt, sondern ein ganzes Volk; auf die gewaltige Weite von 90 km wurde der Umfang der Ringmauer seither in der Literatur angesetzt. Die neueren Ausgrabungen auf der babylonischen Trümmerstätte haben indes gezeigt, daß es sich bei jenen Berichten um starke Uebertreibungen handelt; nach den jüngsten Forschungen sollen wir unsere Vorstellungen vom alten Babel etwa auf den Umfang einer neueren Großstadt von der Größe Münchens oder Dresdens zurückschrauben.

Allerdings wird durch diese neueren Forschungen das äußere Bild der Stadt Babel, wie es seither in der Literatur bestand, stark verändert. Von einem Mauerring von 90 km kann keine Rede mehr sein; der Umfang der Mauer ist auf  $\frac{1}{6}$  dieser Länge, d. i. etwa 15 km, anzusetzen, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, daß sich außerhalb der Mauer noch volkreiche Vorstädte an die Stadt anschlossen. Aber für unsere Frage, für das Wohnungswesen, entsteht durch diese Berichtigung doch kaum eine wesentliche Verschiebung. Unsere Vorstellung einer Großstadt von dem Umfang Münchens oder Dresdens ist untrennbar verbunden mit der Annahme rasch fördernder Verkehrsmittel. Denken wir uns aus einer solchen Großstadt jedes, wie immer geartete Schnellverkehrsmittel hinweg, so wächst auch die Ausdehnung von München oder Dresden ins Unübersehbare; und diesen Umstand müssen wir auch bei Babylon berücksichtigen, dessen Raumverhältnisse doch immer ganz gewaltige gewesen sind. Eine Stadt von solcher Größe umschließt Entfernungen, die eine der Schnellverkehrsmittel entbehrende Bevölkerung unmöglich im täglichen Verkehr bewältigen kann. Die Verteilung der Bevölkerung kann demnach hier, wie wir annehmen müssen, keine gleichmäßig konzentrische sein; sondern die Gesamtstadt gliedert sich in Teilstädte, die zwar von einer gemeinsamen Mauer umschlossen sind, aber doch für sich einen gesonderten Bestand haben.

Trotz der äußeren Uebertreibungen werden deshalb die Schilderungen von der Stadt Babel, wie sie uns in der Literatur überliefert sind, aus inneren Gründen im allgemeinen zu Recht bestehen. Die große Mauer von Babel umschloß danach nicht ein einheitliches Stadtwesen im heutigen Sinne, sondern eine Vielheit von Teilgemeinden mit einer entsprechend verteilten Wohnbevölkerung\*). Innerhalb der

\*) Es sei hier bemerkt, daß auch eine ganze Anzahl unserer deutschen Städte im Mittelalter aus Teilgemeinden innerhalb der Mauer zusammengewachsen ist, so z. B. Cöln, Braunschweig u. a. m.

Mauer blieben ferner noch große Flächen Landes für Viehweide und Feldbestellung im Falle der Belagerung. Von den Wohnhäusern in Babel ist eine Nachricht bei Herodot überliefert, wonach bei den Häusern drei bis vier Wohngeschosse die Regel gebildet haben. Daraus lassen sich indes keine sicheren Rückschlüsse auf die Wohnweise und die Wohndichtigkeit machen; denn wir wissen nicht, ob es sich um Mietwohnungen oder — was bei den klimatischen Verhältnissen wohl anzunehmen und noch heute in Persien der Fall — um hochgebaute Eigenwohnungen handelt. Ueber Beschaffenheit und Aussehen der Wohnhäuser läßt sich nichts Genaueres sagen, da sich von diesen Bauten keinerlei Spuren erhalten haben. Ebenso wenig ist über den Bau und die Anlage der städtischen Straßen etwas Näheres bekannt\*). Abflußkanäle sind in den alten mesopotamischen Kulturstädten mehrfach gefunden worden. —

Auch dem Städtebau des alten Griechenlands können wir für unsere Erörterungen nur wenig entnehmen. Eigentliche Großstädte hat das alte Hellas nicht besessen; die Vorbedingungen für die Bildung von Großstädten waren nicht gegeben. Die Hellenen bildeten nur Stadtstaaten; es fehlte die Konzentration zu einer Reichseinheit und zu einer großen Verkehrseinheit. Athen, Sparta, Korinth sind nicht als Großstädte im eigentlichen Sinne zu bezeichnen. Zur Beurteilung der Wohnungsfrage im alten Griechenland bietet uns indes einen Anhalt die griechische Bevölkerungspolitik, aus der wir einige indirekte Schlüsse hinsichtlich des Wohnungswesens ziehen können. Es ist bekannt, daß die hellenischen Städte die Kolonialgründung systematisch betrieben haben. Man überließ das Wachstum der Bevölkerung nicht sich selber, wie später in Rom; sondern wenn die städtische Bevölkerung gegen den Nahrungsspielraum drängte, wurden Kolonien ausgesandt, die sich teils in größerer Entfernung, teils auch, wie bei den hellenischen Städten auf italischem Boden, in der Nähe der Mutterstadt ansiedelten. Das Fehlen von Großstädten und der Volksabgang durch Aussendung von Kolonien lassen wohl darauf schließen, daß es Schwierigkeiten im Wohnungswesen in größerem Umfang im alten Hellas kaum gegeben hat.

Die Anlage der griechischen Städte wird in der älteren Zeit keine planmäßige gewesen sein; erst seit dem 5. Jahrhundert v. Chr. scheint man einheitliche planmäßige Stadtanlagen geschaffen zu haben. Die Straßen der griechischen Städte waren schmal; die Abmessungen waren 9—14 Meter für die Hauptstraßen, 6 Meter bis herab zu 3 Meter für die Nebenstraßen. Die Stockwerkzahl war aber niedrig; die Gebäudehöhe soll in Athen nur ein Stockwerk, höchstens zwei Stockwerke betragen haben. Die Baupolizei lag in der Hand bestimmter Behörden; in Athen waren es die fünf Astynomen, die auf die Einhaltung der Baufluchten zu halten hatten. Für die Straßenreinigung sorgten die Agoranomen. Die Wasserversorgung scheint in den alten griechischen Städten nicht sehr reichlich gewesen zu sein. Von Abflußkanälen und Kloakenanlagen sind uns aus einzelnen Städten, Athen, Pergamon, Kycikos, Akragas, Berichte erhalten.

Ueber die baupolizeilichen und hygienischen Verhältnisse in griechischen Städten erhalten wir neuerdings bemerkenswerte Aufschlüsse

\*) Planmäßig angelegte Städte, die durch Fürsten gegründet wurden, hat es bei den Babyloniern, Aegyptern (um 2000 v. Chr.) und auch bei den Etruskern gegeben.

durch die Astynomen-Inschrift, die im Jahre 1900 in Pergamon gefunden und von W. Kolbe erläutert worden ist. Die Inschrift, bezeichnet als „Königliches Gesetz“, enthält Polizeivorschriften aus dem zweiten Jahrhundert v. Chr.; sie zerfällt in vier Kolonnen, von denen zwei die Wegepolizei und je eine die Gebäudepolizei und die Wasserversorgung behandeln. In dem Abschnitt über die Wegepolizei wird das unrechtmäßige Uebergreifen auf die Straßen der Stadt verboten, und die entsprechende Aufsicht wird den Astynomen, unter denen als Unterbeamte die Amphodarchen stehen, aufgetragen. Weiter werden Bestimmungen gegeben über die Breite der Landstraßen, wobei unterschieden wird zwischen den großen 10 Meter breit anzulegenden Heerstraßen und den schmälern „anderen Landwegen“. Reinigung und Instandhaltung der Wege war den Grundbesitzern aufgetragen, und zwar nicht nur vor dem eigenen Grundstück, sondern auf eine Entfernung von mehreren Stadien. Die Straßenlast mußte demnach in der Regel von den Grundbesitzern gemeinsam getragen werden, wie denn auch die Unratabfuhr in Verding gegeben war; die Kosten waren anteilweise von den Grundeigentümern aufzubringen. Die Reinhaltung der städtischen Straßen wird vorgeschrieben und jede Verunreinigung unter Strafe gestellt. Hier ist es Sache der Amphodarchen (Straßenmeister, Straßenpolizisten), Zuwiderhandelnde zur Anzeige zu bringen. Der Abschnitt über die Gebäudepolizei behandelt die Einrichtung der sogenannten „gemeinsamen Mauer“ (Zwischenmauer für zwei Nachbargrundstücke) und gibt Vorschriften über die Unterhaltung und über die Benutzung der Mauern, ferner über die Anlage von Schutzmauern (Peristasis) zwischen Grundstücken von verschiedener Höhenlage. Der dritte Abschnitt über die Wasserversorgung ist von besonderer Bedeutung für die Kenntnisse der hygienischen Zustände. Die Beaufsichtigung der Laufbrunnen und ihrer Zuflüsse wird streng gehandhabt; für die Vornahme der notwendigen Ausbesserungen ist gesorgt. Das Waschen und Viehtränken an öffentlichen Brunnen wird mit strengen Strafen bedroht. Der Uebertretende wird, wenn er ein Freier ist, mit dem Verlust der Sachen und mit einer Geldbuße, der Sklave außerdem mit Prügeln bestraft. Gleich den öffentlichen Laufbrunnen, sind auch die Cisternen und anderen Brunnen der Aufsicht der Astynomen unterstellt, die über den Bestand der Wasserbehälter eine genaue Liste anzufertigen hatten. Die Aufsicht hatte sich insbesondere darauf zu erstrecken, daß die Cisternen durch gehörige Bedeckung geschützt und nicht verschüttet wurden. Die hohe Strafe von 100 Drachmen war auf jede Versäumnis in Brunnenangelegenheiten gesetzt. —

Ganz andere Verhältnisse als im alten Griechenland finden wir nun im römischen Weltreich. Das Imperium Romanum — ein Ländergebiet von gewaltigster Ausdehnung, versehen mit Verkehrseinrichtungen und Verkehrsanlagen von großer Leitungsfähigkeit und mit einem Straßennetz, das wir noch heute bewundern — zeigt eine weit vorgeschrittene städtische Entwicklung. Neben der Weltstadt Rom hatten sich zahlreiche Großstädte und bedeutende Mittelstädte gebildet. Das städtische Wachstum und die Bevölkerungsbewegung nahmen den größten Umfang an. Hier zeigen sich denn auch Zustände, die sich in jeder Weise mit den Verhältnissen der Gegenwart vergleichen lassen.

Die Ausdehnung der Stadt Rom selber vergrößerte sich mit der Ausbreitung der römischen Herrschaft; für den Gipfelpunkt unter der

Kaiserzeit wird die Bevölkerung der Stadt auf 1 bis 2 Millionen Menschen angegeben. Die Wohnverhältnisse zeigen die größten Widersprüche. Auf der einen Seite die Paläste und vornehmen Bauten der oberen Klassen; auf der anderen Seite die traurigsten Wohnungszustände der mittleren und unteren Bevölkerungsschichten. Die Masse der Bevölkerung wohnte dicht zusammengedrängt in großen vielstöckigen Miethäusern oder Mietskasernen, *insulae* genannt. Die Zahl der *Insulae* wird für die spätere Kaiserzeit auf 46 602 angegeben, gegenüber 1790 Patrizierhäusern (*domus*). Die Wohnungs- wie die Grundbesitzverhältnisse waren für die unteren Klassen gleich ungünstig.

Der Stockwerksbau und die Stockwerkshäufung waren für die Mietwohnungs-Grundstücke allgemein angewandt, und zwar bediente man sich zum Aufeinandersetzen der Stockwerke des Fachwerksbaus. Die Miethäuser wuchsen gewaltig in die Höhe. Wir hören von Wohnungen von solcher Höhenlage, daß eine Rettung bei Feuergefahr unmöglich ist; oder deren Fenster so hoch liegen, daß man beim Heraussehen Schwindel bekommt; auch eine Treppenhöhe von 200 Stufen wird erwähnt. Baupolizeiliche und hygienische Vorschriften mit Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen selber gab es kaum. Die Zusammendrückung der Bevölkerung war eine sehr große; auch Kellerwohnungen schlechtester Art waren in erheblicher Zahl vorhanden. Allerdings ist mit Bezug auf die hygienische Seite dieser Zustände zu bemerken, daß im südlichen Klima sich ein großer Teil des täglichen Lebens auf der Straße abspielt, so daß die Bevölkerung sich mit geringeren Wohnungen begnügen kann als im Norden; auch ist infolge des Sonnenstandes die Besonnung in den schmalen Straßen des Südens eine bessere als im Norden. Aber dies trifft nur die eine Seite der Frage, d. h. die hygienischen Mängel, die hierdurch etwas gemildert erscheinen. Unberührt bleiben die Schäden auf den Hauptgebieten der sozialen, ökonomischen und politischen Gestaltung der Wohnverhältnisse.

In den Mietskasernen Roms standen sich drei Parteien gegenüber, der Eigentümer, *dominus*; der Verwalter, *procurator insulae* und die Mieter, *inquilini*. Häuserspekulation und Bodenspekulation standen in hoher Blüte und beherrschten das Wohnungswesen der mittleren und unteren Klassen durchaus. Häufig überließ der Eigentümer seine *insula* gegen einen festen Zins an einen Mittelsmann (Pächter), der dann aus der Weitervermietung der Wohnungen ein Geschäft machte. Der Aufschlag dieses Zwischenwirts wird in einem *Digesten*beispiel auf ein Drittel des Eigentümerzinses veranschlagt. Einer der erfolgreichsten Häuser- und Baustellenspekulanten war *Crassus*, dessen Geschäftstätigkeit uns genauer geschildert wird. *Crassus* kaufte geschäftsmäßig Grundstücke zusammen, auch Baustellen, die durch Feuersbrunst oder Häusereinsturz wüste geworden waren. Ebenso betrieb er den Ankauf von Miethäusern in größtem Maßstabe. Mit Recht weist *Pöhlmann* in seinen Schilderungen dieser Zustände darauf hin, daß das in Rom zusammenströmende Kapital zum großen Teil nicht erarbeitet, sondern auf mehr oder minder unproduktivem Wege gewonnen war und daß es sich mit Vorliebe den wirtschaftlich gar nicht oder wenig produktiven Unternehmungen (spekulativen Geschäften) zuwandte.

Nach der sozialen Seite waren die Wohnverhältnisse für die Gesamtbevölkerung überaus traurige. Die Masse des Volkes war vom

Grundbesitz ausgeschlossen und in ihrem Wohnbedürfnisse in vollständige Abhängigkeit gebracht. Eine kleine Minderheit hatte die Verfügung über den Grundbesitz und nutzte ihr Vorrecht in jeder Weise aus. Mit der Teuerung der Wohnungen gingen die Unstätigkeit des Wohnens und der Wohnungswechsel Hand in Hand. Der Druck der schlechten Wohnungsverhältnisse kam in den politischen Kämpfen seit dem Triumvirat mehrfach zum Ausdruck, und wiederholt wurde die Forderung eines Mietzinserslasses vorgebracht. Praktisch wurde dieses der damaligen Politik gut entsprechende Mittel unter Caesar und Octavian angewandt; von ihnen wurde zu Gunsten der zur Miete wohnenden Volksmassen je ein einjähriger Erlaß der kleineren Mieten angeordnet. —

Wir finden im kaiserlichen Rom in politischer, ökonomischer und sozialer Beziehung die schlechtesten Wohnungszustände; doch dem stehen nun gerade auf dem Gebiete des Städtebaus wieder drei bemerkenswerte Glanzleistungen gegenüber, die Wasserleitung, die Straßenpflasterung und die Kanalisation. In der Straßenpflasterung haben die Römer außerordentliches geleistet. In der Wasserversorgung sind ihre Leistungen noch bis auf den heutigen Tag unerreicht. Das alte Kanalnetz in Rom endlich, die cloaca maxima, war ein gewaltiges Werk der Bautechnik. Es fragt sich nun, wie diese Fürsorge auf drei wichtigen Gebieten des Städtebaus zu vereinbaren ist mit der krassen und gewissenlosen Vernachlässigung des Wohnungswesens. In den Schilderungen der römischen Zustände finden sich die kontrastierenden Verhältnisse stets unmittelbar nebeneinandergestellt; kein Autor hat auch nur die Frage aufgeworfen, ob es eine Erklärung hierfür gibt und ob zwischen diesen Gegensätzen nicht doch ein innerer Zusammenhang besteht. Der Zweck des geschichtlichen Studiums ist es aber doch gerade, auf die innere Verbindung solcher Vorgänge hinzuweisen.

In der Tat bietet sich hier eine bemerkenswerte geschichtliche Parallele. Ganz ähnliche Verhältnisse wie im alten Rom finden wir in der Gegenwart in den kontinentalen Großstädten. Auch hier zeigt sich dieselbe Fürsorge für gewisse Aeußerlichkeiten im Städtebau und dieselbe Vernachlässigung des Wohnungswesens. Wenn wir auf die unbefriedigenden Wohnverhältnisse und auf die schlechte Bodenpolitik gewisser neueren Großstädte hinweisen, so lautet die Antwort der verantwortlichen Stellen: Haben wir denn nicht Millionen aufgewendet für das teuerste Straßenpflaster? Sind nicht unsere Straßen mit Asphalt und Pflaster erster Klasse versehen? Haben wir nicht Wasserleitung und Kanalisation bis ins fünfte Stockwerk der Hofwohnungen hinaufgeführt? So wiederholt sich alles in der Geschichte, und wir müssen wohl sagen, daß die Fürsorge für die äußere Erscheinung einer Stadt zusammentrifft mit der groben Vernachlässigung des Wohnungswesens, das man dann dem Spekulantentum ausliefert; oder drehen wir den Satz um: schlechte Wohnungsverhältnisse nötigen zu gewissen sanitären Anlagen, hinter denen sich der traurige Zustand des Wohnungswesens verbirgt. —

Mit Bezug auf Straßenanlagen und Baupolizei in Rom sind hier noch einige Angaben anzufügen. Die Straßen waren meist eng; der Fahrverkehr innerhalb der Stadt war wenig entwickelt; er fehlte in den meisten Straßen gänzlich. Von einzelnen breiten Straßen abgesehen, betrug die Straßenbreite selbst bei wichtigen Straßen nur 5 bis 7 m. Das Zwölftafelgesetz gibt noch als Straßenbreite bei geraden

Straßen 8 Fuß, bei Straßenbiegungen 18 Fuß; doch ging man später mehrfach über diese Abmessungen hinaus. Immerhin blieben die Straßen verhältnismäßig schmal. Vorbaue und Ueberbaue waren unter der Republik und in der Kaiserzeit lange üblich, wurden aber von Valentinian verboten; ob mit Erfolg, ist allerdings zweifelhaft. Die zulässige Bauhöhe der Miethäuser wurde von Kaiser Augustus auf 70 römische Fuß = 21 m festgesetzt.

Bestrebungen, die auf die Förderung des Häuserbaues abzielen, sind unter den römischen Kaisern mehrfach nachweisbar. Schon in der frühen Kaiserzeit finden sich Bestimmungen, daß eingestürzte städtische Häuser, sogen. wüste Stellen, wieder aufgebaut werden sollten. Als eine gewisse Bauprämie können wir die von Nero erlassene Bestimmung ansehen, wonach ein Freigelassener (Latiner) das römische Bürgerrecht erhalten soll, wenn er ein Vermögen von 200 000 Sesterzien besitzt und daraus ein Haus im Werte von 100 000 Sesterzien in Rom erbaut. In Byzanz wurde für Hausbesitzer ein dingliches, an dem Hause haftendes Recht auf Anteil an den staatlichen Brotverteilungen gewährt; später wurde dieses Privileg auch in Rom zugestanden.

#### Literatur.

- Pöhlmann, R., *Die Uebervölkerung der antiken Großstädte*. Leipzig 1884.  
 Baumeister, R., *Stadtbaupläne in alter und neuer Zeit*. Stuttgart 1902.  
 Nielsen, H. A., *im Archiv f. Hygiene*, 43. Bd. 1902. S. 85.  
 Kolbe, W., *Mitt. des Kais. deutschen archäologischen Instituts. Athenische Abt.* 1902.  
 Delitzsch, Friedr., *Im Land des Paradieses*. Stuttgart 1903.  
 Voigt, *Die XII Tafeln*. Leipzig 1883.

### Zweites Kapitel.

#### Die Entwicklung der städtischen Bauweise in Deutschland.

##### § 1. Das Mittelalter.

Die folgenden Paragraphen machen den Versuch, die Entwicklung der städtischen Bauweise in Deutschland kurz zu schildern. Da es sich um ein in der Hauptsache neu bearbeitetes Gebiet handelt, kann meine Aufgabe hier zunächst nur sein, die Grundzüge der Geschichte der deutschen bürgerlichen Bauweise darzustellen und die Aufmerksamkeit weiterer Kreise auf die Bedeutung des Gegenstandes zu lenken. Auf keinem anderen Gebiet haben wir mit der Erbschaft unserer deutschen Vergangenheit so schlecht gewirtschaftet wie auf dem des Städtebaues und auf keinem anderen Gebiet hat sich dieser Fehler gleich schwer gerächt.

Ich teile die Geschichte des Wohnungswesens und Städtebaues in Deutschland von dem Einsetzen der eigentlich städtischen Entwicklung ab in drei Perioden, die indes nicht mit der Einteilung der allgemeinen Geschichte zusammenfallen. Die erste selbständige Periode ist die des 12. und 13. Jahrhunderts. Als zweite Periode bezeichne ich die der landesfürstlichen Bautätigkeit, die zu Ende des 17. Jahrhunderts einsetzt und im 18. Jahrhundert ihren Höhepunkt erreicht; die dritte ist die der Gegenwart seit Mitte des 19. Jahrhunderts. Jede dieser drei Perioden hat einen scharf ausgesprochenen Charakter; unter sich sind die Abschnitte jeweils durch Uebergangsstufen verbunden.

Unsere erste Periode setzt ein mit dem geschichtlichen Abschnitt, in dem die Entwicklung des selbständigen städtischen Lebens be-

ginnt. Es ist die Zeit, in der sich der neue Bürgerstand bildet, zunächst im 12. Jahrhundert durch Erringung der kommunalen Freiheit, dann insbesondere im 13. Jahrhundert durch die Ausbreitung der gewerblichen Tätigkeit und des Zunftwesens. Damals, in dem gewaltigen und raschen Aufblühen der Städte, das erst in unserer gegenwärtigen Zeit ein Gegenstück gefunden hat, wurden die rechtlichen und verwaltungsmäßigen Grundlagen der mittelalterlichen städtischen Bauweise ausgebildet. Nur wenig wissen wir bis jetzt über die bürgerliche Bauweise jener Zeit. Die Größe der damaligen kirchlichen Bautätigkeit allerdings ist uns bekannt; ihre Zeugen stehen in unerreichbaren Schöpfungen unter uns. Die Formen und die Ausgestaltung der bürgerlichen Bauweise dagegen sind noch wenig durchforscht, obwohl das Material hierzu reichlich vorhanden ist. Bauwerke des mittelalterlichen Kleinwohnungsbaues haben sich allerdings nicht erhalten; von dem Kleinhaus des 12. und 13. Jahrhunderts ist nicht ein einziges Beispiel auf uns gekommen. Dagegen geben uns die Urkundenbücher der deutschen Städte in den Urkunden über Grundbesitz und Grundbesitzverkehr reichliche Auskunft über die Formen der bürgerlichen Bauweise.

Wenn wir die Entstehung der mittelalterlichen städtischen Bauweise untersuchen, müssen wir uns zunächst vollständig von der landläufigen Anschauung frei machen, die sich die mittelalterliche Stadt vorstellt als eng und von möglichst knapp gezogenen Mauern eingezwängt. Diese in der Literatur allgemein verbreitete Vorstellung geht zurück auf einen der verdienstvollsten Forscher der mittelalterlichen Baugeschichte, Dr. Essenwein, der bei seinen Untersuchungen in der Tat ausgegangen ist vom Burgenbau und von den Burgstädten, wie sie im 10. und 11. Jahrhundert von den sächsischen Kaisern erbaut oder mit Mauern umgeben wurden. Diese Anlagen haben mitunter den Kern gebildet für eine größere Stadt; aber mit dem eigentlichen mittelalterlichen Städtebau haben sie nichts oder nur wenig zu tun. Der Städtebau des 12. und 13. Jahrhunderts ist weiträumig und in dieser Hinsicht vollständig verschieden von dem des 10. und 11. Jahrhunderts. Die seit dem 12. Jahrhundert mächtig aufstrebenden Städte suchten das Gebiet, das sie mit Mauer, Wall oder Graben umzogen, möglichst weit zu bemessen. Zunächst war dies eine Notwendigkeit, um für die in die Städtefreiheit einströmenden Zuwanderer Platz zu schaffen und zu behalten; dann bedurfte die Stadt größerer, durch Befestigung geschützter Freiflächen für den Fall einer Belagerung; schließlich aber setzte die Stadt auch ihren Stolz in eine große und mächtige Anlage. Die Entwürfe des Städtebaus jener Periode sind genau so großartig wie die des damaligen Kirchenbaus. Die Ringmauer wurde weit hinausgeschoben; Höfe, Aecker, Gärten, Weinberge lagen innerhalb der Mauer; Klöster mit ihrem umfassenden Grundbesitz wurden in die Stadtwandlung einbezogen. Von der Weitsichtigkeit der damaligen Städteverwaltung mag es einen Begriff geben, wenn ich bemerke, daß Köln bis zum Jahre 1882 fast ganz genau in den Ring eingeschlossen war, den die große Stadterweiterung des Jahres 1180 — also volle 7 Jahrhunderte früher — gezogen hatte. Das ist ein Unternehmen, das an Größe des Entwurfes gewiß dem Kölner Dombau gleichkommt. Große Stadterweiterungen wurden während des 13. Jahrhunderts in zahlreichen Städten vorgenommen, so in Worms, Straßburg, Basel. Als ein Beispiel der mittelalterlichen

Weiträumigkeit im östlichen Deutschland erwähne ich noch Magdeburg. In Magdeburg war schon um das Jahr 1100 das bis zum Jahre 1870 eingehaltene Gebiet im Süden und Westen festgelegt; Erweiterungen nach Norden und Osten traten dann im 13. Jahrhundert hinzu. Ebenso waren die auf kolonisiertem slavischen Boden zu jener Zeit gegründeten Städte allgemein weiträumig angelegt. Erst viel später, d. i. gegen Ende des Mittelalters und vor allem seit dem 16. Jahrhundert, ist in einigen volkreichen Städten der mittelalterliche Mauerring ganz gefüllt, während andererseits die Elastizität der Stadterweiterung, das fortwährende Hinausschieben der Stadtmauer, wie es im Mittelalter üblich war, aufhörte.

Zu Beginn unserer ersten Periode, im 12.—13. Jahrhundert, bietet die mittelalterliche Stadt das Bild großer Weiträumigkeit; die Mauer umschließt ein weites Gelände, das nun mit staunenswerter, wahrhaft neuzeitlicher Schnelligkeit der Bebauung zugeführt wird. Bei der Aufteilung und Bebauung des städtischen Bodens haben die Hauptgebiete des Städtebaues ihre entscheidenden, noch bis in die Gegenwart fortwirkenden Grundlagen empfangen.

Im 12. Jahrhundert bis ins 13. Jahrhundert steht der städtische Boden in der Hauptsache im Eigentum größerer Grundbesitzer, deren Besitzflächen regelmäßig größer sind als die zum Kleinhäusbau erforderliche Bodenparzelle. Ich bemerke, daß dieser Umstand — nämlich daß die Größe der Hausparzelle regelmäßig verschieden ist von der Größe der aufzuschließenden Grundbesitzflächen, und daß also zur Bebauung eine Parzellierung erforderlich ist — zu jeder Zeit eines der bedeutsamsten Momente im Städtebau bildet. Die größten Grundbesitzer innerhalb der mittelalterlichen Stadt sind König, Adel und Geistlichkeit; zu ihnen treten die Geschlechter und Großbürger und die freies Allod besitzende Bürgerschaft.

Für die durch den Aufschwung der Städte herbeigeführte Entwicklung handelte es sich nun darum, ein Rechtsinstitut auszubilden, das unter den gegebenen Rechtszuständen die Verwertung des städtischen Bodens für den Häuserbau ermöglichte. Ein solches Rechtsverhältnis bot sich in der „städtischen Grundstücksleihe“, die sich nach den Zwecken des Grundstücksverkehrs rasch ausgestaltete und vervollkommnete. Der Grundbesitzer verleiht ein Grundstück, eine Parzelle, einen Bauplatz, gegen die Zahlung eines festen Zinses. Der Eigentümer bedingt sich hierbei einen jährlichen und unablösbaren Zins aus; der Beliehene dagegen hat, solange er diesen Zins zahlt, die unbeschränkte Verfügung über das Grundstück. Von Anfang ist in den deutschen Urkunden die zeitliche Begrenzung des Leiherechtes selten\*). Der Beliehene hatte ein selbständiges Recht an der „Besserung“, d. i. an dem von ihm errichteten Bauwerk; die Verleihung erfolgte regelmäßig zu Erbrecht, so daß der Erwerber ein zeitlich unbeschränktes, frei veräußerliches Erbrecht an der Bodennutzung und am Gebäude erhielt. In der Gewährleistung dieses erblichen Rechtes an der „Besserung“ lag eigentlich bereits der Keim zur Auflösung des ursprünglichen Leiheverhältnisses. Im Laufe der Jahrhunderte verlor der an den ursprünglichen Eigentümer zu zahlende Zins — schon

\*) Im Gegensatz zu England, wo die Verleihung des Bodens nur auf eine begrenzte Anzahl von Jahren — meist 99 Jahre — erfolgt.

durch die zahllosen Münzverschlechterungen, dann durch die Wertsteigerung des Bodens — seine frühere Bedeutung; er wurde schließlich für ablösbar erklärt, so daß sich auf diese Weise freies Eigentum herausbildete.

In dieser Entwicklung zeigt sich nun die Größe des deutschen Rechts und seine Ueberlegenheit gegenüber dem römischen Recht. Das erste, was das deutsche Immobilienrecht durchführte, war die vollständige Scheidung zwischen Boden und Bauwerk. Der Boden wird rechtlich getrennt von dem Gebäude, im Gegensatz zu der allgemeinen Regel des römischen Rechts „superficies solo cedit“ — was auf dem Boden gebaut wird, das fällt dem Bodenbesitzer zu. Nach römischem Recht muß jede produktive Aufwendung dem Baustellenbesitzer zuwachsen, und die fremde Leistung muß — zu ihrem eigenen Schaden — die Stellung des Bodeneigentümers verstärken. Nach deutschem Recht dagegen durften die Werte, die Kapital und Arbeit schufen, sich nicht vereinigen mit dem Recht des Bodenbesitzers. Für die städtische Bodennutzung war hiermit die Rechtsordnung geschaffen, die die wirtschaftlichen und sozialen Interessen mächtig förderte und zugleich der gemeinschädlichen Entwicklung der Grundrente und des Bodenbesitzes entgegenstand. Hierdurch wurden Kapital und Arbeit in ununterbrochenem Strom dem Boden zugeführt. — Die hohe Bedeutung des deutschrechtlichen Grundsatzes zeigt sich nicht nur in der Geschichte, sondern in gleichem Maße in der Gegenwart, die von der deutschrechtlichen zu der älteren römischrechtlichen Ordnung zurückgekehrt ist. Die heutigen Schwierigkeiten in unserem Wohnungswesen und die widerstandslose Herrschaft der Bodenspekulation haben zu einer ihrer vornehmsten Ursachen nichts anderes, als daß jeder Aufwand an Kapital und Arbeit heute der Bodenspekulation zugute kommt. Der Wert des Bauwerks vereinigt sich heute nach römischrechtlichem Grundsatz mit dem Preis der Baustelle; auf dieser Verschmelzung der produktiven Aufwendung mit der spekulativen Preistreiberei beruht in seinem letzten Grunde der Erfolg der Bodenspekulation.

Unter dem Grundsatz der Scheidung von Boden und Bauwerk vollzog sich nun die Aufteilung des städtischen Großgrundbesitzes im 13. Jahrhundert. Auch diese Parzellierungsbewegung ist für unsere heutigen Zustände von großer Bedeutung. Denn zu jener Zeit ist die selbständige Form des deutschen Kleinhauses ausgebildet worden, das zur Aufteilung der größeren Grundbesitzflächen entstanden ist.

Die Urkunden über den Grundbesitz und den Grundstücksverkehr aus dem 12. und 13. Jahrhundert lassen deutlich drei Formen des Kleinhauses der damaligen Zeit erkennen: 1) das auf vier Seiten freistehende, mit den Nebengebäuden nicht verbundene Haus; 2) das durch Senkrechteilung eines größeren Hauses entstandene Teilhaus; 3) das Reihenhäuser, das in der älteren Zeit mehrfach noch in der Form mehrerer Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache erscheint. Unmittelbare Beispiele aus der älteren Zeit haben sich von keiner dieser Bauformen erhalten. Im 13. Jahrhundert geben indes die auf den Grundstücksverkehr bezüglichen Urkunden genaue Auskunft über die baulichen Einzelheiten.

Das freistehende Kleinhaus ist von den Nachbarhäusern jeweils

durch einen schmalen, 1 bis 3 Fuß betragenden Zwischenraum getrennt, der zum Ableiten des Regenwassers und der Wirtschaftswässer dient. Doch werden auch öfter, teils mit teils ohne Einwilligung der Nachbarn, Fenster an den nach dieser Wasserrinne gelegenen Seitenwänden des Hauses angebracht. Eine Einwirkung der ländlich-bäuerlichen Bauweise ist bei dieser Hausform wohl vorzusetzen; eine unmittelbare Uebertragung des Grundrisses ist jedoch nicht anzunehmen. Form und Zweckbestimmung des städtischen Hauses stehen einer solchen Annahme entgegen. Das Bauernhaus verlangt seiner Bestimmung nach eine offene, von verschiedenen Seiten zugängliche Lage; der Haupteingang befindet sich regelmäßig (wo nicht besondere Umstände vorliegen) nicht an der Straße, sondern ist aus wirtschaftstechnischen Gründen an der Längsseite des Gebäudes angebracht. Das städtische Haus dagegen erfordert, ebenfalls seiner Zweckbestimmung nach, die Bebauung in fortlaufender Reihe und die Anlage des Haupteinganges an der Straße. Hierdurch entsteht ein von dem ländlichen wesentlich verschiedener Grundriß und eine entsprechend veränderte Raumverteilung im Innern. Die eine Form ist aus allgemein ländlichen Bedürfnissen, die andere aus spezifisch städtischen Zwecken hervorgegangen, wenn auch ein technisch-struktiver Zusammenhang zwischen beiden Formen anzunehmen ist.

Die an zweiter Stelle erwähnte Hausform, das Teilhaus, begegnet uns sehr häufig in den Urkunden. Während der Bevölkerungsvermehrung der Städte im 12. und 13. Jahrhundert wurden bebaute Grundstücke in zahlreichen Fällen geteilt, teils im Wege des Erbgangs, teils um die zuströmenden Bewohner mit eigenem Hausbesitz auszustatten. Es entstanden Haushälften, Hausdrittel und noch kleinere Unterteilungen. Die Teilung geschah zunächst meist in senkrechter Linie; mehrfach werden in den Urkunden die Einzelheiten unter Angabe der Lage der Scheidewände beschrieben. Die wagrechte Teilung (Stockwerksteilung) dagegen ist in der älteren Zeit weniger häufig, findet sich aber auch schon während des 13. Jahrhunderts in einzelnen Beispielen. Als Bauform besitzt das Teilhaus, wie sich aus der Natur der Sache ergibt, keinerlei Selbständigkeit. Für die städtische Entwicklung dagegen kommt dem Teilhaus, das in der baugeschichtlichen Literatur bisher kaum beachtet worden ist, eine große Bedeutung zu.

Die von den Städten durchaus selbständig geschaffene Form des Bürgerhauses ist das an dritter Stelle genannte Reihenhaus, das in geschlossener Reihe und ohne Seitenabstand aufgeführt wurde. Der Ausgangspunkt für die Entwicklung dieser Bauform liegt in der Parzellierung größerer Bauflächen, die während des raschen Aufschwunges der Städte im 12. und 13. Jahrhundert zur Aufteilung gelangten. Hierbei wurden sowohl ganze Neustraßen wie auch Seitengassen und in den Großgrundbesitz hineingetriebene Hofgassen angelegt und mit Reihenhäusern besetzt. Im 13. Jahrhundert wurde das Reihenhaus vielfach in der Form gebaut, daß eine Mehrzahl solcher Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache vereinigt wurde; in der Folgezeit wurde indes diese Anordnung bald wieder aufgegeben. Die Gemeinsamkeit der Scheidemauer, die die Seitenwand des Kleinhauses bildet, wurde dagegen dauernd beibehalten. Schon in den älteren Urkunden werden uns die typischen Ausmessungen des kleinen Grundstücks nach Straßenfront und Grundstückstiefe angegeben. Es sind die Masse, die in ihrem Verhältnis von Breite und Tiefe für die Anlage des Reihenhauses

insbesondere des sogenannten Dreifensterhauses (schmales Haus von drei Fenstern Front), charakteristisch sind, und die sich bis in die Gegenwart erhalten haben.

Das Reihenhaus von drei Fenstern Front, vielfach auch von kleineren Abmessungen, entsprach in vollkommener Weise den Anforderungen des städtischen Grundstücksverkehrs wie der städtischen Wohnweise. Die innere Ausgestaltung war eine mannigfaltige, im Laufe der Zeit auch eine örtlich verschiedene. Während uns zeitgenössische Beispiele nicht im Original erhalten sind, lassen sich doch gewisse gemeinsame Grundzüge ermitteln, die sich aus den im Mittelalter geschaffenen Grundlagen allmählich herausgebildet haben und das allgemein Typische des Dreifensterhauses wiedergeben. Nach der Straße bietet das ältere Dreifensterhaus Raum für eine zweifenstrige Stube und für die Haustür mit anschließendem Hausflur. An die Vorderstube reiht sich rückwärts die zweite nach dem Hofe belegene Stube oder Kammer. Neben dieser befand sich in der älteren Zeit häufig, von dem Hausflur nicht besonders abgetrennt, der Herd mit offener Feuerstelle und Rauchfang. Der beifolgende Grundriß (Fig. 1) gibt ein solches älteres Dreifensterhaus wieder, das auch nur aus einem Geschoß besteht. Flur und Küche sind hier ungetrennt und nehmen einen erheblichen Teil

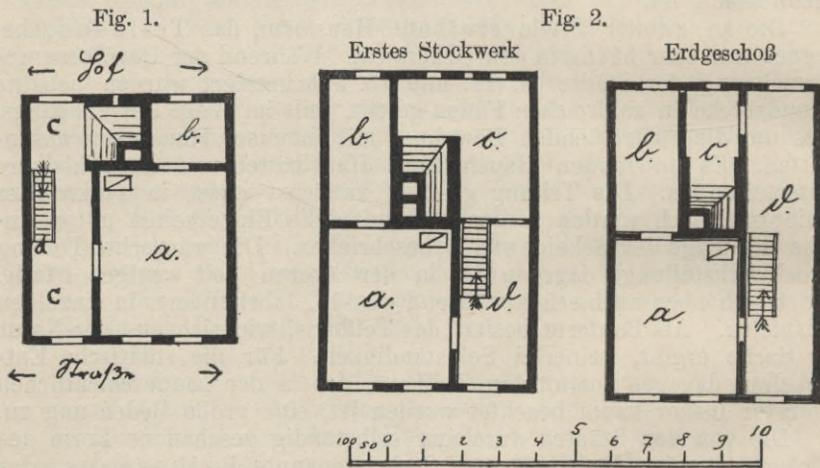


Fig. 1. Altes eingeschossiges Dreifensterhaus. *a* Stube, *b* Kammer, *c* Flur und Küche.

Fig. 2. Altes zweigeschossiges Dreifensterhaus. *a* Stube, *b* Kammer, *c* Küche, *d* Flur. Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 14 und 15.

der Grundfläche des Hauses ein. Die Hausbreite ist ca. 5 Meter (= 17 Fuß), ein sehr häufig vorkommendes Maß. Ähnliche Verhältnisse zeigt das Haus (Fig. 2), das die gleiche Breite wie Fig. 1 aufweist, jedoch eine größere Tiefe besitzt und mit einem Obergeschoß versehen ist. Die Raumverteilung und die Herdanlage (offene Feuerstelle) sind bei dem zweigeschossigen Bau im wesentlichen mit dem kleineren Hause übereinstimmend; im Erdgeschoß ist ein Abschluß für die Küche durch das Durchziehen der Flurwand hergestellt. In dieser alten Form enthält das Dreifensterhaus zwei bez. drei Räume in jedem Stockwerke, die die gegebene Grundfläche vollständig ausnutzen. Die Hausanlage

bietet in ihrer Einfachheit eine treffliche praktische Lösung und ist den Bedingungen der Raumverteilung und Raumausnutzung auf das beste angepaßt.

Auf die weitere Entwicklung des mittelalterlichen Kleinhauses haben wir an dieser Stelle nicht näher einzugehen\*); hervorzuheben haben wir nur seine gewaltige politische und soziale Bedeutung. Auch hier zeigt, wie in der oben besprochenen Behandlung der Kapitalaufwendung, die mittelalterliche deutsche Bodenpolitik den vollen Gegensatz zu der römischen. In Rom ist die Gesamtbevölkerung gänzlich losgelöst vom Grundbesitz und der schlimmsten Ausbeutung durch die spekulierenden Großgrundbesitzer preisgegeben. In Deutschland wird der Großgrundbesitz durch eine geradezu vorbildliche Bodenparzellierung aufgeteilt und in die Hände des neuen Bürgerstandes hinüberleitet. —

Ueber das Baurecht und die Baupolizei des Mittelalters sind hier noch einige Bestimmungen mitzuteilen. Das mittelalterliche Baurecht schreibt vor, daß Bauplätze niemals der Bebauung entzogen werden dürfen. Wüstungen innerhalb der Mauer werden nicht geduldet, gleichviel ob die Baustelle infolge Brandes oder Zerstörung oder ob sie infolge mangelnder Kultur wüste liegt. Weigert sich der Besitzer selber zu bauen oder ist er aus Mangel an Mitteln dazu nicht imstande, so wird die Baustelle durch obrigkeitliche Verfügung weiterverkauft. Es ist dies eine der ältesten und stets festgehaltenen Bestimmungen unseres Stadtrechts. Wir haben schon früher bei der Schilderung der Antike gesehen, daß sich einige Ansätze zu ähnlichen Vorschriften im Altertum finden, doch sind sie von keinem größeren praktischen Wert. Die mittelalterlichen Rechtssätze über die Baustellen sind dagegen von großer praktischer Bedeutung und sie bedürfen der besonderen Hervorhebung; denn die Bautätigkeit des Absolutismus, von der später die Rede sein wird, beruht zu einem großen Teil auf dem Recht an wüsten Plätzen. Der Häuserbau in den Städten wird im übrigen vielfach gefördert und unterstützt durch Gewährung von freiem Baumaterial, insbesondere von Bauholz.

Die Baupolizei ist im Mittelalter stark ausgebildet. Am häufigsten finden sich Bestimmungen hinsichtlich der Einbauten, Vorbauten und sogen. Ueberbauten. Mehrfach werden Vorschriften über die Bauhöhe gegeben. So wird durch eine Urkunde von 1237 in Köln in der Straße unter Gaddemen die Höhe der Häuser auf 15 und 16 Ellen beschränkt. Als allgemein zulässige Bauhöhe für das 13. Jahrhundert sind drei Geschosse anzusehen. Der Sachsenspiegel (um 1230) bestimmt nämlich, daß man ohne obrigkeitliche Erlaubnis drei Geschosse bauen darf, ein Geschöß binnen der Erde, wobei die Tür bis zu einer Kniehöhe (etwa 55 cm) über der Erde liegen darf, und darüber noch zwei Geschosse.

#### Literatur.

*Die Urkundenbücher der einzelnen deutschen Städte.*

**Arnold, Wilh.,** *Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten.* Basel 1861.

*Urkundenbuch der Stadt Strassburg.* Bd. 1 bearb. von **Wiegand**, Bd. 3 bearb. von

**Aloys Schulte.** Strassburg 1879/1884.

**Höniger, Robert,** *Kölner Schreinsurkunden.* Bonn 1884.

**Lau, Friedrich,** *Verfassung und Verwaltung der Stadt Köln,* Bonn 1898.

**Heyne,** *Das deutsche Wohnungswesen,* Leipzig 1899.

**Stephani,** *Der älteste deutsche Wohnbau,* Leipzig 1902.

\*) Vgl. hierfür **Eberstadt**, *Rheinische Wohnverhältnisse*, Jena 1903, im einzelnen.

**Beyerle, Conrad**, *Grundeigentum und Bürgerrecht im mittelalterlichen Constanz. Heidelberg 1902.*

**Peters, Otto**, *Magdeburg und seine Baudenkmäler. Magdeburg 1902.*

**Eberstadt, Rud.**, *Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903.*

## § 2. Die Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit.

Wir kommen jetzt zunächst zu einer Uebergangszeit, die zu unserer zweiten Periode hinüberleitet; es ist das 16. Jahrhundert. Auf die Wandlungen, die in der deutschen bürgerlichen Bauweise während des 16. Jahrhunderts mit dem Eindringen der Renaissanceformen eingetreten sind, kann hier indes nicht näher eingegangen werden. In Kürze will ich nur bemerken, daß im 16. Jahrhundert neben unserem deutschen Bürgerhaus — dem schmalen Grundstück mit kleiner Straßenfront — allmählich das in Italien heimische und dort ausgebildete breite Etagenhaus eingeführt wurde. Die Vermittler waren Baumeister der Renaissance, die in den Urkunden bezeichnenderweise die „wälschen Maurer“ benannt werden. Unter diesem Ausdruck verstand man sowohl gebürtige Italiener wie auch Deutsche, die in Wälschland die neue Kunst gelernt hatten.

Um das Jahr 1600, also zu Anfang des 17. Jahrhunderts, ist der eigentliche Beginn unserer zweiten Periode anzusetzen; es ist die der landesfürstlichen Bautätigkeit, verbunden mit einer systematischen Baupolitik. Unter Baupolitik verstehen wir die Anwendung staatlicher Machtmittel zur Erreichung bestimmter Ziele im Bauwesen. Der absolute Staat hat, wie auf allen anderen Gebieten, so auch auf dem des Wohnungswesens und Städtebaues seine Machtmittel kräftig zur Anwendung gebracht. Die landesfürstliche Baupolitik wurde zuerst in Frankreich ausgebildet und späterhin wie andere französische Einrichtungen von den deutschen Landesfürsten übernommen.

In Deutschland selbst beginnt mit dem Abschluß des 30-jährigen Krieges und der Erstarkung des Landesfürstentums die Periode der landesfürstlichen Baupolitik. Die Erfolge der landesfürstlichen Bautätigkeit sind außerordentlich große gewesen; bewundernswürdiger noch, wenn man die schwierigen Verhältnisse betrachtet, unter denen an der Hebung verarmter und zurückgebliebener Landesteile gearbeitet wurde. Die Hauptaufgabe der Landesfürsten ging dahin, die Städte aus dem Verfall wieder aufzurichten. Wenn auch das ganze Land unter den Verwüstungen des großen Krieges und ihren Nachwirkungen schwer gelitten hatte, so waren doch die Zustände in den Städten infolge der völligen Verödung von Handel und Gewerbe und der Zerstörung von Eigentum weitaus am schlimmsten.

Unter den deutschen Territorien ragt Brandenburg—Preußen durch seine umfassende Tätigkeit für die Hebung der Städte hervor und die preußischen Bestrebungen im Städtebau sind hier an erster Stelle zu nennen. Die Auffassung von der preußischen Baupolitik ist in der Literatur indessen eine irrtümliche. Wir hören da von willkürlichen Eingriffen absoluter Fürsten, und selbst in der neuesten wissenschaftlichen Literatur werden die Träger der preußischen Baupolitik im 17. und 18. Jahrhundert dargestellt als zwar wohlgesinnte, aber rücksichtslose und selbstherrliche Neuerer. Von solchen Dingen kann in Wirklichkeit keine Rede sein. Das Verdienst der preußischen Könige ist ein sehr viel höheres, als es ihnen in jener Auffassung zugeschrieben wird.

Die in Preußen ausgebildete Baupolitik ist nur zu verstehen, wenn wir sie als einen Teil der allgemeinen Verwaltungspolitik auffassen, die in Preußen durch die Verkettung verschiedener Umstände gerade an die Begünstigung der Städte geknüpft war. Ein Hauptmittel für die Kräftigung und Hebung des Landes bildete, der merkantilistischen Auffassung entsprechend, die Förderung des Gewerbewesens; das Gewerbe aber hatte von Alters her in der Hauptsache seinen Sitz in den Städten und wurde seit 1680 geradezu auf die Städte beschränkt; durch Freiheiten, Privilegien und Unterstützungen wurden immer neue Scharen gewerblicher Einwanderer in die Städte gezogen. Durch die verschärfte städtische Konzentrierung der Industrie wurde eine Menge Handwerker vom platten Lande in die Städte getrieben. In hohem Maße wurde dann das Anwachsen der Städte verstärkt durch die segensreiche preußische Bevölkerungspolitik und die Begünstigung der Einwanderung, deren mächtiger Strom, soweit es sich um Gewerbetreibende handelte, zumeist nach den Städten gelenkt wurde. Eine ganze Reihe von Maßnahmen trat unter Friedrich Wilhelm I. und Friedrich dem Großen hinzu, die der kombinierten Förderung von städtischem Wesen und gewerblicher Tätigkeit dienten.

Hand in Hand mit dieser energischen, städtefördernden Politik ging nun, als ihre geradezu selbstverständliche Folge, die umfassende Bautätigkeit und Baupolitik, die mit steigendem Eifer durchgeführt wurde. Das 18. Jahrhundert bezeichnet für Preußen den Höhepunkt der landesfürstlichen Bautätigkeit; ganze Stadtteile und Städte wurden damals planmäßig und systematisch neu angelegt. Die Grundlage der preußischen Baupolitik ist eine zwiefache gewesen. Die Hohenzollern haben hier, wie auf anderen Gebieten der Verwaltung, fremdländische, insbesondere französische Einrichtungen und Vorbilder übernommen; es lag dies in der Richtung der Zeit und war damals notwendig bei der Rückständigkeit der einheimischen Zustände. In der Hauptsache aber wurde das alte kommunal-ständische Recht neubelebt und ausgeübt, das Recht, das durch Untätigkeit und Verwahrlosung der städtischen Verwaltungen in Verfall geraten war. Eine auf willkürlich erfundene Rechtssätze gestützte Baupolitik hat es dagegen in Preußen nicht gegeben.

Das zuerst angewandte Mittel der preußischen Baupolitik war das Recht an un bebauten Baustellen; unbebaute Hausplätze wurden eingezogen und an baulustige Unternehmer vergeben. Aber dieses Verfahren ist nicht die Erfindung Friedrich Wilhelms I., sondern es stellt einen der ältesten Sätze unseres Stadtrechtes dar, der früher von den Städten (siehe oben S. 321) und nunmehr von dem König von Preußen durchgeführt wurde. Die Vergebung von Bauland mit Bauverpflichtung und die Gewährung von Baumaterial und Zuschüssen gehört zu den Maßnahmen der französischen Baupolitik, beruht aber in der Hauptsache wieder auf älteren Rechten und Gebräuchen der Städte (siehe oben). Hierzu tritt dann die systematische Anlage ganzer neuer Stadtteile, die selbstverständlicherweise keine Rechtsneuerung in sich schließt. Die preußische Baupolitik unterscheidet sich in keiner Weise von der allgemeinen Verwaltungspolitik, deren Grundsätze waren: Hereinnahme fremdländischer Einrichtungen und Vorbilder, und hauptsächlich Herüberziehung des vormals ständischen Rechtes auf eine rein staatliche Grundlage. Die Größe der preußischen Könige lag auch auf diesem Gebiete in der sittlichen Kraft,

mit der sie Widerstände und Interessengegensätze zu überwinden und dem reinen Staatsgedanken unterzuordnen wußten.

Die landesfürstliche Bautätigkeit hat tiefgreifende Neuerungen in der Stadtanlage und im Wohnungswesen eingeführt; sie brachte uns vor allem die schematische Richtung im Städtebau, die dem herrschenden Geschmack, dem Geiste des Absolutismus und der zeitgenössischen Theorie des Städtebaus entsprach. — Unter den bautechnischen Einzelheiten jenes Zeitabschnitts ist eine hier besonders zu erwähnen. Ich habe bereits oben darauf hingewiesen, wie durch die sogenannten wälschen Maurer Renaissanceformen nach Deutschland gebracht wurden. Im Gefolge des fremdländischen Einflusses gelangte nunmehr das in Italien und Frankreich ausgebildete breitgestreckte Etagenhaus vielfach zur Einführung als neue Bauform für das bessere und vornehmere Bürgerhaus. Bei den landesfürstlichen Stadtanlagen wurde diese Bauform allgemein angewandt, sowohl im Osten wie im Westen Deutschlands. Man begünstigte diese Hausform unter anderem deshalb, weil man dadurch für die staatlichen Beamten reichlich Mietwohnungen bekam.

Der Absolutismus hat indes das Etagenhaus nicht etwa allgemein angewandt; vielmehr wurde stets dafür gesorgt, daß neben den breiten größeren Miethäusern die entsprechende Anzahl schmaler Kleinhäuser für Handwerker und Kleinbürger gebaut wurde. Teils wurden ganze Abschnitte einzelner Straßen dem Kleinbau vorbehalten; teils wurde innerhalb eines Häuserblocks eine Hälfte zur Aufteilung in kleine Grundstücke ausgeschieden. Die soziale Fürsorge für die Bodenparzellierung war eine äußerst weitgehende, und es ist von hohem Interesse, in den Bebauungsplänen des 17. und 18. Jahrhunderts die Einteilung der Grundstücke, die bis zu der kleinsten Parzelle heruntergehen, zu verfolgen.

#### Literatur.

- Clauswitz, P., *Einleitung zu Borrmann, Die Bau- und Kunstdenkmäler zu Berlin. Berlin 1893.*  
 Voigt, Paul, *Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Jena 1901.*  
 Peters, Otto, *Magdeburg und seine Baudenkmäler. Magdeburg 1902.*  
 Eberstadt, Rud., *Der Entwurf eines preussischen Wohnungsgesetzes und seine Vorgeschichte; Archiv f. Sozialwissenschaft und Sozialpolitik, 1904.*

### § 3. Die Gegenwart.

Wir gelangen nunmehr zu der Uebergangszeit, die zu unserer dritten Periode hinüberführt und das 19. Jahrhundert bis zu der ersten Hälfte desselben umfaßt.

Im 19. Jahrhundert verlieren zahlreiche deutsche Städte ihre Festungseigenschaft; die sternförmigen oder ringförmigen Wälle werden niedergelegt und eingeebnet, und es entstehen die prächtigen Wallpromenaden und Anlagen, die den Schmuck zahlreicher deutschen Städte bilden. In den vierziger und fünfziger Jahren beginnt der Bau der Eisenbahnen, deren Bahnhof, wo es sich nicht um eine Festungsstadt handelt, meist eine kurze Strecke vor der Stadt lag und mit der Stadt durch die „Bahnhofstraße“ verbunden wurde.

Zu jener Zeit entwickeln sich nun die Ansiedelungen wohlhabender Bürger vor den alten Stadttores, an den niedergelegten Wallpromenaden oder inmitten von Gärten. Diese neuen Bauten, die

sich mitunter zu Stadtteilen erweitern, unterscheiden sich durchaus von den Vorstädten der früheren Zeit, in denen sich die unzünftigen Handwerker, die Arbeiter oder die Handlungsgärtner niederließen. Die Viertel, die jetzt vor den ehemaligen Stadttoren entstehen, sind vielmehr Wohnbezirke der vornehmen oder jedenfalls der bessergestellten Klassen. Damals entwickelte sich die sogenannte offene Bauweise, von der neuerdings in den Kämpfen in der Wohnungsfrage viel die Rede ist. Die offene Bauweise ist das häufig angewandte System der Stadterweiterung der vierziger und fünfziger Jahre, das den damaligen Verhältnissen richtig und zwanglos angepaßt war. —

Wir treten jetzt in die jüngste, die dritte Entwicklungsperiode ein. Mit den sechziger Jahren des 19. Jahrhunderts beginnt ein stärkeres Wachstum der Städte. Die Wirkungen des Eisenbahnbaues machen sich geltend; die Industrie in den Städten vergrößert sich zusehends. Bald kommt die Zeit der nationalen Kriege; mit der Stärkung Preußens und der politischen Einigung Deutschlands vollzieht sich der mächtige Aufschwung des städtischen Lebens und der städtischen Bevölkerung. Wiederum, wie in der Blütezeit des Mittelalters, fiel den städtischen Verwaltungen die hohe Aufgabe zu, für eine starke Volksvermehrung und für zuströmende Bevölkerungsmassen Unterkunft zu schaffen. Die rechtliche wie die ökonomische Stellung der zur Ausführung berufenen Verwaltungen war günstiger als je zuvor. Niemals in irgend einer unserer früheren Perioden haben die städtischen Verwaltungen unter ähnlich vorteilhaften rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen gearbeitet. Eine weitgehende, fest organisierte Selbstverwaltung war geschaffen. Kapital und Kredit floß in unerschöpflichen Mengen dem Boden zu. Die Grundrente stieg unaufhörlich und ergab für die Spekulation einen Reichtum von ungezählten Milliarden. Das Ergebnis aber waren die traurigen Zustände im Wohnungswesen der meisten deutschen Großstädte.

Hier müssen wir nun eine scharfe Scheidelinie im deutschen Wohnungswesen ziehen. In der Literatur werden die neueren deutschen Wohnverhältnisse fast immer einheitlich betrachtet und gleichartig behandelt. Eine solche Gleichartigkeit besteht aber keineswegs. Das Wohnungswesen unserer deutschen Städte scheidet sich vielmehr in zwei Gebiete von ganz ungleicher Größe. Das eine kleinere Gebiet umfaßt den Norden und Nordwesten Deutschlands und wird abgegrenzt durch eine Linie, die sich etwa von Bremen nach Koblenz hinüberzieht; den Mittelpunkt bildet die Rheinprovinz mit den Städten Düsseldorf, Krefeld, Elberfeld und Barmen. In diesen Städten hat sich unsere alte deutsche Bauweise, das Kleinhaus oder Dreifensterhaus bis zur Gegenwart zwar nicht ganz unverändert erhalten, aber doch ohne jede Unterbrechung auf der alten Grundlage fortgebildet.

Das Studium der Wohnverhältnisse dieses Gebietes ist für das Wohnungswesen von der größten Bedeutung. Eine der wesentlichsten Leistungen der rheinischen Bezirke besteht darin, daß hier eine selbständige Form des Kleinwohnungsbaues geschaffen worden ist. Das Kleinwohnungswesen bedarf unbedingt eines eigenen Bautypus, der hier gemäß den Anforderungen der modernen Wohnverhältnisse ausgebildet wurde. (Siehe auch unten III. Abschnitt § 2.) Es ist hier ferner gelungen, in Großstädten und zwar in rasch anwachsenden Industriestädten, eine zureichende Produktion von Kleinwohnungen

zu erzielen und die Kasernierung mit ihren traurigen Folgen von der Bevölkerung fernzuhalten. Endlich können wir hier mit Sicherheit feststellen, wie die natürliche Entwicklung in unserem deutschen Wohnungswesen beschaffen ist; sie führt von dem alten deutschen Kleinhaus (siehe oben S. 320) in einer ununterbrochenen Fortbildung zu einem Bürgerhaus für 4—6 Familien, das alle berechtigten Anforderungen an die städtische Wohnweise erfüllt. Hier besteht, obgleich es sich um die fluktuierende Bevölkerung von Industriestädten handelt, ein befestigter Hausbesitz. Die Kleinwohnungen stehen in sozialer und hygienischer Hinsicht unendlich weit über den Hofwohnungen der Mietskasernen; gleichwohl sind die Mieten zum Teil um ein Drittel niedriger. Ueber die geschichtliche Entwicklung dieses westlichen und nordwestlichen Gebietes ist hier nichts weiter zu bemerken; sie ist eben eine ununterbrochene und zieht sich ohne jeden äußeren Eingriff von unserer ersten Periode bis zur Gegenwart. Auf die Erfahrungen und Zustände des rheinischen Wohnungswesens werden wir immer wieder zurückgreifen müssen, wenn wir zu einer Besserung der Wohnungszustände, insbesondere der Arbeiterwohnung, gelangen wollen.

Ganz anders haben sich die Wohnverhältnisse in dem Hauptgebiet Deutschlands entwickelt, das man seither in der Literatur zumeist betrachtet hat und das ja allerdings in der Hauptsache für unsere Wohnungszustände maßgebend ist. Von den neueren charakteristischen Erscheinungen ist kaum eine unserer Großstädte frei geblieben. Nirgends aber hat sich die Entwicklung in solcher Schärfe vollzogen wie in Berlin, einem Mittelpunkt, von dem aus sowohl das Bausystem unserer jüngsten Periode, wie auch die damit verbundenen besonderen Geschäftsformen insbesondere seit 1870 in entscheidender Weise beeinflusst worden sind. Hier wurde auch als Typus der neueren städtischen Bauweise in Deutschland die Mietskaserne ausgebildet, die von Berlin ausgehend sich die meisten deutschen Großstädte unterworfen hat.

Wir haben nun zu untersuchen, woher dieses Bausystem unserer jüngsten Periode stammt. Ist es auf natürliche Weise und zur Befriedigung eines gegebenen Bedürfnisses entstanden, dann ist es unabänderlich und wir sind widerstandslos diesen schlechten Zuständen preisgegeben. Handelt es sich aber um ein willkürliches, nur zu Gunsten bestimmter Interessen geschaffenes System, so ist die Möglichkeit und damit auch die Notwendigkeit seiner Abänderung erwiesen. Diese Feststellung bildet den Schlußstein unserer entwicklungsgeschichtlichen Untersuchungen und zugleich die Grundlage für die Erörterungen der späteren Abschnitte.

Zur Führung des Nachweises haben wir an die Darlegungen des vorausgehenden Paragraphen (oben S. 323) anzuknüpfen. Wir erwähnten dort die landesfürstlichen Stadterweiterungen, die bei uns gegen Ende des 17. Jahrhunderts beginnen und bei denen der Stadtplan für ganze Stadtteile schematisch festgelegt wurde. Das Schema, dessen man sich bei diesen landesfürstlichen Gründungen oder Anlagen gern bediente, ist das Schachbrett; die Baublöcke sind in geometrische Figuren, Rechtecke, Quadrate u. s. w. abgeteilt. Als Beispiel nenne ich Mannheim, das in seiner ursprünglichen Anlage — die jetzige Altstadt — aus 100 Quadraten besteht. Jeder Baublock ist 60 bis 70 m lang bez. breit. Eigentliche Hofwohnungen waren im alten Mannheim selten. Die Parzellierung der einzelnen Quadrate ist, der damaligen

obrigkeitlichen Fürsorge entsprechend, in der Weise durchgeführt, daß die eine Hälfte des Baublocks auf größere Grundstücke entfällt, mit Höfen für kaufmännischen und gewerblichen Betrieb; die andere Hälfte des Blocks besteht dann aus kleinen Parzellen.

Das gleiche Schema finden wir wieder in Berlin in der seit Ausgang des 17. Jahrhunderts angelegten Friedrichstadt. Die Blöcke der Friedrichstadt haben eine Frontlänge von 120–150 m und eine Tiefe von 80–90 m. Die gemischte Parzellierung ist hier zwar nicht mit der gleichen Regelmäßigkeit im einzelnen Block durchgeführt wie in Mannheim; indes sind kleine Parzellen in der Friedrichstadt ursprünglich sehr zahlreich vorgesehen gewesen. Noch heute findet sich vereinzelt das Dreifensterhaus z. B. in der Kanonierstraße. Die neueren Bankgebäude und Geschäftshäuser haben hier allerdings gewaltig aufgeräumt.

Die beifolgende Fig. 3 zeigt einen Baublock der Berliner Friedrichstadt nach der alten Anlage, von gleichmäßigen Straßen von 22 m Breite umgeben. Die innere Einteilung des Blocks hat sich im Laufe der Zeit vollständig umgestaltet. Eine Anzahl der ursprünglich kleinen Parzellen ist zu größeren Geschäftshäusern zusammengesetzt worden, insbesondere bei den Eckgrundstücken. Der zu einem hochwertigen Geschäftsviertel gewordene Boden ist im Blockinnern eng überbaut worden.

Das Schachbrett war also, jedoch in bescheidenen Abmessungen und ohne jede nachteilige Wirkung, für Berlin nunmehr das historische Schema geworden. In den fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts dehnte sich die Bebauung aus in der Richtung der

Potsdamer- und Lützowstraße; das Gelände bestand dort aus gärtnerisch und landwirtschaftlich benutzten Grundstücken in der Einteilung der Ackerparzellen. Auch hier wurden wieder rechteckige Blöcke angelegt; die Abmessungen der Blöcke waren aber nun etwa 300–400 m Länge und 150–300 m Tiefe, also etwa das vier- bis achtfache des alten Umfangs. Die in dem Berliner Bebauungsplan von 1850 noch deutlich erkenn-

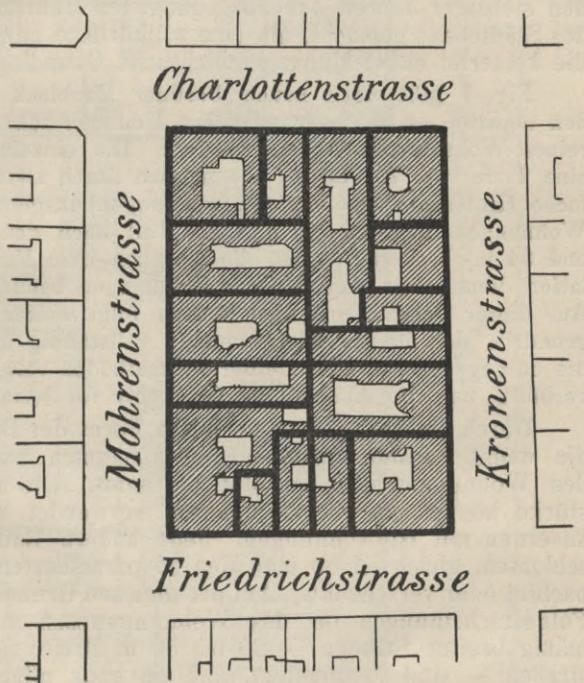


Fig. 3. Alter Berliner Baublock der Friedrichsstadt (Geschäftsviertel) in der Bebauung von 1902. Maßstab 1:2000.

bare Absicht war jedoch, daß die damals geschaffenen großen Baublöcke nur an den Straßenfronten bebaut werden sollten, während das Innere für Gärten frei bleiben sollte. Diese Voraussetzung ließ sich in der Praxis indes nicht aufrecht erhalten. Die Grundbesitzer gingen bald dazu über, das ursprünglich für Gärten bestimmte Innere der tiefen Blöcke mit Hofgebäuden (Hofwohnungen) zu besetzen. Von der Vorderwohnung oder dem ursprünglich ganz selbständigen Vorderhaus geht also diese Bauform aus; die Kleinwohnung wird als Anhängsel angebaut.

Die Ausbildung der Mietskaserne zu dem allgemeinen Typus der Berliner Bebauung fällt im wesentlichen in den Zeitraum von 1860 bis 1870. Bei der größeren Ausdehnung Berlins, die durch den Bebauungsplan von 1861/1863 eingeleitet wurde, ging man in bewußter Absicht und systematisch vor. Die Baublöcke wurden von vornherein zur Anlage von Mietskasernen bestimmt; das Massenmietshaus gab die Grundlage der gesamten Bodenparzellierung ab. Die hierdurch entstandene Bauweise — das unförmig tiefe, mit Hofwohnungen versehene Grundstück — wurde dann durch schematische Bebauungspläne seit den siebziger Jahren des ausgehenden Jahrhunderts zur Schablone des Städtebaus gemacht, als eine willkürliche administrative Schöpfung, die keinerlei entwicklungsgeschichtliche Grundlagen besitzt.

Fig. 4 gibt einen neuen Berliner Baublock wieder, der — unter den neueren — zu denen mittleren Umfangs zählt. Die Gegend ist ein reines Wohnviertel (Arbeiterviertel). Die einzelnen Grundstücke haben eine Tiefe von 70—80 m; sie müssen durch zweifache, zum Teil dreifache Hinterhausbebauung (Hofwohnungen) ausgenutzt werden. Von den Wohnungen liegt nur ein geringer Teil nach den übermäßig (22 $\frac{1}{2}$ , 26 und 34 m) breiten Straßen, die lediglich dem Vorteil der Bodenspekulation dienen; die Mehrzahl der Wohnungen befindet sich auf den Höfen. Aus dieser Parzellierung des Bodens folgt weiter der ungünstige Hausgrundriß, der für die Kleinwohnung vollständig untauglich ist. (Ueber die entgegengesetzten Parzellierungsmethoden vergl. meine Rhein. Wohnverhältn. und die Abhandlung im Archiv für Sozialpolitik, 1904, S. 173.)

Durch die hier gekennzeichnete Form der Bodenparzellierung und die damit zusammenhängenden Maßnahmen wird die Ausgestaltung des Wohnungswesens absolut bestimmt. Die abnorm tiefen Grundstücke können zu nichts anderem verwendet werden als zu Mietskasernen mit Hofwohnungen. Jede andere Bauweise ist hier ausgeschlossen, gleichviel ob man den so parzellierten Boden verkauft, verpachtet oder verschenkt. Auf der gleichen Grundlage sind alle weiteren Folgeerscheinungen für das Wohnungswesen aufgebaut. Die gleichmäßig breiten Straßen — 25 bis 30 m Breite für Wohn- und Nebenstraßen — sind so angelegt, daß sie ganz allgemein, unabhängig von der Lage des Grundstücks, das Recht der fünffachen Ueberbauung schaffen. Hierdurch entsteht die allgemeine, künstliche Steigerung des Bodenpreises, die Bodenspekulation in ihrer heutigen Form, da die schematische gedrängte Bauweise lediglich die Wirkung hat, den Bodenwert entsprechend zu steigern und dieser Mehrwert bildet das Objekt der sog. Bodenspekulation.

Die Masse der Bevölkerung ist nun vom Grundbesitz ausgeschlossen, der einer kleinen Minderheit als Gegenstand der spekulativen Ausnutzung überwiesen ist. In Berlin verfügt knapp 1 Prozent der Bevölkerung über den gesamten Grundbesitz; doch auch diese wenigen

sind nur dem Namen nach Besitzer; in Wirklichkeit sind sie nur Hypothekenverwalter, die 5 bis 10 Prozent Anzahlung auf ihren Spekulationsbesitz geleistet haben und sich in prekärster Abhängigkeit vom Hypothekenmarkt befinden. Die Mieten steigen fortwährend, zum Teil ohne jeden Zusammenhang mit populationistischen und bautech-

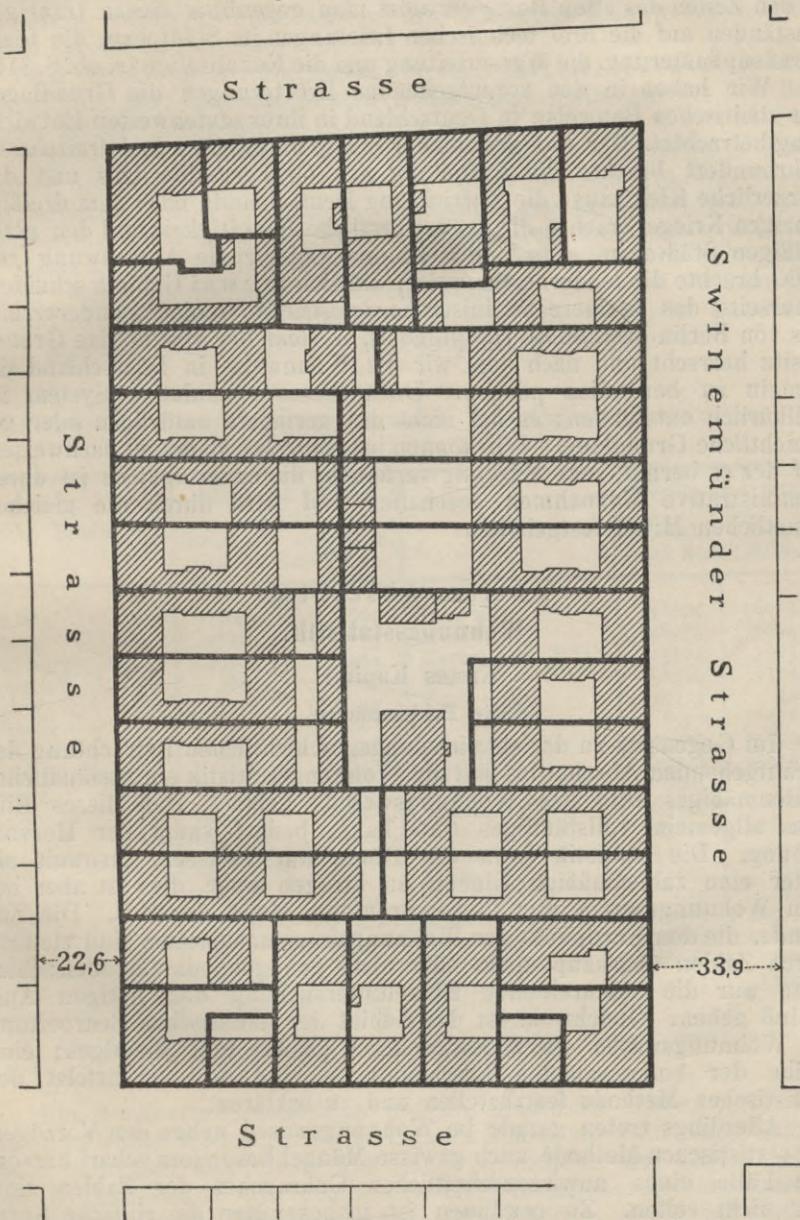


Fig. 4. Neuer Berliner Baublock (Arbeiterviertel) in der Bebauung von 1902, Maßstab 1:2000.

nischen Vorgängen. Die Wohnverhältnisse sind in sozialer, politischer und wirtschaftlicher Hinsicht gleich unbefriedigend. Die städtische Grundrente endlich, die als eine Quelle des nationalen Reichtums erschien, ist die größte Last für die Bevölkerung geworden; denn sie besteht in nichts anderem als in einer erdrückenden Verschuldung, die von der Gesamtbevölkerung getragen werden muß. Wiederum aber wie in den Zeiten des alten Rom, verweist man gegenüber diesen traurigen Zuständen auf die drei technischen Leistungen im Städtebau, die teure Straßenpflasterung, die Wasserleitung und die Kanalisation (s. ob. S. 314).

Wir haben in den vorausgehenden Erörterungen die Grundlagen der städtischen Bauweise in Deutschland in ihrer stufenweisen Entwicklung betrachtet. Der Aufschwung der Städte im zwölften und dreizehnten Jahrhundert brachte die Aufteilung des Großgrundbesitzes und das bürgerliche Kleinhaus; die Aufrichtung Deutschlands nach dem dreißigjährigen Kriege brachte die landesfürstliche Bautätigkeit und den planmäßigen Städtebau. Der politische und industrielle Aufschwung seit 1860 brachte die moderne Bauweise, die sich in zwei Gebiete scheidet: einerseits das kleinere rheinisch-nordwestliche Gebiet; andererseits das von Berlin beeinflusste Hauptgebiet, in dem der spekulative Grundbesitz herrscht und nach dem wir die Wohnweise in Deutschland allgemein zu beurteilen pflegen. Doch dieses spekulative System ist willkürlich entstanden; es hat nicht die geringste natürliche oder geschichtliche Grundlage. Wir können jede einzelne Maßregel nachweisen, auf der es beruht, jede Wirkung verfolgen, die es ausübt; es ist durch administrative Maßnahmen geschaffen und wird durch die gleichen künstlichen Mittel festgehalten.

## Zweiter Abschnitt.

### Wohnungsstatistik.

#### Erstes Kapitel.

##### Die Bodenfläche.

Im Gegensatz zu der entwicklungsgeschichtlichen Betrachtung des vorausgehenden Abschnittes soll die Wohnungsstatistik ein zuständliches zahlenmäßiges Bild des Wohnungswesens geben. Daß dieses Bild kein allgemein vollständiges sein kann, bedarf kaum der Hervorhebung. Die Statistik kann die Dinge nur erfassen, insoweit sie unter eine zahlenmäßige Einheit zu bringen sind; dies ist aber bei dem Wohnungswesen nur in beschränktem Maße der Fall. Die Zustände, die den Kernpunkt der Wohnungsfrage ausmachen, sind vielfach durch Zahlen überhaupt nicht oder nicht genügend darzustellen; hier kann nur die beschreibende Einzeluntersuchung den nötigen Aufschluß geben. Gleichwohl ist das Gebiet der statistischen Bearbeitung im Wohnungswesen ein außerordentlich großes und wichtiges; eine Reihe der bedeutsamsten Erscheinungen sind nur vermittelt der statistischen Methode festzustellen und zu erklären.

Allerdings treten gerade im Wohnungswesen neben den Vorzügen der statistischen Methode auch gewisse Mängel besonders scharf hervor. Die Fälle eines unwissenschaftlichen Gebrauches der Zahlen sind hier nicht selten. Zu erwähnen ist insbesondere die einfache Summierung von Zahlen, denen es an jeder inneren und sachlichen Einheit fehlt; ferner die beliebte Vergleichung von Zahlen, die auf gänz-

lich unvergleichbaren und verschiedenen Grundlagen beruhen; endlich die Ermittlung von „Durchschnittsziffern“ für Dinge, deren Eigenheit lediglich in der Spezialisierung besteht. Die Aufstellung solcher Vergleichsziffern und Durchschnittsziffern hat vielfach zu unzutreffenden Ergebnissen in der Wohnungsstatistik geführt. Insofern in den nachfolgenden Tabellen die mitgeteilten Zahlen eine verschiedenartige Bedeutung besitzen, habe ich in den textlichen Erläuterungen versucht, darauf hinzuweisen.

Wir teilen unsere Darlegung in zwei Kapitel, deren erstes die Bodenfläche bez. den unbebauten Boden, und deren zweites den bebauten Boden behandelt.

Von großer Bedeutung wäre es, den Umfang desjenigen Grundbesitzes der Stadtgemeinden kennen zu lernen, der für den Wohnungsbau in Betracht kommt. Die Notwendigkeit, sich im Gebiet der Stadterweiterung einen entsprechenden Anteil an dem unbebauten Gelände zu sichern, ist für die Stadtgemeinden heute allgemein anerkannt. Leider besitzen wir keine näheren Angaben über den bebauungsfähigen Grundbesitz der Stadtgemeinden. Die folgende Tabelle 1 zeigt nur den Grundbesitz der Stadtgemeinden im ganzen.

Tabelle 1\*).

Fläche des Grundeigentums der Stadtgemeinden (in ar)  
im Jahre 1899\*/1900.

Städte	Städtische Grundstücke		Städte	Städtische Grundstücke	
	innerhalb des Stadtbezirks	außerhalb des Stadtbezirks		innerhalb des Stadtbezirks	außerhalb des Stadtbezirks
Aachen	128035	7690	Hamburg*)	240979	284637
Altona	27223	6623	Hannover	148079	62045
Augsburg*)	99323	12404	Karlsruhe i. B.*)	15564	10233
Barmen*)	3882	9000	Kiel*)	56219	23124
Berlin	55211	1283447	Köln a. Rh.	45373	220
Bochum	4684	1068	Krefeld	8579	4781
Breslau	69292	443198	Leipzig*)	184020	156200
Charlottenburg	6541	36141	Liegnitz	22938	209881
Danzig	21334	282753	Mainz	16663	—
Dortmund	33257	120211	Mannheim*)	163129	1008
Dresden*)	19779	27402	München*)	133941	198105
Düsseldorf	42500	3000	Plauen i. V.	36198	56904
Duisburg	63065	—	Posen	7437	2399
Elberfeld	6474	24225	Potsdam	7057	1409
Erfurt*)	20161	17311	Stettin	17515	469475
Essen	10755	18138	Straßburg i. E.	48120	216264
Frankfurt a. M.	399102	23815	Würzburg*)	29990	13500
Görlitz	14412	3077738	Zwickau*)	34155	33303
Halle a. S.	21510	84886			

\*) Aus dem Statistischen Jahrbuch Deutscher Städte, herausgegeben von Dr. M. Neefe. X. Jahrg. Breslau 1902.

Ein genauerer Rückschluß auf die städtische Bodenpolitik und auf die für den Wohnungsbau verfügbare Fläche an städtischem Grundbesitz läßt sich aus dieser Tabelle nicht ziehen. Die Ziffern geben den Gesamtbestand des städtischen Grundbesitzes; sie umschließen demnach vor allem die bebauten Grundstücke, deren jede Stadtgemeinde für die Zwecke der Verwaltungsgebäude, der Schul- und Krankenhausbauten u. s. w. eine erhebliche Anzahl besitzt. Ferner ist

in den Ziffern derjenige Grundbesitz enthalten, der für die Bebauung überhaupt nicht in Betracht kommt; so in Berlin die Rieselfelder, die den größten Teil des außerhalb des Stadtbezirks gelegenen städtischen Grundbesitzes ausmachen. — Mit Bezug auf die städtische Bodenpolitik ist aus anderweitigen Mitteilungen bekannt, daß die Stadtverwaltungen von Frankfurt a. M., Altona und Mannheim über einen erheblichen Bestand an Baugelände im Stadterweiterungsgebiet verfügen. Es wäre von allgemeinem Wert, wenn der Umfang des in städtischem Besitz befindlichen eigentlichen Baulandes zahlenmäßig festgestellt würde.

Auf der deutschen Städteausstellung Dresden 1903 war eine graphische Darstellung des gemeindlichen Grundbesitzes deutscher Städte ausgestellt, bearbeitet von Prof. Dr. Bleicher (No. 1768 des Katalogs). Die einzelnen Tafeln gaben eine orientierende Uebersicht des Umfangs und der Zweckbestimmung der in städtischem Grundbesitz befindlichen Grundstücke. (Vgl. auch unten IV. Abschn., Ziffer 7.)

Tabelle 2 zeigt die innerhalb des Stadtgebietes gelegenen öffentlichen Park- und Schmuckanlagen in 47 deutschen Städten.

Die Parks und Anlagen der Städte sind zum weitaus überwiegenden Teil Schöpfungen der älteren Zeit. Teils handelt es sich um landesfürstliche Gärten, die der öffentlichen Benutzung freigegeben wurden (Berlin, Dresden, Kassel, Hannover, Stuttgart u. a.), teils um ehemalige Stadtwälle, die in Anlagen umgewandelt wurden (Hamburg, Frankfurt a. M., Breslau u. a.), teils um alten Gemeindebesitz (Gemeindegelände). In der jüngsten Zeit hat die Anlage öffentlicher Plätze dagegen in den meisten Großstädten in keiner Weise mit der raschen Volksvermehrung Schritt gehalten. Die Zahl der Städte, die neuerdings öffentliche Parks angelegt haben, ist verhältnismäßig gering. Insbesondere aber fehlt es an Freigärten und an Spielplätzen für die Kinder. Das Spielen auf den Höfen ist den Kindern meist verboten. Die Kinder sind deshalb im wesentlichen auf das Spielen in den Straßen angewiesen. Von allen anderen Unzuträglichkeiten abgesehen, erfolgen hierdurch häufige Unglücksfälle, indem spielende Kinder unter das Straßenfuhrwerk geraten.

Von hoher Bedeutung für die Wohnungsfrage ist es, den Wert des unbebauten Bodens festzustellen. Für die Statistik des unbebauten Bodens ist das vorhandene und verwendbare Material jedoch nur ein sehr dürftiges, wie dies aus sachlichen Gründen nicht anders möglich ist. Der Wert der städtischen Grundstücke ist ein so verschiedener, daß jede Durchschnittsziffer hier nur irreführend wirken würde. Ist ferner ein Grundstück einmal mit einem Gebäude besetzt, so ist es selbst im Einzelfall schwierig, den Bodenwert genau zu bestimmen. Allerdings läßt sich auch für die mit Gebäuden besetzte Fläche der Wert des nackten Bodens berechnen, indem man den Gebäudewert in Abzug bringt. Indes abgesehen von den äußeren Mängeln einer solchen Methode, ist das Ergebnis für das Wohnungswesen schon um deswillen unverwendbar, weil die hochwertigen Geschäftsgrundstücke zunächst ausgeschieden werden müßten, die für die Wohnlagen nicht oder nicht unmittelbar maßgebend sind.

Ich muß mich deshalb darauf beschränken, aus meinen Untersuchungen einige Einzelziffern mitzuteilen. Es handelt sich hierbei nur um Preise für Gelände, das für Kleinwohnungen Verwendung findet; die Preise für vornehme Wohnungen und Geschäfts-

Tabelle 2\*  
Oeffentliche Park-, Garten- und Schmuckanlagen.

Städte	Von den im Stadtgebiet liegenden Anlagen über 5 ar waren im Eigentum			
	des Staates	der Stadt	von Privaten	zusammen
Fläche in ha				
Aachen	—	43	—	43
Altona	—	18	—	18
Augsburg	—	29	—	29
Barmen	—	26	—	26
Berlin	281	154	10	445
Bochum	—	18	—	18
Braunschweig	24	13	22	59
Bremen	51	—	137	188
Breslau	6	102	—	108
Cassel	167	16	—	183
Charlottenburg	69	10	43	122
Chemnitz	0,5	26	—	26,5
Orefeld	—	13	—	13
Dortmund	—	105	—	105
Dresden	190	27	—	217
Duisburg	—	17	—	17
Düsseldorf	7	76	20	103
Erfurt	?	20	—	?
Essen	—	10	—	10
Frankfurt a. M.	—	32	—	32
Frankfurt a. O.	—	20	—	20
Freiburg i. B.	—	12	—	12
Görlitz	—	60	—	60
Halle a. S.	9	20	—	29
Hamburg	111	—	—	111
Hannover	60	86	76	222
Karlsruhe i. B.	—	9	—	9
Kiel	6	26	—	32
Köln a. Rh.	35	41	—	76
Königsberg i. Pr.	6	10	2	18
Leipzig	—	196	—	196
Liegnitz	—	50	—	50
Lübeck	—	27	—	27
Magdeburg	27	224	—	251
Mainz	—	18	—	18
Mannheim	?	7	—	?
Metz	—	5	—	5
München	11	112	306	429
Nürnberg	1	36	—	37
Plauen i. V.	—	—	—	—
Posen	3	6	—	9
Potsdam	2	4	131	137
Spandau	—	6	—	6
Strasbourg	10	33	—	43
Stuttgart	61	4	1	66
Wiesbaden	—	29	—	29
Zwickau	—	29	—	29

\*) Aus dem Statistischen Jahrbuch Deutscher Städte, herausgegeben von Dr. M. Neefe, VI. Jahrg., Breslau 1897.

lagen kommen für uns nicht in Frage. Die hier angegebenen Preise beziehen sich im übrigen auf Bezirke, in denen die Bautätigkeit bereits im Gange ist, also nicht auf neu erschlossenes oder abgelegenes Gelände.

### Uebersicht von Baustellenpreisen für Kleinwohnungen.

Berlin: Bessere Lagen bis 150 M. der Quadratmeter; auf teurerem Boden werden kaum mehr Arbeiterwohnungen gebaut. — Günstige Lagen innerhalb der Ringbahn (Verbindungsbahn) 80—90 M. der Quadratmeter. Außerhalb der Ringbahn in den angrenzenden Vororten mit Mietskasernenbebauung 70—60 M.

Hamburg: Hammerbrook, Billwärder 60—50 M.

München: Außenbezirke, günstige Lagen, 90—95 M., im allgemeinen 50 M.

Leipzig: Außenbezirke 40 M.

Düsseldorf: Kleinwohnungsbezirke 30—40 M.

Elberfeld: Günstige innere Lage 35 M., Außenbezirke 20 bis 25 M., landhausmäßige Bebauung 25 M.

Bremen: Günstigst gelegene Bezirke 30 M., mittlere Lage 20 bis 24 M., Außenbezirke und Vorstädte 12—15 M. der Quadratmeter.

Angefügt seien hier noch einige Baustellenpreise für den gemeinnützigen Wohnhausbau, die im allgemeinen wesentlich niedriger sind als die im spekulativen Bodengeschäft gezahlten:

Aachen: 11—45 M.

Barmen: 3—15 M.

Bonn: 10 M.

Danzig:  $13\frac{1}{2}$ — $17\frac{1}{2}$  M.

Düsseldorf: 22—40 M.

Elberfeld:  $7\frac{1}{2}$ —16 M. bis 20 M.

Köln: Innenstadt 95, 65, 30 M., Außenbezirk 15—5 M.

Hamburg:  $15\frac{1}{4}$ , 21,  $36\frac{1}{10}$  M.

Berlin: Außenbezirke 42—45 M.

Berliner Villenkolonien Schlachtensee 11—18 M., Karls-  
horst  $8\frac{1}{2}$  M. der Quadratmeter.

Einheitliche statistische Ziffern lassen sich hier nicht geben. Im allgemeinen ist zu bemerken, daß die Bodenpreise weitaus am höchsten stehen in den Großstädten mit Mietskasernensystem, vor allem in Berlin; am niedrigsten dagegen in den Großstädten mit dem System des Kleinwohnungsgebäudes (Dreifensterhaus). Das Verhältnis zwischen beiden Bausystemen läßt sich etwa dahin präzisieren, daß in gleichwertiger Stadtlage der Bodenpreis sich bei Kleinhausbebauung gegenüber der Mietskasernenbebauung etwa verhält wie 3:5. Zugunsten des Kleinhaussystems ist hierbei weiter zu beachten, daß die Baustelle ganz oder in der Hauptsache aus Vorderland besteht, und daß sich hier die Bodenpreise nach Verwendungszweck und Lage genau differenzieren. Bei der Mietskaserne dagegen besteht das Grundstück zur Hälfte bis zu  $\frac{2}{3}$  aus Hofland (Hinterland), das ebenso hoch wie das Vorderland bezahlt werden muß. Die künstliche Verkoppelung von Bauländen, das einen ganz verschiedenen Wert hat — Bauland für herrschaftliche Wohnungen und für Kleinwohnungen — ist wieder ein Hauptfehler der Mietskaserne. Eine genaue Differenzierung der Bodenpreise ist hier nicht möglich. Das Hinterland der Hofwohnungen muß ebenso teuer bezahlt werden, wie das Vorderland an der Straße, wo die besseren Wohnungen stehen; ein Umstand, durch den der Bau von Arbeiterwohnungen weiter verteuert wird.

## Zweites Kapitel.

## Der bebaute Boden.

## § 1. Hausform und Wohnungsproduktion.

Das Hauptgebiet der Wohnungsstatistik ist der bebaute Boden. Die erste Ziffer, die uns ein allgemeines Bild von dem Stande des Wohnungswesens gibt, ist die sogen. Behausungsziffer, eine für die Beurteilung der Wohnverhältnisse besonders bedeutsame Zahl; sie zeigt an, wieviel Bewohner in dem einzelnen Grundstück untergebracht sind, welche Hausform in einer Stadt vorherrscht, wie die Bodenparzellierung ist und wie sich diese Verhältnisse an den einzelnen Zählperioden entwickeln. Man sollte nun denken, daß für eine ebenso einfache wie wichtige Feststellung das genaueste Material zur Verfügung stände. Dies ist indes keineswegs der Fall. In Preußen ist nach den Vorschriften für die Gebäudeaufnahme, die jeweils mit der Volkszählung verbunden wird, als ein besonderes Gebäude zu rechnen „jedes Gebäude, das von nebenstehenden durch eine vom Dache bis zum Keller reichende Trennungswand geschieden ist“. Ein Wohnhaus, das unter einem Dache liegt und eine untrennbare Einheit bildet, wird demnach als zwei Gebäude gezählt, sobald eine Hauptwand in voller Bauhöhe hindurchgeht, wie dies bei tiefen Grundstücken stets der Fall ist.

Für die Wohnungsstatistik ergeben sich hierdurch ganz unrichtige und unvergleichbare Zahlen. Jede Mietskaserne erscheint jeweils als — zwei Gebäude, da zwischen Seitenflügel und Quergebäude aus bautechnischen Gründen stets eine Hauptwand durchgeführt wird. Für die Städte, in denen das Massenmietshaus die regelmäßige Bauform bildet, zeigt die Statistik demnach eine Ziffer, die schlechtweg falsch und um etwa die Hälfte zu groß ist. Um welche statistischen Widersprüche es sich hier handelt, mag ein Vergleich der Ziffern dartun, wie sie für Berlin einerseits nach der sogenannten Gebäudezählung, andererseits nach der von dem Berliner statistischen Amt geführten Grundstücksstatistik veröffentlicht werden. Nach der sogenannten Gebäudezählung sollte Berlin im Jahre 1900 37 727 „bewohnbare Wohnhäuser“ besitzen; nach der Statistik des Berliner statistischen Amtes, das die tatsächliche Einheit des bebauten Grundstückes zählt, waren nur 25 490 Hausgrundstücke (einschließlich 997 unbewohnter) vorhanden. Die Behausungsziffer beträgt für Berlin im Jahre 1900 nach der Gebäudezählung 50,07 Personen für ein Wohngebäude; in Wirklichkeit stellt sie sich auf nicht weniger als 77,00 Personen. Ebenso unrichtig sind die Ziffern für Charlottenburg, wie überhaupt für jede Stadt, in der das tiefe, mit Hofwohnungen versehene Grundstück stärker vertreten ist. Zu welchen paradoxen Ergebnissen diese Statistik führt, zeigt sich noch daraus, daß nach der Gebäudezählung die Behausungsziffer in Berlin in dem Jahrzehnt 1890—1900 von 52,6 auf 50,07 Personen zurückgegangen ist, in Wirklichkeit dagegen hat sie sich in diesem Zeitraum von 72,87 auf 77,00 Personen erhöht.

Zu wohnungspolitischen Untersuchungen sollten deshalb die Ziffern der Gebäudezählung nur mit Vorsicht, zur Anstellung von Vergleichen unter Städten verschiedenen Bausystems dagegen nur mit wesentlichen Einschränkungen benutzt werden. In einer Stadt, in der das kleine Grundstück vorherrscht und die Hofwohnung als System fehlt, weicht das Ergebnis der Gebäudezählung nicht allzusehr von den

wirklichen Verhältnissen ab. Wo aber das Massenmietshaus die regelmäßige Bauform ist, geben die Ziffern der Gebäudezählung ein vollständig unrichtiges Bild.

Die beifolgende Tabelle 3 zeigt für 34 deutsche Städte von mehr als 100 000 Bewohnern die Einwohnerzahl, die Zahl der Wohngebäude und die Behausungsziffer. Die Reihenfolge der Tabelle beginnt mit der niedrigsten Behausungsziffer. Zuverlässig sind (nach unseren vorangehenden Bemerkungen) die Ziffern für die Städte, in denen das Kleinhaus vorherrscht, d. i. etwa bis No. 14 Düsseldorf; ferner die

Tabelle 3\*).

## Wohngebäude und Behausungsziffern 1895/1900.

	Stadt	Einwohner		Wohngebäude		Auf 1 Geb. Einw.	
		1900	1895	1895	1900	1895	1900
a) 1—10 Bewohner							
1	Bremen	163 297	—	20 836	—	—	7,84
b) 10—20 Bewohner							
2	Crefeld	106 893	7 575	7 656	14,23	—	13,96
3	Köln	372 529	22 300	23 548	14,76	—	15,82
4	Straßburg	151 041	—	18 901	—	—	16,97
5	Aachen	135 245	6 494	7 755	17,30	—	17,44
6	Braunschweig	128 226	—	7 103	—	—	18,05
7	Barmen	141 944	7 063	7 733	18,21	—	18,36
8	Frankfurt a. M.	228 989	13 287	15 449	17,82	—	18,71
9	Essen	118 862	5 710	6 347	16,90	—	18,73
10	Elberfeld	156 966	7 535	8 318	18,35	—	18,87
11	Altona	161 501	7 615	8 289	20,13	—	19,48
12	Nürnberg	261 081	—	13 394	—	—	19,49
13	Dortmund	142 733	5 922	7 186	19,09	—	19,86
14	Düsseldorf	213 711	9 506	10 687	18,69	—	20,00
c) 20—30 Bewohner							
15	Danzig	140 563	6 217	6 911	21,06	—	20,34
16	Hannover	235 649	10 939	11 573	19,27	—	20,36
17	Halle a. S.	156 609	5 812	7 518	20,13	—	20,83
18	Stuttgart	176 699	—	8 390	—	—	21,06
19	Mannheim	141 131	—	6 370	—	—	22,16
20	Hamburg	705 738	—	30 269	—	—	23,32
21	Kiel	107 977	4 084	4 527	21,98	—	23,85
22	Cassel	106 034	3 461	4 260	23,96	—	24,89
23	Leipzig	456 124	—	16 381	—	—	27,84
24	Dresden	396 146	—	13 817	—	—	28,68
25	München	499 932	—	17 307	—	—	28,89
d) 30—40 Bewohner							
26	Chemnitz	206 913	—	6 866	—	—	30,14
27	Königsberg	189 483	5 981	5 843	30,29	—	32,42
28	Magdeburg	229 667	6 899	6 995	32,31	—	32,83
29	Stettin	210 702	5 249	5 467	30,02	—	38,54
30	Posen	117 033	1 936	2 992	39,44	—	39,12
e) 40—50 Bewohner							
31	Breslau	422 709	9 981	10 386	38,49	—	40,70
f) über 60 Bewohner							
32	Charlottenburg	189 305	—	* ca. 3 150	—	—	* 60,07
33	Berlin	1 888 848	* 23 595	* 25 490	* 71,15	—	* 77,00

\*) Wegen des Begriffs „Wohngebäude“ vgl. oben den Text. Die mit \* bezeichneten Ziffern sind berichtigt. — Die übrigen Ziffern sind zusammengestellt aus dem Statistischen Jahrb. deutscher Städte 1898, S. 16, und den Mitteilungen des Bremischen Statistischen Amtes 1902, No. 2. Für München ergibt die Behausungsziffer nach „Anwesen“ 34,4 Einwohner.

No. 33 Charlottenburg und No. 34 Berlin, deren Ziffern hier nach den Zählungen der beiden städtestatistischen Aemter berichtet sind. Nur mit erheblichen Einschränkungen benutzbar sind dagegen die höheren Ziffern etwa von No. 15 ab; hier müssen wir überall für das Wohngebäude eine wesentlich höhere Behausungsziffer ansetzen.

Die Tabelle ist eingeteilt in 5 Gruppen. Eine besonders günstige Stellung nimmt Bremen ein mit 7,84 Bewohnern auf ein Grundstück. Hier hat sich das Kleinhaus auch für die mittleren und unteren Schichten der Bevölkerung gehalten. Die bemerkenswerteste Gruppe ist die zweite, die die Behausungsziffer von 10—20 Bewohnern umfaßt. Die Zusammenstellung zeigt uns, welche groben Irrtümer über die Ursachen der schlechten Wohnungszustände verbreitet werden. Es ist eine häufig vorgebrachte Annahme, daß die Festungseigenschaft der Städte eigentlich schuld sei an der unbefriedigenden Gestaltung unserer Wohnverhältnisse. Die Behauptung wird durch unsere Tabelle in bündigster Weise widerlegt. Ziemlich an der Spitze unserer Liste mit den günstigsten Ziffern steht Cöln, das seit 7 Jahrhunderten Festung ist (s. oben S. 316); als nächstes folgt Straßburg, das seit ebenso langer Zeit befestigt ist. Gerade unsere stärksten und ältesten Waffenplätze nehmen demnach eine der besten Stellungen in der Liste ein. Den Schluß mit den schlechtesten Ziffern bilden dagegen die Städte Berlin und Charlottenburg, die teils niemals, teils nicht seit ihrer neueren Entwicklung Festungen gewesen sind. Ihnen zunächst steht — mit einer unberichtigten Ziffer, die tatsächlich erheblich höher anzusetzen wäre — Breslau, dessen großstädtisches Wachstum ebenfalls keinerlei Beziehungen zu der Periode vormaliger Befestigung hat. Wir werden späterhin sehen, daß auch die Höhenausnutzung des Bodens in den offenen Städten außerordentlich viel stärker ist als in den Festungsstädten. Mit der überlieferten Festungseigenschaft unserer Städte sind also die Wohnverhältnisse in keinen allgemeinen oder systematischen Zusammenhang zu bringen.

Nach einer anderen Richtung aber bedarf die Gruppe 2 unserer Tabelle noch der näheren Betrachtung; diese Gruppe ist nämlich die unserer großen, rasch und gewaltig anwachsenden Industriestädte. Hier stehen Crefeld, Aachen, Barmen, Essen, Elberfeld, Dortmund, Düsseldorf; sie zeigen die besten Ziffern. Die günstigen Zustände beziehen sich hier indes keineswegs bloß auf die Behausungsziffer; sondern in allen Einzelheiten, nach Mietpreis, Wohnungsgrundriß, Wohnform, Besitzstand haben jene Städte die befriedigendsten Wohnverhältnisse unter den deutschen Großstädten aufzuweisen.

Es zeigt sich hier, wie vollständig irrtümlich und verfehlt die Behauptung ist, das Anwachsen der Industrie sei an unseren schlechten Wohnverhältnissen schuld; das gerade Gegenteil ist der Fall. Die Industriestädte, die sich eine tüchtige kommunale Verwaltung und eine den Anforderungen des Kleinwohnungsbaues entsprechende Bauweise bewahrt haben, weisen die beste Gestaltung des Wohnungswesens auf. Während der letzten Jahre sind aus anderen Gegenden Deutschlands und ohne jeden Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung die bekannten neueren Erscheinungen — schematische Bauweise, Bodenverschuldung — in die Industriebezirke vorgedrungen; es sind dies — wie z. B. die Einführung des preußischen Grundbuchs — allgemeine administrative Einrichtungen, deren sich der einzelne Bezirk nicht erwehren kann. Gleichwohl zeigen die Industriestädte

Tabelle 4\*).

Prozentuale Verteilung der bewohnten Grundstücke  
in Berlin.

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

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

\*) Grundstücksaufnahme Ende Oktober 1900, herausgegeben von dem Statistischen Amt der Stadt Berlin, 1902. S. IV.

Tabelle 5\*).

Die Haustypen und die Verteilung der Bevölkerung in  
Elberfeld (1900)

Das Gebäude enthält Haushaltungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16 bis 20	über 20
Zahl der vorhandenen Gebäude eines jeden Typus	2269	1139	912	964	668	524	499	407	396	272	135	79	53	27	18	30	1
Zahl der Haushaltungen in jedem Haustypus	2269	2278	2736	3856	3340	3144	3493	3256	3564	2720	1485	948	689	378	270	531	21
Prozentanteil der Haushaltungen	6,48	6,51	7,82	11,02	9,55	9,00	10,00	9,31	10,19	7,77	4,25	2,71	1,97	1,08	0,77	1,51	0,06

34978 Haushaltungen 8393 Wohngebäude

\*) Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland, p. 61.

noch immer den verhältnismäßig günstigsten Stand des Wohnungswesens.

Die obigen Zahlen sind Durchschnittswerte. Es ist demgegenüber interessant, für einzelne Städte die Verteilung der Bevölkerung und der Haustypen insbesondere festzustellen. Für Berlin teile ich die folgende Tabelle 4 mit.

Die Tabelle zeigt die prozentuale Verteilung der Bevölkerung gegenüber den einzelnen Haustypen und zugleich den Entwicklungsgang für dieses Verhältnis innerhalb der Jahre 1875/1900. Der Anteil der Grundstücke mit 1—5 Wohnungen ist von 24,1 Proz. im Jahre 1875 auf 14,6 im Jahre 1900 zurückgegangen; in umgekehrtem Verhältnis hat sich der Anteil der Massenmietshäuser vermehrt, und zwar wächst die Vermehrung parallel mit der Größe des Hauses. Die Tendenz geht dahin, die Abmessungen der Spekulationsgrundstücke immer mehr zu vergrößern. Fast die gesamte Bevölkerung wohnt in Mietskasernen, und nicht weniger als  $\frac{1}{4}$  der Einwohner ist in Gebäuden mit 100—300 Bewohnern untergebracht.

Den Gegensatz hierzu bildet die folgende Tabelle 5, die die Haustypen und die Bevölkerungsverteilung für Elberfeld darstellt.

Obwohl es sich hier um eine Großstadt mit starker Bevölkerungszunahme, überwiegender Arbeiterbevölkerung und mit einem für die Bebauung ungünstigen, hügeligen Gelände handelt, zeigt doch Elberfeld eine sozial befriedigende Entwicklung und den vollsten Gegensatz zu den kasernierten Städten. Die Haustypen von 1—5 Wohnungen umfassen hier  $41\frac{1}{2}$  Proz. aller Haushaltungen. In den Häusern von 1—6 Wohnungen ist mehr als die Hälfte aller Haushaltungen untergebracht. Bemerkenswert ist, daß hier nun die Leistungsfähigkeit des Haustypus sich vermindert parallel zur Vergrößerung des Hauses. Der prozentuale Anteil der Hausformen nimmt nach oben stetig ab und fällt bei den größeren Wohngebäuden bis auf  $1\frac{1}{2}$  Proz. Als entscheidende Momente für das Wohnungswesen erweisen sich auch hier wieder die Bodenparzellierung und die auf ihr beruhende Bauweise.

Die folgende Tabelle 6 gibt für 15 preußische Städte eine Reihe wichtiger kombinierter Angaben, nämlich 1) das Verhältnis der Wohnungen nach Stockwerklage; 2) die Verteilung zwischen Vorder- und Hinterwohnung; 3) — soweit vorhanden — die Vergleichsziffern verschiedener Jahrgänge.

In der Höhenausnutzung stehen wieder die offenen Städte Berlin, Charlottenburg und Breslau an der Spitze; hier sind 19,32, 13,46 und 18,97 Proz. der Wohnungen im 4. Stock und darüber gelegen. Dagegen zeigen die Festungsstädte Cöln, Königsberg, Magdeburg, Posen eine unvergleichlich geringere Höhenausnutzung, deren entsprechende Ziffern nur 2,33, 2,78, 4,31 bez. 4,18 Proz. sind (vgl. oben, Erörterung zu Tab. 3). Rechnet man selbst noch das dritte Stockwerk hinzu, so machen in Berlin die im 3. und 4. Stockwerk und darüber belegenen Wohnungen  $40\frac{1}{2}$  Proz. der Gesamtzahl aus; in Cöln dagegen nur 15 Proz., in Magdeburg 21 Proz., in Königsberg  $15\frac{1}{2}$  Proz., in Posen 17 Proz. Es zeigt sich auch hier auf das deutlichste, daß die Bodenspekulation einen vielfach stärkeren Wall um die Städte zieht und die Bevölkerung viel enger einschnürt als eine Festungsmauer.

Tabelle 6\*).

Die Wohnungen nach der Stockwerklage sowie Vorder- und Hinterwohnungen. (In Proz. der Gesamtzahl.)

Stadt	Jahr	Keller	Erdg.	I. St.	II. St.	III. St.	IV. St.	Dachwg.	mehrere Stockw.	Ganzes Haus umfassend	Vorderwohnungen	Hinterwohnungen
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	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		71,45	28,55
	1897											
Frankfurt a. M.	1890	0,09	18,22	24,46	24,71	12,85	2,33		8,72	8,62	94,30	5,70
	1895		16,67	27,23	24,19	18,71	7,54	3,11		2,55	86,05	13,95
Hannover	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	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	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	18,05		1,33		55,47	44,53
Königsberg	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	1900	0,11	22,22	25,31	18,32	1,66	0,02	18,27	8,46	5,63	96,50	3,50
	1900 <sup>1)</sup>										85,87	14,13
Altona	1900 <sup>2)</sup>	5,57	17,02	30,56	27,18	14,16	3,14	0,004	0,66	1,69		
	1890 <sup>2)</sup>	8,53	25,50	28,64	21,90	9,28	0,95	0,69	0,84	3,67		
	1895	2,77	16,65	35,54	23,95	11,79	1,33	3,03	3,90	1,03	80,55	19,45
Halle	1900	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	1900	0,52	14,49	25,18	20,97	11,01	1,43	9,58	12,82	4,02	88,74	11,26
	1900	1,39	32,12	32,25	20,29	9,15	1,82		2,98			
Danzig	1900	6,99	20,93	27,99	19,50	12,86	4,48	3,12	1,41	2,72	68,39	31,61
	1895	9,64	19,10	27,14	19,71	13,71	5,14	3,20	1,76	0,59	82,99	17,01
Posen	1900											
	1895											
Kiel	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

\*) Nach Evert, Ztschr. d. Königl. Preuß. Statist. Bureau 42. Jahrg., 1902, p. 185.

1) Bewohnte Wohnungen.

2) Wohnungen ohne gewerbliche Benutzung.

Bemerkenswert ist das Verhältnis zwischen Vorderwohnungen und Hinterwohnungen. Auch hier ist die Scheidung erkennbar, die sich durch das deutsche Wohnungswesen zieht; die rheinischen Städte kennen die Hinterwohnung nur in geringem Umfang, während in Berlin die Hinterwohnung nahezu die Hälfte der Gesamtzahl umfaßt und jedenfalls für die kleine Arbeiterwohnung die Regel bildet. Auffällig ist auch die rasche Verschiebung, die in dieser Hinsicht in Köln von 1890—1897 eingetreten ist; die Abschiebung der Bevölkerung nach den Höfen ist hier erst neuerdings seit der Stadterweiterung erfolgt.

Die Vergleichsziffern für verschiedene Zählperioden bis 1900 liegen bei Tabelle 6 nur bei wenigen Städten vor; hier zeigen

sie indes in der Hauptsache — insbesondere in Berlin, Charlottenburg, Breslau, Posen — ein ungünstiges Bild. Es ist bemerkenswert, daß diese Entwicklung zur gedrängteren Bebauung und zur systematischen Anlage der Hinterwohnung sich in den Neubaubezirken, d. h. auf an sich billigerem Außengelände, vollzieht. Wir finden also, daß hier die Neubauten in den Stadterweiterungsgebieten nicht eine Milderung, sondern eine Verschärfung der Mißstände bringen. Die Ursache liegt in der spekulativen Treiberei des Bodenpreises, deren Gebiet stets die Außenbezirke sind.

Tabelle 7\*).

Prozentualer Anteil der kleinen Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen.

Wohnungsklasse:		kein heizb. Zimmer	1 heizb. Zimmer	zus.	2 heizb. Zimmer	zus.
		Proz.	Proz.	Proz.	Proz.	Proz.
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
Hamburg	1875	0,94	44,49	45,43	24,40	69,83
	1890	0,63	29,34	29,97	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
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
Leipzig	1871	—	35,70	35,70	26,70	62,40
	1890	0,05	30,55	30,60	32,83	69,43
	1895	0,05	33,54	33,59	34,92	68,51
	1900	0,05	26,90	26,95	30,35	63,30
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
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
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
	Magdeburg <sup>1)</sup>	1886	0,31	58,02	58,33	22,26
Charlottenburg	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
	1895	0,54	31,13	31,67	30,38	62,05
Halle a. S.	1900	0,45	29,23	29,68	29,19	58,87
	1895	0,04	47,65	47,69	22,51	70,20
	1900	0,12	47,56	47,68	22,17	69,85

1) Darunter nur zu Wohnzwecken benutzte Wohnungen:

1886	0,32	62,49	62,81	19,76	82,57
1890	0,22	59,84	60,06	20,66	80,72
1895	0,33	57,69	58,02	20,27	78,29
1900	0,46	53,80	54,26	20,91	75,17

\*) Nach Jahrbüchern, Volkszählungsberichten, Verwaltungsberichten der einzelnen Städte und freundlicher Auskunft der einzelnen Städtischen Statistischen Aemter.

Die nächste Tabelle 7 giebt für 10 deutsche Großstädte das Verhältnis der Kleinwohnung von 1 und 2 heizbaren Zimmern gegenüber der Gesamtzahl der Wohnungen und die Vergleichszahlen für die Entwicklung z. T. seit 1871 bis zu der jüngsten Zeit.

Die Tabelle zeigt, daß der Anteil der kleinen Wohnungen in fast allen hier einbezogenen Städten stetig zurückgeht. Die volle Bedeutung dieser Entwicklung ergibt sich indes erst, wenn wir hierzu noch die Mietpreisbewegung und die Lage der Wohnungen berücksichtigen; ferner, wenn wir beachten, daß die Bevölkerungsvermehrung der Großstädte zum großen Teil auf die unteren und minder bemittelten Klassen entfällt, so daß eigentlich eine starke Vermehrung des prozentualen Anteils der kleinen Wohnungen erforderlich wäre. Im einzelnen zeigt uns die Tabelle, daß in Berlin die Normalwohnung des Arbeiters (Stube und Küche) in ihrem Prozentanteil von 1871—1900 um 3,5 v. H. zurückgegangen ist, während sich der Anteil der Wohnungen von 2 heizbaren Zimmern um 4,4 v. H. gehoben hat. Parallel hiermit ging die Steigerung der Wohnungsmiete auf mehr als das Doppelte und die Abschiebung der Bevölkerung nach den Höfen (wegen den Einzelziffern s. den folgenden §). In Hamburg ist der Rückgang der Kleinwohnung ein sehr starker; in anderen Städten wie Breslau, Leipzig, Magdeburg, München trifft der Rückgang hauptsächlich die unterste Wohnungsstufe. Aus der Tabelle ergibt sich wiederum, daß das gegenwärtige System der Wohnungsproduktion für die Kleinwohnung am ungünstigsten wirkt; auf die Ursachen haben wir zuvor im einzelnen hingewiesen (s. auch unten III. Abschnitt § 2). — Leider konnte ich hier für das rheinische und nordwestdeutsche Gebiet keine zureichenden Vergleichsziffern beschaffen, so daß eine Gegenüberstellung nicht möglich ist.

## § 2. Die Mietpreise und deren Bewegung.

Eines der wichtigsten Gebiete der Wohnungsstatistik, aber zugleich das der zahlenmäßigen Zusammenfassung am schwierigsten zugängliche, ist das der Mietspreisstatistik. In der Bewertung der Wohnungen bestehen die größten Unterschiede und ein einheitlicher Maßstab ist hierfür überhaupt nicht zu finden. Es können z. B. in einer Stadt in ungünstiger oder schwer erreichbarer Lage — Neubaubezirke, Außenbezirke — billige Wohnungen in großer Zahl vorhanden sein, während zugleich in günstiger Lage eine Wohnungsteuerung besteht. Verschiebungen in der Arbeitsgelegenheit — Verlegung von Fabriken, Umschwung der Konjunktur — können in einem bestimmten Bezirk einer Stadt Wohnungsüberfluß hervorrufen, während im allgemeinen Wohnungsmangel herrscht. Abgesehen von solchen Ungleichheiten, die mehr einen vorübergehenden Charakter tragen, gibt es indes im Wohnungswesen grundsätzliche Unterschiede von dauernder Art.

Wir müssen in jeder Großstadt grundsätzlich drei Wohn- und Preisklassen unterscheiden:

- 1) ältere, schlecht erhaltene Gebäude,
- 2) ältere, gut erhaltene Gebäude,
- 3) neue Gebäude.

Ferner müssen wir diese drei Klassen wieder unterscheiden nach der Stadtlage, d. h. in Innen- und Außenbezirke. Zu den drei Preisklassen bemerke ich folgendes:

1) Aeltere, schlecht erhaltene Gebäude gibt es in jeder Großstadt. Diese Gebäude sind ebensowenig gänzlich auszurotten wie die schlechten Mieter, denen sie Unterkunft gewähren. Wir müssen vorläufig damit rechnen, daß ein gewisser Teil der großstädtischen Bevölkerung vorhanden ist, der unter die Richtlinie seines Standes herabsinkt und der eben diese schlechten, verwahrlosten Gebäude aufsucht. Selbst unter den günstigsten ökonomischen Verhältnissen (wie beispielsweise in Australien) finden wir in den Städten eine Bevölkerungsschicht, die — wie wir annehmen müssen, aus physiologischen Gründen — sich nicht auf der Höhe ihres Standes zu halten vermag und eine niedrige Lebenshaltung und Wohnsitte annimmt. Im Auslande hat ferner die neuere Erfahrung gezeigt, daß selbst die Niederlegung verwahrloster Bezirke an diesen Verhältnissen nichts zu ändern vermag. Die aus dem alten Bezirk vertriebene Bevölkerungsschicht läßt sich in einem anderen — bis dahin etwa mittelguten — Bezirk nieder und hat dann nach kurzer Zeit in diesem die gleichen schlechten Wohnungszustände hervorgebracht die man in dem niedergelegten Bezirk beseitigt hat\*).

2) Aeltere, gut erhaltene Gebäude sind dagegen von großer Bedeutung für das Wohnungswesen, da sie vielfach gute Wohnungen zu einem billigen Preis liefern. Voraussetzung ist hierbei, daß die auf den Gebäuden haftende Verschuldung nicht zu hoch ist; sonst sind — wie in Berlin — auch in den älteren Gebäuden die Wohnungen teuer. Unter normalen Verhältnissen dagegen können die älteren, gut erhaltenen Gebäude in hohem Maße dazu beitragen, die Wohnungspreise allgemein niedrig zu halten. Der Wohnungsmarkt wird durch einen größeren Bestand an Bauten älterer Jahrgänge — niedrige Verschuldung vorausgesetzt — in günstigster Weise beeinflusst.

3) Die Wohnungen in Neubauten haben je nach der Lage verschiedene Preise, die unter Umständen große Schwankungen und Abweichungen aufweisen können. Mitunter ist ein Neubaubezirk geradezu besonders billig, wenn es sich nämlich darum handelt, zunächst Mieter heranzuziehen. Sobald der Bezirk besser besetzt ist, steigen dann die Mieten rasch. Solche Neubaubezirke mit vorübergehend billigen Mieten dürften sich in jeder Großstadt finden; das Bild des Wohnungsmarktes erfährt durch sie oftmals eine den tatsächlichen Verhältnissen nicht entsprechende Verschiebung. (Rhein. Wohnverhältn., S. 56.)

Alle die obigen Momente müssen bei der Ermittlung der Mietpreise in Betracht gezogen werden. Die Statistik vermag diesen Anforderungen im allgemeinen kaum zu entsprechen, da es an den zahlenmäßig erfaßbaren Einheiten fehlt. Nur die monographische Untersuchung einzelner Städte ist im stande, ihren Darstellungen die oben angegebenen Scheidungen zu Grunde zu legen. Ich gebe gleichwohl in der folgenden Tabelle 8 einige Durchschnittsziffern.

Der Preisstand der Kleinwohnung läßt sich aus den Spalten 3 bis 5 der Tabelle 8 nicht mit voller Genauigkeit ersehen. Zunächst ist zu bemerken, daß die Form der Kleinwohnung an sich im Osten und im Westen Deutschlands verschieden ist. Im Osten besteht die zweiräumige Kleinwohnung, die als „Stube und Küche“ bezeichnet wird,

\*) Felix Frh. v. Oppenheimer, Wohnungsnot und Wohnungsreform in England. Leipzig 1900, S. 89 ff.

Tabelle 8.

Die durchschnittlichen Mietspreise für besetzte Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer, sowie für ein heizbares Zimmer nach der Höhen- oder Stockwerklage.

Städte	Jahr der Erhebung	Der durchschnittliche jährliche Mietspreis betrug in Mark für									
		eine Wohnung mit				1 heizbares Zimmer im					
		nur 1 nicht heizbaren Zimmer	1 heizbaren Zimmer ohne   mit Zubehör		Z. 2 heizb.	Keller	Erdgeschöß	Stock			
8	9		10	11							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
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
Schöneberg	1900	257	244	375	152	214	238	230	221	204	188
Rixdorf	1900	251	200	304	125	158	180	168	156	163	149
Friedenau	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	—
Breslau	1900	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
	1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Magdeburg	1895	89	141	245	—	—	—	—	—	—	—
	1890	92	142	246	—	—	—	—	—	—	—
Hannover	1890	—	—	—	142	201	176	187	171	176	—
Köln	Stadt Köln 1897 <sup>2)</sup>	—	94   132	171	—	—	—	—	—	—	—
	Alt- „ 1897 <sup>2)</sup>	—	98   155	185	—	—	—	—	—	—	—
	Stadt „ 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	73

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 Preis dürfte es sich hier wohl um Geschäftskeller handeln. Nach Evert, Zeitschrift des Königlich Preuß. Statist. Büreaus, 42. Jahrg., 1902 S., 167.

aus zwei ungleichwertigen Räumen, nämlich aus einer größeren Stube und der kleinen Küche. Im Westen dagegen sind beide Räume gleichwertig; die Küche gilt hier als „Wohnküche“ und ist für den dauernden Aufenthalt der Bewohner unter Tags eingerichtet. Häufig dient sogar der größere Raum als Wohnküche, während der kleinere Raum als Schlafstube benutzt wird. Ferner ist der Begriff

des „heizbaren Zimmers“ ein ungleichartiger. In den westlichen Industriebezirken hat die Kleinwohnung keinerlei Kachelöfen und keinen fest mit der Wohnung verbundenen Kochherd (vgl. Rhein. Wohnverh., S. 9). In der Spalte 4 der Tabelle 8 sind demnach Kleinwohnungen von sehr verschiedener Größe und ungleichem Werte zusammengefaßt. Für Berlin im besonderen ist noch hervorzuheben, daß hier etwa der zehnte Teil aller Kleinwohnungen von 1 heizbaren Zimmer nur aus einem Raum ohne jede Zubehör — einer sogenannten Kochstube — besteht (s. unten). Die in der Tabelle angegebenen Durchschnittsziffern der Spalte 4 werden hierdurch gegenüber dem tatsächlichen Stand der Miete bedeutend herabgedrückt. — Die Durchschnittsziffern für ganze Städte sind im übrigen aus den zuvor dargelegten Gründen nur mit erheblichen Einschränkungen zu verwenden; Lage, Alter, Beschaffenheit der Wohnungen ergeben im einzelnen große Preisabstände, die hier verwischt erscheinen; auch läßt sich nicht ersehen, mit welcher Zahl die einzelnen Preisstufen an der Durchschnittsziffer beteiligt sind.

Nach einer anderen Richtung lassen sich dagegen den Spalten 6 bis 12 der Tabelle 8 einige Angaben entnehmen, um so mehr, als sie in diesem Fall nur eine Tatsache bestätigen, die auch durch anderweitige Wahrnehmungen feststellbar ist. Die Wohnungsteuerung in Deutschland kommt aus dem Osten. Nicht der Westen mit seiner hochentwickelten Industrie, seinen im allgemeinen höher stehenden Löhnen, seiner teureren Lebenshaltung, seiner wohlhabenderen Bevölkerung hat die teuersten Mieten; sondern diese finden sich im Osten. Dieses Verhältnis wird uns auch durch die Tabelle 8 Spalte 6—12 bestätigt. Der Berliner Vorort Rixdorf mit einer überwiegenden Arbeiterbevölkerung und zahllosem Proletariat zeigt eine höhere Durchschnittsmiete als — Köln mit seiner gemischten und wohlhabenden, zum Teil sogar reichen Einwohnerschaft. Die Mieten in Königsberg und Posen stehen durchschnittlich ebenso hoch wie in Hannover. Wir sehen auch hier, daß die Mißstände der Wohnungsteuerung in Deutschland nicht auf natürliche Vorgänge zurückzuführen sind, sondern daß sie auf bestimmten Einrichtungen beruhen, die sich in ihrer vollen Schärfe zunächst im Osten herausgebildet haben.

Gegenüber den obigen allgemeinen Zahlen seien hier noch einige Einzelziffern angeführt, um zu schildern, wie sich die Kleinwohnung in Berlin unter der Herrschaft der Mietskaserne entwickelt hat. Die Wohnungsmiete auf den Kopf der Berliner Bevölkerung ist von 103 M. im Jahre 1870 auf — 195 M. im Jahre 1901 gestiegen, eine geradezu ungeheuerliche Steigerung, die naturgemäß die unteren Volksklassen am stärksten trifft. Eine Summe von mehr als 350 Mill. M. muß jetzt jährlich von der Berliner Bevölkerung für die Mietsausgabe aufgebracht werden. Daß durch die notwendige Erarbeitung dieser Summe die Lebenshaltung und die Erwerbsbedingungen der städtischen Bevölkerung von Grund auf verändert werden, bedarf nicht der Hervorhebung. Es fragt sich nun, was für diesen gewaltigen Mehraufwand geleistet wird und wie die Wohnungen aussehen, die jetzt geliefert werden. Wir folgen hierbei der jüngsten Statistik vom 1. Dezember 1900 (Grundstücksaufnahme). Nicht weniger als 4086 Wohnungen bestehen aus — einer Küche; sie beherbergten eine Bevölkerung von 7759 Personen, wobei die Belegschaft im einzelnen Fall bis zu 12 Köpfen steigt. Weitere 2419 Wohnungen mit 7412 Be-

wohnern besaßen kein heizbares Zimmer. Die nächste Stufe umfaßt die Wohnungen, die aus einem einzigen heizbaren Zimmer ohne irgend einen Nebenraum bestehen. Solcher „Wohnungen“ gibt es 32 812 mit 59 746 Bewohnern. Die dritte Wohnungsstufe enthält die Wohnform, die wir als die Normalwohnung des Berliner Arbeiters bezeichnen dürfen; denn sie umfaßt für sich allein etwa die Hälfte aller Wohnungen — 197 394 — und auch etwa die Hälfte der gesamten Berliner Bevölkerung — 726 723 Bewohner. Diese Normalwohnung besteht aus einer Stube nebst Küche, regelmäßig auf dem Hofe gelegen, fest eingebaut, ohne die Möglichkeit einer Querlüftung und ohne die zu einer selbständigen Wohnung notwendige Zubehör. Indes, wir wären weit von der Wahrheit entfernt, wenn wir glaubten, daß der Arbeiterfamilie auch nur diese bescheidenen Räume tatsächlich vergönnt würden; sie müssen vielmehr noch mit Schlafleuten, dieser Geißel des Berliner Arbeiterstandes, geteilt werden. In den hier angeführten 3 Unterstufen der Wohnungen waren nicht weniger als 38 118 Schlafleute und dazu noch 4481 Chambregarnisten untergebracht. In den Wohnungen, die nur aus einem einzigen Raum bestehen, sind 2311 Schlafleute und — 409 Chambregarnisten (!) aufgenommen. Der Mietpreis aber für die Berliner Hofwohnung von Stube und Küche beträgt in mittlerer Stadtlage oder in einer Lage mit guter Stadtverbindung heute 275 bis 300 M. (Durchschnitt 289 M.; Hirschberg S. 21); es ist dies das 2 $\frac{1}{2}$ -fache der Miete von 1870 und 22—24 Proz. des heutigen Durchschnittseinkommens der hier in Betracht kommenden Volksschichten. Das ist das unsagbar traurige Ergebnis einer Entwicklung von 30 Jahren unter der Herrschaft des Spekulantentums.

Während für Deutschland Gesamtziffern über die Mietpreis- und Gebäudewertbewegung fehlen, liegt für Frankreich neuerdings eine solche Statistik vor. Sie beruht auf der staatlichen Gebäudegrundsteuer und bietet uns eine Reihe bemerkenswerter Einzelheiten.

Die französische Steuer von den Gebäudewerten (*propriétés bâties*) umfaßt das ganze Staatsgebiet; sie wird erhoben nach dem jährlichen Vermietungswert der Gebäude (*valeur locative*), von dem zur Ermittlung des reinen Nutzungswertes (*revenu net*) bei Wohngebäuden ein Viertel, bei gewerblichen Gebäuden vier Zehntel für Abnutzung und Aufwendungen in Abrechnung gebracht werden. Eine Revision der Steuersummen findet in Abschnitten von 10 Jahren statt\*). (Payelle.)

In den Ziffern der gewerblichen Gebäude der Tabelle 9 prägt sich das rasche und übermächtige Vordringen der Großindustrie deutlich aus. Die Zahl der Fabriken ist in einem Jahrzehnt um 11 577 = 8,26 Proz. zurückgegangen, während zugleich ihr Wert sich um nicht weniger als 20,78 Proz. erhöht hat. Die kleine Fabrikanlage und Werkstatt wird verdrängt; der Großbetrieb breitet sich aus. Im einzelnen haben 60 Departements eine Zunahme der Fabrikwerte aufzuweisen. Der Prozentsatz ist indes in den verschiedenen Departements sehr ungleich; er steigt von 0,42 Proz. (Depart. de l'Aube) bis zu der außerordentlichen Höhe von 162,64 Proz. im Departement Savoyen, wo die Nutzbarmachung der alpinen Wasserkräfte

\*) Vgl. Schmollers Jahrb. f. Gesetzgebung, Verwaltung u. Volkswirtschaft, 28. Jahrg., S. 402.

**Tabelle 9.**  
Zahl und Vermietungswert  
der Gebäude in Frankreich 1891 und 1901\*).

	1. Januar 1891	1. Januar 1901	Zu- nahme	Ab- nahme	Prozentsatz	
					Zu- nahme	Ab- nahme
Hausbauten, Zahl	8 926 170	9 120 675	194 505	—	2,18	—
Gewerbl. Gebäude, Zahl	140 108	128 531	—	11 577	—	8,26
insgesamt	9 066 278	9 249 206	182 928	—	2,02	—
Hausbauten, Vermietungs- wert in frcs.	2 593 140 427	2 869 170 799	276 030 372	—	10,64	—
Gewerbl. Gebäude, Ver- mietungswert in frcs.	2 11 089 801	2 54 951 670	43 861 869	—	20,78	—
insgesamt	2 804 230 228	3 124 122 469	319 892 241	—	11,41	—

Nach Abrechnung der Vergütungssätze von 25 Proz. für Wohngebäude und 40 Proz. für gewerbliche Bauten ergibt sich als Nutzungswert für 1901:

Hausbauten	2 151 797 820 frcs.
Gewerbliche Gebäude	152 960 056 „
	2 304 757 876 frcs.**)

(zur Erzeugung elektrischer Energie) eine vollständige Umwälzung der gewerblichen Verhältnisse hervorgerufen hat. Auch die Grenzgebiete gegen Deutsch-Lothringen und Luxemburg haben einen starken, der Eisenindustrie zu dankenden Zuwachs zu verzeichnen. In 27 Departements dagegen ist der Wert der Fabrikgebäude zurückgegangen. Es sind dies zumeist solche Departements, in deren nächster Nachbarschaft eine starke Vermehrung der Industrie stattgefunden hat, so daß also der kräftig aufstrebende Industriebezirk jeweils den schwächeren oder rückständigen Nachbarbezirk aufsaugt. Insgesamt zeigt die Statistik der Fabrikgebäudewerte, daß die französische Industrie in dem Jahrzehnt 1890/1900 sich äußerst kräftig entwickelt und ihre Anlagen in solchem Umfang vermehrt hat, daß sich im Durchschnitt des ganzen Staatsgebietes der bemerkenswerte Zuwachs von 21 Proz. ergibt; gewiß ein äußerst günstiges Zeichen für die Entwicklung der französischen Volkswirtschaft.

Bei den Hausbauten (nicht gewerblichen Gebäuden) zeigen sich während der zehnjährigen Zählperiode erhebliche Verschiebungen in der Gebäudezahl und im Gebäudewert. Im Durchschnitt des ganzen Staatsgebietes hat die Zahl der Gebäude insgesamt um 2,91 Proz., der Wert um 12,33 Proz. zugenommen. An der Zunahme der Gebäudezahl sind nur 57 Departements beteiligt, während 80 Departements einen Zuwachs des Gebäudewerts zu verzeichnen haben. Bei der Betrachtung der einzelnen Bezirke ergibt sich, daß zum Teil gerade die wirtschaftlich fortschreitenden Departements eine Verminderung der Zahl der Wohngebäude aufweisen, z. B. das Vogesendepartement, in dem die Zahl der Wohngebäude um 2,44 Proz. abgenommen hat, während der Wert der Gebäude dagegen gleichzeitig um volle 27 Proz. zunahm. Die Ursache dieser Veränderung ist in

\*) Nach Abzug der steuerfreien Gebäude (Neubauten und gemeinnützige Wohnbauten). Payelle, S. 36.

\*\*\*) Payelle, S. 45.

einer lebhaften Bautätigkeit zu suchen. Neubauten werden in großer Zahl errichtet, wobei denn wohl auch eine Anzahl älterer Gebäude niedrigerissen wurde, die während der Zählperiode entweder gar nicht oder auch in Form eines größeren Bauwerks wieder aufgebaut wurden. Die Zunahme des Gebäudewerts steigt in einzelnen Departements bis auf 35,52 Proz. (Payelle, S. 32).

Die französische Statistik zeigt uns demnach die Grundzüge, wie sie die moderne Entwicklung in den Staaten mit gedeihender Volkswirtschaft allgemein aufweist: entschiedene Ausbreitung und lebhafter Aufschwung der Großindustrie; hierbei Bevorzugung einzelner, durch Lage und Bodenbeschaffenheit begünstigter Bezirke; entsprechende Bautätigkeit auf dem Gebiet der Wohnungsproduktion.

Ein beachtenswertes Material liefert uns nun die französische Statistik für die Fragen der Großstadtentwicklung. Wir erhalten hierbei Aufschluß über eine Reihe für das Wohnungswesen wichtiger Punkte; zugleich bietet sich uns die Möglichkeit, einige bedeutsame Erscheinungen in der städtischen Bodenentwicklung Frankreichs und Deutschlands in Vergleich zu stellen. Der steuerbare Gebäudewert von Paris (ohne die Vor- und Nachbarorte) umfaßt heute 27 Proz. des Gebäudewertes des gesamten französischen Staatsgebietes. Die Beträge für 1901 sind die folgenden (Payelle, S. 44):

Vermietungswert der Pariser Gebäude 1901:		
insgesamt Gebäude	86 112	853 193 161 frcs.
davon: Hausbauten	80 085	824 034 689 frcs.
	ab 25 %	206 008 672 „
		618 029 017 frcs.
davon: Gewerbl. Bauten	2 553	29 158 472 frcs.
	ab 40 %	11 663 389 „
		17 495 082 frcs.
insgesamt Reinertrag		635 521 100 „

Bei einer Bevölkerung von 2 741 068 Einwohnern im Jahre 1901 entfiel demnach ein Betrag von 234,15 frcs. = 187,32 M. an Mietsaufwand auf den Kopf der Pariser Bevölkerung. Es sei nun im folgenden der Versuch gemacht, die Pariser Zahlen mit denen von Berlin zu vergleichen. Der Nutzertrag der Berliner Grundstücke betrug im Jahre 1901 369 463 162 M.; bei einer Bevölkerung von 1 898 997 Einwohnern ergibt dies 194,60 M. auf den Kopf der Bevölkerung. Die undifferenzierten Zahlen bedürfen indes nach zwei Richtungen der Erläuterung. — In Paris wie in Berlin wird die Grundsteuer nach dem Mietsertrag der Grundstücke veranschlagt; insofern sind die Ergebnisse der beiden Städte vergleichbar. Wesentliche Verschiedenheiten bestehen jedoch 1) in den Grundsätzen der Steuerveranlagung; 2) in dem verhältnismäßigen Anteil der eigentlichen Wohnungsmiete, die in den obigen Ziffern mit der Geschäftsmiete zusammengeschlossen ist.

1) Die französische Gebäudegrundsteuer rechnet unter den Vermietungswert den Wert einer jeden Vorrichtung, Anlage oder Maschine, die mit dem Gebäude durch Niete, Bolzen oder auch nur durch größeres Eigengewicht zusammenhängt (Payelle, S. 198). Gebäudesteuerpflichtig sind also u. a. Hebevorrichtungen, Antriebsmaschinen, Werkzeugmaschinen, Transmissionen u. dergl. Der Gebäudevermietungswert wird hierdurch in Paris gegenüber Berlin, wo nur der reine Gebäudeertrag veranlagt wird, bedeutend erhöht. Andererseits

gestattet Paris eine Vergütung von 25 Proz. auf Hausbauten und 40 Proz. auf Fabriken, die indes jeden weiteren Abzug ausschließt. In Berlin dagegen sind nur 8 Proz. der Miete abzugsfähig, außerdem aber alle Mietsbeträge, die für eine nicht in der reinen Gebäudenutzung begründete Leistung gezahlt werden (z. B. für Zentralheizung 10 Proz., für Dampf- und Kraftlieferung u. s. w.). Verschieden sind weiter die Veranlagungsgrundsätze für öffentliche Gebäude, Anstalten und Stiftungen. Anstalten und Stiftungen sind in Berlin allgemein steuerfrei; in Paris dagegen nur, insoweit sie sich im öffentlichen Besitz befinden (Payelle, S. 205). Steuerpflichtig sind in Paris ferner die hochwertigen Anstalten für die Wasserversorgung, die in Berlin steuerfrei sind.

2) Zur Beurteilung des Aufwandes an Wohnungsmiete bedarf es einer Trennung der Gesamtziffern in Wohnungsmiete und Geschäftsmiete, deren Anteil an den Gesamtbeträgen in beiden Großstädten ein wesentlich verschiedener ist.

## Paris

Wohnungsmiete der Steuerpflichtigen (1. Januar 1901)	260 980 541 frcs.
Wohnungsmiete der Steuerfreien (Bedürftige oder nicht steuerpflichtige Personen)	117 222 815 "
Geschäftsräume	241 017 849 "
Gewerberäume	17 495 083 "

Nach Abzug der Vergütung von 25 Proz. bzw. 40 Proz.; Nachweise der Personal-, Mobiliensteuer, Payelle, S. 52.

## Berlin:

Ia. Vermietet gewesene Wohnungen (1. Dez. 1900):	Zahl	470 057
	Mietwert:	270 856 245 M.
Iib. Hierunter befanden sich 37 152 Wohnungen mit zusammen 48 627 gewerblich benutzten Zimmern; für letztere ist die (durchschnittlich berechnete) Miete anzusetzen mit		9 342 703 M.
II. Besonders vermietete gewerbliche Gelasse:	Zahl	23 702
	Mietwert	74 453 599 M.
III. Amtslokale:	Zahl	1 520
	Mietwert	20 202 423 M.

Bei der Berechnung der Prozentanteile ist der Betrag der Position Ib bei der Summe Ia abgezogen und zu dem Betrage von II hinzugeschlagen worden (Wohnungsaufnahme vom 1. Dezember 1900).

Es entfallen demnach in Paris von den Gesamtziffern der obigen Mietwerte nicht weniger als 37,86 Proz. auf Geschäftsräume und 2,75 Proz. auf Fabrikräume, so daß für die von der Bevölkerung aufzubringende Wohnungsmiete nur 59,4 Proz. des Gesamtbetrages übrig bleiben. Anders in Berlin. Hier tritt die Geschäftsmiete viel weiter zurück und das Verhältnis zur Wohnungsmiete ist ein bedeutend ungünstigeres. Von der Gesamtsumme kommen auf die Gewerberäume nur 22,95 Proz., auf Amtslokale 5,57 Proz. während auf die reine Wohnungsmiete hier volle 71,5 Proz. des gesamten Mietsaufwandes entfallen.

Von besonderer Bedeutung ist es, die Bewegung der Mietwerte in den beiden Städten für einen längeren Zeitraum einander gegenüberzustellen, da hierbei die Richtung der Preisentwicklung deutlich zum Ausdruck kommt. Hierzu diene die folgende Uebersicht für 1891/1901, aus der die Verschiedenheit der die Preisentwicklung beeinflussenden Faktoren in beiden Städten hervorgeht.

Paris	1891		1901
Vermietungswerte	573 877 787	frcs. <sup>1)</sup>	635 521 100 frcs.
Bevölkerung	2 424 705		2 714 008
Mietaufwand auf den Kopf	236,70	"	234,15 "
Bevölkerung Zunahme 1891/1901	11,93	Proz. =	1,19 Proz. jährlich
Mietaufwand Abnahme 1891/1900	— 1,08	"	
Berlin	1891		1901
Nutzertragswerte	274 571 912	M.	369 463 162 M.
Bevölkerung	1 606 617		1 898 997
Mietaufwand auf den Kopf	170,90	"	194,60 "
Bevölkerung Zunahme 1890/1901	18,20	Proz. =	1,82 Proz. jährlich
Mietaufwand Zunahme 1890/1901	+ 13,90	"	

Die Zahlen sprechen hier mit aller Deutlichkeit; sie zeigen, in welchem Umfang für die Bodenpreisbildung in Berlin, neben den natürlichen Voraussetzungen des Wohnungswesens, andere Momente entscheidend sind. Der Prozentsatz der Bevölkerungszunahme in Paris und Berlin ist während der Zählperiode weder an sich besonders hoch noch zeigt er zwischen den beiden Städten eine wesentliche, die Preisentwicklung ausschließlich bestimmende Verschiedenheit; der jährliche Bevölkerungszuwachs betrug 1891/1901 in Paris 1,19 Proz., in Berlin 1,82 Proz. Hierbei ergibt sich indes für Paris eine Abnahme des Mietaufwandes um 1,08 Proz. in 10 Jahren; Berlin dagegen hat in der gleichen Zeit eine Zunahme des Mietaufwandes um — nahezu 14 Proz. aufzuweisen. In welcher Weise diese Steigerung zustande kommt, zeigt sich aus der letzten großen Mieterhöhung in Berlin im Jahre 1900/1901; sie erfolgte schlechthin ohne jeden Zusammenhang mit populationistischen Vorgängen und wurde lediglich im Anschluß an die Erhöhung des Hypothekenzinsfußes der hochverschuldeten Mietsgrundstücke durchgeführt (Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß, Berlin 1902, S. 86).

Für die Frage der städtischen Grundrentenbildung ist es nun weiter von Wichtigkeit, statistisch zu untersuchen, wie die reine Mietpreisbewegung, nach Ausscheidung aller Aenderungen in der Substanz der Gebäude, vor sich geht; ein Problem, das zu den schwierigsten in der Wohnungsfrage gehört. Eine ganze Anzahl von Faktoren wirkt auf die Preisänderung eines zu Mietszwecken genutzten Gebäudes ein; es ist nicht angängig und auch nicht erforderlich, sie an dieser Stelle im einzelnen aufzuzählen. Das Ziel der wissenschaftlichen Untersuchung muß jedenfalls immer dahin gehen, diese Faktoren zu scheiden: einerseits in natürliche, die sich aus der Natur der Sache ergeben und von unserem Einfluß unabhängig sind; und andererseits in gewollte und künstliche, die auf bestimmten nachweisbaren Einrichtungen beruhen.

Auch für diese Verhältnisse enthält die französische Gebäudeveranlagung wertvolles Material. Die französische Statistik berechnet die Veränderungen, die sich während der 10-jährigen Revisionsperiode in den Vermietungswerten ergeben, unter Fortlassung aller Veränderungen durch Neubauten oder Abbrüche (Payelle, S. 57). Wir haben also hier — ein überaus seltener Fall — die statistisch unanfechtbare Grundlage für die ohne Substanzänderung eingetretene Preisänderung der Bodenwerte.

<sup>1)</sup> Payelle, S. 44, nach Abrechnung des gleichen Vergütungssatzes wie für 1901 (25 $\frac{1}{2}$  Proz. im Durchschnitt).

Der unrevidierte Vermietungswert der Gebäude betrug am 1. Januar 1901	3 097 347 068 frcs.
der revidierte Vermietungswert derselben Ge- bäude beträgt	3 124 122 469 „
die reine (substanzlose) Wertvermehrung in 10 Jahren beträgt also	26 776 401 „

oder 0,86 Proz. im Durchschnitt des französischen Staatsgebietes. Es ist dies ein äußerst geringer Satz, der zunächst für Frankreich die Abwesenheit einer schlimmen national-deutschen Erscheinung beweist — der Boden- und Häuserspekulation\*). Ein beachtenswertes Ergebnis zeigt sich weiter, wenn man die Zuwachssätze nach der Einwohnerzahl der Städte und Ortschaften in Größenklassen scheidet. Eine immaterielle Wertvermehrung haben danach aufzuweisen:

Gemeinden von			
5 001 bis	10 000	Einwohnern	2,95 Proz.
50 001	100 000	„	2,31 „
2 001	5 000	„	2,23 „
10 001	20 000	„	2,07 „
	unter	2 000	„
20 001 bis	30 000	„	0,66 „

Eine Wertverminderung ist dagegen eingetreten

in Paris	0,06	Proz.
„ Gemeinden von 30 000 bis 50 000 Einwohner	0,12	„
„ „ über 200 000 Einwohner	0,93	„
„ Gemeinden von 100 001 bis 200 000 Einwohner	1,63	„

Die Großstädte zeigen also in Frankreich nicht nur keinen immateriellen Zuwachs, sondern sogar eine Minderung der Mietwerte.

Es ist von allgemeinem Interesse, zu beobachten, wie sich hier die Bodenwerte ohne das Eingreifen der sogenannten Bodenspekulation entwickeln. Die Ursachen für diesen von den deutschen Verhältnissen durchaus verschiedenen Zustand liegen teils auf verwaltungsrechtlichem, teils auf volkswirtschaftlichem Gebiete. Unter den verwaltungs-mäßigen Einrichtungen, die von den deutschen vollständig abweichen, sind an erster Stelle zu nennen: hohe Umsatzabgaben — Enregistrement — die das Eingreifen der Bodenspekulation verhindern oder erschweren; Verschiedenheit des Grundbuch- und Hypothekenswesens, das nach der formalen Seite weit weniger vollendet ist als das deutsche, dagegen für die Zwecke der Bodenspekulation untauglich ist.

Ueber die volkswirtschaftlichen Momente, die bei der obigen Mietwertentwicklung mitsprechen, bemerkt der Verfasser des französischen Zahlenwerkes: „Im allgemeinen hat der Stand der Mieten eine leichte Senkung erfahren in den Städten von mehr als 30 000 Einwohnern. Diese Ermäßigungen sind mitunter die Folge von gewerblichen und Handelskrisen; in der Mehrzahl der Fälle liegt die Ursache jedoch in nichts anderem als in der Abwanderung der Stadtbevölkerung, die nach Vororten zieht“ (Payelle, S. 59). — Die Bedeutung der Außenbezirke für die innenstädtische Mietpreisbildung ist hiermit richtig gekennzeichnet. In Deutschland ist diese preisermäßigende Wirkung der Außenbezirke dadurch aufgehoben, daß das Außengelände rings um unsere Städte spekulativ aufgekauft ist. Die Zufuhr billigen Baulandes ist damit abgeschnitten. Gerade

\*) Beide Spekulationsformen sind in ihrer Wirkung identisch; auch die Bodenspekulation realisiert ihre Gewinne erst mit oder nach der Bebauung des Bodens.

die Außenbezirke bilden das Gebiet und den Gegenstand der spekulativen Preistreiberei; die Stadterweiterung und Vorortsbebauung führt nicht zu einer Senkung der Mieten. Unter den wirtschaftlichen Abnormitäten, die bei diesem spekulativen Bodengeschäft hervortreten, sei erwähnt, daß die Bodenspekulation ihren sogenannten „Zinsverlust“ — d. h. die Verzinsung des auf die Spekulation verwendeten Kapitals — als objektiven Wert dem Geländepreis hinzuschlägt. (Wenn also ein Spekulant vor 20 Jahren zu 200 gekauft hat, so hat die Baustelle, eben weil sie nicht als Baustelle gedient hat, heute den doppelten Wert von 400 erreicht.) Auf diese Weise wird der Preis des Außengeländes und dadurch das Niveau der städtischen Bodenwerte ganz allgemein und automatisch Jahr für Jahr erhöht. (Eberstadt, Rhein. Wohnverh., S. 41 u. 103.)

### § 3. Bodenverschuldung.

Die Entwicklung der Bodenwerte und des Wohnungswesens ist auf das engste gebunden an den Stand des Realkredits und der Bodenverschuldung. Wie die Bodenspekulation, so ist auch die mit ihr zusammenhängende Bodenverschuldung in ihrer heutigen Form eine nationaldeutsche Erscheinung. Eine vollständige amtliche Statistik der deutschen Bodenverschuldung fehlt; in einer im Jahre 1901 erschienenen Arbeit\*) habe ich erstmalig versucht, den Gesamtumfang der Bodenverschuldung in Deutschland zu berechnen. Für das Jahr 1900 ergab sich eine Bodenverschuldung von 42 Milliarden. Die jährliche Zunahme beträgt ca. 1750 Millionen M., so daß wir für 1903 die Summe von 45 Milliarden M. Bodenschulden sicher erreicht bez. überschritten haben. Für die Verzinsung der stehenden Schuldenlast allein ist jährlich eine Summe von 2 Milliarden M. von der Bevölkerung aufzubringen.

Die Verschuldung des Bodens ist zum großen Teil eine sogen. Mehrwertverschuldung; d. h. sie vollzieht sich vorzugsweise auf städtischem Boden, auf dem eine rapide Wertsteigerung stattfindet. Wir haben hier die schädliche Entwicklung, daß der gesteigerte Bodenwert in keiner anderen Form in Erscheinung tritt, als in einer gesteigerten Verschuldung. Die erhöhte Grundrente besteht hier in nichts anderem als in einer entsprechend erhöhten Verschuldung. Es ist dies die Folge der Boden- und Häuserspekulation, die ihre Gewinne ausschließlich nur durch Bodenbelastung realisieren kann. Jedem Pfennig, den die Spekulation gewinnt, steht die entsprechende Belastung des Bodens gegenüber.

Solange der Boden unbebaut ist, stellt der Anspruch der Bodenspekulation lediglich eine Forderung dar. Greifbar wird die Forderung erst durch die *Bebauung* des Grundstückes; realisiert wird sie ausschließlich durch Hypothekenbelastung. Die hierbei hervortretenden Mißstände beruhen darauf, daß die rein spekulative Forderung grundbuchlich verschmolzen wird mit der produktiven Kapitalaufwendung für den Häuserbau (im Gegensatz zu der ursprünglichen deutschrechtlichen Anschauung, oben S. 318). Entweder mittelbar oder unmittelbar empfängt der Bodenspekulant eine Hypothek als Zahlung für seinen Bodenpreis. Ebenso werden alle späteren Preissteigerungen — Häuserspekulation, Mietssteigerungen — durch Bodenbelastung

\*) Der deutsche Kapitalmarkt. Leipzig 1901.

realisiert und festgehalten. Es ist hierbei bemerkenswert, daß eine Tilgung der auf den städtischen Miethäusern haftenden Schulden überhaupt nicht stattfindet, von den Hausbesitzern vielmehr direkt abgelehnt wird. Die Ursache für diese Besonderheit liegt darin, daß für die Zwecke der Spekulation eine hohe Verschuldung des Grundstücks günstig ist; nur das hoch verschuldete Haus eignet sich zum Handelsobjekt, da alsdann für Kauf und Verkauf nur ein geringes Kapital als Anzahlung erforderlich ist (Kapitalmarkt, S. 255 f.). Träger der Verschuldung sind bei dem spekulativen Hausbesitz, wie sich von selbst versteht, nicht die wenigen nominellen Hausbesitzer, die in Wirklichkeit nur Hypothekenverwalter sind. Die Last der Verschuldung ist vielmehr vollständig auf die Mieter abgewälzt und ist von der städtischen Gesamtbevölkerung zu tragen.

Aus diesen Verhältnissen erklärt sich die grundlegende, noch lange nicht zur Genüge anerkannte Bedeutung der Bodenbelastung für das Wohnungswesen. Von der Bewertung der Baustelle und dem Beginn des Häuserbaues bis zur Mietpreisbildung wird die Entwicklung der Bodenwerte bestimmt durch die Grundsätze, nach denen die öffentlichen Einrichtungen für die Bodenbelastung gehandhabt werden. Unser heutiges System der grundbuchlichen Eintragung ist ein durchaus verfehltes; es hat den Erfolg, daß die spekulative Belastung des Bodens und die Preistreiberei gefördert, die produktive Kapitalverwendung dagegen zurückgesetzt wird. Für die Besserung unserer städtischen Wohnverhältnisse bildet die Reform der Einrichtungen für das Hypothekenwesen eine der notwendigen Voraussetzungen.

#### Literatur.

- Statistisches Jahrbuch der deutschen Städte*, herausg. von Dr. Neefe. Breslau. 1890 ff. (Wohnungsstatistik bearb. von Prof. Hasse.)
- Veröffentlichungen der städtischen statistischen Ämter: Aachen, Altona, Augsburg, Berlin, Bremen, Breslau, Charlottenburg, Chemnitz, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Elberfeld, Essen, Frankfurt a. M., Görlitz, Hamburg Hannover, Karlsruhe, Kiel, Köln, Königsberg i. Pr., Leipzig, Lübeck, Magdeburg, Mannheim, München, Nürnberg, Plauen, Straßburg, Stuttgart.*
- Evert**, *Zur Wohnungsstatistik in Preußen*, Zeitschr. d. Kgl. Preuß. Bureaus, Jahrg. 42, S. 129.
- Schott**, *Das Wachstum der deutschen Großstädte*, Statist. Jahrb. deutscher Städte, XI. Jahrg., S. 129.
- Böhmert**, *Bremische Wohnungsstatistik*. Mitteil. d. Brem. Stat. Amtes. 1903, Heft 1 u. 2.
- Lindemann, H.**, *Wohnungsstatistik*, Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik, 94. Bd., S. 263 ff.
- Voigt, Paul**, *Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten*, Jena 1901.
- Payelle, Georges**, *Resultats de la Ire Révision Décennale du Revenu net des Propriétés bâties*, Paris 1901.
- Die Grundstücksaufnahme Ende Oktober 1900 in Berlin und 23 Nachbargemeinden*, herg. vom Statistischen Amt der Stadt Berlin 1903.
- Hirschberg, Ernst**, *Bilder aus der Berliner Statistik (Volkswirtschaftliche Zeitfragen)* Berlin 1904.
- Eberstadt, Rudolf**, *Der deutsche Kapitalmarkt*, Leipzig 1901.

### Dritter Abschnitt.

#### Gesundheitliche Verhältnisse.

Das Gebiet der gesundheitlichen Verhältnisse bildet naturgemäßerweise seit langer Zeit einen Hauptgegenstand der wohnungspolitischen Untersuchung. Einwirkungen der Wohnung auf den Gesundheitszustand der Bewohner entstehen nach zwei Richtungen: 1) durch

die Art der Wohnungsbenutzung; 2) durch die Beschaffenheit der Wohnung an sich.

### § 1. Wohnungsbenutzung.

A. Unter den Formen, in denen die Wohnungsbenutzung den Gesundheitszustand beeinflußt, ist zunächst zu nennen die Wohnungsüberfüllung. Ein großer Teil der Kleinwohnungen ist mit einer übermäßigen Bewohnerzahl belegt. Eine mechanische Grenze für die Personenzahl, die in unbedenklicher Weise in einem Raum untergebracht werden kann, läßt sich schwer ziehen, da im einzelnen die Größe des Wohnraumes zu berücksichtigen ist. Im allgemeinen pflegt man eine Belegung mit 5 Personen für je einen Raum als Höchstzahl zu bezeichnen. Doch können bei der Klasse von Wohnungen, die überhaupt nur aus einem einzigen Raum ohne jede Zubehör bestehen, schon bei einer geringeren Bewohnerzahl sich schwere Mißstände ergeben.

Eine in Preußen vorgenommene Erhebung des Jahres 1900 zeigt, daß in einer Anzahl von Städten unter den kleinen Wohnungen, die aus einem (heizbaren oder nicht heizbaren) Zimmer mit oder ohne Zubehör bestehen, ein erheblicher Prozentsatz — zwischen 10 und 24 v. H. — eine Bewohnerschaft von 6 Personen und darüber zählte (Evert, S. 164). Für einzelne Städte liegen genauere Bearbeitungen vor, die nach Wohnungsgröße und Bewohnerzahl ausgezählt wurden. In den kleinsten Wohnungen wurden gezählt:

Tabelle 10\*).

		Wohnungen mit										
in		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		Bewohnern										
Wohnungen, bestehend aus einer Küche ohne alle Zubehör:												
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 heizbarem Zimmer ohne alle Zubehör (Kochstube)												
Berlin	1 584	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:												
Berlin	35 917	23 024	12 108	55 11	22 81	8 20	2 70	77	13	6	1	—
Charlottenburg	2 266	1 426	782	345	143	51	12	6	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	—	—	1

\*) Nach Evert, Zeitschr. des Kgl. preuß. statist. Bureaus., 42. Jahrg., S. 165.

B. Die kleinen Wohnungen sind es auch, die für die Unterbringung der Schlafleute in der Hauptsache in Betracht kommen. Die überwiegende Mehrzahl der Haushaltungen mit Schlafleuten entfällt (Zählung vom 1. Dezember 1900) auf die Kleinwohnungen von 1—3 Wohnräumen; die Statistik rechnet hierbei jeden abgesonderten Raum — also heizbares Zimmer, unheizbares Zimmer oder auch nur Küche — als Wohnraum. Es wurden danach gezählt:

in	Haushaltungen mit Schlafleuten	1 Wohnraum	Proz.	davon mit			
				2 Wohnräumen	Proz.	3 Wohnräumen	Proz.
Berlin	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 mit Altendorf	2 667	6	0,22	297	11,14	1 112	41,69

Nach Evert, Zeitschr. der Königl. preuß. statist. Bureaus, 42. Jahrg., S. 183.

Daß hier vielfach eine Ueberfüllung vorliegt, wird um so deutlicher, wenn wir uns vergegenwärtigen, daß in dieser Aufstellung als „zweiräumig“ die Wohnung bezeichnet wird, bei der der zweite Wohnraum oft nur aus einer kleinen Küche besteht. In Berlin und Vororten z. B. ist die hier mit zwei Wohnräumen gezählte Wohnung regelmäßig nichts anderes als die bekannte Kleinwohnung von „Stube und Küche“ (anders im Rheinland; s. oben S. 344). Die hierher gehörenden Wohnungen werden zu einem großen Teil überdies von Familien bewohnt, die Kinder haben und neben diesen Schlafleute, zum Teil verschiedenen Geschlechts, aufnehmen:

Tabelle 11\*.)

in	Haushaltungen mit Schlafleuten	Proz. der Haushaltungen mit Schlafleuten	darunter Familien mit Kindern	Schlafleute		davon in Familien mit Kindern	
				m.	w.	m.	w.
1	2	3	4	5	6	7	8
in einem Wohnraume							
Berlin (Erhebung vom 2. Dez. 1895)	1 958 (1 723)	3,17 —	526 (511)	763 —	1 553 —	268 —	382 —
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 mit Altendorf	6	0,22	—	4	2	—	—
in zwei Wohnräumen							
Berlin (Erhebung vom 2. Dez. 1895)	25 435 (22 629)	41,18 —	15 765 (14 895)	25 190 —	10 617 —	15 556 —	6002 —
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 mit Altendorf	297	11,14	—	553	11	—	—

\*) Nach Evert, a. a. O., S. 17.

C. Eine hohe Bedeutung besitzt die Beschränkung des Wohnraums und die Ueberfüllung bei Krankheiten. Der Zusammenhang zwischen Wohnweise und Krankheit bez. Sterblichkeit ist vielfach hervorgehoben worden in den Untersuchungen über die Tuberkulose. Es sei hierzu bemerkt, daß die große Mehrheit der Tuberkulösen nicht nur während der leichteren Stadien der Krankheit, sondern bis zu dem tödlichen Ausgang derselben innerhalb der Familie

verbleibt. In Preußen starben während des Jahres 1900 von 70 602 an Tuberkulose Verstorbenen nur 10 286, also etwa  $\frac{1}{7}$ , in den allgemeinen Heilanstalten; die übrigen  $\frac{6}{7}$  blieben bis zu ihrem Ende in der gleichen Wohnung mit ihren Angehörigen (Kaiserling). Der ganze Krankheitsverlauf vollzieht sich hier in der Hauptsache innerhalb der Familienwohnung.

Ueber die Beziehungen zwischen Wohnung und Tuberkulose ist eine bemerkenswerte Statistik in Mannheim bearbeitet worden, die, unter Weglassung der bis zu 5 Jahre alten Kinder, für fünf nach den Wohnverhältnissen geschiedene Klassen den Anteil der Tuberkulose an der Gesamtsterblichkeit berechnet:

Bevölkerung in Wohnungen von

6 und mehr Zimmern	4—5 Zimmer	bis zu 3 Zimmern mit einer Wohndichte von		
		unter 2 Köpfen	2—3 Köpfen	mehr als 3 Köpfen
		pro Zimmer		
10,3 Proz.	22,2 Proz.	23,4	34,0 Proz.	42,2 Proz.

Das Verhältnis zwischen Wohnweise und Tuberkulosesterblichkeit tritt hier sehr drastisch hervor. Ein ganz ähnliches Bild ergab sich, als ausschließlich die Wohndichte zu Grunde gelegt wurde, während ein Zusammenhang zwischen dem Alter der Häuser und der Tuberkulosesterblichkeit sich nicht nachweisen ließ (Freundenberg, Schott)\*).

D. Die Gefahr der Krankheitsübertragung im Wege der Wohnungsbenutzung wird gesteigert durch den häufigen Wechsel der Mieterschaft in einzelnen Großstädten. Hierbei reiht sich zudem öfters der Einzug des neuen unmittelbar an den Abzug des alten Mieters, so daß eine durchgreifende Reinigung nicht stattfindet. Ueber den Mangel zureichender Lüfterneuerung (Fehlen der Querlüftung) s. unten.

E. Die Kleinwohnungen werden vielfach zum Gewerbebetrieb benutzt — Hausindustrie, Heimarbeit. In demjenigen Teil der Hausindustrie, der qualifizierte Arbeit erfordert, sind die Verhältnisse nicht ungünstig. In einer ganzen Reihe von Heimarbeitsindustrien werden dagegen sehr niedrige und unauskömmliche Löhne gezahlt, und zwar sind gerade diese Beschäftigungsarten bedauerlicherweise neuerdings in der Zunahme begriffen. Als Ursachen dieser wenig erwünschten Ausdehnung der Heimarbeit werden genannt: auf Seite der Arbeitgeber — Bestreben, an der Miete zu sparen bez. sie auf die Arbeiter abzuwälzen, sowie den Lasten der sozialpolitischen Gesetzgebung nach Möglichkeit zu entgehen; auf Seite der Arbeiter —

\*) Von der Ortskrankenkasse der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker in Berlin wurde eine Wohnungserhebung vorgenommen, die sich auf 11 167 erwerbsunfähig erkrankte Kassenmitglieder erstreckte. Hierbei wurden zum Teil sehr ungünstige Wohnverhältnisse festgestellt. Die bei der Erhebung gestellte Frage: Hat Patient ein Bett zur alleinigen Verfügung? wurde von 957 Männern = 15,76 Proz. der Befragten und 1038 Frauen = 20,36 Proz. verneint; unter diesen befanden sich je 193 lungenkranke Männer und Frauen; 18,03 Proz. der lungenkranke Männer und 24,19 Proz. der lungenkranke Frauen hatten ihr Lager mit anderen Personen zu teilen (Kohn).

Zwang zum Erwerb bez. Nebenerwerb selbst bei schlechten und ungenügenden Löhnen. Insbesondere ist es die gesteigerte Mietlast, die zahlreiche Familien zwingt, zu dem Nebenerwerb der Heimarbeit zu greifen, wodurch dann wiederum ein Druck auf die professionellen Arbeitslöhne ausgeübt wird.

Die Wohnverhältnisse in den schlecht gelohnten Heimarbeitsindustrien sind zum Teil äußerst unbefriedigend. Vielfach sind die Wohnungen nach Größe und Anlage in keiner Weise für einen Gewerbebetrieb geeignet, und ihre Benutzung für gewerbliche Beschäftigung ist direkt gesundheitsschädlich. — Auf die Gefahren, die dadurch entstehen, daß der Betrieb von Heimarbeit in infizierten Räumen stattfindet und daß hierbei die Krankheitskeime auf die Arbeitserzeugnisse übertragen werden, ist noch nachdrücklich hinzuweisen.

### Literatur.

(Die Literatur, die sich auf die Wohnungsbenutzung bezieht, insbesondere die Untersuchungen und Schilderungen aus einzelnen Städten ausführlich aufzuzählen, ist hier nicht möglich. Regelmäßige Berichte bringt die Zeitschrift für Wohnungswesen.)

Schmoller, Gustav, *Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage, zur Sozial- und Gewerbepolitik der Gegenwart*, Leipzig 1890, 342.

Bücher, Karl, *Die Wohnungsquote der Stadt Basel*, Basel 1891.

Engels, Friedr., *Die Lage der arbeitenden Klasse in England (1845)*, Stuttgart 1892.

v. Philippovich, *Wiener Wohnungsverhältnisse*, Berlin 1894.

Singer, K., *Die Wohnungen der Minderbemittelten in München*, München 1899.

*Schutz den Heimarbeitern*, Denkschrift des Verbandes der Schneider und verwandter Berufsgenossen an Bundesrat und Reichstag, Stuttgart, Holzhufer, 1902.

Schott, Dr., *Mannheim-Heidelberg*, Zeitschr. f. Wohnungswesen, II. Jahrg., No. 7, S. 88.

Freudenberg, Friedr. Carl, *Licht und Schatten in der industriellen Landstadt Weinheim (1903)*.

May, Max, *Die Heidelberger Wohnungsuntersuchung in den Wintermonaten 1895/96*. Jena 1903.

Kohn, Alb., *Unsere Wohnungsquote 1902, im Auftrage des Vorstandes der Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker*, Berlin 1903.

Kaysertling, *Tuberkulosis*, 1. Bd., (1903) 250.

*Die Heimarbeit und ihre Verbreitung in der Metallindustrie (zusammengestellt vom Vorstand des deutschen Metallarbeiterverbandes)*, Stuttgart 1904.

*Handbuch „Krankheiten und Ehe“*, Herausgeg. von Senator und Kammerer, München 1904.

Oldendorff, *Einfluß der Wohnung auf die Gesundheit*, *Handbuch der Hygiene*, herausg. von Th. Weyl, 4. Bd., S. 1.

Weyl, Th., *Die Abwehr gemeingefährlicher Krankheiten, in diesem Band S. 40 und die früher zitierten Arbeiten von Evert, Hirschberg, Eberstadt*.

## § 2. Beschaffenheit der Wohnung.

Unabhängig von der Art der Wohnungsbenutzung, und somit dem Einfluß des Wohnungsinhabers entzogen, ist die Beschaffenheit der Wohnung als solcher, deren hohe Bedeutung für das Wohnungswesen nicht erst der Hervorhebung bedarf. Die einzelnen Punkte, die wir an dieser Stelle zu erwähnen haben, betreffen: die Lage der Wohnung, die baulichen Verhältnisse und den Wohnungsgrundriß.

A. Mit Bezug auf ihre Lage werden die Wohnungen unterschieden nach dem Stockwerk, in dem sie sich befinden und nach dem Verhältnis zu Straße (Vorderwohnung, Hofwohnung). Einige statistische Ziffern zur Wohnungslage habe ich in der Tabelle 6 des Abschnittes II gegeben. Die Kellerwohnungen befinden sich infolge des Einschreitens der Polizeibehörden (Vorschriften für Neubauten, Schließung gesundheitsschädlicher älterer Wohnungen) prozentual und jedenfalls auch absolut im Rückgang; immerhin ist in einzelnen Städten noch eine

sehr große Zahl solcher Wohnungen vorhanden, die in gesundheitlicher und sozialer Beziehung äußerst unbefriedigend sind.

Unter den oberen Stockwerkslagen sind die übermäßig hoch gelegenen Wohnungen im allgemeinen als der Gesundheit abträglich zu bezeichnen. Die Sterblichkeitsziffer steigt mit der Zahl der Stockwerke. Insbesondere ist für Kinder und für schwangere Frauen die hochgelegene Wohnung infolge des Treppensteigens gesundheitsschädlich.

Im übrigen ist die Leistung der obersten Stockwerke für das Wohnungswesen im ganzen eine wenig befriedigende. Eine der schlimmsten Wirkungen der Stockwerkshäufung ist die Steigerung des Bodenpreises und damit der Mieten im allgemeinen. Das Ergebnis der gedrängten Bauweise läßt sich in den Satz zusammenfassen: je höher der Bau, je höher die Mieten. So oft innerhalb eines Stadtbezirks die gedrängte vier- und fünfgeschossige Bauweise dem niedrigen Flachbau an die Seite tritt, zeigt es sich, daß bei privatwirtschaftlicher Bautätigkeit der höhere Bau, trotz der stärkeren Ausnutzung der Grundfläche, höhere Mieten fordert (Eberstadt, Rhein. Wohnverh., S. 97). —

Als Hofwohnung (Hinterwohnung) ist eine Wohnung zu bezeichnen, die vollständig — nicht etwa bloß mit einem Teil der Zimmer — an dem zu einem Vordergebäude gehörenden Hof gelegen ist. In einzelnen Städten ist die Hofwohnung heute geradezu als das normale System des Kleinwohnungsbaues anzusehen und die Mehrzahl der neueren Arbeiterwohnungen besteht hier aus Hinterwohnungen.

Das System der Hofwohnung wirkt für die Kleinwohnungen in gesundheitlicher wie in sozialer Beziehung gleich schädlich. Der Hof, der auf vier Seiten mit 20 Meter hohen Mauern umbaut ist, hat stagnierende und niemals strömende Luft; er hat keine hinreichende Luftbewegung. Dünste und Verunreinigungen werden nicht oder nicht genügend entfernt, sondern in die Wohnungen getrieben. Während der wärmeren Jahreszeit steigern sich diese Mißstände durch schwüle Temperatur und mangelnde Abkühlung (Nussbaum, S. 556). — Die Verbreiterung der Höfe um einige Meter kann hier keine Abhilfe schaffen; eine durchgreifende Lüfterneuerung kann weder auf den ummauerten Höfen selbst noch in den angrenzenden Wohnungen irgendwie stattfinden. Luftzufuhr und Durchzug sind hier nach jeder Richtung abgesperrt, und ob dieser feststehende Luftwürfel etwas größer oder kleiner ist, ändert wenig an der ganzen verfehlten Anlage.

Auch nach der sozialen Seite ist das System der Hofwohnung, das nur den spekulativen Interessen dient, zu verwerfen. Die Klassenscheidung wird hierdurch verschärft; einem großen Teil der Bevölkerung wird eine Wohnweise aufgezwungen, die sich schon äußerlich als eine minderwertige kennzeichnet. In den Hofwohnungen kann endlich kein Gefühl der Behaglichkeit und Häuslichkeit aufkommen. Der Aufenthalt in den arbeitsfreien Stunden bietet hier nichts Anheimelndes.

#### Literatur.

- Vergl. in § 1 (Wohnungsbenutzung) S. 357 angeführten Schriften; ferner:  
**Stübgen**, *Hygiene des Städtebaues, Handbuch der Hygiene, herausg. von Th. Weyl*, 4. Bd. S. 397 ff.  
**Nussbaum**, *Das Wohnhaus, ebenda* S. 535 ff.

B. Die Ansprüche, die an den baulichen Zustand einer Wohnung zu richten sind, gehören zumeist in das bautechnische Gebiet. Belichtung und Besonnung, Trockenheit der Wohnräume, hinreichende Zimmerhöhe zählen unter die hauptsächlichsten Anforderungen. Gegenüber den Neubauten werden die bautechnischen Einzelheiten durch Baupolizeiordnungen festgestellt; die zureichende Instandhaltung der im Gebrauch befindlichen Wohnungen zu überwachen und die Schließung gesundheitswidriger Behausungen zu verfügen, ist Sache der Wohnungsaufsicht und Polizei.

C. Während die Wichtigkeit der Aufstellung bestimmter Anforderungen an die bautechnische Ausführung und die baulichen Verhältnisse der Wohnungen allgemein anerkannt ist, hat ein anderer Umstand von kaum geringerer Bedeutung bisher nicht die genügende Aufmerksamkeit gefunden; es ist der Wohnungsgrundriß. Man hat bisher nicht in hinreichendem Maße beachtet, daß zu einer gesundheitlich und sozial befriedigenden Wohnung nicht bloß ein gewisser Flächen- und Höhenraum gehört, sondern daß auch die Anordnung der Räume dem Begriff einer Wohnung entsprechen muß. Der Vorwurf des verfehlten Wohnungsgrundrisses trifft vor allem die Hauptmasse der neueren Produktion an Wohnungen, die Kleinwohnungen der Mietskasernen.

Meine geschichtlichen Untersuchungen haben gezeigt, daß die Mietskaserne entstanden ist, indem die Hofwohnung als Anhängsel an die Vorderwohnung angefügt wurde (oben S. 327). Der Grundriß der Mietskaserne ist auf die herrschaftliche Vorderwohnung zugeschnitten; für die Kleinwohnung dagegen ist er untauglich und schlechthin unverbesserlich. Die widernatürliche Verbindung zweier verschiedenen Wohnungsformen, wie sie in der Mietskaserne vorliegt, bringt nach jeder Richtung nur Unzuträglichkeiten hervor. Die schlechte Form der Bodenaufteilung führt zu den wirtschaftlichen und politischen Mißständen in den Hausbesitzverhältnissen (oben S. 345). Die mangelnde Differenzierung des Bodenpreises bewirkt eine Teuerung des Baulandes für die Kleinwohnung (oben S. 334). Zu den ungünstigen, bisher indes am wenigsten untersuchten Folgen dieses Bausystems gehört der Wohnungsgrundriß.

Es ist schlechterdings nicht möglich, auf einem Mietskasernengrundstück befriedigende Kleinwohnungen zu bauen. Die neueren sogenannten hygienischen Verbesserungen und Einschränkungen der Bodenausnutzung bewirken hier in erster Linie eine Verteuerung der Wohnungen; an der verfehlten Wohnungsanlage dagegen können sie nichts oder nur wenig ändern. Es sollte doch wohl einleuchten, daß es schon aus technischen Gründen unmöglich ist, auf dem gleichen Grundstück, das in seinen Abmessungen im Vorderhaus auf Wohnungen von sechs bis acht Zimmern zugeschnitten ist, im Hinterhaus richtige Wohnungen von zwei Zimmern anzulegen. Dem setzt schon der Zuschnitt der Baustelle das natürlichste Hindernis entgegen.

In Berlin ist eine ganze Reihe von Lösungen versucht worden, um (bei privatem Wohnungsbau) taugliche Hofwohnungen von zwei Räumen zu erzielen. In einzelnen Fällen haben diese Versuche zu einer Raumverschwendung geführt, wie sie bei dem Kasernierungssystem häufig zu beobachten ist\*), und zu entsprechender Wohnungs-

\*) Es ist überhaupt eine der Eigentümlichkeiten des Kasernierungssystems, daß

verteuerung. Die Schaffung eines brauchbaren Typus für die zweiräumige Wohnung nebst Zubehör ist nicht gelungen und kann hier nicht gelingen. — Zu den unabstellbaren Mängeln der Hofwohnung beim Mietskasernensystem gehört noch der Mangel der Querlüftung, die bei der Kleinwohnung aus naheliegenden Gründen noch viel notwendiger ist als bei der herrschaftlichen Wohnung. Die Hofwohnung der Mietskaserne kann niemals anders als fest eingebaut hergestellt werden; eine Querlüftung durch Gegenzug, und damit die erforderliche Lüfterneuerung innerhalb der Wohnung herbeizuführen, ist nicht möglich. Der Grundsatz des Städtebaues muß hier lauten: selbständige Formen für den Kleinwohnungsbau.

Die nachfolgende Figur 5 zeigt eine Berliner Mietskaserne kleineren Umfangs mit einfachem Quergebäude. Das Haus enthält auf jedem Stockwerk 2 Wohnungen von 2 Stuben und Küche (*A, C*) und 5 Wohnungen von Stube und Küche (*B, D, E, F, G*). Sämtliche Wohnungen von Stube und Küche sind fest eingebaut und haben keine Möglichkeit einer Querlüftung. Beachtenswert sind die Räume *DI* und *FI*, die sogenannten Berliner Zimmer, die bei der Kleinwohnung besonders ungünstig wirken. Hier entstehen Wohnungen, die weder Licht noch Luft noch Sonne in zureichendem Maße haben. Auch die Wohnungen *G* und *D* sind wenig besser. — Die Miete dieser Hofwohnungen, die im äußersten Berliner Norden belegen sind, beträgt 312 M. jährlich.

Die unvorteilhafte Verteilung des Baulandes in dem beifolgenden Grundriß ist augenfällig. Wie für Wohnzwecke eine derartige Bauform angewendet werden kann, wird dem unbefangenen Beurteiler, der die Einzelheiten der Entwicklung nicht kennt, schlechterdings unbegreiflich erscheinen. Ueber die Untauglichkeit dieser Hausform für den Kleinwohnungsbau ist kein Wort zu verlieren.

Dabei handelt es sich hier um einen Bau nach der neuesten Bauordnung, die außerordentlich weitgehende Ansprüche stellt und, selbst um den Preis einer starken Verteuerung, jeden nur denkbaren Versuch gemacht hat, um die Kleinwohnungen befriedigend zu gestalten. Das Ergebnis der baupolizeilichen Eingriffe war in der Hauptsache die Verbreiterung der Höfe. An den Grundlagen der Wohnungsproduktion hat sich nichts geändert; einzelne Mißstände, wie die Beschaffung des Realcredits, haben sich neuerdings verschärft.

Die Mietskaserne mit einfachem Quergebäude nach Figur 5 ist in Berlin weniger häufig vertreten, als das doppelte Quergebäude. Wie die Zeichnung Figur 4 (oben S. 329) zeigt, entstehen durch die Berliner Parzellierung regelmäßig tiefere Grundstücke mit einem zweiten kleinen Hofstreifen an der rückwärts gelegenen Baufront. In solchem Fall werden die Wohnungen *F* und *G* der Figur 5 nach rückwärts wiederholt und es münden alsdann vier Wohnungen auf die Hintertreppe.

Dieser gekünstelten Parzellierung sei die rheinische Bauweise gegenübergestellt. Die in den beifolgenden Zeichnungen Figur 6 und 7 wiedergegebenen Bauten werden durch die private (geschäftsmäßige), nicht etwa durch gemeinnützige Bautätigkeit hergestellt. Die Grundstücke sind für den Kleinwohnungsbau zugeschnitten; die Ausnutzung

auf der einen Seite die Bewohner zusammengedrängt werden, während auf der anderen Seite Bauland nutzlos vergeudet wird; so in den übermäßig breiten Wohnstraßen, in den bei der gedrängten Bauweise notwendigen polizeilichen Baubeschränkungen u. s. w.

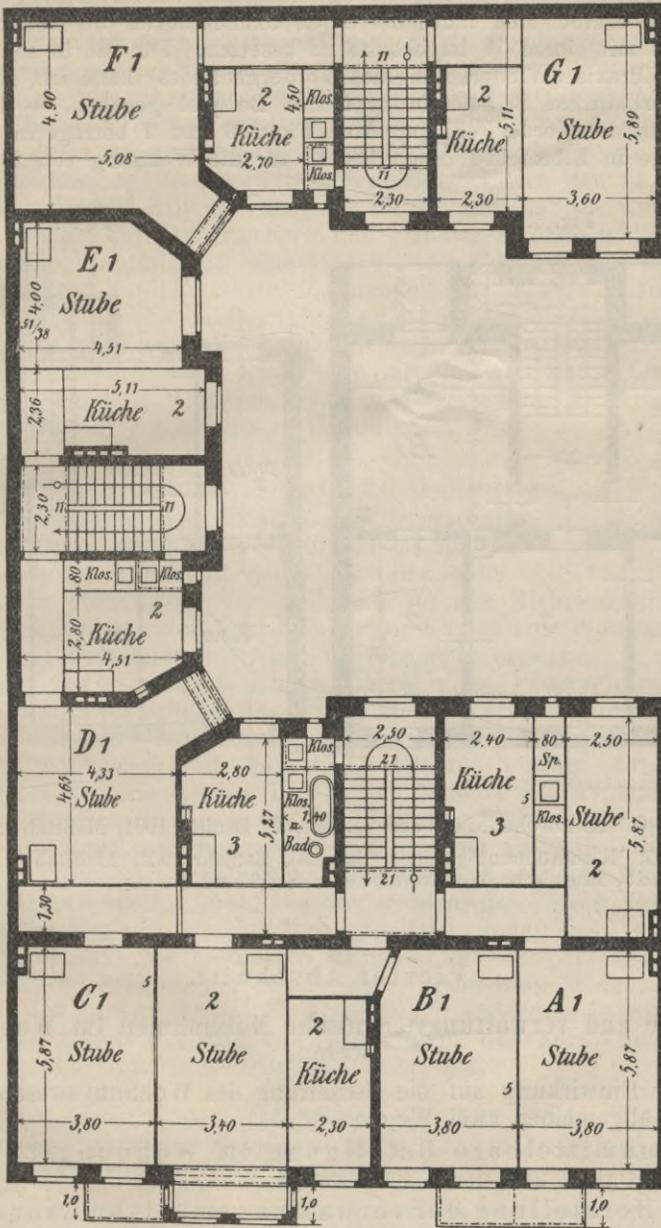


Fig. 5. Berliner Mietskasernen mit einfachem Quergebäude. Baujahr 1904. Maßstab 1:200.

ist die naturgemäße und dabei die denkbar vorteilhafteste. In den rheinischen Industriestädten werden regelmäßig nur Vorderwohnungen gebaut. Mitunter ergibt sich indes bei tiefen Grundstücken die Notwendigkeit, den Hof mit einem Wohngebäude zu besetzen. Für die in solchem Fall befolgte Praxis (Wiederholung des Vordergebäudes) habe ich, Rheinische Wohnverhältnisse S. 54, ein typisches Beispiel gegeben. — Der Mietpreis für die Vorderwohnung nach Figur 6 und 7 beträgt in günstiger Stadtlage in Elberfeld-Barmen 190 M. für die Wohnung von 2 Zimmern.

Fig. 6.

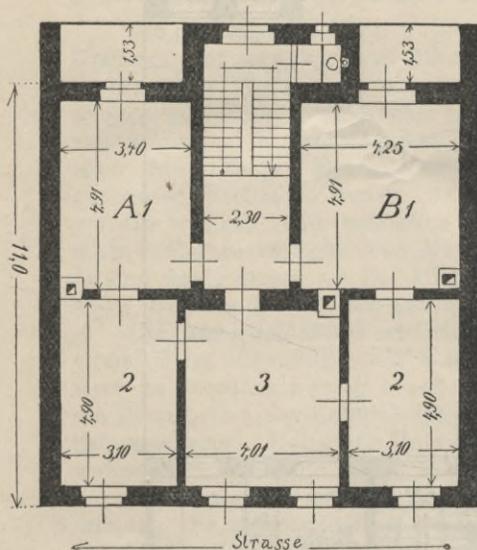


Fig. 7.

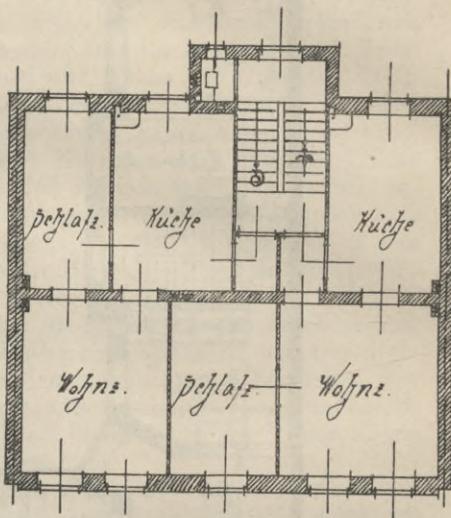


Fig. 6. Kleinwohnungsgebäude (Elberfeld), Baujahr 1901, Maßstab 1:200.

Fig. 7. Kleinwohnungsgebäude (Barmen), Baujahr 1902, Maßstab 1:200. Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 53 und 81.

#### Vierter Abschnitt.

##### Soziale und verwaltungstechnische Maßnahmen im Wohnungswesen.

Zur Einwirkung auf die Gestaltung des Wohnungswesens bieten sich im allgemeinen zwei Wege:

- I. unmittelbare Betätigung im Wohnungsbau (Bau-tätigkeit und deren Förderung),
- II. Herstellung der verwaltungsmäßigen Grundlagen für die Entwicklung des Wohnungswesens (verwaltungs-technische Maßnahmen).

Die hauptsächlichen Einzelheiten auf den hierher gehörenden Gebieten sollen im folgenden kurz aufgezählt werden.

## Erstes Kapitel.

## Die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht.

Unter der Bezeichnung Bautätigkeit unter Gewinnverzicht fasse ich alle diejenigen Bestrebungen zusammen, die auf die Bautätigkeit gerichtet sind ohne Absicht des Erwerbs und des Gewinnes, sei es aus dem Hausbau selber oder aus dem Vermieten von Wohnungen. Bisher hat es an einem zusammenfassenden Ausdruck für die hierher gehörenden Formen der Bautätigkeit gefehlt. Unter den im obigen aufgestellten Begriff fällt die Tätigkeit im Wohnungswesen von Reich, Staat, Gemeinde, von Arbeitgebern und Stiftungen, endlich die ganze gemeinnützige Bautätigkeit, eine Unzahl von Formen, die man bis jetzt in einzelnen Kapiteln zerstreut behandelt hat. Das gemeinsame Moment in allen diesen Bestrebungen ist jedoch, daß auf den Gewinn und Erwerb aus der Bautätigkeit verzichtet wird, wie verschieden auch sonst die einzelnen Formen sein mögen. Der ganze Stoff zerfällt in drei Gebiete, 1) Reich, Staat und Gemeinde, 2) Arbeitgeber und Stiftungen, 3) gemeinnützige Bautätigkeit.

## § 1. Reich, Staat und Gemeinde.

Die Beteiligung der öffentlichen Körperschaften an der gewinnlosen Bautätigkeit kann in drei Formen erfolgen;

- 1) durch den Eigenbau von Kleinwohnungen;
- 2) durch Gewährung von Beihilfen für den Kleinwohnungsbau;
- 3) durch Hergabe von Bauland oder von Kapital zum Wohnungsbau.

Alle drei Formen werden uns im folgenden begegnen.

a) Das Reich betätigt sich im Eigenbau von Kleinwohnungen in der Reichsmarineverwaltung und in der Reichspostverwaltung. Ferner wird seit dem Jahre 1901 regelmäßig ein Fonds für Wohnungszwecke in den Reichshaushaltsetat eingestellt. Hieraus werden (durch Vermittelung des Reichsamtes des Innern) Gelddarlehen zum Wohnungsbau an Baugenossenschaften gegeben. Die Zahl der Bauvereinigen, die Darlehen aus Reichsmitteln empfangen haben, betrug 35 im Jahre 1903 (darunter 33 Baugenossenschaften). Bei Bewilligung von Reichsdarlehen ist überall streng darauf geachtet worden, daß die zur Verfügung gestellten Reichsmittel ausschließlich zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der gering besoldeten Beamten und der Arbeiter in den Betrieben und Verwaltungen des Reichs Verwendung finden. — Das Reichsamt des Innern fördert die Bautätigkeit außerdem in wirkungsvoller Weise durch Hergabe von Bauland in der Form der Erbpacht, die sich auf das günstigste bewährt hat.

## Literatur.

Albrecht. *Schriften des Vereins für Sozialpolitik*, 96. Bd., S. 9 f.

*Zeitschrift für Wohnungswesen*, 1. Bd., 1903, S. 241.

*Soziale Praxis*, 12. Bd., Sp. 920.

*Übersicht über die Verhältnisse der vom Reiche unterstützten Baugenossenschaften u. s. w., Reichstagsdrucksachen 1903/1904, No. 139.*

b) Einzelstaaten. In Preußen besitzt die preußische Bergverwaltung eine alte Ueberlieferung in der Fürsorge für das Wohnungswesen der Arbeiter; die Bestrebungen für die Ansiedelung der Bergarbeiter gehen bis auf die Zeit Friedrich des Großen zurück. In neuerer Zeit geht das System der Bergverwaltung in der Hauptsache

dahin, den Arbeitern Bauprämien und Vorschüsse zum Häuserbau (in Oberschlesien unter Umständen auch die unentgeltliche Ueberlassung eines Bauplatzes) zu gewähren. Vor 1865 wurden die Gelder meist aus der Bergbauhilfs- und Knappschaftskasse gegeben (im Saarbrücker Bezirk zum Teil aus der Staatskasse); seit dem Jahre 1865 sind die Leistungen auf die Staatskasse übernommen. Von 1865 bis 1902 wurden von der Kgl. preußischen Bergverwaltung 4,502,830 M. an Hausbauprämien und 7,781,070 M. an unverzinslichen (meist durch Lohnabzüge rückzahlbaren) Darlehen gegeben. Hierfür wurden erbaut bis 1902:

in Oberschlesien . . . . .	961 Häuser
im Saarbrücker Bezirk . . . .	4638 „
in den übrigen Bezirken . . . .	191 „

Neben der Förderung des Hauserwerbs sorgt die Bergverwaltung für mietweise Ueberlassung von Wohnungen in Wohnhäusern, die auf Staatskosten erbaut oder wegen Bergschäden käuflich erworben wurden; solcher Mietwohnungen waren 1234 vorhanden. Im Saarbrücker Bezirk sind ferner Schlafhäuser vorgesehen für solche Bergarbeiter, die wegen weiter Entfernung der Arbeitsstelle nicht täglich nach ihrem ständigen Wohnsitz zurückkehren können.

Die preußische Staatseisenbahnverwaltung betätigt sich seit geraumer Zeit im Bau von Wohnungen für Arbeiter und Beamte. Die Gelderbeschaffung erfolgt aus drei verschiedenen Quellen. Aus den Mitteln des Etats wurden 1895 bis 1903 insgesamt 18 264 300 M. bereitgestellt für die Erbauung von 3660 staatseigenen Dienst- und Mietwohnungen. Aus den Mitteln des Wohnungsfonds (Gesetz vom 13./8. 95 ff.; s. unten) sind 21 883 000 M. für die Herstellung von 5400 staatseigenen Wohnungen und 11 537 360 M. zur Förderung des Baues von 3960 Mietwohnungen durch Baugenossenschaften verwendet worden. Endlich wurden aus den Mitteln der Pensionskasse für die Arbeiter der preußisch-hessischen Eisenbahngemeinschaft 1892 bis 1893 9 382 100 M. Baudarlehen für den Bau von 3080 Kleinwohnungen gewährt. Am 31. März 1903 waren rund 36 260 staatseigene Dienst- und Mietwohnungen vorhanden. — Seitens der Wasserbauverwaltung sind bis 1903 910 000 M. für den Kleinwohnungsbau verwendet worden. — Im Bereich der Heeresverwaltung sind 1893—1900 zur Erbauung von 442 Arbeiterwohnungen und 28 Einzelstuben in Spandau 2 799 690 M. bewilligt worden. Beabsichtigt ist die Errichtung von 500 Kleinwohnungen in Spandau und von je 100 Wohnungen in Danzig und Lippstadt. — Die preußische Domänenverwaltung hat in den Jahren 1895/1900 etwa 3 600 000 M. für den Bau von Arbeiterwohnungen aufgewendet.

Durch Gesetz vom 13. August 1895 wurden zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter und Beamten in Staatsbetrieben zunächst 5 Mill. M. zur Verfügung gestellt, eine Summe, die inzwischen durch Nachträge auf 59 Mill. M. erhöht worden ist. Verwendet wurden die Gelder (bis 1902) (s. Tabelle auf nächster Seite).

In Bayern waren im Bereich der Staatseisenbahnverwaltung bis Ende 1899 rund 8000 Wohnungen errichtet; durch Gesetz vom 31. Mai 1901 wurde ein Kredit für den Wohnungsbau von 6 Mill. M. eröffnet, von denen 2 Mill. M. für staatseigene Wohnungen, 4 Mill. für Baudarlehen verwendet wurden. Durch Gesetz vom 21. Dezember 1901 wurden weitere 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Mill. bewilligt. In Sachsen und Württem-

	zu eigenen Bauten	zu Darlehen	Zahl der er- richteten Wohnungen
Eisenbahnverwaltung	16 788 102	8 130 710	4209
Bauverwaltung	409 969	—	46
Bergverwaltung	3 124 853	988 600	308
Verwaltung des Innern	—	1 635 000	—
	20 322 925	10 754 310	4563

berg werden Wohnungen seitens der Eisenbahnverwaltung und anderer staatlicher Verwaltungen hergestellt. In Baden hat die Pensionskasse für Eisenbahnarbeiter bis zum Jahre 1893 526 035 M. für Wohnbauten aufgewendet.

#### Literatur.

Albrecht, *Schriften des Vereins für Sozialpolitik*, 96. Bd., S. 9 f.

Täglichsbeck, *in den Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen*, Nr. 1, Berlin 1902.

Reichsarbeitsblatt, 1903, No. 2, S. 119.

Drucksachen des preußischen Abgeordnetenhauses, 19. Leg.-Per., IV, 1902 (Denkschrift), No. 64. Die Beleihungsgrundsätze der preußischen Regierung sind dargelegt *Zeitschrift für Wohnungswesen*, I. Jahrg., Heft 21, S. 296.

Uebersicht über die im Königreich Preußen zur Regelung des Wohnungswesens und zur Förderung der Herstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise getroffenen Maßnahmen.

c) Die Tätigkeit der Gemeinden, die von besonderer Wichtigkeit ist, kann sich in jeder der drei obenerwähnten Formen äußern. Bei dem Eigenbau von Kleinwohnungen ist zu unterscheiden, ob die errichteten Wohnungen für eine bestimmte Kategorie der Bürgerschaft oder nur für städtische Beamte bestimmt sind.

Der Bau von Wohnungen für die minderbemittelten Volksschichten durch die Gemeinden findet sein Vorbild in England und Schottland. Eine umfassendere kommunale Tätigkeit im Wohnungswesen beginnt in Großbritannien etwa um das Jahr 1866 und erstreckt sich zunächst auf die Sanierung ungesunder Bezirke, wobei schlechte Wohnhäuser niedergerissen und Neubauten auf dem gesäuberten Gelände aufgeführt wurden. Allmählich wurde dann in steigendem Maße der eigentliche Wohnungsbau durch die Gemeinden in Angriff genommen. Im Jahre 1866 wurde in Glasgow der City Improvement Trust geschaffen, der die Sanierung der Innenstadt zum Ziele nahm; auf dem freigelegten Gelände wurden späterhin Miethäuser und Logierhäuser errichtet. Große Sanierungsarbeiten, gefolgt von der Erbauung neuer Wohnviertel, wurden seit 1867/1869 in Birmingham, Manchester und Liverpool unternommen. Die umfangreichste Sanierungs- und Wohnbautätigkeit wurde in London entwickelt, insbesondere seit dem tatkräftigen Eintreten der im Jahre 1888 geschaffenen, unter dem Namen London County Council (L.C.C.) bekannten Zentralbehörde. In der jüngsten Zeit hat sich in England gegen die Sanierungsarbeit in ihrer seitherigen Form mehrfach Widerspruch erhoben. Die Bestrebungen gehen neuerdings dahin, daß die erforderlichen Wohnungen für die minderbemittelten Klassen seitens der Gemeinden nicht in oder neben den sanierten Innenbezirken, sondern in den Außenbezirken und Vororten errichtet werden sollen. Der kommunale Wohnungsbau wird hierdurch unabhängig von der Sanierungstätigkeit, durch die er zunächst angeregt worden war.

In Deutschland hat die Stadt Freiburg i. B. den Eigenbau bereits im Jahre 1866 begonnen und hauptsächlich seit 1886 gefördert. In den von der Stadt errichteten Häusern — Beurbarungshäuser genannt — waren im Jahre 1900 267 Wohnungen vorhanden. Eine umfassende Tätigkeit im Wohnungsbau hat die Stadt Ulm a. D. entfaltet. Die Stadt baut selber Kleinwohnungen zum Eigenerwerb unter Beschränkung des Rechts der Wiederveräußerung (zum Zweck der Ausschließung der Spekulation). Der Bautypus ist das Doppelhaus, das aus 2 Einfamilienhäusern besteht. Städtische Wohnhäuser sind ferner errichtet worden in Straßburg i. E., Schweinfurt und Lamprecht. In Preußen betätigt sich eine größere Anzahl von Kreisen und Gemeinden im Eigenbau von Wohnungen für die minderbemittelten Einwohner; erwähnenswert ist die Bautätigkeit einiger Kreise, deren Wohnbauten nicht allein der industriellen, sondern zu einem erheblichen Teil der landwirtschaftlichen Bevölkerung dienen. Wegen der Einzelheiten s. unten. —

Von diesem Wohnungsbau für die minderbemittelten Klassen ist zu unterscheiden die Bautätigkeit der Gemeinden für die eigenen städtischen Beamten. Die Stadt, als einer der größten Arbeitgeber, beschäftigt in ihren Verwaltungen und Betrieben eine hohe Anzahl von Beamten und Arbeitern; die Notwendigkeit, für die städtischen Beamten Wohnungen in gleicher Weise zu beschaffen wie dies in den Staatsbetrieben geschieht, hat sich den Gemeinden immer mehr aufgedrängt. Eine erhebliche Anzahl von Gemeinden ist demgemäß neuerdings mit dem Bau von Beamten- und Arbeiterwohnungen vorgegangen; zu erwähnen sind, außer den weiter unten genannten preußischen Städten, Mannheim, Karlsruhe, Worms, Nürnberg, Heidelberg.

In Preußen hat der Ministerialerlaß vom 19. März 1901 „wegen der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zunächst zu ergreifenden Maßnahmen“ das Verdienst, eine lebhaftere Tätigkeit der Gemeinden und Kommunalverbände angeregt zu haben. Im Anschluß an den Ministerialerlaß hat seitens der Regierungsbehörden im Aufsichtswege eine Einwirkung auf die Gemeindebehörden nach der in dem Erlaß bezeichneten Richtung stattgefunden. Ueber die von den Gemeinden zur Förderung des Kleinwohnungswesens getroffenen Maßnahmen — die zum Teil auf einer schon seit längerer Zeit befolgten Bodenpolitik beruhten — wurde dann Ende 1903 eine Erhebung veranstaltet. Die Ergebnisse sind mitgeteilt in der „Uebersicht über die im Königreiche Preußen zur Regelung des Wohnungswesens und zur Förderung der Herstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise getroffenen Maßnahmen“.

Wohnungen für die in den städtischen Betrieben beschäftigten Arbeiter und Unterbeamten — und zwar für die unteren Angestellten allgemein oder nur für Angestellte einzelner Verwaltungszweige, wie Gas-, Wasser-, Elektrizitätswerke, Feuerwehr, Schlachthäuser — sind errichtet worden in: Danzig, Stolp, Schlawe, Rügenwalde, Breslau, Liegnitz, Görlitz, Posen, Kiel (128 Wohnungen), Husum, Eckernförde, Sonderburg, Hannover, Lüneburg, Harburg, Münster i. W., Dorsten, Bochum, Hanau, Frankfurt a. M., Wiesbaden, Aachen, Köln, Mülheim a. Rh., Düsseldorf, Essen, Trier, Saarbrücken, Völklingen, Dudweiler; die Errichtung ist beabsichtigt in Bielefeld und Koblenz. Wohnungen für minderbemittelte Einwohner allgemein (nicht für städtische Beamte) sind von den Stadtgemeinden erbaut worden in Emden (100 Kleinwohnungen), Münster i. W., Borkum, Bonn, Düsseldorf, Duisburg (30 Wohnungen für

kinderreiche Familien), ferner in den Gemeinden Kirchen und Wehbach, Kr. Altenkirchen (35 Wohnungen) und M.-Gladbach-Land.

Von größerer Bedeutung als der Eigenbau der Gemeinden ist die Förderung der Bautätigkeit in verschiedenen Formen, wobei hervorzuheben ist, daß die kommunalen Leistungen im Osten erheblich hinter denen im Westen der Monarchie zurückstehen. Die Ursache für diese Gegensätze liegt zum großen Teil in der verschiedenartigen Verteilung des städtischen Haus- und Grundbesitzes und der daraus folgenden Zusammensetzung der kommunalen Vertretungskörper, durch die Bodenpolitik der Gemeinden geleitet wird. Im Osten ist der nominelle und spekulative Hausbesitz vorherrschend, der seine Sonderinteressen vertritt; im Westen dagegen der reale Besitz, der den Verbesserungen im Wohnungswesen stets günstig ist (Rhein. Wohnverhältnisse S. 90). Die häufigste Form der Bestätigung der Gemeinden zu Gunsten des Kleinwohnungsbaues ist die Hergabe von Kapital, die Uebernahme von Anteilscheinen oder von Darlehnsbürgschaften für gemeinnützige Bauvereinigungen. Aus dem Osten sind nur auffallend wenige solcher Fälle zu berichten: Arnswalde (Darlehn), Spremberg (Bürgschaft bei der Landesversicherungs-Anstalt) und Berlin (500 000 M. Darlehn an die A.-G. zur Verbesserung kleiner Wohnungen.) Den Gegensatz hierzu zeigen Westfalen und Rheinprovinz. Vor allem in der Rheinprovinz, wo schon seit den neunziger Jahren Oberpräsident Nasse und Minister von Rheinbaben (damals Regierungspräsident in Düsseldorf) für die Verbesserung der Kleinwohnungsverhältnisse durch die Gemeinden wirkten, bildet die Beteiligung der Gemeindeverbände an der Fürsorge für den Realkredit geradezu die Regel. Es dürfte hier kaum eine größere Gemeinde untätig geblieben sein. Eine Aufzählung im einzelnen ist deshalb nicht erforderlich. Die amtliche Denkschrift nennt in der Rheinprovinz allein nicht weniger als 57 Gemeinden, die in einer der drei erwähnten Formen — Beteiligung durch Kapital, Anteilscheine oder Darlehnsbürgschaft — für den Kleinwohnungsbau eingetreten sind. Bei mittleren Gemeinden gehen die Bürgschaftsummen bis zu 700 000 M.

Auch die Kreise beteiligen sich im Westen lebhaft an dem Kleinwohnungsbau. Der Kreis Merzig baut für die kleinbäuerliche Bevölkerung und für Arbeiter Wohnungen und Wirtschaftsgebäude, wenn der Besitz einer hypotheckenfreien Baustelle nachgewiesen oder für den Baustellenpreis ein Bürge gestellt wird. Den Bau selbst errichtet der Kreis ohne jede Anzahlung gegen erste Hypothek mit  $3\frac{1}{4}$ — $3\frac{1}{2}$  Proz. Verzinsung und  $2\frac{1}{2}$ — $2\frac{1}{4}$  Proz. Tilgung. Bis 1903 hat der Kreis bereits 80 Wohnhäuser errichtet. Ein gleichartiger, bis jetzt indes wenig erfolgreicher Versuch ist im Kreise Wittlich gemacht worden. — Eine Anzahl von Gemeinden gibt für den Kleinwohnungsbau Baugelände zu mäßigen bzw. ermäßigten Preisen. Der Verkauf erfolgt mitunter, um Mißbrauch auszuschließen, mit Bauverpflichtung (Insterburg). Wegen anderer Maßnahmen s. das 2. Kapitel dieses Abschnitts.

#### Literatur.

- Fuchs, C. J., *Art. Wohnungsfrage im Handwörterbuch der Staatswissenschaften*, 2. Aufl., 7. Bd.  
 Derselbe, *Kommunale Wohnungsreform in England*, *Zeitschrift für Wohnungswesen*, I. Jahrg. No. 11 ff.  
 v. Oppenheimer, Frh., *Wohnungsnot und Wohnungsreform in England*, Leipzig 1900.  
 Sinzheimer, L., *Die Arbeiterwohnungsfrage*, Stuttgart 1902.  
 Böttzow, C., *Die Wohnungsfrage in England*, *Schriften des Vereins für Sozialpolitik*, 97. Bd., S. 107.

Thompson, *The Housing Handbook*, London 1903.

Albrecht, *Schriften des Vereins für Sozialpolitik*, 96. Bd., S. 11 und 47.

Wagner, *Die Tätigkeit der Stadt Ulm a. D. auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge*.  
Ulm 1903.

*Festschrift des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens*, Düsseldorf  
1902, S. 18.

*Bericht über den VI. internationalen Wohnungskongreß in Düsseldorf*, Berlin 1902,  
S. 285 ff.

## § 2. Arbeitgeber und Stiftungen.

a) Arbeitgeber. Die Wohnungsbautätigkeit der Arbeitgeber betrifft entweder die Förderung des Erwerbs eigener Wohnhäuser durch die Arbeiter; oder den Bau von Wohnungen, die an Arbeiter nicht verkauft, sondern nur vermietet werden.

Insofern die öffentlichen Korporationen Reich, Staat, Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber Wohnungen errichten, ist hierüber das Nähere oben unter No. 1 a, b, c gesagt worden; an dieser Stelle sind nur die privaten Arbeitgeber zu besprechen.

Die Zahl der Privatbetriebe in Deutschland, die für ihre Arbeiter Wohnhäuser zum Eigen erwerb herstellen, ist eine sehr beträchtliche; zu nennen sind hier insbesondere: Mansfelder Kupferschiefer bauende Gesellschaft, Villeroy & Boch in Mettlach, D. Peters & Co. in Neviges, Friedr. Krupp in Essen, C. Heyl in Worms. Eine Reihe von Hütten- und Bergwerken, sowie einzelne größere Industrielle aus den verschiedensten Fabrikationsbetrieben ermöglichen ihren Arbeitern die Selbsthaftmachung durch den Erwerb von Grundbesitz.

Einen größeren Umfang als die Herstellung von Verkaufshäusern hat jedoch die Erbauung von Mietwohnungen durch die Arbeitgeber angenommen. An der Spitze steht hier Friedr. Krupp in Essen; im Jahre 1900 war in den Kruppschen Hausanlagen (Mietwohnungen) eine Bevölkerung von 26 678 Personen untergebracht. In der Großindustrie wird der Erbauung von Beamten- und Arbeiterwohnungen erfreulicherweise eine gesteigerte Aufmerksamkeit zugewendet; bei der Errichtung oder Verlegung von Großbetrieben, in deren nächster Nähe es an zureichender Wohngelegenheit mangelt, fordert häufig das Interesse des Unternehmens selber den Bau von Arbeiterwohnungen. Die chemische Industrie (badische Anilin- und Sodafabrik, Höchster Farbwerke u. a.), die Maschinenbuanstanalten, die Elektrizitätsindustrie haben in der Herstellung von Wohngebäuden besonders viel geleistet.

Von großer Bedeutung sind die Wohnungsbauten der industriellen Unternehmungen in den Kohlenrevieren. In drei Landkreisen der Provinz Westfalen allein wurden bis 1902 von Arbeitgebern 13 385 Wohnungen errichtet, und zwar:

im Landkreis Bochum	681 Häuser mit 2561 Wohnungen
„ „ Dortmund	1326 „ „ 5298 „
„ „ Gelsenkirchen	1424 „ „ 5526 „

Unter den Wohnungsbauten von Arbeitgebern im Auslande sind zu nennen in Oesterreich die Anlagen von Krupp-Berndorf, Hammerle-Dornbirn und die umfangreichen Miethausbauten der Waffenfabrik Steyr (Wagner). — In Belgien sind insbesondere in den Kohlenbezirken Arbeiterwohnungen seitens der Unternehmer errichtet worden. — Von den Anlagen in Holland ist die trefflich geleitete Gründung van Markens bei Delft, bekannt unter dem Namen Agnetapark, zu erwähnen. Die Erfahrung hat indes gezeigt, daß die gewählte Form (Aktiengesellschaft „Gemeineigentum“) nach verschiedenen Richtungen nicht ganz befriedigt

(Eringaard). — In Frankreich zählen zu den Arbeitgebern, die Wohnbauten größeren Umfangs hergestellt haben: Mame-Tours, Ménier-Noisel, Lederlin-Thaon, die Bergwerksgesellschaften in Anzin (3300 Wohnhäuser), Lens (4000), Schneider-Creuzot (1334 Wohnungen) (Challamel). — In Rußland sind von Arbeitgebern sowohl Mietwohnungen wie Arbeiterkasernen errichtet worden; zum Teil wird von den Fabrikbehörden im Aufsichtswege dahin gewirkt, daß den Arbeitern ein geeignetes Unterkommen geliefert wird (Wagner). — Als eine treffliche von Arbeitgebern geschaffene Anlage gilt Port Sunlight bei Birkenhead in England. Die einzelnen Bauten sind hier von hervorragenden Architekten entworfen worden (Centralblatt). — Unter die von Arbeitgebern errichteten Siedlungen ist auch die Gartenstadt Bournville bei Birmingham, die bemerkenswerte Schöpfung Georg Cadbury's, zu rechnen, obwohl von den Inhabern der Häuser nur 41,2 Proz. zu den Fabrikarbeitern und Angestellten des Stifters gehören (Barlow). — Zahlreich sind ferner die Wohnbauten von Arbeitgebern in den Vereinigten Staaten von Nordamerika.

#### Literatur.

- Post und Albrecht, *Musterstätten persönlicher Fürsorge von Arbeitgebern*, Berlin 1893.  
 Albrecht, H., *Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege*, Berlin 1902.  
 Wagner, Friedr. in Dammer, *Handbuch der Arbeiterwohlfahrt*, Stuttgart 1902, 1. Bd.  
 Erlingaard, J. C., *Persönliches oder gemeinschaftliches Eigentum, Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß in Düsseldorf*, Berlin 1902, S. 575.  
 Challamel, J., *Les habitations à bon marché en France en 1902*, ebenda S. 405.  
 Barlow, John H., *Bournville*, ebenda S. 571.  
 Centralblatt der Bauverwaltung, Berlin 1899, No. 23.  
 Die Entwicklung des Arbeiterwohnungswesens auf den Gußstahlfabriken von Friedrich Krupp, Essen 1902.

b) Stiftungen. Unter den Stiftungen für den Wohnungsbau verdient die große Londoner Stiftung von Peabody (1862) eine Hervorhebung. Peabody hat nämlich den Grundsatz aufgestellt, daß das Einkommen der aufzunehmenden Mieter nach oben hin begrenzt sein muß, so daß nur wirklich bedürftigen Personen die Wohltaten der Stiftung zu gute kommen. Gegenwärtig beträgt der Durchschnittsverdienst eines Mieters (d. i. des Familienvaters) 23 M. Die eingehenden Mieten werden jeweils zu Neubauten verwendet. Die durchschnittliche Bewohnerschaft der Peabodyschen Stiftungshäuser beläuft sich auf 19562 Personen. Zu den mit reichen Mitteln ausgestatteten Londoner Stiftungen zählt die von Guinness (1889).

Unter den deutschen Stiftungen ist die Aders-Stiftung in Düsseldorf zu erwähnen, 1887 durch Landgerichtsdirektor Aders mit 1 Mill. M. Kapital errichtet. Von 1892—1900 sind 257 Mietwohnungen hergestellt worden. Die Mieten sind so angesetzt, daß sich eine  $2\frac{1}{2}$ —3-proz. Verzinsung ergibt. Die Mieteingänge dienen, wie bei der Peabody Stiftung, zu Neubauten. Zu einem großen Umfang sind die Stiftungen des Verlagsbuchhändlers H. J. Meyer in Leipzig gediehen. Die Anlage der Meyerschen Häuser ist die der geschlossenen weiträumigen Bauweise. Die Baublöcke werden nur am Rande bebaut; das Innere des Blocks bleibt frei und bildet einen großen Garten. Die Meyersche Stiftung hat den bemerkenswerten Grundsatz durchgeführt, daß dem Mieter seitens der Stiftungsverwaltung diejenige Wohnung zugewiesen wird, die seinem Einkommen entspricht. Der Stifter geht von der Annahme aus, daß der Haushalt des Arbeiters nur dann ins Gleichgewicht kommen kann, wenn nicht

mehr als  $\frac{1}{7}$  (= 14 Proz.) des Einkommens für Miete aufgewendet wird. Die Stiftung hat demgemäß eine Skala der Arbeitereinkommen von 800—1500 M. aufgestellt, der eine Skala der Wohnungsmiete von 114 bis 210 M. gegenübersteht. Jeder Bewerber muß seinen Steuerzettel vorlegen, worauf ihm die entsprechende Wohnung zugeteilt wird. Es darf weder ein Arbeiter mit einem geringeren Einkommen eine teurere, noch ein Arbeiter mit einem höheren Einkommen eine billigere Wohnung nehmen, als dem festgestellten Verhältnis zwischen Miete und Einkommen entspricht. Unter den österreichischen Stiftungen besitzt die Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsstiftung eine hervorragende Bedeutung.

#### Literatur.

- Albrecht**, *Schriften des Vereins für Sozialpolitik*, 96. Bd., 44.  
*Berichte über die Tätigkeit der Adersschen Wohnungsstiftung zu Düsseldorf*, 1902.  
*VI. Bericht der Stiftung für Erbauung billiger Wohnungen in Leipzig* (H. J. Meyer), 1901.  
**Rauchberg**, H., *Die Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsstiftung*, Wien 1897.  
*Bericht der K. F. J. I. Jub. St.*, Wien 1902.

### § 3. Die gemeinnützige Bautätigkeit.

Die gemeinnützige Bautätigkeit umfaßt diejenige Bautätigkeit unter Gewinnverzicht, die durch private Vereinigungen ausgeübt wird. Diese Tätigkeit scheidet sich nach zwei Richtungen, nämlich 1) nach dem Ziel, das sie anstrebt und 2) nach der Form, in der sie ausgeübt wird. Das Ziel kann entweder dahin gehen, Häuser zum Verkauf zu bauen; oder es kann dahin gehen, unveräußerliche Häuser zu errichten, die im Besitz des Unternehmens bleiben und nur mietweise überlassen werden. Die Form dagegen kann entweder eine unpersönliche sein (Gesellschaft, Aktiengesellschaft); oder sie kann mehr das persönliche Moment in den Vordergrund schieben (Genossenschaft, Verein). Wir behandeln die gemeinnützige Bautätigkeit im folgenden getrennt nach den einzelnen Formen. Solcher Formen sind gegenwärtig vier zu unterscheiden:

- 1) die Gesellschaft m. b. H.,
- 2) die Aktiengesellschaft,
- 3) die Genossenschaft,
- 4) der eingetragene Verein.

1) Die Gesellschaft m. b. H. hat bisher nur geringe Erfolge im Wohnungsbau aufzuweisen. Obwohl die Form als solche manche Vorzüge besitzt, ist sie doch für die Bautätigkeit nur wenig zur Anwendung gelangt. Eine von H. Albrecht für das Jahr 1900 gegebene Zusammenstellung nennt nur 14 Gesellschaften m. b. H., deren Bauten noch nicht den Gesamtwert von  $1\frac{1}{2}$  Millionen M. erreichen.

2) Von größerer Bedeutung für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist die Aktiengesellschaft. Die älteste deutsche Gesellschaft ist die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, 1848 gegründet, mit einem Hausbesitz von 2 Mill. M. Einige vorbildliche Aktiengesellschaften bestehen im Rheinland. Die Gladbacher Aktienbaugesellschaft in München-Gladbach hat bis 1899 508 Häuser gebaut, die meisten zum Verkauf, neuerdings auch solche zur Vermietung. Die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen hat etwa 400 Häuser fertiggestellt, die älteren nach einfacherem, die neueren nach einem sehr gefälligen Typus. Die Gesellschaft verteilt regelmäßig eine Dividende von  $4-4\frac{1}{2}$  Proz. Die Aktienbaugesellschaft für Kleinwohnungen in Frankfurt a. M., die bis

Ende 1899 388 Wohnungen erbaut hatte, hat in jüngster Zeit ein größeres Gelände von der Stadtgemeinde zu einem billigen Preis in Erbbaupacht übernommen und wird hier eine größere Wohnanlage errichten.

Eine besondere Art der Aktienbaugesellschaft bilden diejenigen Gesellschaften, die den Hauskauf mit dem Abschluß einer Lebensversicherungspolice verbinden; es ist dies der Fall bei der Heimstätten-Aktiengesellschaft und der deutschen Volksbaugesellschaft in Berlin. Der Erwerber des Hauses macht hier eine Anzahlung von 10 Proz. des Hauspreises; für den Rest (90 Proz.) des Kaufgeldes nimmt der Erwerber bei einer Versicherungsanstalt eine Lebensversicherung, die zu Gunsten der Baugesellschaft zahlbar ausgestellt wird. Der versicherte Betrag wird ausgezahlt beim Todesfall des Versicherten oder spätestens bei der Erreichung des 60. Lebensjahres. Der Erwerber hat nun jährlich das Restkaufgeld mit 4 Proz. zu verzinsen und die Versicherungsprämie zu zahlen und erreicht hierdurch, daß bei seinem Todesfall bez. bei Eintritt seines 60. Lebensjahres das Grundstück schuldenfreies Eigentum ist. (In Frankreich besteht eine ähnliche Einrichtung bei der Caisse d'Assurances, ebenso in Belgien; vgl. Dufourmantelle, Lepreux.)

3) Als die leistungsfähigste und zukunftsreichste Form der Bauvereinigungen erscheinen die Baugenossenschaften. Vorbildlich wirkte für die Baugenossenschaften der Flensburger Arbeiterbauverein von 1878, der seinerseits nach dem Muster des Kopenhagener Arbeiterbauvereins gegründet worden ist. Der Flensburger Verein ist der Typus derjenigen Genossenschaften geworden, die den Bau von Eigenbesitzhäusern betreiben. Unter den bedeutenderen Genossenschaften, die Häuser zum Eigenerwerb bauen, sind zu nennen die Berliner Baugenossenschaft, der Arbeiterbauverein für Gaarden, Kiel und Umgegend, der Spar- und Bauverein in Blumenthal a. d. Weser.

Der Grundsatz des Gemeineigentums der Genossenschaftshäuser wurde dagegen zuerst verwirklicht durch den in Hannover 1886 gegründeten Spar- und Bauverein, der seine Häuser nicht zum Eigenerwerb für die Genossen, sondern zur Vermietung erbaute. Nach dem Vorbild des Hannoverischen sind der Berliner Spar- und Bauverein und der Hamburger Bau- und Sparverein (inzwischen in eine Aktiengesellschaft umgewandelt) 1892 gegründet worden, denen eine große Anzahl von Baugenossenschaften in den nächsten Jahren gefolgt ist. Diese Vereinigungen haben sich zu einem größeren Verband zusammengeschlossen, dem Verband der auf der Grundlage des gemeinsamen Eigentums stehenden Baugenossenschaften.

Das erfreuliche Fortschreiten der Baugenossenschaftsbewegung gibt sich in folgenden Ziffern zu erkennen:

Zahl der Baugenossenschaften	1890	50
	1895	132
	1900	385
	1901	466
	1902	498

4) Als vierte Form des gemeinnützigen Wohnungsbaues bieten sich die Vereine, die sehr bedeutsame Leistungen aufzuweisen haben. Zu erwähnen ist der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart, dessen umfassende Wohnanlage unter dem Namen Ostheim bekannt ist. Die Mehrzahl der Häuser in Ostheim ist zum

Verkauf mit bestimmten Eigentumsbeschränkungen gebaut. Im Gegensatz hierzu baut der Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München nur Häuser zur Vermietung. Der Verein Arbeiterheim bei Bielefeld errichtet Häuser zum Eigenerwerb, wobei indes dem Verein das zeitlich unbeschränkte Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Erwerbspreise gewahrt bleibt. Ein weites Feld der Betätigung bietet sich den Vereinen noch in der Errichtung von Ledigenheimen und Schlafhäusern.

Die Ergebnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit bis Dezember 1899 sind die folgenden (nach Albrecht a. a. O., S. 89):

Zahl		Häuser zur Vermietung M.	zum Eigentums- erwerb M.	Insgesamt M.
14	Gesellschaften m. b. H.	510 992	965 020	1 476 012
47	Aktiengesellschaften	12 027 476	13 114 052	25 141 528
18	Vereine	3 443 495	5 520 501	8 963 996
289	Baugenossenschaften	28 332 485	12 810 587	41 143 072
		44 314 448	32 410 160	76 724 608

Seit Ende 1899 ist insbesondere bei den Baugenossenschaften ein starker Zuwachs eingetreten.

Ein hohes Verdienst um die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit haben sich einzelne Organisationen erworben. Die Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-Einrichtungen in Berlin betätigt sich seit längerer Zeit in dieser Richtung. Als erstes Organ zur Vertretung der auf die gemeinnützige Bautätigkeit gerichteten Bestrebungen wurde im Dezember 1897 der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Düsseldorf gegründet. Nach seinem Vorbild organisierte sich der Westfälische Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens in Münster und der Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen in Frankfurt a. M. Für Hessen besteht als Mittelpunkt der hessische Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen in Darmstadt.

Die Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bautätigkeit begegnet im allgemeinen noch vielen Schwierigkeiten, die in der mangelhaften Organisation des Realkredits begründet sind. Wenn auch während der letzten Jahre im einzelnen manches erreicht wurde, so ist doch eine dem Bedarf entsprechende Kapitalzufuhr nicht entfernt vorhanden. Eine Hauptquelle des Kapitals für den gemeinnützigen Wohnungsbau bilden die Landesversicherungsanstalten, die im Interesse der Versicherten aus dem Anstaltsvermögen Darlehen zum Wohnungsbau geben, unter der Bedingung, daß die erbauten Wohnungen dem Kreise versicherungspflichtiger Personen zu Gute kommen. Bis zum 31. Dezember 1903 sind seitens der Versicherungsanstalten Darlehen in Höhe von 109 533 296 M. für den Bau von Arbeiterwohnungen gegeben worden. Die größten Beträge entfallen auf die Anstalten Rheinprovinz (21,8 Mill.), Hannover (16,4 Mill.), Königreich Sachsen (9,7 Mill.), Baden (7,8 Mill.) (Reichsarbeitsblatt). —

Die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht kann und soll nicht den Hauptbedarf an Wohnungen befriedigen; dies ist Sache der privaten und geschäftsmäßigen Bautätigkeit. Zwischen beiden Unternehmungsformen besteht durchaus keine Verschiedenheit der Interessen;

denn beide sind gleichmäßig geschädigt durch den schlechten Zustand der Grundlagen des Wohnungswesens. Wenn sich in Deutschland neuerdings Gegensätze zwischen der gewinnlosen und der geschäftsmäßigen Bautätigkeit geltend gemacht haben, so liegt dies teils an einer allgemeinen, teils an einer besonderen Ursache.

Ganz allgemein leidet die Wohnungsproduktion in Deutschland unter den Mißständen in der städtischen Bodenpolitik, der schlechten Ordnung des Realkredits und der verfehlten Handhabung des Bebauungsplanes und der Bodenparzellierung. Es ist nun den Baugenossenschaften gelungen, sich zunächst im Realkredit günstigere Bedingungen zu schaffen und für ihre Unternehmungen Baukapital unbeschwert von Provisionen, Vergütungen und sonstigen Belastungen — wie das eigentlich die Regel bilden müßte — aufzunehmen. Umsomehr ist aber damit die Notwendigkeit erwiesen, allgemein und für die geschäftsmäßige Bautätigkeit die erforderliche Regelung der Institution unseres Realkredits durchzuführen. Die Ziele der gewinnlosen und der geschäftsmäßigen Bautätigkeit sind hier in jeder Weise die gleichen. — Die Gegnerschaft gegen die Baugenossenschaft im besonderen ist eine örtliche und entstammt lediglich einzelnen Interessentenkreisen; sie beruht auf mißverständlichen Ansprüchen des spekulativen Grundbesitzes.

Ausland. In Dänemark steht die gemeinnützige Bautätigkeit auf einer hohen Stufe. Insbesondere haben sich hier die Baugenossenschaften gut entwickelt. Der ersten Genossenschaft (Kopenhagener Arbeiterbauverein 1865) wurde bereits oben gedacht. Einen neuen Anstoß erhielt die genossenschaftliche Bautätigkeit durch das Gesetz von 1898, das 2 Mill. Kronen Staatsgelder zu Baudarlehen bereitstellte. Der Kredit war bis Ende 1901 bereits erschöpft. Der von dem Kopenhagener Arbeiterbauverein allein erbaute Hausbesitz erreichte im Jahre 1901 einen Wert von 9,5 Mill. Kronen. Die von dem Verein errichteten Häuser gelten als besonders gut gebaut und zeichnen sich durch eine äußerst niedrige Sterblichkeitsziffer aus (11,4 ‰ gegen 17,5 ‰ für Kopenhagen insgesamt) (Trap-Schmidh). — In Belgien haben die Aktiengesellschaften eine viel grössere Verbreitung gefunden als die Baugenossenschaften. Unter den von der Allgemeinen Sparkasse beaufsichtigten Bauvereinigungen wurden 1902 nur 9 Baugenossenschaften gegenüber 139 Aktien-Gesellschaften gezählt, die an Darlehen 2,5 Mill. bez. 43 Mill. frcs. empfangen hatten. Die Ursache dieser verschiedenartigen Entwicklung ist darin zu suchen, daß die Gesetzgebung und die Kreditorganisationen die Form der Aktien-Gesellschaft begünstigen. Mit dem Erwerb eines Hauses kann der Abschluß einer Lebensversicherung zum Zweck der Tilgung des Restkaufgeldes verbunden werden. Eine günstige Wirkung auf die Entwicklung des Kleinwohnungsbaues hat das belgische Gesetz über Arbeiterwohnungen vom 9. August 1889 ausgeübt (Lepreux, Meerens, Denis). — In Holland besteht für die Baugenossenschaften gesetzlich die unbeschränkte Haftpflicht. Die Zahl der Baugenossenschaften beträgt 91, die sich indes in sehr ungleicher Weise über die einzelnen Städte verteilen; in Haarlem (wo seinerzeit die Keizerstraat Genossenschaft sehr günstige Ergebnisse erzielte) bestehen 30 Genossenschaften, im Haag 21, in den Großstädten Amsterdam und Rotterdam dagegen nur je 2. Einen weiteren Aufschwung erwartet man von dem holländischen Wohnungsgesetz vom 22. Juni 1901 (de Clerq, Tellegen). — In Frankreich versucht man neuerdings, die Baugenossen-

schaftsbewegung lebhafter in Gang zu bringen. Die erste Baugenossenschaft wurde 1889 in Epinal gegründet; 1901 wurden 22 Baugenossenschaften und 37 Aktienbaugesellschaften gezählt. Der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit dient das von Jules Siegfried geschaffene Wohnungsgesetz vom 30. November 1894 (Challamel, Cacheux). — Die gemeinnützige Bautätigkeit in der Schweiz hat bisher keinen verhältnismäßig großen Umfang erreicht. Baugesellschaften bestehen u. a. in Zürich, Winterthur, Neuchâtel; Baugenossenschaften in Zürich und Genf (Wagner). — In Italien sind die Baugenossenschaften in der Ausbreitung begriffen; das neue Wohnungsgesetz von 1903 bringt Erleichterungen für die gemeinnützige Bautätigkeit (Ztschr. für Wohnungswesen, I, S. 311). — Die Baugenossenschaften in Oesterreich stehen noch im Anfang der Betätigung. Arbeiterwohnungen sind hier unmittelbar von den Unfallversicherungsanstalten einiger Landesteile errichtet worden (Kögler). Durch Gesetz vom 8. Juni 1902 werden Steuerbegünstigungen für Arbeiterwohnungen gewährt (Rauchberg). — Einen großen Umfang, jedoch eine von der kontinentalen wesentlich verschiedene Organisation besitzt die gemeinnützige Bautätigkeit in England. Die vielverbreiteten Building-societies sind keine Hausbaugenossenschaften, sondern Realkreditgenossenschaften, die ihren Mitgliedern das zum Hausbau erforderliche Kapital beschaffen. Weniger ausgedehnt sind die Land- und Buildingsocieties (Crüger). Eine äußerst umfassende Tätigkeit entfalten die Aktienbaugesellschaften; die bedeutendste unter ihnen ist die Artizans, Labourers and General-Dwellings-Company in London, die in ihren Bauten eine Bevölkerung von 50000 Personen untergebracht hat.

#### Literatur.

- Albrecht, *Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege*, Berlin 1902.  
 Derselbe, *Schriften des Vereins für Sozialpolitik*, 96. Bd., 24 ff.  
 Beck, *Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit*, ebenda S. 179.  
 Berthold, *Der Spar- und Bauverein zu Blumenthal*, 1897.  
 Crüger, *Art. Baugenossenschaften im Handwörterbuch der Staatswissenschaften*, 2. Bd., 465.  
 v. Bodelschwingh, *Der Verein Arbeiterheim in Bielefeld*, Leipzig 1886.  
 v. Liebrecht, *Der Bau von Arbeiterwohnungen*, Hannover 1893.  
 Weisbach u. Messel, *Normalmiethshäuser*, Berlin 1893.  
 Wohlgenuth und Schneider, *Taschenbuch für Baugenossenschaften*, Berlin 1899.  
 Singer, K., *Die Wohnungen der Minderbemittelten in München*, München 1899.  
 Becker, *Die Wohnfrage und ihre Lösung auf baugenossenschaftlichem Wege*. Dresden 1901.  
 Grävell, *Die Baugenossenschaftsfrage*, Berlin 1901.  
 Eberstadt in *Schmollers Jahrbuch*, 26. Bd., 1902, S. 1333.  
*Berichte der im Text erwähnten Gesellschaften, Genossenschaften und Vereine.*  
 Gretzschel, *Die Tätigkeit der Bauvereine in der Rheinprovinz, Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongress in Düsseldorf*, Berlin 1902, S. 241.  
*Reichsarbeitsblatt*, I. Jahrgang, S. 743 und 1005.  
 Trap, Cordt und Schmidth, Olaf, *Les habitations ouvrières en Danemark*, Paris 1900.  
*Abhandlungen im Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongress in Düsseldorf*, Berlin 1902, von: Trap, C. und Schmidth, O., *Aperçu sur les habitations ouvrières en Danemark*, S. 532; Lepreux, *Les sociétés coopératives d'habitations ouvrières en Belgique*, S. 261; Meerens, *De l'Intervention des Pouvoirs et Etablissements publics en Belgique*, S. 374; Denis, *Proposition de loi modifiant la loi du 9 août 1889*, S. 384; de Clerq, *Die Baugenossenschaften in den Niederlanden*, S. 280; Tellegen, *Die städtischen Bau- und Wohnverhältnisse in Holland*, S. 168; Kögler, *Die Arbeiterwohnhäuser der österreichischen Unfallversicherungsanstalten*, S. 445; Challamel, *Les habitations à bon marche en France*, S. 405; Cacheux, *Intervention des Pouvoirs publics et Corporations en France*, S. 410.  
 Rauchberg, Herm., *Steuerbegünstigungen für Arbeiterwohnungen in Oesterreich*, Zeitschrift für Wohnungswesen, I. Jahrgang, S. 117.  
 Wagner, Friedr., in *Dammers Handbuch der Arbeiterwohlfahrt*, Stuttgart 1902, Bd. I.  
 Fuster, Eduard, *L'habitation ouvrière et les pouvoirs publics en Allemagne*, Paris 1903.

## Zweites Kapitel.

## Verwaltungstechnische Massnahmen.

In den vorausgehenden Abschnitten I, II und III habe ich versucht, die Grundlagen zu zeigen, auf denen die heutigen Wohnungszustände in Deutschland beruhen. Eine gewaltige Summe verwaltungsrechtlicher Befugnisse und öffentlicher Einrichtungen liegt der gegenwärtigen Entwicklung zu Grunde. Wir würden in der Erkenntnis und in der Reform unseres Wohnungswesens sehr viel weiter sein, wenn man sich in den Erörterungen allseitig die Mühe nehmen wollte, zu unterscheiden zwischen natürlichen Tendenzen und gewollten, künstlichen Einwirkungen; zu untersuchen, warum ein Bauwerk hier in einer bestimmten schablonenmäßigen Form entsteht, und dort in einer anderen; von welchen festen und zwingenden Voraussetzungen der Realkredit und der Grundstücksverkehr abhängen; durch welche, von der Bevölkerungsbewegung gänzlich unabhängigen Vorgänge die Preisbildung der Bodenwerte beeinflusst wird. An Machtmitteln und Befugnissen, eine richtige Bodenpolitik zu treiben, hat es uns wahrlich nicht gefehlt. Wir dürfen sogar sagen, daß es schwieriger erscheint und jedenfalls eines sehr viel größeren Apparates bedarf, um die Entwicklung unserer Bodenverhältnisse in falsche Bahnen zu leiten, als um ihnen eine ungekünstelte und sozial befriedigende Gestaltung zu geben.

In den folgenden Punkten habe ich eine Reihe wesentlicher Maßnahmen, die für das Wohnungswesen und die städtische Bodenpolitik in Deutschland in Betracht kommen, zusammengestellt.

1) Aufstellung der Bebauungspläne nach sozialen, wirtschaftlichen und politischen Gesichtspunkten. Der Bebauungsplan bildet die konstituierende Grundlage des gesamten städtischen Bauwesens; auf der durch ihn geschaffenen Basis vollzieht sich die Preisbildung der Bodenwerte, erfolgt die Ausgestaltung der einzelnen Grundstücke und empfängt das Baugewerbe seine bestimmende Richtung. Ob die Entwicklung der Bodenwerte eine naturgemäße, oder ob sie eine künstlich-spekulative sein soll, hängt in erster Linie von dem Bebauungsplan ab. Die Stadtverwaltung bez. die mit der Planaufstellung betraute Behörde hat es in der Hand, durch die Anlage und Breitenabmessung der Straßen entweder die städtische Bauweise sich gemäß dem individuellen Bedürfnis entwickeln zu lassen oder andererseits ein schematisches gekünsteltes Bausystem zu erzwingen.

Für die hier erforderliche Betätigung im Wohnungswesen und Städtebau läßt sich der Satz aufstellen: die Bearbeitung des städtischen Bebauungsplanes ist zu betrachten als eine Aufgabe der Bodenparzellierung\*). Der Städtebauer muß sich bewußt bleiben, daß er durch seine Maßnahmen die Grundlage des städtischen Wesens, die Bodenparzellierung, in entscheidender Weise feststellt. Erforderlich ist hierfür: wirtschaftlich und sozialpolitisch richtige Aufteilung des Baulandes; differentielle Abmessung der Straßenbreiten und der Baublöcke; Durchbrechung jeder Schablone und Schematisierung des Städtebaus; Scheidung der Straßen nach Zweck und Bedürfnis.

\*) Rheinische Wohnungsverhältnisse S. 102.

Wegen der Einzelheiten vgl. oben S. 329, 355 f. und 359 f. Die Bodenaufteilung wird in erster Linie bewirkt durch das Straßensystem, durch die Zahl und durch den Abstand der einzelnen Straßen. Werden die Straßen beispielsweise nur in einem Abstand angelegt, der 200 m von Straße zu Straße beträgt, so entstehen Grundstücke, die eine Tiefe von je 100 Metern haben; diese können für Wohnzwecke nur durch Massenmietshäuser mit Hofwohnungen bebaut werden. Wird jede Straße schablonenmäßig 22 Meter breit bemessen, so werden die Häuser allgemein 22 m = fünf Geschosse hoch gebaut und der Preis des Bodens erhöht sich entsprechend dem Werte der fünffachen Ueberbauung (vgl. Fig. 4, oben S. 329). Diese Parzellierungsweise hat ferner die notwendige Wirkung, daß die Zahl der Grundstücke ausser allem Verhältnis zu der Zahl der Bevölkerung gebracht, der Monopolwert des Bodens gesteigert und ein Stand von nur nominellen Hausbesitzern gebildet wird. — Für Kleinwohnungsbezirke wird man als richtige Abmessung der Blocktiefen 36, 40 bis 50 m ansetzen dürfen. Als Straßenbreite für Wohnstraßen hat sich in Bremen, wo das Kleinhaus vorherrscht, bewährt eine Breite von 9 m mit je 3 m Vorgarten auf beiden Seiten und von 10 m mit je 2,50 m Vorgarten. — Das Allgemeine Sächsische Baugesetz gestattet bei Wohnstraßen mit offener Bauweise und ohne Durchgangsverkehr eine Verkehrsbreite von 8 m, bei mäßigem Durchgangsverkehr 12 m (von Nostitz). — Die Anlegung flacher Baublöcke und schmaler Wohnstraßen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues ist neuerdings unternommen worden in Kreuznach. In Breslau sucht die Stadtverwaltung zweckmäßige Aenderungen des Bebauungsplanes zu Gunsten des Kleinwohnungsbaues durchzuführen (Uebersicht der im Königreich Preußen zur Regelung des Wohnungswesens usw. getroffenen Maßnahmen). — Der Preußische Wohnungsgesetzentwurf (1903) schreibt vor, daß bei der Aufteilung des Baugeländes das Wohnungsbedürfnis berücksichtigt werde und daß für Wohnungszwecke Straßen von geringer Breite und Baublöcke von geringer Tiefe geschaffen werden sollen. Mit dieser Bestimmung — sagt der Entwurf — soll dem Gebrauch entgegengetreten werden, vorwiegend tiefe Baublöcke bei wenigen übermäßig breiten Straßen vorzusehen, wodurch das Bestreben gefördert wird, durch Errichtung großer Massenmietshäuser die Preise der Grundstücke in die Höhe zu treiben.

#### Literatur.

- Baumeister, R.**, *Städterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung*. Berlin 1876.
- Stübßen, Jos.**, *Der Städtebau*. Darmstadt 1890.
- Goecke, Th.**, *Verkehrsstrasse und Wohnstrasse*, *Preussische Jahrbücher*, 73. Bd., Heft 1, S. 85.
- Brandts, M.**, *Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage*. Köln 1893.
- Adickes, Hinkeldeyn und Classen**, *Die Notwendigkeit weiträumiger Bebauung bei Städterweiterungen*, S.-A. aus der *Deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege*, 27. Bd., Heft 1, 1895.
- Sitte, Camillo**, *Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen*. Wien 1896.
- Die Stuttgarter Städterweiterung*, herausgegeben vom Stadtschultheißenamt Stuttgart 1901.
- Stübßen, Jos.**, *Der Städterweiterungsplan*, *Schriften des Vereins für Sozialpolitik*, 95. Bd., S. 113.
- Schilling und Stübßen**, *Die Bauordnung*. Ebenda S. 187.
- Adickes**, *Art. Städterweiterung im Handwörterbuch der Staatswissenschaften*, 2. Aufl. 6. Bd., S. 968.
- Fuchs, C. J.**, *Art. Wohnungsfrage*, ebenda 7. Bd., 829.
- Genzmer, E.**, *Die städtischen Strassen*. Stuttgart 1897.
- Derselbe*, *Die Entwicklung des Städtebaus und seine Ziele in künstlerischer Beziehung*, *Techn. Gemeindeblatt* 1900, S. 49.

- Franz, W., *Die Aufgaben der Gemeinden in der Wohnungsfrage*, Techn. Gemeindeblatt, 1900, No. 17.
- Feig, Joh., *Grund- und Bodenverhältnisse in Düsseldorf*, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 111. Bd., S. 120.
- Rumpelt, K., *Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen*. Leipzig 1900.
- Voigt, Paul, *Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und Vororten*. Jena 1901.
- Stübßen, Jos., *Hygiene des Städtebaues*, Hdb. der Hygiene, hrsg. von Th. Weyl, 4. Bd.
- Goecke, Th., *Bauordnung und Bebauungsplan*, Zeitschr. f. Wohnungswesen, I. Jahrg., S. 189.
- v. Nostitz, *Maßnahmen der Wohnungspolizei im Kgr. Sachsen im Bericht über den VI. Internat. Wohnungskongreß in Düsseldorf*, Berlin 1902, S. 469.
- Baumeister, R., *Stadtbaupläne in alter und neuer Zeit*. Stuttgart 1902.
- Füssenhäuser, G., *Die Wohnungsfrage*. Stuttgart 1902.
- Jäger, Eugen, *Die Wohnungsfrage*, 2. Bd., Berlin 1903.
- Fabarius, *Die Bedeutung der Bauordnung*, Kassel 1904.
- Spiller, *Die Aufstellung städtischer Bebauungspläne*. Technisches Gemeindeblatt 5. Jahrgang, No. 14, S. 210.
- Henrici, Karl, *Die Aufstellung städtischer Bebauungspläne*. Zentralblatt der Bauverwaltung, 23. Jahrgang 1902, S. 96.
- Derselbe, *Stadt- und Straßenbild im Mittelalter und in der Neuzeit*, S.-A. der Kunstwart, 16. Jahrgang, Heft 22.
- Sitte, Camillo, *Enteignungsgesetz und Lageplan*, Zeitschr. der Städtebau, I. Jahrg., No. 1, 2 und 3.
- Eberstadt, *Städtische Bodenfragen*. Berlin 1894.
- Derselbe, *Ueber einige Fragen des Städtebaus*, Zentralblatt der Bauverwaltung, 33. Jahrgang 1903, S. 408.
- Derselbe, *Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland*. Jena 1903.

2) Anpassung der Bauordnung an die unterschiedlichen Bedürfnisse des Wohnungswesens. Die Bauordnung muß dem Bebauungsplan ergänzend an die Seite treten; ihr bleibt hierbei ein sehr weites und wichtiges Gebiet überlassen. Wie der Bebauungsplan soll auch die Bauordnung sich von jedem Schematismus frei halten und die unterschiedlichen Bedürfnisse des Wohnungswesens berücksichtigen. In dieser Hinsicht ist bis in die jüngste Zeit viel gefehlt worden, indem die Bauordnungen häufig die baupolizeilichen Ansprüche, die an das Massenmietshaus zu stellen sind, als allgemeine Norm angenommen und dadurch den Kleinwohnungsbau schwer geschädigt haben.

Zur Förderung des Kleinwohnungsbaus kann gerade die Bauordnung erheblich beitragen, indem sie dem Kleinbau gegenüber dem Massenmietshaus diejenigen Erleichterungen gewährt, die sich aus der Natur der Sache ergeben. Die verschiedenen Formen des Wohnungswesens verlangen notwendigerweise eine individualisierende Behandlung in der Bauordnung; erst hierdurch ist es möglich, der Eigenart des Kleinwohnungsbaus durch entsprechende Maßnahmen — Herabminderung der baupolizeilichen Anforderungen an Mauerstärken, Treppen u. s. w.; Zulassung des Fachwerkbbaus und der gemeinsamen Brandmauern; richtige Abmessung der feuerpolizeilichen Ansprüche — gerecht zu werden. Die Bauordnung regelt ferner die Ausnutzung der Grundstücke nach Fläche und Höhe, wobei hinsichtlich der Bebaubarkeit eine Begünstigung der zentralen Bezirke und der Geschäftsstraßen, andererseits eine angemessene Beschränkung in den Außenbezirken und Wohnstraßen angezeigt ist. In den Bereich der Bauordnung fällt endlich die Aussonderung von Landhausbezirken.

Wie für alle bodenpolitischen Maßnahmen ist auch für das erspriessliche Wirken der baupolizeilichen Regelung rechtzeitiges und präventives Handeln, nicht nachträgliches und repressives Eingreifen, erforderlich. —

Eine Niedrighaltung der Bebauung in den Wohnstraßen (nicht in den Verkehrsstraßen) der Außen- und Vorortsbezirke ist gerechtfertigt und findet sich regelmäßig da, wo die Entwicklung der Bodenwerte eine naturgemäße ist. Die mitunter vorgebrachte Annahme, zwischen Land und Stadt lasse sich keine feste Grenze angeben, ist irrtümlich und beruht auf einer Wortspielerei. Unter „Land“ im Sinne des Wohnungswesens versteht man keine menschenleere Einöde, sondern den der städtischen Erwerbstätigkeit und der städtisch gedrängten Bebauung entgegengesetzten Zustand des Bodens. Ein Uebergang zwischen ländlicher und städtischer Bodennutzung ist naturgemäßer Weise immer vorhanden, wo nicht durch künstliche und durch spekulative Operationen die gedrängte Bauweise nach den Aussenbezirken übertragen und dort rentabel gemacht wird (vgl. die Entwicklung der Wohnbezirke in England, Belgien, Frankreich, Amerika). — Der richtige Zustand ist, daß die gedrängte Bauweise von innen nach aussen; falsch, daß sie von aussen nach innen vordringt.

Auch die Leistungsfähigkeit des niedrigeren Wohnungsbaues ist im übrigen an bestimmte Voraussetzungen gebunden; auch er bedarf der Berücksichtigung, zuerst im Bebauungsplan durch geeignete Straßenabmessungen, alsdann in der Bauordnung durch Individualisierung der baupolizeilichen Vorschriften. Die Bauordnung ist nicht im stande, systematische Fehler des Bebauungsplans zu korrigieren. (Oben S. 360.)

**Literatur:** die gleiche wie unter Ziffer 1.

3) Anlage der Straßen durch die Gemeinden zur Vermehrung des bebaubaren Geländes. Die Geländeerschließung durch neue Straßen ist bisher in der Hauptsache der Initiative der Privat Spekulation überlassen worden, ein Verhältnis, das für deutsche Verhältnisse nach jeder Richtung hin bedenklich ist. Regelmäßig sind innerhalb des städtischen Weichbildes größere Landflächen vorhanden, die indes nicht bebaut werden können, da es an der erforderlichen Straßenanlage fehlt. Die Straßenaufschließung durch die Gemeinde ist eine der vornehmsten Aufgaben der kommunalen Bodenpolitik.

Nach dem preußischen Wohnungsgesetzentwurf sollen die Ortsbehörden die Befugnis erhalten, mit Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis die Fertigstellung von Straßen- und Straßenteilen zu verlangen. — In engem Zusammenhang mit der Geländeerschließung steht das Recht der Enteignung, der Umlegung und Zusammenlegung von Bauland. Das Recht der Enteignung von Grundstücken zur Durchführung eines festgestellten Fluchtlinienplanes besteht in fast allen deutschen Staaten. Das Verfahren zur Umlegung von Grundstücken — mit dem Zweck, Gelände der Bebauung zuzuführen, das wegen Widerspruchs eines Eigentümers, wegen ungünstiger Lage oder ungeeigneter Abmessungen einzelner Grundstücke nicht oder nicht angemessen bebaut werden kann — ist in Baden seit 6. Juli 1896 genauer geregelt. Minder weitgehend sind die hessischen Gesetze vom 13. Juli 1875, 30. Mai 1881 und 15. Juli 1895 und das Hamburger Gesetz vom 30. Dezember 1892 (Stüb ben, Stadterweiterungsplan, S. 163 ff.; Zeitschr. für Wohnungswesen, I, S. 72). — Das allgemeine sächsische Baugesetz behandelt die Umlegung eingehend und gibt als grundlegende Bestimmung: Wenn die angemessene Bebauung eines Geländes nicht möglich ist, so kann eine Neueinteilung durch Umlegung stattfinden, wenn sie im öffentlichen Interesse liegt und entweder von der Gemeindevertretung selbst oder von der Hälfte der

Grundstückseigentümer, die über die Hälfte der Grundstücksfläche besitzen, beantragt wird. Die Befugnis zur Niederlegung von Gebäuden und Gebäudegruppen kann den Gemeinden nicht nur im Interesse des Verkehrs, sondern (wie in England) auch im Interesse der Gesundheitspflege verliehen werden (Rumpelt, Nostiz § 68). — In Preußen ist ein Gesetz über die Umlegung von Grundstücken, hauptsächlich durch die Bemühungen von Oberbürgermeister Adickes zu stande gebracht, zunächst (1902) mit einem auf Frankfurt a. M. beschränkten Geltungsbereich erlassen worden (Zeitschr. für Wohnungswesen, I, S. 11).

**Literatur:** *die gleiche wie unter Ziffer 1.*

4) Zweckdienliche, einfache Ausführung der Wohnstraßen. Sozialpolitische Regelung der Straßenbaukosten, der Kanalisationsbeiträge und der Baupolizeigebühren. In den schmälern Wohnstraßen ist die Anwendung billiger und geeigneter Pflasterungsarten anzustreben. Das Pflaster der Verkehrsstraßen ist an sich nicht geeignet für die Wohnstraßen und erhöht außerdem, da die Anlieger für die Kosten aufzukommen haben, in schädlicher Weise den Preis des Baulandes. Hinsichtlich der Kanalisationsbeiträge ist die vielfach übliche Berechnung nach dem laufenden Meter Straßenfront zu verwerfen; durch diese Berechnungsweise wird naturgemäß auf die Anlage übermäßig tiefer Grundstücke mit Hofwohnungen hingewirkt und der Bau von flachen Kleinwohnungsgebäuden erschwert oder ganz unmöglich gemacht. Bei den Bauprüfungsgebühren rechtfertigt sich eine Ermäßigung für den Kleinwohnungsbau aus sozialpolitischen Gründen.

Die Befestigung bez. Pflasterung der Wohnstraßen bedarf der getrennten Behandlung von der der Verkehrsstraßen. Für die Wohnstraßen mit geringem Verkehr und geringer Abnutzung bietet sich eine Reihe minder kostspieliger Pflasterungsarten (Peters, Schilling). — Eine erhebliche Anzahl von Gemeinden in Deutschland und Oesterreich gewährt den gemeinnützigen Bauvereinigungen Erleichterungen und Ermäßigungen in den Straßenbaukosten, Kanalisations-, Wasserbezugs- und Bauprüfungsgebühren (Beck). Der preussische Wohnungsgesetzentwurf will diese Begünstigungen in ebenso berechtigter wie erwünschter Weise allgemein ausdehnen auf die Wohngebäude der Arbeiter und Handwerker, die nicht mehr als 3 Kleinwohnungen umfassen (Arch. für Sozialpolitik, I, S. 185).

#### Literatur.

*Zu der unter Ziffer 1, S. 376 genannten noch*

**Peters,** *Im Technischen Gemeindeblatt, 4. Jahrgang, No. 14, S. 219.*

**Schilling,** *ebenda, No. 19, S. 288.*

**Beck,** *Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit, Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, 96. Bd., S. 212.*

5. Verbesserung und eventuelle Verbilligung der Verkehrsmittel. Der städtische Verkehr bewegt sich teils als Binnenverkehr zwischen einzelnen Straßen und Bezirken, teils als Außenverkehr auf großen Strecken; er bedarf deshalb verschieden gestalteter Verkehrsmittel für den Verkehr innerhalb einzelner Bezirke und für die weiteren Entfernungen nach den Außenbezirken und Vororten.

Es hat lange Jahre gedauert, ehe die Notwendigkeit allgemein erkannt wurde, daß die städtischen Straßenbahnen im Besitz und

im Betriebe der Stadtgemeinde stehen sollten, und auch heute sind, gerade in den größeren Städten, noch starke Widerstände zu überwinden. Die bisher vorgebrachten Gründe wie Gegengründe für städtischen Betrieb oder Privatbetrieb sind im wesentlichen wirtschaftlicher und betriebstechnischer Natur. Ich möchte deshalb noch auf die politische bez. verwaltungstechnische Seite verweisen. Einrichtungen, die einem Bedürfnis der Gesamtbevölkerung zu dienen haben, zu deren Betrieb deshalb der Gebrauch der öffentlichen Wege übertragen oder ein Vorrecht oder Alleinrecht geschaffen wird, sollten in größeren Städten, wo hierdurch starke materielle Sondervorteile entstehen, nicht den Gegenstand der Privatunternehmung bilden. Die wirtschaftlichen Bedenken gegen ein Privatmonopol, so groß sie sein mögen, erscheinen nicht als die wesentlichen. Von größerer Bedeutung sind die Einwände aus dem Gebiete der Verwaltung, der ein ungebührliches Privatinteresse zum Schaden gereichen muß.

Nicht wirtschaftliche Gründe sind es deshalb, die eine Ausdehnung des kommunalen Betriebes da fordern, wo große öffentliche Interessen vorhanden sind. Die Ursache liegt vielmehr in der (neuerdings nach verschiedenen Richtungen bestätigten) Erfahrung, daß die Unabhängigkeit und Leistungsfähigkeit der kommunalen Verwaltung schwer geschädigt wird, wenn auf ihrem Gebiete ein mächtiges Privatinteresse sich festgesetzt hat.

Das meistverbreitete Verkehrsmittel in den deutschen Städten sind die Straßenbahnen. In den großen Städten vermögen indes die auf dem Straßendamm geführten Bahnen den Ansprüchen des Verkehrs nicht zu genügen; erforderlich sind hier Bahnen, die von der Straße unabhängig sind (Hochbahnen, Untergrundbahnen, Schwebebahnen). Von großer Wichtigkeit für das Wohnungswesen sind ferner der Lokalverkehr der Eisenbahnen und das örtliche Verkehrsnetz der Nebenbahnen und Kleinbahnen.

Die Fürsorge für die Verkehrsmittel ist von der größten Bedeutung für das Wohnungswesen; der sozialpolitische Erfolg hängt indes nicht allein von dem Bau der Verkehrswege als solchen ab. Auch hier sind die allgemeinen Momente — die Grundlagen des Wohnungswesens und der Bodenpolitik — von erheblicher Bedeutung. Die Wirkung der Verkehrsmittel auf die Verteilung der Wohnbevölkerung und die Entwicklung der Bodenwerte ist im Auslande eine wesentlich andere als in Deutschland.

Der Ausbau der Verkehrsmittel hat in Deutschland unter den oben (Abschnitt I, II und III) geschilderten Verhältnissen vielfach nur die Wirkung gehabt, die innenstädtischen Wohnungszustände nach den Außenbezirken und Vororten zu übertragen. Sehr günstig haben die Verkehrsmittel auf die Verteilung der industriellen und städtischen Bevölkerung in Belgien gewirkt. Die Verkehrsmittel an sich genügen nicht; sie müssen verbunden werden mit einer richtigen Wohnungs- und Verkehrspolitik (Heiß, S. 93, 96 und 115). — Bemerkenswert ist eine Statistik des Berliner Verkehrs, die den Anteil der einzelnen Beförderungsmittel und der verschiedenen Zonen berechnet (Hirschberg). (Siehe Tabelle auf nächster Seite.)

Es verdient eine Hervorhebung, daß hier die neuen Beförderungsmittel nicht vermocht haben, die alten (selbst nicht die Torwagen) zu verdrängen. — Verteilt man den Berliner Verkehr nach Zonen und Himmelsrichtungen,

Jahr	Droschken	Torwagen	Omnibus	Beförderte Personen				Bevölkerung
				Omnibus	Straßenbahn	Stadt- und Ringbahn	Hoch- und Untergrundbahn	
1865	2260	358	192	—	—	—	—	657 678
1866	2423	316	208	12 502 337	960 551	—	—	665 632
1872	3907	282	130	12 654 105	2 517 645	—	—	864 255
1882	4128	313	134	13 696 560	65 218 792	9 347 850	—	1 196 205
1895	7190	232	362	37 414 505	164 350 565	65 166 797	—	1 678 924
1902	8085	114	726	78 670 498	343 775 474	77 268 634	18 800 000*)	1 921 396

\*) Eröffnung Februar 1902.

so entfällt von dem Omnibus-, Straßenbahn- und Eisenbahnverkehr ein Prozentsatz von 61,5 auf das Zentrum, die innere erste Zone mit dem Radius von 1 km. Auf den Ring von über 1—2 $\frac{1}{2}$  km entfallen 22,1, auf den Ring von über 2 $\frac{1}{2}$ —5 km 9,7, auf den von über 5—7 $\frac{1}{2}$  km 3,8 und auf den Ring von über 7 $\frac{1}{2}$ —11 km 2,9 Proz. Dagegen kamen beim Omnibusverkehr 94,3 auf die erste, 5,7 auf die zweite Zone, bei den Straßenbahnen 72,9 auf die erste, 24,4 auf die zweite und nur 2,7 auf die übrigen 3 Zonen. Bei der Eisenbahn ist die erste Zone nur mit 10,7, die zweite mit 24,9, die dritte mit 33,3, die vierte mit 16,2, die fünfte noch mit 14,9 Proz. vertreten (Hirschberg). — Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Städte mit eigenem Verkehrsnetz fortwährend zu. Zu erwähnen sind mit größeren eigenen Strecken: Frankfurt a. M., Köln, München, Düsseldorf, Solingen, Mannheim, Elberfeld, Königsberg. Erleichterungen und billige Fahrpreise im Vorortsverkehr gewähren die städtischen Straßenbahnen in Breslau, Bielefeld, Köln. In Kiel wurden die von dem Magistrat befürworteten Verkehrserleichterungen im Vorortsverkehr von der Königl. Eisenbahndirektion zugesagt, von der Straßenbahngesellschaft dagegen abgelehnt. In Posen hat die Stadt zur Erleichterung des Außenverkehrs einen Zuschuß an die Straßenbahngesellschaft gezahlt (Uebersicht der in Preußen zur Regelung des Wohnungswesens u. s. w. getroffenen Maßnahmen).

#### Literatur.

Heiss, Clemens, *Wohnungsreform und Lokalverkehr* (herausgegeben vom Verein Reichswohnungsgesetz), Göttingen 1903.

Schimpff, G., *Zeitschr. f. Kleinbahnen*, 1903.

Hirschberg, Ernst, *Berliner Statistik, I. Heft*, Berlin 1903.

6) Maßnahmen der Besteuerung. Die Besteuerung des Bodens kann angesetzt werden für den Besitz des Bodens und für die Veräußerung oder den Verkauf; also in Form der Besitzsteuer und der Besitzwechselsteuer. Beide Abgaben sind ein hervorragendes Mittel sowohl der kommunalen Finanzpolitik als der Bodenpolitik.

Die Besitzwechselsteuer — 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 [5 $\frac{1}{2}$  Proz.] u. s. w.) 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, jedoch nicht in

Baden). Die kommunale Umsatzsteuer schwankt von  $\frac{1}{2}$  Proz. (München) bis 2 Proz. (Elberfeld); nur vereinzelt kommen höhere Sätze vor (Sachsen). Erwähnenswert ist die Bestimmung über die städtische Umsatzsteuer in Erfurt: bei unbebauten Grundstücken wird zur Umsatzsteuer von 1 Proz. ein Zuschlag von 1 Proz. desjenigen Betrages erhoben, um den der Erwerbspreis den Wert des Grundstücks als landwirtschaftlich nutzbares Land übersteigt. Als landwirtschaftlicher Wert wird mindestens der vierzigfache Betrag des Grundstücksreinertrags angenommen.

Im Ausland ist die Besitzwechselabgabe mehrfach eine höhere als in Deutschland; in Belgien besteht eine Umsatzabgabe von 8—10 Proz. mit den heilsamsten Wirkungen für das Wohnungswesen.

Die Besitzsteuer (die eigentliche Grundsteuer) wird erhoben teils vom Nutzungswert, teils vom sogenannten gemeinen Wert; unter dem gemeinen Wert versteht man den alljährlich oder jeweils nach Ablauf einiger Jahre durch Schätzung festzusetzenden Verkaufswert. Die Steuer nach dem gemeinen Wert gelangt in Preußen in einer stetig wachsenden Zahl von Gemeinden zur Einführung; bis Ende 1903 wurden 67 Stadtgemeinden und 52 Landgemeinden gezählt. Die Steuersätze bewegen sich zwischen 1,5 ‰ (Gelsenkirchen) und 4,25 ‰ (Kiel); die Mitte von 3 ‰ halten Breslau, Barmen, Elberfeld. Frankfurt a. M. besteuert die bebauten Grundstücke nach dem Nutzungswert, die unbebauten nach dem gemeinen Wert, um die Bodenspekulation besonders zu treffen. — Daß die gegenwärtige kommunale Besteuerung des Bodens weder nach ihrer Form noch nach ihren Ergebnissen befriedigt, braucht kaum besonders hervorgehoben zu werden.

Auch für die bessere Ausgestaltung der kommunalen Bodenbesteuerung ist es notwendig, daß die Wertänderungen des Bodens nach zwei Richtungen unterschieden werden: 1) Erhöhung des Bodenwertes durch nützliche Aufwendung (Melioration im weitesten Sinne, Häuserbau u. s. w.); 2) Erhöhung des Bodenwertes ohne nützliche Aufwendung (Spekulation, immaterielle Wertsteigerung; Eberstadt, Bodenfragen, S. 97). Als Objekt der Besteuerung muß vor allem diejenige Wertvermehrung gelten, die ohne nützliche Aufwendung erzielt wird. Nach allen Erfahrungen, die wir mit der Entwicklung unserer Bodenverhältnisse gemacht haben, sollte das Ziel der Besteuerung dahin gehen, mehr den Besitzwechsel, nicht so sehr den Besitz an sich zu besteuern. Die Gewinne und Wertsteigerungen werden, unter den in Deutschland bestehenden Einrichtungen, meist beim Besitzwechsel erzielt und realisiert.

Ein neuerer Vorschlag Adolf Wagners geht dahin, „in dem Wert eines Grundstückes 3 Teile zu unterscheiden: 1) der im anfänglichen Erwerbspreise bestehende, bez. in dem zur Zeit der ersten Steueranlagung nach der Einschätzung ermittelte Wert; 2) sodann der Wertzuwachs durch neuen Kapitalaufwand für Bau, Melioration u. s. w. (vom Aufwand für die nur zur Werterhaltung dienenden Reparaturen u. s. w. abgesehen); 3) endlich der durch „allgemeine Umstände“ herbeigeführte Wertzuwachs. Die beiden letzten Bestandteile ergeben sich aus dem neuen Veräußerungspreis, der erste davon aus den Nachweisen des Eigentümers und beide wieder, z. B. bei Wertermäßigungen mit Wertabschlägen am nachgewiesenen Bauaufwand, bei der folgenden und jeder weiteren Neuveranlagung der

Grund- und Gebäudesteuer. — Für die beiden ersten Wertbestandteile würde ein Normalsteuersatz festgestellt, z. B. wie in einer Anzahl von Städten mit Wertbesteuerung 2 ‰, für den dritten Bestandteil würde dieser Satz erheblich gesteigert, z. B. auf das Doppelte oder, wahrscheinlich noch angemessener, auf noch mehr, also auf 4—6 ‰ und mehr. — Die Grundbesitzwechselabgabe wäre nun im Prinzip ebenso mit differenzierten Steuersätzen nach den angegebenen drei Wertbestandteilen einzurichten, nach Wagner ein allgemeines Desiderat auch bei der staatlichen Abgabe. Daher wiederum ein niedrigerer Steuersatz für die beiden ersten Wertbestandteile, ein beträchtlich höherer für den dritten“ (Wagner, Mitbeteiligung, S. 52). — Eine bessere Ausgestaltung der Besitzwechselabgabe ist mit Entschiedenheit zu wünschen, doch müßte ihr in jedem Fall die Reform unserer grundlegenden Einrichtungen der Bodenpolitik — Bodenparzellierung und Grundbuchwesen — vorausgehen, wenn nicht ungünstige Wirkungen eintreten sollen.

Für Bayern hat die Regierung (März 1904) dem Landtag den Entwurf einer Grundwertabgabe vorgelegt. Die Abgabe ist jährlich von unüberbauten Grundflächen in Gemeinden, in denen die Bodenpreise eine zu der natürlichen Ertragsfähigkeit außer Verhältnis stehende Höhe erreicht haben, zu entrichten. In der Regel soll die Erhebung in Gemeinden mit mehr als 15 000 Einwohnern stattfinden. Der Satz beträgt 1 vom Tausend des durch Schätzung ermittelten Verkehrswertes. Der Ertrag ist zur Hälfte den Gemeinden zu überweisen. — Die zu einem Gebäude gehörenden Gärten werden nicht besteuert. Diese Vorschrift erscheint nicht ausreichend zum Schutz der Freiflächen. Es empfiehlt sich zum mindesten eine Bestimmung, die es ermöglicht, gärtnerisch benutzte Flächen in der Umgebung der Städte zu erhalten, wenn die Absicht der Bodenspekulation ausgeschlossen ist. Die geeignete Form wäre wohl die Stundung der Abgabe für gärtnerisch benutzte Flächen bis zu dem Augenblick der Bebauung, wenn der Besitzer in glaubhafter Weise erklärt, daß er zunächst eine Bebauung nicht beabsichtige. Im Falle der Bebauung wäre dann die gestundete Abgabe fällig.

#### Literatur.

- Brandts, M., *Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage*. Köln 1893.  
 Adickes, *Studien über die weitere Entwicklung der Gemeindesteuern*. Tübingen 1894.  
 Wagner, Ad., *Finanzwissenschaft*, Teil 4, 3. Aufl. Leipzig 1899.  
 Beck, *Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit*. Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, 96. Bd., S. 232.  
 zur Nieden, W., *Die zweckmäßige Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer*. Düsseldorf 1900.  
 Hugo, C., *Die deutsche Städteverwaltung*. Stuttgart 1901.  
 Neuhaus, E., *Deutsche Volksstimme*, No. 10, S. 277.  
 Damaschke, Ad., *Aufgaben der Gemeindepolitik*, Jena 1901.  
 Jäger, E., *Die Wohnungsfrage*. Berlin 1902, 2. Bd., S. 150.  
 Wagner, Ad., *Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden an den kulturellen Staatseinrichtungen und die Entwicklung der Gemeindecinnahmen*, Jena 1904.

7) Erwerb und eventuelle Hergabe von städtischem Gelände. In den Gebieten, nach denen sich die Stadt erweitert, muß die Gemeinde mit Grundbesitz in entsprechendem Umfang beteiligt sein. Zunächst braucht die Gemeinde selber Gelände für öffentliche Bauten, Schulhäuser, Verwaltungsgebäude, freie Plätze. Weiterhin ist auch der Kirchenbau zu berücksichtigen. Gerade beim Kirchenbau scheinen in letzter Zeit bei der sogenannten Schenkung des

Bauplatzes einige schwere Mißbräuche vorgekommen zu sein; es dürfte überhaupt zu keinem angemessenen Verhältnis führen, wenn ein Bodenspekulant einen Bauplatz in freiem Felde zu einem Kirchenbau schenkt, um dadurch sein übriges Gelände zu Wert zu bringen. Ebenso ist die Stadtgemeinde zuletzt geschädigt, wenn sie sich einen freien Platz schenken läßt und als Gegenleistung den Bebauungsplan nach den Wünschen des Bodenspekulanten herstellt oder korrigiert. Daß derartige Geschenke sehr teuer zu stehen kommen, hat man jetzt auch in Verwaltungskreisen eingesehen.

Auch abgesehen von dem Bedarf für öffentliche Zwecke, muß die Stadtgemeinde unbedingt in den Bezirken der städtischen Ausdehnung mit Grundbesitz beteiligt sein. Die Alleinherrschaft der Bodenspekulation auf dem Gebiet der Stadterweiterung gehört zu den größten Mißständen unseres neueren Städtebaues. In welcher Form der städtische Grundbesitz an Bauunternehmer abzugeben ist — ob durch endgültigen Verkauf oder durch Erbpacht — richtet sich nach den Verhältnissen im einzelnen Fall.

Die ältere Zeit hatte die deutschen Städte regelmäßig mit Grundbesitz versorgt, der allerdings in Notjahren zum Teil verloren ging. Immerhin hatte sich in einer größeren Anzahl von Städten kommunaler Grundbesitz bis zur jüngsten Periode unseres Städtebaues (1860 ff.) erhalten. In Berlin stehen die städtischen Parks Friedrichshain, Humboldthain, Schlesischer Busch, Treptower Park ganz oder zum großen Teil auf altem Gemeindeland; ein Teil der überkommenen Ländereien wurde dagegen in den 70er Jahren verkauft, so das wertvolle Gelände am Halleschen Tor. — Neuerdings (seit dem Ministerialerlaß von 1901) wird in Preußen seitens der Regierung auf die Erhaltung und Vermehrung des kommunalen Grundbesitzes hingewirkt. Gelände größeren Umfangs im Stadterweiterungsbezirk (verwendbar für private und öffentliche Bauzwecke, freie Plätze u. s. w.) besitzen in Preußen: Frankfurt a. M., Kiel, Altona, Schleswig, Dortmund, Aachen; Geländeankäufe haben in letzter Zeit stattgefunden seitens der Gemeinden Arnswalde, Breslau, Bromberg, Elsterwerda, Bleichrode, Einbeck, Lüneburg, Höxter, Gütersloh, Hamm, Kirn, Düsseldorf, Essen, Elberfeld. In Liegnitz wird seitens des Bezirksausschusses die Genehmigung von Grundstücksveräußerungen der Gemeinden an die Bedingung geknüpft, daß der Erlös zum Erwerb anderer Grundstücke verwendet wird. Der Kreisausschuß Einbeck macht bei der Veräußerungsgenehmigung zur Bedingung, daß den Gemeinden das Recht des Wiederkaufes bei spekulativer Ausnutzung vorbehalten bleibt (Uebersicht der im Königreich Preußen zur Regelung des Wohnungswesens u. s. w. getroffenen Maßnahmen).

Eine größere Anzahl von Gemeinden ist in der Lage, Baugelände zu mäßigen Preisen für die Errichtung von Kleinwohnungen abzugeben. Außer den vorerwähnten sind zu nennen: Insterburg, Hildesheim, Emden, Münster, Berg-Gladbach, in Preußen; ferner Fürth, Eßlingen, Heilbronn, Mannheim, Worms, Lübeck, Rostock, Reichenberg i. B., Trient (Beck, S. 213). Die Nutzbarmachung zu Bauzwecken erfolgt in einzelnen Städten im Wege des Erbbaues. Bei richtiger Ausgestaltung des Realcredits ist die Form des Erbbauvertrages empfehlenswert für kommunales Gelände, wie überhaupt für Grundbesitz, der sich in fester Hand befindet. Zur praktischen Anwendung ist das Erbbaurecht gelangt (auf kommunalem Gelände; fiskalisches s. oben S. 363) unter anderem in Frankfurt a. M., Halle, Leipzig (Pommer).

## Literatur.

- Preußischer Ministerialerlaß wegen der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zunächst zu ergreifenden Maßnahmen vom 19. März 1901. (Deutscher Reichsanzeiger vom 4. April 1901.)*
- Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Vorberichte für die Konferenz am 5. und 6. Mai 1902 (Referate von Andre, Stein und Pütter) und Verhandlungsbericht.*
- Beck**, *Schriften des Vereins für Sozialpolitik*, 96. Bd. S. 213.
- Oppenheimer, Franz**, *Großgrundeigentum und soziale Frage*, Leipzig 1898.
- Eberstadt**, *Das Erbbaurecht und seine soziale Bedeutung. Beilage zur Münchener Allgem. Zeitung No. 150 vom 4. Juli 1902.*
- Zeitschrift für Wohnungswesen. 1. Jahrgang, 1903, S. 99 und 255.*
- Koska, Max**, *ebenda II. Jahrg.*, S. 17.
- Pommer, Max**, *ebenda II. Jahrg.*, S. 101.

8) Organisation des Realkredits. Eine Besserung der Zustände im städtischen Realkredit, die für unser gesamtes Wohnungswesen entscheidend sind, ist nur möglich durch Aenderung unserer grundbuchlichen Einrichtungen für die Bodenverschuldung und das Hypothekenwesen. Erforderlich ist die Trennung der Hypotheken in Meliorationshypotheken und einfache Bodenschulden. Die grundbuchliche Belastung des Bodens für produktive und Kulturzwecke muß durchaus getrennt bleiben von der Belastung für unproduktive und sterile Zwecke. Unser heutiges Grundbuchsystem gibt in einer Weise, wie dies in keinem anderen Lande bekannt ist, der Spekulation die Verfügung über die Entwicklung der Bodenwerte. Unter den gegenwärtigen Verhältnissen dient der durch die Bebauung und Bodenkultur geschaffene Wert in erster Linie dazu, den rein spekulativen Forderungen Konsistenz zu verleihen und sie realisierbar zu machen; ermöglicht wird dies durch die Verschmelzung von Spekulationsgewinn und produktiver Aufwendung bei der hypothekarischen Belastung der Grundstücke (Kapitalmarkt S. 264).

Für die gemeinnützige Bautätigkeit müssen inzwischen nach Möglichkeit öffentliche Gelder aufgebracht werden. Von der Bereitstellung von Geldmitteln für den Wohnungsbau seitens der öffentlichen Körperschaften (Reich, Staat, Gemeinde) haben wir oben S. 363 gehandelt. Für die Gemeinden kommt ferner in Betracht die Uebernahme der Bürgschaft für Baudarlehen bei den Landesversicherungsanstalten. Der gemeinnützigen und der privaten Bautätigkeit dient die Hypothekenbank, die mit staatlicher Beteiligung in Hessen im Jahre 1902 errichtet worden ist. Eine städtische Hypothekenstelle wurde im Jahre 1900 in Düsseldorf gegründet, über deren Wirksamkeit indessen noch keine schlüssigen Erfahrungen vorliegen. Die Stadt Dresden hat eine Grundrenten- und Hypothekenanstalt ins Leben gerufen, die auf dem Gedanken der Landeskurrentenbanken aufgebaut ist. Die städtische Anstalt hat die Aufgabe, die Straßen- und Entwässerungsbauten, sowie die zur Beseitigung der Abfallstoffe dienenden Einrichtungen in Dresden zu erleichtern, indem den Grundbesitzern gegen die Belastung der Grundstücke mit einer Rente die erforderlichen Geldmittel zur Verfügung gestellt werden. Außerdem gibt die Anstalt Darlehen gegen Hypotheken.

Die Zustände im Realkredit zeigen in Deutschland zunächst, äußerlich betrachtet, einen auffälligen Widerspruch. Das Kapital fließt jahraus jahrein in ungezählten Mengen dem Boden zu; zugleich aber ist die Klage allgemein, daß für produktive Zwecke Kapital schwierig und in

unzureichender Weise erhältlich ist. Das Baugewerbe ist allgemein abhängig von den spekulativen Interessen des Bodenbesitzers, der in der Frage der Kapitalbeschaffung die ausschlaggebende Stelle inne hat. Für den privaten gemeinnützigen Wohnungsbau müssen wir uns das Geld mit den größten Schwierigkeiten beschaffen; der Staat endlich muß jährlich öffentliche Gelder hergeben, um nur die Tätigkeit der Baugenossenschaften zu ermöglichen. Auf der anderen Seite aber wird durch unsere Volkswirtschaft jedes Jahr die gewaltige Summe von 4 Milliarden für die Kapitalisierung des Bodens tatsächlich aufgebracht. Auf der einen Seite Uebersättigung, auf der anderen Seite Kapital-schwierigkeit und Mangel. — Für die gesunde Entwicklung unserer Bodenverhältnisse ist demgegenüber die Erfüllung zweier Aufgaben zu verlangen: 1) das notwendige Kapital für die Bebauung des Bodens und für die Besserung der Bodenwerte (Melioration der Grundstücke im weitesten Sinne) heranzuziehen, 2) die Verschuldung zu Zwecken, die der Bodenkultur entgegengesetzt sind, zu verhindern. Beide Ziele werden durch die Trennung der Hypotheken in Meliorationshypotheken und einfache Bodenschulden zugleich erreicht und sind auf keine andere Weise zu erreichen. (Ueber die Entwicklung unserer Institutionen des Realkredites vgl. oben S. 318 und 352.)

Die grundsätzliche Regelung der Hypothekengesetzgebung wäre Reichssache. Indes können die Einzelstaaten auch, nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, selbständig vorgehen. Durch Artikel 118 des Einführungsgesetzes zum B.G.B. wird der Landesgesetzgebung das Recht vorbehalten, zu Gunsten von Meliorationsdarlehen einen grundbuchlichen Vorrang zu schaffen. Dieser Vorrang kann gewährt werden einer öffentlichen Anstalt wegen eines zur Verbesserung des belasteten Grundstückes gegebenen Darlehens. Die Errichtung eines solchen Institutes, das die Förderung des Kleinwohnungsbaues allgemein zum Ziele nimmt, ist an sich notwendig. Doch könnten für die Ausstattung des Institutes nicht lediglich oder auch nur vorzugsweise öffentliche Mittel in Frage kommen. Einer solchen Anstalt würde vielmehr, bei Verleihung des Vorrechtes der Meliorationsdarlehen, Privatkapital reichlich zufließen; sie würde dem privaten und genossenschaftlichen Kleinwohnungsbaue den erforderlichen Realkredit billig liefern; sie würde nur Amortisationsdarlehen geben und dadurch auf die Entschuldung hinwirken, während heute die Schuldentilgung von den gewerbsmäßigen Hausbesitzern grundsätzlich abgelehnt und der Boden mit einer steigenden und untilgbaren Verschuldung belastet wird.

#### Literatur.

- Braun**, *Die wirtschaftspolitische Gesetzgebung des Großherzogtums Hessen im Jahre 1902.* Darmstadt 1902.
- Kutzer**, *Die Errichtung einer städtischen Hypothekenanstalt in Düsseldorf. Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß, Berlin 1902, S. 342.*
- Brandts**, **M.**, *Die Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bautätigkeit. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 96. Bd., S. 87.*
- Schriften des Zentralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzervereine, 8. Bd., 1903, Heft 2, S. 116.*
- Fuchs**, **C. J.**, *Meliorations- und Spekulationsverschuldung, Zeitschr. f. Wohnungswesen, II. Jahrg., S. 113.*
- Eberstadt**, *Der deutsche Kapitalmarkt. Leipzig 1901.*

9) **Beaufsichtigung der Wohnungen.** Die Wohnungsaufsicht ist für die Regelung des Wohnungswesens unentbehrlich, stößt indes bei den gegenwärtigen Zuständen auf erhebliche Schwierigkeiten, da es an geeigneten Kleinwohnungen fehlt. Unbezweifel ist die Notwendigkeit des behördlichen Einschreitens einerseits gegenüber schlechten Wohnsitten der Mieter und andererseits gegen die Vermietung von Wohnungen, deren Benutzung eine gesundheitliche Gefahr bedeutet. Leider können indes die polizeilichen Befugnisse heute nicht ernsthaft genug ausgenutzt werden, da die Bewohner unbefriedigender Wohnungen häufig nicht in der Lage sind, sich ein besseres Unterkommen zu beschaffen\*).

Die Wohnungsreform ist deshalb die unerläßliche Voraussetzung für eine wirkungsvolle Wohnungsaufsicht. Insbesondere sollte die Niederlegung schlechter Wohnviertel (sog. Sanierung) nicht erfolgen, ehe nicht für anderweitige geeignete Wohngelegenheit Vorsorge getroffen ist, da sonst durch den Nachschub der ausgetriebenen Bevölkerung eine allgemeine Verschlechterung der Wohnverhältnisse eintreten muß. Ebenso sind die Mißstände des Schlafstellenwesens nur in Verbindung einerseits mit dem Aufhören der Mietssteigerungen für Kleinwohnungen (wodurch der ökonomische Zwang zu übermäßiger Untervermietung wegfällt), andererseits mit der Errichtung von **Ledigenheimen** erfolgreich zu bekämpfen. Wo jedoch Wohnungsreform und Wohnungsaufsicht verbunden werden, sind allerdings wesentliche Fortschritte im Wohnungswesen zu erzielen.

#### Literatur.

- Reincke**, *Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. Schriften des Vereins für Sozialpolitik*, 95. Bd., S. 3.  
**Zweigert**, *Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. Ebenda*, S. 45.  
**Cahn, Ernst**, *Das Schlafstellenwesen in den deutschen Großstädten*, Stuttgart 1898.  
**v. d. Goltz**, *Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich. Schriften des Ver. Reichswohnungsgesetzes*, Heft 1, Göttingen 1900.  
**Stier-Somlo**, *Unser Mietrechtverhältnis und seine Reform*, ebenda H. 4.  
**Wiedfeldt**, *Das Aftermietwesen in der Stadt Essen. Beiträge zur Statistik der Stadt Essen*, Heft 7, 1902.  
**Bettich**, *Das Stuttgarter Wohnungsamt. Stuttgart 1903.*  
*Berichte der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtsinrichtungen, XIII. Konferenz, 1904, Schlafstellenwesen und Ledigenheime.*

10) **Städtischer Wohnungsnachweis und städtische Wohnungsämter.** Wohnungsnachweise und Wohnungsämter können bei richtiger Organisation auf die Gestaltung des Wohnungswesens eine hervorragend günstige Wirkung üben; sie geben eine genaue Uebersicht des Wohnungsmarktes, der Wohnungspreise, des Baugewerbes und der Bautätigkeit. Städtische Wohnungsnachweise bestehen in einigen rheinischen Städten mit gutem Erfolge (so in Köln und in Elberfeld). Zu der Errichtung eines städtischen Wohnungsamtes ist zuerst die Stadt Stuttgart geschritten; der Geschäftskreis des Amtes umfaßt 1) den Wohnungsnachweis, 2) die Wohnungsstatistik, 3) die Wohnungsaufsicht. In dem neuen Entwurf eines preußischen Woh-

\*) Vergl. Reincke, *Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik*, 95. Bd., S. 25: Wo sind die Wohnungen, in denen die ausgetriebenen Leute Unterkunft finden können? Ist die Behörde im stande, 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.

nungsgesetzes ist die Errichtung von Wohnungsämtern für Gemeinden mit mehr als 100000 Einwohnern allgemein vorgesehen.

#### Literatur.

die gleiche wie unter Ziffer 9, S. 387.

#### Zeitschriften:

*Zeitschrift für Wohnungswesen*, herausgeg. von Prof. **Albrecht**, Berlin.

*Der Städtebau*, begründet von **Camillo Sitte** und **Th. Goecke**, Berlin.

*Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern*, herausgeg. von Dr. **Carl Singer** und **P. Busching**, München.

*Centralblatt der Bauverwaltung*, herausgeg. im Ministerium der öffentlichen Arbeiten, Berlin.

*Deutsche Bauzeitung*, Berlin.

*Technisches Gemeindeblatt*, herausgeg. von Prof. **Albrecht**, Berlin.

*Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege*, Braunschweig.

*Reichsarbeitsblatt*, herausgeg. vom Kaiserlichen statistischen Amt, Berlin.

*Soziale Praxis*, herausgeg. von Prof. **Francke**, Berlin.









II 7878  
L. inw.

Verlag von Gustav Fischer

**Die Alkoholfrage.** Eine soziologisch-statistische  
**Matti Helenius,** Helsingfors. Preis: 6 Mark.  
Zeitschr. f. Krankenpflege, Juni 1903:

Die Literatur über den Alkohol ist um eine Frage. Eine soziologisch-statistische Untersuchung in Helsingfors, Finnland, bereichert, denn es gibt „Tatsachen über den Alkohol“ kein Buch, welches sich an Reichhaltigkeit des Stoffes dem vorliegenden an die Seite stellen könnte.

**Jahresbericht über die Fortschritte und Leistungen auf dem Gebiete der Sozialen Hygiene und Demographie.** Von Dr. med. **A. Grotjahn**

und Dr. phil. **F. Kriegel.** Band I: **Berichte über die Jahre 1900 und 1901.** Preis: 7 Mark 50 Pf. Band II: **Bericht über das Jahr 1902.** Preis: 12 Mark. Bd. III: **Bericht über das Jahr 1903.** Preis: 10 Mark.

Medizinische Reform Nr. 36 vom 6. Sept. 1902:

Die stetig zunehmende Zahl von Veröffentlichungen auf dem Gebiete der Sozialen Hygiene, des Versicherungswesens und verwandter Bestrebungen kann der Einzelne kaum noch übersehen, zumal die Verfasser nicht nur aus Aerzten und Hygienikern, sondern auch aus Beamten und Nationalökonomien bestehen. Das vorliegende Werk wird dem Orientierungsbedürfnisse eines jeden, der sich in den einschlägigen Gebieten zurechtfinden muss, in bester Weise Genüge tun. . . . Es ist nur zu wünschen, dass dieser erste Jahresbericht sehr zahlreiche Leser finde, der Ausbreitung und Vertiefung sozialmedizinischer Kenntnisse würde so auf das Beste Vorschub geleistet.

Aerztliche Sachverständigen-Zeitung, X. Jahrg., 1904, Nr. 2 vom 15. I.:

Die günstige Aufnahme und die Anerkennung, die der erste Jahresbericht in den weitesten Kreisen gefunden hat, wird auch dem vorliegenden zweiten Jahresbericht nicht fehlen.

**Zahn- und Mundhygiene im Dienste der öffentlichen Gesundheitspflege.** Bearbeitet von Dr. **P. Ritter,** Zahnarzt in Berlin. Mit 5 Abbildungen und 2 Kurven im Text. 1903. Preis: 5 Mark.

Zahnärztl. Rundschau No. 580 vom 16. 8. 1903.

Alles in Allem zeugt das Werk von reicher Belesenheit und vor allem von tüchtiger eigener Erfahrung des Autors; es ist fließend geschrieben und klar im Ausdruck. Wir können es dringend empfehlen, zumal es das erste seiner Art ist, welches das Gebiet der Hygiene in ihrem Verhältnis zur Zahn- und Mundpflege in zusammenhängender Darstellung behandelt. Ein reichhaltiges Autoren- und Sach-Register ermöglicht schnellere Orientierung.

**Die Heidelberger Wohnungsuntersuchung** in den Wintermonaten 1895/96 und 1896/97, deren Ergebnisse und deren Fortsetzung durch eine ständige Wohnungsinspektion im Auftrage des Stadtrates dargestellt von **Max May.** 1903. Preis: 2 Mark.

**Aufgaben der Gemeindepolitik.** „Vom Gemeindesozialismus“. Von **A. Damaschke,** Vorsitzender des Bundes der Deutschen Bodenreformer Berlin. Fünfte, wesentlich erweiterte Auflage. 13.—20. Tausend. 1904. Preis: 1 Mark 50 Pf.

Tägliche Rundschau:

Der Leser wird das Buch so leicht nicht aus der Hand legen, denn es spricht ein neuer, gewaltiger Geist aus ihm.

Frankfurter Zeitung:

Eine sehr beachtenswerte Schrift . . . bedeutend durch die Konsequenz der theoretischen I

**Die Wohnungs** **politik.** Vortrag, gehalten von **Dr. Julius Wolf,** ord. Prof.

im Rathaus zu  
der Nationalök

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000299596