

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000299602

Die

Wohnungsfrage.

Von

Dr. Eugen Jäger,

Mitglied des Reichstags und der Bayerischen Kammer
der Abgeordneten.

F. Nr. 24795

2672
Zweiter (Schluß)-Band.



Berlin — 1903.

Verlag der Germania, Actiengesellschaft für Verlag und Druckerei.

B. J.
45.

9^a/52



~~117884~~



11-351768

Druck der Dr. Jäger'schen Buchdruckerei in Speyer.

Akc. Nr. _____

~~236~~ / 52

3pu-3-84/2018

Inhaltsverzeichnis.

Die städtische Baupolitik.

Die Behausungsziffer in England, Belgien und Deutschland, S. 1. Das Einfamilienhaus in England, Belgien und Deutschland. Wachsen der Behausungsziffer in Deutschland. Nordamerika. Verschlechterung der deutschen Wohnungszustände durch die Religionskämpfe und den 30jährigen Krieg.

Die Bauordnungen im 19. Jahrhundert, S. 6. Anfangs mangelten ihnen die sozialpolitischen Gesichtspunkte. Inhalt der Bauordnung. Begünstigung der Miethkaserne durch die Bauordnungen: große Baublöcke, wenige, aber breite Straßen. Monopol der Hausbesitzer.

Baupolitische Geschichte Berlins, S. 10, als Typus der Entwicklung: früher obrigkeitliche Regelung, dann freies Spiel der Kräfte, Gründungsschwindel und Krach. Boden- und Wohnungspolitik der Hohenzollern. Neuere Berliner Bauordnungen.

Der gewerbsmäßige spekulative Hausbesitz, S. 20. Das Monopol der Hausbesitzer. Der Drang zur gewerbsmäßigen Miethsteigerung als Folge von Bauordnung und Miethkaserne. Die Kasernierungsrente. Geschäftliche Stellung des großstädtischen Hauspekulanten: je geringer die Anzahlung, desto höher der Gewinn. Spekulativer Besitzwechsel mit Miethsteigerung und sonstiger Vertheuerung der Lebenshaltung. Schädliche Wirkung des spekulativen Hausbesitzes auf die nationale Verschuldung. Die Bodenschuld im deutschen Reich. Natürliche und künstliche Bodenwerthsteigerung und Bodenverschuldung. Deutscher Kapitalmarkt.

Ungesunde Lage des Baugewerbes als Folge der Bauordnung und Häuserpekulation, S. 36. Beispiel von Bauschwindel. Gesundung des Baugewerbes durch Begünstigung des Baues von Klein-Häusern.

Einfluß der Höhenlage der Wohnungen auf Gesundheit und Sterblichkeit, S. 43. Wachsende Sterblichkeit von den mittleren Wohnlagen nach oben und unten.

Vergleichende Berechnung der Kosten für Groß- u. Kleinhäuser, S. 46.

Offene und geschlossene Bauweise, S. 49. Pavillonsystem, Bauwisch. München, Stuttgart. Vor- und Nachteile der offenen und geschlossenen Bauweise. Rückwärtige Baufluchtlinie.

Die Bauordnung der Zukunft, S. 54: eine Frage der städtischen Besiedelung und der sozialen Wohlfahrtspolitik im Gegensatz zu den Privatinteressen der Grundbesitzer und Kapitalisten. Zonen- und Staffelbauordnung.

Beispiele für die Zonenbauordnung, S. 58. Pest-Ofen, Köln, Berlin, Frankfurt a. M., Wien, München, Stuttgart.

Die Staffelung der Bebauungspläne, S. 66. Die Stadterweiterung eine öffentliche Angelegenheit. Verkehrs- und Wohnstraßen verschiedener Ordnung und Ausstattung, um im Interesse des Volkes den Bodenpreis niedrig zu halten. Niedrige Bodenpreise in Belgien.

Die Pflicht der Gesetzgebung gegenüber der städtischen Besiedelung, S. 71. Nicht individualistisch-kapitalistisch, sondern sozialpolitisch.

Etwas vom Städtebau, S. 74. Natürliche und künstliche Städtegründung. Strahlen- und Ringstraßen. Anlage der Plätze. Fehler des modernen Städtebaues.

Die städtische Bodenpolitik.

Verhängnißvolle Wirkungen der liberal-individualistischen Bodenpolitik, S. 84. Begünstigung der Spekulation gegenüber den Interessen des Volkes. Dreiklassen-System.

Die Preissteigerung der städtischen Bodenwerthe durch Großstadt-bildung, Bauordnung und Spekulation, S. 88. Das eiserne Wohngesetz. Preissteigerung in Frankfurt a. M., München, Prag, Wien, Berlin (Kurfürstendamm, Grunewald), Charlottenburg. Millionenbauern.

Die Belastung der nationalen Wirthschaft durch die spekulative Steigerung der städtischen Bodenwerthe, S. 101. Ihr gegenüber treten die andern Belastungen durch Besteuerung u. s. w. zurück.

Zielpunkte der gemeindlichen Bodenpolitik, S. 103.

Die Vermehrung des öffentlichen Grundbesitzes durch Gemeinde, Stiftungen und Staat, S. 103. Birmingham, Rotterdam, Düsseldorf u. s. w. Hätten die Gemeinden die frühere Bodenpolitik fortgeführt, so bräuchten viele keine Steuern zu erheben.

Das Erbbaurecht, S. 106. Seine Bedeutung. Unterschied zwischen ihm und der römischen Superficies, der englischen Bodenleihe und der Bodenleihe des deutschen Mittelalters, durch die das Bürgerthum entstand.

Soziale Bedeutung des Bodeneigenthums, S. 115. Unvermehrbarkeit und Unentbehrlichkeit des Bodens. Seine Beliebtheit als kapitalistische Anlage. Diese wird zur Schraube ohne Ende für die arbeitenden Klassen.

Die Bodenreformer, S. 120. Sozialisirung des Eigenthumsbegriffes, neues soziales Bodenrecht. Bund der deutschen Bodenreformer.

Die Sozialisirung des Eigenthumsbegriffes, S. 122. Richtige Mischung zwischen Individualismus und Kollektivismus. Richtige Stellung des Privatgrundbesitzes.

Das Enteignungsrecht der Gemeinden, S. 124. Seine Ausdehnung auf das gesammte städtische Bauland. Enteignungsgesetzgebung in England, Holland, Preußen, Baden, Sachsen, Bayern.

Zwangsumlegung und Zonenenteignung, S. 130. Vergleich zwischen landwirthschaftlicher und städtischer Umlegung. Die Zonenenteignung in Frankreich, Belgien, Italien, Osterreich, England, Hessen, Hamburg, Baden, Sachsen und Preußen. Das Frankfurter Zwangsumlegungsgesetz.

Die Gemeinde als Trägerin der Stadterweiterung, S. 141. Die Stadterweiterung eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit. Pflicht der Gemeinde, die Besiedelung zu organisiren. Die Frage der Straßenkosten, Lage der Gesetzgebung in Preußen, Sachsen und Bayern.

Die städtische Bodenbesteuerung.

Die Besteuerung des städtischen Haus- und Grundbesitzes, S. 150. Sozialpolitische Bedeutung des Steuerwesens. Steuerpolitischer Unterschied zwischen Landwirtschaft und städtischem Grundbesitz. Abzug der Schulzinsen. Benachtheiligung der minderbemittelten Stände durch die Hausmietfsteuer: je geringer das Haus gebaut ist, desto mehr Miete wirft es ab. Besteuerung der Häuser und Bauplätze nach dem gemeinen Werthe, als die sozial richtige Steuer. Erfahrungen in Preußen. Versuch in Bayern. Was ist der gemeine Werth?

Wesen und Wirkung der Spekulation in städtischem Bauland, S. 164. Chikanerstreifen. Miquel über die Spekulation in Bauplätzen.

Der Bremer Versuch, die Baugelände zu besteuern, S. 168. Warum er mißlang.

Die Bauplatzsteuer im preussischen Kommunal-Abgabengesetz, S. 171. Unglückliche Auslegung des Oberverwaltungsgerichtes.

Die städtische Bauplatz- oder Grundwerthsteuer, S. 173. Die Grundsteuerordnung in Preußen. Untere Grenze dieser Steuer. Bauplatzsteuer in Württemberg, Preußen.

Die städtische Umsatzsteuer, S. 180. Die staatliche Umsatzsteuer in den einzelnen Staaten. Bedeutung einer hohen Besitzwechselgebühr. Beispiele in den preussischen Städten.

Die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachs, S. 183. Der unverdiente Werthzuwachs als Frucht der Thätigkeit der Gesamtheit. Beispiel von Berlin. Zuwachsrente. Um welche Miesensummen es sich handelt. Die Anlage der Zuwachssteuer. Ihr Maßstab. Beispiele von Bayern und Preußen. Theilung der Zuwachssteuer zwischen Staat und Gemeinde. Wirkung dieser Abgabe. Versuch in Bayern.

Die deutsche Bodenpolitik in Siantshou, S. 196. Die Bauplatz- und Umsatzsteuer und die Besteuerung des Werthzuwachs, Vorkaufsrecht der Regierung.

Das Betterment, S. 200. Sein Begriff, seine Wirkung in Amerika und England. Das Betterment in Deutschland, im sächsischen Baugesetz. Die Zuwachssteuer in den Festungsstädten Mainz, Ulm.

Der städtische und Vorortverkehr, S. 205. Wasserstraßen, Strahlen- und Ringverkehr. Die englischen Parlamentszüge. Der Londoner Grafschaftsrath. Die englische Arbeitszeit.

Öffentlich rechtliche Organisation des Klein-Wohnungsbaues, S. 210. Staatliches Wohnungsamt und staatliche Baubank. Centralstelle für Wohnwesen und für Geldbeschaffung. Vorbilder in Frankfurt, Düsseldorf und Hessen. Baupfandbriefe. Berechnung des Geldbedarfs.

Reichswohnungsgesetz.

Zuständigkeit des Reiches im Wohnwesen, S. 224. Wortlaut und Sinn der Reichsverfassung. Laband und Seydel über den Begriff Medizinal-Polizei. Bisheriges Vorgehen des Reiches. Die Konsequenzen der Versicherung gegen Krankheit und Invalidität. Der Kampf gegen die Tuberkulose ein Kampf für gute Wohnungen.

Die sozialpolitische Rückständigkeit vieler öffentlichen Vertretungen, S. 231. Drei Klassen-System. Drei Arten von städtischen Einwohnerklassen.

Das Gemeindevahlrecht in den größeren deutschen Staaten, S. 235. In Preußen, in Sachsen, Hessen, Baden, Bayern, Württemberg, Elsaß-Lothringen. Bedeutung des Wahlrechts für die gemeindliche Sozialpolitik. Beispiel Englands. Die Sozialdemokratie als Hinderniß für die Ausdehnung des Wahlrechtes in Staat und Gemeinde.

Die Hausbesitzervereine und die Wohnungsnoth, S. 246.

Der Kampf um die Freizügigkeit, S. 250. Tiefere Ursache der modernen Volkswanderung. Keine Beschränkung der Freizügigkeit, aber obligatorische, unabhängige Wohnungsaufsicht.

Der Inhalt des Reichswohnungsgesetzes, S. 256. Miquel. Bücher. Reform des Miethrechtes. Das Wohnungsgesetz als Volksschutz.

Leitsätze für Reich und Staat zum Vorgehen in der Wohnungsfrage, Seite 260.

Nachtrag. S. 267.

Die Wohnungsstatistik der deutschen Großstädte. Siegeszug der Miethkaserne. Aufkommen einer Zwischenschichte zwischen Hausbesitzer und Miether. Schlafstellenwesen.

Die Behausungsziffer in den deutschen Großstädten, S. 271. Zustände in München, Augsburg, Frankfurt a. M., Württemberg, Mannheim, Berlin, Charlottenburg, Hamburg, Halle, Dresden, Leipzig, Straßburg. Wohnungsverhältnisse der Tabaksarbeiter. Berichte der preußischen Gewerbeinspektoren. Wohnungsverhältnisse im östlichen Preußen, Niederösterreich. Opfer der Tuberkulose in den europäischen Staaten.

Sozialdemokratische Wohnungsprogramme, S. 287.

Staatliche Wohnungsaufsicht in Württemberg, S. 289. Zum Wohnwesen in Basel. Die Peabody-Stiftung.

Staatliche Förderung des Kleinwohnungsbaues in Hessen, Gesetz vom 7. August 1902, S. 292.

Steuerbegünstigung für Arbeiterwohnungshäuser in Oesterreich, Gesetz vom 8. Juli 1902, S. 299.

Literatur über die Wohnungsfrage, S. 306.

Alphabetisches Namen- und Sachverzeichnis, S. 312.



Die städtische Baupolitik.

Die Behausungsziffer in England, Belgien und Deutschland. Als sich die Städte bildeten, suchte jeder Ansiedler mit seiner Familie nach dem überkommenen ländlichen Vorbilde im eigenen Hause zu wohnen. Die Mehrfamilien-Wohnung ist späteren Ursprungs, hat sich aber fast über alle Städte des europäischen Festlandes verbreitet. Nur England und Belgien haben an der Sitte des Einfamilienhauses festgehalten. Selbst in London kommt im allgemeinen eine Familie auf ein Haus, wenn man die Junggesellen in den garnirten Wohnungen, die Dienstboten, Gefängnisse, Krankenhäuser u. s. w. abzieht. Der Vergleich zwischen den englischen Fabrik- und Handelsstädten und den festländischen zeigt, daß in England der Bau in die Breite, auf dem Festland aber in die Höhe geht. Dort dehnen sich die Städte räumlich weiter auseinander, hier werden die Häuser immer größer und immer mehr Menschen drängen sich in denselben zusammen. In London schätzte man die Zahl der Menschen, die in Häuserblocks wohnen, vor mehreren Jahren auf bloß 150,000, jetzt dürften es 300,000 sein, unter ihnen die sozial Tiefststehenden. Die ganze übrige Menge wohnt in schmalen Einfamilienhäusern und mit Recht sagt daher der Engländer: My house is my castle.

In England treffen in den Städten mit über 100,000 Einwohnern auf ein bewohntes Haus folgende Ziffern von Bewohnern und Haushaltungen:

	Bewohner		Haushaltungen
	1881	1891	1891
London	7,9	7,6	1,7
Newcastle o. T.	7,2	7,3	1,5
Bristol	6,5	6,3	1,1
Cardiff	6,8	6,3	1,2
Liverpool	6,0	5,7	1,2
Portsmouth	5,6	5,4	1,2
Manchester	5,1	5,0	1,04
Birmingham	5,1	5,0	1,04
Sheffield	5,0	4,8	1,01
Leeds	4,8	4,7	1,01
durchschnittlich	6,3	6,1	1,31
ohne London	5,4	5,2	1,08

Städte mit 50,000—100,000 Einwohnern:

	Bewohner		Haushaltungen
	1881	1891	1891
Reading	5,6	6,7	1,4
Newport	6,3	6,3	1,2
Bath	6,0	5,8	1,4
Middelborough	5,4	5,6	1,06
Southampton	5,7	5,3	1,2
Northampton	5,4	5,3	1,07
Derby	5,0	4,9	1,01
York	5,1	4,9	1,02
Coventry	4,6	4,6	1,02
Halifax	5,1	4,5	1,003
Rochdale	4,6	4,3	1,006
Durchschnitt von 34 Städten von 50,000 bis 100,000 Einwohnern	5,6	5,5	1,13
Durchschnitt der englischen Städte mit über 50,000 Einwohnern	6,2	6,0	1,27
ohne London	5,4	5,3	1,02

Ganz anders lauten die Angaben für Deutschland. Sie zeigen, daß hier die Behausungsziffer ständig wächst, weil der Bau der Kleinwohnungen nicht genügend gefördert wird und die Bauordnungen das Massenmiethaus begünstigen. Es treffen auf ein bewohntes Gebäude:

	Bewohner		Haushaltungen	
	1880	1890	1880	1890
A. Städte von über 100,000 Einwohnern:				
Berlin*)	44,9	52,6	10,3	12,3
Breslau	33,2	35,4	7,5	8,2
Königsberg	27,7	29,5	6,1	6,4
Chemnitz	32,1	29,1	7,2	6,7
Stettin	30,7	27,6	6,6	5,6
Dresden	32,6	27,4	7,5	6,3
Magdeburg	26,7	27,4	5,8	6,0
Leipzig	38,6	25,4	7,7	5,4
München	19,2	22,4	4,5	5,1

*) Hier erreicht die Behausungsziffer in manchen Stadttheilen eine erschreckende Höhe, so in einem Theil der Luisenstadt 96 und 127 Bewohner, in der Dranienburger Vorstadt 91 u. (Berstadt, „Städtische Bodenfragen“ S. 49).

	Bewohner		Haushaltungen	
	1880	1890	1880	1890
Halle a. d. S.	21,3	21,9	4,7	4,8
Stuttgart	20,4	20,9	4,6	4,5
Danzig	20,3	20,8	4,3	4,4
Hamburg	16,2	20,1	3,7	4,5
Altona	16,4	19,5	3,6	4,4
Hannover	17,9	18,5	3,8	3,9
Elberfeld	16,3	18,2	3,6	3,9
Barmen	17,1	18,1	3,7	3,9
Strasburg	17,9	17,9	3,8	3,7
Nachen	16,7	17,5	3,7	3,8
Düsseldorf	15,2	17,4	3,2	3,6
Braunschweig		17,0		3,9
Frankfurt a. M.	15,4	16,7	3,2	3,5
Nürnberg		16,1		3,5
Erfeld	12,7	14,4	2,7	3,1
Köln	13,5	13,9	2,8	3,0
Bremen	7,1	7,6	1,9	2,2
Im Durchschnitt A	22,8	23,6	5,0	5,3
Ohne Berlin	19,5	19,9	4,2	4,4
B. Städte über 50,000—100,000 Einwohnern:				
Posen	51,6	43,8	10,1	8,8
Charlottenburg	17,8	37,0	4,3	7,2
Cassel	22,8	24,7	4,8	5,2
Mannheim	21,5	23,2	4,5	4,8
Frankfurt a. d. O.	22,5	22,7	5,1	5,1
Görlitz	23,0	22,1	5,6	5,7
Mainz	21,8	21,9	4,4	4,6
Karlsruhe	21,0	21,9	4,2	4,4
Meß	17,7	20,0	4,0	4,0
Kiel	18,7	19,7	3,9	4,0
Potsdam	22,3	19,7	5,0	4,5
Dortmund	16,5	18,7	3,4	3,8
Wiesbaden	20,9	18,3	4,4	3,9
Erfurt	15,3	17,3	3,3	3,8
Würzburg		16,8		3,4
Essen	13,5	16,2	2,8	3,3
Augsburg		16,0		3,5
Darmstadt	17,4	15,5	3,9	3,4
Duisburg	10,8	12,9	2,2	2,4
Lübeck		8,7		2,0
Im Durchschnitt B	19,2	18,5	4,1	4,0
Im Gesamtdurchschnitt A und B	22,1	22,5	4,8	5,2
Ohne Berlin	19,4	19,6	4,2	4,4

Die Ziffern zeigen, daß die Wohnungszustände auch in dieser Hinsicht im Süden und Westen besser sind als im Osten und Norden. Die englisch-belgische Bauweise findet sich in Deutschland als Volkssitte selbst für die Arbeiter nur in Bremen und Lübeck. Der Gemeinnützige Bauverein Bremen hat 430 Häuser gebaut mit 468 Wohnungen, also fast nur Einfamilienhäuser. Für einige andere wichtige Städte gibt Landolt folgende Zusammenstellung:

Wien	58,6	Lemberg	36,4
Prag	42,6	Krakau	43,7
Pest-Ofen	38,6	Paris (1881)	32,4
Brünn	34,7	Bern	15,2
Graz	23,8	Die wichtigeren Städte der	
Triest	21,7	Schweiz	15,3*)

In Belgien finden sich ähnliche Verhältnisse wie in England. Es haben Bewohner auf ein bewohntes Haus:

Brüssel mit Vororten	9,03	Anderlecht	8,36
Schaerbeek	7,10	Laeken	7,39
St. Josse	7,11	Antwerpen	7,09
Jzelles	6,99	Lüttich	7,86
Etterbeek	7,70	Gent	4,74
St. Gilles	9,14	Mecheln	5,51
Molenbeek St. J.	9,94	Berviers	10,62

Die englisch-belgische Bauweise wurde auch nach Nordamerika übertragen. In Philadelphia haben die meisten Häuser 2, einige 3 und nur ganz wenige 4 Stockwerke. In Washington kommen auf ein Haus 5,59 Bewohner, die Stadt hat also vorwiegend Einfamilienhäuser. Von 100 bewohnten Häusern haben nur je eine Haushaltung in:

Berlin (1880)	4,3 Häuser	Freiburg (1885)	25,0 Häuser
Breslau "	7,5 "	Ramheim (1885)	25,3 "
Karlsruhe (1885)	14,2 "	Basel (1888)	33,5 "
Frankfurt a. M. (1880)	21,8 "		

Auch in Westdeutschland schwindet mit der Großstadtbildung das Einfamilienhaus immer mehr. In Köln kamen auf ein Haus:

	1880	1890	1895
Haushaltungen	2,8	3,0	4,0
Bewohner	13,5	13,9	18,0

*) Landolt, Wohnungsenquête von Bern, S. 121.

Verfälschung der deutschen Wohnungsverhältnisse durch die Religionskämpfe und den dreißigjährigen Krieg. Die unglückliche Wendung des städtischen Hausbaues in Deutschland ist die Folge unserer Verarmung durch die 150jährigen blutigen Religionskämpfe und besonders durch den 30jährigen Krieg. Der deutsche Hausbau bevorzugte auch im Mittelalter das Einfamilien- und (Eigenhaus. *) Die Häuser waren hoch, die Straßen enge, denn der Mauerring mußte möglichst kurz gehalten werden, um ihn mit den vorhandenen Kräften leicht vertheidigen zu können. Dazu kamen die Schwierigkeiten der Stadterweiterung. Wohl überall bildete sich bald ein Bau- und Nachbarrecht aus. Die Stadtverwaltung gab Vorschriften über Aborte und Dunggruben, über die Reinigung der Straßen, das Halten und Freilaufenlassen der Schweine, sie verordnete, daß die Dungstoffe nicht zu nahe am Nachbar gelagert werden dürften, daß sie regelmäßig abgefahren, daß der Straßenunrath nach bestimmten Plätzen gebracht, daß das Schmutzwasser in den Bach getragen werden müsse zc., sie sorgte für Pflasterung der Straßen, kämpfte gegen das sehr beliebte Ueberspringen der oberen Stockwerke, gegen die verkehrshemmenden Vorbauten, Kellerhälse und Lauben zc. Allmählich bildete sich auch ein Mieth- und Immobiliarschuld-Recht aus. Die Grundherrschaft sorgte vielfach dafür, daß kein Bodenwucher aufkommen konnte. Wo später die Stadtverwaltung an die Stelle der Grundherrschaft trat, führte sie die soziale Wohnungs- und Ansiedelungspolitik weiter, so daß viele Städte allmählich das ganze Wohnwesen als einen Theil des öffentlichen Rechtes beherrschten. Als dann mit der Bildung der größeren Territorien ein allgemeiner Landfrieden zu kommen schien und die Städte sich hätten öffnen können, brachen die Religionskämpfe aus.

Der 30jährige Krieg vollendete den Zusammenbruch des mittelalterlichen Wohlstandes. Die schwere wirthschaftliche Noth, die in Folge dessen auf dem Volke lastete, zeigte sich auch beim Hausbau. Aus Armuth rückte man zusammen, thürmte Stockwerk auf Stockwerk, weil man die kostspieligere Bauweise des Einfamilienhauses nicht

*) Faucher schildert das mittelalterliche Wohnwesen in der Vierteljahrschrift für Volkswirthschaft und Kulturgeschichte, Jahrgang 3, 1865, Band 4, S. 192: „Im Mittelalter war, wie heute noch in England, das Haus mit der Wohnung identisch, ohne Rücksicht auf die Größe der Stadt. Gerade als die Befestigung noch am meisten bedeutete, war von Stockwerks-, Hinterhaus- und Kellerwohnungen nichts zu bemerken. Die Vertheilung fand nach Gassen statt. Die Reichen hatten ihre Gassen, die verschiedenen Gewerbe hatten ihre Gassen, die Armen hatten ihre Gassen.“

mehr beibehalten konnte. Man beschränkte sein Wohnbedürfnis bis es verkümmerte. Die Zahl der Hausbesitzer nahm immer mehr ab, die der besitzlosen Mieter immer mehr zu. Faucher (a. v. D.) zeigt, wie sich allmählig vom 16. und 17. Jahrhundert ab die „Aufthürmung der Wohnungen“ bildete, wie man „die Treppen, statt die Straßen vermehrte“ und wie sich das Volk allmählig an diese „schlechtere und kulturell niedrigere Form des Wohnens“ gewöhnte und heute vielfach nicht anders weiß.

Die Bauordnungen im 19. Jahrhundert. Als mit dem industriellen Aufschwung in der Mitte des 19. Jahrh. die Großstadtbildung begann, hatte man sich an den Zustand der Massen- und Miethäuser derart gewöhnt, daß Regierungen und Gemeinden ihn als den naturgemäßen Zustand, höchstens als ein nothwendiges Uebel betrachteten. Besonders nach 1870 traf die ungeahnt rasche Entwicklung der Großstädte die Verwaltungen gänzlich unvorbereitet. Dazu kam die lähmende Wirkung der herrschenden Lehre vom freien Spiel der Kräfte und so ließ man sich immermehr nur von dem Bedürfnis des Tages drängen. Sozialpolitische Gesichtspunkte fehlten ganz. Die baupolizeilichen und baupolitischen Bestimmungen über den Städtebau und besonders die Stadt-Erweiterungen, die sogenannten Bauordnungen in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts hatten fast nur die Rücksichten auf Feuer- und Festigkeit im Auge, die gesundheitlichen und sittlichen Vorschriften waren meist sehr dürftig, wenn sie überhaupt bestanden. Eine Begrenzung der Gebäudehöhe oder des Verhältnisses der bebauten Fläche zur Gesamtfläche des Grundstückes wurden selten gegeben. Erst nach 1870 ging man da und dort etwas weiter; aber selbst die Chemnitzer Bauordnung von 1885, die als die vorgeschrittenste galt, bestimmte wohl für jedes Haus einen Hof, gab aber noch keine Vorschriften über die Mindestgröße desselben. Soweit aber Bestimmungen über die Größe und Verwendung der Wohnräume, über Keller-, Dachwohnungen u. s. w. bestanden, dachte niemand daran, daß diese Bestimmungen auch obrigkeitlich überwacht werden mußten. Allmählig, aber sehr langsam, trat die individualistische Auffassung zu Gunsten der sozialpolitischen zurück, aber die volle Höhe dieser Auffassung ist noch lange nicht erreicht. Schon die äußere Buntscheckigkeit des deutschen Bauordnungswesens widerspricht der weitverbreiteten Gleichmäßigkeit der sozialen Verhältnisse in den größeren Städten. Hier ist die Bau-

ordnung Gesetz, dort polizeiliche Verordnung, hier ist das Bauwesen für das ganze Gebiet des Bundesstaates, dort nur für bestimmte Gebietstheile, mitunter sogar nur für einzelne Gemeindetheile geregelt. Inhaltlich beschränken sich selbst die neueren Bauordnungen meist auf Maßregeln über die Vorlage des Bauplanes, Festsetzung und Einhaltung der Baulinie bei Neu- und Umbauten, damit die Straßenflucht richtig eingehalten wird und der Verkehr sich frei bewegen kann. Sie bestimmen über die Höhenlage des Gebäudes gegenüber dem Grund- und Oberflächen-, in Niederungen gegenüber dem Hochwasser, über die Stärke und Sicherheit der Fundamente, der Mauern und des Gebäudes, über die Vorsorge gegen Feuergefahr durch richtige Anlage der Oefen, Herde und Kamine, sowie im Hinblick auf die Rettungsmöglichkeit bei Bränden. Sie sorgen für Zufuhr von Licht und Luft in die Wohnungen und Straßen, bestimmen, daß die Fenster möglichst ins Freie gehen und die Häuser nicht höher sein sollen als die Straße mit Einschluß der Fußsteige und Vorgärten breit ist; sie setzen für jedes Haus einen Hof fest und bestimmen, daß dieser ein Drittel oder ein Viertel der Gesamtfläche des Grundstückes sein muß. Die Bestimmungen über die Licht- und Luftzufuhr, überhaupt die Rücksichten auf die öffentliche Gesundheit gehören meist zu den schwächsten Seiten der Bauordnungen. Weiter geben sie Bestimmungen über die Kellerwohnungen, deren Höhenlage gegenüber dem Straßenboden und Grundwasser, über den Abschluß der Mauern durch Isolirsichten gegen die Erdfeuchtigkeit, über die Mindesthöhe der Stockwerke, über Dachung, Balkenlage, Gallerien, Lichtschachte, über die Entfernung der Rück- und Hofgebäude vom Hauptbau, über die Anlage der Waschküchen, Stallungen, Holzlegen, Zufuhren, über die Abflüsse des Wassers und der Fäkalien, über Aborte, Berstgruben u. s. w. Dazu kommen noch in gesonderten Verordnungen meist Bestimmungen zur Verhütung von Unfällen beim Bauen selbst. Die großen Fragen des Städtebaues, die Anlage der Straßenzüge, die Frage des Einfamilienhauses und der Miethkaserne werden meist durch Unterscheidung zwischen offener und geschlossener Bauweise umgangen. Der baupolizeiliche Begriff der Kleinwohnung, der doch für die Minderbemittelten so wichtig ist, existirt so gut wie gar nicht. Das Schlimmste aber ist, daß wohl sämtliche Bauordnungen die Miethkaserne begünstigen und die Ausdehnung dieser Bauweise mit ihren großen volkswirtschaftlichen und gesundheitlichen Schäden von der Altstadt auf die Vororte geradezu erzwingen.

Die Begünstigung der Miethkaserne durch die Bauordnungen geschieht dadurch, daß die Behörden bei den Plänen für die Städteerweiterung durchwegs große Baublocks anordnen mit sehr breiten aber wenig zahlreichen Straßen, an welchen nach dem Grundsatz, daß die Straßenbreite den Maßstab gibt für die Bauhöhe, jetzt große Miethkasernen mit Neben- und Hintergebäuden um eng umbaute Höfe errichtet werden. Der Werth eines Grundstückes ist eine Funktion seines Ertrages, dieser aber wird bedingt durch die Ausnutzungsfähigkeit des Bodens und die Bauordnung ist dabei von wesentlichem Einfluß. Die vielstöckige Behausungsweise, das vertikale Zusammendrängen der Menschen übereinander, ermöglicht die höchste Ausnutzung des Geländes und dadurch erst werden die hohen Geländepreise geschaffen, welche nur Kapitalisten und Spekulanten den Erwerb solcher Bauplätze gestatten. Die große Masse der Minderbemittelten, die breiten Schichten des Volkes, selbst die höheren Mittelklassen sind dadurch fast durchweg vom Eigenhausbesitz ausgeschlossen und widerstandslos, denn Unterkunft müssen sie haben, einer Hand voll Haus- und Grundbesitzer preisgegeben.*) Diese selbst aber haben mehr oder weniger das Monopol im Wohnwesen und in Folge dessen beherrscht die Tendenz, die Miethpreise immer mehr zu steigern und den Hausbesitz spekulativ auszunutzen, allmählig das ganze Wohnwesen der Großstadt. Diese Entwicklung unserer Städte geschah nicht etwa nach einem natürlichen Gesetz, denn sie hat mit der großstädtischen Ansiedelung durchaus keinen engeren Zusammenhang, was schon ein Hinweis auf das Wohnwesen in England und Belgien besagt. Das Vordringen der Miethkaserne, der Ausschluß der breiten Volksmassen vom Hausbesitz wird einzig durch die Verwaltungspraxis herbeigeführt, die theils unbewußt und ohne Ahnung der Folgen, nur das schlechte Beispiel der Vergangenheit nachahmend, theils aber auch bewußt, im Interesse der Grund- und Geldebefitzer wirkt. In vielen Städtevertretungen spielt die Rücksicht auf geld- und sonstige einflußreiche Personen mehr oder weniger bei Erschließung neuer Baugelände heute noch mit und die

*) „Es gehört zu den bedenklichsten Seiten unserer deutschen sozialen und ökonomischen Zustände, daß der Besitz eines eigenen und allein bewohnten Hauses nicht bloß in der Arbeiterbevölkerung, sondern selbst in der gebildeten Classe in allen größeren Städten mehr die Ausnahme als die Regel bildet. In dem eigenen Hause steckt ein Stück von dem Charakter des Menschen.“ Jhering, „Geist des römischen Rechtes“, 3, 2, 32“

Regierungen erkennen nur allmählig ihre soziale Schutzaufgabe auf diesem Gebiete. Wohl hat auch die sonstige Vernachlässigung des Kleinwohnungsbaues durch Gesetzgebung und Verwaltung, die unterschiedslose Behandlung desselben bei Festsetzung der Steuern und Gebühren zur Bildung der großen Miethkasernen mitgewirkt. (S. Bd. I, S. 332.**) Die große Ursache liegt aber darin, daß man überall schablonenmäßig die Stadterweiterung vollzog, ohne sich der sozialen Tragweite bewußt zu sein. Selbst heute noch gibt es kaum eine technische Hochschule, auf welcher sich der künftige Architekt und Ingenieur über die Wissenschaft der Stadterweiterung unterrichten kann.

„Kommt man mit der Bahn dem Banntreis der großen, ja zum Theil auch mittleren Städte näher, so erheben sich zum Theil mitten auf freiem Felde schreckliche, gefängnißartige Wohnkasernen mit hohen kahlen Brandmauern und kleinstem Hofraum, schlimmer oft als in der alten Stadt, in der viele Grundstücke, deren Bebauung noch aus alter Zeit stammt, weitaus nicht so stark ausgenutzt sind, als dies in der Neustadt unter dem verderblichen Einfluß der modernen einförmigen Bauordnung der Fall ist. Schmerzerfüllt sieht jeder, der das Elend in den Miethkasernen der alten Stadt kennt, hier auf dem jungfräulichen Boden immer wieder gleiche Grundlage zu gleichem Elend erwachsen . . . Der wahre Feind einer idealen Bebauung ist aber in Wirklichkeit nur der hohe Preis des Grund und Bodens, und dieser gar nicht zu bestreitende und auch zu verschleiernde Widerstreit zwischen den Interessen der Eigenthümer der im Gebiete der Stadterweiterungen gelegenen Ländereien und dem Interesse der gesammten gegenwärtigen und künftigen Bevölkerung der neuen Stadttheile ist ein so eminent weittragender, daß er sehr sorgfältiger und eingehender Prüfung bedarf, und zwar umsomehr, als er bislang in weitem Umfang fast ausnahmslos zu Gunsten der Eigenthümer und schwerem Schaden der Wohnenden gelöst ist.

„Indem wir auf die Frage stoßen, wie und wodurch denn dieser hohe Preis des Grund und Bodens sich bildet, werden wir unmittelbar auf den höchst bedeutsamen, übrigens längst erkannten Umstand hingeführt, daß neben den anderen den Preis mitbestimmenden Faktoren, die Maßnahmen des öffentlichen Rechts, insbesondere auch die Gestaltung der Bauordnung, auf die Preisbildung in entschiedenster Weise einwirken. Der Bauunternehmer kann einen Bauplatz sehr theuer bezahlen, wenn er ihn nach den Vorschriften der für die alten und neuen Stadttheile gleichmäßig gestalteten Bauordnung aufs äußerste ausnützen und jene großen Miethkasernen aufführen kann, während er seine Rechnung bei solchem

***) Berlin zählte im Jahre 1895 113 Häuser mit mehr als je 300, 467 mit je 200 bis 300, 1220 mit je 150 bis 200, 3463 Häuser mit je 101 bis 150 Insassen. In Berlin waren 1864 nur 15,2 pCt., 1885 bereits 42,4 pCt. aller bewohnten Gebäude vier- und mehrstöckig, in Breslau 1880: 20,4 pCt., 1890: 37,1 pCt., in Frankfurt a. M. 1875: 5,1 pCt., 1890: 11,7 pCt. Während hier im Jahre 1882/83 unter den neu entstandenen Wohnhausbauten erst 21,71 pCt. vierstöckig waren, belief sich die Zahl im Jahre 1890/91 bereits auf 56,48 pCt. München, S. Bd. I, S. 7.

hohen Preise nicht mehr findet, wenn er nur kleine Familienhäuser bauen kann. Es ist also gar nicht zu leugnen, daß die Baupolizeibehörden, indem sie hochwertiges Terrain im Innern der alten Stadt mit dem Ackerland der Umgegend gleich behandelten, und so Jahrzehnte lang durch Zulassung ungefundester Ausnutzung die Verwandlung dieses geringwerthigen Ackerlandes in ein hoch zu bewerthendes Bauland gestatteten, selbst dazu mitgewirkt haben, daß der Feind der gesunden, weiträumigen Bebauung, der hohe Bodenpreis, auch im entferntesten Stadterweiterungsgebiet so erstarkt ist und solche Opfer schon gefordert hat und immer noch fordert.“*)

Wenn in den letzten Jahren die Miethkaserne auch vielfach aus dem schmucklosen Steinkasten der früheren Zeit zu einem mehrfach gegliederten und verzierten Bau geworden ist, so hat doch Adickes Recht, wenn er die mehrstöckige Wohnung als „die niedere Form des Wohnens“ und als „das böse Prinzip der Städtebebauung“ bezeichnet. Wird doch selbst für Irrsinnige und Sträflinge neuerdings der Bau von kleineren Häusern bevorzugt.

Baupolitische Geschichte Berlins als Typus der Entwicklung: früher obrigkeitliche Regelung, im 19. Jahrh. freies Spiel der Kräfte — **Gründungsschwindel und Krach.** Das System der Miethkaserne hat seine größte Entwicklung in Berlin genommen und diese Stadt zeigt nun in ihrer baupolitischen Geschichte den stärksten, aber nicht erfreulichen Gegensatz zwischen einst und jetzt. Im Mittelalter galt die Anlage und Erweiterung einer Stadt, die Beschaffung der Existenz-Grundlage für die städtische Bevölkerung, Boden und Haus, als eine hervorragende öffentliche Angelegenheit und deshalb auch als Aufgabe der städtischen oder staatlichen Gewalt. „Erst dem 19. Jahrhundert blieb es vorbehalten, die Schaffung der Existenzgrundlage der ganzen Bevölkerung der privaten Spekulation zu überantworten.“***) Bis zum Beginn des 19. Jahrh. war das Besiedelungswesen in Berlin und überhaupt in den preussischen Städten ein Ausfluß eines gesunden Staatssozialismus. Dann aber wurde die städtische Kolonisation allmählig voll und ganz dem privatkapitalistischen Individualismus überlassen. Im mittelalterlichen Berlin, besonders im 14. Jahrh., hatte die Stadt nicht nur, wie jetzt noch vielfach, die Baupolizei, sondern ihr Einfluß auf die städtische Besiedelung ging viel weiter:

*) Adickes in der Deutschen Vierteljahrschrift für öffentliche Gesundheitspflege, 1894, S. 13 ff.

**) P. Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin, 1901, S. 92.

die Stadt hatte die Grundherrschaft erworben und war dadurch Ober-eigenthümerin der gesammten städtischen Gemarkung; sie lieferte aus ihren Wäldern und Steinbrüchen das Baumaterial, sie baute und besaß selbst in großem Umfang Wohnhäuser, für die Spekulations-thätigkeit privater Unternehmer war kaum irgend welcher Raum vor-handen. Dann kam der Zerfall des Reiches durch die Sonderpolitik der Fürsten und die unseligen Religionskämpfe. Der dreißigjährige Krieg verwandelte die Mark in eine von Bettlern durchzogene Einöde. Nun begann die consequente Einwanderungspolitik der branden-burgischen Kurfürsten. Die Oeffnung des Landes für Zuzügler von allen Seiten, dazu die Schaffung eines stehenden Heeres mit anfangs vorwiegender Einkasernirung bei den Bürgern führte zu einer Be-siedelungspolitik, die auf dem Lande Bauernstellen schuf, in den Städten den Bau von Häusern begünstigte, dabei aber den Wohnungswucher im Keime erstickte. Mit 1654 beginnt die neue Entwicklung, welche Berlin allmählig aus einer kümmerlichen Landstadt zur glänzenden Residenz eines Königreiches erhob und seine Einwohnerzahl von 9—10,000 auf etwa 170,000 im Jahre 1800 steigerte. Dieses rasche Anwachsen der Bevölkerung ist für die Be-werthung der damaligen Wohnungspolitik sehr wichtig. Derselbe Vorgang wiederholte sich auch im 19. Jahrhundert, nur daß hier die öffentliche Gewalt that, als ginge sie das alles nichts an. Besonders zeigten die Jahre 1685/1709 ein überaus schnelles Wachsthum der Stadt. In diesen 24 Jahren hat sich die Bevölkerung von 18,000 auf 55,000 erhöht, somit mehr als verdreifacht; die Zahl der Wohnhäuser stieg um über 150 %.

„Wißt man diese Entwicklung an der damaligen Größe der Stadt, dem geringen Kapitalreichtum und der bescheidenen Entfaltung des Baugewerbes, so sieht man, daß die Zunahme der Bevölkerung und die Steigerung der Bauhätigkeit in Berlin verhält-nißmäßig in keiner Weise hinter den Jahren des glänzendsten Auf-schwunges im 19. Jahrh. zurücksteht.“ Und doch ist es gelungen, in diesen eineinhalb hundert Jahren, die mit 1654 beginnen, die Be-völkerung gut und wohnlich unterzubringen, alle Ansätze von Wohnungsnoth zu unterdrücken, die Miethen auf dem sehr niedrigen Stande festzuhalten und überdies das damalige Berlin zu einer der schönsten und bestgebauten Städte Europas zu machen. Die Lösung des Räthsels liegt in der kraftvollen Boden- und Wohnungspolitik der Hohenzollern, deren Einzelheiten P. Voigt in dem oben erwähnten Buch (S. 28—94) näher darlegt.

Diese Politik hat zunächst den privaten Gewinn an Bauland, allen Handel und alle Spekulation auf diesem Gebiet von vornherein so gut wie völlig ausgeschaltet und andauernd für billiges Bauland gesorgt. Die Beschaffung des Baulandes und die Zuthellung der einzelnen Baustellen, überhaupt die ganze Stadterweiterung war, der Ueberlieferung des Mittelalters folgend, ein öffentliches Geschäft, das fgl. Commissäre (Steuer-Commissäre) und die Stadtverwaltung besorgten. Das nöthige Bauland war zum guten Theil schon von früher her in der Hand des Landesherrn; soweit es Privatbesitz war, beanspruchte der Staat das Enteignungsrecht und nahm das Land, wenn nöthig, den Eigenthümern im Wege eines formlosen Verfahrens zum Ackerwerthe ab. Die so gewonnenen Baustellen wurden dann an die Baulustigen zu ganz geringem Preise ausgegeben, ja großen Theils verschenkt. Wer eine Baustelle besaß und sie nicht bebautete, dem wurde sie abgenommen. Eine landesherrliche Verordnung sagte sogar, das solle ohne Entschädigung geschehen. Jeder Versuch einer Bodenspekulation war so im Keime erstickt. So konnte es niemals an Baugelände fehlen, weil es keine Spekulanten geben konnte, welche ihre Gelände zurückhielten. Zu dieser Bodenpolitik kam nun als zweites Mittel die umfangreiche Gewährung von Baukapitalien. Sie erfolgte theils durch Gratislieferung der Baumaterialien, die größten Theils oder ausschließlich aus den fiskalischen Wäldern, den fiskalischen oder städtischen Steinbrüchen bezogen wurden. Dazu kamen sehr beträchtliche Baarzuschüsse. Als nach dem siebenjährigen Kriege reichgewordene Lieferanten eine tolle Bodenspekulation in Berlin beginnen wollten, trat Friedrich II. planmäßig dagegen auf und steigerte die überkommene staatliche Baupolitik zum direkten staatlichen Bau großer Massen von Wohnhäusern in Berlin, Potsdam und anderen Städten. In Berlin errichtete er etwa 300 große Astöckige Wohnhäuser, in Potsdam 620 Bürgerhäuser. Im Ganzen wurden von 1763—1786 allein aus den fgl. Centraalkassen über 20 Millionen Thaler für Häuserbau in Stadt und Land verwendet; dazu kamen noch große Summen, die von den Acciskassen der einzelnen Städte und von den Domänenämtern direkt aufgewendet wurden. Dabei wurden die Häuser wenigstens in Berlin und Potsdam bedingungslos verschenkt und dadurch besonders die obenerwähnte Häuserspekulation und Miethesteigerung vernichtet. Durch diese planmäßige Boden- und Wohnungspolitik der Hohenzollern gelang es, die Bevölkerung gut und billig unterzubringen, weil eben der Spekulations-

gewinn, der heutigen Tags die Gelände und Miethen so enorm theuer macht, im Keime unterdrückt wurde. Trotz des starken Wachstums von Berlin wohnte 1785 in der inneren Stadt noch etwa ein Drittel, in den Vorstädten fast die Hälfte der Zivilbevölkerung im eigenen Hause. Die Miethpreise betragen nur 5, später wegen des höheren Zinsfußes 6 % der ohnedies niedrigen reinen Baukosten der Häuser. Von einem besonderen Baustellenwerth und dessen Verzinsung war kaum die Rede. „Im Ganzen läßt sich unzweifelhaft behaupten, daß bis zum Tode Friedrichs des Großen in Berlin bei Wohnhäusern eine wirkliche Grundrentenbildung so gut wie gar nicht, und auch bei Geschäftslokalen nur in relativ geringem Umfang vorhanden war.“ Auch stimmen die zeitgenössischen Berichte „darin überein, daß Berlin am Ausgang des 18. Jahrh. überaus große und bequeme Wohnungen hatte und überall wird betont, daß es die fgl. Baupolitik war, der man dieses Resultat verdankte.“*) Auch in den Sterblichkeitsziffern zeigte sich die günstige Wirkung der billigen Wohnung.

Mit dem Tode Friedrichs II. wurde seine Wohnungspolitik zwar fortgesetzt, es wurden noch Häuser gebaut und vom Könige verschenkt, aber bald hörte diese ganze Politik auf. Eine neue Zeit hatte sich herangebildet und das alte Preußen war mit Friedrich II. verschwunden. Freiheit war die Losung geworden, nach Beseitigung des Zwanges und der Bevormundung strebte alles, die staatssozialistische Politik fand bei dem neuen Geschlechte kein Verständniß mehr. Dazu kam zunächst noch die Noth der Kriege. Der Tag von Jena brachte mit Gewalt die neue Richtung zum Siege und jetzt begann die Befreiung des Bodens und seiner Bebauer, die Befreiung des Eigenthums überhaupt von den überkommenen Schranken. Das flache Land der Kurmark war bisher zwischen dem König, dem Adel und den Städten getheilt, als Grundherren besaßen sie entweder Grund und Boden zu direktem Eigenthum oder sie übten über das Land der Bauern und Kossäthen ein indirektes Obereigenthum, das ihnen Geld- und Natural-Abgaben, Frohnden und andere persönliche Dienste brachte. Auch in der Umgebung von Berlin hatte der König starken Besitz, der von jeher ständig vermehrt worden und als Domänen verpachtet war. Besonders hatte der König auch die gutsherrlichen Rechte in den Dörfern allmählig erworben.

Als die Befreiungsströmung einsetzte, hatte Friedrich II. bereits die unsicheren Besitzrechte der laßitischen Domänenpächter in erbliche umgewandelt und auch den Gefindebindenszwang der Domänenbauern größtentheils beseitigt. Nun wurde auch die

*) B. Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin, S. 93, 88.

Erbkuntherhängigkeit der Bauern überall gehoben, sie erhielten ihr Gut zu freiem Eigenthum und wurden von allen Frohnden und Abgaben befreit, wogegen die Bauern mit erblichem Besitz den dritten, die mit nichterblichem Besitz die Hälfte des Ackerlandes zur Entschädigung an die Grundherren abzutreten hatten. Auch der Flurzwang wurde beseitigt. Das Endergebnis war in der Umgebung von Berlin wie überall in Altpreußen, die Vergrößerung der Rittergüter, die Schaffung eines nicht sehr zahlreichen, aber ziemlich begüterten freien Bauernstandes, völlige Auftheilung des ländlichen Gemeindeeigenthums und starke Verminderung der kleinen ländlichen Grundbesitzer, die sich meist in ländliche Tagelöhner verwandelten. Wichtiger aber noch als diese Befreiung der Bauern und ihres Landes war für die Zukunft Berlins der Wechsel in der Domänenpolitik des Staates. Der wirtschaftliche Liberalismus vereinigte sich hier mit dem Geldbedürfnis des Staates in jenen Kriegszeiten. Wie Adam Smith verlangte, daß das Staats-eigenthum zur Schuldentilgung verwendet werden solle, so wollte das Finanzgesetz von 1810 sämmtliche Domänen unwiderruflich in erbliches freies Eigenthum verwandeln und den Erlös zur Tilgung der Staatsschulden verwenden. So wurden von 1808 bis 1835 fast alle Domänen in der näheren und weiteren Umgebung von Berlin veräußert und meist blieb nur der Wald im Staatsbesitz. Die Bewegung von 1848 führte die Befreiung der Bauern und des Bodens zu Ende; durch Gesetz vom 2. März 1850 wurden in Preußen alle feudalen Lasten und Dienste beseitigt und mit Ausnahme der Fideikomisse fast überall das freie Bodeneigenthum hergestellt. Mit einem Schlage verlor die Stadt Berlin ihr ganzes auf Erbpacht ausgegebenes Land, verlor der Fiskus alle vererbpachteten Domänen, alle grundherrlichen Rechte; alle die zahlreichen Bauern, Kossäthen, Büdner und Colonisten in der näheren und weiteren Umgebung Berlins, in dem Berlin der Zukunft, wurden freie Eigenthümer. Millionen wurden dadurch ihnen oder ihren Nachfolgern geschenkt.*)

Die ganze Befreiungsbewegung jener Zeit, auch die bezüglich des Bodens und Bauernstandes hatte keine sozialpolitischen Ziele im Auge, das Verständnis dafür war dem damaligen Geschlechte abhanden gekommen. Was man erstrebte, war zunächst das Interesse der Landeskultur, die volle Entfaltung des Privateigenthums, die Hebung der Produktion in Landwirthschaft und Gewerbe. Erst allmählig zeigten

*) „Bei Beginn des 19. Jahrh. befand sich nördlich der Spree fast das Ganze, südlich des Flusses etwa die Hälfte des gesammten Grund und Bodens in der näheren und weiteren Berliner Umgegend in direktem Besitz des Staates und der Stadt Berlin oder unterlag wenigstens ihrem grundherrlichen Obereigenthum, aus dem eine weitgehende Verfügungsgewalt abgeleitet werden konnte. Die Vorbedingungen für eine Fortsetzung jener eifrigen Fürsorge für das Wohnungswesen, jener umsichtigen Politik, die vom Großen Kurfürsten bis zum Philosophen von Sanssouci stets planmäßig die Stadt erweitert, jeder Wohnungsnoth vorgebeugt, jede Grundrentenbildung verhindert und dabei doch aus dem stillen märkischen Landstädtchen die stolze preußische Metropole geschaffen haben, die Vorbedingungen für eine Fortsetzung dieser Politik waren also im vollsten Umfange gegeben. Das damalige öffentliche Grundeigenthum in und bei Berlin wäre selbst für eine Stadt von der Größe des heutigen London mehr als ausreichend gewesen.“ P. Boigt, a. a. O., S. 104.

sich die Mehrseiten und man erkannte, welch' großer Fehler es war, daß man die vorsorgende Boden-, Wohnungs- und Baupolitik aufgegeben und die Fürsorge für die unentbehrlichste Existenzgrundlage der städtischen Bevölkerung dem individualistisch-capitalistischen freien Spiel der Kräfte überlassen hatte.

Zunächst noch hielt die Berliner Bauordnung den Bau der Miethkaserne von den Vororten zurück und auch die tolle Bau- und Häuserspekulation, die in Berlin als Theil der sogen. Gründerperiode gleich nach Schaffung des Deutschen Reiches ebenfalls ausbrach, hat diese Lage nicht verändert. Für Berlin und Umgebung entstanden damals etwa 30 Aktiengesellschaften, dazu kamen noch zahlreiche große und kleine Privatspekulanten. Alles Land, das um Berlin herum erreichbar war, wurde zum 10- bis 50fachen Betrag des Ackerwerthes angekauft. Mit Vorliebe wurden Rittergüter erworben, weil sie billiger waren wie die gleiche Fläche an Bauerngütern und weil sich mit einem Besitzer leichter verhandeln ließ als mit vielen. Das starke Wachsthum der Bevölkerung und besonders der Zubrang von außen legte die Regelung der Wohnungsfrage nahe und die Gesellschaften machten auch große Versprechungen in dieser Hinsicht. Aber es war nur Vorwand. Das zeigt schon der Umstand, daß man vorwiegend die Bedürfnisse der bemittelten Klassen im Auge hatte und ihnen Landhäuser nach englischem Muster zu bauen versprach. An die Miethkaserne dachte man nicht. Sie war auch durch die Bauordnung erschwert. Die meisten Gesellschaften wollten bloß ihr Gelände wieder theurer verkaufen, aber nicht selbst bauen. Nicht alle diese Gesellschaften waren direkt schwindelhaft; manche haben die Krisis überdauert und sich später wieder erholt. In der tollen Jagd nach dem goldenen Kalb, die nun losbrach, wurde, wie bei den gleichzeitigen industriellen Spekulations-Gründungen, eine gewissenlose Reklame getrieben. Als Grundlage derselben wurden Dividenden vertheilt, die noch lange nicht verdient waren, Scheinkäufe gemacht, wobei die Gründer und Besitzer der Gelände oft selbst als Käufer auftraten, um den so erzielten Gewinn als Gesellschaftsgewinn erscheinen zu lassen und auf Grund dieser Fiktion hohe Dividenden in Aussicht zu stellen, den Kurs der Aktien dadurch in die Höhe zu treiben mit der einzigen Absicht, diese Papiere vor dem unvermeidlichen Zusammenbruch zu hohen Preisen dem Publikum aufzuschwindeln und die Kursdifferenz als Gewinn in Sicherheit zu bringen. Weitans der größte Theil der Presse war gekauft und unterstützte gegen gute Be-

zahlung diesen Raubzug gegen das Volksvermögen. Dividenden von 10—40 % wurden vertheilt, Kapitalserhöhungen vorgenommen, Tochtergesellschaften gegründet, neue Aktien ausgegeben bis zum Betrage von 200 Mk. herab, um so auch die Ersparnisse der kleinen Leute auf mehr oder weniger betrügerische Weise an sich zu bringen. Gleichzeitig mit diesem Treiben stiegen auch die Löhne und Materialpreise und dies erschwerte auch das Bauen, soweit es überhaupt ernst gemeint war. Dazu kam die damals noch mangelhafte Verbindung der Vorstädte mit Berlin. Aber das Spiel wurde trotzdem weiter getrieben, bis endlich der Zusammenhang mit der Wirklichkeit ganz verloren ging. So weit war die Spekulation in ihrer Profitwuth über das vorhandene Kapital und besonders über das vorhandene Bedürfniß hinaus gegangen, daß die Bauten, welche die Gesellschaften angeblich planten, insgesammt für ungefähr 9 Millionen Menschen hingereicht hätten. Von den ca. 30 Gesellschaften, die damals in Berlin und Umgebung wirkten, überlebten nur 7 den allgemeinen Zusammenbruch. Aber auch der Kurs ihrer Aktien stand noch Jahre hindurch 10 bis 20 % niedriger als die Dividenden, welche einst vertheilt worden waren. Erst allmählig, zu Beginn der 80er Jahre trat die Erholung ein. Wer sie erwarten und seine Gelände behalten konnte, machte später große Gewinnste, denn die Bodenpreise wurden jetzt höher als in der Gründerzeit. Die Verkehrslinien zwischen Berlin und den Vororten waren verbessert und vor Allem war nun auch in den Vororten die Miethkaserne möglich geworden. Diese Vororte hatten bis in die 80er Jahre durchweg die weiträumige Bebauung mit zahlreichen kleinen Häusern und entsprechend niedrigen Geländepreisen festgehalten. Das lag zunächst an dem Vorhandensein zahlreicher Bauplätze, was die Spekulation zersplitterte. Dazu fehlte eine regelmäßige allgemeine Kanalisation und Wasserzufuhr, was den Bau großer Miethkasernen hemmte; am meisten aber wirkte das Baurecht. Bis 1877 galt für diese Vororte, soweit sie Landgemeinden und Gutsbezirke waren, die Baupolizei-Ordnung für das flache Land vom 15. März 1872, die fast nur die Rücksichten der Feuergefährlichkeit, keine Begrenzung der Bauplätze kannte und die Gebäudehöhe nach der Straßenbreite richtete. Aber die ganze Bauordnung war auf Kleinhäuser mit ländlichen Verhältnissen berechnet. Sie verlangte grundsätzlich die offene Bauungsweise mit starken Abständen zwischen den Gebäuden, was die Preissteigerung der Gelände zurückhielt, so daß bis 1887 das Berliner Miethhaus nur an wenigen Stellen über das

Weichbild vorgebrungen war. Das Klein-, Mittel- und Einfamilienhaus bildete in der Umgebung Berlins noch die Regel. „Boden- und Miethpreise waren noch niedrig und die Möglichkeit einer wirthschaftlich und gesundheitlich günstigen Weiterbildung der Wohnungsverhältnisse durch verständige, auf Erhaltung des Kleinbaues abzielende baupolitische Maßnahmen waren noch im vollsten Umfang vorhanden.“*) Nun aber wuchs die Bevölkerung stark an und jetzt lenkte eine einzige unglückliche Verwaltungsmaßregel die ganze Entwicklung in ungesunde Bahnen. Am 15. Jan. 1887 trat die neurevidirte Berliner Bauordnung in Kraft, die auf dem System der fünfstöckigen Miethkaserne beruhte und am 24. Juni desselben Jrs. dehnte die Potsdamer Regierung diese Bauordnung auf die Vororte aus, wo die baupolizeilichen Bestimmungen bisher dem Massenmiethhaus ungünstig waren. So wurde diesen die Miethkaserne geradezu aufgedrängt. Gleichzeitig wurden die Vororte durch Eisenbahnen der Stadt näher gerückt und nun begann auch hier der spekulative Wohnungsbau. Die reizenden Gärten verschwanden, im freien Felde oder zwischen den kleinen Häusern der Dorfstraßen erwuchsen fünfstöckige Riesengebäude mit Seitenflügeln, Hintergebäuden und engen dumpfen Höfen — kurz das ganze Bauwesen war gesundheitlich und ästhetisch verschlechtert. Damit stiegen die Preise des unbebauten Geländes, weil die Ausnutzung des Bodens fast unbegrenzt möglich war. Am 1. Januar 1893 kam eine neue Bauordnung, welche eine Fläche von über 4000 Hektar dem Berliner Miethkasernen-System auslieferte, mit dem Berliner Weichbild ein Gebiet von 2 Quadratmeilen, auf welchen, mit Massenhäusern ausgenützt, 3 bis 4 Millionen Menschen zusammengepfercht werden können. Für die übrigen Orte gilt theils noch die Bauordnung von 1872, meist aber die vom 5. Dez. 1892, welche in den Landhausbezirken nur das Landhaus gestattet, die bebaubare Fläche auf ein Höchstmaß von $\frac{3}{10}$, bei Eckgrundstücken auf $\frac{4}{10}$ beschränkt. In den Vororten aber erklärt sie die Miethkaserne für unentbehrlich „damit die große Zahl der Minderbemittelten ihren Verhältnissen gemäß möglichst billige Wohnungen finden kann.“**) So hat sich die bauliche Entwicklung der Vororte durchaus in der Richtung der Miethkaserne vollzogen mit Steigerung der Boden- und Miethpreise. Stark mitgewirkt hat dazu die Gesetzgebung, welche die Selbstverwaltung der Gemeinden schuf, besonders die Kreisordnung

*) P. Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin,“ S. 126.

**) P. Voigt, a. a. D., S. 132.

vom 13. Dezbr. 1872 und die Landgemeindeordnung vom 3. Juli 1891. Dadurch wurde der bisherige Einfluß der amtlichen Personen und Behörden zurückgedrängt, die bisherige guts- und grundherrliche Polizei meist aufgehoben, der Schwerpunkt der Verwaltung in die grundbesitzenden Lokalinteressen gelegt. Die Beamten und Gutsherren waren meist im Dienste der älteren preußischen Ideen geschult, auch von den Lokalinteressen unabhängig. Nun aber kam die Entscheidung über die städtische Ansiedelung und die Baupolizei in die Hände lokaler Behörden, die meist sehr wenig Verständniß für die baupolitischen Aufgaben der Großstädte, um so größere Neigung aber hatten, ihre Privatinteressen mitspielen zu lassen. Vergebens kämpften die Verwaltungsbehörden gegen das System der Miethkaserne. Ihr Vorgehen wurde durch eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts vom Oktober 1894 auf Grund des starren Buchstabens unterbunden. Statt möglichst viel Land dem Häuserbau zu erschließen, verbietet die Berliner Bauordnung in den meisten Vororten noch dazu die Errichtung von Wohnhäusern an nicht vorschriftsmäßig regulirten und kanalisirten Straßen. Dies begünstigt die Geländespekulation, denn die Kanalisation ist theuer und vollzieht sich nur langsam. Das Baugebäude wird auf diese Weise sehr eingeschränkt, die Spekulation kann sich mit aller Macht auf die kanalisirten Gebiete werfen und unter dem Druck des Volkszuwachses die Geländepreise und Miethen immer höher schrauben. Der wirthschaftliche Aufschwung, der besonders Berlin so anschwellen ließ, hat dies wesentlich begünstigt und einer Hand voll Geländebesitzer, besonders in den Vororten, Millionen eingebracht. (Millionen-Bauern.) Es liegt auch nahe, daß die Gemeindeverwaltungen, in denen ja die Interessen des Grundbesitzes vorwiegen, die Kanalisation bestimmter Gelände hinauszuziehen suchen, bis gewisse andere Gelände theuer verkauft und bebaut sind. Bauordnung und Verwaltung helfen so zusammen, um den Wettbewerb des übrigen billigeren Baugebietes auszuschalten und den Monopolcharakter des Bodens zu verstärken. In demselben Sinne wirkt auch der Umstand, daß der städtische Hypothekar-Credit im allgemeinen auf wenige Großbanken beschränkt ist, die mit der verhältnißmäßig kleinen Anzahl von Geländespekulanten zusammen die Träger der Entwicklung sind. Durch Ausgabe von Pfandbriefen mit kleinem Nennwerthe saugen sie die Ersparnisse aus dem Lande zusammen und beleihen damit vorwiegend die großen Baugebäude. Hinter all diesen Einzelursachen stand der Druck der wachsenden Bevölkerung und so

hat sich auch in den Berliner Vorstädten der Uebergang vom kleinen zum großen Haus rasch vollzogen. Das System der Miethkaserne mit seinen Neben- und Hintergebäuden überwiegt derart, daß der größte Theil der Berliner Miether aus Hofbewohnern besteht. Die Berliner Bauordnung mit der Miethkaserne wurde dann das Vorbild für viele Städte besonders Westdeutschlands.



Der gewerbsmäßige spekulative Hausbesitz.

Das Monopol der Hausbesitzer auf Grund von Bauordnung und Miethkaserne. Das großstädtische Besiedelungssystem des 19. Jahrh., das wenige, aber große Baublöcke, wenige, aber breite Straßen, dabei hohe Häuser von 5 und mehr Stockwerken brachte, hat einen besonderen Stand von Hausbesitzern geschaffen. Die Bewohner der Großstädte scheiden sich in zwei ungleiche Theile, eine kleine Minderheit, die Herrin ist über das Wohnwesen des größten Theils der Bevölkerung, und diese Bevölkerung selbst, die keine Aussicht hat, jemals zu eigenem Hausbesitz zu kommen und noch dazu in Preußen, Sachsen u. s. w. durch das Wahlrecht in Staat und Gemeinde der Möglichkeit beraubt ist, auf Besserung ihrer Lage einzuwirken. Berlin hatte im Jahre 1890 370,000 Haushaltungen mit knapp 15,000 Hauseigenthümern.*) Auf je 100 Haushaltungen kamen nur 4 Hausbesitzer — als Folge des unnatürlichen Bauystems.

„Die Gesamtheit der Bürger zu Miethern degradirt, die in ihrem Haushalt der drückendsten Abhängigkeit unterworfen sind; die minder bemittelten Stände in ungenügenden Quartieren zusammengedrängt, die noch mit Schlafleuten getheilt werden müssen; jede Aussicht auf künftige Besserung dieser Lage durch ein verwickeltes, in seinen Einzelheiten schwer entwirrbares System abgeschnitten, gewiß, wir brauchen nicht weiter nach Gründen zu suchen, weshalb die Masse der Bevölkerung dem Staate und seinem Rechtsleben so völlig entfremdet wurde.“**)

In München ergab die Zählung von 1895 nach Ausscheidung der öffentlichen Gebäude 11,001 Anwesen, in welchen nach Abzug von 7,307 Personen für die Anstalten, Kasernen u. s. w. rund 400,000 Menschen wohnten. Von diesen 11,001 Anwesen waren 3,620 nicht von ihren Eigenthümern bewohnt. Unter der Annahme, daß alle Besitzer Münchener Häuser auch in München wohnen (eine Annahme,

*) Eberstadt, „Städtische Bodenfragen“, S. 60.

**) Eberstadt, „Städtische Bodenfragen“, S. 70.

die für unseren Zweck genügt), erhalten wir 7,381 Hauseigenthümer. Die Zahl der Wohnungen oder Haushaltungen war 96,179, was auf jeden Hausbesitzer 13 Haushaltungen, auf je 100 Haushaltungen nicht ganz 8 Hausbesitzer gibt. Ziehen wir von der Gesamtzahl der Haushaltungen die 7,381 Hauseigenthümer ab, so bleiben 88,798 Miether oder auf jeden Hausbesitzer 12 Miether. Wenn diese Münchener Verhältnisse auch etwas weniger ungünstig sind wie die Berliner, so zeigen sie doch ebenfalls die monopolartige Stellung der Hauseigenthümer.

Der Drang zur gewerbsmäßigen Miethsteigerung als Folge von Bauordnung und Miethkaserne. Soweit Bauordnung und Miethkaserne die große Masse der Bevölkerung und auch die Mittelstände vom eigenen Hausbesitz ausschließen, unterliegt diese Bevölkerung der monopolistischen Preisbildung durch die Hausbesitzer. Der Bodenpreis wird stets aus dem Reinertrag des Bodens sich ergeben. Weil nun das städtische Haus eine höhere Rente abwirft wie der Acker, so sind die Hausplätze an sich schon theurer als die landwirthschaftlichen Grundstücke. In den Städten selbst differenzirt sich der Bodenpreis noch dazu mit der Rente, die aus Lage und Zweck des Grundstückes sich ergibt. Gut gelegene Geschäftshäuser sind rentabler als die Wohnhäuser in den Nebenlagen. Dadurch bildet sich eine besondere Standortrente heraus, die sich besonders klar in der sog. Citybildung zeigt, in der Umbildung der central gelegenen Wohnviertel in Geschäftsviertel. (S. I. Bd. S. 81.) Unter dem Druck der Volksvermehrung, besonders der ständigen Einwanderung vom Lande her, hat die städtische Rente an sich schon eine steigende Tendenz. Kommt nun dazu noch ein Siedelungssystem, das auf wenigen, aber großen Bauplätzen, wenigen, aber breiten Straßen und der Miethkaserne beruht, so wird die große Masse des Volkes vom Hausbesitz ausgeschlossen. Zu der naturgemäßen und wirthschaftlich begründeten allgemeinen städtischen Bodenrente, innerhalb der sich die Standortrente differencirt und specialisirt, kommt noch ein weiterer Faktor, die Möglichkeit und damit auch das Verlangen, das Gelände bis zum Aeußersten durch Miethkasernen auszunützen. Oberstadt nennt die Einnahme des Hausbesitzers, welche aus diesem Faktor entspringt, die Kasernierungsrente. Sie ist nicht das Produkt der natürlichen wirthschaftlichen und sozialen Bedingungen, sondern eine Schöpfung der Verwaltung — eine Folge der städtischen Bauordnung.

„Wenn es sich allein um die fortschreitende Ausdehnung der Stadt Berlin, um den Hausbau gemäß dem bürgerlichen Wohnbedürfnis handelte, dann würde niemals von einer eigentlichen Bodenspekulation, niemals von über Nacht gewonnenen Millionen die Rede sein. Kein Kapitalist oder Banquier könnte weite Bauflächen innerhalb des Berliner Reichbildes erwerben zu einem Preis, der den Werth für städtisches Bauland längst überschritten hat und trotzdem noch enorme Gewinne abwirft. Die Thätigkeit des Bodenspekulanten steht mit dem Häuserbau nach freiem Willen und Bedürfnis in keinerlei Zusammenhang; sie ist geradezu entgegengesetzt. Nicht auf der Preisdifferenz zwischen Ackerland und Bauland, sondern auf der Differenz zwischen Bauland und Kasernierungsland beruht der Gewinn des Bodenspekulanten. Der Zwang der Miethkaserne ist es, der diesen Nutzen abgibt; seine Voraussetzung ist keineswegs die Bebauung des Bodens durch Häuser an sich, sondern die Bebauung nach einem ganz bestimmten System. . . . Es kann keine größere Fälschung geben, als das Schlagwort: die hohen Bodenpreise erzwingen die Berliner Miethkaserne. Das Umgekehrte ist der Fall: der Zwang der künftigen Miethkaserne wird in dem hohen Bodenpreise anticipirt. . . . Die Stadtverwaltung hatte es in der Hand, das entgegengesetzte Ergebnis zu erzielen, durch häufigere, schmale Straßen die tiefen Komplexe zu durchschneiden und damit die Bildung kleiner Grundstücke festzusetzen. Es wäre die natürliche ungekünstelte Entwicklung gewesen. Jeder Bezirk des Bebauungsplanes würde von breiten Verkehrsstraßen durchzogen, deren Richtung sich aus den Adern des Verkehrsbezirkes stets von selbst ergibt; aus diesen breiten Verkehrsstraßen zweigen sich die zahlreicheren aber schmäleren Wohnstraßen ab. An den Verkehrsstraßen könnten, ihrer Breite entsprechend, Geschäfts- und Hochbauten aufgeführt werden; in den Nebenstraßen könnte nur das kleinere Wohnhaus stehen. Mit dieser Anordnung würde die natürliche Preisbildung in ihr Recht treten. Der Preis eines Grundstückes würde durch die Lage bestimmt; der Nutzungswert bildete die reelle tragende Basis. Niemand würde die heutigen haltlosen Preise für Wohnland fordern oder bewilligen, die er nicht mehr durch zellenartige Ueberbauung heraus schlagen kann. Der Bodenspekulation wäre der Boden entzogen und mit ihr fiel die ganze Gefolgschaft bis zum gewerbsmäßigen Hausbesitzer. Die tiefen Höfe wären beseitigt; anstatt der Kasernierung wäre die Londoner Parzellirung geboten, der ausbeutende Hausbesitz wäre unmöglich gemacht, denn die nothwendige Voraussetzung fehlte, daß man dreißig Familien unter einem Dache vereinigt hat.“*)

Abela meint, diese Auffassung verwechsle Ursache und Wirkung. Er sagt: „Der große Zuzug zu den Städten, das ungenügende Angebot an gutem Bauland und das Bestreben, möglichst nahe dem Stadtcentrum, in welchem sich Handel und Verkehr abwickeln, zu wohnen, haben den Preis des vorhandenen guten Baulandes erheblich gesteigert und der so gesteigerte Bodenpreis mußte nothgedrungen zu der ergiebigsten Ausnützung des guten Baulandes führen.“**)

Abela's Auffassung scheint zu sehr von den Stuttgarter Verhältnissen beeinflusst zu sein. Der Zudrang in die Städte, die

*) Oberstadt, „Städtische Bodenfragen“, S. 47, 42, 16.

**) Abela, „Die Stuttgarter Stadterweiterung“, 1901, S. 219.

Großstadtbildung, ist allerdings das grundlegende Moment, sehr groß ist aber auch der Einfluß, den die Verwaltung durch die Bauordnung fördernd oder hemmend auf die Ausnutzung und damit auf die Preisbildung des Baulandes hat. (Man vergleiche auch, was Adickes v. S. 9 sagt.) Auch die Steigerung der Baukosten durch Erhöhung der Löhne und Materialpreise tritt zurück gegenüber der Steigerung, welche Bauordnung und Häuserspekulation schaffen.

Wenn in Berlin je 96 Miether auf je 4 Hausbesitzer, in München je 92 Miether auf je 8 Hausbesitzer angewiesen sind und in den anderen Großstädten mit gleicher Bauordnung ähnliche Verhältnisse bestehen, so wird das Gesetz von Angebot und Nachfrage mehr oder weniger ausgeschaltet; denn die 96 Miether müssen unbedingt ein Unterkommen haben und gegenüber dieser wirtschaftlichen Zwangslage können sich die 4 Hausbesitzer leicht über den Preis der Wohnungen verständigen. Es kommt sogar vor, daß die Hausbesitzer eine Verabredung treffen, um sich gegenseitig die Verluste zu ersetzen, die dem einen oder anderen dadurch erwachsen, daß ihm wegen zu hoher Miethforderung eine Wohnung leer bleibt. *) Dazu kommt, daß die Grund- und Hausbesitzer durch das Wahlrecht die Gemeindeverwaltung beherrschen, dort über die Bauordnung verfügen, die Erschließung neuer Baugründe entweder zurückhalten, um die Nachfrage nach ihren eigenen Wohnungen zu vermehren, oder die Stadterweiterung zu ihrem eigenen Nutzen selbst in die Hand nehmen, wobei die Preise der neuererschlossenen Gelände sofort wieder nach der fünfstöckigen Miethkaserne sich richten.

Die geschäftliche Stellung des großstädtischen Hauspekulanten. Der Hauseigenthümer der früheren Zeit besaß ein Haus, um darin zu wohnen, er hatte es ererbt oder gekauft. Bot es mehr Raum als er bedurfte, so vermietete er den übrigen Theil und schuf sich dadurch neben der Befriedigung seines Wohnbedürfnisses noch eine sichere Kapitalrente. Diese Art der Hausbesitzer trat mit dem Wachsthum der Großstädte immer mehr zurück. Die Verwaltungspraxis schuf durch die Bauordnung einen neuen Stand von Hauseigenthümern, der das Haus nicht besitzt, um in erster Linie darin zu wohnen, sondern um damit gewerbsmäßig zu spekuliren.

*) Eine allgemeine Versicherung gegen Verluste durch leerstehende Wohnräume wurde auf dem Verbandstage der städtischen Grund- und Hausbesitzervereine zu Hannover 1901 vorbereitet.

Der großstädtische Hausbesitz ist zum lukrativen Gewerbe geworden und zwar durch den Drang zur Miethsteigerung, der ihm inne wohnt. Das Gewerbmäßige liegt noch besonders darin, daß die Miethsteigerung, sobald sie gelungen, sofort kapitalisirt und durch Verkauf des Hauses realisirt wird. Der neue Besizer erwirbt das Haus nur, um bei erster Gelegenheit denselben Weg einzuschlagen. Hausverkauf und Miethsteigerung sind daher vielfach gleichbedeutende Begriffe. (S. I. Bd. S. 18, 82.) Dieses Bestreben, den Gewinn aus der gesteigerten Mieth festzulegen, erklärt den raschen Besitzwechsel unserer Großstädte. In Berlin sind von 1865 bis 1890 über 54,000 Hauskäufe vorgekommen, die Stadt zählte im Durchschnitte 17,000 Häuser, es hat in dieser Zeit jedes Haus also dreimal den Besizer gewechselt. Von den 393,706 Wohnungen, die Berlin i. J. 1890 zählte, waren 204,709 = 52 % erst seit 1886 im Besitz des gegenwärtigen Hauseigenthümers. „Mehr als die Hälfte des gesammten Berliner Grundbesitzes hatte in vier Jahren nicht etwa den Miether, nein den Eigenthümer gewechselt.“ Das Berliner statistische Amt bemerkt zu diesem „unerfreulichen aber nicht unerwarteten Verhältniß“: „Dabei sind es gerade die eigentlichen Miethkasernen, bei denen der Eigenthümer am schnellsten wechselt: je größer das Haus, desto mehr wird es zum Handelsobjekt.“*) Auch in München deutet die Untersuchung, wie lange sich die Anwesen am Zähltag im Besitze ihrer Eigenthümer befanden, „unverkennbar darauf hin, daß die Besizdauer im Allgemeinen sich nicht auf viele Jahre erstreckt, wie denn thatsächlich ein sehr reger Besitzwechsel an bebauten Grundstücken in München stattfindet und zahlreiche Neubauten von den Bauherren nur zum Zwecke der Veräußerung aufgeführt werden.“**) Dasselbe gilt für unsere meisten Großstädte. Die Wohnung, diese Grundlage und Vorbedingung des Familienlebens, wird Gegenstand der Spekulation, des Wuchers und Schachers und zwar großen Theils als Folge der Bauordnung und Verwaltungspraxis!

Der gewerbmäßige Hausbesitz hat noch andere wichtige Eigenheiten, die unser Wirthschaftsleben stark beeinflussen. Vor allem kann er durch seine monopolartige Stellung in der Regel sämtliche Lasten des Hausbesitzes auf die Miether abwälzen, besonders

*) Eberstadt, „Städtische Bodenfragen“, S. 63.

**) Mittheilungen des Statist. Amtes der Stadt München, Bericht über die Zählung der Anwesen u. s. w. vom 2. Dez. 1895. S. 4.

auf die minderbemittelten, weil gerade für diese meist zu wenig Wohnungen gebaut werden. Ferner werden die Kaufpreise, bezw. die Miethen — soweit nicht eine vorübergehende Ueberproduktion an Wohnungen das verhindert — in der Regel so berechnet, daß dem Hausbesitzer ein mehr oder weniger constanter Jahresüberschuß bleibt. Dieser Ueberschuß ist in der Regel etwa 1 % vom Kaufpreis des Hauses.*) Er ist jene Summe, die nach Abzug der Zinsen für Hypotheken und Anzahlung, sowie nach Abzug von etwa 15 % der gesammten Jahresmiete (für Steuern, Unterhaltung, Verwaltung, Versicherung, Miethausfälle u. s. w.) übrig bleibt.

Der gewerbsmäßige Gewinn des Hauspekulanten setzt sich zusammen aus diesem Ueberschuß und dem Zins des eigenen Kapitals, d. h. der Anzahlung, die der Spekulant aus dem eigenen Vermögen beim Hauskaufe macht. Rechnen wir diesen gewerbsmäßigen Gewinn als Verzinsung des eigenen Kapitals (der Anzahlung), so ergibt sich, daß diese Anzahlung sich um so höher verzinst, je niedriger sie ist, je höher das Haus also verschuldet ist. Folgende Rechnung zeigt das:

*) In Berlin geht man bei Hausverkäufen im Allgemeinen davon aus, daß ein Zinshaus nach Deckung aller Unkosten und Verzinsung der Hypotheken und des baar angezahlten Kapitals des Käufers etwa 1 pCt. des gesammten Kaufpreises als Ueberschuß abwerfen muß. („Soziale Praxis“, 1898, Nr. 21). Dies gilt vorwiegend für die eigentlichen Miethkasernen; bei herrschaftlichen Häusern, wo ein Haus weniger Miether hat, die noch dazu größere Ansprüche an die Ausstattung und Unterhaltung des Hauses machen, ist der Ueberschuß nur etwa $\frac{1}{2}$ pCt. Der Ueberschuß von 1 pCt. muß durch die größere Mühe erkauft werden, die der Besitzer solch großer Häuser mit den zahlreichen kleinen Familien Minderbemittelter und oft Armer hat.

Der Bericht der Berliner Grundstücks- und Hypothekenmakler von 1897 sagt: „Es ist unvereinbar, daß ein Haus im W., SW. oder NW. nach neuester Bauordnung mit wenigen Mietnern, wie es in den häufigsten Fällen verlangt wurde, 1 Prozent Ueberschuß abwerfen soll. Dieser Ueberschuß ist nur möglich, wenn ein Restaurant, Bäckerei, Schlächterei, oder sonstige störende Miether bezw. eine Anzahl kleiner Parteien mit in den Kauf genommen werden, und nur hierauf sind die vielen Anpreisungen mit solch' angeblichen Ueberschüssen zurückzuführen. Bei den jetzigen Preisen für Grund und Boden und bei den Ansprüchen auf Komfort und Ausstattung kann ein herrschaftliches Rentenhaus in guter Stadtgegend kaum mehr als $\frac{1}{2}$ Prozent Ueberschuß gewähren und bei den gegen früher heruntergegangenen Zinssätzen muß dies auch genügend erscheinen. In den nördlich und östlich gelegenen Stadttheilen kommen zwar zuweilen solche Grundstücke von 1 Prozent Ueberschuß in den Markt; Reflektanten schrecken aber zumeist vor den vielen Miethparteien zurück, finden dort auch selten jene Ausstattung wie bei Häusern in anderen Gegenden.“

Kaufpreis des Hauses	200,000	200,000
Anzahlung (aus eigenem Kapital)	10 % 20,000	20 % 40,000
5 % Zins dieser Anzahlung	1,000	2,000
1 % Ueberschuß vom Kaufpreis	2,000	2,000
Somit Rente des Käufers aus dem eigenen Kapital	3,000	4,000
Das sind vom eigenen Kapital	15 %	10 % Zins.

Daraus folgt, daß der gewerbsmäßige Hausbesitzer kein Interesse daran hat, die Hypotheken etwa durch Annuitäten zc. auszuzahlen; er würde sich schaden, in seinem Interesse liegt es, sein eigenes Kapital als Anzahlung auf mehrere Spekulations-Häuser zu vertheilen, denn jedes derselben bringt ihm 1 % der Kaufsumme als Ueberschuß und einen um so höheren Gewinn, je kleiner die Anzahlung ist, die er auf das Haus macht. Es ist daher eine bekannte Thatsache, daß in den Städten Häuser mit Amortisations-Hypotheken schwerer zu verkaufen sind, als andere und Hecht, Direktor der Rheinischen Hypothekenbank in Mannheim, sagt auf Grund der Erfahrungen, welche die Bank gemacht hat:

„Die Möglichkeit, Annuitäten-Hypotheken auf städtische Häuser unterzubringen, hat immer mehr abgenommen. Man kann dieser Abneigung gegen Annuitäten-Darlehen, zum mindesten für die größeren Städte, eine gewisse Berechtigung nicht absprechen. Das moderne Wohnhaus in unseren Großstädten trägt einen anderen Charakter als das ländliche Besitzthum. Es ist leider mehr oder minder ein Handelsobjekt geworden. Der Eigentümer eines städtischen Miethhauses mit Läden und Werkstätten kann für ein solches Haus kein Affektionsinteresse empfinden. Der Sparfann des städtischen Hauseigentümers kann in anderer Weise sich bethätigen, als in der allmäligen Tilgung der Hypothekenschuld. Für disponible Mittel ist im Gewerbebetrieb reichliche Verwendung und die Verkäuflichkeit des Hauses wird durch eine möglichst hohe erste Hypothek gesteigert.“*)

Gegen die Amortisationshypothek in den Städten sprach daher auch der Entwurf des neuen Hypothekbankgesetzes von 1900. Für den ländlichen Hypothekenbesitz der Banken verlangte er mindestens die Hälfte in Amortisationshypotheken, in Bezug auf den städtischen aber sagte er:

„Gegenüber dem anderen Zwecken dienenden, insbesondere dem städtischen Grundbesitz erscheint eine Beschränkung der Hypothekbanken bezüglich der Form der Kreditgewährung nicht angezeigt. Die Amortisationsdarlehen der Hypothekbanken begegnen hier vielfach entschiedener Abneigung vonseiten der Kreditfuchenden, die einer auf bestimmte Zeit unkündbaren Hypothek ohne Amortisation den Vorzug geben. Dies

*) Hecht in der Festschrift „Die Rheinische Hypothekbank in Mannheim“ zur Feier des 25jährigen Bestehens der Bank. 1896. S. 18.

erklärt sich schon aus den wirthschaftlichen Verhältnissen und Bedürfnissen eines großen Theiles dieser Kreditnehmer und aus den Zwecken, zu welchen die Darlehen bestimmt sind.“

Was hier unter den „wirthschaftlichen Verhältnissen und Bedürfnissen eines großen Theiles dieser Kreditnehmer“ zu verstehen ist, das sind die Bedürfnisse der Grundstücks- und Häuserspekulanten.

Ein Spekulationshaus verkauft sich leichter, wenn es bereits verschuldet ist und um so leichter, je höher es verschuldet ist. Einmal spart der neue Erwerber die Kosten für die hypothekarische Belastung, denn diese ist bereits vorhanden, und je höher sie ist, desto mehr eignet sich das Haus für ihn zur Spekulation, denn je kleiner seine Anzahlung zu sein braucht, um so höher ist sein Gewinn aus dem Geschäfte. „Die Verkäuflichkeit eines Massenmiethhauses wird verringert, wenn es niedrig verschuldet ist. Nur das hoch verschuldete Haus eignet sich zum Handelsobjekt. Kauf und Verkauf — das einzige Interesse im Häuserhandel — werden erleichtert, wenn nur ein geringfügiges Kapital zum Abschluß erforderlich ist.*) Der Vorbesitzer des Hauses hat kein Interesse, eine große Anzahlung zu verlangen, solange er überhaupt einen nennenswerth höheren Preis erzielt, als das Haus ihn gekostet hat. Diese Differenz ist für ihn Gewinn und wenn die Zinszahlung später ausbleibt, so fällt ihm das Haus durch Zwangsverkauf wieder zu. Der spekulative Hausbesitz auf Grund der naturwidrigen städtischen Ansiedelungspolitik ist also ein lohnendes Gewerbe und der Abzug der Schuldzinsen bei der Haussteuer, den die Hausbesitzer verlangen, wäre nur eine Prämie auf die Häuserspekulation und würde den Ertrag der Steuer ganz gewaltig vermindern.

Der gewerbsmäßige spekulative Hausbesitz wirkt preis- und miethsteigernd nicht nur auf die eigenen Häuser und Wohnungen, sondern auf die der ganzen Stadt. Denn die großen Miethhäuser, welche meist Gegenstand der Spekulation sind, bilden wieder den Maafstab für die Werthbildung der anderen Häuser. Mit der Höhe der Miethen für Wohnungen und Läden müssen aber auch die Preise der Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände in der ganzen Stadt steigen und so ist die Häuserspekulation die innere Ursache für die Bertheuerung der Lebenshaltung in den Großstädten. Ein Theil der Schuld liegt allerdings auch an den Ringen in der Großindustrie und dem Großhandel. Deren Wirkung erstreckt sich über das ganze Land. In den Städten kommt noch jener Ring

*) Eberstadt, „Der deutsche Kapitalmarkt“, 1901, S. 259.

hinzu, welchen der gewerbmäßige Hausbesitz und vielfach der Hausbesitz überhaupt schließt — auf Grund der Großstadtbildung und der Bauordnung, die das Kleinhaus fast ausschließt — sei dieser Ring formell geschlossen oder nur durch die thatsächlichen Verhältnissen gegeben.

Schädliche Wirkung des spekulativen Hausbesitzes auf die nationale Verschuldung. Liegt es im Wesen des spekulativen gewerbmäßigen Hausbesitzes, die Miethen ununterbrochen zu steigern, den so erzielten Gewinn durch Verkauf des Hauses zu realisiren, dabei stets möglichst niedrige Anzahlung auf das Haus zu machen, dasselbe dagegen möglichst hoch zu verschulden, wobei dieses Vorgehen auch die Preise und die Verschuldung der anderen Häuser erhöht, so folgt daraus, daß die städtische Bodenverschuldung ununterbrochen wächst, aber auch der Spekulation einen steigenden Gewinn abwirft. Mit der ständigen Werthsteigerung erhöht sich ja auch der jährliche Antheil des spekulativen Hausbesitzes, etwa 1 %. Die steigende Bodenschuld aber belastet die Miether und das Nationalvermögen in steigender Weise. Für die Berliner Vororte allein hat P. Voigt (a. a. O. S. 143) berechnet, daß die Werthsteigerung von Grund und Boden in den Jahren 1887—1898 eine Milliarde Mark betragen hat. Eberstadt („Städtische Bodenfragen“, S. 62) berechnete 1894 für Berlin nach den Miethsteuersummen den Werth der Häuser auf 4,8, den Kaufwerth auf 5 Milliarden, was bei nur $\frac{3}{4}$ % Ueberschuß für den Hausbesitzer, eine jährliche Belastung der Berliner Miether von 37 Millionen ergibt. Um die Gesamtverschuldung des Bodens im Deutschen Reiche zu berechnen, beginnt Eberstadt*) mit Preußen. Bei Berathung des preußischen Vermögens-Steuergesetzes wurde der Gesamtbetrag der Hypotheken und Pfandbriefe für 1892 für Stadt und Land auf 16,5 Milliarden Mark geschätzt; doch enthielt diese Summe nicht den Gesamtbetrag, weil die Vermögenssteuer erst mit 6000 Mk. beginnt. Die Zunahme von 1893 bis 1897 betrug nach den Erhebungen 5135 Millionen, so daß Eberstadt den Stand der Bodenschuld in Preußen für 1900 auf 25 Milliarden annimmt. Was nun die Vertheilung der Schuld zwischen Stadt und Land betrifft, so zeigt die preußische Hypothekenstatistik, daß die städtische Bodenverschuldung in den 12 Jahren von 1886—1897 im Kammergerichtsbezirke (Provinz Brandenburg mit Berlin) um 3439,56 Millionen gewachsen ist. Im

*) Eberstadt, „Der deutsche Kapitalmarkt“, 1901, S. 221 ff.

städtischen Theile der übrigen Oberlandesgerichte war sie um 5104,37, in den ländlichen Bezirken aller 14 Oberlandesgerichte um 2417,57 Millionen Mk. gewachsen. Die Gesamtzunahme der Hypothekenlast für die 12 Jahre von 1886 bis 1897 betrug demnach 10,961 Mill. Mk. Nimmt man für die letzten 3 Jahre nur denselben Durchschnittszuwachs an, so erhalten wir wieder 3221 Mill. Mk., was für die 15 Jahre von 1886 bis 1900 einen Gesamtzuwachs von 14,18 Milliarden Mk. gibt. Obige Summe von 25 Milliarden als Gesamtgrundschuld Preußens für 1900 dürfte daher noch zu niedrig sein.

Zunächst ergibt sich aus diesen Ziffern, „daß die moderne Verschuldungsbewegung in ihrem weitaus überwiegenden Theile eine städtische Bewegung ist. Die Zunahme der städtischen Bodenverschuldung in Preußen von 1886 bis 1897 hat 8544, die der ländlichen dagegen nur 2417,5 Millionen Mk. betragen.“ Die städtische Verschuldung nimmt also drei- bis viermal so rasch zu als die ländliche.*) Weiter zeigen uns obige Ziffern, in welchem Maaße das Berliner Bau-, Spekulations- und Verschuldungs-System sich nach außerhalb verbreitet. „Bis 1888 ist die Verschuldungszunahme im Kammergerichtsbezirk städtischer Theil (Groß-Berlin) allein so groß, wie in allen übrigen städtischen Oberlandesgerichts-Bezirken zusammen genommen. Mit 1889 (d. h. mit der neuen Berliner Bauordnung) ändert sich das Verhältniß gründlich. Die Verschuldung der 13 Oberlandesgerichtsbezirke steigt rasch und

*) Das ist nicht der einzige Unterschied zwischen der städtischen und ländlichen Verschuldung. Die ländliche rührt meist von Erbabsfindungen und Kaufgelder-Rückständen, weniger von Meliorationen her, die städtische wird durch Spekulation und Bauordnung vielfach weit über jene Summe erhöht, die sich ergeben würde, wenn das Wachsthum der Bevölkerung allein wirkte. Die städtische Bodenschuld wächst ständig, die landwirthschaftliche dagegen kann eine gewisse Grenze nicht übersteigen, ohne daß das Gut wirthschaftlich unrentabel wird und zur Zwangsversteigerung kommt. Die gegenwärtige Nothlage der Landwirthschaft hat einen Theil ihrer Ursachen darin, daß die Landwirthschaft die Zinsen der Grundschuld nicht oder nicht vollständig auf die Produktionskosten schlagen kann. Sie kann das um so weniger, je mehr sie durch die Ausdehnung des Verkehrs mit anderen billiger producirenden Gebieten in Wettbewerb gebracht wird, besonders gegenwärtig, da die Preise für Getreide, Wolle, Fleisch u. s. w. mehr oder weniger auf dem Weltmarkte sich regeln. Der städtische Hausbesitz dagegen ist in der Regel oder fast immer in der Lage, die Zinsen der Boden- und Hauschuld, sowie die übrigen Lasten des Hausbesitzes auf die Miether abzuwälzen. Er kann ferner die Grundschuld fast ununterbrochen steigern und daran ebenfalls einen Gewinn machen — alles, so lange die Großstadtbildung und die überkommene städtische Bauordnung fortbauern.

beträgt bald das Doppelte, seit 1895 das 2 $\frac{1}{2}$ -fache des Kammergerichtsbezirkes.“ Noch 1886 war die Zunahme der hauptstädtischen Verschuldung mit 216 Millionen Mk. fast genau gleich der in den sämtlichen 13 Oberlandesgerichtsbezirken (städtischer Theil), dann aber eilen diese in immer schnellerem Tempo voran. Mit der Berliner Miethkaserne ist auch die Bodenspekulation und Hypothekenverschuldung mit ihren Begleiterscheinungen in die übrigen größeren Städte eingedrungen. Für Berlin selber weist die Statistik der Stadt 5 Milliarden Bodenverschuldung nach, so daß die Bodenverschuldung Groß-Berlins mit 7 $\frac{1}{2}$ Milliarden Mk. jedenfalls nicht zu hoch gegriffen sein dürfte.

Die gesammte Bodenschuld im Deutschen Reiche berechnet Oberstadt auf Grund des Materials aus den einzelnen Staaten für 1900 auf rund 42 Milliarden Mk., eine Summe, die uns zu gering erscheint. Nach den amtlichen Probeerhebungen, die 1894 in Bayern über die Lage der Landwirthschaft gemacht wurden, darf man die landwirthschaftliche Hypothekenverschuldung in diesem Lande auf 2 Milliarden Mk. schätzen, was für das ganze Reich mindestens 20 Milliarden ergibt. Die städtische Verschuldung ist aber wegen der viel höheren Grundwerthe bedeutend höher als die ländliche und dürfte mit Rücksicht auf die vielen Städte, in welchen das Berliner Bausystem mit der Häuserpekulation mehr oder weniger vorherrscht, mindestens auf 30 Milliarden zu schätzen sein. Bleiben wir aber bei Oberstadts Annahme von 42 Milliarden Mk., so erfordert diese Summe zu nur 4 $\frac{1}{4}$ % eine jährliche Verzinsung von 1775 Millionen Mk., die sich mit Nebenkosten auf etwa 2 Milliarden erhöht. Dazu kommt die jährliche Zunahme der Verschuldung, so daß die Kapitalisirung des Bodens, d. h. die Behandlung des Bodens als mobiles Kapital, vom deutschen Volke jährlich einen Tribut von etwa 3700 Millionen Mark als Mindestziffer erheischt.

Eine weitere Frage ist, wie weit diese Verschuldung durch die Baukosten der Häuser und durch den natürlichen Bodenwerth gedeckt, wie weit sie durch die Spekulation künstlich gesteigert ist. Oberstadt weist darauf hin, daß die großstädtische Verschuldung das Mittel ist, „um den Bodenwerth fictiv zu steigern. In den Fällen, in denen ein materieller Verschuldungsgrund nicht vorliegt, ist die Verschuldung der primäre, die Werthsteigerung dagegen erst der sekundäre Vorgang. Dem Grundstück wird ein Forderungsrecht, d. h. eine Belastung hinzugefügt, lediglich mit der Absicht und der Wirkung,

die Bodenrente und den Bodenwerth um den gleichen Betrag zu steigern.“ Um dies näher zu zeigen, unterscheidet Eberstadt (S. 241 ff.) zwischen materieller und immaterieller Werthsteigerung und versteht unter der ersteren die Werthsteigerung des Bodens durch nützliche Aufwendungen, also durch die Kosten des Hausbaues, unter der letzteren die künstliche Wertherhöhung durch die spekulative Preistreiberei. Den Unterschied dieser Bodenverschuldungen sucht Eberstadt (S. 242 ff.) durch Stichproben klar zu stellen, denn mehr ist nicht zu finden. In Bayern rechts des Rheins betrug der Zuwachs des Versicherungswerthes der Privat-Gebäude in den Jahren 1895, 1896, 1897 93,3, 114,6 bezw. 149,0 Millionen Mk. Die Zunahme der Verschuldung dagegen belief sich in den gleichen Jahren auf 129,64, 165,46 bezw. 227,39 Millionen, sie ist also über den Gebäudezuwachs um volle 50 % hinausgegangen. Dabei ist jedoch in Rechnung zu ziehen, daß der Gebäudewerth durchschnittlich mit höchstens zwei Drittel belastet zu werden pflegt. Wenn man das berücksichtigt, so fällt von der Verschuldungszunahme der drei Jahre im Betrage von 552 Mill. Mk. beträchtlich mehr als die Hälfte, nämlich 280 Mill. Mk., auf die immaterielle Verschuldung, d. h. auf jene, der kein neuer Werth gegenübersteht. In Sachsen nahm 1884—1890 der Versicherungswerth der Privatgebäude um 673 Mill. Mk. zu, die Hypothekenlast jedoch um 813,54 Mill. Mk. In Berlin haben von 1870—1897 die Aufwendungen für Gebäude um 2522 Mill. Mk., die Verschuldung dagegen um 3529,3 Mill. Mk. zugenommen. Selbst wenn man annimmt, daß der gesammte Gebäudewerth hypothekirt worden ist, so läge hier schon eine immaterielle Verschuldung von über einer Milliarde vor, allein im Berliner Weichbild. Für Groß-Berlin dürfte diese Verschuldungszunahme von 1870—1890 nicht hinter zwei Milliarden zurückbleiben. Alle diese Berechnungen sind noch zu niedrig, denn in Groß-Berlin werden die Gebäude gewohnheitsmäßig übertaxirt und überversichert*) und überhaupt werden nirgends Abschreibungen von

*) Diese Uebersicherung hat ihren Grund in dem Bestreben des spekulativen Hausbesitzers, das Haus möglichst hoch taxiren zu lassen, damit er dann eine recht hohe Hypothek darauf erhalten und so das Haus leichter mit Vortheil wieder verkaufen könne. Die überhohe Taxe des Hauses wird erreicht durch den Wettbewerb der Versicherungsgesellschaften und ihrer Agenten, weil die öffentliche Feuerversicherung in Preußen nicht allgemein und besonders nicht obligatorisch ist. Daher kommt es, daß die Versicherungssumme mitunter doppelt so hoch ist wie der Bauwerth des Hauses. (P. Voigt, a. a. D., S. 146.)

den ursprünglichen Versicherungswerten vorgenommen. Der Werth eines Hauses vermindert sich von Jahr zu Jahr. Ein modernes Miethhaus, das auf Spekulation gebaut ist, dauert ungefähr 80 Jahre.

Der Unterschied, den Oberstadt zwischen materieller und immaterieller Verschuldung macht, trifft nicht den Kern der Untersuchung. Dieser liegt in der Frage, wie weit die spekulative Preistreiberei die Bodenverschuldung über den wirthschaftlich berechtigten Hauswerth, über die normale wirthschaftliche Leistungsfähigkeit der Miether erhöht. Die materiellen Aufwendungen auf den städtischen Boden, die Erbauung der Häuser, die Anlage der Straßen und der Kanalisation, die späteren nützlichen Umbauten der Häuser u. s. w. bilden noch nicht die einzigen wirthschaftlichen Unterschiede der Bodenwerthe und ihrer Erhöhung. Schon der Unterschied zwischen städtischer und ländlicher Bodenbenutzung schafft wirthschaftlich berechnete Werthsteigerungen. Die Differenzirung der Geschäftslage differenzirt die Grundrente in der Stadt noch stärker und diese Werthunterschiede sind an sich wirthschaftlich begründet und daher berechnete. Zu dieser berechneten Werthsteigerung fügt nun der spekulative Hausbesitzer (auf Grund der Bauordnung, Ringbildung, des Ausschlusses der Miether von der Selbsthilfe u. s. w.) noch eine künstliche, die auf Ausbeutung der Miether beruht und wirthschaftlich nicht berechnete ist. Diesen beiden Arten von Werthsteigerung entsprechen auch zwei Verschuldungsarten; die eine ist wirthschaftlich berechnete, die andere nicht. Der Unterschied zwischen beiden ist geringer als der Unterschied, den Oberstadt zwischen materieller und immaterieller Verschuldung berechnet, aber immer noch sehr bedeutend. Der Maaßstab für beide Verschuldungsarten liegt im Unterschiede der Miethpreise. Diese sollen der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether entsprechen, d. h. jedem von seiner standesgemäßen Einnahme nur so viel wegnehmen, daß er von dem Reste noch standesgemäß leben kann. Derartige Miethpreise nennen wir normal. Im Wesen des spekulativen Hausbesitzes liegt es aber, die Miethen über diese normale Höhe hinaus zu schrauben und in gleichem Maaße auch die Bodenschuld über jenen Betrag zu erhöhen, der durch normale Miethen gegeben wäre. Die Konsumtionsfähigkeit der Miether, der breiten Masse der Minderbemittelten, wird dadurch im hohen Maaße vermindert, die Inlands-Produktion also künstlich zurückgehalten, und man darf daher die Verschuldung, die durch den spekulativen Hausbesitz geschaffen wird, als national

unproduktiv bezeichnen.*) Diese Verschuldung ist aber auch in anderer Hinsicht eine schwere Schädigung des nationalen Wirtschaftslebens. Denn sie belastet den Kapitalmarkt in unwirtschaftlicher Weise. Der spekulative Hausbesitz trägt, wie wir gesehen haben, seine Schulden nicht ab, die Amortisation liegt ja nicht nur nicht in seinem Interesse, sondern er sucht die Verschuldung des städtischen Bodens noch ständig zu erhöhen und zwar endlos, so lange die Umstände, der Zudrang in die Städte, die Bauordnung u. s. w. dies ermöglichen. Dadurch werden steigende Kapitalmassen der Anlage in Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft entzogen. Wenn, wie Eberstadt berechnet, die Kapitalisierung des Bodens, Zins und Neu-Verschuldung, jährlich fast 2 Millionen beanspruchen und vorwiegend auf die Städte und besonders die Großstädte fällt, während der Kapital-Reinanspruch sämtlicher Börsenemissionen für 1899 nach Abzug der Verwendungen für Grund und Boden nur 1832 Millionen Mk. betrug, wozu allerdings noch eine nicht sicher zu bestimmende Summe für den Bedarf der Spekulation kommt, so liegt darin doch ein Zeichen, daß der deutsche Kapitalmarkt wohl fähig wäre, den wirtschaftlichen Ansprüchen der Nation zu genügen, daß aber die spekulative Grundverschuldung der Großstädte ihm einen zu hohen Betrag entzieht, der dann der produktiven Verwerthung in Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie vorenthalten bleiben muß.**)

Der nationalen Arbeit wird es nicht schwer, den Zins für die wirtschaftlich begründete Bodenverschuldung aufzubringen. Schwerer aber lastet auf ihr die Verzinsung für den wirtschaftlich unbegründeten, in sozialer Hinsicht also unproduktiven Theil der Grundschulden, den der gewerbsmäßige spekulative Hausbesitz erzeugt. Von der gesammten Grundzinslast von über zwei Milliarden trifft ein guter Theil auf diese volkswirtschaft-

*) „Die Verschuldung ist vielfach nur die konkrete Erscheinungsform eines lediglich durch Neubelastung gesteigerten Bodenwerthes. Ein Mehrwerth, der unter solchen Umständen entsteht, kann volkswirtschaftlich niemals ein Aktivum bedeuten. Er bildet vielmehr nicht nur keinen Werth, sondern unmittelbar ein Passivum der nationalen Wirtschaft.“ (Eberstadt, a. a. D., S. 241.)

**) „Die Legende von der Unfähigkeit Deutschlands, das für seine Industrie nothwendige Kapital hervorzubringen, kann nicht aufrecht erhalten werden. . . . Die dauernde Schwäche des deutschen Kapitalmarktes, die Unfähigkeit zu produktiven Zwecken das nöthige Kapital aufzubringen, dürfte durch die Ansprüche der Bodenverschuldung, die unbedingt und vor allen anderen befriedigt werden müssen, zur Genüge erklärt sein.“ (Eberstadt, „Der deutsche Kapitalmarkt“, S. 65, 99, 236).

lich unbegründete spekulative Verschuldung, und besonders liegt die Last ihrer Verzinsung auf den breiten Massen der Minderbemittelten, aber auch der Mittelstände in den Großstädten.

Für alle Städte, in denen eine entwickelte Boden- und Häuserpekulation besteht, gilt dasselbe, was P. Voigt (a. a. O. S. 230) von Berlin sagt: „Die Terrainspekulation versteht es, die Bodenpreise bis zu der bei der gegebenen baulichen Ausnutzung überhaupt noch möglichen Höhe zu treiben.“ Dieses spekulative Hinauftreiben der Boden- und Miethpreise geht so lange weiter, als die Konjunktur es gestattet, d. h. so lange das wirthschaftliche Leben der Nation sich aufwärts bewegt. Tritt endlich als Folge der Ueberspekulation eine Krisis ein, so wirft sie die städtischen Bodenpreise in der Regel nur vorübergehend zurück. Die Krisis rafft allerdings die weniger kapitalkräftigen Spekulanten zum Vortheile der kräftigeren hinweg, aber die Erholung muß kommen, so lange die Großstadtbildung fort-dauert. (Das Beispiel Berlins s. o. S. 16). Kaum ist die Ueberproduktion im wirthschaftlichen Leben verdaut, so beginnt daher die Häuserpekulation sofort wieder. Das Kapital treibt es hier genau so, wie in der industriellen Spekulation, es sucht die Werthsteigerung, die bei normaler Entwicklung erst in der Zukunft eintreten würde, jetzt bereits möglichst hoch zu spannen und für sich festzulegen, den Gewinn, der erst durch die Arbeit der kommenden Generationen herbeigeführt werden kann, durch künstliche Kurssteigerung der Gelände und Werthpapiere sofort herauszuziehen und den Kapitalisten zuzuführen; alles in einseitiger gewinnhungriger Absicht und ohne jede soziale Rücksicht. Die ganze Entwicklung vollzieht sich unter Leitung kleiner Spekulantenringe, die nur für sich und ihre Freunde sorgen und einen sozialen Raubbau treiben, bis die tolle Dividenden- und Profitwuth ein Schwindelgebäude aufgeführt hat, das nothwendig verkrachen muß. Aufschwung und Krisis wiederholen sich daher regelmäßig innerhalb gewisser Zeiträume, für die Miether aber ist es eine Schraube ohne Ende, welche ihre Geldkräfte bis aufs äußerste anspannt und ihre Grenze nur an der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether findet — das eiserne Wohngesetz. Daher auch die Thatsache, daß in den Großstädten jeder Lohn- oder Gehaltserhöhung eine Steigerung der Miethpreise folgt, welche diese Erhöhung bald wieder verschlingt. Dieser Zustand wird solange dauern, als Bauordnung und Verwaltungspraxis das große Massenmiethhaus begünstigen, das Einfamilien- und Kleinhaus zurückdrängen, den spekulativen Haus-

besitz groß ziehen und die breite Masse des städtischen Mittelstandes vom Besitze eines eigenen Hauses und von der Selbsthilfe ausschließen.*)

*) Die Abhilfe sucht Eberstadt auf dem Gebiete des Grundbuchwesens. Das jetzige System ermöglicht es dem Gläubiger, sein Kapital lediglich auf Grund des von Sachverständigen festgestellten Bodenwerthes auszuleihen, ohne sich um die geschäftliche Tüchtigkeit und Zuverlässigkeit des Gläubigers irgendwie kümmern zu brauchen. „Das in den letzten Jahrzehnten ausgebildete System der Miethkasernen hat, wo immer es durchgeführt ist, die effektiven Grundbesitzer gänzlich beseitigt; es kennt nur einerseits eine geringe Zahl nomineller Hausbesitzer, die den Hausbesitz als Gewerbe betreiben — woraus ihnen durchaus kein Vorwurf zu machen ist —; andererseits die Gesamtheit der Miether, denen jeder Einfluß auf die Bodenverhältnisse grundsätzlich abgeschnitten ist.“ Die Hypothekenzinsen werden bei der Ertragsberechnung des Massenmiethhauses zuerst in Ansatz gebracht. Eberstadt verlangt, daß der materiellen Verschuldung nach dem Muster der Meliorations-Darlehen der grundbuchliche Vorrang eingeräumt werde. Er tritt namentlich dafür ein, daß die Amalgamirung der sogenannten Baugelder mit den reinen Bodenhypotheken verboten werde. Es wäre also den Interessenten ein Recht auf Feststellung der materiellen Aufwendungen für das Grundstück einzuräumen, die immer von den übrigen Hypotheken streng getrennt zu halten wären und diesen unter allen Umständen vorgehen würden. Es kommt Eberstadt darauf an, daß die tatsächliche Scheidung zwischen materieller und immaterieller Verschuldung in den vom Staate für den Realkredit geschaffenen Institutionen auch rechtlich eingeführt werde. „Wenn das vom Staate angelegte Grundbuch der immateriellen Verschuldung überhaupt zugänglich sein soll — wogegen grundsätzlich durchaus nichts einzuwenden ist —, so darf dies doch nur insoweit geschehen, als dadurch die Zwecke der Bodenkultur nicht vereitelt werden. Der materiellen Verschuldung gebührt unter bestimmten Voraussetzungen der Vorrang.“ Abgesehen davon, daß der Unterschied zwischen materieller und immaterieller Verschuldung, wie Eberstadt ihn faßt, uns volkswirtschaftlich nicht vollbegründet erscheint, würde Eberstadts Vorschlag den Grundsatz der Priorität im Hypothekenwesen aufgeben und so eine Rechtsunsicherheit schaffen, die auch den berechtigten Kredit sehr erschweren würde. Besser ist der Vorschlag, den Hypothekenbanken gesetzlich vorzuschreiben, daß sie auf städtische Häuser mindestens zur Hälfte Amortisationsdarlehen geben müssen. Ferner muß man dem Schuldner die Möglichkeit geben, die Gunst des Geldmarktes auszunutzen, die Rückzahlungs-Unmöglichkeit sollte nur auf höchstens 5 Jahre beschränkt werden.



Ungesunde Lage des Baugewerbes als Folge der Bauordnung und der Häuserpekulation.

Auch das Baugewerbe leidet schwer unter diesen Verhältnissen. Der Bau eines Hauses zum Eigenbesitz tritt immer mehr zurück, das Baugewerbe arbeitet in den Großstädten nicht mehr direkt für den Wohnbedürftigen; die Geldgeber und Bauherren sind immer seltener die Wohnungs-Konsumenten, sondern Zwischenmänner und Spekulanten. In den Mittel- und Kleinstädten ist der Hausbau auf Spekulation Ausnahme, in den Großstädten fast die Regel. Die Unternehmer sind meist Bauhandwerker, die Beschäftigung suchen. In Berlin und den meisten anderen Großstädten hat sich diese Art des Hausbaues zu einem festen System ausgebildet. Selbst die solidesten Bauunternehmer besitzen oft nur ein eigenes Vermögen von 8–10,000 Mk. und bauen damit Häuser im Gesamtwerthe von 200,000 und mehr Mk. Mit dem eigenen Gelde machen sie in der Regel dem Verkäufer des Bauplatzes eine kleine Anzahlung, entrichten die Gebühren für den Kaufvertrag und fördern den Bau bis zur Kellerbalkenlage. Dann wird die erste Hypothek gemacht, in der Regel bei einer größeren Bank oder einem gewerbsmäßigen Kapitalisten. Der Verkäufer des Bauplatzes rückt dabei mit seiner Restkaufgelder-Hypothek meist in die 2. Stelle. Der Inhaber der ersten Hypothek schießt nun einen Theil der Summe vor, mit welchem der Bau bis zur nächsten Balkenlage weiter geführt wird, dann folgt eine weitere Baugeldrate bis zur dritten Balkenlage. Nun ist die erste Hypothek wohl meist erschöpft, denn sie übersteigt selten $\frac{2}{3}$ der gesammten Bausumme mit dem Bodenwerth. Den Rest deckt der Bauunternehmer durch eine zweite Hypothek, falls er nicht das Haus jetzt bereits mit einem kleinen Gewinn, der durch Steigerung des Bodenpreises erzielt wird, verkaufen kann. Die zweite Hypothek wird von kleineren Geldleuten, oft aber auch vom Bodenverkäufer

gegeben, der schon den Preis für den Bauplatz möglichst hoch geschraubt hat. Grundstücksverkäufer, Geldgeber und Bauhandwerker haben das gleiche Interesse, den Bau fertig zu stellen, wie der Bauunternehmer, und dieser wird, wenn er solid wirtschaftet, streng darauf achten, daß die ratenmäßigen Geldleistungen zur Zahlung der für den Bau thätigen Handwerker verwendet werden. Thut er dies nicht, so verliert er das Vertrauen der Geldgeber und der Bauhandwerker. In dieser Weise werden in Berlin weitaus die meisten Häuser für die kleineren und mittleren Stände gebaut.

Wenn das Geschäft so verläuft, wie berichtet, ist es noch solid. Vielfach aber, besonders in Zeiten rasch steigender Geländepreise, fällt dieses Geschäft in bedenkliche, mitunter selbst schwindelhafte Hände: auf der einen Seite ein habgieriger Spekulant und Kapitalist als Baustellenverkäufer, auf der anderen Seite ein ganz vermögensloser Mann, scheinbar als Bauunternehmer, in Wirklichkeit aber von jenem Spekulanten als „Strohmann“ vorgeschoben. Die Kapitalisten, welche derartige Spekulationsbauten unternehmen, suchen sich einerseits ihren Gewinn unbedingt zu sichern, andererseits sich gegen die civil- und öffentlichrechtliche Haftbarkeit des Unternehmens zu schützen. Zu diesem Zwecke bauen sie nicht selbst, sondern sie verkaufen die Baustelle an eine andere Person, die mit dem Gelde des Kapitalisten den Bau ausführt, ganz von diesem abhängig und oft so arm ist, daß ihm der Kapitalist selbst die Umsatzsteuer beim Erwerb des Bauplatzes vorschießen muß. Für diesen Kapitalisten ist das Geschäft meist lohnend, denn die Gewinne sind fast durchweg sehr hoch. Nach den Mittheilungen des Bayerischen Landesversicherungsamtes (1902 Nr. 2) werden dabei in München, auf das Jahr berechnet, 12 bis 14 pCt. verdient; in einem Falle betrug der Verdienst sogar 21 pCt. Solide Bauunternehmer geben sich zu einer solchen Rolle nicht her. Die Kapitalisten und Spekulanten suchen daher geringbemittelte oder ganz vermögenslose Personen, die oft vom Bauwesen überhaupt nichts verstehen, Tagelöhner, Krämer, Schankwirth u. s. w. Das Reichsversicherungsamt hatte in einem solchen Falle zu entscheiden gehabt, in welchem ein Rentner eine Baustelle im Jahre 1892 für 25,000 Mk. kaufte, sie dreimal mit dazwischen liegenden Zwangsversteigerungen zuerst für 77,000, dann 1898 für 79,000 und endlich für 80,000 Mk. verkaufte. Der Käufer hatte ein Gesamtvermögen von 4000 Mk., von welchen er aber nach Abzug der Anzahlung nur 2000 Mark zum Bau verwenden konnte.

Eine Hypothekenbank übernahm nun die Vorhypotheken im Betrage von 17,000 Mk., gab dazu noch 123,000 Mk. Baugelder und hatte also im Ganzen 140,000 Mk. zu fordern. Der Rentner mußte ihr das Vorrecht vor seiner Hypothek geben. Der Bau wurde im Jahre 1900 ausgeführt, in der Zwangsversteigerung fiel das Grundstück an den Rentner zurück, wobei 53,000 Mk. Hypotheken verloren gingen. Der Bauunternehmer, der mit 2000 Mk. Kapital den Bau begonnen hatte, schuldete noch an die Berufsgenossenschaft 272 Mk. Versicherungsgelder. Die Berufsgenossenschaft verlangte die Zahlung von dem Rentner; dieser weigerte sich, weil er nicht der Bauherr gewesen sei. Das Reichsversicherungsamt erklärte aber,

daß in einem solchen Falle der Baustellenhändler auch der Bauherr sei und zwar mit Rücksicht auf die vollständige Abhängigkeit, in welcher sich der vorgeschobene Strohmann von dem Kapitalisten und Baustellenhändler befindet.

Die Begründung sagt weiter: Mit Rücksicht auf die öffentlich rechtliche Natur der Unfallversicherung sei der Begriff Bauherr nicht vom privatrechtlichen, sondern vom wirtschaftlichen Gesichtspunkte aus zu verstehen. Infolge dessen sei der Bauherr nicht immer der Eigentümer des Geländes, besonders dann nicht, wenn er bei dem eigenthümlichen Bauverhältniß in den Großstädten von einem Andern so abhängig sei, daß ihm nur scheinbar die Herrschaft über den Bau verbleibe. Der Vertrag zwischen dem Kapitalisten und dem Geländeeigentümer, der den Bau ausgeführt habe, gehöre zu den Spekulations-Geschäften, die in Berlin und anderen Großstädten üblich seien. Der Spekulant gehe dabei von der Thatsache aus, daß die Bebauung eines Grundstückes in den neuen Stadttheilen der Großstädte, in Verbindung mit der fortschreitenden Bebauung der Nachbargrundstücke in der Regel eine schnelle und erhebliche Werthsteigerung des Grundstückes über die Baukosten hinaus zur Folge hat. Der Grundeigentümer, der Bauspekulation treibt, will an diesem Gewinne Theil haben, er will seinen Gewinn aber unbedingt, also selbst in dem Falle machen, wenn die Grundstückspreise sich ungünstig entwickeln sollten und will somit das Risiko nicht übernehmen, welches mit einem Baue für eigene Rechnung verbunden ist. Der Baustellenhändler verkauft deshalb die Baustelle, aber zu einem Preise, dessen Höhe er nach dem aus der Bebauung zu erwartenden Gewinne bestimmt, der den wirklichen Werth der nackten Baustelle also erheblich übersteigt. Die Berechnung dieses Gewinnes ist natürlich stets unsicher, oft willkürlich hoch. Vermögende Bauunternehmer verstehen sich nun aber zur Bewilligung eines solchen Preises im Allgemeinen nicht, und der Baustellenhändler hat somit aus dem Vermögen des Bauunternehmers keine Befriedigung seiner Forderung zu erwarten. Das Ziel des Händlers ist es deshalb, der Hypothek, die für ihn auf dem Grundstück eingetragen wird, die aber noch keine Sicherheit hat, weil ihr Betrag den Werth des Grundstücks übersteigt, diese Sicherheit durch die Bebauung des Grundstückes zu verschaffen. Zu diesem Zweck stellt er den Bauplan auf und gibt dem Bauunternehmer, der mit seinen geringen Mitteln sonst überhaupt nicht bauen könnte, ein Baugelddarlehen oder verschafft es ihm von einer Hypothekenbank, indem er sich

verpflichtet, der Bank ein Vorrecht vor seiner Hypothek zu gewähren, weil die Bank die überlastete Baustelle andernfalls nicht beleihen würde.

Den Bauplan hat der Händler in der Regel schon vor dem Verfaufe fertiggestellt und die polizeiliche Bauverlaubnis eingeholt. Die Befolgung des Bauplanes aber schreibt er dem Bauunternehmer entweder in dem Hauptvertrage vor mit der Bedingung, daß ein Verstoß die sofortige Fälligkeit der Hypothek zur Folge habe; er hat dann, da der Bauunternehmer nicht Zahlung leisten kann, unmittelbar das Recht, ihn im Wege der Zwangsversteigerung aus dem Grundstück zu entfernen. Oder er erreicht seinen Zweck mit Hilfe des Baugeldvertrages, denn auch diesem Vertrag wird der Bauplan zu Grunde gelegt; ein Verstoß gegen den Bauplan aber gibt dem Händler nach dem Vertrage das Recht, die Baugelder sofort zu sperren und die Zurückzahlung der schon gegebenen Baugelder zu fordern. Auch das gestundete Restkaufgeld für das Grundstück wird alsdann fällig, da der Bauunternehmer die Zinsen, die er aus den Baugeldern entnahm, nicht mehr zahlen kann. Der Händler kann also auch in diesem Falle das Grundstück mit Hilfe seiner Hypotheken sofort zur Zwangsversteigerung bringen und sein Zweck, die Bebauung des Grundstückes nach seinem Bauplan, ist auf diese Weise gesichert. Diese Stellung des Händlers ändert sich auch nicht wesentlich, wenn eine Hypothekenbank die Baugelder geben soll. Denn da die Bank das Vorrecht für ihre Hypothek vor der Hypothek des Händlers verlangen muß, so muß der Bauunternehmer die Zustimmung des Händlers haben. Der Händler ist also in der Lage, seine Bedingungen zu stellen.

Die Baugelder aber werden stets nur in der Höhe eines Theiles, in der Regel von zwei Dritteln der veranschlagten Baukosten gegeben, so daß die Lieferanten und Handwerker, die sich aus Unkenntniß der Verhältnisse oder aus Arbeitsmangel auf Lieferungen für den Bau einlassen, aus den Baugeldern nur eine Theilzahlung erhalten können, während sie den Rest stunden und sich mit einer Hypothek hinter der Baugeld- oder Kaufgeldhypothek begnügen müssen. Der Händler erreicht dadurch seine Absicht, das Risiko der Bebauung auf Andere zu übertragen. Denn ist die erwartete Werthsteigerung des Grundstückes nach der Bebauung nicht so groß, daß die Baukosten und der beabsichtigte Gewinn des Händlers gedeckt werden, so fallen die Hypotheken der Lieferanten und Handwerker ganz oder zum Theil aus. Der Händler erlangt also seinen Gewinn, aber auf Kosten der Lieferanten und Handwerker, die somit das Risiko der Bebauung tragen.

Die Herrschaft, welche der Baustellenhändler unter diesen Verhältnissen auf den Bau ausübt, ist so augenscheinlich, daß er oft als der eigentliche Unternehmer und der Andere nur als sein Gehilfe (im Volksmunde „Strohmann“) angesehen wird. Auch die Berufsgenossenschaft vertrat ursprünglich diese Ansicht. Das Reichsversicherungsamt ist aber nicht so weit gegangen. Denn der Bauunternehmer hat immerhin, so lange er den Bauplan einhält, durch die Verfügung über die Baugelder eine gewisse Selbstständigkeit, er setzt ferner seine Arbeit und sein kleines Vermögen ein und trägt somit ein gewisses Risiko, andererseits erwartet er auch einen Antheil am Gewinne durch einen günstigen Verkauf des Grundstückes nach Vollendung des Baues. Unternehmer ist er also, obwohl die Höhe der Bauschulden, die er eingeht, in keinem Verhältnisse zu seinen Betriebsmitteln steht. Der Bauherr ist er aber auch nach Ansicht des Reichsversicherungsamtes nicht.

Bauherr ist vielmehr der Baustellenhändler. Denn er hat durch seine Rechtsstellung und durch die ungünstige Vermögenslage des Unternehmers die wirthschaftliche Macht über den Bau, so daß er über die Art seiner Ausführung verfügt, und er hat auch das überwiegende wirthschaftliche Interesse an dem Baue, da er den Haupttheil des Gewinnes in seiner Hypothek vorweg nimmt, während dem Bauunternehmer nur die unsichere Aussicht auf einen verhältnißmäßig geringen Antheil am Gewinne bleibt. Der Vertrag zwischen dem Baustellenhändler und dem Unternehmer ist außerdem, vom wirthschaftlichen Standpunkt aus betrachtet, nur eine Abart vom Bauvertrag, die sich aus eigenartigen großstädtischen Verhältnissen entwickelt hat. Denn der Verkauf der Baustelle an den Unternehmer, der scheinbar im Vordergrunde des Geschäftes steht, ist nicht der einzige, nicht einmal der Hauptzweck des Vertrags für den Baustellenhändler, da der Verkauf an einen Erwerber, von dem er keine Zahlung erwarten kann, für ihn an sich keinen Vortheil bietet. Die in oder neben dem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, welche die Bebauung des Grundstückes zum Gegenstande haben, gehören somit zum Hauptinhalt des Vertrages, nach dem seine wirthschaftliche Natur zu beurtheilen ist, und diese Bestimmungen sind so geartet, daß der Unternehmer zur Herstellung des Baues nach dem Bauplane des Händlers gezwungen ist, während sein Entgelt in der Aussicht auf einen Antheil am Gewinn liegt. Der Uebergang des Eigenthums an der Baustelle auf den Bauunternehmer ist unter diesen Verhältnissen für die Beurtheilung der Stellung der Beteiligten ohne wesentliche Bedeutung, abgesehen davon, daß das Eigenthum durch die Ueberlastung mit der Hypothek des Händlers zunächst wirthschaftlich werthlos ist. Die Herrschaft, die das Eigenthum an der Baustelle sonst begründet, ist hier für den Bauunternehmer nur eine scheinbare, die seiner wirthschaftlichen Stellung nicht entspricht.*)

Auch das bayerische Landesversicherungsamt hat i. J. 1902 entschieden: weil an der Ausführung des Baues in erster Linie der Kapitalist wirthschaftlich interessirt sei, so sei in allen Fällen, in welchen ein Kapitalist sich mit einem insolventen Unternehmer zur Ausführung eines Baues in der Weise verbindet, daß der Kapitalist thatsächlich die Herrschaft über den Bau, sowie das Hauptinteresse an der Fertigstellung desselben hat, der Kapitalist als Bauherr anzusehen und daher für die der Versicherungsanstalt geschuldeten Regiebauprämien haftbar.

Die Wurzel des Uebels liegt darin, daß diese Häuser einzig und allein gebaut werden, nicht um das Wohnbedürfniß zu befriedigen, sondern um durch deren Verkauf einen spekulativen Gewinn zu machen. Die Einführung des Befähigungsnachweises für das Baugewerbe würde wohl Manches bessern, ein wirksames Mittel zur Sicherung der Forderungen der Bauhandwerker ist aber bisher noch nicht gefunden, denn die unsichere Lage der Bauhandwerker ist nur die nothwendige Folge der ungesunden Lage des großstädtischen Bau- und Wohnwesens überhaupt. Das Baugewerbe wird sofort

*) Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamtes, 1901, S. 604 ff.

zum großen Theile wieder gefunden, sobald die Bauordnung und die städtischen Bebauungspläne die Miethkaserne zurückdrängen, den Bau von Kleinhäusern begünstigen und es so den breiten Massen des Mittelstandes ermöglichen, zu eigenem Hausbesitz zu kommen. Dann wird der gewerbmäßige Hausbesitz durch den Bewohnerhausbesitz ersetzt. Daher ist in Bremen und Lübeck, wo heute noch für die Wohlhabenden das Einfamilienhaus, für die Minderbemittelten Häuser mit 2—3 Wohnungen vorherrschen, der Bauschwindel fast unbekannt. Dasselbe gilt aus gleichem Grunde auch für London.*)

*) Die Verluste, welche die Bauhandwerker, meist kleine Leute des Mittelstandes, durch die ungesunde Lage des städtischen Bauwesens regelmäßig erleiden, belaufen sich jährlich auf Millionen. Nach Freese, Zalousiefabrikant in Berlin, büßten in den Jahren 1891—1893 die Berliner Bauhandwerker bei 731 Grundstücken, die zur Zwangsversteigerung kamen, 75 Millionen Mark ein. Nach einer Berechnung der Berliner Tapetenhändler beliefen sich die Verluste dieser einzigen Branche innerhalb der letzten zehn Jahre auf eine Million Mark, so daß der Verlust aller bei den Bauten in Betracht kommenden Geschäftszweige in den letzten Jahren auf 100—150 Millionen angeschlagen wird. In anderen Städten steht es nicht besser. In Hamburg fielen 1890 und 91 bei 394 Subhastationen 3,959,000 Mark Hypothekensforderungen und mindestens eben so viel Bauhandwerkerforderungen aus. In einem Jahrzehnt (1881—1891) wurden in derselben Stadt bei 1859 subhastirten Neubauten 31½ Mill. Mark eingebüßt. In Halle wurden nach den Ausführungen, die der Abg. Baffermann im Reichstage machte, von 52 Handwerkern 195,000 Mk. Verluste angemeldet, die aber etwa nur ein Drittel dessen ausmachten, was die Handwerker in einem Jahre verloren. Die Leipziger Dachdecker schätzen ihre in fünf Jahren erlittenen Verluste auf 110,000 Mark, die Glaser auf 145,000 Mk., die Maler 142,764 Mk. In Würzburg sollen die Handwerker bei 50 Bauten, die unter den Hammer kamen, in Jahresfrist eine halbe Million eingebüßt haben.

Kommt das Haus zur Zwangsversteigerung, so bieten die Inhaber der ersten Hypotheken nur bis zur Höhe ihrer Forderungen und die dahinter stehenden Handwerkerforderungen fallen aus, da die Handwerker in der Regel die erforderliche Bietungskautions nicht aufbringen können, um zum Aufbieten zugelassen zu werden, oder da sie nicht immer wieder um Hunderttausende Häuser kaufen können, um einige tausend Mark zu retten. „Die bedenkliche Lage der Bauhandwerker,“ schreibt Freese (Das Pfandrecht der Bauhandwerker, Leipzig, Verlag von Fr. Perthes 1901, S. 18—19), „kann keine Frage sein. Der Bauhandwerker kann erst Bezahlung beanspruchen, wenn er seine Arbeiten ausgeführt hat. Ist dies aber geschehen, so gehören seine Lieferungen nicht mehr dem Bauherrn, sondern ausschließlich den Inhabern der eingetragenen Hypotheken, ohne Rücksicht darauf, für wen oder wofür sie eingetragen sind. Das im voraus verpfändete Haus gleicht für ihn einer Mausefalle. Alles was er liefert, gehört den Hypothekengläubigern. Sieht er ein, daß er betrogen werden soll und kommt mit seinen Gesellen, um seine Sachen wieder abzuholen, die Fenster wieder herauszunehmen, die Thürdrücker wieder zu entfernen, so kann er noch Bekanntschaft mit dem Strafrichter

Man hat schon behauptet, das System der Miethkaserne sei durch den Großbetrieb im Baugewerbe bedingt; aber mit Unrecht. Das Massenmiethhaus bestand im Inneren der Großstädte vielfach bereits, ehe das städtische Bauhandwerk sich zum Großbetrieb entfaltete, was besonders nach 1870 geschah. Damals erhielt das Baugewerbe zwei willkommene Unterlagen, welche ihm die Fortbildung zum Großbetriebe ermöglichten: die Vorliebe der Bauordnungen für die Miethkaserne und in den Hypothekenbanken eine Kreditorganisation, die ihm gerade auf den Leib geschnitten war. Die Begünstigung des Einfamilien- und Kleinhauses durch die Bauordnungen würde dem Großbetrieb im Baugewerbe nicht schaden. Allerdings ist ihm das Massenmiethhaus ein willkommeneres Objekt als das Kleinhaus, aber auch bei diesem kann er bestehen, wie das Beispiel Englands zeigt, wo das Einfamilienhaus herrscht und im städtischen Baugewerbe doch der Großbetrieb vorwiegt. Das kleinere Baugewerbe wird erst dann von der Umgestaltung der Bauordnungen im Sinne stärkerer Förderung des Kleinhauses Vortheil haben, wenn sich die Bevölkerung allmählig mit dem Wohnen im Kleinhause befreundet und wenn eine Creditorganisation dazu kommt, die mehr auf die Verhältnisse des kleinen Bauhandwerks zugeschnitten ist. Zu diesem Zwecke sollten die Hypothekenbanken zunächst veranlaßt werden, ihre Gelder in erster Linie dem Bau von Mittel- und Kleinwohnungen zu widmen, deren Beleihung ja eine gute Kapitalanlage ist.

machen: wegen Diebstahls. Kommt es zur Subhastation, so gilt die Priorität, nicht sein Recht. Verzweifelte Szenen spielen sich dann oft im Subhastationszimmer ab, wenn in der Versteigerung das Gebäude, an dem so viel Schweiß klebt, in den Besitz eines der Hypothekengläubiger übergeht. Die Göttin der Gerechtigkeit, deren Augen verbunden sind, führt für die Handwerker nur das Schwert, nicht die Waage.“

Einfluß der Höhenlage der Wohnungen auf Gesundheit und Sterblichkeit.

Nach vom Standpunkt der Gesundheit zeigt das Familienhaus und das Kleinhaus die besten Verhältnisse. Die Statistik der Sterbefälle zeigt, daß die extremsten Wohnlagen, im Keller und unter dem Dach, die höchste Sterblichkeit haben. Körösi in Pest hat für die Jahre 1872 bis 1882, mit Außerachtlassung der Kinder bis zu 5 Jahren, das Durchschnittsalter der Verstorbenen wie folgt festgestellt:

in den Kellerwohnungen	39	Jahre	11	Monate
im Erdgeschoß	42	"	3	"
im 1. und 2. Stock	44	"	2	"
im 3. und 4. Stock	42	"	2	"

Der Unterschied in der Lebensdauer wie sie die einzelnen Wohnlagen aufweisen, war noch stärker gewesen, wenn Körösi auch die Kinder einbezogen hätte. In Berlin starben von 1000 Bewohnern

	1875/76	1880/81	1885/86	1890/91
in den Kellerwohnungen	35.6	23.6	21.1	21.3
im Erdgeschoß	29.4	21.8	20.4	20.7
im 1. Stock	28.6	20.6	18.4	22.1
im 2. Stock	29.2	22.3	18.8	21.4
im 3. Stock	32.9	22.0	19.0	20.3
im 4. Stock	36.5	25.8	21.4	22.8

Die Sterblichkeit ist im ersten Geschoß am geringsten, steigt nach unten — in den Erd- und Kellergeschossen, nach oben in den höheren und Dachwohnungen und ist in diesen noch höher als in den Kellerwohnungen. Schwalbe in Berlin erkannte schon 1875 „daß die Sterblichkeit in den Kellerwohnungen stärker ist als in allen anderen Wohnungen, daß die Epidemien in den Kellern stärker auftreten als anderwärts, daß die Kellerwohnungen den intensivsten Nähr-

boden bilden für die große Gruppe der Durchfalls- und Infektionskrankheiten“,*) Schwalbe brachte aber die hohe Sterblichkeitsziffer der oberen Stockwerke in Zusammenhang nicht mit der Höhe der Wohnungen, sondern mit der schlechteren wirthschaftlichen Lage ihrer Bewohner. Die Einführung der Wasserleitung und Kanalisation (Bodenreinigung) in München zc. setzte die Sterblichkeit herab und zwar hatten die Keller- und Dachwohnungen den Hauptgewinn davon. Trotzdem „stehen sie noch immer als die ungesundesten an der Spitze und ein Einblick in die vom Berliner statistischen Amt herausgegebenen Veröffentlichungen der Sterbefälle nach Wohnungslage lehrt uns, daß diese beiden Wohnungsklassen auch jetzt noch, wenn auch in geringerem Grade als früher, einen Begünstigungsort für Entwicklungs- und Infektionskrankheiten, die höchstgelegenen Wohnungen ganz besonders einen solchen für die Erkrankungen des Verdauungsapparates, für die Durchfall- und Brechdurchfallerkrankungen bilden. Eine dadurch bedingte enorme Kindersterblichkeit, namentlich in den heißen Sommermonaten, ist es auch, welche die Sterblichkeit im Allgemeinen für diese Wohnungen so hoch erscheinen läßt. Und wenn Körösi ein günstigeres Resultat für die Lebensdauer in den höchstgelegenen Wohnungen fand, so ist dieses eben dadurch zu erklären, daß er die 0 bis 5jährigen Kinder von seinen Berechnungen ausschloß.“**)

Die gesundheitlichen Nachtheile der Kellerwohnungen liegen zunächst in dem Mangel an guter Luft. Die Lufterneuerung erfolgt in jeder Wohnung vielfach durch die Poren des ausgetrockneten Mauerwerkes und des trockenen Holzes. Die äußere Luft ist kälter und daher schwerer wie die innere, dringt also durch diese zahllosen kleinen Kanälchen in die Wohnung ein, erwärmt sich hier, wird dadurch leichter und steigt im Hause in die Höhe. Ist die Wohnung aber feucht, und Kellerwohnungen sind das immer, so sind die natürlichen Lüftungskanäle der Wohnung durch die Feuchtigkeit verschlossen, die natürliche Ventilation stockt, eine direkte Luftzufuhr von außen wird gerade in diesen Räumen, im Winter zur Ersparniß an Feuerungsmaterial, im

*) Schwalbe, Vortrag „über den Einfluß der verschiedenen Wohnungen auf die Gesundheit ihrer Bewohner, so weit er sich statistisch nachweisen läßt“, gehalten auf der 2. Generalversammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege. Vierteljahrschrift dieses Vereins 1875, S. 70 ff.

**) Dr. Dölger, „Was ist bisher über den Einfluß der Höhenlage (Stockwerk-lage) der Wohnungen in den Großstädten statistisch festgestellt? Wie läßt sich dieser Einfluß erklären?“ In der Deutschen Vierteljahrschrift für öffentliche Gesundheitspflege, 1901, S. 446.

Sommer des Staubes wegen, nur sehr mangelhaft vorgenommen. Oeffnet man aber, so bringt der Straßenstaub leicht gefährliche Ansteckungskeime. In den geschlossenen Räumen verdirbt die Luft durch jeden Atemzug der Bewohner, der Gehalt an Kohlensäure und Wasser wächst, der Sauerstoff nimmt ab, die Feuchtigkeit zu. Ohnedies schon haben diese Wohnungen meist kalte Wände und Fußböden. Alle diese Umstände vereinigt, disponiren die Bewohner zu Erkältungskrankheiten. Weil diese allgemeinen Mißstände dauernd und ständig wirken, so leidet auch die Blutbildung schwere Noth, es kommen Blutarmuth, Bleichsucht, Strophulose, die Widerstandsfähigkeit gegen Ansteckung wird vermindert, die Krankheiten nehmen leicht einen böartigen Verlauf; daher die hohe Sterblichkeit der Kellerwohnungen.

Haben die Kellerwohnungen zu wenig Wärme, Licht und Luft, so haben die höchst gelegenen Wohnungen davon zu viel. Im Winter sind die Dachwohnungen schwer heizbar, daher zu kalt, und weil das Wasser leicht vom Dache her eindringt, oft feucht. Im Sommer sind sie schwül, vom Dache her überhitzt, die Nahrungsmittel werden dadurch leicht verdorben und aus diesen allgemeinen Umständen folgt besonders die hohe Kindersterblichkeit. Das regelmäßige Besteigen der zahlreichen, oft steilen Treppen schädigt die Gesundheit schwächlicher, besonders junger Leute, die höher gelegenen Geschosse zeigen daher mehr Früh- und Todtgeburten wie die nieder gelegenen. Jede Verderbniß der unteren Luftschichten wirkt nach oben, die warme Luft der unteren Geschosse steigt durch die Gänge und Treppen, besonders aber durch die Zwischenböden in die oberen Räume bis zum Dach. Diese Zwischenböden sind im Erdgeschoß und in den höchsten Stockwerken am meisten verunreinigt wegen der dichteren Belegung dieser Räume gegenüber den mittleren Wohnlagen. Dadurch sind diese Zwischenböden nicht selten ein guter Nährboden für Fäulnißpilze der schlimmsten Art. „Das erscheint“, sagt Buchner, „auch als ein Hauptgrund, warum wir von gesundheitlicher Seite gegen die großen Häuser sein müssen, weil dort die verbrauchte, durch die Athmung der Bewohner, durch Dünste von der Küche oder vom Closet verdorbene Luft von den unteren in die oberen Stockwerke hinaufgeht, und auch die Luft im Corridor und im Stiegenhause, welche die oberen Stockwerke mit versorgt, unmöglich rein bleiben kann, da sie zuviel Staub aufnehmen muß.“

Die gesundheitlichen Nachtheile der Keller- und Dachwohnungen werden auch dadurch verschärft, daß sie durchweg zu stark belegt sind. Keller- und Dachwohnungen sollten daher ganz verboten und die Zahl der Stockwerke sollte auf höchstens vier beschränkt werden.

Vergleichende Berechnung der Kosten für Groß- und Kleinhäuser.

Bei Kleinhäusern sind die Herstellungskosten immer höher, als wenn man eine größere Anzahl von Wohnungen in einem einzigen Haus in mehreren Stockwerken neben und übereinander legt, weil sich hier der Bodenpreis auf eine größere Zahl von Wohnungen vertheilt und auch die Kosten des qm überbauten und des em umbauten Raumes sich mehr ausgleichen. Bei den hohen Bodenpreisen im Inneren einer größeren Stadt sind Einfamilienhäuser daher ganz unmöglich.

Nehmen wir eine Familie zu 5 Personen an, ferner für jedes Familienglied in den Wohn- und Schlafräumen zusammen 10 em Luftraum, mit Einrechnung von Gang, Abort und Küche aber das Doppelte, so erfordert die Unterbringung einer Familie mindestens 100 em, was bei 3 m Geschosshöhe eine Bodenfläche von 33 qm gibt. Diese vertheilen sich auf 3 Räume (Schlaf-, Wohn- bezw. Kochzimmer oder Küche) und erfordern mit den Mauern und Treppen rund 50 qm, Wird die Wohnung auf zwei Stockwerke vertheilt, so kann man bei 10 m Haustiefe mit 30 qm Hausfläche auskommen. Vertheilen wir 20 Familien = 100 Personen auf eine fünfgeschossige Miethkaserne, so kommen auf jedes Stockwerk 4 Familien, das Haus muß also eine Grundfläche von 200 qm haben. Bei 3 m Geschosshöhe und Unterkellerung, kann man im Allgemeinen als Preis des qm bebauten Raumes 90 M. für das 1., 110 M. für das 2., 150 M. für das 3., 180 M. für das 4., 210 M. für das 5. Geschosß annehmen, was für die überbaute Fläche einer fünfgeschossigen Miethkaserne einen Durchschnittspreis von 148 M. ergibt. Bei zweigeschossigen Kleinhäusern kostet der qm im ersten Stod bei sehr einfacher Ausstattung 40, im zweiten 80, im Durchschnitt 60 M. *)

Die Großstädte haben meist höhere Durchschnitts-Preise. In München kostete i. J. 1902 ein Neubau für Wohn- und Bureauzwecke in bürgerlicher Ausstattung:

I. nach der überbauten Fläche:		
1 qm	überbaute Fläche eines 4stöckigen Hauses	300.— M ^t
1 qm	" " " 3stöckigen "	250.— "
1 qm	" " " 2stöckigen "	200.— "
1 qm	" " " 1stöckigen "	150.— "

*) Jolly, Technisches Auskunftsbuch, 1901, Seite 1008. Kalender für den süddeutschen Baumeister, 1899, Seite 81.

II. nach dem umbauten Raum mit vollständiger Unterkellerung:

1 em des umbauten Raumes

(die Höhe ist gemessen von Oberkante Kellerpflaster bis zu den Kehlbalken oder bis zur Mittelpfette)

beim 4stöckigen Haus 13,10 Mk.

1 em des umbauten Raumes

(die Höhe ist gemessen von Oberkante Terrain bis Oberkante Hauptgesims.)

beim 4stöckigen Haus 17, - Mk.

" 3stöckigen " 17,50 "

" 2stöckigen " 18,50 "

" 1stöckigen " 22, - "

Nehmen wir die geringeren Preise des allgemeinen Durchschnittes, so kostet die Unterbringung von 20 Familien in einer 5geschosigen Miethkaserne $200 \times 148 = 29,600$ oder rund 30,000, die Einzelwohnung also 1500 Mk. Das Einfamilienhaus bedarf bei 2 Stockwerken bloß 30 qm Grundfläche, die Baukosten sind 60 Mk. für den qm, das Haus kostet also zu bauen 1800 Mk. Dazu kommen nun die beiderseitigen Bodenpreise. Beim Großhaus bedürfen wir zunächst 200 qm für das Haus; weil seine Mauern 15 m hoch sind, muß der Raum hinter dem Hause auf die gleiche Länge als Hof frei liegen bleiben. Die Grundfläche von 200 qm gibt bei 10 m Hausiefe eine Frontlänge von 20 m, der Hof erfordert daher wenigstens 300 und die Gesamtfläche wird 500 qm. Rechnen wir diesen zu 100 Mk., so kostet das Gelände 50,000, das Haus im Ganzen 80,000, die Wohnung 4000 Mk. Das Einfamilienhaus braucht mit Einrechnung eines kleinen Hofes von 15 qm 55 qm Boden, diese kosten zusammen 5500 Mk., die ganze Wohnung daher 7300 Mk. — ein Unterschied im Wohnungspreis von 3300 Mk.*) Je höher der Bodenpreis, desto größer wird dieser Unterschied zwischen den Kosten einer Familienwohnung im großen und im Einfamilienhaus. Selbst bei dem Bodenpreis von 1 Mk. für den qm ist der Preis der Wohnung hier 1855, dort 1525 Mk.

Nicht günstiger stellt sich die Rechnung für das Einfamilienhaus, wenn man nach 1 em des umbauten Raumes rechnet. Bei Annahme der Münchener Preise, bei der weiteren Annahme, daß für die Miethkaserne auf die Familie 70 em, im zweigeschossigen Einfamilienhause 60 em genügen, brauchen wir für das erstere Haus 1400 em zum Durchschnitte von etwa 17, für das andere 60 em zum Durchschnitte von etwa 20 M. Das gibt im ersteren Falle einen Baupreis von 23,800, bezw. einen Wohnungspreis von 1190, im anderen Falle einen solchen von 1200 M. Der Bodenpreis ist (der qm wieder zu 100 M.) für die Miethkaserne 50,000, für das Einfamilienhaus 5500 M.; beide Kosten mit denen des Baues zusammengestellt, ergeben als Preis der Wohnung in der Miethkaserne 3690, im Einfamilienhaus 6700 M.

Nehmen wir den Mittelweg und bauen statt des Einfamilienhauses ein zweigeschossiges Kleinhaus mit 4 Familien, so brauchen wir für jede Familie wieder 50 qm

*) Bei den 228 Baugenossenschaften, die in Deutschland bis Ende 1899 Häuser gebaut hatten, war der Durchschnittspreis einer Wohnung 3550 Mk., der einer Wohnung zum Eigentumserwerb, also eines Familienhauses, 2927 Mk., alles mit Grund und Boden. (I. B. S. 281.)

Grundfläche, für den Baugrund also 100 qm. Diese zu überbauen kostet 6000 M. Die Gesamthöhe des Hauses ist 6 m, die Frontlänge 10, ein Hof von 60 qm könnte genügen und das Gelände (160 qm) kostet dann 16,000 M. Der Gesamtpreis ist 22,000, die Unterbringung einer Familie kostet 5500 M., der Unterschied zum Nachtheile des Einfamilienhauses beträgt 2400 M.

Vorstehende Berechnungen können nur ein allgemeines Bild geben, denn die Ziffern sind nach Lage der Verhältnisse, Anordnung der Wohnung u. s. w. verschieden. Immerhin ersehen wir daraus, daß im Inneren der größeren Städte größere Häuser nicht zu entbehren sind, um die Wohnungen der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether anzupassen. In den äußeren Ringen aber ist das Kleinhaus und in den Vororten das Einfamilienhaus wirthschaftlich berechtigt. Bei billigem Bodenpreis läßt sich für jede Stadt die Grenze finden, wo der Unterschied zwischen einer Wohnung im Massenhause und einer solchen im Einfamilienhaus so gering wird, daß er gegenüber den sittlichen und gesundheitlichen Vortheilen des Klein- und besonders Einfamilienhauses zurücktritt und noch innerhalb der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether liegt. Wenn vollends Staat und Gemeinde durch Bauordnung und Bebauungspläne für die Niederhaltung der Bodenpreise sorgen, indem sie die ungesunde Ausnutzung des Bodens beschränken, so müssen die Geländepreise, wo sie hoch sind, fallen und wo sie niedrig sind, niedrig bleiben. Dazu gehört weiter die Erschließung von möglichst viel Baugelände im Umkreis des gesammten Stadterweiterungsgebietes, damit ein reger Wettbewerb wachgerufen wird.



Offene und geschlossene Bauweise.

Die meisten bisherigen Bauordnungen glaubten die ganze städtische Besiedelungsfrage durch den Unterschied zwischen geschlossener und offener Bauweise zu erschöpfen. Bei der geschlossenen Bauweise sind die Häuser entweder hart nebeneinander gestellt oder nur durch einen schmalen Luftraum (Neul) getrennt; bei der offenen sind die Häuser weiter auseinander geschoben und zwar schon durch größere Breite der Straßen, dann durch Vorgärten, größere Höfe, besonders aber auch durch Zwischenräume in der Häuserflucht selbst. Die geschlossene Bauweise hat sich im Kern und in den älteren Theilen der Städte durch allmähliges Ueberbauen der früheren Höfe und Gärten herausgebildet; in den äußeren Theilen ist die Bauweise vielfach mehr oder weniger offen, bis zum vollkommenen Pavillonssystem, wo jedes Haus für sich innerhalb des Grundstückes frei steht. Der Mindestabstand von der Nachbargrenze, den die Bauordnung dabei vorschreibt, wird Bauwich genannt. Die offene Bauweise war zunächst eine Reaction gegen die Engräumigkeit der Straßen und Wohnungen im alten Kern der Stadt. Kamen doch im alten Stuttgart nur 25 bis 26 qm auf den Bewohner. Nach dem italienischen Sprichwort: „dove non va il sole, va il medico — wo die Sonne nicht hinkommt, kommt der Arzt hin“ — verlangte die Gesundheitslehre daher recht breite Straßen und möglichstes Freistehen der Häuser.

In München, wo die offene Bauweise seit 1879 für große Theile der Außenbezirke vorgeschrieben ist, muß hiebei zwischen den einzelnen Gebäuden und Gebäudegruppen ein Zwischenraum von mindestens 7 m sein. So bleibt gerade das werthvollste Baugelände, das längs der Straßen, unausgenutzt. Die weiträumige Bauweise verschlingt daher große Flächen und führt besonders auch zu großen Straßenlängen. Auf den Kopf der Bevölkerung kommen 2—3 m Baufront. In München z. B., das mit Ausnahme der verhältnißmäßig kleinen Altstadt besonders weiträumig gebaut ist, kommen in folgenden Straßen mit geschlossener Bauweise folgende Baufrontlängen auf den Bewohner:

in der Amalienstraße	0.46 Meter,
in der Schellingstraße	0.56 "
in der Karlsstraße	0.70 "
in der Augustenstraße	0.49 "
in der Dachauerstraße	0.45 "
in der Schillerstraße	0.51 "
in der Weißenburgerstraße	0.31 "

Die Extreme sind hier Lothringerstraße mit 0.80 und Zenetti-
straße mit 0.25 Meter. In allen diesen Straßen stehen die Häuser
dicht beisammen, jedoch mit Höfen versehen. Anders ist es in den
Villenvierteln der Stadt. Auf den Wohner kommen hier z. B. in der
Haydnstraße 2.35, in der Lessingstraße 2.37 laufende Meter.

Das Stuttgart von 1895 mit 158 321 Bewohnern verfügte
über 159 255 laufende Meter Baufront, so daß auf den Kopf 1,006 m
kamen. Der Stadterweiterungsplan von jenem Jahre hatte für die
neuen Stadttheile eine Bevölkerung von 126 043 Seelen ange-
nommen und für diese 299,520 Laufende Meter Baufront vorgesehen,
auf den Kopf also 2,38 m. Die Einwohnerschaft von 1895 lebte auf
405 ha zusammen, was auf den Kopf 25,6 qm ergab. Das erweiterte
Stuttgart mit seinen 126,043 Seelen sollte 1000 ha umfassen, auf
den Kopf sollten also etwa 3 mal so viel wie in dem Stuttgart von
1895, nemlich 79,3 qm kommen.*) In den eigentlichen Villenvierteln
darf man auf das Haus höchstens 10 Personen annehmen.

Die offene Bauweise eignet sich nicht zu Kleinwohnungen,
weil diese, wenn nur nach einer Seite, etwa nach dem Bauwich hin-
gelegt, sich nicht durchlüften lassen. Ferner sind die Wohnungen, ab-
gesehen von dem starken Geländeverbrauch, schon dadurch theuer, weil
sie nach vier Seiten frei stehen, also Facaden haben, während die ge-
schlossene Bauweise die beiden Seitenfacaden durch Brandgiebel ersetzt.
Die offene Bauweise vertheuert daher auch die Unterhaltungs- und Wohn-
kosten und wegen der starken Abkühlung auf den vier Seiten, auch die
Heizung. Der Gemeinde aber erwachsen durch diese Bauweise weit höhere
Ausgaben für Straßenanlagen, Beleuchtung, Reinigung, Schneecabfuhr,
polizeiliche Ueberwachung u. s. w. Soweit diese Kosten auf das Bau-
land abgewälzt werden, vertheuern sie wieder das Wohnen. Die
breiten, langen Straßen erzeugen sehr viel Staub, der nicht nur die
Front der Häuser belästigt, sondern vom Wind durch den Bauwich
auch in die Höfe und Hintergärten getragen wird. Die Vorgärten

*) Die Stuttgarter Stadterweiterung, 1901, S. 61.

nehmen viel Gelände weg, ohne daß es den Bewohnern Vortheil bringt; denn der Vorgarten geht auf Kosten von Hof und Hausgarten. Diese haben dann zuviel Schatten und bleiben feucht, daher der offenen Bauweise Begünstigung der Erkältung und des Rheumatismus nachgeredet wird.

Die geschlossene Bauweise läßt weniger Licht und Luft an und in die Häuser und gestattet überhaupt nur eine geringe Haus-tiefe. Die höchste Tiefe beträgt zwei Zimmer, weil sonst nicht mehr jedes Fenster der Zimmer, Küchen, Arbeitsräume und Aborte unmittelbar ins Freie führen kann, eine Vorschrift, an welcher unbedingt festgehalten werden muß. Trotzdem sind bei der geschlossenen Bauweise die Treppen und Vorplätze meist noch ungenügend beleuchtet und gelüftet. Größere Wohnungen lassen sich hier nur schaffen durch Errichtung längerer Nebengebäude, die aber dann meist an engen Höfen liegen. Besonders verrufen ist in dieser Hinsicht Berlin, wo an das Vorderhaus ein langer bandartiger Hinterbau angeschlossen ist und in der Ecke zwischen beiden das sogenannte Berliner Zimmer sich befindet, ein großer, aber schlecht beleuchteter Raum, der meist als Esszimmer benutzt wird. An die Berliner Stube reihen sich die Schlafzimmer, enge Kammern, die sich in den Hof lüften und in dem bandartigen Hinterbau längs eines schmalen Ganges liegen, dessen Abschluß durch die Küche gebildet wird. Ein weiterer Gremel der Berliner Bauweise ist der sog. Hängeboden, ein niedriger, enger und schlecht gelüfteter Schlafraum für die Diensthofen, dessen Anwendung bei Neubauten nunmehr verboten ist. Die Lüftung in den schützartigen, eng umbauten Höfen ist sehr mangelhaft. Der Wind, ein Gesundheitsfaktor ersten Ranges, wird durch die hohen Dächer abgehalten, die Luft stagnirt, ihre Erneuerung findet nur durch Diffusion statt und diese wirkt sehr langsam.

Wo sich eine Stadt auf ebenem Boden ausdehnen kann, begegnet die offene oder wenigstens weiträumige Bauweise geringeren Schwierigkeiten. Anders aber im Hügelland, wie z. B. in Stuttgart. Hier sind die Hauptzüge durch die Thallinie gegeben, die Anlage einer Ringstraße ist ausgeschlossen, die Stadterweiterung muß die Abhänge hinauf steigen. Das erschwert und vertheuert die Anlage der Straßen wegen der starken Erdbewegung (Einschnitte und Auffüllungen) und der Stützmauern. Man sucht daher die Straßen möglichst wenig in den Berg einzuschneiden und lieber zwei schmale Straßen übereinander, als eine breite anzulegen. Auch der Hausbau erfordert

an den Abhängen große Kosten für die Herrichtung der Bauplätze. Bei jedem Haus muß die Thalseite mit Bauverbot belegt werden, d. h. die Höfe und Gärten haben Aussicht auf die untere Stadt — Panorama=Straßen. Man baut nur Borderhäuser und keine oder kleine Rückgebäude, daher eignen sich die Abhänge nicht zum Gewerbebetrieb, besonders wenn dieser größere Hofflächen erfordert. Die Kostspieligkeit der Straßen und Gebäude im Hügel-land wird noch erhöht, wenn die alteingesessenen Bürgerfamilien, wie in Stuttgart, das Bestreben haben, an den obst- und weinreichen Abhängen wenn möglich ein kleines Besitzthum, ein „Gütle“, zu erwerben, mit Aussicht auf die Stadt. So wird der Landerwerb zum Hausbau noch mehr beschränkt und vertheuert.

Die offene Bauweise entspricht allerdings der gesundheitlichen Forderung nach möglichster Zufuhr von Licht und Luft. Sie findet aber sehr bald ihre Grenze an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bewohner. In ihrer vollen Ausgestaltung eignet sich diese Bauweise daher nur für vornehme Quartiere mit Villen oder dem mittelgroßen Hause, das höchstens 2½ Stockwerke besitzt, mit Hof und Garten versehen und auf den Seiten durch einen 10 bis 14 m breiten Bauwich isolirt ist, das sogenannte Landhaus. Wo diese Bauweise aber allgemein oder auch nur für größere Bezirke vorgeschrieben wird, vertheuert sie das Wohnen so sehr, daß die große Masse der Bevölkerung nicht nur vom eigenen Hausbesitz ausgeschlossen, sondern unter Umständen sogar aus der Stadt verdrängt wird. Da die offene Bauweise, wenn über größere Gebiete durchgeführt, auch höhere Gemeindesteuern mit sich bringt, so kann der Stadt und ihrer Industrie der Wettbewerb mit anderen Städten und besonders mit der ländlichen Industrie sehr erschwert werden. Selbst in den gewöhnlichen Stadtvierteln kann eine überstrenge Bauordnung den Wohnungsbau hemmen.*)

*) Ueberhaupt sind für den Anfang mildere und Uebergangsbestimmungen nicht zu entbehren. Gegen strenge Bestimmungen erheben die Baumeister gerne den Einwand, daß sie das Bauen erschweren oder unmöglich machen, ohne daß man stets die Berechtigung dieses Vorwandes prüfen kann. Der Stadtmagistrat Frankfurt a. M. beschloß daher am 26. Mai 1899, die erschwerenden Bestimmungen der Bauordnung für Doppel- und Hinterwohnungen im Wohn- und gemischten Viertel der inneren und äußeren Zone bis 1. Juli 1903 außer Kraft zu setzen, damit der Wohnungsbau wieder belebt werde. Die Bestimmungen wurden aufgehoben, wenn es sich um den Neubau von Kleinwohnungen von nicht mehr als drei Räumen, einschließlich Küche handelt, und wenn in dem betreffenden Geschoß nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen.

Für die allermeisten Stadttheile muß die Bauordnung daher einen Ausgleich suchen zwischen den Ansprüchen der Gesundheit und der Wirthschaftlichkeit. Diese Vermittelung kann sehr verschieden abgestuft sein, und von der ganz offenen Bauweise, dem Pavillon-System, durch eine Reihe von Zwischenbildungen zum bloßen weiträumigen Bau und von diesem zur geschlossenen Bauweise gehen. Der Bauwisch kann für die meisten Quartiere wegfallen, denn er hat ebenso große Schatten- als Lichtseiten und wird besser durch größere freie Hinterflächen ersetzt. Selbst eine scheinbar ganz geschlossene Bauweise kann sehr weiträumig sein, ohne daß die Wohnungen über Gebühr vertheuert werden, indem sie den Raum längs der Straße ausnutzt, aber das Hintergelände offen läßt. Doch darf dieses nicht in schmale Riemen geschnitten werden, sondern es muß eine zusammenhängende Fläche bleiben, welche vor Staub geschützt ist, aber doch Luft und Sonne reichlich zuläßt und dabei noch genügend schattige Stellen hat. Läßt man die kleineren Vorgärten weg, so kann das freie Hintergelände um diesen Raum vergrößert werden, was meist besser ist. Um diese Hintergelände dauernd frei zu halten und den Bewohnern des betreffenden Baublockes für immer ein großes mit Grün bestandenes Luftbecken zu sichern, kommt neuerdings der Begriff der rückwärtigen Bau-Fluchtlinie auf. Dann stehen die Häuser geschlossen längs der Straße, größere Rückgebäude für Wohnzwecke sind verboten, die innere Fläche des Blockes ist mit Höfen und Gärten besetzt, und dieser Innenraum darf servitutmäßig nicht bebaut werden. Je enger übrigens die Bauweise, desto geräumiger muß die Wohnung sein, daher eine weiträumige Wohnung immer besser ist wie eine weiträumige Bauweise, wenn diese nöthigen würde, an dem Wohnraum zu sparen. Bei ganz geschlossener Wohnweise sollte man daher mindestens 20 cm auf den Kopf rechnen. Nirgends aber darf die Schablone herrschen.

In Bremen reihen sich die einzelnen Häuser längs der Straße geschlossen aneinander, meist als Einfamilienhäuser. Sie liegen rings um einen großen Baublock, der in seinem Inneren einen großen Garten birgt, von welchem jedes Haus ein Stück besitzt. Die Rückfronten der Häuser stehen weit auseinander, der Garten ist daher sehr groß. Die beiden Häuserreihen haben hinlänglich Licht und Luft, ihre Insassen, besonders die Kinder, Raum zur freien Bewegung, der Garten schützt gegen Staub und Wind, ist mit Bewässerung, Springbrunnen usw. versehen, und das Ganze gleicht einem Park.

Die Bauordnung der Zukunft.

Die großen Richtpunkte für Bauordnung und Bebauungspläne der Zukunft sind: daß sie die Sorge für die technische Sicherheit der Wohnungen beibehalten, die Rücksichten der Gesundheit und Sittlichkeit mehr als bisher in's Auge fassen, die sozialpolitische Bedeutung der städtischen Ansiedelung aber in den Vordergrund stellen. Nicht die Interessen der Grundbesitzer und Kapitalisten müssen maßgebend sein, sondern die Rücksichten auf das Wohl der Gesamtheit, besonders auf die breite Masse der Minderbemittelten. Die Bauordnung muß daher mehr als bisher eine Frage der städtischen Besiedelung und der sozialen Wohlfahrtspolitik sein, daher Abkehr von der bisherigen Begünstigung des Massenmiethhauses, der Gelände-, Bau- und Häuserspekulation mit ihrer gewerbsmäßigen Preistreiberei, sondern Förderung des Einfamilienhauses, des Klein- und Mittelhauses, damit die große Masse des Volkes, soweit die wirthschaftlichen Verhältnisse es gestatten, wieder in den Besitz eines eigenen Hauses kommen, sich der spekulativen Ausbeutung entziehen kann, wobei auch die Miethpreise wieder in Einklang zur wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether treten. Die Umbildung von Acker- und Gartenland in städtische Baugelände, als Folge der städtischen Siedelung, bedingt eine starke Erhöhung der Grundrente und ist schon dadurch ein sozialpolitischer Vorgang von großer Bedeutung, an dem Gesetzgebung und Verwaltung, nicht wie bisher, gleichgiltig vorübergehen dürfen.

Zonen- und Staffelbau-Ordnung.

Schon seit einigen Jahren bestrebt man sich, die verschiedenen Stadttheile (verschieden) auszugestalten, wie die natürliche Bodengestalt und Lage,

die bisherige Entwicklung und das Wachsthum der Stadt, die Zweckbestimmung der einzelnen Stadttheile usw. es erfordern — Zonenbauordnung. Diese Zonen liegen aber nicht gürtel- und ringsförmig um die Altstadt herum, sondern erscheinen auf dem Stadtplan mehr oder weniger regellos. Im Allgemeinen stuft sich allerdings die Bauordnung von der Innenstadt nach den Vorstädten und dem Stadterweiterungsgebiete ab, und zwar hinsichtlich der Größe und Höhe der Gebäude, der Breite und sonstigen Ausstattung der Straßen, der Zwischenräume zwischen den Häusern, der Höfe und Gärten, besonders aber auch hinsichtlich des Zweckes der Gebäude (Miethkasernen, Landhäuser, Einfamilien- und Kleinhäuser, gewerbliche und landwirthschaftliche Anlagen 2c.). Für die Häuser in der Altstadt wird gestattet, daß ihre Höhe die Straßenbreite überschreiten darf, in den neueren Stadttheilen ist die Häuserhöhe durch die Straßenbreite begrenzt. Der Einfallswinkel des Lichtes ist dadurch am Boden immer noch 45°. Die mammothartigen Wolkenkratzer in nordamerikanischen Städten sind durchaus unzulässig, sie verkümmern den Straßen und unteren Stockwerken Licht, Luft und Sonne, abgesehen von ihren sonstigen bedenklichen Seiten. Wo größere Wohnhäuser wegen der hohen Geländepreise nicht zu vermeiden sind, muß ihren Schäden auf sonstige Weise entgegengewirkt werden, so durch die Bestimmung, daß jede Wohnung mit eigenem Abort, eigener Küche versehen und für sich zugänglich sein muß, wie die block-buildings in London und die Häuser des Spar- und Bauvereins zu Berlin.*) Besonders aber muß die Bauordnung den haupolizeilichen Begriff der Kleinwohnung so weit möglich feststellen und zwar vom Standpunkte der socialen und wirthschaftlichen Lage der Mittel- und Kleinstände aus und muß den Bau von Wohnungen und Häusern für diese Stände erleichtern, d. h. der Kleinwohnungsbau muß prämiirt werden.

Bei aller Wahrung der Ansprüche von Festigkeit, Gesundheit u. s. w. gibt es doch zahlreiche Vorschriften über die Stärke der Mauern, die Anlage der Treppenhäuser, Breite und Steigung der Treppen, in Bezug auf die Rauchfänge, massiven oder Fachwerks-Bau, Stockwerkshöhe, Durchfahrten und Gänge, Hofraum, Speicher, Keller, dann über die wiederholte Bauabnahme, über Ableitung von Regen- und Gebrauchswasser, Aborte u. s. w., welche für das große Massenmiethhaus unentbehrlich sind, für das Einfamilienhaus und Kleinhaus

*) Schriften des Vereins für Armenpflege und Wohlthätigkeit, 1890, Heft 11 und Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-G., 1898 Nr. 14.

aber mehr oder weniger ihre Bedeutung verlieren. Hier kann man z. B. die Forderung massiver Scheidemauern fallen und nur für die Treppenhäuser der Feuericherheit wegen bestehen lassen. Die Häuser sind ja nicht hoch und die Städte haben meist eine gut organisierte, vielfach Pflicht-Feuerwehr, der Bau aber kann durch solche Rücksichten bedeutend verbilligt werden. Manche, selbst Mittelstädte, verlangen bei jedem Hause eine gewisse Anzahl von Stockwerken, um sich ein scheinbar großstädtisches Aussehen zu geben. Andere schreiben eine gewisse Frontlänge vor, unter welcher Häuser nicht gebaut werden dürfen und machen damit die Kleinhäuser unmöglich. *)

Schilling in Köln gab im November 1901 folgende Leitfäden für die Abstufung der Bauordnungsvorschriften zur Erleichterung des Baues von kleinen Häusern:

1. Standfestigkeit, Feuericherheit, Gesundheit erfordern im kleinen Hause die gleiche Beachtung wie im großen. Baupolizeiliche Erleichterungen für kleine Häuser sind daher nur soweit am Platze, als dabei diese Rücksichten vollauf gewahrt bleiben.
2. Die meisten Bauordnungen enthalten vielfache Bestimmungen, welche für kleine Häuser zu weit gehen oder theilweise ganz entbehrlich sind. Dadurch werden beträchtliche Vergeudungen am Volksvermögen verursacht und das Bauen kleiner Häuser infolge unnöthiger Vertheuerung erschwert.
3. Gegenüber großen und hohen Häusern, insbesondere Massenmietshäusern, sind die Bauordnungsvorschriften vielerorts ungenügend und lückenhaft. Das öffentliche Interesse hinsichtlich der Volksgeundheit, Standfestigkeit und Feuericherheit erheischt entsprechende Ergänzungen und Verschärfungen, mangels deren die weitere Folgeerscheinung zu beklagen ist, daß das große Haus gegenüber dem kleinen baupolizeilich in unangebrachter Weise bevorzugt und gefördert erscheint.
4. Der die meisten Bauordnungen beherrschende Schematismus wirkt volkswirtschaftlich wie sozial schädlich. Die Bauordnungsvorschriften sollten hinsichtlich Größe und Benutzungsart der Gebäude abgestuft sein, derart, daß jeder Gebäudegattung nur diejenigen baupolizeilichen Beschränkungen auferlegt werden, welche für die bestimmte Gebäudeart erforderlich sind.

Hiernach empfiehlt sich zu unterscheiden:

- a) bei allen Gebäuden nach Geschoszahl, Flächen- und Höhenausdehnung;
- b) bei Wohngebäuden im besonderen hinsichtlich der Benutzungsart:

*) Die Verschiedenheit der bautechnischen und feuerpolizeilichen Anforderungen zeigt eine Berechnung, nach welcher ein Zweifamilienhaus, wie es die Arbeiterwohnungs-genossenschaft Köln-Süd baut, etwa 7065 Mk. Baukosten verursacht; nach den Anforderungen der Baupolizeiverordnung in Düsseldorf würde dasselbe Haus 7330 Mk., nach der Bauordnung des Regierungsbezirks Koblenz 7625 Mk. kosten.

- α) Familienhäuser, d. h. solche Häuser, die für höchstens zwei Familien bestimmt sind, und welche von einer größeren Zahl von Familien nicht bewohnt werden dürfen, wenn sie nicht den Anforderungen entsprechen, welche zu stellen sind an:
- β) Miethhäuser, d. h. solche Häuser, welche von mehr als zwei Familien bewohnt werden. Besonderer Verschärfungen bedürfen Bestimmungen über
- γ) Massenmiethhäuser, d. h. Miethhäuser, welche von mehr als 10 Familien bewohnt werden.
5. Der Abstufung im Sinne des Leitsatzes 4 bedürfen besonders die Bestimmungen über die Bebaubarkeit der Grundstücke (Hofgröße), Gebäudeabstand und Gebäudehöhe, Stockwerkzahl, Mauerstärken, Zahl, Abmessungen und Bauart der Treppen, Zugänglichkeit (feuersichere Eingänge und Durchfahrten), Aborte und Entwässerungsanlagen, Verwendung von Holz- und Eisenschwerf sowie von neuartigen Constructionen und Baustoffen.
6. Wegen der Verschiedenartigkeit der klimatischen und wirthschaftlichen Verhältnisse wie der Baustoffe und Gewohnheiten ist der Erlaß der materiellen Bestimmungen der Bauordnung naturgemäß in erster Linie Sache der Orts- oder Bezirksbehörden. Dem ungeachtet erscheint es nicht nur möglich, sondern auch in hohem Grade erwünscht und anzustreben, durch Reichs- oder Landesgesetz, neben vielen allortwärts gleichmäßig durchführbaren Bestimmungen, diejenigen Materien zu bezeichnen, auf die sich die örtliche Regelung erstrecken muß, wobei die sachgemäße Abstufung der baupolizeilichen Anforderungen im obigen Sinne als Regel aufzustellen ist.



Beispiele für die Zonenbauordnung.

Die Zonenbauordnungen sind neueren Ursprungs. Pest-Ofen war die erste Großstadt, welche, und zwar 1874, eine solche erhielt.

Pest-Ofen ist in 4 Zonen getheilt. Die erste umfaßt die Innenstadt bis zur großen Ringstraße und einige sich nach außen erstreckende radiale Zufahrtsstraßen. Hier ist die Bebauung ganz dicht. Die 2. Zone umfaßt die neueren Stadttheile; die Bebauung ist weniger dicht. Die 3. Zone, offene Bauweise, umfaßt Villenbezirke auf beiden Seiten der Donau, die 4. Zone umfaßt die noch vorwiegend ländliche Außenstadt. Besondere Bezirke sind für Fabrikbauten und eine eigene Zone ist für übertriebene Industrien festgelegt. Die Zone I umfaßt 625, II 1680, III 4135, IV 8720 ha. Die Fabrikbezirke umfassen 2725, das ganze Gemeindegebiet etwa 16500 ha.

Köln hat durch die Bauordnung vom 20. März 1894 auch die Zoneneinteilung erhalten. Die 1. Klasse umfaßt die Innenstadt und die bereits geschlossen gebauten Außenstraßen. Hier sind vier Wohngeschosse erlaubt. Die 2. Klasse umfaßt Fabrikviertel und theilweise geschlossene Außenbezirke. Hier sind 3 Wohngeschosse erlaubt und der Hof muß 35 % der Grundfläche betragen. Die 3. Klasse umgibt als Festungs-Rayon die Stadt mit einem Gürtel; hier ist die fabrikkfreie offene Bauweise vorgeschrieben; es sind nur 2 Wohngeschosse zugelassen und 60 % der Grundfläche müssen als Hof freibleiben. Die 4. Klasse umfaßt das ländliche Außengebiet: 2 Wohngeschosse, offene Bauweise, Freiheit von Fabriken, 50 % der Grundfläche als Hof. Das ganze Gemeindegebiet umfaßt: 10,100 ha; davon hat die 1. Klasse 867 ha gleich 8½ %, die 2. 1267 gleich 12½ %, die 3. 1696 gleich 17 %, (über die Hälfte davon ist Festungsrayon), die 4. 5870 gleich 58 %. Nicht zu bebauen sind 400 ha gleich 4 %.*)

Die Bauordnung von Berlin und den Vororten hat 5 Klassen. Der Bezirk der Altstadt und dessen nächste südwestliche Nachbarschaft (die als Klasse 0 bezeichnet werden können) hat die fünfgeschossige Bauweise. Dann kommen die übrigen Vororte. Hier umfaßt die 1. Klasse jene Grundstücke, die an regulirten Straßen liegen, geregelte

*) Stübhen, Hygiene des Städtebaues. (4. Band von Bau- und Wohnungs-Hygiene). 1896, S. 448 ff.

Wasserversorgung und unterirdische Entwässerung haben. Hier ist die Bauweise viergeschossig und geschlossen. Die 2. Klasse umfaßt die Grundstücke, welche jene Erfordernisse nicht besitzen. Hier ist die Bauweise dreigeschossig, geschlossen. Die 3. Klasse hat landhausmäßige Bebauung, zweigeschossig, offen und fabrikkfrei. Diese letzte Klasse hat feste geographische Grenzen, während die dreigeschossige 2. Klasse allmählig in die viergeschossige 1. Klasse übergeht und dadurch verschwindet. Mit Rücksicht auf die Wälder, welche in dem Bereiche Großberlins liegen und überhaupt nicht zur Bebauung bestimmt sind, kann man die Klasse 0 (Altberlin) mit 13 pCt., Klasse 1 und 2 mit 55 pCt., Klasse 3 mit 13 pCt. des ganzen Gebietes annehmen, wobei für die Nichtbebauung 19 pCt. bleiben.

Frankfurt a. M. hat durch die Polizeiverordnung vom 2. Juli 1897 eine Zonen-Bauordnung erhalten. Die ganze Stadt mit ihrem Entwicklungsgebiet ist in 3 Zonen getheilt. Die erste umfaßt die Altstadt und deren Zuwachs bis zum neuen Hauptbahnhof, sowie Sachsenhausen. Die beiden anderen Zonen bilden die Außenstadt. Diese Außenstadt ist wieder in eine innere und eine äußere Zone unterschieden. Die innere Zone umfaßt jene Stadtbezirke, in denen mit bereits bestehenden Bebauungsvorschriften zu rechnen war und in denen deshalb nicht mehr die gewünschten Zustände geschaffen werden konnten, wie in der äußeren Zone auf wenig oder gar nicht bebauten Terrains. Neben dieser besteht eine zweite Eintheilung der Außenstadt in Wohn-, gemischte und Fabrikviertel, der natürlichen Entwicklung der Stadt angepaßt; von gleichen Gesichtspunkten aus geht die innerhalb des Wohnviertels der inneren Zone nach Nordwesten zu durchgeführte Abgrenzung zweier Theile, von denen der eine hinsichtlich des Hofraumes der äußeren Zone gleichgestellt ist, während im andern die Zahl der Obergeschosse beschränkt ist. Zu Wohnvierteln sind jene Stadttheile aussersehen, in denen ruhiges und gesundes Wohnen durch entsprechende Vorschriften gewährleistet wird. In den Fabrikvierteln (zu beiden Seiten des Mains und der Haupteisenbahnlinien gelegen) soll die gewerbliche Thätigkeit nach Möglichkeit concentrirt und erleichtert werden, während die gemischten Viertel der gleichmäßigen Befriedigung des Wohn- und Gewerbebedürfnisses Rechnung tragen sollen.

Hinsichtlich der Bebauung ist der Bauwisch (Pavillonssystem) maßgebend. Bauten im Wohnviertel der inneren Zone müssen mindestens drei Meter, solche der äußeren Zone mindestens vier Meter von der Nachbargrenze abstecken, die Zwischenräume, zu

gewerblichen oder Lagerzwecken unbenützlich, müssen, soweit nicht von nothwendigen Zugängen und Einfahrten in Anspruch genommen, als Ziergärten behandelt werden. Ueber die Anbauten an Brandmauern der Nachbargrenze sind erleichternde Sonderbestimmungen geschaffen; ebenso für bedeckte Einfahrten, Lauben u. dgl. Gebäudegruppen in der inneren Zone sind zulässig mit einer geschlossenen Straßenfront von höchstens 30 Meter, für zwei Häuser mit nur je einer Wohnung in jedem Stock von 40 Meter. Diese Maße gelten für die gesammte Tiefe der Gebäudegruppen. Auch in der äußeren Zone ist die Errichtung von Gebäudegruppen ausnahmsweise zulässig. Für Gebäude mit kleinen Wohnungen von drei Zimmern kann die Baupolizeibehörde auf den vom Magistrate dazu bestimmten Baublöcken eine geschlossene Straßenfront bis zu 50 m, und für Gebäude mit Wohnungen von 2 Zimmern eine geschlossene Straßenfront bis zu 75 m unter der Voraussetzung gestatten, daß hierdurch nicht die geschlossene Bebauung eines ganzen Baublöckes herbeigeführt werde.

Ebenso kann für Einfamilienhäuser, d. h. für Häuser, welche mit Erdgeschos und höchstens 2 Obergeschossen zum Bewohnen nur durch eine Familie eingerichtet und mit dieser Beschränkung baupolizeilich genehmigt sind, eine geschlossene Straßenfront bis zu 150 m Länge zugelassen werden, jedoch nur mit der Bedingung, daß die Grundstücke Vorgärten von mindestens 5 m Tiefe haben oder erhalten.

Gebäude und Gebäudegruppen auf einem und demselben Grundstück müssen in der inneren Zone mindestens 6, in der äußeren Zone mindestens 8 m Abstand halten.

Anlagen, welche für die Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt durch Verbreitung schädlicher Dünste oder starken Rauches, durch ungewöhnliches Geräusch Nachteile, Gefahren und Belästigungen herbeiführen, besonders die concessionspflichtigen Anlagen, sind in Wohnvierteln verboten.

Gebäude mit belästigenden oder gefährlichen gewerblichen Betrieben müssen auf allen Seiten in der inneren Zone mindestens 20 m, in der äußeren 40 m von der Straße entfernt sein.

Für die gemischten Viertel gelten die für die Wohnviertel maßgebenden Vorschriften. Gebäude, die nach der Gewerbeordnung einer besonderen Concession bedürfen, müssen von Straße und Grundstücksgrenze allseits 10 m entfernt sein.

Die Gebäudehöhe darf im Allgemeinen die Straßenbreite nicht überschreiten. In keinem Falle dürfen Wohngebäude höher als 18 m erbaut werden und mehr als drei Obergeschosse erhalten. Außerdem sind Gebäude im Wohn- und gemischten Viertel an Straßen bis 14 m Breite mit nur einem Obergeschos, an breiteren Straßen mit höchstens zwei zulässig. Ausnahmen treten da ein, wo Vorgärten in Betracht kommen. In den gemischten Vierteln wird der Vorgarten mit $\frac{2}{3}$ seiner Tiefe zur Straßenbreite gerechnet, ebenso in den Wohnvierteln bei Einfamilienhäusern. Hintergebäude dürfen die mittlere Hofbreite nicht überschreiten, keinesfalls aber höher als 15 m sein; werden Wohnungen vorsehen, so ist nur ein Obergeschos zulässig. Auch hier sind für Einfamilienhäuser Ausnahmen gestattet. Die Zugänglichkeit und Stellung der Hintergebäude ist ebenfalls fixirt.

Fachwerkbauten, d. h. Umfassungswände von Holz-Fachwerk und $\frac{1}{2}$ -Stein stark ausgemauert, sind gestattet: a) an Straßen mit Vorgärten für Wohnhäuser im Fachwerkstyl mit höchstens einem Obergeschos, falls diese Häuser von den Nachbargrenzen und von anderen Gebäuden (abgesehen von ihren eigenen Hintergebäuden)

wenigstens 6 und von der Straße wenigstens 3 m entfernt liegen; b) für vereinzelt stehende kleine Gebäude, wie Gartenhäuser, Sommerwirthschaften usw. Bei Wohnhäusern mit höchstens 2 Obergeschossen dürfen in Wohnvierteln an Straßen mit Vorgärten die Umfassungswände des höchsten Obergeschosses aus $\frac{1}{2}$ -Stein stark ausgemauertem Holzfachwerk aufgeführt werden, wenn diese Umfassungswände von sonstigen Gebäuden und den Nachbargrenzen wenigstens 3 m entfernt sind.

Besonders wichtig sind die Bestimmungen über den unbebauten Raum. In der inneren Zone muß in allen Fällen der unbebaute Hofraum mindestens $\frac{4}{10}$, bei Eckhäusern ohne Rückbau $\frac{3}{10}$ des Baugrundstücks betragen. Hat ein Gebäude in irgend einem Geschoß mehr als eine Wohnung, so ist für jede weitere und für jede Hinterwohnung je ein weiteres $\frac{1}{20}$ der hinter der Baulinie liegenden Fläche unbebaut zu lassen; dasselbe gilt für Eckbauten mit Hinterwohnungen. In den Wohn- und gemischten Vierteln der äußeren Zone gelten dieselben Bestimmungen mit der Modifikation, daß an Stelle der Zahlen $\frac{4}{10}$ und $\frac{3}{10}$ die Zahlen $\frac{5}{10}$ und $\frac{4}{10}$ und statt $\frac{1}{20}$ die Zahl $\frac{1}{10}$ treten. Im Fabrikviertel müssen bei jedem Um-, Neu- oder Anbau $\frac{3}{10}$ des hinter der Baulinie liegenden Grundstücks frei bleiben. Wird mehr als eine Wohnung errichtet, so ist für jede weitere je $\frac{1}{10}$ mehr unbebaut zu lassen.

In Bezug auf verunstaltende Anlagen, Stallungen und dergleichen in Wohn- und gemischten Vierteln, Vorbauten in tiefen Vorgärten, Fachwerkbauten, schädliche Anlagen, bestehen entsprechende Vorschriften. Sachgemäße Strafbestimmungen und Zwangsmaßregeln können die Beseitigung der mit diesen Verordnungen in Widerspruch stehenden Verhältnisse erzwingen.

Wien hat einstweilen für die innere Stadt und den größeren Theile der älteren Vororte die sechsgeschossige Bauweise gestattet. Für die meisten, schon in der Bebauung begriffenen Theile der jüngeren Vororte ist die viergeschossige, für andere Theile dieser Vororte im Westen der Stadt die dreigeschossige offene Bauweise erlaubt. Außerdem sind geräumige Fabrikviertel vorgesehen, besonders zu beiden Seiten der Donau und im Süden und Osten der Stadt. Von dem ganzen Gelände entfallen auf die 1. Klasse (sechsgeschossig) 21%, auf die 2. Klasse (viergeschossig) 14%, auf die 3. Klasse (dreigeschossig) 33%, auf die 4. Klasse (Fabrikviertel) 32% des ganzen bebauungsfähigen Gemeindegebietes mit 14,000 ha. Der Rest mit 3500 ha ist Wald, Wasser und Park.

In München haben sich auf Grund der bisherigen Bauordnung, in Folge zahlreicher Ausnahmen, allmählig etwa 140 verschiedene Haustypen herausgebildet. Noch unter der Herrschaft der älteren Münchner Bauordnung vom 2. Oktober 1863 war es auf Grund der k. Verordnung vom 16. Mai 1876, betr. das offene Bauwesen, ermöglicht, bei Anlegung neuer Straßen im Interesse der Gesundheit die offene Bebauung mit oder ohne Vorgärten durch ortspolizeiliche Vorschrift anzuordnen und dabei Bestimmungen über die Höhe und Länge

der Gebäude, die Größe der Pavillonzwischenräume (Bauwiche) und der Hofräume zu treffen. Lokalbaukommission und Stadtmagistrat haben von diesen Befugnissen im gesundheitlichen Interesse ausgiebigsten Gebrauch gemacht. So kam es, daß zu Anfang der 80er Jahre die offene Bauweise in München für ein größeres Gebiet galt als die geschlossene — ein Zustand, welcher namentlich vom wirtschaftlichen Standpunkte bedenklich war. Bürgermeister v. Borjcht hat 1891 unter ausführlicher Begründung dargethan, daß der Geltungsbereich des offenen Bauystems einzuschränken sei, und daß den durch diese Einschränkung bedingten gesundheitlichen Nachtheilen durch Schaffung von Vorschriften begegnet werden müsse, „welche auch im Bereiche der geschlossenen Bauweise den Anforderungen der Gesundheitspflege wirksamen Schutz gewähren und zum Mindesten vollen Ersatz für die Vortheile des offenen Bauystems bieten.“ In dieser Richtung wurde die Schaffung breiter Straßen, die Festsetzung größerer Abstände zwischen Vorder- und Rückgebäuden und die Einführung von Bestimmungen vorgeschlagen, welche ermöglichen sollen, durch ortspolizeiliche Vorschrift aus gesundheitlichen Rücksichten die Größe der Hinterhäuser zu beschränken und solche in bestimmten Fällen auch ganz zu verbieten.

Alle die Vorschläge, die dazu gemacht wurden, sind aber dauerlicherweise bei Erlaß der neuen Münchener Bau-Ordnung vom 29. Juli 1895 nicht berücksichtigt worden und es erübrigte deshalb der Stadtverwaltung nichts Anderes, als diese Lücke durch Servitutverträge aller Art nach Thunlichkeit auszufüllen, wobei es meist nicht ohne finanzielle Gegenleistungen seitens der Gemeinde abging. Insbesondere mußte in allen jenen Fällen, in welchen nach Aeußerung des Gesundheitsrathes die geschlossene Bauweise nur unter Beschränkungen zugelassen werden konnte, in welchen sich aber wegen dieser Beschränkungen eine gütliche Einigung mit oft kurzsichtigen oder eigensinnigen Grundbesitzern nicht erzielen ließ, gleichwohl das offene Bauystem vorgeschrieben werden; in anderen derartigen Fällen konnte erst nach langen Verhandlungen das eine oder andere Zugeständniß in gesundheitlicher Beziehung erlangt und alsdann die ursprünglich eingeführte offene Bauweise wieder im Dispenswege in die geschlossene Bebauung umgewandelt werden. In keinem dieser Fälle hatten die Stadtverwaltung und die Baupolizeibehörde die Schaffung gleichmäßiger Bauvorschriften in der Hand und da die Servituten nicht zur Veröffentlichung gelangen, war es für Dritte

und bald auch für die Baupolizeibehörde selbst sehr schwierig, ohne eingehende Vorstudien zweifellos festzustellen, welche Bebauungs-Vorschrift eigentlich für ein einzelnes Grundstück in Geltung sei. Schließlich waren durch ortspolizeiliche Vorschriften etwa 40, durch Servitutverträge zc. über 100 verschiedene Bautypen innerhalb des Burgfriedens der Stadt eingeführt!

Nach langen Verhandlungen entschloß man sich, was gesetzlich zulässig war, ohne Aufnahme einer besonderen Bestimmung in die Bauordnung auch für die Ortsteile mit geschlossener Bauweise durch ortspolizeiliche Vorschrift die Höhe der Gebäude und die Ueberbauung der Hofräume im Interesse der Gesundheit gewissen über die allgemeinen verordnungsmäßigen Bestimmungen hinausgehenden Beschränkungen zu unterwerfen, was nun durch folgende 8 Bauordnungs=Staffeln geschah:

Geschlossene Bauweise: Staffel 1 richtet sich genau nach der bisherigen Bauordnung; es ist zugelassen Erdgeschoss mit 4 Obergeschossen, Rückgebäude mit drei Obergeschossen; bezüglich des Hofraumes gilt die Münchener Bauordnung, die vorschreibt, daß der Hofraum ein Drittel des Baugrundstückes betragen, daß aber die Möglichkeit bestehen soll, bei Eckgrundstücken unter das Drittel herunter zu gehen, anderseits aber auch in besonderen Fällen mehr zu verlangen. Diese Staffel ist bestimmt für die ausgebaute Stadt und anwendbar in allen Straßen, wo die Straßenbreite das nicht verhindert. Für das Stadterweiterungsgebiet besteht eine etwas strengere Vorschrift mit Staffel 2, der Bebauungsstaffel, die das geschlossene Bau-system der Zukunft darstellen soll. Diese sieht drei Stockwerke über dem Erdgeschoss im Vordergebäude vor mit 18 m Simshöhe, Rückgebäude nach der bisherigen Bauordnung, d. h. drei Obergeschosse und nicht höher als das Vorderhaus, ein Drittel Hoffläche zusammenhängend; darin unterscheidet sie sich wesentlich von Staffel 1, welche eine Auftheilung des Hofraumes in mehrere Flächen zuläßt und damit Lichthöfe und Lichtschächte einigermaßen begünstigt. Staffel 2 gilt für alle Radial- und Verkehrsstraßen, die schon zwecks besserer Raumausnutzung geschlossen bebaut werden sollen; der Geltungsbereich erstreckt sich bis ca. Kilometer 4 vom Centrum aus. Von Kilometer 4 an gilt die Bauweise nach Staffel 3: ein Drittel Hoffläche zusammenhängend, Vordergebäude, Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, höchstens 15 m Simshöhe, Rückgebäude, Erdgeschoss und ein Obergeschoss mit höchstens 12 m Simshöhe. Diese Simshöhe für die Rückgebäude erscheint hoch gegriffen; man ist dazu deshalb gekommen, weil in derartigen Rückgebäuden häufig Säle, Fabriken oder sonstige Räume eingerichtet werden sollen, die eine besondere Höhe verlangen, was man möglichst begünstigen will. Staffel 4 ist die Bauvorschrift für das Villensystem oder Landhaus im geschlossenen System (durchgeführt in der Villenkolonie Gern). Diese Staffel verlangt: ein Drittel Hoffläche zusammenhängend, für das Vordergebäude Erdgeschoss und ein Obergeschoss, höchstens 12 m Simshöhe, für das Rückgebäude Erdgeschoss ohne selbständige Miethwohnungen. (Diese Staffel 4 wie die Staffel 8 kann kaum ohne Benehmen mit den Grundbesitzern eingeführt werden, weil die Gemeinde dann von der Vorschrift, daß die Pflasterungskosten gezahlt werden sollen, entbindet, wenn derartige Villenquartiere errichtet werden.)

Offene Bauweise: (dieselbe wird künftig nicht überwiegen), Staffel 5: (nach § 2—6 der Vollzugs-Vorschriften zur Münchener Bauordnung) nur Vordergebäude mit Erdgeschos und 3 Obergeschossen, Gruppenlänge höchstens 45 m, Pavillonzwischenraum mindestens 7 m. (Beim offenen System darf der Vorgarten und Pavillonzwischenraum auf die Tiefe des Vordergebäudes nicht in die Hofraumberechnung einbezogen werden.) Staffel 6 ist lediglich eine Verbesserung der Staffel 5: $\frac{1}{3}$ Hoffläche zusammenhängend, Erdgeschos und 3 Obergeschosse mit höchstens 18 m Sims- höhe für das Vordergebäude, Erdgeschos und ein Obergeschos mit höchstens 12 m Sims- höhe für das Rückgebäude, höchstens 45 m Gruppenlänge und mindestens 9 m Pavillonzwischenraum. Staffel 7: $\frac{1}{3}$ Hoffläche zusammenhängend, Erdgeschos und zwei Obergeschosse mit höchstens 15 m für das Vordergebäude, Erdgeschos und ein Obergeschos, höchstens 12 m hoch ohne selbständige Mietwohnungen für das Rückgebäude, höchstens 36 m Gruppenlänge und mindestens 10 m Pavillonzwischen- raum. Das sind schon bevorzugte Wohnlagen wie z. B. im Theresienwiesenviertel. Staffel 8 ist die eigentliche Villa, das Landhaus im offenen System; dasselbe verlangt: $\frac{1}{3}$ Hoffläche zusammenhängend, Erdgeschos und ein Obergeschos mit höchstens 12 m Sims- höhe für das Vordergebäude, Erdgeschos ohne selbständige Wohn- ungen für das Rückgebäude, höchstens 36 m Gruppenlänge und mindestens 10 m Pavillonzwischenraum.

Bei Staffel 2 bis 8 muß die Hälfte der Dachbodenfläche als Speicher liegen bleiben; das Stiegenhaus wird hierbei nicht in Rechnung gezogen. Außer der Staffel 1 werden alle Bautheile, die mehr als 22 m von der Baulinie entfernt sind, in jeder Beziehung als Rückgebäude behandelt. Der wichtigste Theil des Ganzen sind die Parteen, welche das noch zur Behauung zu bringende Stadterweiterungsgebiet behandeln. Die Vertheilung ist nicht schematisch mit dem Zirkel erfolgt, sie umfaßt auch nicht weiträumige Gebiete wahllos, sondern es ist auf die klimatischen, landschaft- lichen und topographischen Verhältnisse Rücksicht genommen. Die Vertheilung will auch nicht ein für allemal alles star festlegen, sondern ist beweglich, so daß z. B. Straßen, die jetzt noch keine Verkehrsstraßen sind, aber mit der Zeit einen größeren Verkehr auf- zunehmen haben, in eine andere Klasse versetzt werden können, die eine dichtere Be- bauung zuläßt. In jenen Gebieten ferner, die als Fabrikviertel eigens bezeichnet sind (Ismaning, entlang der Bahnlinie Centralbahnhof-Ostbahnhof, Sendlinger Oberfeld, Terrain der Theerwerke bei Mittersendling, Milbertshofen-Schwabing-Moosach, Giesinger Oberfeld) wird für Fabrikgebäude seitens der Baupolizeibehörden weitgehendes Entgegenkommen gewährt; die in diesen Quartieren entstehenden Wohnhäuser aber haben sich nach den festgesetzten Baustaffeln zu richten.

Das geschlossene Bau- system erhielt im Allgemeinen den Vorzug vor dem offenen, insbesondere gilt es für die Verkehrsstraßen, und zwar soll in diesen die Be- bauung nach Staffel 2 bis zum Kilometer 4, von da nach Staffel 3 erfolgen. Ferner sollen die der Zugluft insbesondere ausgesetzten Lagen, z. B. das Sendlinger- und Giesinger-Oberfeld mit Ausnahme der an den Wald grenzenden Distrikte, dann die expo- nirten Theile Schwabings und auch das Sendlinger-Untersfeld im Wesentlichen geschlossen ausgebaut werden.

Das offene Bau- system soll eingeschränkt werden auf die Gebiete, in denen es bereits durchgeführt ist (Neuhausen, Nymphenburg, südlicher Theil von Schwabing, Villenanlagen bei Bogenhausen zc.), sowie auf die Nachbargebiete zwecks Ermöglichung eines entsprechenden Uebergangs.

Namentlich sollen offen auch ausgebaut werden jene Gebiete, bei denen dies landschaftlich veranlaßt ist, z. B. der Steilhang bei Bogenhausen, das Areal bei der Menter-
schwaige, Gebietsheile in der Nähe des Waldes, sowie auch jene Gebiete, bei denen dies im Interesse der Gesundheit besonders angezeigt erscheint, z. B. die Nähe von Friedhöfen. Offenes System sollen endlich Vorgartenstraßen, vor allem mit Nord-Südrichtung erhalten. Verkehrsstraßen durch offen bebaut Gebiete mit Ausnahme der reinen Villenanlagen erhalten geschlossenes System.

Eigene Industriequartiere in dem Sinne, daß die Industrie aus anderen Vierteln ausgeschlossen werden soll, sind nicht vorgesehen, auch besteht keine besondere Baustaffel für Fabrikgebäude. Wohl aber sind in bevorzugten Wohnlagen, d. i. in Baublöcken, in welchen die Staffeln 4, 7 und 8 vertreten sind, störende Gewerbe im Sinne des § 16 und 27 der Gewerbeordnung ausgeschlossen.

In **Stuttgart** haben Gemeinderath und Bürgerausschuß im August 1901 sich über die allgemeinen Grundsätze der Stadterweiterung geeinigt. Das Bedürfnis nach kleinen Wohnungen soll energischer als bisher befriedigt werden, was dadurch erleichtert wird, daß Stuttgart bereits ein städtisches Wohnungsamt besitzt. Weiter sind Normen geschaffen für den Entwurf des Stadtbauplanes, indem sie die Grenzen für eine zweckmäßige offene und eine regelmäßig geschlossene Bauweise ziehen. Danach sind Geschäfts-, Industrie-, Wohn- und Landhausviertel (bezw. Straßen) bei der Bearbeitung des Stadtbauplans thunlichst im Voraus festzulegen. Die für Bauverbote und Villenviertel ortstatutarisch unter Ausschluß anderer Bauart vorbehaltenen Flächen sind grundsätzlich auf diejenigen Theile des Erweiterungsgebiets zu beschränken, welche einen solchen Neigungswinkel besitzen, daß ihre Bebauung nur mit besonderem Aufwande möglich ist oder deren gänzliche oder theilweise Freihaltung wegen ihrer landschaftlich bedeutsamen Lage aus ästhetischen Gründen geboten erscheint. Dabei ist die Frage, ob in solchen Theilen gänzliches Bauverbot zu verhängen oder landhausmäßiger Anbau zu gestatten sei, von Fall zu Fall zu entscheiden. Die Straßenbreite kann in den Villenvierteln, von den durchgehenden Verkehrsstraßen abgesehen, geringer als in den Geschäftsvierteln sein. Von der Festlegung der Breite des Trottoirs im Verhältniß zur Straßenbreite sah man ab. Für die Bebauung in den übrigen Theilen der Stadterweiterung gelten folgende Grundsätze: a) für Geschäfts- und Verkehrsstraßen und für öffentliche Plätze ist regelmäßig die geschlossene Bauweise vorzusehen, ebenso für Baublöcke, die für kleine Wohnungen bestimmt sind. Bei letzteren ist für die wegfallenden Seitenabstände der Ersatz durch größere Hoftiefe zu bewirken; b) die Ausgestaltung der Dächer im Gesamtbaugebiet der Stadt unterliegt grundsätzlich nur den durch die Bauordnung und das Ortsbaustatut vorgesehenen Beschränkungen; c) bei Bau von Straßen ist, soweit ältere Verpflichtungen nicht entgegenstehen, zunächst die Reihenfolge zu beobachten, daß die Quartiere für bürgerliche und kleine Wohnungen den Villenquartieren vorangehen. Durch den Abiaß e hofft man besonders dem Mangel an kleinen Wohnungen zu begegnen.



Die Staffelung der Bebauungspläne.

Noch wichtiger wie die amtlichen Vorschriften über den Bau der Häuser (die eigentliche Bauordnung) sind die Bebauungspläne der Stadt, besonders in ihrem Erweiterungsgebiet. Die richtige Auftheilung des Geländes durch zweckmäßige Straßenanlagen bildet erst die Grundlage für den richtigen Bau der Häuser. Gegenwärtig überlassen Gesetzgebung und Verwaltung die Stadterweiterung fast ganz sich selbst, d. h. dem mehr oder weniger spekulativen Triebe der Geländebesitzer. In Preußen können die Gemeinden allerdings das Enteignungsrecht zur Stadterweiterung erhalten, in Bayern und anderen Staaten aber noch nicht. Die Bauordnung der Zukunft wird die Stadterweiterung zu einer öffentlichen Angelegenheit machen. Die Thätigkeit der Geländebesitzer soll dadurch nicht ausgeschlossen, aber durch die staatliche und gemeindliche Baupolizei überwacht und im sozialpolitischen Interesse geleitet werden. Daher soll es vorwiegend die Gemeinde sein, welche die Bebauungspläne aufstellt. Die Zonenbauordnung im engeren Sinne, bei welcher die Stadt und besonders ihr Erweiterungsgebiet in verschiedene Zonen eingetheilt und jeder Zone mehr oder weniger dieselbe Bauweise vorgeschrieben wird, ist zwar ein Fortschritt gegen früher, aber immer noch nicht das Richtige. In den eigentlichen Wohnvierteln müssen auch die Straßen abgestuft werden mit besonderer Rücksicht auf die große Masse der Minderbemittelten, etwa 90 pCt. der Bevölkerung, welche Kleinwohnungen verlangen, aber ohne die Miethkaserne. Die jetzt üblichen Baublöcke von 90—100 m Tiefe widersprechen diesem Zwecke, sie verringern den Wettbewerb beim Häuserbau und führen zur Miethkaserne. Die Baublöcke sollen statt dessen künftig nach ihrer Bestimmung verschieden groß sein: für Fabriken und herrschaftliche Häuser brauchen wir große, für bürgerliche Mieth- und Eigenhäuser mittlere und für Kleinhäuser kleine Baublöcke, die letzten besonders, um die Errichtung größerer Hintergebäude un-

möglich zu machen. Für die meisten dieser Zwecke genügen Baublöcke von 50 m Tiefe, für das Ein- oder Zweifamilienhaus kann man sogar mit Tiefen von 25—30 m auskommen. Zwischen den Baublöcken verschiedener Größe liegen dann abgestuft die Straßen. Die Verkehrsstraßen erster Ordnung nehmen den Verkehr ganzer Stadttheile in sich auf, bieten an den Seiten breiten Raum für große Fußgängergruppen mit Baumreihen, auf der Fahrbahn liegt in der Mitte ein Doppelgeleise für die Tram- oder Stadtbahn, daneben ist noch Raum für mehrere Reihen Fuhrwerke. Die Straßen für den Nebenverkehr werden entsprechend schmaler angelegt. Für die Straßen aber, welche dauernd dem durchgehenden Verkehr entzogen bleiben, also für die eigentlichen Wohnstraßen im engeren Sinn, genügt eine Breite von 4—10 Metern. Will man den Luftraum zwischen den Häusern breit halten, so kann man doch die Fahrstraße schmal anlegen und zwar durch Einschiebung von Vorgärten. Dann ist aber weiter zu bestimmen, daß diese Vorgärten auch ordnungsmäßig im Stande gehalten werden müssen, nicht vernachlässigt und vor allem nicht zu Beschäftigungen verwendet werden dürfen, welche nicht auf die Straße gehören.

„Wenn Mittelstädte als geringste Straßenbreite das Maß von 19 m (Landsberg) 15 m (Altendorf, Bochum, Harburg, Mülheim a. Rh., Rheydt) oder 14 m (Braunschweig) ortsgesellig festlegen wollten, so würden sie sich der Uebertreibung schuldig machen. Selbst das Mindestmaß von 13 m, welches der Magistrat der Stadt München gegen das Sachgutachten festgesetzt hat, von 12,5 m im Großherzogthum Hessen, von 12 m im Herzogthum Anhalt, in Bamberg, Brandenburg, Colmar, Freiberg i. S., Mülhausen i. Elz., Mülhausen i. Thür. und anderen Orten trägt dem Bedürfnis nach schmalen Wohnstraßen zwischen Vorgärten für Kleinwohnungen nicht genügend Rechnung. Für letzteren Zweck reichen die in Köln, Bremen, Saarbrücken, Regensburg, Lübeck und Hamburg angewandten Mindestmaße von 10, 9 und 8 m zweifellos aus; ja selbst die für die Lübecker Vorstadt zugelassene geringste Straßenbreite von 7 m (zwischen Vorgärten) kann unter geeigneten Vorbedingungen Nachahmung verdienen. Im Allgemeinen aber ist es empfehlenswerth, die Bestimmung der Straßenbreite nach dem Einzelfall unter Beobachtung aller in Betracht kommenden Umstände vorzunehmen, nicht aber durch eine grundsätzliche Verordnung festzulegen.“^{*)}

Wenn die jetzigen großen Baublöcke durch ein abgestuftes Straßennetz durchschnitten und erschlossen werden, so kommen an die Verkehrsstraßen erster Ordnung große Häuser für gewerbliche und besonders Verkaufszwecke, an die Straßen zweiter Ordnung mittlere Geschäfts- und Wohnhäuser, an die Straßen dritter Ordnung besonders Ein-

^{*)} Stübgen, „Der Stadterweiterungsplan“ in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, Band 95, S. 182.

und Zweifamilienhäuser, welche die jetzt üblichen Miethkasernen verdrängen. Bei sämmtlichen Häusern werden die baupolizeilichen Ansprüche nach der Bestimmung des Hauses und der Straße abgestuft. Die Kleinhäuser stehen in geschlossener Reihe mit dauernd freien Höfen und Gärten. Alle hundert Meter etwa durchbricht eine Querstraße diese geschlossene Reihe. Die Straßen sind wegen ihrer geringen Breite leicht feucht und daher staubfrei zu halten. Auch die theueren Canalisationskosten können bei den Wohnstraßen wegfallen. Nur das Wirthschaftswasser wird sofort unterirdisch abgeführt; dazu genügen aber kleine Kanäle, das Regenwasser fließt oberirdisch längs der Straße hin bis zur nächsten größeren Straße, wo es in einen großen Kanal fällt. Das Verbot, an nicht kanalisirten und überhaupt nicht vorschriftsmäßig hergerichteten Straßen zu bauen, kann bei den einfachen Wohnstraßen wegfallen. Durch diese Vorschrift wird das Angebot von Bau land künstlich beschränkt und nur der Bodenspekulation Vorschub geleistet. Für Kleinhäuser genügt es im Anfang, daß die Straße im Allgemeinen hergerichtet ist, das Weitere kann später allmählig nachgeholt werden.

Mit der Unmöglichkeit, den Boden mit hohen Gebäuden zu bedecken, sinkt sofort der Preis der Baupläze. Der spekulative mehr oder weniger monopolistische Wohnungsbau tritt zurück; die natürliche Preisbildung tritt wieder in Kraft, die Masse des Volkes wird in ihr Recht am Boden wieder eingesetzt, die Mittelstände und auch die besserbelohnten Arbeiter erhalten wieder die Möglichkeit, sich ein Haus zu erbauen, die Baugenossenschaften können sich entwickeln und auch das Baugewerbe gesundet wieder. Dazu wird die Bauweise geräumig, lustig und gesund, weil Hof und Garten wieder ihre Bedeutung erlangen. Die ruhigen Wohnstraßen liegen nicht weit ab von den Verkehrsstraßen, bieten aber trotzdem mitten im großstädtischen Lärm zahlreiche willkommene Oasen für Ruhe und Erholung.*)

*) Die weiträumige Bebauungsart hat auch eine große Bedeutung hinsichtlich der Verwendung der Fäkalien. Die natürlichste Verwendung derselben ist die direkte Benützung als Dünger im Garten oder im Felde. Bei der Einleitung in die Flüsse müssen die festen Bestandtheile und das Ammoniak zurückgehalten werden, was große Kosten verursacht. Die Anlage von Rieselfeldern ist ebenfalls sehr kostspielig und meist durchaus ungenügend. Bei mittlerer Bodengüte bedarf man hiebei für einen Stadtbewohner etwas über $1\frac{1}{2}$ Ar, wenn nicht der Untergrund verseucht werden soll. Nehmen wir aber auch nur 1 Ar, so bedeutet das für je 100,000 Stadtbewohner eine Fläche von 10 □km. Gibt man aber durch weiträumige Bauweise jedem Haus mit Hof und Garten eine Fläche von etwa 2 Ar auf den Kopf, so können hier die

Die weiträumige Bebauungsweise bedingt, um die gleiche Anzahl von Menschen unterzubringen, eine größere Ausdehnung der Stadt. In England, Belgien und Holland, wo das Einfamilienhaus fast allein herrscht, wohnen 200—250 Personen, in unseren größeren Städten etwa 500 und durch das Miethkasernen- und Hofwohnungs-System unserer Großstädte noch mehr Personen auf der ha. Bei der abgestuften Besiedelung werden die Städte also weiträumiger und besonders steigt der Antheil der Straßen und Plätze am Weichbild. Dieser Antheil schwankt jetzt zwischen 25 und 50 %. Ist er hoch, so ist das Gelände stark mit Straßen durchsetzt und hat kleine Baublöcke, ist er niedrig, so deutet das auf große Baublöcke. Die abgestufte Besiedelung bringt viele kleine Straßen, das Weichbild wird aber doch nicht kleiner, weil Höfe und Gärten mehr Platz beanspruchen. Aber die zahlreichen Wohnstraßen erfordern weit geringere Bau- und Unterhaltungskosten als beim jetzigen System der großen Baublöcke. Allerdings rechnet man beim Einfamilienhaus 2—3, beim Familien- und Kleinhaus 3—4, beim Massenmiethhaus nur 0,5—1 Meter Frontlänge auf den Bewohner (s. v. S. 50), dagegen aber sind die eigentlichen Wohnstraßen schmal und werden nur von leichtem Fuhrwerk befahren. Wegen der geringeren Abnutzung genügt Macadam statt des Pflasters. Auf den Gehwegen wird ein schmaler Streifen asphaltirt oder gepflastert, der Rest bekieset. Dadurch, sowie durch den Wegfall der theureren Kanalisation werden die Straßenkosten bedeutend ermäßigt.*) Die Kosten der

Fäkalien stets sofort ohne Nachtheil verwendet werden. Die Stadt spart die ungeheuren Ausgaben für Erwerb und Betrieb der Rieselfelder, die kostspielige Kanalisation wird überflüssig und es wird noch dazu ein großer wirtschaftlicher Werth gerettet. Schätzt man nach den Preisen für Stickstoff, Kali und Phosphorsäure den Werth der jährlichen Ausscheidung eines Stadtbewohners auf 5 Mk., nimmt man an, daß das, was vom Ammoniak verdunstet, wieder durch andere Abfälle und Kehrriecht ersetzt wird und so der Düngerwerth dadurch sich gleichbleibt, so berechnet sich für die 25 Millionen Stadtbewohner Deutschlands ein jährlicher Düngerwerth von 125 Mill. M. Davon geht nun das meiste verloren. Die weiträumige städtische Bauweise könnte aber auch diese Werthe größtentheils retten.

*) Die Straßenherstellungskosten betragen in München für 1 qm Straßenfläche in Makadam etwa 3 M. (ohne Erdbewegung), für 1 qm Trottoir bezgl. 1.20 M., für Pflasterung der Fahrbahn 1 qm 15.50 M. und höher, für Trottoirpflätteln 1 qm 4.50 M.; außerdem für den laufenden Meter Randsteinsetzung 7 M., Rinnenpflasterung 8.37 M., einmaliger Kanalisationsbeitrag 12 M. für den Frontmeter. Ohne Ansatz für Grunderwerbungs-kosten stellen sich die Kosten für die angegebenen Arbeiten für eine Straße von 817 m Länge und 17 m Breite (Amalienstraße) bereits auf rund 238,000 Mark, für 1300 m \times 17,5 m (Karlstraße), auf 386,000 M., in einer Mehrzahl von Straßen auf den Kopf der Anwohner gerechnet von etwa 50 bis zu 120, in Luxusstraßen zu 140 M. Singer, „die Wohnungen der Minderbemittelten in München“, 1899, S. 83.

Wasser- und Gasleitung in den Straßen werden allerdings höher, weil es mehr Straßen gibt; dafür werden diese Kosten aber in den Häusern geringer, weil das Kleinhaus die Regel bildet. Selbst wenn aber die Anlage und Unterhaltung der Straßen, die geringere Ausnutzung des Baulandes, die vermehrten Kosten für Wasser- und Gaszufuhr und für Entwässerung den Wohnpreis vertheuern sollte, so wird dies wieder ausgeglichen durch die geringeren Ansprüche, welche die Bauordnung an die Festigkeit und Sicherheit bei den Kleinhäusern zu machen braucht. Im gleichen Sinne wirkt die Unmöglichkeit, den Baugrund so stark wie jetzt auszunutzen, die Wohnung übermäßig zu belegen und überhaupt die Preise des Bodens und der Häuser, wie jetzt, spekulativ in die Höhe zu treiben. Der größeren räumlichen Ausdehnung der Stadt muß durch Förderung des Binnen- und Vorortverkehrs entgegengewirkt werden.

Daß diese Bauweise auch in großstädtischen und industriellen Verhältnissen billige Wohnungen herbeiführen kann, zeigt Belgien. In der dicht bevölkerten Brüsseler Vorstadt Schaerbeek wurde noch 1898 der qm Bauland mit 3—4 Fr. durchschnittlich bezahlt, in Etterbeck, einer anderen Vorstadt, zahlt ein Bauverein durchschnittlich 8—9 Fr. In Gent kostet der qm für Arbeiterhäuser durchschnittlich 7—8, in Lüttich 7—9, in Verviers 5 Fr.

Dem Jahresberichte einer gemeinnützigen Baugesellschaft für die Vorstadt Etterbeck bei Brüssel entnehmen wir folgende Angaben über die Geländepreise. Im Jahre 1897 wurden Baupläze an verschiedenen Stellen zur Erbauung von 23 Häusern, insgesamt 2918 qm, mit durchschnittlich nur 8,9 Fr. pro qm bezahlt. Der höchste Preis war 26,3 Fr., der niedrigste 2,5 Fr. pro qm. Dabei liegen die Baustellen zwar an der Peripherie der Stadt, aber keineswegs abseits, zum Theil dem eigentlichen Stadtkerne sogar ziemlich nahe. Ferner kostete nach demselben Jahresberichte bei den Ankäufen im Jahre 1892 ein qm durchschnittlich 5,8 Fr., 1893 5,8 Fr., 1894 5,9 Fr., 1895 7,2 Fr., 1896 6,7 Fr. Ein Mitglied sagte in der Sitzung: „Diese Zahlen beweisen Ihnen, daß es nicht nöthig ist, sich sehr weit von den bewohnten Mittelpunkten zu entfernen, um Gebäude zu passenden Preisen zu finden. Zum Preise von 10 Fr. für den qm finden wir Gelände in einer ausgezeichneten Lage und in der Nähe der jetzigen Bevölkerungsansammlung, welche sich, wie Sie wissen, jedes Jahr sehr schnell ausdehnt.“ Diese Preise stehen gewaltig ab von den um das drei-, vier- oder zehnfache höheren Preisen für entsprechend gelegenes Bauland in unseren großen Städten. (Soziale Praxis 1899, Nr. 16).

Die Hauptursache dieser billigen Bodenpreise liegt darin, daß in Belgien das kleine Haus vorherrscht, entweder das Einfamilienhaus oder ein Haus mit Erdgeschoß und über diesem noch 1, höchstens 2 Stockwerke.

Die Pflicht der Gesetzgebung gegenüber der städtischen Bejiedelung.

Als die liberal-individualistisch-manchesterliche Richtung auf der Höhe ihres Einflusses stand, 1860, sagte ein Hauptvertreter dieser Schule, Julius Faucher in Berlin: Staat und Gemeinde dürften nicht einmal einen Bebauungsplan aufstellen, auch das müsse der freien Thätigkeit der Einzelnen ohne Einmischung der Behörden anheimgestellt bleiben. Diese Ansichten sind unter dem Drucke der harten Wirklichkeit verschwunden und wohl Niemand bestreitet mehr die Pflicht von Staat und Gemeinde, die Bauordnung und den Städtebau zu regeln. Dabei ist vor allem auch zu beachten, daß die großstädtischen Grundbesitzer durchaus kein Recht auf Erhaltung oder gar Gewährleistung der hohen Haus- und Bodenpreise haben. Wer spekulirt, muß die Gewinn- und Verlust-Chancen hinnehmen. Der Staat hat keineswegs die Aufgabe, eine Einrichtung bestehen zu lassen, welche einer kleinen Anzahl Grundbesitzer und Spekulanten hohe Gewinne sichert, die breite Masse des Volkes aber von der Theilnahme am Grundbesitze und vom eigenen Hause ausschließt und durch Miethsteigerungen dauernd mit dem ehernen Wohnungsgesetze (s. v. S. 34) belastet. Das Privateigenthum soll nicht aufgegeben, wohl aber soll zum Schutze der wirthschaftlich Schwachen der egoistische Mißbrauch desselben unmöglich gemacht werden.

Um eine Bauordnung für die größeren Städte zu erlassen, bedarf es wohl in den meisten Staaten eines Gesetzes, das die Regierung dazu ermächtigt. Da sich in vielen Städten die Stadtverwaltung unter dem beherrschenden Einfluß der Grund- und Hausbesitzer niemals von selbst zu einer Bauordnung herbeilassen wird, welche in dem Sinne, wie wir es vorschlagen, das Wohl der Gesamtheit und die Sorge für die Minderbemittelten voranstellt, so muß von oben Wandel geschaffen werden. Von den Regierungen muß der Gedanke den Gemeindeverwaltungen, wenn es nöthig ist, aufgezwungen werden,

daß die städtische Besiedelung vor allem nach socialpolitischen Gesichtspunkten zu gestalten ist, wie dies eine Verordnung des sächsischen Ministerium des Innern vom 30. September 1896 ausspricht. Diese Verordnung weist auf die Wichtigkeit der Bebauungspläne und der Zonenbauordnung hin und gibt in der Einleitung folgende Begründung der amtlichen Bestimmungen:

„Die stete Zunahme der Bevölkerung in vielen Städten und auch in manchen, namentlich industriellen Landgemeinden macht es den Baupolizeibehörden zur Pflicht, der baulichen Entwicklung der Gemeinden und der hiermit im engsten Zusammenhange stehenden Gestaltung der Wohnungsverhältnisse, namentlich der weniger bemittelten Volksschichten, besondere Aufmerksamkeit zuzuwenden. Es läßt sich nicht verkennen, daß sich gerade in dieser Hinsicht vielfach Zustände herausgebildet haben, die vom Standpunkte der öffentlichen Wohlfahrt nicht als erwünscht bezeichnet werden können. Ein nicht unbeträchtlicher Theil der weniger bemittelten Volkskreise ist namentlich in den größeren Städten genöthigt, in Wohnungen zu leben, die im Keller oder Dachgeschoß oder an schmalen, düsternen Höfen liegen und Licht und Luft nur in ganz ungenügendem Maaße besitzen. Zu dieser schon an sich gesundheitschädlichen Beschaffenheit der Wohnungen kommen die mannigfachen Nachtheile hinzu, die das dichte Zusammendrängen zahlreicher Menschen aller Altersstufen in den meist engen Räumen der großen Miethkasernen zur fast nothwendigen Folge hat. Wenn man ferner berücksichtigt, daß die fortgesetzte gegenseitige Berührung auf den gemeinsamen Höfen, Treppen, Gängen und Vorsälen Zwistigkeiten und Unfrieden unter diesen zahlreichen Personen fast unvermeidlich mit sich bringt, daß in solchen Massenwohnungen die Miethverträge und Hausordnungen meist sehr weitgehende und deßhalb drückend empfundene Bestimmungen enthalten, so läßt sich nicht verkennen, daß diese Wohnverhältnisse dringend der Besserung bedürfen. Eine der wesentlichsten Ursachen dieser gesundheitlich und socialpolitisch gleich bedenklichen Wohnungszustände bildet die vielfach übliche, unangemessene starke bauliche Ausnutzung des Grund und Bodens.“ Die Einleitung hebt außerdem die jetzt in großen Städten für weniger Bemittelte vielfach vorhandene Unmöglichkeit hervor, sich ein einigermaßen angenehmes Heim zu verschaffen, macht es den Bau-Polizeibehörden zur Pflicht, zu verhüten, daß die gedrängte innenstädtische Bauweise auch auf die erst im Entstehen begriffenen Außentheile verpflanzt werde und stellt es als ein Ziel auf, es auch dem weniger Bemittelten eher wieder möglich zu machen, ein eigenes bescheidenes Familienhaus zu erwerben. Endlich kommt gegen den Schluß der Einleitung noch eine höchst bemerkenswerthe Stelle: „Wenn auch hier (d. h. in bereits bebauten Ortstheilen) mit thunlichster Schonung berechtigter Interessen vorgegangen werden muß, so darf doch nicht außer Acht gelassen werden, daß das öffentliche Wohl höher steht als das private Interesse, und daß die Beseitigung vorgefundener Mängel nur durchführbar ist, wenn dem Einzelnen gewisse Opfer zum Besten der Allgemeinheit auferlegt werden.“

Von größter Bedeutung ist es, Bauordnung und Bebauungspläne, wenn sie in socialpolitischer Weise um- und ausgestaltet sind, sogleich und gleichmäßig mit der fortschreitenden Ausdehnung des Stadterweiterungsgebietes auf dieses auszu dehnen. Zu dem normalen Wach-

thum der großstädtischen Bevölkerung kommt in der Gegenwart noch der Umstand, daß die Großbetriebe in diesen Städten immer mehr in die Vororte zu wandern und ihre Arbeitermassen nachzuziehen suchen. Eine Regierung, die ihrer Aufgabe bewußt ist, wird daher rechtzeitig auch im Vorgelände eine ungesunde Bebauung verhüten und nicht warten, bis es zu spät ist. *)

Um wenigstens bereits vor Abfassung einer ganz neuen Bauordnung die größten Mängel zu verbessern, schlägt Brandts**) vor: das preußische Straßen- und Baupläge-Gesetz vom 2. Juli 1875 in dem Sinne zu ergänzen, daß die Behörden aus allgemeinen socialen Rücksichten die Festsetzung der Bebauungspläne im Sinne des Einfamilienhauses korrigieren können. Die Rücksicht auf die öffentliche Gesundheit (Kampf gegen die Tuberkulose zc.) gibt übrigens auch jetzt schon den höheren Behörden Handhabe genug, die bisherigen Bauordnungen mit dem System der Miethkaserne zurückzudrängen und das Einfamilien- und Kleinhaus zu begünstigen.

*) Der Bericht der Berliner Grundstücks- und Hypothekemakler für 1897 sagt: „Es ist eine anerkannte Thatsache, daß die Fabrik-Großbetriebe immer mehr und mehr aus dem Reichthum verdrängt werden und genöthigt sind, billigen Grund und Boden zu suchen, welcher auch mehr den Wünschen entspricht, die an große industrielle Etablissements gestellt werden, wie z. B. Lage am Wasser, an der Bahn und möglichst direkte Schienenstrang-Verbindung mit derselben.“ (Soziale Praxis 1898 Nr. 21.)

**) Brandts Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage S. 34.



Etwas vom Städtebau.

Der Städtebau fñhrt im Unterschied zu der landwirthschaftlichen Ansiedelung auf der Differenzirung der menschlichen Berufsthätigkeit. Seine Aufgabe ist die Befriedigung des Wohn- und Verkehrs-Bedürfnisses der jezigen und künftigen Generation durch Wohnen in einem organischen Verbande von Häusern und Straßen. Grundlegend für die Entwicklung einer Stadt ist zunächst ihre geographische Lage — Wasserstraßen und andere natürliche Verkehrswege, natürliche Märkte, Sicherheit und Vertheidigungsfähigkeit, strategische Beherrschung einer Gegend, eines Passes und Flusses, dann Heilquellen u. s. w. Maßgebend für die Anlage ist der geologische Unterbau und die Oberflächen-Gestaltung des Bodens, besonders die Rücksicht auf Wasserversorgung und Entwässerung. Besonders wichtig sind dabei die natürlichen Entwässerungsrinnen, die Flüsse und Bäche. Die Alten haben die Natur-Bedingungen meist gut berücksichtigt und besonders das Mittelalter zeigte Verständniß dafür. Die Wasserläufe und Entwässerungsrinnen, die Windrichtung, die Höhen- und Tiefpunkte im Gelände, die natürlichen Verkehrszüge, die voraussichtliche Entwicklung der Stadt nach bestimmten Richtungen, das alles muß berücksichtigt werden.

Bei Betrachtung unserer deutschen Städte fällt sofort der Unterschied zwischen West- und Süddeutschland einerseits, Nord- und Ostdeutschland andererseits in die Augen. Die Städte des Westens und Südens sind durchweg gewissermaßen natürlich geworden, die des Nordens und Ostens planmäßig gegründet, alles entsprechend dem Unterschied der Besiedelung. Im deutschen Stammland geschah die Ansiedelung durch allgemeine Niederlassung der Stämme und Sippen. Der Osten wurde später erobert und durch die Grundherrschaften planmäßig kolonisiert. Von den süd- und westdeutschen Städten verrathen

allerdings nur noch wenige in der quadratischen Anlage des Stadtkerns mehr oder weniger deutlich die römische Niederlassung auf keltischer Grundlage. Dazu gehören Köln, Straßburg, Wien, Trier u. s. w. Die meisten anderen Städte sind später entstanden, indem sich das Volk, theils dem Schutz-, theils dem Verkehrsbedürfniß folgend, um einen Mittelpunkt ansiedelte, den der kirchliche oder weltliche Grundherr mit Vorliebe an einem alten Verkehrs- oder strategischen Plaze schuf, um eine Domkirche, einen Bischofsitz, eine königliche Pfalz oder eine Burg. Solche Beispiele der Städtebildung sind Würzburg, Frankfurt, Aachen zc. Die erste Siedlung wurde später wiederholt vergrößert. Meist vollzog sich die Stadterweiterung dabei nach dem natürlichen und socialen Bedürfniß. Die geometrische oder wenigstens schematische Form der Städtebildung deutet stets auf eine spätere planmäßige Ansetzung von Kolonisten und Häusern durch den Grundherrn oder einen Fürsten. Im eigentlichen Colonisationsgebiet des Ostens und Nordens findet sich dieser Vorgang so häufig, daß man von einem ostdeutschen Normalstädteplan sprechen kann. In West- und Süddeutschland ist diese Art der Städtebildung im 17. und 18. Jahrhundert durch einige Fürsten nachgeahmt worden. Ein Vorbild war die Anlage der Berliner Friedrichsstadt durch Friedrich I. Muster solcher Stadtanlagen in Süddeutschland sind besonders Mannheim und Karlsruhe, beide mit dem Fürstenschloß an der einen Seite, Mannheim als Schachbrett, Karlsruhe so, daß ein Theil der Straßen central auf den Schloßthurm als Mittelpunkt der fürstlichen Residenz hinläuft und dieser gegenüber durch zwei concentrische Straßenringe abgeschlossen wird. Die schachbrettartige Bauweise wurde später nach Nordamerika übertragen. New York z. B. besteht zum größten Theil aus sehr langen geradelinigen Straßen, welche rechtwinklich durch andere ebenfalls gerade Straßen gekreuzt werden, so daß fast alle Häuserblöcke Rechtecke sind — einförmiger, geschäftsmäßiger und langweiliger kann man es nicht auskügeln.

Einer der eifrigsten deutschen Städtegründer war Heinrich der Löwe. Er schuf unter anderen im Norden Lübeck, im Süden München. Hier zeigen der Färbergraben und die übrigen Ringstraßen des Stadtkerns noch die Grenze der ersten Anlage, die sich naturgemäß um die Frauenkirche gruppirte. Die neuen Stadttheile sind Fürstenwerk, von Ludwig I. und Max II. angeordnet, regelmäßig gestaltet mit geradelinigen, breiten Straßen, aber doch weit weniger schematisch wie die norddeutschen Städte ähnlicher Art. Im Gegen-

faß zu diesen wahren sie der Stadt den Eindruck der Behaglichkeit und Ungezwungenheit.

Beim modernen Städtebau handelt es sich meist, das rasche Wachstum der Großstädte in die richtigen Bahnen zu leiten. Wie der Architekt bei dem Hausplan jedem Zimmer nach seiner Verwendung als Speise-, Wohn-, Schlafräum usw. Lage und Gestaltung gibt, so hat der Städtebauer auch jedem Stadtviertel seine Aufgabe im Gesamtorganismus der Stadt nach den natürlichen Verhältnissen zuzuweisen, Straßenanlage und Häuserbau daher nach dem natürlichen Charakter und der Zweckbestimmung der einzelnen Stadttheile auszugestalten. Er wird dabei auch auf Erhaltung der landschaftlichen Schönheiten Rücksicht nehmen, auf den geschichtlichen Charakter der Stadt und ihrer Bewohner, auf ihre überlieferten Berufsarten, auf die Eigenheiten der einzelnen Bevölkerungs-Klassen, seien es Arbeiter, Industrielle, Beamte usw., auf den Fremdenverkehr, auf Zuwanderung wohlhabender Leute aus dem Lande zc. Da gibt es Viertel für die gewöhnlichen Gewerbe, andere sind für die lärmenden und rauchenden Arbeits-Stätten bestimmt, andere als vornehmere und Villenviertel zu gestalten, die Bergabhänge sind unten im Thale dichter, an den aufsteigenden Seiten weiträumig, auf der Hochfläche wieder enger zu bebauen. Die Arbeiterviertel sind möglichst über die ganze Stadt zu vertheilen, aber doch so, daß ihre Bewohner die Arbeitsstätte leicht und bald erreichen können. Sie sollen nicht direkt von großen Verkehrsstraßen durchschnitten sein, aber doch in deren Nähe liegen. Die Bäche wurden im Mittelalter meist mit Häusern überbaut, jetzt legt man sie neben die Straße, damit sie nicht durch die Abwasser gesundheitswidrig verunreinigt werden.

Das Gerippe der Stadterweiterung sind Strahlen- und Ring- (radiale und peripherische) Straßen. Besonders wichtig sind die strahlenförmigen Verbindungen von innen nach außen. Diese Radialstraßen vermitteln nicht bloß den Verkehr zwischen der Altstadt und den Außenringen, sie entlasten auch das Geschäftsleben der Altstadt. Je mehr die Citybildung im Stadtkern vorschreitet, je mehr sich dort die Laden- und Wohnpreise erhöhen, desto mehr werden auch die Radialstraßen, oft bis weit hinaus, zu Geschäftsstraßen, in denen man billiger wohnt und einkauft, als inmitten der Stadt. Die Bedeutung dieser Zufahrtsstraßen wächst noch dort, wo sich Bahnhöfe, Industriefstätten, Lagerplätze usw. keilförmig und verkehrshemmend zwischen die aufstrebenden Stadttheile einschieben. Breite Ringstraßen

haben nur dort eine besondere Bedeutung, wo sich Alt- und Neustadt berühren und die alten Wälle niedergelegt, die Gräben ausgefüllt wurden. Weiter hinaus nehmen die Ringstraßen an Bedeutung ab, weil der Kreis zu groß wird, dagegen bringen sie im Verhältniß zum Verkehr theuere Unterhaltungskosten. Die Verbindung der neuen Außentheile einer Stadt untereinander kann meist mit Benutzung alter, oft sehr praktisch angelegter Wege geschehen. Die Straßen sind von der Gemeinde zu bauen, die Angrenzer vergüten die Kosten im Verhältniß ihres Antheiles an der Straßenlänge, noch besser nach dem Werthzuwachs, der ihnen durch Erschließung ihrer Gelände entsteht. Die starke Werthsteigerung beim Uebergang eines Geländes vom Acker und Garten zum Hausplatz rechtfertigt diese Forderung um so mehr, als dieser Werthzuwachs in der Regel unverdient ist und der Stadterweiterung, dem Zuwachs der Bevölkerung, der sozialen Arbeit entstammt. Dabei sind möglichst viele Straßen der verschiedenen Abstufungen offen zu legen, um eine monopolistische Preisbildung zu verhindern.

Die Straßen dürfen nicht, wie es noch im 19. Jahrhundert üblich war, nach geometrischen Figuren, mit Lineal und Circel angelegt werden.*) Die schwach gekrümmten Straßen der mittelalterlichen Städte sind kein Zeichen mangelnden Könnens, denn eine Zeit, welche die großen Dome baute, konnte auch messen und rechnen, sondern entsprangen theils der natürlichen Ansiedelung, theils sind sie Zeichen feiner Empfindung. Vor allem müssen die Straßen sich dem Gelände anpassen. Wie reizvoll sind im Berg- und Hügel-lande gewundene Straßen mit ihren Ausblicken auf Stadt, Landschaft und Fluß (Panorama=Straßen)! Die Naivetät der Vorfahren ist zwar nicht mehr vorhanden, und wenn auch die Zweckmäßigkeit die Grundlage aller Anordnungen bilden muß, so ist doch die bloße nüchterne Zweckmäßigkeit ferne zu halten. Selbst die äußere Großartigkeit, mit der sie manchmal auftritt, vermag nicht den Mangel an Poesie, Gemüth und wahrer Kunst zu verdecken. Nirgends soll die Schablone herrschen, das Individuelle muß walten, aber im Rahmen des Geschmacks.

*) „Das 19. Jahrhundert hat auf dem Gebiete des Städtebaues wenig Künstlerisches geleistet, obwohl in der zweiten Hälfte desselben der Aufschwung des städtischen Lebens und die bauliche Ausdehnung der Städte vielleicht größer gewesen sind, als zu irgend einer Zeit. Die Arbeit des Geometers und die parcellirende Thätigkeit des nach Gewinn trachtenden Unternehmers ersetzen noch heute vielfach den Entwurf des Baukünstlers.“ St ü b b e n, Städtebau, 1890, S. 191.

Das von den Straßen umgebene Gelände, die Baublöcke, sollen nicht groß sein, denn das Vorderhaus soll herrschen, das Hof- und Hinterhaus verbannt sein. Die jetzigen Miesenhäuser mit ihren engen Lichtschachten, in welche die Aborte und die Zimmer der Dienstboten hineingehen, sind zu vermeiden. Die breiten Straßen sind mit Baumpflanzungen zu versehen. Hier und da ist eine öffentliche Anlage, ein Stadtgarten u. s. w. einzulegen, aber so, als seien sie von Natur aus gerade am richtigen Platze entstanden. Diese Stadtgärten sollen eine gewisse Unregelmäßigkeit zeigen, sie müssen aussehen als seien sie von Anfang dagewesen, als sei die Stadt an sie herangewachsen, nicht aber, als seien sie später mit Absicht angelegt worden. Die Hintergärten der Häuser sollen in den Stadtgarten münden, die Straßen sollen, je mehr sie sich ihm nähern, sich gartenähnlich ausgestalten, mit Erweiterung des Straßenbildes, mit geschickt vorgeschobenen Baumgruppen &c. Im Garten selbst sollen Plätze sein zum Lagern im Freien, für Freispiele und Turnen, Weiher zum Schwimmen, Rahnfahren und Schlittschuhlaufen. Gut ist es auch, wenn man öffentliche Schulen in die Nähe solcher Stadtgärten legen kann, damit die Jugend möglichst viel im Freien, bei Gras und Bäumen sich aufhalten kann. Ueber die ganze Stadt sind größere freie Plätze hinzustreuen, für Kirchen, Schulhäuser und andere öffentliche Gebäude, stets am passenden Orte. Jeder Platz soll den Eindruck eines geschlossenen Raumes machen, sonst befriedigt er das Auge und das ästhetische Gefühl nicht. Der Platz soll daher nicht zu groß sein, die Häuser, die ihn umgränzen, sollen nicht zu weit auseinanderstehen und nicht zu niedrig, die Straßen, die auf ihn münden, nicht zu breit sein. Auch die Kosten dieser Plätze sind, wenn auch nur zu einem gewissen Theile, auf die Angrenzer zu vertheilen. Die Anlage großer Häuserblöcke, welche große Höfe, Gärten und Spielplätze in sich fassen, ist für die alten verkehrsreichen Stadttheile von großem Werth. Der nervenzerrüttende Straßenlärm dringt nicht oder nur schwach über die hohen Dächer hinüber, die Höfe und die Zimmer, welche auf sie münden, gewähren daher Vielen die so nothwendige Ruhe bei Tag und besonders bei Nacht. Doch müssen solche Innenanlagen ziemlich groß sein, damit sie genügenden Luftwechsel haben. Derartige Umgestaltung der Innen- und Verkehrsviertel wirkt mehr gegen die großstädtische Nervenasthenie, als alle Bemühungen der Aerzte und Stadtverwaltungen, durch Holzpflaster u. s. w. den Lärm zu dämpfen. Die Einrichtung von Squares,

quadratischen oder länglichen Anlagen mit Ruhesitzen nach englischem Vorbild, inmitten bebauter Viertel und von Straßen umgeben, wird von Camillo Sitte verworfen. Staub, Wind und Straßenlärm belästigen dort die Ruhesuchenden, dagegen empfiehlt Sitte die Anlage von Stadtgärten und Kinderspielfläzen inmitten großer Häuserblocks. Alt-Wien besitzt zahlreiche solcher Blockbauten, deren Innenraum die gemeinschaftlichen Gärten birgt und dadurch mitten in der Stadt gesunde und reine Luft bietet. Die Luft ist staubfrei, die Kinder sind vor Unfällen gesichert, durch Läden in den Erdgeschossen u. s. w. kann für die verschiedensten Bedürfnisse gesorgt werden. Selbstverständlich müssen auf mehreren Seiten breite Thorwege den Zutritt und auch den Luftwechsel ermöglichen. Wird der Innenraum eines solchen Häuserquadrats besonders groß angelegt, so läßt sich auch eine Markthalle mit Brunnen, Wascheinrichtungen u. s. w. herstellen. Die Häuser müßten dann mit einem Servitut belegt werden, daß sie immer ihrer Bestimmung erhalten bleiben, noch besser aber würden die Gemeinden selbst solche Häuseranlagen bauen.

Unsere modernen Städte-Erbauern war das Gefühl für das Künstlerische und Malerische fast ganz verloren gegangen. Die Straßen wurden schablonenmäßig mit Lineal und Zirkel gezogen; von dem Bahnhof gehen sie strahlenförmig auseinander mit breiter Fahrbahn, breiten Fußsteigen, Bäumen dazu, in der Mitte eine Trambahn, zu beiden Seiten Gasthäuser und Kaufläden mit großen, breiten und hohen Schaufenstern. Stolz, anspruchsvoll und unruhig ragen die Renaissancefassaden empor, die in Erker und Giebel auslaufen. Wohin wir kommen, in Wien, Mannheim oder Frankfurt, in München, Köln, Pest oder Berlin zc. überall dieselben Formen, überall derselbe Stil, alles möglichst symmetrisch, gerade oder kreisförmig um eine Mittelachse gelegt, aber bei allem Aufwand von Technik und Kunst wirkt das Ganze frostig und nüchtern. Wie anders, wenn man aus den modernen Stadttheilen in die Altstadt kommt. Die Stadtthore sind niedergelegt; allzu eng, wie sie waren, mußten sie der neuzeitigen Verkehrsentwicklung weichen. Oft sind auch schon breite moderne Straßen durch das Gewinkel der Altstadt gebrochen, aber der allgemeine Charakter ist meist noch gewahrt und gestattet dann ein genußreiches Wandern. Die Straßen sind nicht breit, haben aber dadurch einen gemüthvollen, familiären Charakter, der sie wohlthuend von den übermäßig breiten, nüchternen, gemüth- und poesielosen modernen Straßen unterscheidet. Ihre Anlage ist meist unregelmäßig, wie sie

durch den Häuserbau um die ersten Niederlassungen herum sich bildete, schwach gekrümmt, in weichen Linien, was einen malerischen Eindruck bietet. Verstärkt wird dieser Eindruck durch Thürme und die Häuser; diese sind meist schmal, weil sie früher nur für eine Familie bestimmt waren, alles aber ist individuell gestaltet, durchtränkt von dem Geiste festgesicherter Behaglichkeit, ansprechend, gemüthvoll und heimlich.

„Wir gehen weiter, immer Schaufenster rechts und links an der Straße, dann Restaurants, und immer weiter geht es und immer ganz gerade aus; wir gehen schneller, wir laufen, um der Dede zu enttrinnen! Da, halt, hier muß die Altstadt beginnen. Es wird ruhig und gemüthlich, wenn auch das Gewimmel zugenommen hat. Da sehen wir, vorüber an dem gähnenden Loch, wo das Stadthor stand, eine weiche Linie, die leicht gekrümmte Straße hinauf. Die meisten Häuser stammen noch aus der Zeit vor 1870, sind ruhig und sittsam. Und da hinten, wo die belebte Straße sich um die Ecke verliert, schließt ein prächtiger Thurm das Bild ab. Er gehört wohl zur Hauptkirche, die wir besuchen wollen. Daß sie sich vorläufig noch versteckt, macht uns erst recht neugierig. Und nun geht ein Genießen an, daß es eine Lust ist. Nur hie und da stört ein anspruchsvolles Haus in deutscher Renaissance oder die Verstümmelung eines prächtigen alten Hauses durch abscheuliche moderne Schaufenster. Alles berührt neu und eigenartig und doch, oder vielmehr gerade deswegen fühlen wir uns heimlich. Wie wenig solche deutsche Städtebilder gibt es noch! Ausgelöscht ist fast alles in der glorreichen Zeit unseres Aufschwunges.

„Das hohe Können in der Ausbildung von monumentalen Wirkungen in der Barockzeit steht wohl unübertrefflich da, aber das Kufuksei des schematischen Papierplanes verdanken wir doch dieser Glanzperiode, und der darauffolgende Klassizismus sollte dieses Unglücksei mit Wohlgefallen ausbrüten. Die Kunst war abhängig geworden von der Wissenschaftlichkeit, die eine Genossin fand in der Polizei: die Baulinie wurde erfunden mit dem ganzen Heer von polizeilichen Bauvorschriften. Man begann, Papierpläne für die Stadterweiterung zu entwerfen gewaltsam und rücksichtslos, lediglich ausgerüstet mit dem Lineal und dem Zirkel. Das nannte man dann geschmackvoll „Alignement.“ Freilich, das künstlerische Vermögen der Bauenden in Stadt und Land war sehr herabgegangen über dem emsigen Studium der fremden Art und der hochmüthigen Verachtung des Heimischen. In diese Zeit fiel auch der Geburtstag der Baubureaukratie. „Der reine Stil“ war der Ruf, der von Berlin bis München widerhallte, und damit meinte man jene wissenschaftliche Abstraktion des Griechischen, die von dem, was die Griechen auf ihrem Boden und aus ihrem Volksthume heraus gemacht haben, so grundverschieden war. Man muß darüber lächeln, daß Verordnungen kamen, die verlangten, daß die Dächer so flach als nur immer möglich angelegt werden, daß Giebel und Erker sorgfältig entfernt werden sollten und daß die Fassaden regulär sein mußten und nichts enthalten dürften, „was die Symmetrie und die Sittlichkeit verletz“; so der Wortlaut einer Verordnung aus den 30er Jahren.

Die erste Epoche begnügte sich damit, einen rechteckigen Klotz, unbekümmert um alte Wege, um Besitzgrenzen und Bodenerhebungen, über das Alignementsgebiet zu legen. Es entstanden Bezirke nach dem „Mannheimer Fuß“, wovon jede unserer Großstädte einige schöne Beispiele aufzuweisen hat. Noch heute steht in der Bauord

nung, daß man auf thunlichste Geradeleitung der Straßen sehen müsse. Dann kam die Epoche der Verkehrstechnik. Das artete aber manchmal zum ängstlichen Fanatismus aus, ängstlich wie der rasende Verkehr unserer Großstädte, wo Ein Wahn Alle vorwärts zu eingebildeten Nothwendigkeiten zu peitschen scheint. Man forderte Diagonalen, und es entstand durch ein einfaches Spiel mit dem Lineal das Dreieckssystem, es entstanden jene Straßenkreuzungen, die nur mit gewissen Folterwerkzeugen verglichen werden können, jene Sternplätze, auf denen uns die Platzscheu befällt, und es entstanden jene unzähligen, spitzwinkligen Bauplätze, auf denen kein Mensch vernünftig bauen kann.

„Es hat nicht an Leuten gefehlt, welche schon frühe auf das Willkürliche und Unnatürliche dieser Systeme aufmerksam machten. In den Briefen Moltkes liest man, daß er die krummen und malerischen Straßen Wiens den langweilig geraden von Berlin weit vorzieht. „Das natürlich Entstandene“, sagt er, „in der Nothwendigkeit Begründete hat immer einen Reiz. Die vom Terrain vorgezeichnete krumme Straße ist schöner als die nach dem Lineal angelegte gerade.“ Deffentlich und zwar schon im Jahre 1854 hat Niehl ein kräftiges Wort für die Natürlichkeit gesprochen in seinem Buche „Die Familie.“ Er verdammt das ganze Linealsystem auf's Entschiedenste. Damals aber blieb Niehl ungehört, und es wurde immer weiter linirt. Man erhob die brutale Hand auch gegen die köstlichen Baufluchten unserer malerischen alten Städte, indem man sie gerade hobelte und für alle Zeiten verdarb. Und dann ersann man das Verbrechen der Freilegung, ein Kapitel, über das man kaum mit Ruhe sprechen kann.

„Mit besonderer Sorgfalt sind die Plätze zu behandeln, wenn auch der Zeitgeist sie nicht so begünstigt wie ehemals. Auf den modernen Plätzen ist kaum ein Winkel zu finden, auf dem man stehen und plaudern möchte. Wie anders haben da die Alten gesorgt! Stets suchte man den Platz so zu gestalten, daß man die Empfindung eines geschlossenen Raumes hatte. Fast bis zur vollkommenen Täuschung gehen die römischen Kaiserfora und aus neuerer Zeit u. A. der Markusplatz in Venedig; das Mittel, dies zu erreichen, ist die Geschlossenheit der Platzwände. Ein Zimmer aber mit mehr Thüren und Fenstern als Wandflächen ist das Bild des modernen Platzes. Schlimm ist es dann auch, daß es heute nicht gelingen will, wie ehemals, an diesen Plätzen die wichtigsten öffentlichen Gebäude zu concentriren; denn man vergaß, die Gebäude als Platzwände auszunützen, und das lag doch so nahe. Heute aber stellt man die öffentlichen Gebäude oft mit ganz unvernünftiger Verschwendung von Raum und Dekoration mitten auf die Plätze. Sie stehen nach einem kräftigen Worte C. Sittes herum, „wie Kommoden bei einem Ausverkauf.“ Welche Feinheiten nun in dem Bezug der Gebäude zu den Plätzen davor möglich und nöthig sind, wie vor ein hochstrebendes Haus ein tiefer, vor eine breite Baumasse ein langer Platz zu legen ist, sind technische Einzelheiten. Zu erwähnen ist nur noch, daß heute fast immer viel zu große Plätze sehr zum Schaden der Wirkung um die Monumentalbauten gelegt werden.

„Fordern wir nun schon für die Plätze im Allgemeinen entschiedene Geschlossenheit, so ist für eine besondere Art dies noch eindringlicher zu verlangen, um so mehr, als heute gerade darin so viel gefrevelt wird. Das sind die Kirchenplätze. Mit unendlich feinem Gefühl haben die Alten für ihre Kirchen fast immer seitwärts von den öffentlichen Märkten abgeschiedene stille Plätze gesucht. Das Geheimnißvolle dieser

Wirkungen zu ergründen ist eine besondere Freude. Selten stellte man die Kirche so, daß sie aus größerer Entfernung vollständig übersehen werden konnte, vielmehr ragt meist nur der Thurm und das mächtige Dach aus dem Kranz der umgebenden Häuser heraus; der Fuß ist fast immer verdeckt. Was ist die Wirkung? Das Bauwerk sieht größer aus, als es in der That ist. Und wie schaut die Kirche, deren Fuß man nicht sieht, hoheitsvoll herein in die belebten Marktplätze, gleichsam wie die ewige Vorsehung, deren Grund und Fundament der Mensch nicht kennt. Und nun arbeitet das ganze Jahrhundert daran, diese stimmungsvolle Abgeschlossenheit zu zerstören, die Kirchen freizulegen, große Plätze mit enormen Kosten vor Kirchen herzustellen, deren Massen nur auf die Fernwirkung berechnet waren, und deren Einzelheiten, immer concentrirt zusammengehalten, nur auf den kleinen Kirchenplätzen, die von altersher bestanden, gewirkt hatten. Wahrlich, kein Jahrhundert ist so verständnißlos den Werken der Vorzeit gegenüber gestanden, wie dieses, das überschwemmt ist von Kunstgeschichten und Kunstgesprächen.

„Die gekurvten Straßen des Alberti finden wir in allen alten Städten in unendlicher Vielfältigkeit und unerschöpflicher Feinheit wieder und sehen, daß sie die prächtigsten Bilder geben. Warum sollen wir sie nicht wieder machen, da wir so mit viel einfacheren Mitteln, als es mit dem Lineal möglich wäre, die größten Wirkungen erzielen können? Aber so vortheilhaft die Krümmung für die concave Seite ist, bei parallelen Straßenwänden wird die andere Seite conver! Aber warum müssen wir diesen Ueberrest aus der Zeit des Lineals, die Parallelität der Straßenwände, festhalten? Warum machen wir nicht die andere Seite zum mindesten gerade, wie die Sehne am Bogen? Vielleicht gelingt es mit der Zeit, auch diese Vorurtheile zu überwinden, zu beweisen, welche praktischen Vortheile solche ungleich breite Straßen haben. Da wird Raum gewonnen für die Aufstellung von Droschken, Kiosken und einzelnen Bäumen, und auf dem verbreiterten Trottoir kann das Volk ruhig vor den Schaufenstern stehen bleiben. Gerade in Altbayern waren diese Straßen üblich; stellenweise erweiterten sie sich zu marktähnlichen Gebilden, deren Wände mit Lauben geschmückt sind. Als ein echtes Beispiel dieser spezifisch bayerischen Art wäre der Grundriß von Burg hausen zu nennen, der schon durch den Fluß seiner Linien ein Entzücken für Den sein kann, der daraus zu lesen versteht. Die concaven Wände des Platzes mit den vorspringenden Ecken, die Concentrirung der öffentlichen Gebäude, des Rathhauses und der Kirche, die Geschlossenheit des Platzes, Alles läßt erwarten, daß hier malerische Qualitäten ersten Ranges zu sehen sind. Und in der That können wir kaum etwas Eigenartigeres und Schöneres finden, als die Wirkung dieses Landsstädtchens. Wie schöpfungskräftig in ihrer Eigenart die alten Städtebauer übrigens waren, zeigt als Gegenstück zur bayerischen die fränkische alte Reichsstadt Schweinfurt, wo die Burg fehlt und der Markt vorwiegt. Dieselben Kunstmittel sind hier verwendet, wie dort, die concaven Straßenwände, die geschlossenen Plätze und die glückliche Stellung der öffentlichen Bauten gerade da, wo sie am besten wirken müssen. Aber im Charakter, wie grundverschieden! Ein feiner Beobachter könnte schon aus dem Stadtplan die Charakterverschiedenheiten der Stämme herauslesen. Wie vielgestaltig und ergötzlich muß das Bild unserer deutschen Städte gewesen sein, als noch jeder Stamm seine ihm ganz eigens zugehörige Bauweise hatte! Und wie trostlos ist die Gleichheit, die Schablonenhaftigkeit, in der heute unsere Städte aus dem Boden wachsen!“

„Das Schöne, das Heimliche, Große und Heitere in alten Städtebildern ist die Wirkung jenes glücklichen und natürlichen Kunst-Empfindens, das durch das verfloffene (19.) Jahrhundert mit großem Aufwand von Schulbildung und geistigem Hochmuth getödtet und in die Starrheit willkürlicher Regularität gewandelt wurde. Und wenn wir nun von den Alten lernen wollen, so ist es der Geist ihrer Freiheit und Ehrlichkeit, dem wir nachgehen sollen, nicht die Form ihrer Schnörkel und die gebräunte Echtheit der historischen Stimmung. Wir können in der Geschichte leicht die gewachsenen und gegründeten Städte unterscheiden. Bei diesen das Streben nach Regelmäßigkeit, mag nun der Gründer ein assyrischer König oder ein Ptolemäer, ein Großhan der Tataren oder der Deutschorden in Ostelbien, ein römischer Cäsar oder ein Potentat der Barockzeit gewesen sein. Bei den anderen aber, den gewachsenen, allmätiges freies Angliedern um eine Burg, um einen Markt (einen Verkehrsmittelpunkt) und entschiedenes Vorwiegen des Materischen und Unregelmäßigen.“*)

Im modernen Städtebau hat lange Zeit die Verkehrstechnik fast allein gesprochen. Der Gesundheitsbeamte und der Sozialpolitiker haben auf die Bildung der Bebauungs- und Hauspläne erst viel später und immer noch viel zu wenig Einfluß erhalten. Das Künstlerische suchte man nur zu häufig in der schablonenmäßigen Regelmäßigkeit und Symmetrie, obwohl selbst die Griechen diesen Begriff nicht im Sinne der mathematischen Gleichheit in Bezug auf eine Mittelachse gefunden haben und auch die wunderbaren gothischen Bauten des Mittelalters selten nach jeder Richtung hin symmetrisch richtig durchgeführt sind, wie ihre modernen Copien. Gerade in den kleinen Unregelmäßigkeiten, verbunden mit tiefem Empfinden liegt ein größerer künstlerischer Reiz, als in der leblosen mathematischen Symmetrie. Wo aber die moderne Kunst sich mit dem Bauwesen verband, beanspruchte sie gern die Vor- und Alleinherrschaft. Die Technik, die Konstruktion, ja selbst das Material des Baues sollten sich der künstlerischen Willkür beugen, statt daß, wie bei den Alten, der Zweck des Gebäudes die Konstruktion bestimmte und auf dieser erst die Kunst einsetzte. In dieser engen Verschmelzung zwischen Zweck, Technik und künstlerischer Ausgestaltung des Baues, verbunden mit dem weiteren Umstande, daß die Kunst und besonders die Baukunst sich in enger Verbindung mit dem religiös-sittlichen Empfinden des Volkes hielt, so daß also alle Faktoren des höheren Geisteslebens der Nation in Harmonie standen, liegt das Geheimniß, warum die alte Kunst volksthümlich war.

Das Streben nach Regelmäßigkeit der Straßenanlagen trat in Italien zuerst mit der Renaissance auf. Doch trat Leo Battista

*) Theodor Fischer in Stuttgart in „die Stuttgarter Stadterweiterung“, 1901, 236 ff.

Alberti (im 15. Jahr) diesem noch entgegen, indem er für Straßen von größerer Bedeutung verlangte, daß sie nach Art der Flüsse *molliflexu sinuose*, in weichem Fluße gekrümmt sein sollten. Die Barockzeit brachte dann die symmetrische Regelmäßigkeit mit Lineal und Zirkel zum Durchbruch.



Verhängnißvolle Wirkungen der liberal-individualistischen Bodenpolitik.

Das bisherige System, die Befriedigung des Wohnbedürfnisses ausschließlich der Privatwirthschaft zu überlassen, führt zu einer dauernden und schweren wirtschaftlichen und sittlichen Schädigung der großen Masse, besonders der städtischen Bevölkerung. Es hat sich gezeigt, „daß aus der gegenwärtigen Ueberantwortung des Wohnungsbodens in den Städten, der Existenzgrundlage der ganzen städtischen Bevölkerung an den privaten Geschäftsgeist, die private Spekulation, die schwersten Uebelstände hervorgehen: auf der einen Seite ungeheure, unverdiente Reichtümer, auf der anderen Seite Druck, Noth, Elend und Entwürdigung im reichsten Maße.“*) Daher bedarf nicht nur die städtische Bau-, sondern noch mehr die Bodenpolitik der Umgestaltung. Mit dem individualistischen System muß gebrochen, die Allgemeinheit muß weitgehende Rechte über den jetzigen und künftigen städtischen Baugrund erhalten. Staat und Gemeinde müssen auch hier als pflichtgemäße Beschützer der wirtschaftlich Schwachen, also der großen Masse des Volkes auftreten. Mit Recht sagt Adickes:

*) Dr. v. Mangold, „Soz. Praxis“, 1901, Nr. 29.

„Die Geschichte des Wohnungsbaues in den letzten 30 Jahren lehrt eindringlich genug, daß man nur dadurch vorwärts kommen kann, daß man sich endlich entschließt, weit planmäßiger, weit eingreifender und weit energischer die den öffentlichen Gewalten zustehenden Mittel anzuwenden, um dauernd gesündere Grundlagen für das Baugewerbe und den Wohnungsbau zu schaffen.“*)

Vergeblich sparen die Arbeiter ihr Geld für den genossenschaftlichen Wohnungsbau, vergeblich erläßt der Staat strenge Bestimmungen über Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege, schreibt die Belegschaft der Schlafräume und die Kubikmeter für den Bewohner vor, wenn nicht die Bauspekulation gehindert wird, das Baugelände an sich zu nehmen, um es nur zu Preisen abzugeben, welche die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der großen Masse übersteigen. Vergeblich wendet der Staat Millionen auf zur Unterstützung von Baugenossenschaften. Die Spekulation benutzt auch jede solche Gelegenheit sofort, um durch Preiserhöhung des Baugeländes diese Millionen soweit möglich sich anzueignen. Vergeblich bewilligt der Staat seinen Beamten Wohnungsgeldzuschüsse, vergeblich erringen die Arbeiter Lohnerhöhung — die Spekulation benutzt auch diese Vorgänge, um die höheren Einnahmen durch Erhöhung der Miethen in die eigene Tasche zu leiten.**)

Vergebens wird ein umfassender Vorortverkehr eingeführt, um den Menschenmassen billige Wohngelegenheit in der Umgebung der Stadt zu gewähren; die Spekulation ist auch dorthin vorausgeeilt und hat ihre Hände auf das Baugelände gelegt. Ein eiserner Ring von Gelände-Spekulanten, von einzelnen oder größeren Vereinigungen, eine verhältnißmäßig kleine Zahl von Kapitalisten, meist in Verbindung mit Großbanken, hat unsere Großstädte blockirt und ist dabei meist schon weit in das Vorgelände vorgeedrungen, so z. B. um München, Berlin, Dresden etc.***)

Dadurch gestalten sich die Bodenpreise im Erweiterungsgebiete unserer Groß-

*) Adikes, Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Band 96, S. 285.

**) Es ist unrichtig, wenn Fleisch von Frankfurt auf dem 6. intern. Wohnungskongress im Juni 1902 zu Düsseldorf die Wohnungsfrage vorwiegend als Lohnfrage behandelte mit der Begründung: „Wenn die Löhne nicht weiter stiegen, sei überhaupt keine gute Wohnungspolitik zu treiben, da selbst bei der besten Wohnpolitik den Arbeitern die Wohnungen zu theuer seien.“ Jede Lohnerhöhung in der Stadt kommt aber stets nur den Grundbesitzern zu gute, wenn die richtige Lösung der Wohnfrage hier keine Schranken errichtet.

***) München besitzt etwa 20 spekulative Terraingesellschaften, welche große Theile der Städterweiterung beherrschen, abgesehen von den zahlreichen Privatspekulanten, die sich ihnen beigefellen. In der Umgebung von Dresden ist ein großer Theil jener Gelände, die sich zur städtischen oder landhausmäßigen Bebauung eignen, besonders in den breiteren Theilen der Elbebene, sogar bis Meissen ab- und bis Pirna

städte oft bis weit hinaus mehr oder weniger monopolistisch. Grundlage der spekulativen Preistreiberei ist hierbei die meist hochgeschraubte Bauweise der inneren Stadttheile. So wird jedes Bestreben auf Beschaffung billigen Baugeländes im Keime unterbunden und der gemeinnützigte Wohnungsbau, dessen Ausdehnung gerade in den Großstädten nothwendig wäre, fast unmöglich gemacht. Die großkapitalistische Spekulation kann ja kein besseres Objekt finden als den Boden. Er ist für die menschliche Gesellschaft, sowohl zur Wohnung, wie überhaupt als Grundlage jeder Thätigkeit, absolut unentbehrlich und läßt sich noch dazu nicht beliebig vermehren. In Folge dessen kann die Boden-Spekulation das wirtschaftliche Gesetz von Angebot und Nachfrage mehr oder weniger ausschalten und kommt so in die Lage eines monopolistischen Besitzes, der weit gemeinschädlicher werden kann, als der früher so verurtheilte Kornwucher, der überall mit strengen Strafen belegt war.

Die Lehre, daß die öffentliche Gewalt sich in das Wirthschaftsleben nicht einmischen dürfe, hat sich für die breite Masse des Volkes auf keinem Gebiete verhängnißvoller gezeigt, als in der städtischen Bodenfrage. Unter der Herrschaft dieser Lehre haben die meisten Gemeinden seit Beginn des 19. Jahrhunderts und noch in das 20. hinein den Grundbesitz, den die sozialpolitische Auffassung der früheren Jahrhunderte errungen und bewahrt hatte, preisgegeben. Die liberalsfreisinnige Gemeindeverwaltung von Berlin rühmte sich dessen noch sogar in ihrem Jahresbericht von 1882/88 (Band I, S. 192), indem sie sagte:

Sie glaube, „sich schon den Dank der nachfolgenden Generationen von Steuerzahlern verdient zu haben, wenn sie mit dem Verkauf von Kammerei-Grundstücken, der in den letzten Jahren schon in erheblichem Maße stattgefunden hat, nicht in noch schnellerem Tempo als bisher vorgeht.“

Der Dank der nachfolgenden Generationen ist eine große Täuschung. Denn dieselben müssen später den ehemals städtischen aufwärts, in Spekulations-Händen. Wenn auch der größere Theil des Bodens jener Gebiete sich noch in den Händen der Urbesitzer befindet, so verlangen doch auch diese bereits hohe Preise. Diese Urbesitzer, Bauern und Handwerker, haben anfangs ihre Gelände an die Spekulanten zu Preisen abgetreten, die ihnen in ihren kleinen Verhältnissen hoch schienen, bald aber erkannten sie die Lage, halten nun mit dem Verkauf zurück und benützen die Spekulation der Städter, um selbst zu speculiren. Dadurch sind in der weiteren Umgebung von Dresden die Bodenpreise bereits so hoch getrieben, daß, wenn die Gesetzgebung nicht einschreitet, eine gesunde weiträumige Bebauung jener weiten Gelände unmöglich erscheint. Unter 3 M. ist der qm nicht zu haben, vielfach werden aber bereits Preise von 15 und 16 M. gefordert.

Grundbesitz mit weit höheren Miethen bezahlen. Auch heute noch hat sich der Standpunkt der Berliner Gemeindevertretung nicht geändert, wie überhaupt noch viele Gemeinden gedankenlos ihren Grundbesitz in Privathände übergehen lassen, und sich oft noch des hohen Verkaufspreises rühmen, statt ihren Bestand zu erhalten und zu vermehren. Während in Groß-Berlin Staat und Gemeinde früher große Flächen des jezigen überbauten Gebietes besaßen, mit deren Hilfe sich die moderne Bodenvertheuerung hätte hintanhaltend lassen, (s. v. S. 14) besitzt die Gemeinde von der Gesamtfläche der Stadt jetzt nur noch etwa 8,8 pCt. und auch der Staat hat zu viele von seinen Domänen verkauft. In Dresden ist der Gemeindebesitz 3,5 pCt., in Potsdam 3,4 pCt., in Charlottenburg 2 pCt. vom Gesamtboden. Aehnliches wie von Berlin wird aus Leipzig und Breslau berichtet. Der Verwaltungsbericht der Stadt Karlsruhe von 1897 klagt: Die Stadt sei schon seit einigen Jahren, und nicht ohne Erfolg, bestrebt, ihren sehr geringen Grundbesitz systematisch zu erweitern, dieses Bestreben sei aber sehr erschwert, weil die großherzogliche Civilliste und der Staat auf dem fiskalischen Standpunkte stünden, möglichst hohe Bodenpreise zu erzielen. — Solange die Städte aber nicht einen größeren Grundbesitz haben, ist es ihnen unmöglich, maßgebend oder wenigstens mitbestimmend auf den Bodenpreis einzuwirken. Begünstigt wird die kurzfristige Hergabe von Gemeindefland durch das Dreiklassen-Wahlssystem und durch die Bestimmung so vieler deutschen Städteordnungen, daß die Hälfte der Stadtverordneten Haus- oder Grundbesitzer sein muß. So sind die Miether meist von jedem Einfluß auf eine ihren wichtigsten Angelegenheiten ausgeschlossen und eine Hand voll reicher Leute und Spekulanten erhält die Entscheidung über die städtische Bodenpolitik.

Der liberal-freisinnige Magistratsrath Conrad Barth in München hielt am 21. Febr. 1899 im freisinnigen Verein daselbst einen Vortrag, in welchem er besonders betonte, der Hauptgrund für die schlimmen Wohnungsverhältnisse, unter welchen alle sogenannten kleinen Leute leiden, liege in der oft gerade wucherischen Spekulation, die von Einzelnen und Gesellschaften heutzutage mit Grund und Boden betrieben werde und in den vielen unsoliden Elementen, die sich mit Bauunternehmungen befassen. (Münchener „Neueste Nachrichten“ (liberal) 23. Febr. 1899.) Dieses Zugeständniß ist um so werthvoller, als gerade die sogenannte freisinnige Partei noch am zähesten an der individualistischen Auffassung der Wirtschaftspolitik festhält. Dieselbe politische Richtung, welche argwöhnisch über die Ansammlung von Vermögen durch geistliche Genossenschaften wacht, findet kein Wort des Bedenkens gegen die ungeheuerere Gefahr, die für unser Volk darin liegt, daß nicht nur die großen beweglichen Reichthümer, sondern auch das unentbehrliche Baugelände in den Händen einiger wenigen kapitalistischen Spekulanten sich vereinigt.

Die Preissteigerung der städtischen Bodenwerthe durch Großstadtbildung, Bauordnung und Spekulation.

Schon der oberflächliche Blick zeigt, daß besonders in unseren Großstädten Wohnungsmiethen und Bodenpreise seit Jahren in ständiger Aufwärtsbewegung begriffen sind. Ein Theil dieser Preissteigerung fällt auf die Erhöhung der Löhne und Materialpreise, die besonders stark in den letzten Jahren des wirthschaftlichen Aufschwunges eingetreten ist. Diese Steigerung wird theilweise wieder ausgeglichen durch die Ermäßigung des Zinsfußes, besonders aber durch wirthschaftlichere und geschicktere Ausführung der Hausbauten. Grund- und Haussteuer, sowie die anderen öffentlichen Lasten des Hausbesitzes wirken ebenfalls, wenn auch schwach mit zur Erhöhung der Bodenpreise bezw. der Miethen. Ein anderer weit größerer Theil der allgemeinen Bodenwerthsteigerung ist die naturgemäße Folge der Großstadtbildung (S. I. B. S. 76 ff.): die Bevölkerung drängt sich des besseren gewerblichen Verdienstes wegen zusehends mehr in die Städte, diese vergrößern sich zwar, die Bauthätigkeit kommt aber, dem freien Spiel der Kräfte überlassen, dem großen Bedürfniß nach Kleinwohnungen nur zögernd nach, dabei aber werden durch die wachsende Nachfrage die Bodenwerthe in den älteren und allmählig immer mehr auch in den neueren Stadttheilen in die Höhe getrieben und zwar so stark, daß in den Geschäftsstraßen der inneren Stadttheile es sich lohnt, die alten Häuser durch neue großartigere zu ersetzen, wie das in Mannheim, Berlin, München, Frankfurt u. s. w. sich zeigt. Dazu kommt dann die Spekulation, welche die durch den Volkszuwachs hervorgerufene natürliche Steigerung und Specialisirung der Grundrente zu einer berufsmäßigen Preistreiberei benützt. Diese

Spekulation sucht besonders gerne in den Zeiten des wirthschaftlichen Aufschwungs durch Zurückhaltung der unbebauten Gelände eine Preissteigerung zu erzielen, weil in solchen Zeiten die Gewinne aus dem Boden sich leichter und mit geringerem Risiko durch Verkauf des nackten Bodens, als durch dessen Bebauung realisiren lassen. Begünstigt wird diese Spekulation durch die Bauordnungen und Bebauungspläne, welche die Miethkaserne und dadurch die Bildung eines besonderen kleinen Standes von gewerbsmäßigen Hausbesitzern begünstigen und so das Gesetz von Angebot und Nachfrage mehr oder weniger ausschalten, dagegen den Bau von Klein- und Einfamilienhäusern und dadurch die Bildung eines ausgebreiteten Standes von Wohnern, die zugleich Hausbesitzer sind, (Bewohner-Besitz) erschweren.

Die Ursachen dieser ständigen Steigerung der städtischen Bodenwerthe und Miethen legte auf dem 6. internationalen Wohnungscongress, der im Juni 1902 zu Düsseldorf stattfand, Professor Fuchs aus Freiburg in dem Vortrage dar, den er über die Abhängigkeit der Wohnungsmiethen von Bodenpreis, Baukosten und Besteuerung hielt. Fuchs sagte: In allen Industriestaaten sind in den letzten 25 Jahren die Wohnungsmiethen erheblich (z. Th. 25–30 pCt.) gestiegen, und zwar nicht nur proportional dem in dieser Zeit eingetretenen Steigen des Einkommens der Miether, sondern darüber hinaus, so daß ein immer größerer Prozentsatz des Einkommens von der Miethen verschlungen wird: das ist der Kern der modernen Wohnungsfrage. Nun aber haben wir einen bemerkenswerthen Unterschied: Während in den anderen Ländern diese Steigerung hauptsächlich bei den kleinen Wohnungen der arbeitenden Klassen im weitesten Sinne eingetreten ist — sie betrug z. B. in Dänemark bei den zweizimmerigen Wohnungen ungefähr 21 pCt., bei den fünfzimmerigen aber nur 5½ pCt., und zwar bei den ersteren in den Arbeiterstraßen der inneren Stadt mit den älteren Häusern und daher Wohnungen für geringere Ansprüche nur 10 pCt., dagegen in den modernen Wohnungen in der äußeren Stadt ca. 30 pCt. — erfaßt sie in Deutschland fast alle Einkommensklassen, ausgenommen eine kleine oberste Schicht: d. h. jene Länder haben im Wesentlichen nur eine spezielle oder Arbeiterwohnungsfrage, Deutschland dagegen hat eine allgemeine Wohnungsfrage, von der hier die Arbeiterwohnungsfrage nur ein Theil ist. Woher kommt dies? Die Preisbildung steht bei den Miethen im Allgemeinen ebenso unter dem Gesetz von Angebot und Nachfrage wie bei anderen Dingen. In Deutschland haben wir seit 30 Jahren einen starken Andrang in die Städte. Dies hat eine starke Wohnungsnachfrage gezeugt. Ebenso hat das Abvermieten an Chambergarnisten und Schlafgänger den kleinen Leuten gestattet, ziemlich viel Geld für Miethen auszugeben bei schlechter Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses. Dies haben die Hausbesitzer selbstverständlich zur Steigerung der Miethpreise benutzt. Darauf beruht es, wie Stein für Frankfurt a. M. gezeigt hat, in Deutschland zu einem großen Theil, daß Miethen und Lohn- oder Berufseinkommen so ganz außer Verhältniß gekommen sind.

Das Angebot wird bestimmt einerseits durch die im Stadtimern erfolgende Umwandlung von Wohnungen in Geschäfts- und Ladenräume — die „Citybildung“

—, durch Straßendurchbrüche und Sanirungen, Vorgänge, welche sämmtlich beschränkend wirken, andererseits durch Maß, Richtung und Form der Bauhätigkeit und durch die Gesehungskosten des Vermiethers. Die Bauhätigkeit ist abhängig von der Neigung der Bauunternehmer, Miethwohnungen für „kleine Leute“ zu bauen, von der Organisation des Baugewerbes und von behördlichen Maßnahmen. Während es nun bei dem ersten Moment aus bekannten Gründen in so ziemlich allen Ländern gleich ungünstig liegt — und eben deshalb alle eine Arbeiterwohnungsfrage haben — ist die Organisation des Baugewerbes in Deutschland besonders ungünstig kapitalschwach. Gerade die Unternehmer, welche für kleine Leute bauen, haben keinen Großbetrieb, wie dies in Amerika und England der Fall ist. Namentlich in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs versagt dies Bauunternehmertum infolge des Steigens der Löhne, der Materialpreise und vor Allem des Geldes d. h. des Zinsfußes. Ferner hindern die Behörden die Bauhätigkeit durch schwerfällige Bebauungspläne, Bauordnungen und steuerliche Maßnahmen. In Deutschland nun ist zuerst in Berlin, dann nach seinem Muster z. Th. auch in den übrigen Großstädten durch einen schematischen Bebauungsplan — tiefe Blöcke und breite Straßen — zusammen mit dem weitverbreiteten Grundsatz, daß die Haushöhe gleich der Straßenbreite sein darf, die Miethkaserne nicht nur im Stadttinnern, sondern auch, und zwar am meisten in den eben erst erschlossenen Außengebieten Mode geworden. Weil die Hausbesitzer durch Spekulationsbanken übermäßigen Credit bekommen und kein Geld haben, so führt jedes Steigen des Zinsfußes zu einer Steigerung der Miethen. (Oberstadt gibt dafür folgendes Beispiel: „Im Jahre 1900/1 stieg der Zinsfuß für Hypotheken (in Berlin) um $\frac{3}{4}$ bis 1 pCt. Nun sind die städtischen Massenmiethhäuser durchschnittlich zu 85 pCt. ihres oft nur fiktiven Werthes mit Hypotheken belastet. Bei einem Miethhaus im Werthe von 200,000 M. bedeutete mithin diese Zinsfußerhöhung einen Mehraufwand von 1800 M., den der Besitzer durch Miethsteigerung einbringen mußte, was ihm bei dem Zurückbleiben des Angebots hinter der Nachfrage auch gelang und für die einzelne Arbeiterwohnung eine Steigerung von 30 bis 40 M. bedeutet.“) Dies Steigen der Miethen hat nur eine Grenze an der Leistungsfähigkeit der Miether. Der Miether wohnt immer so theuer, wie er nur irgend zu leisten vermag. Lohn- und Gehaltssteigerungen werden vom Hausbesitzer absorbiert. So ist hier eine Art „ehernes Wohngesetz“ entstanden: d. h. die Miether fast aller Klassen erhalten nur das Existenzminimum an Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, das die Höhe ihres Einkommens zusammen mit den Gesezen ihrer Klasse hinsichtlich der Aufnahme von Astermiethern oder Schlafgängern noch eben möglich macht. Die Wohnfrage ist eine Lohnfrage auch für den Hausbesitzer, — der jede allgemeine Lohnerhöhung, jede Erhöhung des Gehaltes oder Wohnungsgeldzuschusses bei Beamten zc. sofort zur Miethsteigerung benutzt und damit in seine Tasche leitet. Dies geschieht nicht aus Böswilligkeit, sondern unter dem Druck einer wirtschaftlichen Nothwendigkeit: es ist eben die Wohnungsfeilbietung — nicht ihre Herstellung — hier aus einer „Bedarfsdeckungswirtschaft“ zu einer „Erwerbswirtschaft“, einem kapitalistischen Großbetrieb geworden und unterliegt allen Gesezen des letzteren, also insbesondere dem Streben nach möglichst großem Gewinn.

Die Untergrenze aber für den Hausbesitzer bei seinem Angebot, d. h. bei seiner Miethforderung, bilden die Gesehungs- und Erhaltungskosten der Wohnung. Die ersteren sind gegeben durch den Preis des Hauses, und dieser wird zwar im Allgemeinen nach oben bestimmt durch den Ertrag d. h. die Miethen selbst,

aber seine Untergrenze, unter die er regelmäßig nicht sinken kann, wodurch er also so weit auch bestimmt wird, sind dabei auch die Gesehungskosten des Hauses d. h. Baukosten und Bodenpreis.

2. Die eigentlichen Baukosten weisen in den letzten 30 Jahren ein Steigen der Löhne (20—30 pCt.) und der Materialien auf, dem aber ein Sinken des Bauunternehmergewinns und ökonomischere und geschicktere Bauausführung gegenüberstehen. Die gestiegenen Baukosten sind daher nur soweit Ursache der Miethsteigerung, als sie einer besseren Wohnungsproduktion für gestiegene Ansprüche entsprechen. Dagegen sind die allenthalben vermehrten öffentlichen rechtlichen Belastungen zweifellos eine allgemeine Ursache des Steigens der Miethen.

3. Der Bodenpreis wird durch natürliche und durch künstliche Faktoren gesteigert. Die natürliche Bodenpreisbildung erzeugt in Stadtmitten die höchsten Bodenpreise, dann nach außen immer niedrigere Preise, also eine Differentialrente der besseren näheren Lagen in allmählicher Entwicklung und eine mäßige Hausplatzrente da, wo eben Ackerland in Bauland übergeht. Dem entspräche ein Fortschreiten von dichtester und höchster Bebauung nach außen zu weiträumiger und niedriger als die natürliche Form des Stadtbaus. Wo aber durch die Bauordnung die Miethkasernen in den Außenbezirken zur wirtschaftlichen Ausnutzung der tiefen Grundstücke anreizt, ermöglicht diese Bauform den ersten Erwerbem von Grundstücken in einem Außenbezirk so große Gewinne, daß sie die allgemeine Bauform wird und die Preise der betreffenden Gegend bestimmt. An Stelle der Hausplatzrente tritt die Kasernierungsrente, die unabhängig von der Lage ist, weil überall die gleich hohe Bebauung, z. B. fünffache Ueberbauung, zugelassen ist. Daraus ergibt sich, da die ersten Miethkasernen vereinzelt dastehen und oft lange Zeit in Folge des Eingreifens der Spekulation von großen Strecken unbebauten Landes umgeben bleiben, die für die deutschen Städte heute charakteristische sprunghafte Bebauung, der Lückenbau.

Durch diese künstliche Preissteigerung der Außenböden, die „nur auf dem Recht und schematischen Zwang zur Miethkasernen beruht“, ist nämlich der Bodenspekulation hier ein großes Feld eröffnet, wie sie es sonst nirgends hat. Die Bodenspekulation — wie jede andere Spekulation, auf Gewinne aus den Preisdifferenzen beim meist unveränderten Wiederverkauf gerichtet — verursacht an sich nicht nothwendig eine Preissteigerung um mehr als einen gewöhnlichen Zwischenhandelsgeinn, wenn sie die vollwirtschaftliche Funktion erfüllt, Angebot und Nachfrage zusammenzubringen und auszugleichen, und ist daher nicht unbedingt schädlich. Aber sie unterscheidet sich, wie Oberstadt richtig ausführt, von anderen Spekulationsarten in wichtigen Punkten, welche bei ihr Auswüchse und damit schädliche Wirkungen ganz besonders nahe legen: 1. der vorhandene Bestand liegt hier offen zu Tage, so daß Beherrschung des Marktes leicht ist, und thatsächlich ist längere Aussperrung vom Verkehr hier geradezu die übliche Form der Spekulation, weil die Gewinne bei einer Hausse auf dem Grundstücksmarkt so groß sind, daß sie den Zinsverlust weit übersteigen;*)

*) So erwarb in dem oben Seite 37 angeführten Beispiel H. 1892 eine Baustelle in einem Berliner Vorort S. für 25,662 M. und verkaufte sie zweimal: 1894 für 77,400 M., 1895 für 79,400 M., erwarb sie in der Zwangsversteigerung zurück und verkaufte sie endgültig 1898 für 80,000 M. In dem jüngsten „Sanden-Prozess“ in Berlin sind den Angeklagten folgende Gewinne nachgerechnet worden: aus dem Terrain des

2. es findet hier überhaupt nur eine Spekulation à la hausse ohne Contremine statt, so daß die Spekulation hier ausschließlich und einseitig die Tendenz hat, eine Preissteigerung herbeizuführen; 3. endlich ist hier hypothekariſche Belastung die Form, in der die ſpekulativen Gewinne realiſirt und feſtgehalten zu werden pflegen, ſo daß wenig Geld zu dieſer Spekulation erforderlich iſt.

Die Bodenspekulation führt daher nicht nur zur Zurückhaltung der unbebauten Gelände und damit zu weiteren Preissteigerungen, ſondern ſie wirkt häufig geradezu hemmend auf die Bauhätigkeit ein, indem „bei einer Hauſſe der Gewinn aus ſteigendem Bodenwerth auf Grund ſcheinbar ſteigender Ausnutzungsmöglichkeit ſich raſcher und mit geringerem Miſſo beim Verkauf des reinen Bodens als bei ſeiner Bebauung realiſiren läßt.“

Dabei maſchirt dieſe Bodenspekulation aber gemäß der geſchilderten Form der ſtädtiſchen Bebauung in den deutſchen Städten im Gegenſatz zu der echten „natürlichen“ ſtädtiſchen Grundrente nicht von innen nach außen, ſondern von außen nach innen. „Je weiter wir nach dem Innern vorſchreiten, je dichter die Geſamttbevölkerung wird, um ſo mehr nimmt, auf das einzelne Grundſtück gerechnet, die Höhe und Dichtigkeit ab; in den Außenbezirken bei größtem Ueberfluß an Bauland iſt die Zuſammendrängung auf dem einzelnen Grundſtück am ſtärkſten.“ „Das System des Maſſenmiethhauſes iſt in den deutſchen Städten niemals und nirgends von innen nach außen, nach dem Prinzip der Centrumsnähe, vorgebrungen, ſondern es iſt in allen Fällen in den Außenbezirken entwickelt worden.“ Denn nur urſprünglich geringwerthiges Land kann jene hohe von der Lage unabhängige Kaſernierungsrente abwerfen.

Die Spekulation legt alſo zuerſt durch Geländeankauf einen weiten Ring um die Stadt. Damit hört die natürliche Preisbildung auf und die preisermäßigende Wirkung des Baulandes der Außenbezirke iſt aufgehoben. Hierdurch werden die Bodenwerthe der Innenſtadt in die Höhe getrieben und dieſs ermöglicht wieder eine weitere Steigerung und Hochhaltung der Außenböden. Es findet alſo wieder eine ſtete Wechſelwirkung ſtatt. Dabei darf allerdings der von Eberſtadt unberückſichtigt geſeene Fall nicht überſehen werden, daß höhere Preiſe in den neueren Außenbezirken gegenüber niedrigeren in den älteren Innenbezirken zu einem Theil auch auf der geringeren Ausſtattung, der „Inferiorität“ der Wohnungen in den letzteren beruhen können, welche ſo groß ſein kann, daß ſie den Vortheil der Lage mehr als aufhebt. Allein dieſer vielfach beſonders bei alten Städten zu beobachtende Vorgang der Entwerthung von Häuſern und Wohnungen in der Altſtadt genügt unter keinen Umſtänden zur Erklärung des ganzen Verhältniſſes.

Dieſe Vorgänge wirken nun zwar nicht nothwendig ſofort auf die Miethen: begrifflich läßt ſich die Preisſteigerung des unbebauten Bodens von der Tendenz zur Steigerung der Wohnungsmiethen trennen, aber praktiſch beſteht der engſte Zuſammenhang; und zwar iſt die Wirkung der Bodenspekulation zuſammen mit der durch ſie verurſachten Hemmung der Bauhätigkeit Steigerung der Miethen, da die Erſtellungskosten der Wohnungen in den Miethkaſernen keineswegs prinzipiell niedriger ſind als bei anderer Bauform, wie Baumeiſter ſo überzeugend nachgewieſen hat. Er zeigt, daß dieſs nur der Fall ſein könnte, wenn der Einheitspreis des Bodens eine ehemaligen „Schwarzen Adlers“ zu Schöneberg 1893/94: 928,993 M., aus einem Terrain in der Grunewaldſtraße 277,933 M., aus einem Terrain in der Paſſauerſtraße durch verſchiedene Jahre 308,000 M. uſw.

gegebene Größe wäre und nicht vielmehr gerade von dem zulässigen Maß der Ausnutzung bestimmt würde. „Der Aufwand für den Bauplatz, welcher zur Behausung einer bestimmten Zahl von Menschen dienen soll, ist abhängig von der Bauordnung.“

Daher wäre eine Verbilligung der Miethen durch die Miethskasernen, jedenfalls nur bei den ersten Miethskasernen in einem neuen bisher niedrig oder gar nicht bebauten Gebiet, deren Bauplatz noch billig war, also nur für kurze Zeit möglich.

Gegenüber jenen Wirkungen des schematischen Bebauungsplans und einer gleichartigen Bauordnung soll daher durch die abgestufte Bauordnung eine Verbilligung bezw. Niedrighaltung der Außenböden und damit die Ermöglichung des Flachbaues, des Einzel- und Bürgerhauses in den Außenbezirken, bewirkt werden.

Diese Wirkung tritt aber, wie Stein an dem Beispiel von Frankfurt a. M. gezeigt hat, nicht immer sicher ein, sondern nur, wenn nicht gleichzeitig die Bauthätigkeit stockt und eine stärkere wirtschaftliche Ausnutzung durch Abvermieten verhindert werden kann; sonst kann trotz der Beschränkung der baulichen Ausnutzung, ja sogar in Folge davon, ein Steigen der Miethen, der Häuser- und der Bodenpreise erfolgen.

Die große Ausdehnung aber, welche die Bodenspekulation ebenso wie die Häuserspekulation in Deutschland erlangt hat, und ihre Folgen sind nur durch die Organisation unseres städtischen Realkredits möglich geworden: die zahlreichen, privatkapitalistisch betriebenen Hypothekenbanken mit dem Recht der Pfandbrief-Ausgabe, deren Rolle in der Immobilienspekulation durch den jüngsten Sandenprozeß so grell beleuchtet worden ist. Sie befehlen — abgesehen von den großen, ganz soliden Instituten — vielfach die Objekte der Spekulation übermäßig hoch und stehen unter Umständen mit den großen „Terraingeseellschaften“ durch ihre Direktoren in Personalunion. So wird durch sie die Immobilienspekulation geradezu inflammirt.*) Sie geben auch vorzugsweise, mitunter sogar ausschließlich für solches Gelände, an dem sie direkt oder auch indirekt interessiert sind, Baugelder her, und so wird, wie Eberstadt sagt, bebaut „nicht das zunächst angebotene Land, sondern dasjenige Land, an dessen Bebauung Spekulanten und Kapitalisten ein Interesse haben, um hierdurch ihre Spekulationsgewinne zu realisiren.“ Dadurch ist einerseits die enorme überwiegend rein spekulative Verschuldung des städtischen Bodens in Deutschland herbeigeführt worden und andererseits jene Häuserspekulation, die von fortgesetzten Miethsteigerungen lebt. Die Verschuldung übersteigt in den Großstädten meist den Gebäudewerth, (ein Zeichen, daß die Steigerung der Hauspreise von der Steigerung der Bodenpreise herrührt). Nach Eberstadt betragen in Berlin im Jahre

	1870	1897
die Gebäudewerthe	858 Mill. Mark	3380 Mill. Mark
die Verschuldungen	882 „ „	4412 „ „

Die Aufwendung für die Gebäude ist um 2½, Milliarden Mark, die Verschuldung aber um 3½, Milliarden gestiegen. Auf diesen Punkt, die kapitalistische Organisation des städtischen Realkredits und die viel zu große Leichtigkeit der Belastung der städtischen Gelände mit Hypotheken, legt Fuchs den allergrößten Nachdruck, mehr noch wie Eberstadt. Diesem Punkt schreibt er noch größere Wichtigkeit zu, wie den modernen Bebauungsschema mit tiefen Blöcken und breiten Straßen. Denn auch in Holland, wo das Einfamilienhaus vorwiegt, findet sich die

*) Im Sandenprozeß in Berlin 1902 führten die Angeklagten immer zur Rechtfertigung ihrer Spekulationen an, daß sie dadurch ihrer Bank Hypotheken verschafften.

Boden- und Bauspekulation, allerdings nur in der Form des kleinen unsoliden Selbstbaues als unvermeidliche Folge des dem Hypothekengläubiger gewährten gesetzlichen Vorrechtes. Im Gegensatz zu den Hypothekenbanken wird von den Creditvereinen in Dänemark berichtet, daß sie die Spekulation nicht fördern, sondern erschweren. Auch in England und Belgien bestehen so unsolide Creditverhältnisse wie in Deutschland nicht.

Der letzte Faktor, der die Mietpreise beeinflusst, sind die Steuern. Die Gebäudesteuer wird in der Regel auf den Miether überwältzt, umso mehr wenn der Wohnungsbau mit der Nachfrage nicht Schritt hält. Daher haben die Steuerbefreiungen oder Steuererleichterungen für Kleinwohnungen, wie sie in England, Belgien und Oesterreich bestehen, eine Berechtigung. In den beiden erstgenannten Ländern wohnen die Arbeiter vielfach in eigenen kleinen Häuschen, genießen also den Vortheil der Steuererleichterung nicht als Miether, sondern als Hauseigentümer. Auch die Ueberwälzung der Grundsteuer ist prinzipiell nicht ausgeschlossen. Grund und Boden sind wohl physikalisch unvermehrbar, aber nicht wirtschaftlich. Der bebaute Boden und das Bauland einer Stadt können durch Hochbau bis zu einem gewissen Maße vermehrt werden. Vor Allem aber sind sie verminderbar, d. h. die Vermehrung kann durch Einschränkung des Häuserbaues beschränkt werden. So kann auch die Grundsteuer auf die Miether abgewälzt werden. Fuchs spricht sich daher für die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe aus und nennt sie einen wichtigen Fortschritt, weil sie neben finanzieller Stärkung der Stadtgemeinde das Zurückhalten von unbebauten Geländen und bei genügend häufiger Einschätzung den unverdienten Werthzuwachs gebührend zur Steuer heranzieht. Eine Besteuerung der sog. Zuwachsrente hält er für unzweckmäßig, solange Conjunkturgewinne anderer Art nicht besteuert werden. *) Ob die Umsatzsteuer die Boden- und Häuserpekulation einschränke, die Boden- und Häuserpreise und damit die Miethen niedrig halte, sei bestritten. Wenn auch in Belgien die Besitzwechsel-Ausgaben mit den Notarkosten 10—12 pCt. vom Hauswerth betragen, so sei es doch noch fraglich, ob die Spekulation dadurch gehindert werde; andere Einflüsse könnten stärker sein. Die Spekulation in Belgien wird besonders dadurch erschwert, daß durch das Einfamilienhaus (den sogenannten Flachbau) die Städte eine große Raumausdehnung erhalten. Das erschwert die Aussperrung von Geländen und die Beherrschung des Marktes.

Als Aufgabe der Wohnungspolitik verlangt Fuchs neben der direkten Beseitigung der Wohnungsnothstände durch Wohnungsinspektoren, besondere Förderung der gemeinnützigen und privaten Bauhätigkeit, in Deutschland noch Beseitigung oder Beschränkung der Auswüchse der Boden- und Bauspekulation; zu diesem Zwecke Beseitigung der schematischen Bebauungspläne und vor Allem Reform des Hypothekensensens, überhaupt des städtischen Bankredits.

Der Bodenwerth erwächst zunächst aus der Kapitalisirung der Hausmiethen, nachdem von dieser sämtliche Ausgaben für ordnungsmäßige Instandhaltung des Hauses, für Steuern, gewisse Bei-

*) Dieser Einwand ist unberechtigt, weil die Steigerung der städtischen Bodenwerthe, wie Fuchs am Eingang seines Vortrages erklärt, durch natürliche Faktoren hervorgerufen wird, zu denen sich dann die künstlichen gesellen. Die städtische Zuwachsrente ist der Hauptsache nach kein Conjunkturen- oder Spekulationsgewinn, sondern beruht vor Allem auf dem Wachsthum der städtischen Bevölkerung.

träge zur Tilgung der Baukosten usw. abgezogen sind. Die Mieth'e fußt in erster Linie auf der Ausnutzungsmöglichkeit des Baugrundes, hängt also davon ab, ob Bauordnung und Bebauungspläne auf dem betreffenden Grundstück ein kleines oder großes Haus, geräumige oder enge Höfe und Wohnungen, Kellerwohnungen, Dachwohnungen, zahlreiche Stockwerke erlauben oder nicht. In Bezug auf ihren Geldwerth fußt die Mieth'e zunächst auf den Baukosten, wird aber auch durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage stark beeinflusst. In den Städten mit rascher Entwicklung wird sie durch die Steigerung der Bodenwerthe mit in die Höhe getrieben, so daß zuletzt die Baukosten für ihre Festsetzung nur eine nebensächliche Bedeutung haben, besonders wo die Ausnutzungsmöglichkeit des Bodens gemäß der Bauordnung ihren höchsten Grad erreicht hat und die Bevölkerung sich zusammendrängt. Diese Ausnutzungsmöglichkeit des Bodens verbunden mit der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit jener Miether, welche gerade die betreffende Lage zur Wohnung oder zum Geschäftsbetriebe aufsuchen oder aufsuchen müssen, bildet dann die Mieth'preise und diese sind dann eine Funktion des Bodenwerthes. Die Abhängigkeit des Bodenwerthes von der Bauordnung hat zuerst Baumeister unter Annahme gleicher gesundheitlicher Ansprüche an Häuser verschiedener Größe in mathematische Form gebracht.*)

Die Steigerung der städtischen Bodenpreise vollzieht sich nicht plötzlich, sondern stufenweise und vielfach sprunghaft. Die erste Stufe ist die Umwandlung des landwirtschaftlichen Baulandes in städtisches. Dabei wirkt die Bauordnung stark mit, je nachdem sie eine geringere Ausnutzung des Bodens durch Einfamilienhäuser (Landhäuser) und Kleinhäuser, oder eine stärkere durch Mieth'kasernen gestattet. Im ersten Fall dürfte der Bodenwerth das fünf- bis zehnfache des Ackerwerthes betragen, bei dem eigentlichen Hochbau dagegen steigt er weit höher, besonders wenn noch die Spekulation dazu kommt. Eine weitere Stufe in der Werthsteigerung des Bodens ist die Umwandlung bisheriger Wohn- in Geschäftsstraßen, durch die Ausdehnung der Stadt einerseits, durch die Citybildung anderseits. Auch die Bodenpreise in den Außentheilen der Stadt werden hievon beeinflusst. Neuerdings nehmen große Unternehmer, kapitalkräftige Aktiengesellschaften oder Private das Terraingeschäft in die Hand. Sie kaufen die Urbesitzer aus und ziehen die Straßenlinien. Wenn

*) Baumeister, Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung, 1876.

sie nun die einzelnen Baustellen zur sofortigen Bebauung verkaufen oder selbst bauen, auch das Baugeschäft selbst in der Hand behalten, so bleibt das Geschäft als solches solid. Wenn sie aber die einzelnen Baustellen verkaufen und frei geben, so beginnt in Zeiten lebhaften wirthschaftlichen Aufschwunges vielfach ein toller Schwindel und eine fieberhafte Preistreiberei. Auf Börsen niedersten Ranges werden die Baupläze rasch von Hand zu Hand geschoben und jeder dieser vorübergehenden Besitzer sucht nur den Werthunterschied als Aufgeld einzuheimsen. In solchen Zeiten schließt sich dem Baustellenschwindel dann der Bauschwindel würdig an. Im Allgemeinen sucht die Spekulation den Bodenpreis stets sogleich auf jene Höhe zu bringen, welche durch das allgemeine Wachsthum der Stadt, durch die von der Bauordnung zugelassene Ausnutzungsmöglichkeit des Bodens, sowie durch die wirthschaftliche Leistungsfähigkeit der Miether bedingt ist — das sogenannte *chêne Wohnunges*.

Die gewaltige Steigerung der Bodenpreise in unseren größeren Städten begann bereits in der Milliarden- und Gründerzeit von 1871, endete aber 1873 mit einem schweren Rückschlag. Mit dem Umschwung der Zoll- und Wirthschaftspolitik des Reiches 1879 begann die Erholung und seitdem bewegen sich die Bodenpreise der Großstädte fast ununterbrochen aufwärts. Selbst nach einer vorübergehenden Krisis tritt bald wieder die Erholung ein. Wenn auch umfassende Untersuchungen über diese Steigerung der städtischen Bodenwerthe noch nicht vorliegen,*) so genügen die Theilergebnisse vollständig, um sich ein Bild von der ungeheuren Belastung zu machen, welche durch diesen Vorgang der nationalen Volkswirthschaft und besonders dem Erwerbseben der minderbemittelten Stände auferlegt wird.

In Frankfurt a. M. wurde festgestellt, daß die Miethsteigerung von 1842—1894 in 110 Probehäusern in einem Fall 581, in einem andern 507, in vier Fällen zwischen 400 und 500, in 16 zwischen 300 und 400, in 18 zwischen 200 und 300, in 36 zwischen 100 und 200, in 22 zwischen 50 und 100 und in 12 Fällen unter 50 pCt. betragen hatte. In Berlin hat eine städtische Commission von 1880

*) Um die Entwicklungsgesetze der städtischen Bodenpreise und des städtischen Bodenbesitzes überhaupt, ihre Ursachen und Wirkungen, möglichst klarzustellen, hat das Institut für Gemeinwohl zu Frankfurt a. M. Untersuchungen veranlaßt. Der inzwischen verstorbene Paul Voigt übernahm diese Arbeit für Berlin. Sein Entwurf über die beste Art der Untersuchung ist wiedergegeben in P. Voigt „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin“, Seite 252.

bis 1883 über die Reform der städtischen Steuern berathen und dabei in Häusern, in welchen keine baulichen Veränderungen vorgenommen waren, von 1868—1877 in den einzelnen Stadttheilen folgende Miethsteigerungen constatirt:

Innere Stadt, Altberlin im Durchschnitt	45 pCt.
" " Alt köln " "	50 "
Friedrichsstadt	62 "
Tempelhof	90 "
Louisenstadt	66 "
Moabit	65 "

Das Minimum war 36, das Maximum 106 pCt. *)

In München wurde das Gelände der städtischen Lagerhäuser am Südbahnhofe Anfangs der 70er Jahre des 19. Jahrh. für 2.57 M. der qm erworben, 1896 zu 25 Mark abgekauft; das des städtischen Schlachthofs, zur selben Zeit erworben, kostete damals 4.91 M. der qm, 1896 wurde es zu 50 M. veranschlagt. Auf der Südseite der Theresienwiese zahlte die Stadt 1880 für den □Fuß 20 Pfg., heute ist dieser Preis gewaltig gestiegen. Bei der Anlage des östlichen Friedhofes wurden für den □Fuß 10 Pfg. bezahlt, 1899 wurden Nachbar-Gründe zu 8 M. verkauft. Die Steigerungen sind mitunter geradezu ungeheuer, besonders unter dem Einflusse der Spekulation. **)

Wie die Bodenpreise in Prag gestiegen sind, zeigen folgende Angaben in qm und österreichischen Gulden:

Es kostete der qm:

	Hauptstraßen:	Nebenstraßen:
Altstadt: von 1875—1879	37.50	23.50
" 1880—1884	42	24
" 1885—1889	50	27
" 1890—1894	75	39
" 1895—1900	113	56
Neustadt: von 1875—1879	36	24
" 1880—1884	48	21
" 1885—1889	66	24
" 1890—1894	77	31
" 1895—1900	83	39 ***)

Für Wien liegen folgende Angaben vor:

Es kostete der qm in Gulden in der Altstadt:

	1866	1899
im Stock im Eisen und am Stefansplatz	330 fl.	950 fl.
im Graben (bessere Lage)	280 fl.	850 fl.
im Graben (geringere Lage)	200 fl.	620 fl.

Die übrigen Theile der inneren Stadt schwanken für 1866 zwischen 70 und 170, für 1899 zwischen 125 und 400 Gulden, je nach der Geschäftslage. Ganz anders sind

*) Adickes, „Ueber die weitere Entwicklung des Gemeinde-Steuerverwesens“ in Schäßle's Zeitschrift für die gesammte Staatswissenschaft, 1894, S. 644.

**) Singer, die Wohnungen der Minderbemittelten in München, S. 58.

***) Horacek, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, Band 94, S. 9

die Preise in den Arbeitervierteln. In Neu-Margarethen (5. Bezirk) stieg in obiger Frist der qm von 0 auf 30 fl., in Favoriten (10. Bezirk) von 4 auf 30 fl., in den alten Stadttheilen daselbst von 7 auf 70 fl.)*

Für Berlin hat P. Voigt diese Frage näher untersucht.**) Am Kurfürstendamm waren die Bodenpreise Anfangs der 60er Jahre noch rein landwirthschaftlich, der qm kostete damals 12 Pfennige; 1871 kostete er bereits 10—11 Mark, dann kam die Gründerbewegung und der Krach. Nachdem die Erholung eingetreten war, begann eine ununterbrochene Hauffebewegung und 1883, nach Erbauung der Stadtbahn, wurden für den qm schon 85 M. bezahlt. Das Gelände am Kurfürstendamm innerhalb der Ringbahn enthält bei durchschnittlich 70 m Grundstücktiefe etwa 500,000 qm Bau- und etwa 200,000 qm Straßenland. Dieses Gelände von circa 70 ha besaß um 1860 einen reinen Ackerwerth von 100,000 Mark, 1898 war dieser Werth 50, 1903—4 nach voller Bebauung wird er 60—65 Millionen sein. Die Gesellschaft, welche diese Werthsteigerung leitete, hat für jede eine Mark, die sie einlegte, 2—300 Mark wieder erhalten. „In großen Zügen stellt sich auf das finanzielle Endergebniß folgendermaßen: Zur Ausschüttung dürften im Ganzen 25 Millionen gelangen. Davon entfallen 8 Mill. auf das eingezahlte nominelle Aktienkapital, 3 1/2 Mill. bilden den Gründergewinn der emittirenden Banken, 11 1/2 Mill. den Gewinn der Aktionäre, circa 2 Mill. die Tantiemen des Aufsichtsrathes und des Vorstandes. An Steuern dagegen hat die Gesellschaft im Ganzen noch nicht 700,000 M. entrichtet.“ Bloß in dieser Gegend Berlins sind also binnen 40 Jahren durch eine Steigerung um das 600fache des Ackerwerthes Privatvermögen von wenigstens 60 Millionen aus dem Nichts entstanden — durch die Großstadtbildung, die Bauordnung und die Bodenpolitik. Dazu kam noch die Privatspekulation der Aufsichtsräthe und Aktionäre und ihrer Freunde, sowie der beteiligten Bankiers, die sich unter Benutzung der Thätigkeit der Gesellschaft an anderen Geländen bereicherten.

Für Charlottenburg gibt P. Voigt folgende Steigerung des Bodenpreises:

*) Schwarz, in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, Band 94, S. 85 ff.

**) Für das Folgende: P. Voigt, „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten“, 1901, S. 217, 218 ff., 228, 229 ff., 235 ff., 245 ff.

	Gesamt-Bodenwerth in Mill. M.	Bodenwerth der un- bebauten Grundstücke in Mill. M.
1865	6	4
1880	30	20
1886	45	30
1897	300	100

Die Steigerung des Bodenwerthes in Charlottenburg beträgt von 1887—1897, in bloß 10 Jahren, somit über eine Viertel-milliarde. „Da gleichzeitig die Bevölkerung um etwa 100,000 Köpfe gewachsen ist, so hat jede neu hinzugekommene Person den Charlottenburger Grundbesitzern einen durchschnittlichen Werthzuwachs von 2500 M. gebracht; jede sechsköpfige Familie hat die Charlottenburger Grundbesitzer in 10 Jahren um durchschnittlich 15,000 M. bereichert“, was einem jährlichen Zins tribut von 6—700 M. entspricht.

In Charlottenburg sind diese Gewinnste einer ziemlich großen Anzahl von Besitzern zugekommen. Am Kurfürstendam aber sind die Gewinne zum Theil „den Terraingesellschaften, hauptsächlich aber einer Anzahl vielfach von vornherein reicher Privatleute zugeflossen. Die ursprünglichen landwirthschaftlichen Besitzer wurden schon am Anfang der 70er Jahre ausgekauft. Die Preise waren, sobald die Spekulation überhaupt stärker eingesetzt hatte, relativ hoch, Grund und Boden wurden durchweg nur in größeren Komplexen veräußert; dadurch wurde hier die Betheiligung an der Terrainspekulation sehr bald auf die wohlhabendsten Kreise beschränkt, aus welchen auch die gegenwärtigen Besitzer der unbebauten Ländereien stammen.“

Der Goldregen, der durch diese Verhältnisse über die Grundbesitzer Berlins ergangen ist, hat sich durchaus nicht gleichmäßig auf dieselben vertheilt; es waren nur verhältnißmäßig wenige Spekulanten, welche in den einzelnen Theilen des Erweiterungsgebietes die führende Rolle spielten. Ihnen schloß sich eine Anzahl Kapitalisten, Banken und gute Freunde an. Die früheren Besitzer wurden meist verhältnißmäßig billig abgelöst und dann ging die Spekulation an. „Bauern und Kossäthen, die bisweilen noch in der Erbunterthänigkeit geboren waren, die vielfach noch selbst hatten Hofdienste leisten müssen, wurden schon in den 60er Jahren und vor allem zu Anfang der 70er Jahre in raschem, unvermitteltem Aufstieg aus Dürftigkeit und Unbildung, ohne die leiseste Anstrengung, ohne eine Spur eigener Tüchtigkeit und Intelligenz, zu reichen Leuten, oft zu Millionären umgewandelt.“*)

*) Allein in Tempelhof bei Berlin leben etwa 40 Personen mit einem Jahreseinkommen von 40—100,000 M., meist ehemalige Bauern, die ihre Ländereien zu hohen Preisen für Bauzwecke verkauft haben — Millionen-Bauern.

Solch unverdienter Reichthum wirkt in hohem Maße entsittlichend. Er schaltet die naturgemäße Ordnung, daß das persönliche Verdienst der Belohnung entsprechen müsse, aus und stellt dem ganzen Volke die Jagd auf das goldene Kalb als das sittliche Ideal hin. In der Villenkolonie Grunewald war es anfangs die geistige Aristokratie Berlins, die sich dort ansiedelte und in freier Natur einen eigenen Besitz suchte. Aber die überaus günstige Gelegenheit zu Spekulationsgewinn, die günstigen Erfolge einiger erwerbsmäßigen Spekulanten, die sich ebenfalls dort angesiedelt hatten, wirkten ansteckend und so wurden alle Ansiedler „ebenfalls größtentheils von der Spekulationsgier infizirt.“

In der Villenkolonie Grunewald, wo seit Anfang der Bebauung 1889, nach Abzug der ursprünglichen Grunderwerbs- und der Straßenkosten, bis 1898, 35 Millionen Mark verdient wurden, ist dieser Gewinn „ungefähr zur kleineren Hälfte der Kurfürstendamms-Gesellschaft, (einer Gründung der Deutschen Bank) zur größeren aber der Terrainpekulation im Kleinen, an der ungefähr 4—500 Personen theilgenommen haben dürften, zugefallen.“ „In der Villenkolonie Grunewald spekulirt jetzt beinahe Alles. Es gibt hier kaum eine populärere Erwerbsthätigkeit. Wenn auch gelegentlich in den Salons der Grunewaldvillen die theoretische Frage nach der sittlichen Berechtigung der Terrain-Spekulation aufgeworfen wird, so steht doch ihre praktische Bejahung längst außer jedem Zweifel. Der Terrainbesitz gilt als die solideste und einträglichste Sparkasse, der man seine Kapitalien zuführen kann. Angehörige aller Berufe haben eine größere oder kleinere Anzahl Baustellen zum Zwecke gewinnreicher Wieder- veräußerung erworben. Neben den gewohnheitsmäßigen Spekulanten haben wir hier Amateurspekulanten, in selten großer Anzahl, die der Terrainpekulation im Grunewald ihr eigenthümliches Gepräge verleihen.“

Die Belastung der nationalen Wirthschaft durch die spekulative Steigerung der städtischen Bodenwerthe.

Man vergegenwärtige sich nun, daß der gleiche Vorgang sich in ganz Berlin und in der gesammten Umgebung abspielt, daß derselbe Prozeß sich im ganzen Reiche, in jeder Großstadt, ja selbst in Mittelstädten und Industriedörfern wiederholt und man wird begreifen, daß es hier um Riesensummen handelt. Gegenüber dieser Belastung durch die Grundrente, welche die Privat-Spekulation an Grund und Boden unserem Volke auferlegt, tritt die Steuerbelastung weit zurück und selbst eine bedeutende Erhöhung der Getreidezölle würde lange nicht so empfindlich wirken. Um Steuern und Zölle wird mit Leidenschaft gestritten, die Belastung durch die Bodenspekulation — in Folge einer verkehrten Bodenpolitik — nimmt man ruhig hin. Für die Berliner Vororte hat Voigt (a. o. D. S. 143) die Werthsteigerung des Bodens von 1887—1898 auf eine Milliarde Mark berechnet. Für ganz Berlin dürfte der Bodenmehrwerth, der in den letzten 2—3 Jahrzehnten dadurch entstanden ist, daß die Bodenpolitik der Privatspekulation überlassen wurde, auf wenigstens 2—2½ Milliarden Mark zu veranschlagen sein.*) Zu 4 pCt. ergibt dies eine jährliche Belastung der Miether von 80—100 Millionen Mark. Dazu kommt noch der Preis für den Bauwerth des Hauses, der aber gegenüber dem Bodenwerth meist zurücktritt. Die Verzinsung des Bodenwerthes, die Grundrente, beansprucht in Charlottenburg mindestens ein

*) Das Grundstück, auf dem das sozialdemokratische Gewerkschaftshaus in Berlin steht, wurde im Jahre 1848 mit 21,000 M. bezahlt, 1898 betrug der Verkaufspreis 535,000 M.

Drittel der hochgetriebenen Miethpreise. Eine Arbeiterfamilie, die 300 Mark Miethe gibt, zahlt somit einen Tribut von 100 M., eine wohlhabende Familie mit 1200 M. Miethe einen solchen von 400 M. an diejenigen, welche die Gewinne aus der Bodenwerthsteigerung gemacht haben. Für die Verzinsung des Bodenwerthes zahlt jeder Charlottenburger im Durchschnitt jährlich mindestens 50–60 M., während die Belastung durch die staatlichen Einkommen- und Vermögenssteuer nur 21 M. beträgt. Selbst die Verdoppelung der gegenwärtigen Getreidezölle, vorausgesetzt, daß in gleichem Maße der Brodpreis stiege, was bekanntlich nicht der Fall ist, würde leichter zu ertragen sein, als die Belastung durch die Spekulations-Grundrente, denn sie würde für eine fünfköpfige Arbeiterfamilie gegenüber obigen 100 M., nur vielleicht etwa 30 M. jährlich betragen.

Wenn eine Arbeiter- und minderbemittelte Familie an der Wohnungsmiethe wöchentlich nur 2 M. spart, so wird die Consumfähigkeit des deutschen Volkes um tausend Millionen Mark jährlich erhöht. Die Krisen würden weniger scharf werden, die Industrie wäre weniger auf die Ausfuhr angewiesen, wenn der inländische Verbrauch nicht durch die spekulative Bodenwerth-Steigerung gewaltsam am Aufschwung gehemmt würde. Hier liegt eine der wichtigsten Ursachen, warum die unbemittelten Klassen immer nur von der Hand in den Mund leben, warum jeder Uebergang zu höherer Lebenshaltung durch die wachsende Belastung, die der spekulative Grundbesitz dem Volke auferlegt, abgeschnitten ist. Wie beneidenswerth erscheint dagegen die Berliner Wohnungspolitik des 18. Jahrh., als der Staat es für eine seiner wichtigsten Aufgaben betrachtete, den Wohnungsban dem wachsenden Bedürfniß anzupassen, jede Spekulation kräftigst zu unterdrücken und durch Polizeitaxen die Miethe im Durchschnitt auf 5 pCt. vom Bauwerth des Hauses festzusetzen. (S. oben S. 13).

Zielpunkte der gemeindlichen Bodenpolitik.

Im Interesse der großen Masse der Minderbemittelten muß die Gemeinde neben einer zielbewußten Bau- auch eine zielbewußte Bodenpolitik wieder ergreifen. Zu diesem Zwecke muß sie die Regelung der Stadterweiterung als eine ihrer wichtigsten Aufgaben betrachten und dabei auch ganz besonders und planmäßig wieder in die Preisbildung des Baulandes eingreifen. Die Regelung der Bodenpreise muß wieder auf ihre wirthschaftlichen Faktoren zurückgeführt werden: der natürliche Zuwachs der Bevölkerung, das Verhältniß von Angebot und Nachfrage und der Gebrauchswert der Grundstücke je nach der örtlichen Lage. Wenn die Voraussetzungen der monopolistisch-kapitalistischen Geländespekulation wegfallen, so fällt diese selbst. Die Mittel zu einer solchen volksthümlichen gemeindlichen Bodenpolitik sind, neben einer zielbewußten Bauordnung und Stadterweiterung, zunächst die planmäßige Vermehrung des gemeindlichen (und staatlichen) Grundbesizes, das Erbbaurecht, eine rationelle sozialpolitische Besteuerung der Häuser und der unbebauten Gelände, dann eine hohe Bauplatz- und Umsatzsteuer, die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses, um die wachsende Grundrente mehr oder weniger für die Zwecke der Allgemeinheit abzufangen und endlich die allmähliche Herausbildung des Obereigentums der Gemeinde über das gesammte Baugelände. Auch die Umwandlung des jetzigen Privatbodenkredits in öffentliche Organisationen, seien sie staatlich oder korporativ, ist nothwendig, um der Gelände- und Häuserpekulation entgegen zu wirken. Die unentbehrliche Grundlage aber für eine soziale städtische Bodenpolitik ist das Recht der Zwangsenteignung, das den Gemeinden für den gemeinnützigen Wohnungsbau, für die Stadterweiterung und das gesammte städtische Besiedlungswesen gegeben werden muß.

Die Vermehrung des öffentlichen Grundbesitzes durch Gemeinde, Stiftungen und Staat

ist eines der besten Mittel, um möglichst viel Baugelände der Spekulation und damit der ungesunden Preissteigerung zu entziehen, die Ringbildung zu sprengen und besonders in den Vororten die Miethpreise wieder auf ihre natürliche Unterlage, auf ein gesundes Verhältniß zu den Kosten des Wohnungsbaues und zur wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether zurückzuführen. Auch der Staat, der im 19. Jahrh. unter dem Einflusse der liberal-individualistischen Wirthschaftslehre, gleich den Gemeinden, große Theile seines Grundbesitzes aus der Hand gegeben hat, soll wieder eine solche positive gemeinnützige Bodenpolitik treiben. Ein besonderes Mittel dazu wäre die reichsgesekliche Bestimmung, daß bei allen Zwangsversteigerungen von Liegenschaften Staat und Gemeinde das Vorkaufsrecht haben. Auch die Verwaltungen von Stiftungen und Klöstern können in gleicher Weise eine gemeinnützige Bodenpolitik treiben. Diese halb oder ganz öffentlichen Gelände dürfen dann niemals wieder in Privatbesitz übergehen, sondern nur in Erbbau an gemeinnützige Baugesellschaften, an Privatunternehmer usw. gegeben werden. In jedem Fall, selbst beim Verkauf derselben, müssen dem Benutzer Eigenthumsbeschränkungen im öffentlichen Interesse auferlegt werden, besonders zur Wahrung der Interessen der minder bemittelten Klassen. Die Vermehrung des städtischen Grundbesitzes ist für schnell wachsende Städte zugleich ein glänzendes Geschäft, weil die Gemeinde dadurch die wachsende Grundrente, den Werthzuwachs des Bodens, sich sichert.

Die Stadt Birmingham erwarb in den 70er Jahren gegen 18 ha in und vor der Stadt, um einen großen Gesundungsplan durchzuführen, dessen gesammte Kosten auf 1'344,000 Pfund sich beliefen. Schon 1890 verzinsten die Baupachten von etwa ein Drittel Theil dieses Geländes einen höheren Kapitalwerth als das ganz^e Gelände gekostet hatte, so daß die Stadt allmählig die Kaufschuld tilgen und nach etw^a

30 Jahren die Grundrente als freies Einkommen beziehen wird. Andere englische Städte haben dieses Beispiel nachgeahmt in der Erkenntniß, daß der Ankauf von Grundrenten nicht nur eine der sichersten Kapitalanlagen, sondern auch das Mittel ist, um in die Boden- und Wohnungspolitik zum Wohle des Volkes eingreifen zu können.

Die Stadt Rotterdam enteignet bei Neuanlagen von Häfen oder bei Hafenerweiterungen das ganze Gelände in möglichst weitem Umfange, baut dann auf eigene Kosten die Hafenanlage, die Stadtenmauern, die Schuppen, Lagerhäuser, Geleise usw. und verpachtet die einzelnen Theile an die Interessenten. Als Pachtpreis erhebt sie in der Regel 9 pCt. der Anlagekosten. So bleiben die Anlagen in Wahrheit gemeinnützig, eine spekulative Steigerung der Bodenwerthe ist ausgeschlossen und die natürliche Steigerung derselben kann die Gemeinde sich selbst zukommen lassen.

Im Gegensatz zu den Gemeinden, welche ihr Gelände hergegeben haben, wie Berlin, Breslau, Leipzig und andere, steht Frankfurt, das unter Oberbürgermeister Adickes seinen Grundbesitz seit Jahren systematisch vermehrt, damit eine soziale Wohlfahrtspolitik treibt und die steigenden Bodenrenten zur Erleichterung der öffentlichen Lasten verwendet.

Die Stadt Düsseldorf hat als Einleitung zu einer gesunden städtischen Bodenpolitik eine besondere „Verwaltung des städtischen Grundbesitzes“ geschaffen. Zu diesem Zwecke ist das Grundvermögen der Stadt im Werthe von etwa 10 Millionen Mark, denen ungedeckte Ausgaben in Höhe von etwa $2\frac{3}{4}$ Millionen gegenüberstehen, einem besonderen Grundstücksfonds überwiesen worden. Dieser wird verstärkt durch eine Anleihe von 5 Mill. Mk., die mit $3\frac{1}{2}$ bis 4 pCt. zu verzinsen und mit 1 pCt. zu tilgen ist. Diese Anleihe soll dazu dienen, um bei Zeiten in allen Gegenden der Stadt Grundstücke zu erwerben. Denn eine in aufsteigender Entwicklung befindliche Stadt bedarf fortwährend neuer Grundstücke für allerlei Gemeindezwecke und für die Neuanlage und Erweiterung ihrer gewerblichen Betriebe. Werden diese Grundstücke erst zur Zeit des Bedarfs angekauft, so müssen sie oft um ein Vielfaches teurer bezahlt werden, als wenn sie einige Jahre vorher gekauft wären. Außerdem bringt die Errichtung städtischer Institute den Nachbargrundstücken einen Werthzuwachs und es ist wünschenswerth, daß aus demselben auch die Stadt selbst Nutzen zieht. Das kann sie, wenn die Grundstücke größer sind, als zur Errichtung der betr. Institute nothwendig wäre. Auch kann die Stadt durch ausgedehnteren Grundbesitz einen bestimmenden Einfluß ausüben auf die Ausgestaltung der Stadttheile, die Bildung größerer Plätze, die Bauweise, den Zeitpunkt der Erschließung des Gebäudes zu Bauzwecken und die Preisbildung. Die Verwendung des Grundbesitzes soll erfolgen durch eigene Bebauung, durch Vergebung in Erbbaurecht und durch Verkauf. Die Einnahmen aus letzterem sollen aber nur zur Deckung der Ausgaben des Grundstücksfonds und zum Erwerb neuer Grundstücke oder Rechten an solchen benutzt werden. Die Verwaltung des Fonds ist einer besonderen städtischen Deputation übertragen worden.

Hätten die deutschen Städte ihren früher so ausgedehnten Landbesitz sich erhalten und zielbewußt in den Dienst der Wohnungsfür-

sorge gestellt, statt ihn unter dem Einfluß des wirthschaftlichen Liberalismus der Privatspekulation zu überantworten, so hätten sie dem Volke die ungeheuere Steuerlast erspart, die jetzt der spekulative Haus- und Grundbesitz ihm auferlegt. Viele Städte bräuchten überhaupt keine Steuern zu erheben; die wachsende Grundrente ihres Bodenbesitzes würde sie nicht nur von jeder Steuerlast befreien, sondern noch reichlich Geld zur Verfügung stellen.

Das Erbbaurecht.

Es ist eines der besten Mittel, um die wachsende Boden-Rente der Allgemeinheit zuzuführen und doch die befruchtende Wirksamkeit des Privatinteresses zu erhalten. Das neue deutsche Erbbaurecht besteht (B. G. B. Art. 1012 ff.) darin, daß der Grundeigenthümer einem Anderen die veräußerliche und vererbliche Befugniß gewährt, auf dem Grundstücke ein Bauwerk zu errichten; es ist ein dingliches, d. h. gegen Jedermann wirksames, durch Eintragung im Grundbuche zu begründendes Recht, das dem Berechtigten unentgeltlich oder entgeltlich auf immer oder auf mehr oder minder lange Zeit vom Grundeigenthümer verliehen wird. Das Gebäude kann sich bei der Verleihung des Erbbaurechts bereits auf dem Bauplatz befinden — dann steht es als „wesentlicher Bestandtheil“ desselben nothwendig im Eigenthum des Grundeigenthümers und ist nur, wie der Bauplatz selbst, mit dem Erbbaurecht belastet; oder aber, was meist der Fall sein wird, der Erbbauberechtigte errichtet das Gebäude in Ausübung seiner Berechtigung an dem Grundstück selbst: dann ist dasselbe nach § 95 B. G. B. kein Bestandtheil des Grundstücks, sondern wird Eigenthum des Erbbauberechtigten. Eigenthum am Bauplatz und am Gebäude trennen sich, ersteres verbleibt dem Grundeigenthümer und unterliegt nur der Belastung durch das Erbbaurecht, letzteres steht dem Erbbauberechtigten zu. Das Erbbaurecht wird im

Grundbuch zweimal vermerkt; einmal auf dem Blatte des Grundstückes selbst als Belastung desselben, die allen späteren Hypotheken und sonstigen Belastungen vorgeht; ferner erhält das Erbbaurecht selbst als solches ein besonderes Grundbuchblatt und kann ebenfalls Gegenstand hypothekarischer und sonstiger Belastung werden.

Das Erbbaurecht hat eine doppelte Bedeutung. Dem Grundeigentümer gibt es das Mittel, seinen Besitz, den er nicht selbst bebauen oder sonst zu verwenden vermag, ohne Veräußerung der Substanz nutzbar zu machen: er bestellt daran auf gewisse Zeit ein Erbbaurecht, gegen einmalige Abfindung oder gegen eine jährliche Rente und sichert diese durch Eintragung auf dem Grundbuchblatt des Erbbaurechts. Sie erhält dadurch Wirksamkeit nicht nur gegen den ursprünglichen Erbbauberechtigten und dessen Erben, sondern auch gegen dessen sonstige Rechtsnachfolger, denn das Erbbaurecht ist veräußerlich und vererblich. Die Rente kann steigend gemacht werden, so daß der Grundeigentümer an dem steigenden Bodenwerthe theilnimmt. Der Minderbemittelte kann als Erbbauberechtigter auftreten und dadurch sich die Vortheile eines eigenen Hauses verschaffen, ohne viel Geld ausgeben zu müssen. Er spart den Kaufpreis für den Bauplatz und bezahlt statt dessen nur eine regelmäßige, meist jährliche Rente für das Recht des Erbbaues, sowie die jährliche Tilgungsquote für das Kapital, mit dem er das Haus gebaut hat. Dieses Kapital erhält er gegen Verpfändung seines Erbbaurechts und des Hauses und zwar in Form einer Amortisations-Hypothek. Denn das Erbbaurecht dauert in der Regel nur eine bestimmte, wenn auch längere Zeit und der Geldgeber wird daher darauf sehen, daß seine hypothekarische Forderung binnen dieser Zeit durch kleine jährliche Zuschläge zum Zins gedeckt wird, so daß beim Ablaufe des Erbbaurechts auch dessen Belastung wegfällt. Tritt dieser Zeitpunkt ein, so bleibt dem Erbbauberechtigten noch das Eigenthum des inzwischen schuldenfrei gewordenen Gebäudes, das er abbrechen oder dem Grundeigentümer verkaufen kann, wenn nicht beide Theile den Erbbauvertrag verlängern.

Das Erbbaurecht des deutschen bürgerlichen Gesetzbuches ist die Wiederbelebung der alten Einrichtung des getheilten städtischen Bodeneigenthums. In der Geschichte treten besonders drei Formen dieser Einrichtung auf: Die römische superficies, die englische Bodenleihe und die Bodenleihe des deutschen Mittelalters. Die

römische Superficies entsprang dem Bestreben, die Staats- und Gemeinde-Ländereien, die an sich unverkäuflich waren, aber doch nutzbar und besonders durch Häuserbau nutzbar gemacht werden sollten, ohne Auflassung des Eigenthums in den Verkehr zu bringen. Zu diesem Zwecke wurde das Grundstück zur weiteren Ausnutzung, insbesondere zur Besetzung mit Gebäuden einem „Superficiar“ überlassen, der hierfür dem Eigenthümer einen Bodenzins, *solarium*, zahlte. Zunächst beschränkte sich die Superficies auf Staats- und Gemeindeländ, bei dem der Verkauf ausgeschlossen war. Später wurde auch privaten Großgrundbesitzern gestattet, ihre Grundstücke zu superficiarischem Rechte auszuthun. So entstanden die großen Häuserblöcke als Miethkasernen (*insulae*), in denen sich, ganz wie heute, drei Parteien gegenüberstanden: der Herr (*dominus*), der Verwalter (*procurator insulae*) und die Miethleute (*inquilini*). Eine Auftheilung des städtischen Grundbesitzes wurde durch diese Einrichtung nicht erreicht und auch nicht bezweckt. Sie sollte nur den öffentlichen bezw. städtischen Großgrundbesitz nutzbar machen und hat dies gründlich gethan. Die ungeheure Höhe der Miethen und das Elend der Miethräume im alten Rom haben wir Band I S. 105 berührt. Einer höhern Bedeutung, als das besitzlose Volk zu Gunsten der Hausbesitzer auszuwuchern, hat diese superficies im Allgemeinen nicht gehabt. Etwas besser steht es mit der englischen Bodenleihe, im mittelalterlichen Latein *lessa*, im heutigen Englisch *lease* genannt. Nachdem sich in England der Großgrundbesitz mit dem Verschwinden besonders des bäuerlichen Mittelstandes und der kirchlichen Freiheit im 15. und noch mehr im 16. Jahrhundert so stark vergrößert hatte, suchte er, wie im alten Rom, im eigensten Interesse seine Ausnutzung durch Verleihung. Auf dem Lande geschah dies durch Ueberlassung der Güter zur Bewirthschaftung an Pächter (*lease- bezw. copyholders*), in den Städten durch Parzellen-Verleihung in Erbbau, um so durch Mieth den höchsten Ertrag zu erzielen. Doch wurde dabei stets eine zeitliche Begrenzung gesetzt, etwa 99 Jahre und ein jährlicher Zins oder auch eine einmalige Abgabe des Kaufpreises für das Erbbaurecht eingeführt. Das deutsche Erbbaurecht des Mittelalters entsprang ebenfalls dem Streben der Großgrundbesitzer, ihre Gelände nach Kräften auszunützen. In der karolingischen und salischen Zeit hatten sich auf den Trümmern des alten freien Bauernstandes die Großgrundherrschaften gebildet. Ihre Bewirthschaftung der landwirthschaftlichen Güter war vielfach musterhaft, nicht nur wirthschaftliche, auch sociale Gesichtspunkte wurden

dabei mehr oder weniger eingehalten. Mit dem 11. Jahrhundert begann nun die Städtebildung, im 12. und 13. setzte sie sich mächtig fort.*) Auf dem jetzigen städtischen Gebiete trafen sich die geistlichen und weltlichen Grundherrschaften, sowie die nach städtischem Erwerb drängende bodenbesitzlose Masse. Das wirthschaftliche Interesse der Grundbesitzer rieth ihnen, dem Drange nachzugeben und so überließen der König, die Bischöfe, Aebte und adeligen Grundherren an die städtischen Handels- und Gewerbetreibenden, die sich auf dem Gebiete der Grundherrschaft niederlassen wollten, die Gelände zur Ansiedlung und zum Häuserbau. Das Patriziat der alten Städte, die sogenannten Geschlechter ahmten ihnen nach. Die Interessen beider Seiten suchte man durch die Erbleihe zu verständigen. Der Grundbesitz wurde so in den Verkehr gebracht, möglichst intensiv ausgenützt, blieb aber doch im Eigenthum der Grundherren. Im Gegensatz zur englischen Bauleihe war die Bauleihe des Mittelalters von Anfang an nur selten zeitlich begrenzt; die Gelände wurden dauernd erblich und freiverkäuflich verliehen, „*jure hereditario*“ sagen die Urkunden. Das Wort „Erbbaurecht“ selbst war der Zeit fremd. Der Erbzins wurde meist jährlich erhoben, das Recht selbst war verkäuflich und erlosch nur, wenn der Zins nicht bezahlt wurde. Diese Einrichtung hat die Bildung der deutschen Städte, das Aufkommen des Handwerkerstandes und des Bürgerthums mächtig gefördert, indem sie die ursprünglich Besitzlosen seßhaft machte. Besonders aus dem 13. Jahrhundert haben wir noch zahlreiche Beweise, mit welcher Raschheit der städtische Großgrundbesitz, die Hoffstätten, Felder und Weinberge innerhalb der Städte und ihres Erweiterungsgebietes, in Baupläze und Bürgerhäuser aufgetheilt wurden. Es entstanden Grundstückshälften, dann Grundstücksdrittel, alsdann Drittelsdrittel und noch viel geringere Theilungen. Die Theilung ergriff die unbebauten und bebauten Grundstücke. Bei diesen fand vielfach die Auftheilung in senkrechtlicher Richtung statt, wobei jedoch die Theilungslinie häufig nicht gerade, sondern im Zickzack verlief, so daß mitunter die Stube eines Theilhauses auf das Nachbargrundstück hinübergriff.**)

*) Man vergleiche Arnold, „Zur Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten.“ 1861.

**) Oberstadt theilt mit, daß von dieser alten Zickzacktheilung sich im Rheinland noch heute vielfach Beispiele finden, so im Reg.-Bez. Trier. (Beilage Nr. 150 der Allg. Ztg. in München, 1902, 4. Juli.)

Durch die Erbllichkeit der Verleihung hatte der Grundherr das volle Eigenthum schon aus der Hand gegeben und so wurde die Erbleihe der Uebergang von den ausgedehnten Großgrundherrschaften zu den späteren kleineren Eigenthümern in Stadt und Land, denn der städtischen Erbleihe entsprach die Vergebung der Bauernhöfe zu einem gleichen oder ähnlichen Rechte, so daß sich schließlich die städtischen Eigenthümer und die Bauern von den ganz freien Besitzern fast nur durch die Belastung ihrer Grundstücke mit einem Jahreszins oder sonstigen kleineren Leistungen unterschieden. Diese Leistungen wurden mit der Zeit immer geringer; da besonders die Geldleistungen fest begrenzt waren, so nahm ihr innerer Werth durch die Ausbreitung der Geldwirthschaft, durch Münzverschlechterungen usw. immer mehr ab, während in den Städten, besonders zu Ausgang des Mittelalters, eine Reihe von Ablösungsgesetzen dafür sorgte, daß der städtische Grundbesitz allmählig ganz in das freie Eigenthum seiner bisherigen Nutznießer überging. Auf dem Land dagegen suchte der Adel das fast verflüchtigte Grundherrschafts-Verhältniß mit Gewalt wieder herzustellen. Wirthschaftliche Ursachen waren der nächste Anlaß dazu. Das neu aufkommende römische Recht verstärkte diese Bestrebungen und gab ihnen eine juristische Unterlage. Die Kirche, die ihre Freiheit verloren hatte, schützte das Volk nicht mehr und so wurde im 16. Jahrhundert die Leibeigenschaft eingeführt und die früher fast ganz freigewordenen Bauern wurden wieder in den präkären Besitz ihrer Höfe zurückgeworfen. Wenigstens in den Städten aber hat die deutsche Erbleihe das erreicht, was weder die römische Superficies noch die englische Lease herbeiführten: die Bildung eines freien städtischen Bürgerthums. Die englische Bodenleihe hat allerdings auch die Interessen der städtischen Wohner gewahrt, aber die so wünschenswerthe Zerschlagung des Grundbesitzes nicht herbeigeführt. Der Grund für die verschiedene Wirkung derselben Einrichtung in England und Deutschland lag darin, daß im Mittelalter die deutsche Erbleihe sehr rasch zeitlich unbeschränkt wurde, die englische zeitlich beschränkt war. Ferner hat die englische Gesetzgebung seit Ausgang des 15. und besonders vom 16. Jahrhundert bis in die neuere Zeit vorwiegend die Bildung und Erhaltung des Großgrundbesitzes und großer beweglicher Vermögen im Auge gehabt.*)

*) In den englischen Städten, besonders in London, ist nur wenig besitzfreies Eigenthum (fee simple, Allod). Die Leihformen sind sehr verschieden, die Erbpacht — copyhold, wird immer seltener. Der Town Holdings Report von 1889 zählt besonders 5 Leihformen auf, nemlich: 1. das Freeholdsystem, wo das Grund-

Eine ähnliche Rolle wie das Erbbaurecht sie im deutschen Mittelalter spielte, ist ihm vielleicht jetzt wieder beschieden und zwar als öffentlich-rechtliches Kampfmittel gegen den privaten Bodenwucher.

Die Anwendung des Erbbaurechtes seitens der Städte Mannheim, Leipzig u. und besonders Frankfurt haben wir bereits Band I S. 293 ff. mit den entsprechenden Verträgen erwähnt. Die Stadt Amsterdam verkauft durch Beschluß vom 16. Juli 1896 keinen Grundbesitz mehr, sondern gibt ihn nur noch in Erbpacht. Die Stadt Ulm will ihr Gelände nicht zu Erbbau austhun, sondern sich nach 50 bis 100 Jahren das Wiederkaufsrecht vorbehalten. Verbesserungen oder Verschlechterungen der Grundstücke, die bis dahin eingetreten sind, wären beim Wiederkaufspreise zu berücksichtigen, Schwierigkeiten werden sich aber darüber ergeben, ob und wie der inzwischen eingetretene Werthzuwachs des Bodens verrechnet werden soll, zumal da bis zum Zeitpunkt des Wiederkaufs der Geldwerth sich bedeutend verändert, wahrscheinlich verringert haben wird.

stück gegen Zahlung einer Kapitalsumme freies Eigenthum (Fee simple) des Erwerbers werden kann; 2. das Fee-Farm — oder Chief-Rentsystem, wobei das Grundstück dem Erwerber für alle Zeiten gegen eine für immer festgesetzte jährliche Zahlung überlassen wird; 3. das Long Leaseholdsystem, bei dem das Grundstück gegen Zahlung einer jährlichen Rente für einen Termin von 999 Jahren oder für einen anderen langen Termin von über 99 Jahren verpachtet wird; 4. das System, nach welchem Grundstücke gegen eine Rente auf einen Termin von 99 Jahren oder weniger verpachtet werden: das gewöhnliche Leasehold-System; dabei entstehen durch die Weitervermietung an einen Occupier (Benützer) oft sehr verwickelte Verhältnisse. Vielfach erfolgt die Weitervermietung auch auf ganz kurze Fristen; namentlich auf eine Woche an Arbeiter; 5. das Life Leasesystem, wonach das Grundstück für irgend einen bei Lebzeiten bestimmbaren Termin, (gewöhnlich auf 3 Jahre) gegen Zahlung einer Rente verpachtet wird. Meistens ist hiemit das Recht verbunden, die Life Lease für ständig oder für begrenzte Zeit gegen Zahlung einer Auflage zu erneuern.

London ist nach dem genannten Bericht zum größten Theil nach dem gewöhnlichen Leaseholdsystem gebaut. Daneben kommen auch viele Fälle von Freehold vor. Der gewöhnliche Termin der Lease betrug hier bei neuerbauten Häusern 99 Jahre, in einigen Distrikten nur 80 Jahre. Bei Erneuerung der Bauten beträgt der Leasetermin hier gewöhnlich 80 Jahre, in einigen Bezirken 60 Jahre. Führen die Pächter (lessees) an dem Grundstücke Verbesserungen aus, so wird oft der Leasetermin auf 40 Jahre oder weniger festgesetzt, je nach den für diese Verbesserungen gemachten Auslagen oder je nach anderen Umständen. Eine der Hauptaufgaben der Town Holdings Commission bestand in der Untersuchung über das gewöhnliche Leaseholdsystem und über das sogenannte Leasehold-Enfranchisement (Pachtablösung), d. h. über das Princip, daß den Pächtern, bei denen noch nicht 20 Jahre seit Beginn der Pacht verstrichen waren, die Möglichkeit dargeboten werden sollte, die Pacht an Grundstücken, sei es gegen eine nach bestimmten Tarifen oder gegen eine gerichtlich festgesetzte Zahlung abzulösen.

Der niederösterreichische Landtag hat i. J. 1901 einen Antrag des Abgeordneten Prof. v. Philippovich in folgender Fassung angenommen: Es sei die Regierung aufzufordern, daß sie eine dem heutigen Bedürfnis entsprechende Ausgestaltung der Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches über das getheilte Eigenthum mit besonderer Beziehung auf die Verwendung des Bodens zu Bauzwecken zu Gunsten von Staat, Land und Gemeinden in Erwägung ziehe und dem Reichsrath eine darauf bezügliche Gesetzesvorlage zukommen lasse. Zur Begründung dieses Antrages wurde angeführt: Die Gemeinden besitzen zahlreichen unbebauten Boden, sind aber meist vor allem aus finanziellen Gründen nicht selbst in der Lage, ihn zu bebauen. Wenn nun die Gemeinden der Wohnungsnoth abhelfen wollen, müssen sie trachten, diesen Boden zu verkaufen. Dadurch begeben sie sich aber des Einflusses auf die Art der Bebauung und Vermietung, sowie der Vortheile, die ihnen aus dem Steigen des Bodenwerthes in Zukunft erwachsen würden. Nun läßt allerdings das Bürgerliche Gesetzbuch durch das sogenannte getheilte Eigenthum die Möglichkeit zu, daß die Gemeinden den Grund behalten, einem Anderen aber das Recht geben, dort Gebäude zu errichten. Aber die Durchführung stößt auf Schwierigkeiten deshalb, weil das auf fremdem Boden errichtete Gebäude nicht grundbücherlich belastet werden kann. Würde dies, wie es auch in Deutschland ist, geändert, so könnten die Gemeinden eine gesunde Bodenpolitik entwickeln. Sie können das Eigenthum am Grund behalten, das Bauungsrecht aber an Private oder an Baugesellschaften vergeben.

Das Erbbaurecht gewährt dem Grundbesitzer die Möglichkeit, sein Land, wenn er es nicht selbst ausnutzen kann oder will, durch Fremde ausnutzen zu lassen und zwar in intensivster Weise, durch Häuserbau, wobei er den Boden dauernd in Eigenthum behalten und sich eine mit der wirthschaftlichen Entwicklung steigende Rente sichern kann. Kleingrundbesitzer werden von dieser Einrichtung in der Regel keinen Gebrauch machen. Sie eignet sich ihrer Natur nach für den größeren Grundbesitz, der dauernd in einer Hand ist, also für den sogenannten großen und befestigten Grundbesitz, der ein starkes und dauerndes wirthschaftliches oder sociales Interesse hat, zu dieser Einrichtung zu greifen. Das sociale Interesse ist zunächst bei Staat, Gemeinde, Stiftungen, Klöstern u. s. w. vorhanden, das wirthschaftliche beim Grundadel und bei den modernen kapitalistischen Gesellschaften: ihren Besitz auszunutzen, ohne ihn aus der Hand zu geben. Will eine Gemeinde, eine Stiftung u. s. w. an der wachsenden Grundrente theilnehmen, so kann sie bestimmen, daß der Erbbauzins in gewissen Zeiträumen, etwa alle 10 Jahre revidirt und dabei doch stets auf etwa 3 pCt. vom Bodenwerth festgehalten wird. Ein Mißstand des Erbbaurechtes besteht in der Verbindung der entgegengesetzten Interessen des Grundeigenthümers und des Erbbauberechtigten. Die Verträge müssen daher klar und deutlich abgefaßt sein, müssen auch die Einzelheiten und besonders die Beaufsichtigung des Gebäudezustandes

durch den Grundeigenthümer regeln, denn von der Bewohnbarkeit des Hauses hängt der Eingang des Erbzinnes ab. Unklare Verträge geben Anlaß zu Streitigkeiten. Auch die Beschaffung der Baugelder kann Schwierigkeiten machen. Als die Stadt Halle a. S. das Erbbaurecht einföhrte, meldeten sich zahlreiche Personen und einige Genossenschaften, die aber alle glaubten, die Stadt werde auch das Geld zum Bau stellen. Da dies nicht der Fall war, konnte bloß eine Bewerbung berücksichtigt werden, die übrigen versuchten vergeblich das Baugeld aufzubringen. Am besten ist es daher, wenn die Gemeinde auch zugleich das Baugeld gibt, wie dies Frankfurt a. M. durch eine besondere Einrichtung (s. I. Band S. 296) gethan hat.*)

Ein sociales Heilprinzip ist das Erbbaurecht an sich nicht. Es kommt auch bei ihm auf die Begleitumstände an. Bei der Lösung der Wohnungsfrage spielen Bebauungsplan und Bauordnung, Organisation der städtischen Besiedelung, Realcredit, Veranlagung der öffentlichen Abgaben, Wohnungsaufsicht, Verkehrswesen, Kampf gegen die Spekulation u. s. w. eine größere Rolle als das Erbbaurecht. Das Wohnungselend kann auf gekauftem oder gepachtetem Boden bestehen. Eine große Eigenschaft aber kommt dem Erbbaurecht zu, daß es zur Tilgung der Bauschulden zwingt. Der Erbbaugeber muß darauf sehen, daß das Haus bei Ablauf der Leihfrist abbezahlt, bezw. amortisirt ist. Während der städtische und besonders der großstädtische Realcredit fast nie amortisirt, weil dieses dem Interesse der Hausbesitzer widerspricht (S. 26) und die Bodenverschuldung dadurch ununterbrochen steigt, drängt das Erbbaurecht nicht nur zu guter Unterhaltung der Wohnung, damit sie den Ansprüchen der Wohnungspolizei genüge und dauernd vermietbar sei, sondern auch zu regelmäßiger Abzahlung der Bauschulden innerhalb der Leihfrist. Der Realcredit wird für diesen Theil der städtischen Besiedelung daher auf eine gesunde Grundlage gestellt, und das dürfte allmählig Anlaß geben, auch den anderen Theil des städtischen Realcredits, besonders die Hypothekenbanken von der Unterstützung des spekulativen Gelände- und Hausbesizes abzu- drängen. Oeffentliche Meinung und Gesetzgebung müssen darauf hin-

*) Die Erbbauverträge, wie die Stadt Frankfurt sie abschließt, sind im I. Bd. S. 296 ff. abgedruckt. Die Stadt Düsseldorf hat i. J. 1900 eine städtische Hypothekenbank mit zunächst 20 Mill. M. errichtet, die durch Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgebracht wurden. Zweck ist die Unterstützung des Wohnungsbaues. Wohnhäuser werden in der Regel bis zu 60 pCt. des Werthes beliehen, Fabriken, Gastwirthschaften, Apotheken u. s. w. etwas niedriger. Dabei nimmt die Stadt $\frac{1}{2}$ pCt. mehr Zins, als sie selbst für ihre Schuldverschreibungen bezahlen muß.

wirken, daß die Hypothekenbanken sich mehr dem gemeinnützigen und Privatwohnungsbau zuwenden. Besonders müssen sie die Verpflichtung erhalten, die Kleinwohnungen im Erbbau zu unterstützen. Bei diesen Bau- und Darlehensverträgen ist auch der Schutz der Bauhandwerker in's Auge zu fassen, durch die Bestimmung, daß die Baugelder mit dem Fortschreiten des Baues direkt den Handwerkern zugeführt werden.

Auf die Gestaltung der Bodenrente und der Miethpreise hat das Erbbaurecht an sich keinen Einfluß. Der Bodenwerth ist eine Funktion der Grundrente und diese hängt von der Ausnutzungsmöglichkeit des Bodens und der Nachfrage nach Baugelände ab. Doch kann auch hier das Erbbaurecht in der Hand von Staat, Gemeinde und Stiftungen mäßigend auf die Miethpreise einwirken, besonders, wenn es sich um ausgedehnte Gelände handelt, deren Besitzer die Gewähr gibt, daß er die Miethen nicht willkürlich steigert und so in einem großen Gebiete die Spekulation zurückdrängt. Größere Privatbesitzer werden allerdings leicht geneigt sein, auch das Erbbaurecht zu ständiger Erhöhung der Miethen zu benutzen. Das Heilmittel hiegegen liegt in der Socialisirung des Eigenthumsbegriffes, von der noch die Rede sein wird.

Die Weiterbildung des Erbbaurechtes, damit es eine wohlthätige Wirkung im größeren Style entfalten kann, ist Sache der Reichsgesetzgebung. Jedenfalls wird man zunächst Erfahrungen abwarten. Dr. v. Mangoldt schlägt vor, das Erbbaurecht solle auf sehr lange Zeit, auf 2—300 Jahre, verliehen werden, wobei die Rente mit dem Fallen oder Steigen der Bodenwerthe beweglich sein, der Grundeigenthümer aber sich ein starkes Ober-Eigenthumsrecht vorbehalten solle.*)

*) Man vergleiche u. a. noch: Ph. Stein, die volkswirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts, Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-Einrichtungen, Berlin 1902, S. 34. Schriften derselben Centralstelle: Vorberichte für die Conferenz am 5./6. Mai 1902 in Hamburg. Berlin 1902.

Sociale Bedeutung des Bodeneigenthums.

Die Art, wie der Boden besessen und besonders wie dieser Besitz verwaltet und ausgenutzt wird, ist wegen der monopolistischen Art dieses Besitzes, wegen seiner Unentbehrlichkeit für das gesammte Wirthschafts- und das menschliche Leben, dann wegen seiner Unvermehrbarkeit und örtlichen Gebundenheit stets vom allergrößten Einfluß auf die Gestaltung des wirthschaftlichen Lebens, besonders auf die Produktion der Güter, auf ihre Vertheilung und ihren Verbrauch, auf die Bildung des mobilen Kapitals, und durch dieses alles auf die Gestaltung und Weiterbildung der Gesellschaft. Jeder Aufschwung des nationalen Erwerbslebens, besonders wenn er, wie meist, auf politischen Erfolgen beruht, steigert daher den Bodenwerth; ebenso wirkt jedes Aufblühen einer örtlichen Industrie, jede Verbesserung der Transportwege, während jeder wirthschaftliche Rückgang den Bodenwerth herabdrückt. Die Unvermehrbarkeit des Bodens läßt sich theilweise durch Erhöhung seiner Produktivität ausgleichen. Zunächst geschieht dies durch Urbarmachung, dann durch Uebergang zu intensiver Landwirthschaft, noch mehr aber durch Gewerbe und Handel. In der Landwirthschaft erreicht die Intensität des Betriebes bald den Punkt, wo der Boden eine Mehrzufuhr von Arbeit und Kapital nicht mehr aufnimmt. Die Verringerung der Bodenfläche, auf welcher eine Familie sich ernähren kann, findet daher hier bald ihre Grenze. Gewerbe, Industrie und Handel können zwar den Boden als materielle Grundlage ihrer Thätigkeit niemals ganz entbehren, bedürfen aber zur Ernährung einer Familie weit geringere Bodenflächen wie die Landwirthschaft. Während diese entweder nur für den eigenen Bedarf producirt, oder wenn sie für den Markt wirthschaftet, die wichtigeren Produkte meist nur einmal jährlich umschlägt, arbeiten Gewerbe, Industrie und Handel nur für den Markt, und zwar das ganze Jahr hindurch. Das Gewerbe verarbeitet die Rohprodukte, welche die Land-

wirthschaft ihm liefert. Aus dem primitiven Handwerk entwickelt sich allmählig eine hochausgebildete Industrie, die mit intensiver Verbindung von Arbeit und Kapital, mit Maschinen und Arbeitstheilung wirkt. Der Handel schafft zeitliche und örtliche Werthunterschiede, die er für sich realisirt. Solange der Markt nicht durch Krieg, Ueberproduktion, Geldkrisen u. s. w. versperert wird, können Gewerbe und Handel ihren Umschlag mehr oder weniger ausdehnen, und so wird, wenn der Boden einmal in Privateigenthum übergegangen ist, der gewerbliche Boden seinen Besitzern auf kleineren Flächen weit mehr Tauschwerthe einbringen wie die Landwirthschaft, ein Unterschied, der mit der Ausbildung von Gewerbe und Handel steigt. Diese Erzeugung hoher Werthe, nicht bloß auf derselben, sondern auch auf weit geringerer Bodenfläche bildet den tiefsten wirthschaftlichen Unterschied zwischen Stadt und Land. Gewerbe und Handel sind daher die eigentlichen Städtegründer. Sie verwirklichen die intensivste Ausnutzung des Bodens und ermöglichen dadurch, daß viele Menschen auf engem Raume zusammenwohnen, daß sich Städte und selbst Riesestädte bilden können. Große wirthschaftliche Werthe häufen sich so in den Städten an und mit der Ausbildung des Verkehrs werden sie durch Zuzug wohlhabender Leute vom Lande noch vermehrt.

Mit Gewerbe und Handel und Städtebildung entsteht eine neue Wirthschaftsmacht, welche allmählig die ganze Volkswirthschaft beherrscht, das Geld. Die spezifisch städtische Produktion ist von Anfang an Tauschproduktion, Arbeit für den Markt und bedarf dazu eines gemeinsamen allgemeinen Werthmessers; dieser ist das Geld. Es steht im direkten Gegensatz zum Boden, ist im höchsten Grade vermehrbar, erträgt Surrogate (Papiergeld, Wechsel u. s. w.) ohne dadurch rasch und wesentlich an Werth und Kaufkraft zu verlieren. Der Boden ist unvermehrbar und unbeweglich, das Geld dagegen dringt als allgemeiner Werthmesser und gern gesehenes Tauschmittel überall hin, ersetzt alle anderen Werthe und zwingt dadurch allmählig auch den Boden, sich in Geld messen zu lassen.

Durch Gewerbe und Handel geboren, sucht das Geld auf demselben Wege sich zu vermehren. Es wird zur Erzeugung neuer Tauschwerthe verwendet und „hekt Junge.“ Haben sich einmal besondere Stände gebildet, deren socialer Einfluß auf der wirthschaftlichen Macht des Geldes beruht, so suchen sie allmählig das gesammte Wirthschaftsleben und besonders auch den Grundbesitz zu beherrschen. Zuerst wird der städtische Boden von allen Banden gelöst und freibeweglich

gemacht. Allmählig wird auch der Ländliche durch die Allgegenwart und Allmacht des Geldes in diese Strömung hineingezogen; den Maßstab für den Werth des Bodens im freien Verkehr bildet sein Ertrag, die Grundrente. Mit Vorliebe sucht das Geld seine sicherste Anlage im Grundbesitz. Die Geschichte zeigt, daß große Vermögen nur dann von Dauer sind, wenn sie im Grundbesitz ihren festen Rückhalt haben. Kapital-Latifundien und Boden-Latifundien hängen daher enge zusammen. Das Kapital sucht auch die Ausbeutung der Bodenschätze in seine Hand zu bekommen. Nicht bloß in Amerika kommt es vor, daß kapitalistische Gesellschaften die Kohlenfelder weiter Gebiete ankaufen, aber bloß einige derselben abbauen, um die Kohlenpreise dadurch künstlich hoch zu halten und die Einwohnerschaft auszubeuten. Ebenso ist es mit den Petroleumquellen zc. Das Kapital sucht ferner große Waldungen und breite Strecken Ackerlandes in seine Hand zu bekommen. Es führt hier nicht jenen Landwirthschaftsbetrieb, der eine möglichst große Bevölkerung ernährt, sondern frägt einzig nach der besten Rente. In Brandenburg, Posen, Ostpreußen, Mecklenburg, dann in England, Rumänien zc. wurden daher in halb feudaler, halb kapitalistischer Weise die Bauernhöfe „gelegt“, um den Rittergütern Platz zu machen. In England wurden unter dem Namen Clearance ganze Dörfer niedergebrannt, ganze Landstriche verödet, um die rentablere Schafzucht zu pflegen. *)

Eine der beliebtesten und rentabelsten Anlagen des Kapitals ist der städtische Boden. In der Frühzeit wird er nur hypothekarisch beliehen, aber wenn sich die Großstädte und im engen Zusammenhang mit dieser Bewegung, größere Kapitalien bilden, schreiten diese zur Spekulation in Häusern und Baustellen. Kennzeichen der Spekulation ist, daß sie nach mehr oder weniger arbeitslosem lukrativem Gewinn ausschaut. Weil diese Gewinne aus zeitlichen Werthunterschieden bestehen, so hat die Spekulation das Bestreben, den Kaufwerth und die Rente des Bodens ununterbrochen zu erhöhen, die Werthunterschiede durch Besitzwechsel in Form erhöhter Verschuldung zu realisiren und dauernd für sich festzulegen. Dadurch vertheuert die Spekulation ununterbrochen nicht bloß die Wohnung, sondern auch die gesammte Lebenshaltung der städtischen Bevölkerung, so daß jede Erhöhung der produktiven Kraft oder des

*) In Schottland hatte der Herzog v. Sutherland von 1811—1820 15,000 Menschen von dem Lande vertrieben, das ihre Vorfahren bebaut hatten; an Stelle der Dörfer wurden 39 Schaffarmen angelegt.

Tauschwerthes der Arbeit oder des Gehaltes usw. größtentheils wieder der Spekulation zufließt. Wenn in einer größeren Stadt die Häuserwerthe in einer gewissen Zeit um 20 Millionen Mark gestiegen sind, so bedeutet dies, daß der Jahrestribut der Miether an die Grundbesitzer in dieser Zeit um eine Million Mark erhöht worden ist. Ein Theil dieser Erhöhung ist durch die natürliche Werthsteigerung des städtischen Grund und Bodens, ein anderer aber und nicht unbeträchtlicher, künstlich entstanden. Der eine Werthzuwachs ist die naturgemäße Folge der natürlichen wirthschaftlichen Entwicklung, der Citybildung usw. Ueber ihn legt sich der spekulativ-kapitalistische Werthzuwachs, welcher nicht dem Fortschritt der Gesamtheit, sondern nur dem Streben nach rücksichtsloser antisozialer Bereicherung entsprungen ist. Diese Spekulation sucht besonders den Grundbesitz, als den Urquell der Produktion und die unentbehrliche Wurzelstätte jeder menschlichen Thätigkeit, in Abhängigkeit von sich zu bringen und dadurch das gesammte Wirthschaftsleben der Nation sich tributpflichtig zu machen. Diesen zwei Arten der Werthsteigerung des städtischen Geländes entsprechen (wie wir bereits oben S. 32 gesehen haben) auch zwei Arten der Verschuldung. Die eine, die aus dem natürlichen Wachsthum der Stadt sich herausbildet und meist der Theilung des Familienbesizes entspringt, aus Erbabsindungen und Kaufgelderrückständen besteht, ist wirthschaftlich und sittlich berechtigt als Trieb zur Arbeitsamkeit, zur Sparsamkeit und zum wirthschaftlichen Fortschritt, die Lasten, die sie der Gesellschaft auferlegt, entsprechen meist der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit des Einzelnen, die andere aber, die spekulative Verschuldung ist es, welche den Völkern immer drückendere Lasten zu Gunsten der Eigenthümer der mobilen Werthe auferlegt. Die früheren Zeiten suchten diese Gefahr durch Unterbindung der Bewegungsfreiheit des mobilen Kapitals hintanzuhalten: Verbot des Zinsnehmens oder wenigstens des Wuchers, Beschränkung der Gewerbefreiheit, Oberherrschaft der Gemeinde über das Baugelände, getheiltes Bodeneigenthum, Verbot der Theilung des landwirthschaftlichen Grundbesizes usw. Bei besonders großen Nothständen wurde eine allgemeine Entschuldung vorgenommen — Solons Seisachtheia. Demselben Ziel dienen in neuerer Zeit die Bestrebungen auf Verstaatlichung der Kohlen- und Eisenlager, sowie gewisser großer sozialer Zweige des Verkehrs- und Versicherungswesens usw. Besonders hatte das christliche Mittelalter zum Schutze der wirthschaftlich Schwachen umfassende sozialpolitische Maßregeln

geschaffen, von denen wir einige soeben erwähnt haben. Als der Geist, der diese Gesetzgebung geboren hatte, allmählig erblaßte, — ein Vorgang, unter dessen zahlreichen Ursachen besonders auch die allmähliche Herausbildung der Geldherrschaft in den höheren städtischen Kreisen sehr viel mitgewirkt hat — da gewann im christlichen Abendlande das antike römische Recht rasch die Herrschaft. Gegenüber dem deutschen Rechte und der christlich-germanischen Rechtsbildung in den anderen mittelalterlichen Staaten ist das römische Recht speziell die Rechtsform des mobilen Kapitals. Nach längerer Vermittlung beider Strömungen durch einen monarchischen und beamtlichen Staatssozialismus sind im 19. Jahrhundert mit der Herrschaft des Liberalismus die oben erwähnten Schranken für das bewegliche Kapital fast alle gefallen und jetzt senken die Völker unter dem Druck des Kapitalismus. In den Großstädten hat dies zu Besitz- und Wohnverhältnissen geführt, welche jeder gemeinwirthschaftlichen Auffassung des Bodens widerstreiten und vielfach den berechtigten Ansprüchen an Gesundheit, Sittlichkeit und Gerechtigkeit Hohn sprechen und mit Recht als Wohnungswucher bezeichnet werden, denn die Wohnpreise stehen außer jedem Verhältnis zur wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether und die Wohnungen bringen noch dazu die Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner in die schwersten Gefahren.

Alle Thätigkeit der Einzelnen, der Aufschwung des Vaterlandes durch Siege auf dem Schlachtfelde und durch innere Fortschritte, die Sicherheit des Eigenthums und der Rechtspflege, die Thätigkeit der Verwaltung, die Erhöhung der produktiven Kraft der menschlichen Arbeit durch Erfindungen und Entdeckungen, durch Maschinen und Arbeitstheilung, der Zuwachs der Bevölkerung, der auf diesen einzelnen Elementen beruht, das Alles führt in letzter Hinsicht zu einer Erhöhung der Grundrente und damit zur Bereicherung der Bodenbesitzer oder ihrer Gläubiger. Alle Bestrebungen, durch Genossenschaften, Gewerkschaften, Strikes usw. die Lebenshaltung der breiten Massen zu erhöhen, alle Wohnungszulagen von Staat und Gemeinde an ihre Beamten usw., das Alles hat stets nur sehr beschränkten und niemals dauernden Erfolg, so lange die steigende Grundrente die höhere Einnahme immer wieder verschlingt.

Die Bodenreformer.

Der Amerikaner Henry George hat vor zwei Jahrzehnten in einem viel gelesenen Buche*) den Grundsatz aufgestellt, daß die sozialen Mißstände, die wir soeben geschildert haben und die sich als Herrschaft des Kapitals über die Arbeit kennzeichnen, nur durch „Nationalisierung“ des Bodens, d. h. durch Uebergang desselben in das Eigenthum des Staates als der organisirten Gesamtheit geheilt werden könnten und daß in diesem Uebergang zugleich die Wurzel alles Glückes für die Völker liege. George geht nicht so weit, wie die Sozialdemokratie, welche sämtliche Produktionsmittel, Boden, mobiles Kapital und Organisation der Arbeit verstaatlichen will, sondern glaubt, daß die Nationalisierung des Bodens genüge, ist aber auch nicht frei von utopistischen Abirrungen. Das Nutzungseigenthum des Bodens soll privat bleiben, aber der Ertrag, den der Grundbesitz als solcher abwirft, die Grundrente soll an Staat oder Gemeinde abgeliefert werden. Abgesehen von den praktischen Schwierigkeiten, die Grundrente richtig zu bestimmen, würde dieser Vorschlag dem Nutznießer die Möglichkeit rauben, sich durch Fleiß und Anstrengung eine höhere Einnahme zu erringen. Damit würde die Produktivität des Bodens, beziehungsweise der Arbeit in einer Weise unterbunden, die einen großen Culturrückschritt bedeuten würde. Der Privatbesitz an den Produktionsmitteln ist immer noch die beste Form des Wirthschaftslebens, um durch heilsamen Wettbewerb die körperlichen und geistigen Kräfte des Menschen zur vollsten Energie zu entfalten, die rationelle und intensive Ausnutzung der Naturkräfte, hohe Rente und ständigen wirthschaftlichen Fortschritt herbeizuführen. Darin liegt die wahre und dauernde Berechtigung des individualistischen Wirthschaftssystems. Ebenso wahr ist aber auch der Grundgedanke des kollektivistischen Systems, daß der reine Privatbesitz durch Rücksichten der Allgemeinheit beschränkt werden muß, weil die Produktionsmittel an sich allen

*) Progress and poverty, 1880.

Menschen gegeben sind. Beide Richtungen können aber zum Extrem getrieben werden. Die Freiwirtschaft, das freie Spiel der Kräfte, führt, wenn es sich fessellos entwickeln kann, zum Monopol der Geldherrschaft, der Collectivismus führt zur gänzlichen Aufhebung jeder Freiheit.

Die neuere Richtung der Bodenreformer, besonders in Deutschland, hat den Utopismus Georges und die Verstaatlichung des sämmtlichen Grundbesitzes fallen lassen. Sie will weder den sozialdemokratischen Communismus, noch den liberalistischen Kapitalismus, sondern glaubt den richtigen Mittelweg in der Reform des Bodenrechtes — Bodenreform — gefunden zu haben: in dem Sinne einer verstärkten Sozialisirung des Eigenthumbegriffes, eines vermehrten Aufsichtsrechtes der Allgemeinheit zum Schutze der wirtschaftlich Schwachen und in der theilweisen Ueberführung der städtischen Grundrente an die Allgemeinheit. Es läßt sich nicht leugnen, daß diese Gedanken sehr berechtigt sind und daß mit ihnen der wichtigste Theil der Wohnungsfrage, die Bodenfrage sich größtentheils lösen läßt. Damaschke, der Führer dieser neueren, deutschen Bodenreformer, sagt: „Eine Ueberführung des gesammten städtischen Bodens in unmittelbares Gemeindeseigenthum zu erstreben, liegt für die nächste Gegenwart außerhalb des Rahmens einer praktischen Sozialpolitik. Ja es steht dahin, ob ein solches Ziel, zumal in einer Form, die auch die Verwaltung des gesammten Bodens durch die Stadt in sich schloße, an sich heute als erstrebenswerth gelten kann. Wie die Dinge nun einmal liegen, würde die Macht der Gemeindebureaucratie dadurch eine außerordentliche Stärkung erfahren, die wirkliche oder auch eingebildete Abhängigkeit (beides ist in seinen Wirkungen gleich) weiter Kreise von der jeweilig herrschenden Richtung im Rathhaus würde wachsen, ganz gewiß Erscheinungen, die nach vielen Seiten hin ernste Bedenken erwecken müssen.“*)

Das Verlangen nach Verstaatlichung des Bodens ist daher ersetzt worden durch die Forderung eines neuen sozialen Bodenrechtes. Der Bund der deutschen Bodenreformer sieht nach seinem Programm „in der Grund- und Bodenfrage den wesentlichsten Theil des sozialen Problems. Er tritt dafür ein, daß der Grund und Boden, diese Grundlage aller nationalen Existenz, unter ein Recht gestellt werde, das seinen Gebrauch als Werk- und Wohnstätte befördert, das jeden Mißbrauch mit ihm ausschließt, und das die Werth-

*) Damaschke, „Aufgaben der Gemeindepolitik“, 1901, S. 118.

steigerung, die er ohne die Arbeit des Einzelnen erhält, möglichst dem Volksganzen nutzbar macht.“ Die nähere Ausführung dieses Programms soll besonders durch folgende Punkte geschehen: organische Ueberführung des Realkredits in öffentliche Hände, Verhinderung der gemeinschädlichen Ausnützung der Naturkräfte und monopolistischer Gewerbe und Betriebe, Erhaltung und planmäßige Erweiterung des Gemeinde-Grundeigenthums, Erlaß eines Wohnungsgesetzes, Besteuerung des bebauten städtischen Bodens, sowie des unverdienten Werthzuwachses usw. (Damaschke a. v. D. 220).*)

Die Socialisirung des Eigenthumsbegriffes.

Unter den verschiedenen Seiten der Wohnungsfrage ist die Bodenfrage die wichtigste. Ihre richtige Lösung liegt in einer socialen Auffassung des Eigenthumsbegriffes und in der Einführung dieser Auffassung in die Gesetzgebung. Diese hat die jeweils richtige Mischung zwischen Individualismus und Kollektivismus zu suchen, wodurch das Prinzip des Fortschrittes mit dem des Beharrens, das Privatinteresse mit dem der Allgemeinheit verschmolzen werden kann. Der bloße Communismus der Produktionsmittel würde uns zu tieferer Culturstufe zurückführen. Man braucht nicht zu ihm zurückkehren; es genügt, die Mängel der jetzigen individualistischen Gesellschaftsord-

*) Der Bund der deutschen Bodenreformer hat seinen Sitz in Berlin, seine Freunde in allen politischen Parteien. Der Mitgliedsbeitrag beträgt halbjährlich drei Mark. Die Mitglieder erhalten das Bundesorgan, die „Deutsche Volksstimme“ und die vom Bunde unterstützten Schriften kostenfrei zugesandt. Bundesvorsitzender ist Adolf Damaschke, Berlin N., Arkonaplatz 8. Die Gedanken der Bodenreform müssen ganz besonders in den großen Massen der Minderbemittelten und wirtschaftlich Schwachen, die am meisten unter der jetzigen Bodengesetzgebung leiden, verbreitet werden. Besonders sollte die Bodenreform in obigem Sinne ein Theil des sozial-politischen Programmes der Arbeiter-, Beamten-, Miether-Vereine usw. werden, am meisten aber ist auf die Regierungen und Volksvertretungen einzuwirken.

mung durch eine tiefere sociale Auffassung des Eigenthums zu corrigiren. Ein allgemeiner Grundsatz, wie weit die Gesetzgebung in das Privateigenthum eingreifen darf, läßt sich nicht aufstellen. Das wechselt mit der herrschenden Gesellschafts- und Staatsauffassung. Ganz unnöthig ist die Aufstellung utopistischer oder phantastischer Zielpunkte, wie Herzkas „Freiland“ 2c., das kann nur irre führen. Einstweilen genügt es, die sociale Auffassung des Eigenthums immermehr zu verbreiten und das Weitere der Zukunft zu überlassen. Dann wird allmählig ein neues Besitzrecht am Boden entstehen, das der Allgemeinheit einen größeren Antheil am Bodeneigenthum gewährt, dabei aber doch die werbende und befruchtende Kraft des Privatbesitzes wahrt. Der Weg hiezu liegt in dem stärkeren Einflusse der öffentlichen Gewalten auf die Nutzung des Bodeneigenthums. Unser ganzer Arbeiterschutz in seinen verschiedenen Formen, die Schutzzollgesetzgebung, die Sonntagsruhe, das öffentliche Versicherungswesen u. s. w., dieses alles entspringt dem Grundgedanken, daß der Staat den Arbeiter schützen muß gegen die wucherische Ausbeutungskraft des Kapitals. Es ist nur eine folgerichtige Weiterführung desselben Gedankens, wenn das Volk von Staat und Gemeinde auch Schutz gegen die wucherische Ausbeutungskraft des mehr oder weniger monopolistischen Bodenbesitzes in den Städten verlangt. Zu diesem Zwecke müssen Staat und Gemeinde eine Art Obereigenthumsrecht über den Boden erhalten. Das Gesetz hat dieses Obereigenthum zu schaffen, ihm seinen Inhalt, aber auch seine Begrenzung zu geben, mit anderen Worten: es hat die socialen Pflichten des größeren Grundbesitzes und des Großbesitzes überhaupt immermehr auszugestalten und mit der Sanktion des Staates zu versehen. In England besteht noch der lehensrechtliche Grundsatz, daß der König als Vertreter der Allgemeinheit, wenn auch fiktiv, der Obereigenthümer des ganzen Landes sei; ähnlich ist es in China. Auch bei uns ist diese Auffassung, welche in der Frühzeit wohl alle Völker besaßen haben, noch nicht verloren gegangen. In manchen Städten des Mittelalters galt der Grundsatz, daß der Baugrund, welchen der Eigenthümer nicht selbst mit Häusern besetzte, zu mäßigem Schätzungspreis an Baulustige abgegeben werden mußte. An die Stelle dieser städtischen trat in Berlin (S. 12) später die königliche Baupolitik und machte ebenfalls jede Bodenspekulation unmöglich. Das römische Recht und die freiwirtschaftliche Auffassung des Liberalismus haben dann allmählig den individualistisch-absoluten Eigenthums-

begriff auch auf den gesammten Grundbesitz und auf das städtische Bauland ausgedehnt. Die Rückkehr zu einer socialen Auffassung des städtischen Bodens ist die erste Voraussetzung für die richtige Lösung der Wohnungsfrage. Das Gesetz muß die sittliche Verantwortlichkeit des Eigenthümers für die Verwendung seines Besitzes wieder schärfer nach jeder Richtung hin zum Ausdruck bringen. Es muß den Hauseigenthümer verantwortlich machen für die gesundheitlichen und sittlichen Zustände seines Hauses. Der Grundbesitz darf seine Privatinteressen nur im Rahmen einer socialen und sittlichen Auffassung des Bodens wahren und nur in dieser Umgrenzung sind seine Interessen berechtigt. Geschieht dies nicht, so wird immer wieder der Ruf nach Communismus, nach Verstaatlichung der Produktionsmittel und besonders auch des Bodens ertönen.



Das Enteignungsrecht der Gemeinden

ist für die Gesundung des städtischen Wohn- und Bauwesens, für die naturgemäße Regelung des innerstädtischen Verkehrs absolut nicht zu entbehren und zwar mit Ausdehnung auf das gesammte städtische Bauland.

„Ich halte die bestehenden Uebelstände für so groß und schwer, daß ich zu ihrer Beseitigung geradezu die Ausdehnung des Enteignungsrechtes auf den gesammten, für Bauzwecke geeigneten Boden für gerechtfertigt halten würde. Die Stadt soll natürlich diesen Boden zu seinem vollen Werthe, der sich nach dem seitherigen Ertrage bemißt, bezahlen; sie soll ihn aber dann entweder um den Ankaufspreis zuzüglich der Kosten für Straßenherstellung, Kanalisation etc. an solche abgeben, welche für den eigenen Bedarf zu bauen beabsichtigen oder selbst bauen, um die Wohnungen zu angemessenem Preise zu vermieten und fortgesetzt einen mäthigenden Einfluß auf den Wohnungsmarkt ausüben zu können. Das ist ein sehr weitgehender Vorschlag, der dem Bestehenden und Gewohnten schroff entgegentritt, und ich würde ihn gewiß nicht machen, wenn ich irgend eine Hoffnung hätte, daß es auf andere Weise besser werden könnte. Heute sitzen nicht selten Bauinteressenten als Sachverständige in den Bauausschüssen der Stadtvertretung; spekulirende Immobiliengesellschaften üben einen maßgebenden Einfluß auf die Stadtverwaltung und ihre Beschlüsse in Bauungssachen; Magistrat und Stadtverordnete bemühen sich um die Wette,

die Preise der Bauplätze in die Höhe zu treiben, welche die Stadt etwa selbst zu verkaufen hat. *)

Die Anlage von Straßen und Durchbrüchen, die Niederlegung oder Umgestaltung ungesunder Häuser, Glendherbergen und Stadttheile, die Anlage von öffentlichen Parks und Spielplätzen, die Gewinnung geeigneten und preiswürdigen Baulandes für Private und Genossenschaften, besonders für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Offenlegung zahlreicher Straßen als Gegenmittel gegen die speculative Ringbildung im Baugelände, die richtige Führung des Binnen- und Vorortverkehrs — das Alles ist ohne das Enteignungsrecht der Gemeinden ganz unmöglich. Jetzt müssen oft selbst die nothwendigsten Straßenanlagen und Verbesserungen unterbleiben, wenn auch nur ein Grundbesitzer sein Gelände entweder gar nicht oder nur zu überhohem Preise abtreten will. Aus dem gleichen Grunde muß die Gemeinde das Recht haben, einen Boden, den sie nicht enteignet, für öffentliche gemeinnützige oder sonst nothwendige Zwecke mit einer Dienstbarkeit zu belegen. Wenn der Staat durch seine Bauordnung jetzt schon der freien Benutzung des Privateigenthums nicht nur aus Rücksichten der Sicherheit, sondern sogar aus ästhetischen Gründen oft sehr starke Grenzen zieht, so hat er sicher auch das Recht der Enteignung im öffentlichen Interesse. Wo das Privateigenthum in Gegensatz zum Gemeinwohl tritt, wo es durch seine Zurückhaltung oder die Art seiner Benutzung das wirthschaftliche, gesundheitliche und sittliche Wohl ganzer Volkstheile in einer Weise beeinträchtigt, die für die Gesamtheit schädlich ist, muß der Staat als sittliche Anstalt einschreiten, sonst sind die Städte und ihre Bewohner, ist die ungeheure Masse des minderbemittelten und armen Volkes auf Gnade und Ungnade der capitalistischen Auswucherung preisgegeben. Besonders empfiehlt sich die Bestimmung, daß jeder Grundbesitzer, der sein Gelände un bebaut liegen läßt, es für die Zwecke der Stadterweiterung, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues u. s. w. gegen Entschädigung nach dem gemeinen Werthe abtreten muß. Eine solche Bestimmung wäre das beste Mittel, um die kapitalistischen Speculationsringe, die unsere Städte blockiren, zu sprengen. Wie die Obrigkeit früher (noch im Preussischen Landrechte) ermächtigt war, bei Getreidemangel den Besitzern und Aufkäufern von Getreidevorräthen die nöthigen Mengen wegzunehmen

*) Dr. C. Bücher, „Die wirthschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinden“, 1898, S. 16.

und den Preis dafür durch Schätzer feststellen zu lassen, so muß die Gemeinde das Recht erhalten, den Aufkauf von Bauland und besonders die Blockirung der Städte durch speculative Ringbildung mittelst des Enteignungsrechtes zu durchbrechen. Selbstverständlich muß die Enteignung auf Grund des Gesetzes in ordnungsmäßigem Verfahren mit Berufungsbehörden gegen Entschädigung nach dem gemeinen Werth stattfinden. Dabei ist zu bestimmen, daß die Entschädigung statt in Geld auch in Ueberweisung anderen Geländes oder in Geld und Gelände geschehen kann. Handelt es sich um ein Enteignungsprojekt, das mehrere Eigenthümer betrifft, so bei Straßen-Durchbrüchen, bei Erbauung von Arbeiterwohnungen durch Baugenossenschaften, größere Arbeitgeber u. s. w., so ist der Enteignungsplan längere Zeit zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. *) Wird ein Stadtviertel oder ein Haus wegen allzuschlechten und gesundheitswidrigen Zustandes enteignet, so darf nach englischem Vorbild (Bd. I, S. 131) bloß jener Werth vergütet werden, den das überbaute Grundstück bei normaler Belegung hätte. Wird das Haus aber wegen Unbewohnbarkeit enteignet, so darf bloß der Werth des Bodens und Baumaterials vergütet werden. Da solche Wohnungen meist in den alten Stadttheilen liegen, wo die Bodenrente naturgemäß und oft rasch ansteigt, so ist das Niederreißen solcher Wohnungen in der Regel auch kein schlechtes Geschäft.

Das Enteignungsrecht zur Besserung der Wohnungsverhältnisse für die Minderbemittelten ist am weitesten entwickelt in England, allerdings mit der Erschwerung, daß die Enteignung in jedem einzelnen Falle durch ein besonderes Gesetz erfolgt. In Holland haben die Gemeinden und Baugenossenschaften durch Gesetz vom 1. August 1902 als Mittel gegen den Bodenwucher das Enteignungsrecht erhalten. Als unentbehrliches Hilfsmittel zur organischen Regelung der Stadterweiterung als öffentlich-rechtliche Pflicht der Gemeinden besteht dieses Recht noch nirgends. Wohl aber haben in den meisten deutschen Staaten die Gemeinden das Enteignungsrecht wenigstens

*) Es ist auch schon vorgeschlagen worden, die Enteignung in bedingter Weise vorzunehmen, daß nemlich der Werth des sämmtlichen Baulandes im Stadterweiterungsgebiete abgeschätzt wird und die Gemeinde dann das Recht hat, mit dem Fortschreiten der Bebauung und des Bedürfnisses das nöthige Bauland zu jenem Preise zu übernehmen. Damit ist jede künftige Preissteigerung ausgeschlossen und die Speculation getödtet. Doch dürfte es besser sein, diese bedingte Enteignung nicht eht schon zu fordern, sondern sie der Entwicklung der Zukunft anheimzustellen.

für die Anlage von Straßen und Plätzen, meist durch besondere Verleihung durch das Ministerium kraft gesetzlicher Vollmacht. Von den größeren Staaten sind hier nur Bayern und Mecklenburg ganz rückständig.

In Preußen kann das Grundeigenthum „nur aus Gründen des öffentlichen Wohles für ein Unternehmen, dessen Ausführung die Ausübung des Enteignungsrechtes erfordert, gegen vollständige Entschädigung entzogen oder beschränkt werden.“*) Diese Entziehung und dauernde Beschränkung des Grundeigenthums erfolgt auf Grund königlicher Verordnung, welche den Unternehmer und das Unternehmen, zu dem das Grundeigenthum in Anspruch genommen wird, bezeichnet. Wenn es sich um Geradelegung oder Erweiterung öffentlicher Wege, sowie um Umwandlung von Privatwegen in öffentliche Wege handelt, (vorausgesetzt, daß das hiefür in Anspruch genommene Grundeigenthum außerhalb der Städte und Dörfer gelegen und nicht mit Gebäuden besetzt ist), wird die Zulässigkeit der Enteignung von der Bezirksregierung ausgesprochen. Dieselben Bestimmungen gelten auch bezüglich der Entziehung und Beschränkung von Rechten am Grundeigenthum. Die Pflicht der Entschädigung obliegt dem Unternehmer; die Entschädigung wird in Geld gewährt, falls nicht eine Entschädigung in Grund und Boden durch Specialgesetz vorgeschrieben ist. Die Entschädigung besteht im vollen Werthe des abzutretenden Grundstücks, einschließlich der Zubehörungen und Früchte. Dabei wird der Mehrwerth angerechnet, den der abzutretende Theil durch seinen örtlichen oder wirthschaftlichen Zusammenhang mit dem Ganzen hat, sowie der Minderwerth, der für den übrigen Grundbesitz durch die Abtretung entsteht. Wenn das Grundstück durch die Zwangsabtretung so zerstückelt werden würde, daß der Rest nach seiner bisherigen Bestimmung nicht mehr zweckmäßig benutzt werden kann, so muß der Unternehmer das Ganze übernehmen. Besonders gilt dies für Gebäude. Nutzungsberechtigte Pächter und Miether, welche durch die Enteignung Schaden leiden, sind besonders zu entschädigen.

Bei Berathung dieses Gesetzes wurde versucht, die allgemeinen Grundsätze zu begrenzen, entweder durch die Bestimmung, daß das Enteignungsrecht in jedem einzelnen Falle durch ein besonderes Gesetz verliehen werden soll, wie in England, oder daß wenigstens im Gesetz die einzelnen Zwecke, für welche die Enteignung zulässig sei, aufgeführt

*) Eger, das (preussische) Gesetz vom 11. Juni 1874 über die Enteignung von Grundeigenthum, 1887. I 11 ff.

werden, wie dies z. B. in Bayern und anderen Staaten der Fall ist. Dagegen wurde eingewendet, daß die Erlassung von Spezialgesetzen bei dem fortschreitenden Verkehr und den zahlreichen Enteignungsbedürfnissen praktisch nicht durchführbar sei, und jedenfalls zu einer Ueberbürdung der Gesetzgebung führe. Der zweite Vorschlag, die einzelnen Enteignungszwecke im Gesetz festzulegen, wurde verworfen, weil derartige Bestimmungen entweder zu eng oder zu weit seien. Im ersten Falle könne das öffentliche Interesse gefährdet werden, im zweiten sei ein wirksamer Schutz gegen Mißbrauch schwer zu finden. Bei den vielgestaltigen Verhältnissen eines Kulturstaates erachtete man es für unmöglich, alle Fälle vorher festzulegen. Man gab daher der Regierung die Vollmacht, das Enteignungsrecht auszusprechen und traf Schutzbestimmungen durch Berufung. Die preußische Regierung hat sogar dem Verschönerungsverein für das Siebengebirge im Oktober 1899 zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit jener Gegend das Enteignungsrecht verliehen. Es war dies ein geheim vorbereiteter starker Schlag gegen die Spekulation, die noch kurz vorher im Siebengebirge Gelände zur Anlage von Steinbrüchen gekauft hatte. Nun wurde plötzlich die Anlage von Steinbrüchen und die Erweiterung der bestehenden verboten und die Inhaber solcher Brüche dem Enteignungsrecht unterworfen. Wenn schon für solche Zwecke die freie Benutzung des Privateigentums beschränkt und dessen Abtretung gegen Entschädigung verlangt werden kann, umso mehr kann und muß dies eintreten für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Stadterweiterung usw.

Das badische Enteignungsgesetz vom 26. Juni 1899 bestimmt, daß das Eigentum und sonstige Rechte an Grundstücken im Wege der Enteignung nur für ein bestimmtes, dem öffentlichen Nutzen dienendes Unternehmen und nach vorgängiger Entschädigung entzogen oder beschränkt werden kann und nur soweit, als es zur zweckentsprechenden Ausführung des Unternehmens mit den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen erforderlich ist. Ueber die Verbindlichkeit zur Abtretung oder zur Duldung der Beschränkung entscheidet das Staatsministerium. Durch diese Bestimmungen ist das Enteignungsrecht für jedes dem öffentlichen Nutzen dienende Unternehmen gegeben, also auch für das ganze Wohnwesen in jeder Hinsicht nach dem Ermessen des Staatsministeriums.

Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900, wohl das beste Baugesetz, sagt in § 67

daß das Ministerium des Innern auf Antrag der Gemeindeverwaltung durch Vermittlung der Baupolizeibehörde (Stadttrath, bezw. Amtshauptmannschaft) die Zwangse enteignung oder die zwangsweise Auflegung einer Grunddienstbarkeit bestimmen kann gegen Entschädigung und soweit dies im öffentlichen Interesse geboten erscheint und zwar für folgende Zwecke:

- a) zur Verbreiterung, Geradelegung oder Fortsetzung der für den inneren Ortsverkehr bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
- b) zur Anlegung und Durchführung neuer;
- c) zur Erbauung und Verbreiterung von Brücken;
- d) zu Ufer- und Dammbauten,
- e) zur Herstellung von Schleusen und Wasserleitungen, zur Einführung derselben in die einzelnen Grundstücke, sowie zum Anschluß der Schleusen an diejenigen benachbarter Gemeinden,
- f) zur Ergänzung oder Verschmelzung unbebaubarer Grundstückflächen in der geschlossenen Häuserreihe.

Das Gesetz geht dabei (§ 20) von der Voraussetzung aus, daß die Gemeinden die Bebauungspläne in der Regel selbst aufstellen. Ein Enteignungsrecht für die Stadterweiterung als solche besteht nicht, doch kann das Ministerium die Enteignungsbefugniß ferner ertheilen, wenn im Interesse des Verkehrs oder der öffentlichen Gesundheit die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudegruppen unerlässlich ist oder wenn Gebäude durch Feuer, Wasser und andere elementare Gewalten zerstört geworden und beim Wiederaufbau gegen solche Gefahren geschützt werden sollen (§ 68). Die Höhe der Entschädigung wird nicht gerichtlich, sondern — was weit praktischer ist — auf dem Verwaltungswege durch das Ministerium des Innern festgesetzt. Die Zwangsumlegung ist im Gesetze besonders geregelt.

Das bayerische Gesetz über Zwangsabtretung ist vom 17. Nov. 1837 und durchaus veraltet. Es beschränkt die Zwangse enteignung auf bestimmte Fälle (besonders auf Anlage von Festungen und Militärbauten, Flußregelung, Bau von Staats-, Kreis- und Bezirksstraßen, von Wasserleitungen und Kanälen, Häfen und Eisenbahnen. Die öffentliche Sorge für den Wohnungsbau und die Stadterweiterung, für den Schutz des Volkes gegen die Geländespekulation zc. hat hier noch keine Stelle. Nur an den 13. Punkt „Vorsehrung zu wesentlich nothwendigen sanitätspolizeilichen Zwecken“ ließe sich anknüpfen. Die Zwangse enteignung für landwirthschaftlichen Grundbesitz im Interesse eines rationellen Betriebes ist dagegen in Bayern durch Gesetz vom 29. Mai 1886 trefflich geregelt; für eine gesunde städtische Bodenpolitik aber ist nichts geschehen und doch ist sie fast noch wichtiger als die landwirthschaftliche Flurbereinigung, weil Versäumnisse, die im Städtebau gemacht werden, sich in der Regel niemals wieder gut machen lassen.

„Es ist eine der bedauerlichsten Lücken der bayerischen Gesetzgebung, daß das Expropriationsgesetz von 1837 den Gemeinden für die Herstellung von Gemeinde- und Ortswegen ein Zwangenteignungsrecht nicht einräumt. Auf der einen Seite ist durch Art. 38 (bezw. 29 in der Pfalz) den Gemeinden die Verpflichtung auferlegt, die Gemeindewege herzustellen, auf der anderen Seite verfährt ihnen das Expropriationsgesetz das wichtigste, zur Erfüllung dieser Verpflichtung erforderliche Mittel, die Zwangsent eignung. Während das Gesetz vom 29. Mai 1886 (betreffend die Flurbereinigung) im Interesse der Landwirthschaft die Zwangsent eignung selbst zu Gunsten der Anlegung und Regelung von Feldwegen einräumt, sind die Städte in der Wahrung ihrer vitalsten Interessen lahm gelegt: ein Mißverhältniß, das gegenüber dem der Landwirthschaft bezeugten Entgegenkommen um so greller hervortritt, als der Mangel des Expropriationsrechtes bei Durchführung nothwendiger Straßen über den Werth der betreffenden Grundstücke weit hinausgehende Opfer erfordert und der Bauspekulation durch Ausnützung der Zwangslage der Gemeinden geradezu Wuchergewinne sichert. Bayern ist nahezu der einzige Staat, dessen Städten die Möglichkeit, neue Straßen auf dem Expropriationswege durchzuführen, benommen ist. In fast allen übrigen Staaten, Preußen voran, ist den Gemeinden das Zwangsent eignungsrecht eingeräumt und zwar dergestalt, daß dieselben in eigener Zuständigkeit und ohne daß es einer vorherigen Einräumung seitens der Aufsichtsbehörden bedürfte, von demselben Gebrauch machen können.“*)



Zwangsumlegung und Zonenenteignung.

Das einfache Enteignungsrecht der Gemeinde mit der Pflicht, auf Grund desselben die Stadterweiterung zu organisiren, muß seine Ergänzung finden in der Zwangsumlegung und Zonenenteignung. Der Gedanke, die landwirthschaftlichen Grundstücke, wenn sie durch zerstreute Lage und unzweckmäßige Gestaltung die Bewirthschaftung erschweren oder den Uebergang zu besserer Wirthschaftsweise verhindern, zusammenzulegen und in besserer Form unter die bisherigen Besitzer wieder auszutheilen, ist in jedem Kulturstaat gesetzgeberisch ausgestaltet und mit gesetzlichem Zwang versehen. Im Städtebau aber ist dieser Gedanke erst in einzelnen Fällen in die Gesetzgebung

*) Borscht, Bauordnung der Stadt München, 1896, 262.

eingeführt. Unwiderbringliche Vortheile gingen dadurch verloren. Die Durchführung einer geordneten Wohnungsaufsicht und der organisirte Wohnungsbau als deren natürliche Begleitung, die Anlage naturgemäßer und billiger Verkehrswege in den Großstädten und im Vorortgebiete, der Umbau gesundheitswidriger Stadttheile und Slums, die gesammte Stadterweiterung, zumal im stark vertheiltem Gelände sind ohne Zwangsumlegung und Zonenenteignung immer nur ungenügend durchführbar. Besonders sind die Eigenthümer der kleinen und mißförmigen städtischen Grundstücke ohne Zwangsumlegung beim Bebauen auf das Wohlwollen der Nachbarn angewiesen, deren Grundstücke sie dazu kaufen müssen. Ein eigensünniger oder böswilliger Angrenzer wird sein Gelände nicht abtreten, ein habfüchtiger wird übermäßige Preise fordern und der Widerspruch eines Einzelnen genügt schon, um die beste Eintheilung der Bauplätze unmöglich zu machen. Noch schlimmer ist es, wenn das Baugelände in kapitalistischen Spekulationshänden ist, die eine förmliche Preistreiberei organisiren und Monopolpreise verlangen. Durch diese Verhältnisse wird der Markt der Baugründe eingeeengt, die Erlangung billigen und zweckmäßigen Baulandes unmöglich gemacht, der Boden und damit das Wohnen vertheuert, die Stadt von ihrem naturgemäßen Erweiterungsgebiet gewaltsam abgelenkt, der Volkszuwachs in den alten Quartieren, die meist bereits überfüllt sind, noch mehr zusammengedrängt, die Häuser, die neu entstehen, müssen wegen der ungünstigen Form des Bauplatzes unwirtschaftlich oder gesundheitswidrig eingetheilt werden: mit übermäßig hohen Stockwerken, mit zu kleinen oder gar keinen Höfen, mit gesundheitswidrigen Hinterhäusern, mit engen, spitzwinkeligen Zimmern usw. Solchem Mißbrauch des Privateigenthums, der die Allgemeinheit wirtschaftlich und gesundheitlich schwer schädigt, muß die Gesetzgebung entgegenreten. Ein hohes öffentliches Interesse verlangt daher, daß die Gemeinde das Recht hat, nicht bloß die öffentlichen Straßen und Plätze zu enteignen, sondern auch die Bauplätze, welche dadurch erschlossen werden, nach rationellen Gesichtspunkten der Stadterweiterung einzutheilen, auf daß besonders die Miethkaserne verhindert und das Einfamilien- und Kleinwohnungs- haus begünstigt wird.

Wie bei der landwirthschaftlichen Umlegung, so bilden auch bei der städtischen die betheiligten Grundeigenthümer eine Zwangsgenossenschaft, jeder legt seinen Besitz in die gemeinsame Masse und bekommt ihn in gleichem Werthe, aber mit anderen, haugerechten Grenzen wieder,

so daß er jetzt baureif geworden ist. Das eine Stück war bisher lang, aber zu schmal, das andere war zu kurz, wieder andere waren dreieckig, spitz- oder stumpfwinklig, besonders wenn durch eine Straßenanlage die Grundstücke noch weiter zerstückelt wurden. Eine Umlegung der Grundstücke in die baureife Form bringt denselben bedeutende Wertherhöhungen, die beim Ausgleich des Werthes der verschiedenen Grundstücke berücksichtigt werden müssen. Die Angrenzer haben es übrigens in der Hand, sich diesen Werthzuwachs selbst zu verschaffen, indem sie sich freiwillig über die Umlegung verständigen.

Die Zwangsumlegung muß zur Zonenenteignung erweitert werden. Diese ist das Recht der Gemeinde, bei Anlage neuer Straßen und besonders auch beim Umbau alter ungesunder Häuser oder Stadttheile, die Nebengelände, die naturgemäß zu einer richtigen Umlegung gehören, in entsprechender Tiefe — Zone — gegen Entschädigung zu enteignen. Das englische Gesetz (s. I. B. S. 129) spricht daher von obstructive buildings, welche den umzubauenden Häusern die Zufuhr von Licht und Luft hemmen und deshalb auch enteignet werden müssen. Die Zonen-Enteignung ist in den neuen noch wenig bebauten Stadttheilen besonders dort am Platze, wo eine allgemeine Umlegung unmöglich ist, vielleicht, weil die Mehrheit der Grundbesitzer nicht zustimmt oder weil die Durchführung des ganzen Planes zu theuer käme. In diesem Falle zieht die Gemeinde die Straßenlinie, enteignet mit dem Straßengelände auch die angrenzenden Grundstücke, bringt sie in passende Form, verkauft sie wieder als Bauplätze, oder gibt sie in Erbbau aus.

Nachdem Adicke's 1893 einen Aufsatz über Umlegung und Zonenenteignung als Mittel zur rationellen Stadterweiterung veröffentlicht,^{*)} hat der Verband deutscher Architekten- und Ingenieurvereine 1897 durch drei seiner Mitglieder, Baumeister in Karlsruhe, Stübben in Köln und Classen in Hamburg, eine ausführliche Denkschrift ausarbeiten lassen (Verlag von G. Toeche-Berlin), welche die Nothwendigkeit der Zwangsenteignung mit den Worten begründet:

„Der geordnete zusammenhängende Ausbau der Stadt wird ermöglicht, der preistreibenden Spekulation wird entgegengewirkt, der Markt der zum Anbau fertigen Grundstücke wird vermehrt. Es wird eine Milderung der Bodenpreise herbeigeführt.“ Die Denkschrift bespricht ferner die Gesetzgebung in andern Cultur-

^{*)} Braun's Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik, Band 6.

staaten, so in England, Belgien, Frankreich, Italien, der Schweiz und Oesterreich-Ungarn, und zeigt die Rückständigkeit der deutschen Gesetzgebungen in dieser Beziehung. Von großem Interesse sind die zahlreichen Abbildungen und Beispiele der Umlegung und der Zonen-Enteignung aus deutschen und ausländischen (besonders englischen, belgischen, italienischen und ungarischen) Städten, in welchen die Zonen-Enteignung seit Jahrzehnten dazu gedient hat, bauliche Umgestaltungen in alten Stadttheilen zu gesundheitlichen Zwecken oder im Verkehrsinteresse erfolgreich durchzuführen, ohne irgendwelche berechnete Privatinteressen zu schädigen. . . . „Es wäre ein Irrthum, zu glauben, daß eine ausreichende Veranlassung zu solchen einschneidenden und umfassenden Maßregeln nur ausnahmsweise zu finden sei. Es wird umgekehrt unter den größeren deutschen Städten nur wenige geben, welche nicht einzelne Theile besitzen, deren Wohnungsverhältnisse nur auf dem beschriebenen Wege der Zonenenteignung so ausgestaltet werden können, daß sie den berechtigten Mindestanforderungen der Gesundheit Genüge leisten.“

Die Zonenenteignung — expropriation par zone — wurde früher in Frankreich und Belgien bei Straßendurchbrüchen zur Regulirung und Gewinnung von Plätzen angewendet. Aber auch dem älteren deutschen Recht ist der Gedanke nicht ganz fremd. In Frankreich ist der Stoff geregelt durch das Gesetz bezüglich der Verbesserung ungesunder Wohnungen vom 13. April 1850, in Italien durch das Enteignungsgesetz vom 25. Juni 1865, bezw. 19. Dezember 1879, Artikel 22, in Oesterreich durch ein Spezialgesetz für Prag vom 11. Febr. 1893 und für Pest von 1870/71, in Belgien durch das Gesetz vom 15. Nov. 1867. Vorbildlich ist besonders die englische „Public Health Act“ von 1875 und 1891 für London. (S. 127.) Besonders wichtig sind die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Abschätzung der obstructive buildings.*)

In Deutschland führte zuerst Hessen 1875 für die Erweiterung der Stadt Mainz die Zwangsumlegung ein; 1881 wurde das Gesetz auf das ganze Land ausgedehnt. Hamburg hat den Gegenstand durch § 9 des Gesetzes vom 30. Dez. 1892 geregelt. Besonders ausführlich wurde er neuerdings in Baden, Sachsen und Preußen geordnet.

In Baden hatte bereits das Gesetz vom 28. August 1835 in § 19 die Zwangsumlegung eingeführt, doch war die Fassung sehr unbestimmt und das Gesetz kam daher nirgends zur Anwendung; besser ist das Ortsstraßen-Gesetz vom 6. Juli 1896, das bald darauf in Heidelberg benützt wurde. Das Gesetz regelt die Sache in 9 Paragraphen, deren Hauptartikel lauten:

*) Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-Einrichtungen 1897, Nr. 18 S. 209.

Wo ein Bauplan festgestellt ist, eine angemessene Bebauung des im Bereich des Planes befindlichen Geländes aber durch Lage, Form oder Flächengehalt der Grundstücke gehindert wird, kann behufs Gewinnung zweckmäßiger Baupläze eine Neueintheilung der Grundstücke durch Aenderung der Grenzen oder Umlegung auf Antrag des Gemeinderaths auch gegen den Willen der Eigenthümer stattfinden, sofern die Neueintheilung der Grundstücke im öffentlichen Interesse liegt, und das zur Anlage der Straßen erforderliche Gelände für diesen Zweck entweder erworben^{ist} oder vor dem Vollzug der Neueintheilung erworben wird. Das Bezirksamt prüft die Angelegenheit, hört das Gutachten des Bezirksrathes, worauf das Staatsministerium über die Durchführung der Zwangsumlegung entscheidet.

Das sächsische Baugesetz vom 1. Juli 1900 bestimmt in § 54 ff. über die Umlegung und Enteignung von Grundstücken:

Wenn die angemessene Bebauung eines im Bereiche eines im Bebauungsplan befindlichen Geländes durch Lage, Form oder Flächeninhalt der Grundstücke oder Grundstücksstücke verhindert oder in unerhältnismäßiger Weise erschwert wird, kann behufs Gewinnung geeigneter Baustellen eine Neueintheilung des Geländes durch Aenderung der Grenzen oder Umlegung, auch gegen den Willen der Eigenthümer stattfinden, falls die Neueintheilung im öffentlichen Interesse liegt und entweder: von der Gemeindevertretung oder von mehr als der Hälfte der betroffenen Grundstücke-Eigenthümer, welche zusammen mehr als die Hälfte der betroffenen Gesamtfläche besitzen, bei der Baupolizeibehörde (in den größeren Städten der Stadtrath, in den mittleren und kleinen Städten und Landgemeinden die Amtshauptmannschaft) beantragt wird. Die Umlegung kann auch angewendet werden, wenn die Gebäude durch Feuer, Wasser und andere Elementargewalten zerstört worden sind. Grundstücke, deren Werth eine Ausgleichung durch andere Grundstücke wesentlich erschweren würde (Gärtnerereien), können von der Umlegung ganz oder theilweise ausgeschlossen werden, nur muß sich der Eigenthümer Grenzberichtigungen gefallen lassen. Beim Beginn der Umlegung stellt die Gemeindebehörde einen Umlegungsplan auf, der aber auch von obengenannten Grundstücke-Eigenthümern als Antragstellern eingereicht werden kann. Die Grundstücke aller Betheiligten werden mit den entbehrlichen öffentlichen Wegen in eine Masse vereinigt, aus dieser Masse wird dann das nach dem Bebauungsplan zu öffentlichen Verkehrsräumen bestimmte Gelände ausgeschieden und der Rest so vertheilt, daß jeder Eigenthümer an dem gesammten Werthe dieses Restes in dem Verhältniß theilnimmt, in welchem er vorher beim Gesammtwerth der nicht umgelegten Grundstücke theilhaftig war. Auch das eingeworfene Straßenland wird unter die Grundeigenthümer vertheilt, so daß, wo möglich, jeder seine künftige Baustelle und seinen Antheil am künftigen Straßenland beisammen hat; Werthunterschiede zwischen dem früheren und dem umgetauschten Gelände können durch Hinauszahlung oder Zuerkennung einer Geldentschädigung ausgeglichen werden. Grundstücke, die für eine Baustelle zu klein sind, können, mangels gültlichen Abkommens, gegen Entschädigung von der Gemeinde übernommen werden, die sie unter die anderen Eigenthümer vertheilt. Der Umlegungsplan muß mit den Betheiligten vereinbart werden; einigen diese sich nicht, so wird er öffentlich ausgelegt und dann entscheidet die Baupolizeibehörde mit Genehmigung des Ministeriums. Besitzveränderungsabgaben werden bei der Umlegung nicht erhoben.

In Preußen war die Frage bisher noch nicht geregelt. Man half sich in kleinen Verhältnissen durch Anwendung der landwirthschaftlichen Flurbereinigung (Consolidation), welche die Generalkommissionen (I. Band S. 347) durchzuführen haben. In freier Anwendung dieses Gesetzes haben die rheinische und die westfälische Generalkommission bereits wiederholt städtisches Baugelände umgelegt, so in Neuß und mehreren Städten der Spezialkommission Herford. Doch handelte es sich in diesen Fällen nicht um die Lösung der Wohnungsfrage als solcher, um die Organisirung des Kleinwohnungsbaues durch planmäßige öffentliche Thätigkeit. Als Oberbürgermeister Adickes von Frankfurt a. M. dies für seine Stadt versuchte, scheiterte er immer wieder an der Schwierigkeit, den zerplitterten Grundbesitz in baureife Form zu bringen, bezw. an dem Widerstande der theilhaftigen Eigenthümer gegen die Umlegung. Daher legte er als Mitglied des preußischen Herrenhauses 1892 diesem einen Gesetzentwurf „betreffend Stadterweiterung und Zonenenteignung“ vor (lex Adickes). Der Gesetzentwurf besagte:

In Stadtgemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern kann auf Grund nachstehender Bestimmungen:

1. behufs Erschließung oder zweckmäßiger Gestaltung von Baugelände in einem überwiegend ungebauten Theile des Gemeindegebietes nach endgiltiger Feststellung eines Fluchtlinienplanes die Umlegung (Vertoppelung, Consolidation) von Grundstücken verschiedener Eigenthümer zwangsweise verfügt,

2. zu gleichem Zwecke behufs Verbesserung der Verhältnisse bebauter Theile des Gemeindegebietes das Recht der Zonenenteignung verliehen werden — auf ihren Antrag durch den Minister des Innern und den der öffentlichen Arbeiten mit Bürgerschaft zur Geltendmachung von Einwänden.

Aus der ausführlichen Begründung des Entwurfes zitiren wir noch folgende Stelle: „In den sehr zahlreichen Stadtgebieten mit zertheiltem Grundbesitz hat es sich immer fühlbarer als außerordentlicher Uebelstand geltend gemacht, daß eine der Zusammenlegung für landwirthschaftliche Zwecke analoge zwangsweise Zusammenlegung der Grundstücke für Behauungszwecke gesetzlich nicht anerkannt ist. Die stadtseitige Erschließung von Gelände durch Straßen bleibt bedeutungslos, so lange die Behauung der Baublöcke durch Einzelne gehindert werden kann. . . . Eine gütliche Vereinbarung über eine solche Zusammenlegung gelingt bei der meist vorhandenen großen Zahl von Interessenten erfahrungsgemäß nur selten. Sie wird aber zur Unmöglichkeit, sobald Interessenten vorhanden sind, deren Widerstand nur den Zweck verfolgt, möglichst theuer ausgekauft zu werden. . . . Die Rechtfertigung des hier empfohlenen gesetzgeberischen Eingriffes wird im Allgemeinen durch die Erwägung gegeben, daß der durch das Anwachsen der Bevölkerung, namentlich der größeren Städte, bedingte Umwandlungsprozeß von Acker- und Gartenland in Baugelände ein Vorgang von ganz außerordentlich großem öffentlichen Interesse ist und daher nicht lediglich der Willkür der Eigenthümer überlassen werden kann, sondern der öffentlich-rechtlichen Regelung bedarf.“

Der Gesetzentwurf wurde im Herrenhause in brauchbarer Form angenommen, in der Commission des Abgeordnetenhauses aber mit vorwiegender Rücksicht auf die Interessen der Grund- und Hausbesitzer abgelehnt; besonders wurde die Zonenenteignung beanstandet und überhaupt das Bedürfnis nach allgemeiner Regelung des Gegenstandes bestritten. Der Provinziallandtag von Hessen-Nassau erklärte dann am 23. Febr. 1900 einstimmig, es sei für Frankfurt ein dringendes Bedürfnis zur Schaffung von Baugelände vorhanden und der geeignete Weg dazu sei die zwangsweise Umlegung der Grundstücke gegen vollständige Entschädigung und vorbehaltlich des Rechtsweges. Ein gleiches Bedürfnis bestehe auch in anderen Gemeinden und das künftige Gesetz solle daher auch auf diese anwendbar gemacht werden. Dabei sei auch zu bestimmen, daß Grundstücke, die wegen ihrer Kleinheit nicht bebauungsfähig seien, von den Eigenthümern der übrigen Grundstücke oder der Gemeinde gegen volle Entschädigung übernommen werden müßten. Auf diese Anregung hin und nachdem auch die Stadtgemeinde Frankfurt sich zustimmend geäußert, legte die Staatsregierung 1901 dem Herrenhause wieder einen Gesetzentwurf vor, der die Zonenenteignung fallen ließ und sich auf die Zwangsumlegung beschränkte.*) Die beiden Grundgedanken des Entwurfes waren, daß die Zwangsumlegung nur im öffentlichen Interesse vorgenommen werden dürfe, dann aber auch vorgenommen werden müsse und daß die Eingriffe in das Privateigenthum nur bei vollständiger durch den Rechtsweg gesicherter Entschädigung stattfinden könnten. Das Gesetz wurde vom Herrenhaus angenommen, aber im Abgeordnetenhaus wegen Schluß des Landtages begraben. Im Jahre 1902 legte die Regierung unter Berücksichtigung der Aenderungen, die das Herrenhaus an dem Entwurf vorgenommen hatte, diesem Hause wieder einen Entwurf vor, der nach verschiedenen Fährlichkeiten und Umgestaltungen unter Zustimmung beider Häuser des Landtags Gesetz geworden ist und am 1. Januar 1903 in Kraft tritt.**)

Die Begründung des Entwurfes sagt:

Die Frankfurter Wohnungsverhältnisse, besonders der minderbemittelten Klassen seien vielfach sehr ungünstig. Die Stadtverwaltung habe zwar Manches gethan, um den Wohnungsbau für diese Klassen zu unterstützen, die Uebelstände aber liegen darin, daß

*) Bericht des Herrenhauses 1901, Druckf. Nr. 25 und 35, Verhandlungen des Herrenhauses 1901, S. 31; Drucksachen des Abgeordnetenhauses, Nr. 127.

**) Drucksachen des Herrenhauses 1902, Nr. 9, 26, 130, 271, 282; Verhandlungen des Herrenhauses vom 9. Januar und 16. Juni, des Abgeordnetenhauses vom 10. Febr. und 12. Juni 1902. — Gesetzesammlung 1902, Nr. 37.

die Stadt zu wenig bebauungsfähiges Land besitze und das vorhandene zu theuer sei. Die Bemühungen für Erschließung von genügendem Baugelände, sowie die Einführung einer Werthsteuer von 1 ‰ für das unbebaute Gelände, um ein größeres Angebot von Bauland herbeizuführen, hätten diese Wirkung nicht geäußert, weil gegenüber dem starken Volkszuwachs von jährlich 7—9000 Seelen, das Baugelände zu klein und besonders weil der Grundbesitz außerordentlich zersplittert sei. Die neuerliche Eingemeindung einiger Vororte hätte zwar einen Zuwachs von Gelände gebracht, aber auch dieses sei vollständig zersplittert. Selbst wenn die Mehrzahl der betr. Grundbesitzer bereit sei, Gelände behufs Herstellung baureifer Stücke auszutauschen, so könne ein Einzelner aus Spekulationsrücksichten den ganzen Plan zerstören oder wenigstens eine unzweckmäßige Bebauung herbeiführen, „ein Fall, der erfahrungsmäßig oft zutrifft.“ Ein gesetzlicher Zwang zur Umliegung von Grundstücken behufs Erschließung von Bauplätzen sei daher nicht zu entbehren.

Bei der ersten Berathung im Abgeordnetenhaus am 10. Febr. betonte besonders der nationalliberale von Gynern, daß das Gesetz eine unfreundliche Tendenz gegen den städtischen Grundbesitz habe und eine unfreundliche Wirkung auf ihn ausüben werde. Er könne demselben in der jetzigen Fassung daher nicht zustimmen. Weiter fürchtete er städtische fiskalische Privatinteressen und berief sich besonders auf § 9 der Verfassung, daß das Eigenthum unverletzlich sei. Manche Abgeordnete fürchteten, daß die Städte dieses Gesetz benutzen würden, um selbst Bodenspekulation zu treiben und daß sie zu breite Straßen und zu große Bauplätze ohne Entschädigung aus den zusammengelegten Geländen herausschneiden würden. Der Abgeordnete Wellstein vom Centrum betonte seine Uebereinstimmung mit den allgemeinen sozialpolitischen Zielen des Entwurfes, bemerkte aber mit Recht, daß zur Gewährleistung dieser Zwecke auch der richtige Bebauungsplan und die richtige Bauordnung gehören. In der That sollte ein solches Gesetz nur ein Theil eines allgemeinen Wohnungsgesetzes sein und würde dann geringeren Schwierigkeiten begegnen. Der konservative Abgeordnete Irmer erklärte, das Emporwachsen der Großstädte zu Wasserköpfen sei sozialpolitisch schlimmer als jener Zustand, bei dem die Grundstücke in großen Städten nicht die erwünschte baugerechte Form hätten, so daß ihre Ausnützung erschwert wäre. Man solle diesen Zug in die Großstädte nicht noch erleichtern. Weiter betonte er den Unterschied zwischen landwirthschaftlichen und städtischen Grundstücken. Die landwirthschaftlichen hätten einen fungibeln Charakter, d. h. ein Grundstück könne leicht durch ein anderes gleichartiges ersetzt werden, während in den Städten die Werthunterschiede selbst bei nahe beieinanderliegenden Grundstücken oft sehr groß seien und man nicht übersehen könne, wie die Grundstücke im Werthe stiegen. Von der

sittlichen und wirtschaftlichen Bedeutung der Frage für die große Masse der Minderbemittelten zeigte der Redner keine Ahnung. Der Gesetzentwurf ging in eine Commission und wurde hier stark verändert und verwässert; 12 Paragraphen wurden neu eingefügt, von den übrigen mehr als $\frac{2}{3}$ umgestaltet. Durchwegs herrschte das Bestreben, den Eingriff in das Privateigenthum abzuschwächen, die Zwangse enteignung zu erschweren, die Stellung der Eigenthümer im Verfahren und gegenüber der Entschädigung zu verbessern. So wurde bestimmt, daß die Umlegung nicht, wie der Entwurf gesagt hatte, „im öffentlichen Interesse“, sondern „aus Gründen des öffentlichen Wohles“ stattfinden dürfe. Ferner wurde bestimmt, daß nicht bloß die Mehrheit des Grundbesizes zur Beantragung der Umlegung genüge, sondern daß diese Mehrheit auch zugleich die Mehrheit der Grundbesitzer sein müsse. Ferner wurde der Magistrat an eine gewisse Frist gebunden, innerhalb welcher er die Fertigstellung der Straßen und Plätze vorzunehmen habe. Auch darf er nicht, wie der Entwurf wollte, den gesammten Bedarf für Straßen und Gelände unentgeltlich herausnehmen, sondern was 30 pCt. des von den Eigenthümern eingeworfenen Geländes übersteigt, muß er diesen bezahlen. Andere Bestimmungen erhöhen das Risiko, das die Gemeinde bei Beantragung der Zwangsumlegung auf sich nehmen muß. Besonders wurde auch § 47 gestrichen, der bestimmte, daß das Gesetz durch kgl. Verordnung auf Antrag der Gemeinde und nach Anhörung des Provinzial- oder Communalverbandes auf andere Städte ausgedehnt werden könne — so daß das Gesetz zu einem Sondergesetz für Frankfurt herabgedrückt wurde. Bei der Schlußabstimmung im Abgeordnetenhaus fand das Gesetz allerdings eine Mehrheit, aber der Abgeordnete Irmer erklärte, daß die Eingriffe des Gesetzes in das Privateigenthum einen sozialdemokratischen Zug hätten, daß seine Partei nur mit schwerem Herzen zustimme und nur wegen des Versuchsscharakters des Gesetzes ihre grundsätzlichen Bedenken aufgabe. Das Herrenhaus nahm das Gesetz dann in der Fassung des Abgeordnetenhauses an und Adickes erklärte dabei (16. Juni):

Ich glaube, wenn man das Gesetz über die Vorbildung der Juristen von Neuem jetzt in Angriff nimmt und dabei Betrachtungen darüber anstellt, daß die privatrechtliche Seite der Ausbildung bislang sehr einseitig überwiegt und die öffentlich-rechtliche sehr wenig ausgebildet ist, dann wird man gerade aus der Geschichte der Berathung dieses Gesetzes werthvolle Belege dafür entnehmen können, wie richtig das ist, wie wenig in weiten Kreisen der Juristenwelt man gewöhnt ist, unser gesamtes Recht als ein einheitliches Ganzes aufzufassen, in dem das öffentliche Recht und das Privatrecht fortgesetzt

und untrennbar in einander greifen und wie nur die bisherige sehr bedauerliche Gewöhnung und falsche Erziehung dahin geführt haben, alles lediglich vom privatrechtlichen Standpunkt zu beurtheilen und das Eingreifen des öffentlichen Rechtes in den Hintergrund zu stellen."

Adickes hätte noch beifügen können, daß sehr viele unserer Juristen durch ihre Vorbildung und Erziehung bewußt oder unbewußt auf dem Boden des römisch-rechtlichen Eigenthumsbegriffes stehen, der gegenüber der Allgemeinheit nur Rechte aber keine Pflichten kennt. Hierin liegt ein Haupthinderniß gesunder Sozialreform.

Der Centralverband der städtischen Haus- und Grundbesitzer-Vereine zeigte sich auf seinem 24. Verbandstag im August 1902 zu Berlin sehr befriedigt darüber, daß der Landtag die *lex Adickes* auf Frankfurt a. M. beschränkt und beinahe wirkungslos gemacht hat, insbesondere die von den Grundbesitzern zu leistenden Abtretungen auf das Maß beschränkt habe, das durch das Fluchtliniengesetz von 1875 festgelegt sei.

„Die rückständige sozialpolitische Bildung im Bunde mit dem Egoismus der Hausbesitzer hat es zuwege gebracht, daß ein Gesetz, um das Frankfurt seit einem Jahrzehnt bittet, weil es mit Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse und die Nothwendigkeit einer besseren Wohnungsfürsorge für diese Stadt ein unbedingtes Bedürfniß ist, zu einer beinahe wirkungslosen gesetzgeberischen Waffe für die Stadt Frankfurt verschlechtert worden ist, und man kann es dem Oberbürgermeister Dr. Adickes, dem Vater dieses Gesetzes, nur Dank wissen, wenn er trotzdem im Interesse der Gesamtwohlfahrt der Stadt es versuchen will, in der Praxis damit zu arbeiten, so gut es eben geht. Sollte es nicht gehen, wird hoffentlich die Regierung, wie sie es versprochen hat, später durch eine Novelle die Verschlechterungen wieder wett zu machen suchen.“ *)

In Frankfurt kann also vom 1. Januar 1903 ab für überwiegend unbebaute Theile des Gemeindebezirkes, für die der Bebauungsplan endgiltig festgestellt ist, aus Gründen des öffentlichen Wohles zur Erschließung von Baugeländen sowie zur Herbeiführung einer zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken die Umlegung von Grundstücken verschiedener Eigenthümer im Zwangswege nach Maßgabe des Gesetzes bewirkt werden. Die Umlegung kann sich nur auf einen einzelnen Theil des Gemeindebezirkes (Umlegungsgebiet) erstrecken. Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Umlegung zweckmäßig durchführen läßt, und nicht größer zu bemessen, als für die Zwecke der Umlegung erforderlich ist. Einzelne im Umlegungsgebiet gelegene bebaute oder in besonderer Weise als Handelsgärtnereien, Baumschulen, Parkanlagen und dergleichen benutzte Grundstücke können von der Umlegung ganz oder theilweise ausgenommen werden. Die Umlegung wird nicht von Amtswegen, sondern nur auf Antrag eingeleitet. Antragsberechtigt sind der Magistrat und die Eigenthümer von mehr als der Hälfte der nach dem Grund- und Gebäudesteuerkataster zu berechnenden Fläche der umzulegenden Grundstücke, sofern die Antragsteller mehr als die Hälfte der Eigenthümer umfassen. Wenn die berechtigten Eigenthümer beim Magistrat die Umlegung beantragen oder dieser nach vorhergegangenem Gemeindebeschlusse die Stellung des Antrages beschlossen hat, muß der Magistrat zunächst für das in Betracht kommende Gelände einen Plan aufstellen und zu Jedermanns Einsicht offen legen. Dabei ist ferner

*) „Soziale Praxis“, Berlin, 1902, Nr. 40.

anzugeben, welcher Prozentsatz des eingeworfenen Geländes von den Betheiligten abgetreten und zu öffentlichen Straßen und Plätzen ausgeschieden werden soll und innerhalb welcher Frist die im Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Plätze des Umlegungsgebietes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig gestellt werden sollen. Erhobene Einwendungen werden thunlichst durch Verhandlungen vor dem Magistrat gütlich erledigt, die nicht erledigten mit dem Umlegungsantrage dem Bezirksausschusse eingereicht, welcher über die Einwendungen beschließt und ferner das Vorhandensein der eingangs erwähnten gesetzlichen Voraussetzungen der Umlegung feststellt: öffentliches Wohl, Erschließung von Baugelände, zweckmäßige Gestaltung von Baugrundstücken. Ist dies geschehen, so verfügt der Regierungspräsident die Einleitung des Umlegungsverfahrens und ernennt zu dessen Durchführung eine Commission. Dieselbe haben zwei Commissäre des Regierungspräsidenten, der eine als Vorsitzender, der andere als sein Stellvertreter, ferner ein Bauverständiger, ein zum Richteramt befähigter Jurist, ein geprüfter Landmesser und zur Bewerthung der Grundstücke ein Sachverständiger anzugehören. Die Commission wirft sämtliche Grundstücke, auch die vorhandenen Straßen und Plätze, in eine Masse zusammen, scheidet aus dieser die Gelände für öffentliche Straßen und Plätze wieder aus, überweist sie der Gemeinde und den sonstigen Unterhaltungspflichtigen und vertheilt den Rest unter die Eigenthümer nach Zweckmäßigkeit und Billigkeit, thunlichst nach dem Verhältnisse, in welchem die Eigenthümer bei der früheren Gesamtfläche theilhaftig waren. Die neuen Grundstücke sollen thunlichst rechtwinklig zu den Straßen und Plätzen gelegt werden und besonders sollen bebaute, sowie besonders werthvolle Grundstücke, soweit sie nicht in die Straßen und Plätze fallen, thunlichst den bisherigen Eigenthümern gelassen werden. Dabei ist auch die Belastung der Grundstücke neu zu regeln. Für das zu Straßen und Plätzen über den Flächeninhalt der eingeworfenen öffentlichen Wege und Plätze hinaus erforderliche Gelände ist den Eigenthümern Entschädigung in Geld zu gewähren, soweit dieses Gelände 30 vom 100 der von den Eigenthümern eingeworfenen Grundfläche übersteigt. Außer dem Anspruch auf Landzuweisung haben die Eigenthümer ferner Anspruch auf Geldentschädigung für entzogene Gebäude und Zubehörstücke des eingeworfenen Grundstückes, für den Verlust des Werthes, der dem eingeworfenen Grundstück vermöge besonderer natürlicher Eigenschaften oder vermöge darauf gemachter Aufwendungen zukommt, soweit nicht auf dem zugewiesenen Grundstück entsprechender Ertrag geboten wird, ferner für den Verlust des auf die Benutzung der Gebäude oder die besondere Beschaffenheit oder Benutzung des Grundstückes begründeten Gewerbes (Fabriken, Handelsgärtnereien, Baumschulen, Thon- und Lehmgruben usw.). Eine Wertherhöhung, welche durch die Umlegung eintritt, bleibt hierbei außer Betracht — ebenso für die eingeworfenen Grundstücke. Dagegen werden die zugewiesenen Grundstücke nach dem Werthe geschätzt, welchen sie durch die Umlegung erlangen. Ist ein eingeworfenes Grundstück mit privatrechtlichen Belastungen und Beschränkungen belegt, so müssen diese erlöschen. Die Commission kann dem Eigenthümer hiebei die Zahlung eines Geldbetrages auferlegen, bis zur Höhe des Minderwerthes, den das eingeworfene Grundstück in Folge der Belastung für ihn hatte. Dieser Zuschuß ist an die Gemeinde zu zahlen; bleibt der Werth des neu angewiesenen Grundstückes hinter dem Werth des eingeworfenen zurück, so hat der Eigenthümer Anspruch auf Geldentschädigung. Auch sonstige Berechtigte, deren Rechte durch die Umlegung aufgehoben oder beeinträchtigt werden, erhalten Geldentschädigung.

Zum Zwecke der Umlegung kann die Commission auch Grunddienstbarkeiten aufrecht halten oder neue auferlegen. Die Commission bestimmt ferner, innerhalb welcher

Zeit die Straßen und Plätze des Umlegungsbezirkes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig zu stellen sind. Sie kann dabei eine nur vorläufige Herstellung als ausreichend anerkennen. Die Aufwendungen für die Umlegung sind allgemein von den Eigenthümern zu tragen, da die Umlegung diesen erfahrungsgemäß eine Werthsteigerung der Gelände zuführt. Aufwendungen, welche der Gemeinde als Entgelt für einen ihr zuzuflickenden besonderen Vermögenswerth obliegen, sind von der Vertheilung auf die Eigenthümer ausgeschlossen. Die übrigen Aufwendungen sind als umlegungsfähige Aufwendungen auf die Eigenthümer zu vertheilen, sofern der Magistrat es verlangt. Jedoch werden hiebei die besonderen Zuschüsse und Vergütungen abgezogen. Die Vertheilung dieser umlagsfähigen Aufwendungen erfolgt unter Berücksichtigung des den einzelnen Eigenthümern aus der Umlegung erwachsenden Vortheiles oder, soweit dieser Maßstab nicht zweckmäßig ist, unter Berücksichtigung der Frontlänge, des Flächeninhalts oder des Werthes des zugewiesenen Grundstückes. Die an die Gemeinde zu zahlenden Leistungen unterliegen der Vertheilung im Verwaltungs-Zwangsverfahren durch die Gemeinde.

Die gesammte Neuregelung der Verhältnisse obliegt der Umlegungskommission und geschieht durch den sog. Vertheilungsplan, über den die Kommission nach erfolgter Verhandlung mit den Betheiligten zu beschließen hat. Nachdem der Plan in der vorgeschriebenen Weise bekannt gemacht ist, beschließt der Bezirksausschuß endgiltig über dessen Festsetzung und zugleich über etwa erhobene, durch die Commission nicht erledigte Einwendungen. Die Ausführung des Vertheilungsplanes erfolgt in der Form einer vom Bezirksausschuß zu erlassenden Ueberweisungserklärung, auf Grund deren mit dem darin zu bezeichnenden Tag der Umlegung der Inhalt des Vertheilungsplanes von selbst wirksam wird. Gegen den Vertheilungsplan steht den Betheiligten wegen der Geldentschädigungen der Rechtsweg offen, durch dessen Beschreitung die Ausführung des Planes nicht gehemmt wird. Je nach dem Ergebniß der Rechtsstreitigkeiten kann es auch noch zu einem Nachtragsvertheilungsplan kommen.



Die Gemeinde als Trägerin der Stadterweiterung.

Die Stadterweiterung eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit. Dem Enteignungsrecht entspricht die Enteignungspflicht. Ein Wohnungsgesetz muß den größeren Gemeinden die Pflicht auferlegen, die Erweiterung und den Ausbau der Stadt für Wohn- und Verkehrszwecke selbständig, wenn auch unter Aufsicht der Staatsbehörden zu regeln, nach den Außenseiten hin das Bauland für den Volkszuwachs rechtzeitig und genügend bereitzustellen, es durch Baufluchtlinien und Straßenanlagen zu erschließen usw., in der inneren Stadt ungesunde Quartiere zu beseitigen, überhaupt die Besiedelung zu organisiren. Ist das Enteignungsrecht

der Gemeinde aus sozialpolitischen Gründen nicht zu entbehren, so müssen die Gemeinden aus denselben Gründen auch zu seiner Anwendung veranlaßt werden. Dies ist um so nothwendiger, weil in vielen Städten Grundbesitzer und Bauspekulanten einen ungebührlichen Einfluß haben und die Hausbesitzer durch das Wahlssystem bevorzugt sind, so daß immer wieder aus persönlichen Gründen versucht wird, die Stadterweiterung theils zu hemmen, theils nach bestimmten persönlichen Richtungen zu leiten. Selbst in Städten, die passendes Gelände besitzen, wird dieses nicht immer rechtzeitig erschlossen. *)

In Preußen hat nach dem Baufluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875, § 1, der Gemeindevorstand die Pflicht, unter Zustimmung der Gemeindevertretung und Ortspolizei, die Straßen- und Baufluchtlinien festzusetzen, wobei auch die Bebauungspläne nach dem voraussichtlichen Bedürfnis der näheren Zukunft für größere Grundflächen aufgestellt werden können. Die oben erwähnte Zustimmung kann versagt werden aus Rücksichten der Polizei, der Verkehrs- und Feuerficherheit und der öffentlichen Gesundheit. Die höheren Instanzen bis zum Ministerium können sich wegen Verletzung solcher Rücksichten einmischen, die Zustimmung zu ungeeigneten Bebauungsplänen verweigern und bessere verlangen. Die Entscheidung liegt für Berlin beim Minister der öffentlichen Arbeiten, für die Städte über 10,000 Einwohner beim Provinzialrath, unter 10,000 beim Bezirksausschuß.

Eine gesetzliche Verpflichtung, die Stadterweiterung zu organisiren, die Straßenlinien festzusetzen, das Bauland durch Straßenanlagen zu erschließen zc., hat die Gemeinde noch in keinem Staate. Die Erschließung der Baugelände und damit die Organisation der Stadterweiterung bleibt durchweg der Privatthätigkeit und besonders der Spekulation überlassen. Der einzige Vortheil, den diese und besonders die großen Terraingesellschaften, als im Interesse der Gesamtheit gelegen, für sich beanspruchen können, ist daher, daß sie das Gelände zum Ausbau der Stadt nach größeren Gesichtspunkten bereit legen und so die Stadterweiterung organisiren. Die Stadt Berlin überläßt die Aufschließung der Baublöcke und die Anlage neuer Straßen in der Regel den Grundbesitzern, besonders den großen Ge-

*) In einigen Städten, wie z. B. Charlottenburg, wird der Mangel an kleinen Wohnungen auf die nicht rechtzeitige Erschließung des reichlich vorhandenen städtischen Geländes durch Festsetzung der Baufluchtlinien zurückgeführt und auf die versäumte Einigung darüber, welches Gelände der landhausmäßigen Bebauung vorbehalten, welches der üblichen geschlossenen Miethskasernen-Bauweise und welches etwa Ein-, Zwei- oder Vierfamilienhäusern überlassen werden soll.

gesellschaften und diese haben sodann das Monopol in der Hand, leiten die Besiedelung wohin sie wollen, setzen die Bodenpreise fest, oft auf das Doppelte bis Dreifache von ihrem Erwerbspreis, haben das Bauen und die Miethen mehr oder weniger in der Hand. Ähnlich ist es in allen größeren Städten.

Solange nicht die Stadtgemeinde die Besiedelung organisiert und besonders in jenen Gegenden, welche sich zur Ansiedelung der Minderbemittelten eignen, das Gelände, wenn nöthig durch Enteignung erschließt, die Fluchtlinien zieht, die Straßen und Plätze anlegt, das Gelände für Spielplätze u. s. w. bereit stellt und auch sonst beim Bau behilflich ist, sind die Minderbemittelten, die Wohnungen haben müssen, auf Gnade und Ungnade der Geländespekulation und den Grundbesitzern überantwortet. Die Stadterweiterung mit allem, was dazu gehört, muß aus einer privatrechtlichen Angelegenheit, die sie jetzt ist, zu einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit gemacht werden. In diesem Rahmen kann die Gemeinde dann mit Vorbehalt ihres Oberaufsichts-Rechtes einen möglichst großen Theil ihrer Besiedelungsaufgabe der Privatthätigkeit übertragen.

Mit der gesetzlichen Sorge für die städtische Besiedelung erhalten die Gemeinden im Kern das Obereigenthumsrecht über das ganze Baugelände; dadurch erst erhalten alle übrigen Thätigkeiten der Gemeinde in der Wohnungsfrage, die Wohnungsstatistik, die Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege, der gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnungsbau, die Unterstützung desselben durch Erleichterung der Gebühren und Steuern, die Hergabe öffentlichen Geldes zu Bauzwecken, die Wohnungszulage für die Beamten, die Bauordnung u. s. w. erst ihre richtige naturgemäße Unterlage.

Die Frage der Straßenkosten. Die meisten städtischen Bauordnungen enthalten den Grundsatz, daß eine Straße erst dann in das Eigenthum der Stadt übernommen wird, wenn die betreffenden Grundbesitzer die Straße in vorschriftsmäßiger Weise verkehrsfähig hergestellt haben. Dieser Grundsatz findet seine Berechtigung darin, daß das Gelände erst durch Festlegung und Herrichtung der Straßen bebauungs- und verkaufsfähig wird, wenn auch die Wertherhöhung meist schon früher eingetreten ist.

In Preußen ist diese Frage durch das Baufuchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 geregelt und zwar besonders in den § 12 und 15, die im Wesentlichen besagen:

§ 12. Durch Ortsstatut kann festgestellt werden, daß an Straßen oder Straßen-theilen, welche noch nicht gemäß der baupolizeilichen Bestimmungen des Ortes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig hergestellt sind, Wohngebäude, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen.

§ 15. Durch Ortsstatut kann festgesetzt werden, daß bei Anlegung einer neuen oder bei Verlängerung einer schon bestehenden Straße sowie beim Anbau an schon vorhandene bisher unbebaute Straßen von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigenthümern — sobald sie Gebäude an der neuen Straße errichten — die Freilegung, erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung der Straße in der dem Bedürfnis entsprechenden Weise beschafft, sowie deren zeitweise, höchstens jedoch fünfjährige Unterhaltung bezw. ein verhältnißmäßiger Beitrag oder Ersatz der zu allen diesen Maßnahmen erforderlichen Kosten geleistet werde. Zu diesen Verpflichtungen können die angrenzenden Eigenthümer nicht für mehr als die Hälfte der Straßenbreite, und wenn die Straße breiter als 26 Meter ist, nicht für mehr als 13 Meter der Straßenbreite herangezogen werden.

Am bequemsten ist für die Gemeinden der § 12, denn er gibt ihrer fiskalischen Willkür freie Hand. Zunächst hat dieser § den Zweck, das sogenannte wilde Bauen zu verhindern. Dabei ist es aber in vielen Städten Regel geworden, möglichst viele Straßen als unfertig zu bezeichnen, aber doch die Erlaubniß zum Bau zu ertheilen, wenn der Bauende entweder Land abtritt oder der Stadt eine bestimmte Summe bezahlt. Oft wird beides zur Bedingung gemacht. Die Summe wird meist annähernd so berechnet, als ob die Stadt die Straße fertig gestellt hätte und nun die Kosten dieser Fertigstellung unter die Angrenzer vertheile. Diese Zahlung widerspricht dem Gesetz nicht, ist aber keine ortstatutarische Gemeindeabgabe, obwohl sie häufig so genannt wird. Sie unterliegt der fiskalischen Willkür der Gemeindeverwaltung, besonders, wo diese, wie in den meisten größeren Städten, auch zugleich Baupolizeibehörde ist.

Die Frage, welche öffentlichen Straßen zum öffentlichen Verkehr und Anbau fertig sind, kann nur von Fall zu Fall beantwortet werden. Die Gemeinden, welche anfangs nach Erlaß des 1875er Gesetzes fast durchweg zu weit gingen, und in fast allen Fällen die Baulustigen zu Gunsten der Stadtkasse heranzuziehen suchten, haben sich viele Korrekturen von seiten des Obergerichtes gefallen lassen müssen. Allgemein ist entschieden worden, daß der Anbau an „historische Straßen“ überhaupt nicht versagt oder mit Abgaben belastet werden darf. Eine historische Straße ist diejenige, die dem inneren Verkehr der Ortschaft dient und seit Menschengedenken von der Gemeinde bezüglich der Unterhaltung, Beleuchtung, Reinigung u. s. w. gerade so behandelt worden ist wie die anderen öffentlichen Straßen, mag sie sonst beschaffen sein wie sie will. Aber im einzelnen Falle kann es zweifelhaft sein, ob hiernach eine bestimmte Straße oder Straßenstrecke als „historisch“ anzusehen ist oder nicht. Die meisten Gemeinden suchten bis jetzt den Begriff des Historischen auf möglichst wenige Straßen zu beschränken, um von dem Anbau an alle anderen Abgaben erheben zu können. Die

Baulustigen sind gegenüber solchem Streben in schlimmer Lage; denn ohne vorherige baare Zahlung der Abgaben auf Grund eines abzuschließenden Straßenbauvertrages erhalten sie die polizeiliche Bauerlaubnis nicht; und die Rückforderung der etwa zu Unrecht gezahlten Straßenabgaben kann nur auf dem jahrelangen und kostspieligen Gerichtswege erlangt werden. In manchen Fällen sind derartige gerichtliche Klagen gegen die Gemeindeverwaltung mit Erfolg durchgeföhrt worden.

Eine wirkliche ortstatutarische Abgabe kann die Gemeinde auf Grund von § 15 erheben. Darnach muß zwischen der Gemeinde und den Betheiligten ein förmlicher Straßenbauvertrag abgeschlossen werden, was nach allen Erfahrungen eine der schwierigsten Aufgaben ist, deren Lösung oft Jahre beansprucht. Denn man kann sich lange über die Breite der Straßen und die Art ihrer Befestigung streiten, dann kann die Gemeindeverwaltung je nach ihrem Ermessen die Kosten für Pflasterung, Chaussirung, Trottoir, Entwässerungs- und Beleuchtungsanlage höher oder niederer berechnen, sie kann bezüglich der Zahlungsfristen leichtere oder härtere Bedingungen machen zc. Obwohl das Gesetz ausdrücklich sagt, daß der Unternehmer nur die erste Einrichtung der Straßen zu beschaffen habe, so suchen doch viele Gemeinden ihre starke Stellung zu einem Löwenvertrage auszunutzen. Sie verlangen die Abtretung von Straßenbreiten von 30—40 M., sogar von ganzen öffentlichen Plätzen, sie verlangen, daß der Unternehmer die Straße sogleich makadamisiren und nach einigen Jahren pflastern müsse u. dgl. Das führt im besten Fall zu einer Klage auf Rückerstattung der Gelder, in der Regel aber zu einer Erschwerung und Vertheuerung des Baues. Denn der Bauherr schlägt diese Kosten immer auf das Haus, wodurch die Miethen vertheuert werden. Wollte man für eine Straße, die für Arbeiterwohnungen bestimmt ist und keinen durchgehenden Verkehr hat, eine große Breite, eine Pflasterforte erster Klasse, kostspielige Asphalttrottoirs usw. festsetzen und mit den hierdurch bedingten großen Ausgaben die Arbeiterwohnhäuser belasten, so würde man offenbar unrichtig handeln. Mißgriffe dieser Art sind aber nicht selten. Verdient auch der theilweise Nachlaß von Straßenkosten für die Arbeiterbaugenossenschaften Anerkennung, so ist andererseits die unnöthige Vertheuerung der vom Privatgewerbe zu schaffenden Wohnungen sehr fehlerhaft.

Viele Gemeinden machen von § 15 überhaupt keinen Gebrauch, sondern stützen sich immer auf § 12, selbst wenn sie eine Straße auf eigene Rechnung neu angelegt haben. § 12 läßt ihnen freie Hand, sie können vorherige Baarzahlung usw. verlangen, ehe sie die Bauerlaubnis erteilen, nach § 15 aber kann die ortstatutarische Gemeindeabgabe

erst erhoben werden, wenn die Bauerlaubnis gegeben ist und der Bau beginnt; der Zahlungspflichtige kann noch gegen die Höhe seiner Abgabe den Rechtsweg beschreiten, und falls er zahlungsunfähig wird, kann die Gemeinde die Bauerlaubnis nicht zurücknehmen, sondern ist auf die Zwangsvollstreckung angewiesen. Es gibt daher in Preußen Städte von reger Bauhätigkeit, in welchen § 15 niemals, umsomehr aber § 12 angewendet wird. Die Gemeinde vermeidet es, die Stadterweiterung zu organisiren, auf Privat-Gelände die Straßen selbst anzulegen, sie überläßt das gesammte städtische Besiedelungswesen der Privatunternehmung und läßt sich für die Bauerlaubnis nach § 12 bezahlen.

Das ist weitaus die Regel; aber auch der seltenere Weg, daß die Gemeinde selbst im Privatgelände neue Straßen anlegt oder alte Straßen in anbaufähigen Zustand versetzt und die Kosten sich von den Bauenden vergüten läßt, ist ebenfalls nicht richtig geordnet. § 15 des erwähnten Gesetzes bestimmt nämlich weiter: „Bei Berechnung der Kosten sind die Kosten der gesammten Straßenanlage und beziehungsweise deren Unterhaltung zusammen zu nehmen und den Eigenthümern nach Verhältniß der Länge ihrer die Straßen berührenden Grenze zur Last zu legen.“

Diese Bestimmung begünstigt, wie die Vertheilung der Kanalgebühren (1. B. S. 332), das große und Massenmiethhaus zum Nachtheile des Einfamilien- oder Kleinhauses, weil weder die Tiefe der Grundstücke, noch ihre Bewohnerzahl berücksichtigt wird. Die Kleinhäuser haben gegenüber den Miethkasernen stets unverhältnißmäßige Straßenfronten, weil die Miethkaserne überhaupt den Raum mehr ausnützt und noch dazu vielfach ihre meisten Bewohner in Hintergebäuden unterbringt, sich also mit einem verhältnißmäßig schmalen Straßenantheil begnügt. § 10 des preußischen Kommunalabgabengesetzes von 1893 sucht diesen Mißstand allerdings zu verbessern. Er bestimmt nemlich, daß die in § 15 des Baufluchtliniengesetzes „vorgesehenen Beträge nach einem anderen als dem dort angegebenen Maßstabe, insbesondere auch nach der bebauungsfähigen Fläche, bemessen werden können.“ Es scheint aber kaum irgend eine preußische Stadt von dieser Bestimmung Gebrauch gemacht zu haben. Die innere Schwierigkeit ihrer Anwendung liegt darin, daß die Straßenkosten festgesetzt werden sollen, ehe man weiß, wie die Straße nach ihrem Ausbau besiedelt sein wird, besonders welche Flächengröße und wie viel Bewohner jedes Anwesen erhalten wird. Man hat daher

vorgeschlagen, demjenigen Besitzer, der mit seinem Neubau hinter dem größten zulässigen Maße der Bebauung zurückbleibt, einen entsprechenden Nachlaß der Straßenkosten zu gewähren, sofern nicht binnen einer gewissen Zeit (10—20 Jahren) die bauliche Ausnützung des Grundstückes gesteigert wird. Nun ist es aber an sich schwierig, für jedes Grundstück das äußerste zulässige Bebauungsmaß zu bestimmen und die Vorschriften der Bauordnung unterliegen besonders gegenwärtig mit den Auffassungen über den Städtebau einem Wandel. Der Haupteinwand gegen jenen Vorschlag liegt aber darin, daß die Gemeinde jenen Theil der Straßenbaukosten übernehmen muß, der dem Unterschied zwischen der zulässigen und wirklichen Bebauung entspricht. Je größer dieser Unterschied, desto gesundheitlicher gestaltet sich die Bebauung, desto theurer kommt sie aber der Gemeinde. Wenn man die Straßenkosten nach der Fläche, oder nach Fläche und Frontlänge zusammen vertheilt, so müssen alle Baustellen von vorneherein genau umgrenzt werden. Das ist aber selten möglich, und auch die Umlegung der Grundstücke in baugerechte Form bedeutet noch nicht eine Eintheilung derselben in die wirklichen späteren Baustellen.

Ein vollständig einwandfreier Maßstab zur Vertheilung der Straßenkosten wird sich wegen der Wandelbarkeit der Flächenausnützung niemals finden lassen. Stübhen meint, man könnte den Maßstab der Frontlänge beibehalten, dabei aber doch bestimmen, daß für jedes Stockwerk, um welches ein Neubau hinter dem zulässigen Maximum zurückbleibt, ein verhältnißmäßiger Nachlaß an Straßenbeiträgen gewährt wird. Werden also statt vier zulässiger Geschosse nur drei ausgeführt, so würde der Beitrag sich auf drei Viertel ermäßigen. Man könnte ferner beschließen, daß für ein Haus, das ohne Seiten- und Hinterflügel errichtet wird, gleichfalls ein Nachlaß eintritt, z. B. für den Fortfall von Hinterbauten 10 pCt., von Seitenbauten 15 pCt.; falls nicht durch Lichthöfe und Oberlichter den Ausfall der Hinter- und Anbauten ersetzt wird. In unserm Falle würde also der dreigeschossige Bau ohne Seiten- und Hinterflügel nur mit der Hälfte der Straßenbaukosten herangezogen werden.

In diesem Falle würde, weil die Straßenfront mit in Rechnung gezogen wird, wohl ein geringerer Theil der Straßenkosten der Gemeinde zur Last fallen, was aber besonders mit Anrechnung des Zinsverlustes, der bei den nicht sofort in Bebauung genommenen Stellen eintritt, immer noch eine nennenswerthe Last ist. Wenn z. B. die Straßenkosten für ein Haus erst nach 15—20 Jahren eingehen und inzwischen

von der Gemeinde unverzinslich vorgeschossen sind, so hat die Gemeinde einen Verlust bis zu einem Drittel ihrer Auslagen. Das erschwert der Gemeinde die Wohnungsfürsorge. Stübben meint daher, man solle die ebenerwähnte Ermäßigung auf jene Bauten beschränken, die in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung der Straßenstrecke an dieser errichtet werden. Das wäre für die Bauunternehmer ein Reiz, die betr. Straßenstrecke baldigst zu bebauen und für die Gemeinde ein Reiz zu erhöhter Wohnungsfürsorge, weil sie weniger Zinsverlust hat. Um den Reiz des rascheren Anbaues zu verstärken und den Ausfall der Gemeinde noch mehr zu beschränken, schlägt Stübben weiter vor, es sollten nach Ablauf der etwa fünfjährigen Vorzugsfrist die bewilligten Beitragsermäßigungen auf die zu vertheilende Kostensumme geschlagen, die natürlichen Leistungen der später entstehenden Neubauten also entsprechend erhöht werden, höchstens jedoch um etwa ein Viertel des ursprünglichen Betrages.

Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen von 1900 bestimmt (§ 39):

Jeder Bauende muß das Land an den amtlich festgestellten Straßenlinien seinem Grundstück entlang, also bei Eckbaustellen zu beiden Seiten, und darüber hinaus so weit es erforderlich ist, damit die Straße von Straßenkreuz zu Straßenkreuz reicht und nach der einen Seite Anschluß an eine bereits dem Verkehr erschlossene Straße hat, auf eigene Kosten beschaffen, freilegen, kosten-, pfand- und lastenfrei der Gemeinde unentgeltlich abtreten und — falls die Gemeinde dies nicht selbst übernimmt, als Straße herstellen und beschleußen (entwässern) — das Alles bei doppelseitiger Bebauung bis zu 24, bei einseitiger bis zu 15 Meter Breite. Wer sein Gelände an einem öffentlichen Platze hat und es bebauen will, (§ 40) muß den planmäßig zur Straßenanlage bestimmten Platztheil bis zu 24 Meter Breite nach obiger Bestimmung abtreten und herstellen, was von seinem Gelände in den Platzkern überschießt, muß er gegen Entschädigung abtreten.

Das sächsische Baugesetz bestimmt ferner in § 77: wer eine Straße anlegt, kann die antheilige Erstattung des durch Beschaffung und ordnungsmäßige Herstellung der Straßen, Kanäle und Brücken entstandenen Aufwandes von den später Anbauenden verlangen und zwar nach dem Verhältniß der Länge der die Straßen berührenden Grenze.

Bezüglich der Höfe ist eine angenehme Erleichterung geschaffen (§ 101). Wenn nämlich die Eigenthümer von zwei oder mehreren benachbarten Grundstücken innerhalb desselben Baublockes sich verpflichten, bestimmte Theile dieser Grundstücke unbebaut zu lassen (Hofgemeinschaft), so können diese Grundstücke zusammengerechnet und der gezezlich vorgeschriebene freie Hof- oder Garten-Raum kann dann ohne Rücksicht auf die Eigenthumsverhältnisse angelegt werden.

Die Münchener Bauordnung (vom 29. Juli 1895) regelt die Anlage der Straßen in den §§ 80 und 81:

Der Baugesuchsteller muß das gesammte zur Straße fallende Gelände zwischen den beiden nächsten Querstraßen und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße unentgeltlich an die Stadt abtreten und, soweit es

ihm noch nicht gehört, es zu diesem Zwecke von den Nachbarn erwerben. Ferner muß er die Sicherheit geben, daß der Straßenkörper dieser ganzen Fläche entweder gleich oder in einer zu bestimmenden Frist hergestellt wird und zwar nicht bloß der eigentliche Straßenkörper mit Inbegriff der Pflasterung (nicht bloß Macadamisirung), der Setzung der Randsteine, sondern auch mit Herstellung und Pflasterung der feiderseitigen Fußbänke.*) In der Regel übernimmt die Gemeinde nach Abtretung des Geländes diese Herstellung der Straßen und Jeder, der später an einer solchen Straße bauen will, muß ihr die betreffenden Straßencosten längs der Front seines Hauses bis zur Mitte der Straße vergüten. Die Gemeinde ist dabei nicht berechtigt, ihm einen Zinsaufwand für dieses vorgelegte Kapital anzurechnen. Die Gemeinde ist auch nicht verpflichtet, zum Entstehen einer neuen Straße irgendwie beizutragen, denn Artikel 38 der Gemeindeordnung verpflichtet sie nur zum Unterhalt und zur Reinigung der Ortsstraßen, d. h. jener öffentlichen Straßen und Wege, welche dem Verkehr der Gemeindeangehörigen untereinander dienen. Eine Verpflichtung zur Anlage neuer Ortsstraßen hat die Gemeinde also nicht, es steht in ihrem freien Ermessen, die von einem Dritten hergestellten Straßen zu übernehmen und sie wird in diesem Falle jene Bedingungen stellen, die der Magistrat nach der Bedeutung der Straße für erforderlich hält.

Durch diese Bedingungen kann die Gemeinde, wie in Preußen, den Straßen- und damit den Häuserbau erschweren oder erleichtern, das Wohnen theurer oder billiger machen.

Die Gesetzgebung wird zunächst dafür sorgen müssen, daß, wenn die Gemeinde im Sinne des § 12 des preussischen Gesetzes Ausnahmen von dem Verbot des Bauens an unfertigen Straßen macht, die Kosten das Maß jener Straßencosten-Beiträge nicht überschreiten dürfen, welche gemäß § 15 durch Ortsstatut festgesetzt werden können. Auch müssen alle Erleichterungen, welche jetzt oder künftig nach § 15 bewilligt werden, sofort auch auf das Bauen nach § 12 ausgedehnt werden.

Die Schwierigkeiten, welche sich aus der Umlage der Straßencostent überhaupt ergeben, werden geringer, wenn in der Bauordnung der Zukunft die Straßen nach ihren verschiedenen Zwecken verschieden gestaltet werden. Die Verkehrsadern, die in das Innere der Stadt führen oder einen größeren ringförmigen Verkehr aufnehmen, erhalten größere Breite, festen Unterbau, weiträumige Entwässerungskanäle und werden mit großen Gebäuden besetzt. Die Mittelstraßen, die schon vorwiegend Wohnstraßen sind, erhalten geringere Breite, weniger starken Unterbau, weniger große Kanäle und weniger hohe Häuser. Die kleineren Wohnstraßen erhalten ganz einfachen Straßencbau und das Wasser kann sogar oberirdisch bis zum nächsten Kanal geführt werden. Der Abstufung im Bau der Straßen entspricht die

*) Vorsch. Bauordnung der Stadt München 1896, Seite 258.

Abstufung im Bau der Häuser. Die Bauordnung schreibt für jede Straße das zulässige Maß der Bebauung vor. Der beste Maßstab bei Vertheilung der Straßenkosten wäre nun jener, bei welchem jeder Hausbesitzer in dem Verhältniß beiträgt, in welchem die Straße durch sein Haus beansprucht wird, also im Verhältniß der Bewohnerschaft jedes Hauses zur Bewohnerschaft der Straße. Zunächst geht man von der Annahme aus, daß jedes Anwesen in dem vollen zulässigen Maße, das die Bauordnung ihm gestattet, bebaut wird und vertheilt auf dieser Grundlage die Straßenkosten für jeden, der an der Straße baut. Ist die Straße vollständig bebaut, so wird abgerechnet. Wer den bebaubaren Raum nicht bauordnungsmäßig voll ausgenutzt hat, erhält einen Theil der Baukosten rückvergütet; wer die Bauordnung vollständig ausgenutzt hat, muß im Verhältniß nachzahlen. Diese Abrechnung braucht nicht erst zu geschehen, wenn die ganze Straße bebaut ist, sondern kann auch streckenweise vorgenommen werden. Die Beiträge zu den Kosten müssen aber als Abgabe im Sinne der Steuern betrachtet werden, d. h. das Haus dient ihnen als Pfand, das Forderungsrecht der Gemeinde geht allen Hypotheken, die auf dem Anwesen ruhen, voraus. Auch bei dieser Vertheilungsart wird die Gemeinde Verluste haben, aber selbstverständlich weit geringer als jetzt, weil die meisten Straßen kleine und schmale Wohnstraßen sind mit geringen Ansprüchen an Pflasterung, Kanalisierung usw.

Die Besteuerung des städtischen Grund- und Hausbesizes.

Sozialpolitische Bedeutung des Steuerwesens. Auch die Besteuerung hat von jeher eine wichtige sozialpolitische Seite und man spricht daher nicht mit Unrecht von Steuerpolitik. Ihre Aufgabe ist es, die einzelnen Staatsangehörigen im Verhältniß zu ihrer Leistungsfähigkeit (Personaleuern) und die einzelnen wirthschaftlichen Objekte im Verhältniß zu ihrem Werthe, ihrem Ertrage, und ihrer volkwirthschaftlichen Bedeutung (Realeuern) zu den öffentlichen

Lasten heranzuziehen. Eine gerechte Vertheilung der Steuerlast kann nur geschehen an der Hand sozialpolitischer Auffassung von Arbeit, Einkommen, Personen und Realitäten. Die Besteuerung der städtischen Gelände wird daher auch darauf Rücksicht nehmen, daß die gesammte städtische Entwicklung in erster Linie den Grund- und Hausbesitzern Vortheil bringt, der übrigen Bevölkerung aber nicht nur einen wachsenden Theil ihres Einkommens für Wohnzwecke abnimmt, sondern sie noch steigend dadurch belastet, daß die Ansprüche an die Leistungen der Stadt mit deren Größe wachsen. Die städtische Steuerpolitik muß hiefür einen Ausgleich suchen. Sie wird ferner die Zurückdrängung der Miethkaserne erstreben, besonders aber gegen die gemeinschädliche Spekulation in Boden- und Häuserwerthen kämpfen. Dieser Kampf läßt sich nicht durch eine einzige Maßregel führen. Bei der Natur der städtischen Werthsteigerung und bei der Schwierigkeit, die eigentliche Spekulation besonders zu treffen, wird der Zweck am besten durch eine Verbindung von Besitz-, Ertrags- und Verkehrssteuern (Vermögens-, Einkommen-, Umsatzsteuern) erreicht. Als Ergänzung und besondere Art der Verkehrsabgabe wird eine Erbschaftsteuer dienen, welche den Besitzwechsel in der Familie trifft.

Steuerpolitischer Unterschied zwischen landwirthschaftlichem und städtischem Grundbesitz. Die Besteuerung des Bodens und der Häuser wurde bisher meist nach dem Ertrag angelegt. Bei den landwirthschaftlichen Anwesen wird der Ertrag nach gewissen Grundlagen geschätzt, bei den städtischen durch Feststellung der wirklichen oder möglichen Miethinnahme erhoben. Das ist die Steuer nach dem Nutzungs- oder Ertragswerthe. In der Landwirthschaft wird hiebei der Nutzungswerth der Gebäude entweder in die allgemeine Ertragschätzung einbezogen oder (nach der Grundfläche) sehr mäßig veranlagt, bei den städtischen Gebäuden wird der Besteuerung entweder der rohe Miethertrag zu Grunde gelegt oder es wird ein gewisser Abzug davon zugelassen zur Deckung der Ausgaben für Unterhaltung und Abnutzung des Hauses, für Straßenreinigung, Beleuchtung der Treppen, Wasserverbrauch, Abfuhr usw. Dieser Abzug dürfte auf etwa 10 pCt., bei größeren Städten etwas höher zu schätzen sein. Der geschätzte oder wirkliche Reinertrag des städtischen Hauses oder des landwirthschaftlichen Anwesens wird in einem Kataster eingetragen und heißt dann Katasterertrag, der aus ihm berechnete

Werth Katastralwerth. Zwischen diesem und dem Verkehrs- oder gemeinen Werth besteht ein mehr oder weniger großer Unterschied. Der Verkehrswerth ergibt sich, wenn man bei landwirthschaftlichen Anwesen den landesüblich geschätzten, bei städtischen den nachweisbaren Reinertrag, die Nutzung, mit dem üblichen Zinsfuß unter Anwendung gewisser allgemeiner oder besonderer Rücksichten kapitalisirt. Nutzungs- oder Ertragswerth und Verkehrs- oder gemeiner Werth gehen am meisten auseinander in der Landwirthschaft. Der landwirthschaftliche Grundbesitz unterliegt schon seiner Unvermehrbarkeit wegen einem starken Wettbewerb. Der Bauer kauft sich mit dem Boden zugleich die Arbeitsgelegenheit und Lebensstellung. Unter Mitwirkung des bekannten Landhungersteigt daher der Verkehrswerth des landwirthschaftlichen Bodens, wenn die allgemeine wirthschaftliche Lage es nur einigermaßen gestattet, meist über den Ertragswerth hinaus und das umso mehr, je kleiner der Besitz ist, je mehr Leute sich also Grundeigenthum erwerben können. Dies gilt besonders für den Klein- und Parzellenbauer und auch für den landwirthschaftlichen und industriellen Arbeiter, der den Ertrag seiner Lohnarbeit, wo es die Umstände erlauben, sehr gerne durch landwirthschaftlichen Eigenbesitz ergänzt. Daher empfiehlt sich für die landwirthschaftlichen Grundstücke die Besteuerung nach dem Ertrag. Bei der Schätzung und Veranlagung dieses Ertrags, die in den meisten Staaten schon vor Jahrzehnten geschah, ist das Grundelement die natürliche Fruchtbarkeit des Bodens (die Bonität); allerdings wird dabei ein Element nicht berücksichtigt, das inzwischen an Bedeutung stark gewonnen hat, die Lage des Grundstückes. Die meisten Grundsteuer-Veranlagungen, so auch die preussische, erklären als Reinertrag den bei landes- und ortsüblicher Bewirthschaftung und bei gewöhnlichem Culturzustande nach Abzug der Bewirthschaftungskosten vom Rohertrag verbleibenden Ueberschuß, wobei jedes Grundstück für sich ohne Rücksicht auf seinen wirthschaftlichen Zusammenhang mit den anderen Grundstücken des Besitzers, ohne Rücksicht auf seine Lage zum Betriebsmittelpunkt, sowie zum Absatzmarkt und den Verkehrswegen betrachtet wird. Nun ist gerade das Element der örtlichen Lage durch die vollständige Umwälzung der Verhältnisse des Binnen- und Weltverkehrs gegen früher besonders wichtig geworden und zwar für den ganzen Betrieb noch mehr wie für dessen Einzelgrundstücke. Daher wurde auch für die landwirthschaftliche Grundsteuer schon die Anlage nach dem gemeinen oder Verkehrswerth empfohlen. Dagegen spricht aber schon der Umstand, daß der größte Theil des

landwirthschaftlichen Bodens nicht auf den Markt kommt, sondern in der Familie übertragen wird, also die Schätzung des gemeinen Werths meist schwierig wäre. Dazu kommen die oben erwähnten Gründe, welche die Befürchtung nahelegen, daß die Besteuerung des landwirthschaftlichen Bodens nach dem gemeinen Werth leicht zu einer Steuerüberbürdung führen würde. Es wird sich daher empfehlen, hier die Ertragssteuer beizubehalten. *)

Die städtischen Grundstücke unterliegen nicht so dem allgemeinen Wettbewerb, wie die Landwirthschaft. Je mehr in den Städten allmählig das Massenmiethhaus die Oberhand gewinnt und die Vermögensunterschiede wachsen, desto geringer wird der Wettbewerb der Wohner um ein Hauseigenthum und desto mehr decken sich Ertrags- und Verkehrswerth.

Abzug der Schuldzinsen. Die städtischen Hausbesitzer verlangen vielfach, es sollten bei Anlage der Haussteuer die Schulden berücksichtigt, d. h. die Schuldzinsen vom Rohertrag abgezogen werden. Die Betrachtung des städtischen, besonders des spekulativen Hausbesitzes (s. v. S. 26 ff.) hat gezeigt, daß der gewerbsmäßige Gewinn am Hausbesitz um so höher wird, je geringer die Anzahlung ist, daß der gewerbsmäßige Hausbesitz die Miethen ständig zu steigern und die so erzielte Erhöhung des Kapitalwerthes durch Verkauf des Hauses zu realisiren sucht, sowie daß dieser Verkauf um so leichter sich vollzieht, je höher das Haus verschuldet ist. Der spekulative Hausbesitz hat daher kein Interesse, die Hausschulden zu tilgen, sondern sie möglichst hoch zu gestalten, was auf das nationale Wirthschaftsleben sehr schädlich einwirkt.

Nehmen wir ein Haus in einer Großstadt mit einem Werthe von 200,000 Mk. Die rohe Mietheinnahme sei 10,000 Mk., für Unterhaltung, Straßenreinigung usw. werden 15 pEt. abgezogen und es bleibt ein steuerpflichtiger Rohertrag von 8500 Mk. Bei dem Steuersuß von 4 pEt., wie in Frankfurt, beträgt die Steuer 340 Mk.; das

*) Das Bürgerliche Gesetzbuch (§ 1515, 2049, Einführungsgesetz Art. 137, hat daher auch die Möglichkeit geschaffen, daß durch letztwillige Verfügung bestimmt werden kann, daß der Erbberechtigte ein landwirthschaftliches Gut nach dem Ertragswerth übernehmen soll. Der Ertragswerth bestimmt sich hier nach dem Reinertrag, den das Landgut bei seiner Benutzung als Ganzes nach seiner bisherigen wirthschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirthschaftung in dem Culturzustande, in welchem es sich beim Erbfall befindet, nachhaltig gewähren kann. Die Landesgesetzgebung kann noch nähere Bestimmungen über die Ermittlung des Ertragswerthes treffen. Ein Theil der preussischen Hofgesetze bestimmt den Ertragswerth durch ein bestimmtes Vielfaches, das 16 bis 30fache des Katastral-Reinertrages, andere dieser Gesetze schreiben die Kapitalisirung des Reinertrages zu einem gewissen Prozentsatz vor.

Haus sei mit 180,000 Mk. belastet, so ergibt dies bei 4 pCt. einen jährlichen Schuldenzins von 7200 Mk. Werden diese von obigem Rohertrag von 8500 Mk. abgezogen, so bleibt ein Reinertrag von nur 1300 Mk. und eine Steuer von 42 Mk., ein lächerlich geringer Beitrag zu den öffentlichen Lasten bei einem Realwerth von 200,000 Mk.

Bei einem Kleinhaus im Werthe von 10,000 mit 500 Mk. Rohmiete haben wir folgende Rechnung: Nach Abzug von 15 pCt. für Unterhaltung usw. bleibt eine steuerpflichtige Rohmiete von 425 Mk. und eine Steuer von 17 Mk. Wird der Schuldenabzug zugelassen, so sinkt bei einer Verschuldung von 5000 Mk. der steuerbare Ertrag auf 170 Mk., die Steuer auf 6,8 M.; bei einer Verschuldung von 8000 Mk. bleibt eine steuerpflichtige Miete von 25 Mk., die Steuer beträgt eine Mark.

Je höher die Verschuldung des Hauses, desto geringer wäre die Steuer. Ist ein Haus zu seinem vollen Werthe verschuldet, so zahlt es überhaupt keine Steuer. Je mehr die Schuld getilgt wird, desto höher wird die Steuer. Der Schuldenabzug wäre also zunächst eine Prämie für den gemeinschädlichen spekulativen Hausbesitz, die Besitzer der Einfamilien- und Kleinhäuser dagegen, die wenigstens bis zu einem gewissen Grad ihre Häuser zu Familieneigenthum zu machen, ihre Schulden zu tilgen und die Bau- und Kaufgelder wieder der nationalen Produktion zurückzugeben suchen, wären hiefür gestraft, obwohl diese Häuser sozialpolitisch, volkswirtschaftlich, gesundheitlich und sittlich weit werthvoller sind, als die Miethkaserne und das Spekulationshaus. Der Abzug der Schuldzinsen bei der Haussteuer wäre daher ein schwerer sozialpolitischer Fehler. Die werthvollsten Objekte blieben fast steuerfrei und der Ausfall, den Staat und Gemeinde erleiden würden, müßte durch Zuschlag zu den anderen Steuern gedeckt werden. Die Haussteuer muß daher wenigstens in den Mittel- und Großstädten eine Objekt- und Realsteuer bleiben.

Ganz ebenso verhält es sich mit der Grundsteuer auf die unbebauten städtischen Gelände. Der Schuldenabzug wäre auch hier eine Prämie für die Spekulation, eine Belohnung dafür, daß sie die naturgemäße Stadterweiterung hemmt und die Geländepreise künstlich steigert.



Benachtheiligung der minderbemittelten Stände durch die Miethhaussteuer.

Die Besteuerung der städtischen Gelände nach dem Katastralertrag fußt in der Regel bei Häusern auf der Rohmiethe, bei den Bauplätzen auf der landwirthschaftlichen Katastereinschätzung. Sie berücksichtigt bei den Häusern weder die Ausgaben der Hausbesitzer für die laufenden Versicherungs-, Unterhaltungs- und sonstigen Kosten, noch das Risiko für Leerstehen der Wohnungen usw. Bei den unbebauten Geländen berücksichtigt diese Besteuerung nicht den Umstand, daß der Verkehrswerth und somit die volkswirthschaftliche Bedeutung dieser Gelände weit über ihrem gegenwärtigen Ertragswerthe steht. Besonders bedeutsam ist der Umstand, daß die Besteuerung nach dem Miethertrag die Wohnungen der Minderbemittelten und damit ihre Insassen im Verhältniß zum Hauswerthe weit höher belastet, als die Wohnungen der höheren Stände. In den Häusern der unteren und mittleren Stände ist der Miethertrag verhältnißmäßig höher als in den Häusern der Besserbemittelten; der Kubikmeter Wohnraum ist hier bedeutend billiger als dort. *) Auch erfährt bei der Anlage nach dem gemeinen Werthe das Risiko des Miethausfalls durch Leerstehen von Wohnungen, sowie die größere Reparaturbedürftigkeit und Abnutzung der einfach gebauten Kleinhäuser eine bessere Berücksichtigung, als bei der Anlage des Hauses nach dem katastermäßigen Ertrage. Das Mißverhältniß trat besonders deutlich in Preußen hervor, als 1893 die Haussteuer mit den beiden anderen Realsteuern, der Grund- und Gewerbesteuer, an die Gemeinden übergang und statt derselben eine staatliche Vermögenssteuer nach dem gemeinen Werthe eingeführt wurde. Leider gibt das preussische Kommunalabgabengesetz für die Ausgestaltung der städtischen Grund- und Haussteuer keine sichere Unterlage und läßt auch die Staffelung (Progression) vermissen. Das Gesetz bestimmt nur in §§ 25, 26 und 23:

„Den Gemeinden ist die Einführung besonderer Steuern vom Grundbesitz gestattet. Die Umlegung kann insbesondere erfolgen nach dem Reinertrag, beziehungsweise Nutzungswerth eines oder mehrerer Jahre, nach dem Pacht- bezw. Miethwerth

*) 1. Band, S. 66 u. f. w.

oder dem gemeinen Werth der Grundstücke und Gebäude, nach den in der Gemeinde stattfindenden Abstufungen des Grundbesitzes oder nach der Verbindung mehrerer solcher Maßstäbe. Sind besondere Steuern vom Grundbesitz nicht eingeführt, so erfolgt die Besteuerung in Prozenten der vom Staat veranlagten Grund- und Gebäudesteuern. Mieth- und Wohnungssteuern dürfen nicht neu eingeführt werden.“

Die meisten Gemeinden nahmen die staatlich veranlagte Grund-, bezw. Haussteuer, die beide auf den Gesetzen vom 21. Mai 1861 beruhen, und für die Grundsteuer eine unveränderliche Ertragschätzung, für die Haussteuer die Rohmiethen zur Grundlage haben, wobei von dieser 3,33—4 pCt. als Steuer erhoben werden. Nur wenige Gemeinden legten die Steuer nach dem gemeinen Werthe an. Als man dann behufs Veranlagung zur Vermögenssteuer die Gebäude in drei Klassen eintheilte, nämlich „geringere“, „mittlere“, „gute und beste“ Gebäude, zeigte sich durchweg, daß der Nutzungswert im umgekehrten Verhältniß zum gemeinen Werth steht, d. h. je geringer das Haus gebaut ist, desto mehr Zins wirft es ab. Besonders zeigte sich auch noch, wie lächerlich gering die bisherige Besteuerung der Bauplätze war. So ist z. B. in Köln der Nutzungswert, von welchem nach der staatlichen Veranlagung (Gesetz von 1861) die Steuer zu entrichten wäre, bei den geringeren Häusern 6,14 pCt., bei den guten und besten Gebäuden dagegen nur 3,67 pCt. des gemeinen Werthes der Häuser. Um aus dem Nutzungswert den gemeinen Werth der Häuser zu berechnen, hat man den ersteren bei den geringeren Gebäuden mit 16,3, bei den guten und besten Gebäuden mit 27,2 multiplizieren müssen. Ein derartiges Mißverhältniß hat sich nicht nur bei großen Städten, sondern auch bei mittleren und kleineren Orten herausgestellt. In Malstatt-Burbach z. B. ist der Nutzungswert bei den geringeren Gebäuden 7,7 pCt., bei den guten und besten dagegen nur 4 pCt. des Häuserwerthes. In den kleinen Städten Cronenberg und Langenberg im Kreise Mettmann wurden die bezüglichen Zahlen auf 6,8 und 3,2 pCt. bezw. auf 6,4 und 3,4 pCt. festgestellt.

Walter zur Nieden gibt nach dem amtlichen Material noch folgende Ziffern, welche die Steuerüberbürdung der mittleren und unteren Stände durch die Nutzungsteuer ebenfalls deutlich zeigen:*) Nach den Feststellungen der königlichen Regierung in Düsseldorf beträgt der Nutzungswert in Procenten des gemeinen Werthes (berechnet nach Kaufpreisen) in:

*) Walter zur Nieden, Dr. jur., Regierungsassessor am Landrathamt Mettmann: Die zweckmäßigere Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer; im Auftrage des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens, 1901.

	bei Gebäuden		
	geringen	mittleren	guten und besten
Gerresheim	6,6	3,8	2,5
Kaiserswerth	—	4,6	2,2
Duisburg	6,3	4,4	3,6
Essen	5,1	4,0	2,6
Rheydt	5,7	4,1	3,4
Rheindahlen	6,3	3,8	2,0
Biersen	6,1	3,7	3,1
Dülken Stadt	5,1	4,1	3,6
Kaldenkirchen	5,9	3,6	—
Krefeld	6,6	5,2	4,5
Merdingen	5,9	3,3	1,6
Lennepe	7,4	5,1	4,0
Nonsdorf	6,2	4,9	3,4
Mettmann	6,6	4,5	3,4
Wülfrath	6,4	4,8	3,3
Neuß	6,8	4,2	2,5
Rees	6,3	4,8	3,8
Meiderich	5,8	4,2	3,1
Ruhrort	5,5	4,0	3,5
Höhscheid	7,6	5,7	4,5
Dhligs	6,8	4,9	3,9
Opladen	6,4	4,5	3,8
Wald	7,0	5,4	4,3
Solingen	7,0	5,0	4,2

Diese verhältnißmäßige Höherbesteuerung der Häuser für die Minderbemittelten bei der Ertragssteuer trifft die Miether, weil die Haussteuer umso mehr auf diese abgewälzt wird, je weniger der Wohnungsbaun für die Minderbemittelten dem Bedürfniß nachkommt. In Preußen wird diese Wirkung noch dadurch verstärkt, daß bei der Ertragssteuer die gewerblichen Gebäude nur mit der Hälfte der (vom Staat veranlagten) Gebäudesteuer, also mit 2 statt 4 pCt. belastet sind, wenn wenigstens der dritte Theil ihres Rauminhaltes gewerblich benutzt wird. Das trifft aber beim Kleingewerbe selten zu; dessen Häuser zahlen also die volle Steuer, während besonders die großen Betriebe, Fabriken, Waarenhäuser u. s. w. für ihre bedeutenden Kapitalanlagen steuerpolitisch bevorzugt sind. Der Ausfall, der dadurch entsteht, muß durch ein allgemeines Höherhalten der Haussteuer gedeckt werden, was wieder besonders die kleinen Betriebe trifft.

Alle diese Mißstände werden durch die Besteuerung der städtischen Häuser und Gelände nach dem gemeinen Werthe beseitigt. Schon bei der Werthschätzung wird bei den Häusern nicht nur die rohe Mieth-

einnahme berücksichtigt, sondern es werden auch die zur Unterhaltung des Hauses, zu seiner Versicherung gegen Feuer, Unfälle, Haftpflicht usw. erforderlichen laufenden Ausgaben eingerechnet. Im Gegensatz zur Besteuerung nach dem rohen Miethertrag kann sich die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe daher der wirthschaftlichen Bedeutung der Häuser anpassen. Bei den Bauplätzen ist der Ertragswerth gegenüber dem gemeinen Werth sehr niedrig, hinter diesem Ertragswerthe aber verbirgt sich ein volkswirthschaftlich höchst wichtiges Ereigniß: der Uebergang eines Geländes vom niedrigen Acker- zum hochpreisigen städtischen und besonders großstädtischen Bauplatz-Werth. Die Besteuerung dieser Gelände nach dem landwirthschaftlichen Ertragswerthe ist eine gemeinschädliche Förderung der Spekulation und muß noch dazu durch höhere Belastung der anderen Steuerpflichtigen ausgeglichen werden. Die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe zieht auch die großen Vermögen, die sich hinter den Baugeländen verbergen, ihrer Bedeutung entsprechend zu den öffentlichen Lasten bei und überhaupt kann die ganze Steuerbelastung der städtischen Gelände nach sozialpolitischen Gesichtspunkten abgestuft werden. Bei dieser Abstufung kann auch der Unterschied berücksichtigt werden, der zwischen den in Eigenthum stehenden oder zum Eigenthumserwerb bestimmten Einfamilien- und Klein-Häusern einerseits, den großen Massenmiethhäusern andererseits besteht. Bei diesen Häusern wäre der Schuldenabzug eine Prämie für die Spekulation, die sich vorwiegend mit den großen Häusern beschäftigt; bei den Einfamilien- und Kleinhäusern kann der relativen Berechtigung des Schuldenabzugs durch einen niedrigeren Steuerfuß Rechnung getragen werden.

Diese Verhältnisse veranlaßten die preußische Regierung in einer Verfügung vom 2. bezw. 20. Oktober 1899, den Gemeinden die Steuer nach dem gemeinen Werthe für die bebauten und unbebauten Gründe zu empfehlen, weil dadurch in rasch wachsenden Ortschaften die Bauplätze steuerlich genügend getroffen und auch die Benachtheiligung der Häuser der Arbeiterbevölkerung vermieden werden könne. Zu diesem Punkt sagt der Erlaß:

„Der bei der staatlichen Gebäudesteuerveranlagung in fünfzehnjährigen Perioden nach mindestens zehnjährigem Durchschnitt gesundene Jahresnutzungswerth der Gebäude bietet in großen Städten, schnell wachsenden städtischen Vororten oder mittleren Städten, namentlich in Gemeinden mit starker Arbeiterbevölkerung keinen geeigneten Veranlagungsmaßstab. Abgesehen von dem Umstande, daß derselbe die rasche Veränderung der Nutzungswerthe

in den bezeichneten Ortschaften unberücksichtigt läßt, muß dieser Veranlagungsmaßstab dort drückend wirken, wo von den Hausbesitzern eine höhere Rente erzielt wird, als der üblichen Verzinsung der Gebäude entspricht. Das trifft aber erfahrungsgemäß in Gemeinden der bezeichneten Art bei Häusern mit kleinen, besonders Arbeiter-Wohnungen zu, weil hier die stärkere Abnutzung und die größere Gefährdung der Mieth-eingänge den Wohnungszins steigert. Da nun die Gebäudesteuern von den Grundbesitzern auf die Miether abgewälzt zu werden pflegen, wirkt der Veranlagungsmaßstab des Jahresnutzungswerthes häufig in der Richtung einer weiteren Miethsteigerung kleiner Wohnungen. Diese unerwünschte Wirkung wird durch eine Besteuerung vom Kapitalwerthe der Gebäude, welche in einer Anzahl von Städten bereits zu einer merklichen Entlastung der Häuser mit kleinen Wohnungen geführt hat, vermieden. Umgekehrt muß eine solche Veränderung des Veranlagungsmaßstabes zu einer schärferen Erfassung der werthvollen, aber nur einen mäßigen Zins abwerfenden Gebäude führen, unter denen erfahrungsgemäß die von Wohlhabenden bewohnten Häuser in erster Linie in Betracht kommen."

Der Erlaß weist noch darauf hin, daß die Veranlagung nach dem gemeinen Werth sich auch durch die Leichtigkeit des Veranlagungsgeschäftes empfehle und legt das Muster zu einer derartigen Gemeindesteuer-Ordnung bei; die Gemeindevertretung habe dann jährlich die vom Tausend des gemeinen Werthes zu erhebende Summe festzusetzen und könne dabei die gemeinnützigen Baugesellschaften und die wirtschaftlich schwachen Hausbesitzer aus sozialen Gründen steuerpolitisch begünstigen. Dem Anspruch des § 27 des Communal-Abgabengesetzes, daß „die Steuern vom Grundbesitz nach gleichen Normen und Sätzen zu vertheilen“ seien, sei dadurch genügt, daß die zu begünstigenden Grundstücke nach demselben Maßstabe, wie alle anderen Grundstücke, d. h. nach dem gemeinen Werthe herangezogen werden sollen. Weiter wird gesagt:

„Das Erforderniß der „gleichen Sätze“ kann aber lediglich für die individuelle Veranlagung, nicht auch für eine generelle Regelung der Veranlagungsgrundsätze gelten; andernfalls würde § 27 a. a. D. mit § 26 Abs. 1 in Widerspruch stehen, wonach bei Nichteinführung besonderer Grundsteuern die Besteuerung in Prozenten der vom Staate veranlagten Grund- und Gebäudesteuern erfolgt. Denn die staatlich veranlagte Gebäudesteuer mit ihrer differentiellen Heranziehung der gewerblich genutzten und der nicht gewerblich genutzten Gebäude, mit ihrer, wenn auch nur schwach entwickelten Progression des Veranlagungsstarifes (von 3,33 pCt. bis 4 pCt.) und mit ihren vielfachen steuerlichen Begünstigungen (§§ 4, 5, 7, 8 des Gebäudesteuergesetzes vom 21. Mai 1861) würde der kommunalen Besteuerung nicht zu Grunde gelegt werden können, wenn die Vorschrift des § 27 a. a. D., die nicht etwa bloß für Fälle besonderer kommunaler Grundsteuern gelten soll, eine Gleichheit der Steuerätze für die generelle Regelung der Veranlagung verlangte. Aber auch abgesehen hiervon, kann eine steuerliche Begünstigung, welche durch Anrechnung des gemeinen Werthes mit einer Quote herbeigeführt wird, die Vorschrift des § 27 a. a. D. nicht verletzen, da der Steueratz, d. h. der Promillesatz, mit welchem nach Maßgabe der jährlichen Gemeindebeschlüsse der ermittelte Werthbetrag herangezogen werden soll, für alle, auch die, anderweit begünstigten Grundstücke, der gleiche sein würde.“*)

*) Preussisches Ministerialblatt für die gesammte innere Verwaltung 1899 S. 160. Köll, das preussische Communalabgabengesetz, 4. Auflage, 1902, S. 466

Was dieser Erlaß weiter über die Steuerermäßigung der Häuser für Minderbemittelte sagt, sowie die Ergänzungen, welche zur Mieden vorschlägt und die z. B. in Köln eingeführt wurden, damit auch der private Wohnungsbau für Minderbemittelte durch Prämien begünstigt werde, haben wir im ersten Band Seite 328 gegeben.

Bis jetzt haben nur die wenigsten Gemeinden, meist im Westen der Monarchie, von diesem ministeriellen Hinweis Gebrauch gemacht, besonders Aachen, Barmen, Bocholt, Breslau, Charlottenburg, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Eberswalde, Elberfeld, Essen, Eschweiler, Flensburg, Görlitz, Groß-Lichterfelde, Kiel, Köln, Köpenick, Malstatt-Burbach, Mülheim a. Rh., M.-Gladbach, Münster, Naumburg, Neusalz, Oberhausen, Pankow, Recklinghausen, Reinickendorf, Schweidnitz, Solingen, Steglitz, Stralau, Viersen, Wilhelmsburg, Neuweißensee, Wiesbaden, Bohwinkel, Wermelskirchen,*) im ganzen gegenüber der Zahl der preußischen Städte sehr wenige. Es war eben ein Fehler, daß die Gesetzgebung bei den Gemeindevertretungen das Verständniß für die sozialpolitische Bedeutung des Steuerwesens voraussetzte; statt die Steuer gleich richtig anzulegen, überließ man dies dem oft sehr interessirten Ermessen der Gemeindevertretungen. Wo aber Grund- und Haussteuer nach dem gemeinen Werth angelegt wurden, haben sie durchweg gute Wirkungen erzielt.

Von den oben genannten Städten erheben die meisten 1½ bis 3 vom Tausend. Die soziale Wirkung war überall sehr günstig.

Die Verwaltung der Stadt Köln a. Rh. berichtet: daß sich die neu eingeführte Gemeinde-Grundsteuer nach dem gemeinen Werth nach jeder Richtung hin sehr bewährt habe, zumal eine gerechtere und allseitig befriedigende Vertheilung der Steuer herbeigeführt worden sei. Insbesondere seien die sogenannten Spekulationsgelände scharf gefaßt. Dann seien aber auch die gewerblichen Räume, welche zur Staatsgebäudesteuer nur mit 2 pCt. — also entgegen den Wohnräumen nur zur Hälfte — veranlagt würden, nunmehr auch mit dem vollen Satze zur Grundsteuer herangezogen worden. Hiedurch sei den Wohnräumen gegen früher eine Entlastung bis zu 40 pCt. zu Theil geworden, welche in der Hauptsache den kleineren Arbeiterwohnungen zu Gute komme, da bei diesen zwar ein hoher Nutzungswerth, aber ein geringerer gemeiner Werth vorhanden sei.

In Köln betrug die Entlastung nach einer vom Oberbürgermeister zur Verfügung gestellten Nachweisung bei folgenden Arbeitermiethhäusern in Prozenten der Staatsgebäudesteuer:

Weidengasse	37 = 41,67 pCt.
Im Stovenhof	24 = 43,52 "
Agrippastrafe	85 = 33,33 "

**) Damaische, Aufgaben der Gemeindepolitik S. 110.

Alte Wallgasse	34 = 37,50 pCt.
Krahnenbäumen	23 = 44,87 "
Buschgasse	17 = 40,46 "

In Mülheim am Rhein betrug nach einer Mittheilung des Oberbürgermeisters die bei Normalarbeiterhäusern eintretende Entlastung bei einem Gebäudesteuerverwerth

von	in Prozenten der Staatsgebäudesteuer
480 Mark	30,5 pCt.
600 "	33,3 "
750 "	37,8 "
900 "	40,7 "
1200 "	38,9 "

Diese Beispiele sind willkürlich herausgegriffen und lassen sich leicht vermehren. Besonders ist noch hervorzuheben, daß diese beträchtlichen Ermäßigungen eingetreten sind, obwohl in Köln (Steuerordnung § 4) die unbewohnten Grundstücke nicht mit ihrem vollen Werthe, sondern nur mit drei Vierteln desselben zur Steuer herangezogen werden. Neuerdings hat Köln noch besondere Steuererleichterungen für Arbeiterhäuser beschlossen, durch welche diese noch günstiger gestellt werden. *)

In Elberfeld hatte eine von den städtischen Behörden angestellte Untersuchung folgendes Resultat: nach der bisherigen Veranlagung nach dem Nutzungswerth betrug der Steuersatz bei

gewöhnlichen Arbeiterwohnhäusern	3,43	} $\frac{0}{100}$ des gemeinen Werthes.
mittleren Wohnhäusern	3,21	
herrschaftlichen Häusern	2,59	
Ladenbauten	2,34	
Fabriken	1,79	
landwirthschaftlich benutzten Besitzungen	1,83	
Bauplätze	0,10	

Diese Zahlen zeigen, daß die geringen Gebäude oft über 100 pCt. höher besteuert werden, als die besseren Gebäude. Der Magistrat von Duisburg legte den Stadtverordneten mit dem Antrage auf Einführung einer Grundsteuerordnung nach gemeinen Werthe eine Probeveranlagung vor, die sich erstreckte auf 82 Arbeiterwohnhäuser, 67 mittlere, 65 bessere Wohnhäuser, 40 Fabriken, 50 Geschäftshäuser, 14 Aktiengesellschaften, 7 zur Landwirthschaft benutzte Grundstücke und 35 Bauplätze. Während diese Besitzungen nach der alten Einsteuerung insgesamt 67,819 M. an Steuer einbringen, sind für sie bei $2\frac{1}{2}$ vom Tausend des gemeinen Werthes 104,699 M. zu entrichten, das würde also einen Gewinn für die Stadtkasse von 36,880 M. ergeben. An der Differenz von 36,880 M. sind betheiligt: die Arbeiterwohnhäuser und die mittleren Wohnhäuser mit einem Weniger und zwar die ersten mit einem solchen in Höhe von 1633

*) W. zur Nieden a. o. D., S. 17.

Mark, die anderen mit einem von 320 M. Das Mehr tragen die besseren Wohnhäuser mit 4716 M., die Fabrikanlagen mit 8370 M., die Geschäftshäuser mit 2870 M., die Aktiengesellschaften mit 16,232 Mark, die zur Landwirthschaft benutzten Grundstücke mit 98 M. und die Baugrundstücke mit 6547 M.

In Breslau brauchte die Stadt zur Durchführung nöthiger Verbesserungen jährlich 200,000 M. mehr. Die am 1. April 1900 eingeführte Reform der Grund- und Gebäudesteuer nach dem gemeinen Werthe bewirkte bei dem Satze von 2,9 vom Tausend, daß die Terrainspekulanten, Aktiengesellschaften und Villenbewohner jährlich 305,000 M. mehr zahlen mußten, so daß die Stadt die notwendige Mehreinnahme erhielt und doch den Häusern mit kleineren und mittleren Wohnungen 105,000 Mk. Steuern erlassen konnte.

Düsseldorf erhielt von dem unbebauten Boden in der Stadt früher 24,500 Mark, die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe mit 2‰ erhöhte diese Einnahme auf 202,000 M.

Der Magistrat von Magdeburg hat (1902) den Stadtverordneten eine Neuregelung der Grund- und Gebäudesteuer durch Einführung der Besteuerung des Grundbesitzes nach dem gemeinen Werthe vorgeschlagen, während bisher die Gebäude lediglich nach dem Ertrage und der unbebaute Boden nach einem auf Grund der veralteten staatlichen Berechnung viel zu niedrig angesetzten Werthe besteuert wurden. Künftig sollen gleichmäßig 3‰ des gemeinen Werthes der bebauten wie der unbebauten Grundstücke erhoben werden. Dadurch wird nach Ansicht des Magistrates erreicht, daß 1. die unbebauten Grundstücke, insbesondere die Spekulationsgrundstücke in angemessener Weise stärker (um rund 161,000 M.) belastet werden als bisher und daß durch die hierdurch gewonnenen Mehreinnahmen die bebauten Grundstücke steuerlich entlastet (um rund 11,5 pCt.) werden; 2. durch die Beseitigung der durch nichts gerechtfertigten Bevorzugung der gewerblichen bebauten Grundstücke die Wohnhäuser eine weitere Entlastung erfahren; 3. in der Klasse der Wohnhäuser die sogenannten besseren Häuser verhältnißmäßig stärker herangezogen wurden, als die geringeren Häuser, so daß als Endergebniß eine wesentliche Entlastung dieser geringeren Häuser mit ihrer den weniger bemittelten Kreisen angehörigen Einwohnerschaft verzeichnet werden kann. Der § 3 des Entwurfs sieht vor, daß der gemeine Werth für die Besteuerung nur mit der Hälfte zur Anrechnung komme bei Gebäuden 1. der Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren durch Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und deren Statut die an die Gesellschafter zu vertheilende Dividende auf höchstens 4 pCt. ihrer Antheile beschränkt; 2. der Arbeiter, Handwerker oder diesen wirthschaftlich gleichzustellenden Personen, wenn die Gebäude dazu bestimmt sind, von ihnen selbst und von höchstens zwei anderen Arbeiter-, Handwerker- oder diesen wirthschaftlich gleichzustellenden Familien bewohnt zu werden.

Die Besteuerung der städtischen Gelände nach dem gemeinen Werthe ist nicht nur eine Forderung der Gerechtigkeit, sondern paßt sich auch am leichtesten dem Auf- und Absteigen der wirthschaftlichen Entwicklung der städtischen Gemeinwesen und ihrer Bewohner an.

Gneist sagt mit Recht: Die Veranlagung nach dem Nutzungswerthe stehe außer Zusammenhang mit den Bedürfnissen und Leistungen der Gemeinden. *) Die Besteuerung nach dem gemeinen Werth dagegen schmiegt sich stets den Verhältnissen an, besonders wenn die Veranlagungsperioden nicht zu lange sind (für die preußische Vermögenssteuer alle 3 Jahre). Während die Besteuerung nach dem Ertrage eine Progression nach unten bedeutet, bringt die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe eine gleichmäßige Herausziehung aller Steuerpflichtigen, die man zu einer berechtigten sozialpolitischen Progression nach oben ausgestalten kann.

Bei der Ertragsteuer kann die steuerpolitische Bevorzugung der Einfamilien- und Kleinhäuser dadurch geschehen, daß man diesen Häusern einen höheren Abnutzungs-Coefficienten zuschreibt. Werden die Ansprüche der Bauordnung nach der Bestimmung der Häuser abgestuft, also für kleine und Familienhäuser erleichtert, so bedingt die leichtere Bauart einen größeren Verschleiß dieser Häuser und dies rechtfertigt einen höheren Abzug von der Wohnungsmiethen, bezw. einen niedrigeren Prozentsatz der Steuer. Hamburg hat die Steuer für kleinere Wohnungen auf zwei Drittel des Prozentsatzes vom Nutzungswerthe bemessen, der von den größeren Wohnungen erhoben wird. Doch ist die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe in jeder Hinsicht vorzuziehen. Daher haben in Preußen überall, wo sie eingeführt worden ist, die Klagen der Hausbesitzer aufgehört.

Ein Versuch der Abgg. Dr. Jäger und Schirmer, auch in Bayern die Besteuerung der städtischen Häuser und Gelände nach dem gemeinen Werthe einzuführen, ist vorläufig gescheitert. Ihr Antrag wurde am 14. Juli 1902 von Kammermehrheit und Regierung abgelehnt. Er hatte folgenden Wortlaut:

„Die Staatsregierung möge einen Gesetzentwurf vorlegen, welcher in den Gemeinden mit vorwiegender Miethhaussteuer diese Steuer und die Grundsteuer der bebauten und unbebauten Gelände durch eine Steuer nach dem gemeinen Werthe ersetzt, die Steuer selbst nach den Werthsummen der Anwesen prozentual abstuft, bei dieser Abstufung die landwirthschaftlichen Gelände schon, den Bau von kleinen Wohnungen für die minderbemittelten Stände, Beamte usw. durch Private und Genossenschaften begünstigt, die übrigen Häuser mäßig belastet und besonders die Bau- und Spekulationsgelände ihren Werthen entsprechend zur Steuer bezieht, jedoch den Besitzern von Pavilions und Höfen, welche über das bauordnungsmäßige Mindestmaß hinausgehen, sowie von Gärten, wenn alle diese Gelände unbebaut bleiben sollen, es ermöglicht, diese Gelände durch Eintragung in das Grundbuch in eine niedrigere Steuerklasse zu bringen.

*) R. v. Gneist, Die preußische Finanzreform durch Regelung der Gemeindesteuern, Berlin 1881.

Unter dem gemeinen Werth versteht man jenen Werth, den die Sache nach ihrer objektiven Beschaffenheit hat und zu welchem sie in der Regel auch öffentlich verkäuflich ist, also den Werth der Sache nach ihrer objektiven Beschaffenheit für jeden Besitzer im Gegensatz zu dem subjektiven Interesse.

Das preussische Obergericht hat in einem Urtheile vom 8. Dezember 1899 erklärt, daß der bei einer öffentlichen Versteigerung erzielte Werth die Vermuthung für sich habe, den gemeinen Werth des Grundstückes darzustellen, da die Bildung eines unangemessen niedrigen Kaufpreises durch die öffentliche Bekanntmachung in einem größeren Kreis von Bietern gehindert werde.

Eine Grundbesitzerin in Rixdorf bei Berlin hatte ihr Gelände mit Gemüse bepflanzt, das nur einen geringen Ertrag abwarf; trotzdem hatte die Gemeindebehörde den gemeinen Werth dieses Grundstückes zu 30,000 M. angenommen und hienach die Grundsteuer veranlagt. Der Einspruch der Besitzerin führte im Jahr 1899 zur Abweisung ihrer Klage unter folgender Begründung:*) „Nach § 25 des Kommunalabgabengesetzes vom 18. Juli 1893 sind die Gemeinden ermächtigt, die Steuer vom Grundbesitz nach dem gemeinen Werth desselben zu erheben. Der gemeine Werth besteht nach dem allgemeinen Landrecht in dem Nutzen, der eine Sache jedem Besitzer gewähren kann. Dieser Nutzen erstreckt sich aber in der Regel nicht auf die Vortheile, welche aus dem Gebrauche oder Ertrage fließen, sondern er umfaßt auch diejenigen Vortheile, welche durch die Veräußerung der Substanz erwachsen. Deshalb ist es unzulässig, den gemeinen Werth nur nach dem Maßstabe, der aus einer Kapitalisirung der Jahreserträge gefunden wird, zu finden. Vielmehr ist der Verkaufspreis, der unter gewöhnlichen Verhältnissen erzielt werden kann, maßgebend für die Ermittlung des gemeinen Werthes. Dies ist in Sonderheit für die in großen Städten und deren Umgebungen gelegenen Grundstücke, welche zur Zeit noch landwirthschaftlich genutzt werden, der Fall.“**)



Wesen und Wirkung der Spekulation in städtischem Bauland.

Fast jede Großstadt ist durch einen Ring von Spekulationsland blockirt. Capitalistische Hände haben bei der Stadterweiterung das Gesetz von Angebot und Nachfrage ausgeschaltet, indem sie das beste Gelände aufkauften und dann mit der Abgabe desselben zurückhalten. Eine wirthschaftliche Ursache für diese Zurückhaltung liegt darin, daß

*) Damajschke, „Aufgaben der Gemeindepolitik“, 1901, S. 106.

***) Weiteres S. Röhl, „Das preussische Kommunalabgabengesetz“, 1902, S. 72.

der Gewinn aus Bauland d. h. aus der steigenden Rente des unbebauten städtischen Bodens müheloser ist, als der Gewinn vom bebauten Boden, bezw. aus der Vermietung von Häusern. Durch diese spekulative Zurückhaltung der Bauland wird die Stadterweiterung künstlich gehemmt und besonders die Errichtung billiger Wohnungen für die breiten Volksmassen mehr oder weniger unmöglich gemacht. Die Preisbildung der Spekulation fußt auf der Zukunft. Die Besitzer solcher Gelände verlieren allerdings jährlich die Zinsen des Kaufpreises; durch die gesammte soziale Thätigkeit der Allgemeinheit, deren Ergebnis sich in der Werthsteigerung der Gelände und auch der Vorgelände zeigt, wachsen ihnen aber jährlich neue Werthe zu, welche beim endlichen Verkauf des Geländes nicht nur die Zinsverluste wieder einbringen, sondern oft noch einen großen Gewinn abwerfen, besonders wenn die Spekulation sehr viele solche Gelände um die Stadt herum mit Beschlag belegt und auch in gemeinsamem Einverständnis mit dem Verkauf zurückhält, bis der Druck der wachsenden Bevölkerung, unterstützt durch die Bauordnung mit ihrer Vorliebe für die Miethkaserne und höchste Geländeausnutzung, die Preise hoch genug gesteigert hat. Unterstützt wird diese Spekulation durch unsere Hypotheken-Banken, die ja selbst bis zu einem gewissen mehr oder weniger hohen Grade Spekulationsbanken sind, was besonders auch der Umstand beweist, daß sie gegenüber dem gemeinnützigen Wohnungsbau und den Baugenossenschaften versagen. Ein beliebtes Mittel der Spekulation sind die sogenannten Chikanirstreifen. Eine Terraingesellschaft erwirbt nemlich mitten in einem freien Gebiet ein Gelände, welches so gestaltet ist, daß ohne dessen Besitz die ordnungsmäßige Bebauung des ganzen Blockes unmöglich ist. Dadurch spart die Gesellschaft das Geld für den Ankauf des ganzen Blockes, hat aber doch seinen Verkauf und die Preisbildung in der Hand. Vielfach kauft die Gesellschaft nur einige Grundstücke, die beieinander liegen, zusammen und läßt sich auf die übrigen das Vorkaufsrecht geben.

„Es ist das Wesen der Spekulation, den Thatsachen vorauszuweilen, und, indem sie schon jetzt mit der sicheren Wahrscheinlichkeit rechnet, daß in zwanzig Jahren sich die Bevölkerung der großen Städte vermehrt haben wird, kauft sie die noch unbebaut liegenden Terrains und wartet. Das Bedürfnis nach Boden wächst, sie wartet. Die Miethen im Centrum steigen und drängen die Bevölkerung an die Peripherie, sie wartet. Der Staat baut Vorortbahnen; die Spekulation begrüßt dies mit einem weiteren Aufschlag ihrer Forderungen. Die Gemeinde kanalisiert, pflastert — was könnte natürlicher sein, als daß die Spekulation ihre Ansprüche erhöht. Sie wartet und wartet; denn sie weiß, je länger sie wartet, um so größer ist ihr Gewinn. Und so gleicht die großstädtische Bevölkerung einem Tantalus. Sie hat

Boden nöthig, es liegen auch ringsherum ungeheure Terrains; aber sowie sie danach greift, setzen die Spekulanten die Ansprüche in die Höhe und machen sie unerreichbar. Sie können ja warten, und in 20 Jahren werden sie für ihre Zurückhaltung überreich belohnt werden. — Und inzwischen steigen im Centrum die Miethen, und die Menschen rücken immer näher und näher zusammen. Um den Raum mehr auszunutzen, werden Schlafburschen angenommen, immer mehr werden Familien gezwungen, die Geschlechtsunterschiede außer Acht zu lassen. Erwachsene Mädchen schlafen mit erwachsenen Brüdern in einem Bett. Kellnerinnen, deren Beschäftigung um 12 Uhr zu Ende ist, haben ein gemeinsames Bett mit einem Bäckergefallen, dessen Arbeitszeit um 1 Uhr anfängt u. Kinder werden mit dem frühesten Alter an den Anblick von geschlechtlichen Dingen gewöhnt. Die Verrohung nimmt zu Doch die Bodenpekulation läßt auch mit sich reden. Sie ist gern bereit ihre Terrains schon jetzt zu verkaufen, selbstverständlich zu einem Preis, der einem Erträgnis entspricht, wie es in 20 Jahren zu erwarten ist.

Ein des Humors nicht entbehrendes Beispiel sei hier erwähnt. In Kassel war es, wo die katholische Gemeinde mit der Absicht umging, eine Kirche zu bauen. Lange suchten sie nach einem geeigneten Plage, bis sie eines Tages zu ihrer Ueberraschung von einem der stadtbekanntesten Grundspekulanten die Mittheilung bekamen, daß er bereit sei, ihnen ein Terrain zu schenken. Mit tausend Freuden ging man darauf ein. Der Menschenfreund hatte nämlich bedeutende Terrains vor der Stadt liegen. Aus diesen schnitt er ein Quadrat heraus und überließ es der katholischen Gemeinde. Was war die Folge? Der Magistrat mußte einen Weg durch jene Terrains hindurchlegen, mußte pflastern, kanalisieren, so daß der Werth jenes unbebauten Terrains um Millionen stieg. Nun kann er ruhig warten bis zu der Zeit, wo die Einwohner von Kassel zu ihm kommen und ihm unter großen Opfern seine Terrains abnehmen müssen. In dem Bureau des Edlen aber hängt eingerahmt ein vom Pfarrer und Gemeindevorsteher unterzeichnetes Dankschreiben.

Der Staat schließt Handelsverträge ab, um die Produktion zu schützen; aber er sieht nicht, daß das Resultat durch vertheuerten Boden wieder aufgehoben wird. Die gestiegene Rentabilität wird sofort im Bodenpreis wieder kapitalisiert und hebt die Wirkung für den Nachfolger wieder auf. Der Staat spart, wo er kann, doch er ist gezwungen, seinen Beamten einen immer höheren Wohnungszuschuß zu geben. Die Arbeiter inscenieren Streiks: die Bodenpekulation begrüßt das erhöhte Einkommen mit einer Miethsteigerung. Man kann es täglich lesen, daß der wirtschaftliche Aufschwung der letzten Jahre den Besitzern des Bodens Veranlassung gegeben hat, die Miethen zu erhöhen und die Preise der unbebauten Terrains zu steigern. *)

Bei den Verhandlungen des preußischen Abgeordnetenhauses über das Communal-Abgabengesetz von 1893, das den Gemeinden die Einführung einer Bauplatzsteuer ermöglichen sollte, sagte der Abgeordnete Alexander Meyer:

„Gerade denjenigen Vermögenszuwachs wollen wir treffen, der in aller Stille, ganz unbemerkt vor sich geht, während das Grundstück sich entwickelt aus einer Scholle, die weit draußen vor der Stadt liegt, zu einem solchen

*) „Privilegirtes Spekulantenthum“, Berlin, Hartwig Nachf.

Stück Land, auf welches die Bauspekulation ihr Augenmerk richtet. Die Anlage eines gewissen Kapitals in derartigen Baustellen hat eine gewisse Ähnlichkeit mit Sparkassen-Einlagen, wovon man nicht jährlich Zinsen erhebt, sondern die Zinsen ruhig dem Kapital zuwachsen läßt und dann nach Jahren durch das Anwachsen überrascht worden ist. Die Neigung, in dieser Weise Spekulation zu treiben, ist in Deutschland mehr verbreitet als in irgend einem anderen Lande Nun hat derjenige, welcher eine Baustelle besitzt; das Bestreben, sie erst dann zu veräußern, wenn die Spekulation ihre Schuldigkeit im vollen Maß gethan hat, wenn der Werthzuwachs, der überhaupt zu erwarten ist, im Wesentlichen erfolgt ist, und daraus ergibt sich eine gewisse Neigung, mit der Bebauung derartiger Stellen zurückzuhalten. Diese Neigung ist eine der Ursachen der Wohnungsnoth, nicht die einzige, aber jedenfalls eine stark mitwirkende Ursache, daß die Wohnungen nicht in dem Maße vermehrt werden, wie es nothwendig wäre, um die Bevölkerung mit guten und wohlfeilen Wohnungen zu versehen. Die sozialpolitische Bedeutung, die ich dieser höheren Besteuerung nach dem sog. Baustellenwerth beilege, der hier in Berlin und in anderen Großstädten mit nicht übermäßigen Schwierigkeiten festzustellen ist, legt dem Besitzer einer großen Stelle wenigstens die Erwägung nahe, ob er die Kosten, welche ihm die Steuer verursacht, sich nicht einigermaßen dadurch erleichtern wolle, daß er baut, vorläufig kleinere Häuser, Häuser für Arbeiter, für den kleineren Mann, so daß hier eine Entlastung der dichtbewohnten Stadttheile stattfindet.“

Finanzminister Miquel sagte bei derselben Gelegenheit:

„Abgeordneter Dr. Meyer hat durchaus Recht, daß gerade in Deutschland die Spekulation mit den sogenannten Baupläzen mehr als in anderen Ländern, namentlich weit mehr als in England, dahin geführt hat, die Baupläze in der Nähe der Städte unverhältnißmäßig zu vertheuern. Man kann das ganz genau nachweisen, daß in den größeren englischen Städten namentlich die kleineren Wohnungen verhältnißmäßig viel billiger sind als in den größeren deutschen Städten und wenn man genau nachfragt, woher diese Steigerung der Miethpreise kommt, wird man finden, daß unter anderen Gründen es darin liegt, daß die sog. Baupläze soviel von der einen Hand in die andere wandern und sich dabei fortwährend vertheuern. Derjenige, der einen solchen Bauplatz besitzt, riskirt jetzt die Zinsen des Kapitals, welches er für den Bauplatz hergegeben hat. Dieses verhindert ihn häufig nicht, längere Zeit mit dem Verkauf zu warten; er schließt den Bauplatz zu, die Spekulation ist ihm noch nicht weit genug gegangen. So bleiben solche in der Nähe der Städte unbedingt zur Bebauung nothwendige Grundstücke unbebaut liegen, weil der Preis immer noch nicht hoch genug geworden ist, den der Inhaber dafür erwartet. Wenn sie nun solchen Bauplatzbesitzer neben dem Zins-Verlust, den er hat, außerdem noch anhalten, eine dem Werth des Bauplatzes entsprechende Steuer zu bezahlen, wird er geneigt sein, den Bauplatz viel eher auf den Markt zu bringen, und es wird das Verschließen der Baupläze, das künstliche in die Höhe Treiben der Preise nicht in dem Maße stattfinden können. Darin liegt der große sozialpolitische Vortheil.“

Der Bremer Versuch, die Baugelände zu besteuern.

Die Stadt Bremen machte 1873 den Versuch, die unbebauten Liegenschaften mit einer direkten Abgabe vom Verkaufswerthe, also einer Vermögenssteuer zu belegen. Wie in anderen Orten, so begann auch in Bremen mit dem Jahre 1871 eine lebhafteste Spekulation, welche das Garten- und Ackerland um die Stadt herum in Bauland verwandelte und dadurch große unverdiente Gewinne abwarf, sowie durch hohe Bodenpreise das Bauen und damit das Wohnen sehr vertheuerte. Das Bedürfnis nach Erhöhung der Staatseinkünfte kam hinzu und so schufen Senat und Bürgerschaft von Bremen am 13. März 1873 eine Steuer auf die unbebauten Grundstücke in der Stadt und ihrer Umgebung. Sie trat an die Stelle der bisherigen Grundsteuer, welche nicht nach dem Ertrag, sondern nach dem Kapital-, also Verkaufswerthe des Geländes angelegt war und zwar mit $1\frac{1}{2}$ pro Tausend, jedoch mit der Abschwächung, daß im allgemeinen Ertrags- und Verkaufswert als zusammenfallend angenommen wurden. Nach dem neuen Gesetze sollte für die betreffenden Gelände ausschließlich der Verkaufswert, also der gemeine Wert, maßgebend sein. Die Landwirthschaft wehrte sich gegen das Gesetz und betonte, man könne doch die landwirthschaftlichen Grundstücke nicht höher besteuern, als ihrem Ertrage entspreche. Der Senatskommissär begegnete diesem Einwand mit den Worten: bei rein landwirthschaftl. Grundstücken sei der Ertragswert zugleich der Verkaufswert, bei solchen Grundstücken aber, die zur Landwirthschaft benutzt würden, jedoch als Baugrund veräußert werden könnten, sei der Verkaufswert größer als der Ertragswert und es sei nur billig, den Verkaufswert der Steuerschätzung zu Grunde zu legen. Dieser Verkaufswert sei ein Vortheil, der dem Eigenthümer nicht durch eigene Arbeit, sondern durch die Arbeit und Mühe vieler Anderen zugeflossen sei. Es sei daher nur billig, daß die Gesamtheit dafür die Steuer fordere. In den Verhandlungen des zweiten gesetzgebenden Körpers, der Bürgerschaft, wurde erklärt, es sei nicht die Absicht, alle landwirthschaftlichen Grundstücke nach dem Werthe von Bauplätzen zu taxieren; was Baugrund und was Ackergrund sei, hätten die Schätzer zu entscheiden. Wenn der Verkaufswert

werth nur auf der Ertragsfähigkeit des Bodens beruhe, so würde das Land als solches und nicht als Baugrund besteuert. Ländereien, die nur der Landwirthschaft dienen könnten und die überhaupt nicht, oder wenigstens zur Zeit nicht als Bauplätze veräußert werden könnten, würden gewiß niemals als solche geschätzt werden. Das Gesetz kam zu Stande und es wurden Generalschätzer mit Hilfsbeamten aufgestellt, Leute, welche man für befähigt hielt, Gebäude und Gelände abzuschätzen. Maßgebend sollte der „bei einem Verkauf zur Zeit der Schätzung muthmaßlich zu erzielende Preis sein.“ Jede Schätzung mußte von zwei Schätzern gemeinsam vorgenommen werden; konnten sie sich nicht einigen, so war der Durchschnitt der beiderseitigen Schätzungen maßgebend. Eine Senatskommission, aus drei Mitgliedern bestehend, bildete die Berufungsbehörde und konnte das Ergebnis zu Gunsten oder Ungunsten des Beschwerdeführers abändern. Die Schätzer sollten nur nach bestem Wissen und Gewissen verfahren. Es scheint nun, daß bei der ersten Schätzung im 2. Halbjahr 1873 diese Schätzer unter dem Einflusse der allgemein aufgeregten Hauffe-Bewegung und der hohen Gewinnste, die sie abwarf, besonders die landwirthschaftlichen Grundstücke im Uebermaß als Baugründe schätzten, was zu vielen Reklamationen führte. Die späteren Schätzungen fielen niedriger aus. Die hohen Schätzungen der ersten Periode betrafen die Feldmarken von Schwachhausen und Bagenthorn, in denen „Bauernwirthschaften mit landwirthschaftlichen Betrieben noch, trotz Villen, Arbeiterwohnungen und städtischen Häusern, pacht- oder eigenthumsweise auf Parzellen-Betrieben, Gemüsebau usw., merklich sich erhalten haben.“ Die Schätzungen gaben allerdings für Boden und Gebäude ganz kolossale Höhen. *)

In Bagenthorn stieg der Steuerwerth des Morgens von 1400, beziehungsweise 1900, 1470 und 2425 Mark auf 12,000 beziehungsweise 20,000 Mark. Aehnlich waren die Schätzungen in Schwachhausen. In Uthbremen, wo die alten Bauernhöfe schon aufgelöst waren und ein Parzellen-Gemüsebau sich entwickelt hatte, wo bereits viele Bauplätze und Straßenanlagen bestanden, wurde ein Garten von einem Morgen zu 40,000 Mk. eingeschätzt. Wiesengründe, die zum Bebauen sehr ungünstig lagen und der Spekulation zur Zeit keinen Reiz boten, wurden der Morgen zu 6 bis 7 Tausend Mark taxirt. Aehnliche

*) Näheres über diese Steigerungen der Bodenwerthe, siehe bei Adickes „Ueber die weitere Entwicklung des Gemeindesteuerverwesens“ in der Zeitschrift für die gesammte Staatswissenschaft, Tübingen, 1894, S. 601.

Kaufpreise wurden in der Vorstadt Neuland angenommen. Die Grundsteuer, welche von dieser Schätzung erhoben wurde, betrug 2 vom Tausend. Ein Morgen im Werthe von 12,000 Mk. zahlte bereits 24 Mk., während die gewöhnliche Parzellenpacht beim Gemüsebau nur 30—40 Mk. betrug, die in einzelnen Fällen besonders vortheilhafter Ausnutzung allerdings bis gegen 90 Mk. gestiegen sein dürfte. Die Pacht für gute Weiden schwankte zwischen 20—30 Mk., die für gewöhnliches Ackerland blieb jedenfalls unter diesem Betrag. Die neue Grundsteuer war daher vielfach höher oder fast eben so hoch wie der Pächtertrag. Es sollen Fälle vorgekommen sein, „daß höchstbesteuerter Grundbesitzer hypothekarische Darlehen haben aufnehmen müssen, nur um die Grundsteuer und die übrigen öffentlichen Abgaben (die sich auf ihr aufbauten) zahlen zu können.“ Infolge der vielen Beschwerden holte die Stadtverwaltung 26 Gutachten von Fachleuten ein; sämtliche sprachen sich, besonders eindringlich G. Haussen, gegen diese Art der Besteuerung aus. Das Gutachten Ad. Wagners war das einzige, welches geltend machte, daß dem betreffenden Gesetze ein richtiger Gedanke zu Grunde liege, der nur in ganz falscher Weise durchgeführt sei: der Gedanke einer Extrabesteuerung des großen Gewinnes, der durch den Uebergang von agrarischen Grundstücken in Baustellen in der Nähe sich erweiternder Städte ohne irgend eine persönliche Leistung des Eigenthümers von diesem erzielt werde. Wagner sprach sich daher auch für die Aufhebung des Gesetzes in Bezug auf wirklich noch landwirthschaftlich benutzte Grundstücke, die nur von der gewöhnlichen Grundsteuer getroffen werden sollten, aus, befürwortete aber zugleich eine laufende Extrabesteuerung der unbenutzt liegen bleibenden, bloß auf die aufsteigenden Bauconjunction wartenden Baustelle und eine hohe Besitzwechsel-Abgabe (bezw. Erbschaftssteuer) auf den Gewinn, welcher am Kapitalwerth solcher Grundstücke, früher oder später, wegen ihres Uebergangs zur Benutzung für Bauten, erzielt würde. Von den übrigen Gutachten wurde der tiefere soziale Grund jenes Gesetzes nur ausnahmsweise berührt, so besonders von Helferich, der aber diese Besteuerung, als der sozialistisch-kommunistischen Anschauung entsprechend, ablehnte.*)

Im Jahre 1875 wurde dann bestimmt, daß die Gemeindeabgaben, die sich auf der Grundsteuer aufbauten, nicht nach der neuen, sondern nach der alten Schätzung erhoben werden sollten, und am 11. Oktober 1878 wurde das Gesetz vom 13. März 1873 wieder auf-

*) Wagner, Finanzwissenschaft, 2. Auflage, 1890, 2. Theil, S. 567.

gehoben. Die bebauten Grundstücke mit ihren Hofräumen, Gärten, gewerblichen Arbeits- oder Lagerplätzen wurden einer Gebäudesteuer, die anderen Grundstücke einer Grundsteuer unterworfen, die Gebäudesteuer wurde vom Kapitalwerthe, die Grundsteuer vom ermittelten Reinertragswerthe der betreffenden Liegenschaften erhoben.

Der Versuch, die Ertragssteuer durch eine Steuer aus dem Verkaufswerthe zu ersetzen und die Bauplätze als solche zu besteuern, war also gescheitert, Bremen kehrte zur reinen Ertragssteuer zurück. Der Grundfehler des aufgehobenen Gesetzes war gewesen, daß es Grundstücke, die noch regelmäßig in festhafter Weise landwirthschaftlich benutzt wurden, bereits als Bauplätze behandelte, ehe sie es waren — in der Annahme, der landwirthschaftliche Ertrag dieser Grundstücke sei gleich den Zinsen ihres Kapitalwerthes und sie könnten zu diesem Werthe jederzeit als Bauplätze verkauft werden. Diese Ländereien waren thatsächlich in ihrer großen Mehrheit noch keine Bauplätze in dem Sinne, daß ihre Zurückhaltung vom Markte die Stadterweiterung verteuert oder gehemmt hätte. Für derartige Gelände war der Steuerfuß von 2 ‰ zu hoch; erhebt doch die jetzige preussische Vermögenssteuer nur $\frac{1}{2}$ ‰ und beginnt erst bei Vermögen über 6,000 Mk.



Die Bauplatzsteuer im preussischen Kommunal-Abgabengesetz.

Die Denkschrift vom 2. November 1892, mit welcher die preuss. Regierung den Vorschlag machte, die Realsteuern den Gemeinden zu übergeben, bemerkte: durch diese Ueberweisung öffne sich ein neues und fruchtbares Feld für die Bethätigung der Selbstverwaltung. Bei Berathung des Artikels 27 jenes Gesetzes thaten Abg. Alexander Meyer und Finanzminister Miquel die oben S. 167 erwähnten Aeußerungen; Alexander Meyer bemerkte noch, es „sei eine der schwierigsten, aber würdigsten Aufgaben der städtischen Finanzpolitik, den wachsenden Baustellenwerth in einer richtigen und angemessenen Steuer zu treffen“. Das Gesetz hat aber diesen Zweck nur sehr unvollkommen erreicht. Es sagt in § 27:

„Die Steuern vom Grundbesitz sind nach gleichen Normen und Sätzen zu vertheilen. Liegenschaften, welche durch die Festsetzung von Baufluchtlinien in ihrem Werthe erhöht worden sind, (Bauplätze) können nach Maßgabe dieses höheren Werthes zu einer höheren Steuer als die übrigen Liegenschaften herangezogen werden.“

Der erste Absatz, der von der Besteuerung nach gleichen Normen und Sätzen spricht, bezieht sich auf die allgemeine Grundsteuer, der zweite nur auf jene Gelände, die durch Baufluchtlinien einen höheren Werth erhalten. Die Festsetzung dieser Linien, die Festlegung des Stadterweiterungsplanes durch endgiltige Anordnung der Straßen ist aber nur der letzte Schritt, das Ende eines langen Werdeganges in der Werthbildung dieser Grundstücke. Die Wertherhöhung der Gelände ist durchweg schon weit früher eingetreten. Sie beginnt mit dem allmäligen Hinauswachsen der Großstadt in die Vororte und in das Vorgelände. Die Ziehung der Baulinien findet die Wertherhöhung meist bereits vor, sie macht die Gelände aber baureif und nun löst sich der Preis derselben für den Wohnungsmarkt aus. Es bleibt aber immer noch genug Land übrig, das ebenfalls hochwerthig ist, von den Baufluchtlinien noch nicht berührt wird, aber doch durch seine Zurückhaltung die Wohnungsnoth verschärft. Diese Gelände können nach dem Wortlaute des Gesetzes von einer Bauplatzsteuer nicht getroffen werden; dazu kommt die unglückliche allzu buchstäbliche Auslegung dieses Paragraphen durch das preußische Oberverwaltungsgericht. Dieses hat nämlich am 11. Juni 1896 in einem Verwaltungsstreitverfahren entschieden, daß Bauplatzsteuern nur von Grundstücken an solchen Straßen erhoben werden dürfen, deren Fluchtlinien nach dem Gesetz vom 2. Juli 1875 festgesetzt worden sind. In Berlin, wo ein genauer Fluchtlinienplan bereits seit Anfang der 60er Jahre besteht, konnten daher nur die Grundstücke an einigen nachträglich festgesetzten Querstraßen mit der Bauplatzsteuer belegt werden, von 2124 zur Bauplatzsteuer herangezogenen Grundstücken nur etwa 200. Weil dies als Ausnahmegesetz erschien, wurde die Steuer wieder aufgehoben. Dasselbe geschah in Görlik, Paderborn, Malstadt-Burbach und anderen Gemeinden. Ueberhaupt ist in Preußen durch die unklare Fassung jenes Artikels 27 die Lage gegen früher verschlechtert worden. Nach der früheren Gesetzgebung waren die Städte unter ministerieller Genehmigung berechtigt, eine Bauplatzsteuer einzuführen und zwar ohne die einschränkenden Bestimmungen des oben erwähnten Artikels 27. Es ist zwar nirgends geschehen, theils weil die Preise der Bauplätze gegen ihre jetzige Höhe weit zurückstanden, theils weil man die Steuer nach dem gemeinen Werth noch nicht hatte, theils aus Mangel an sozial-

politischer Einsicht. Soll die Bauplatz- und Umsatz-Steuer eine socialpolitische Bedeutung haben, so muß die Gesetzgebung sich vor allem klar ausdrücken; sie darf ferner nicht bloß die Unterlage zu dieser Steuer schaffen, sondern muß auch die Gemeinden zu ihrer Einführung veranlassen. Einstweilen haben sich jene Gemeinden, die oben Seite 160 genannt sind, dadurch geholfen, daß sie sämmtliche Liegenschaften nach dem gemeinen Werthe besteuern. Eine besondere allgemeine Bauplatzsteuer ist aber auf Grund der jetzigen Gesetzgebung in Preußen unmöglich.

Die städtische Bauplatz- oder Grundwerth- steuer. *)

Die Besteuerung dieser Gelände nach ihrem Ertragswerthe bedeutet für die Spekulation eine Privilegirung, die der Steuerbefreiung gleichkommt und eine gemeinschädliche Begünstigung. In dieser Steuerfreiheit liegt aber auch ein Unrecht gegen jene Kapitalien, welche in beweglichen Werthen oder Häusern angelegt und in dieser Eigenschaft zu den öffentlichen Lasten beigezogen sind. Bau- und Spekulationsgelände sind nicht zu trennen, die höhere Bewerthung dieser Gelände ruht auf dem natürlichen Vorgang des Wachsthums der

*) Der Erste, der die Sonderbesteuerung dieser Gelände anregte, war wohl Adolf Wagner. Das geschah bereits 1872 auf der Band I S. 163 erwähnten Eisenacher Versammlung, später besonders in dem Lehrbuch der politischen Oekonomie, 4. Hauptabtheilung, Finanzwissenschaft, 2. Auflage, 1890, 2. Theil, Theorie der Besteuerung, S. 576, 588. Hier weist Wagner darauf hin, daß bei den Spekulations- und Conjunktur-Gewinnen überhaupt der werthbestimmende Einfluß des Eigenthümers verschwindet oder wenigstens stark zurücktritt: „Es fehlt ihnen das Moment des individuellen ökonomischen Verdienens. Die Ausbeutung der Conjunktur wird zum Gegenstand der Spekulation, von einem ökonomischen Verdienen des Conjunkturen-Gewinnes, welcher durch Spekulation erzielt wird, kann doch höchstens ausnahmsweise und nur in geringerem Maße gesprochen werden. Eine Menge tiefer, wirthschaftlicher, sittlicher und socialer Schäden sind die Folge dieser Verhältnisse, namentlich der Ausdehnung des Spekulations-Momentes. Man braucht nur auf das Geschäft an den Fondsbörsen, (Differenzspiele), auf viele Vorgänge im Waarenhandel und auf den spekulativen Besitzwechsel im Grund- und Gebäudeeigenthum, besonders in rasch wachsenden Städten

Stadt, auf welchem die Spekulation erst einsetzt, um eine noch höhere Werthsteigerung zu erzielen, als an sich ohne diese Nachhilfe eintreten würde. Ein Vergleich mit der spekulativen Werthsteigerung der beweglichen Werthe, besonders an der Börse, trifft daher absolut nicht zu. Nirgends gehen Ertrags- und Kapitals-, Nutzungs- und Verkehrswerth weiter auseinander, als bei diesen Geländen. Ihre Besitzer eskomptiren in dem Marktpreise die Hoffnungen der Zukunft. Wenn schon bei den städtischen Häusern die Einsteuerung nach dem gemeinen Werthe allein eine gerechte Veranlagung ermöglicht, so ist diese Besteuerung bei den Bauplätzen der einzige Weg, um diese Gelände, ihren hohen Werthen und besonders ihrer sozialpolitischen Bedeutung entsprechend, zu fassen. *) Die öffentlichen Lasten

(Baustellen) hinzuweisen. Nach den vorliegenden Erfahrungen erscheint eine Besteuerung der Conjunkturgewinne, gerade auch als ein Mittel für Beschränkung dieser volkswirtschaftlich wie sittlich überwiegend bedenklichen Spekulation erwünscht.“ Wagner macht dann auf die Schwierigkeiten aufmerksam, welcher einer allgemeinen und gleichmäßigen Besteuerung dieser Gelände erwachsen und weist zur Ueberwindung dieser Schwierigkeiten auf vier Wege hin, die nebeneinander einzuschlagen seien: „Einmal ist die Einkommen- und besonders die Ertragsbesteuerung des berufsmäßigen Erwerbes so einzurichten, daß sie Conjunkturgewinne, welche sich mit dem Einkommen oder Ertrag verbinden, möglichst mittrifft; zweitens hat die Verkehrsbesteuerung der einzelnen Akte oder Rechtsgeschäfte in den geeigneten Fällen speziell diese Gewinne mitzutreffen; drittens müssen letztere mitunter auch noch auf besondere Weise erfaßt werden, zu welchem Zwecke namentlich der Besitzwechsel beim Erbgang zu verfolgen und eventuell als Erbschaftsteuer angemessen einzurichten ist; viertens ist in einem wichtigen Spezialfall eine Separatbesteuerung einzuhalten, nämlich bei dem Gewinne, welcher durch Uebergang des im Privateigenthum stehenden Bodens aus einer ökonomischen Benutzungskategorie in eine spezifisch andere rentablere ohne eigene Leistung des Eigenthümers für diesen abfällt“ (also in jenem Zeitpunkt, da das bisher landwirtschaftliche Gelände sich in städtisches Baugelände umwandelt). Für diese Gelände empfiehlt Wagner eine laufende Extrabesteuerung durch ein starkes Vielfaches der agrarischen oder sonstigen gewöhnlichen Grundsteuer, event. nach einem Anschlag, in welchem der Ertrag nach der Höhe des Zinses aus dem jeweiligen beim Verkauf zu erzielenden Kapitalwerthe geschätzt wird.

Als N. Held gegen diese Besteuerung den Einwand erhob, dann müsse man auch die spekulativen Gewinne aus Mobilienwerthen besteuern, wies Wagner auf die durchaus verschiedenen Funktionen der verschiedenen Preisgesetze der beweglichen und unbeweglichen Werthe hin. Die Besteuerung der Gewinne aus beweglichen Vermögen ist kaum richtig durchzuführen, die der Spekulationsgewinne von Liegenschaften dagegen verhältnißmäßig leichter.

*) „Ich habe ausdrücklich gesagt, daß in sehr vielen Fällen der Werth des Grundbesitzes unter wesentlicher Zugrundelegung des Ertrages zu berechnen ist, daß aber auch andere Fälle sein können, z. B. bei städtischem Grundbesitz oder bei Grundstücken, die in der Nähe einer Stadt liegen oder in solchen industriellen Gegenden, wo

werden ja gerade durch jenen Vorgang, welchem diese Gelände ihre Werthsteigerung verdanken, ununterbrochen erhöht. Wenn die Besteuerung der Baugelände dazu noch die gewerbsmäßige Spekulation und Preistreiberei vermindern oder ganz unterbinden kann, so liegt darin ein weiterer unschätzbarer Vortheil für die Gesamtheit. Zu diesem Zwecke soll die Steuer die wirthschaftliche Kraft der Spekulation brechen, die Bauhätigkeit und überhaupt der normale Fortgang der städtischen Besiedelung soll dagegen nicht gehemmt, sondern erleichtert werden.

Baupläze in unserem Sinn sind alle jene unbebauten Liegenschaften in der Stadt und deren Außengebieten, die sich durch ihren höheren Werth aus der landwirthschaftlichen Fläche herausgelöst und dadurch den Charakter städtischen Baugeländes erhalten haben. Das Ziehen der Baufluchtlinien, wie es das preußische Gesetz (s. oben S. 172) vorschreibt, darf nicht abgewartet werden, denn die betreffenden Gelände haben ihren landwirthschaftlichen Charakter meist bereits längst vor Anlage der Bauflucht verloren. Gebäude, die nur zu vorübergehender Benutzung errichtet sind, verändern die Bauplatzeigenschaft des Anwesens nicht.

Die Grundsteuerordnung, welche das preußische Ministerium am 16. März 1895 den Gemeinden als Muster hinausgab, sagt zu Artikel 27 des Kommunalabgabengesetzes:

Als unbebaut (im Sinne dieser Bestimmung) gelten Liegenschaften auch dann, wenn nur Schuppen, Baracken und ähnliche, zur einstweiligen Benutzung oder anderen vorübergehenden Zwecken dienende Baulichkeiten darauf errichtet sind. Die innerhalb des bezeichneten Gebietes gelegenen Hofräume und Hausgärten unterliegen der Bauplatzsteuer nur, soweit sie nach Umfang und Lage als selbständige Baupläze in Betracht kommen.

Der Besteuerung der Baupläze wird der Betrag zu Grunde gelegt, um welchen ihr Werth durch Festsetzung der Baufluchtlinien erhöht worden ist. (Bauplatzwerth). Der Bauplatzwerth wird für jede im Zusammenhang stehende Bauplatzfläche des Eigenthümers durch Abschätzung festgestellt. Als Anhalt gilt der Unterschied zwischen den Kaufpreisen, welche im freien Verkehr für Liegenschaften von gleicher Beschaffenheit, Größe und im übrigen gleicher Lage zur Zeit der Veranlagung erzielt werden, je nachdem die Liegenschaften in einer Baufluchtlinie gelegen oder nicht gelegen sind. *)

Die Bedeutung des Ertrages schon ganz zurücktritt, daß da wesentlich der Kaufwerth zu Grunde gelegt werden müßte." Finanzminister Miquel bei den Verhandlungen des Abgeordnetenhauses über die Bauplatzsteuer, 1892/93, S. 1858.

*) Röhl, das preußische Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893, 4. Aufl., 1902, S. 461.

Die untere Grenze für die Steuer sucht Oberstadt*) dort, wo der Bodenpreis so hoch gestiegen ist, daß die landwirthschaftliche Benutzung wirthschaftlich nicht mehr möglich ist. Die französische Erhebung von 1882 ergab als höchsten Preis des landwirthschaftlichen Bodens, und zwar nur bei Weinbergen, 2968 Franks für 1 ha. Für Deutschland sind die Angaben sehr dürftig, doch kann man wohl 2500—3000 Mark für die ha als die Grenze annehmen, bei welcher sich der Uebergang von Ackerland in städtisches Bauland vollzieht und die Bauplaststeuer beginnen könnte.**) Eine starre Grenze ist allerdings nicht zu ziehen. Viele Spekulationsgelände werden schon lange vorher gekauft, ehe die Stadterweiterung oder der Vorortverkehr, die industrielle Ansiedelung usw. bis zu ihnen vordringt. Der Besitzer begnügt sich einstweilen damit, daß die landwirthschaftliche Fortbenutzung ihm die Grundsteuer deckt und noch einen Zuschuß zu den Zinsen gibt, von denen er den größten Theil opfert. Zahlreiche Besitzungen in den Außengebieten der Großstädte befinden sich in Händen von Bauern und kleineren Gewerbetreibenden. Diese machen in der Regel wenigstens keine größeren spekulativen Aufkäufe, nehmen aber Theil an den Früchten der gesammten Geländespekulation in ihrem Umkreis. Derartige Gelände könnten mit einer geringeren Steuer belegt werden und erst beim Besitzwechsel außerhalb der Familie würde die allgemeine Steuer eintreten. Besonders wären die landwirthschaftlichen Grundstücke zu schonen, aber nur dann, wenn sicher ist, daß der landwirthschaftliche Betrieb nicht zum Scheine aufrecht erhalten wird. Dieses ist im Allgemeinen dann der Fall, wenn der Besitzer das Gut schon längere Zeit vor der Werthsteigerung inne hat und es als Gesamtgut ordnungsmäßig mit allem Zubehör nach Landes- und Ortsgebrauch bewirthschaftet. (Rückenbesitz.) Landwirthschaftliche Grundstücke, welche in der Hand eines Kapitalisten oder Großgewerbetreibenden und besonders einer kapitalistischen Gesellschaft sind und nur noch pachtweise betrieben werden, dürften im allgemeinen als Bauplätze zu behandeln sein; ebenso die hart vor dem städtischen Weichbilde liegenden Gemüsegelder und gewerblichen Gärtnereien.

Die Frage, ob auch die Gärten und die gewerblichen Gelände einer solchen Steuer unterworfen werden sollen, hat in einigen preußischen Städten sogar zur Wiederaufhebung der Bauplaststeuer

*) Oberstadt, Städtische Bodenfragen, S. 87.

**) Der Werth eines ha Berliner Baugrund ist bei nur 60 Mk. für den □m, welcher Preis höchstens in den Außengebieten besteht, 600,000 Mark.

geführt. Gewiß sollen Gärten und gewerbliche Plätze begünstigt werden. Zu diesem Zwecke werden die betreffenden Plätze als Gärten usw. ausdrücklich im Grundbuch bezeichnet und dann von der Bauplatzsteuer frei gehalten. Verlieren diese Plätze aber später ihren grundbuchmäßigen Charakter, werden sie Bauplätze, so ist die Steuer auf eine gewisse, nicht zu kurze Reihe von Jahren nachzuzahlen. Diese Bestimmung würde auch dazu beitragen, daß nicht so viele Gärten verbaut würden, sondern in den Städten erhalten bleiben. Die ziffermäßige Grenze, wo der Ackerwerth aufhört und der Baustellenwerth beginnt, muß unter Würdigung sämtlicher Umstände, nicht bloß des Geländepreises, vorgenommen werden. Frankfurt a/M. läßt das gesammte unbebaute Gelände des Stadtgebietes durch besondere Schätzer nach seinem Werthe in Lageklassen oder Zonen eintheilen. Die Grundstücke derselben Klasse unterliegen dann derselben Steuer. Weil aber die Schätzung des Bodenwerthes an den Grenzen der Lageklassen unsicher wird, so empfiehlt es sich, jedes Grundstück für sich zu taxiren, was in Preußen durch die Anlage der staatlichen Vermögenssteuer erleichtert wird. Die Schätzung des Werthes kann auch durch Selbstangabe der Eigenthümer (Faktur) geschehen, muß aber dann durch Schätzer geprüft werden. In Neuseeland hat die Gemeinde*) in dem Falle, daß der Eigenthümer den Platz zu nieder einschätzt, das Recht, ihn zu diesem Preis zu übernehmen.

Als Grundlage für ihre Thätigkeit werden die Schätzer die Kaufpreise der letzten Jahre zu Rathe ziehen, die unter besonderen Verhältnissen vorgekommenen Käufe (Affektionswerth usw.) ausscheiden, dabei auch Acht haben, daß nicht Preise, die für einzelne kleine Parzellen aus besonderen Ursachen bezahlt wurden, auf das gesammte Gelände übertragen werden. Auch die Pachtpreise können als Maßstab dienen. In den Zonen, in welchen die landwirthschaftlichen Gelände bereits verschwunden sind, ist die Arbeit leichter, in den anderen ist größere Vorsicht nothwendig. Plätze, die mit Bauverbot belegt sind, bleiben, wie die Höfe und Gärten, die als solche ins Grundbuch eingetragen sind, von der Steuer befreit. Falls die Baustellenwerthe dauernd sinken, wird die Steuer ermäßigt oder nachgelassen; wird ein Platz bebaut, so tritt er aus der Bauplatzsteuer heraus. Uebergangsbestimmungen werden die Einführung der Steuer erleichtern. Alle 3 bis 5 Jahre wäre eine Neuschätzung vorzunehmen.

*) Damaskle, Aufgaben der Gemeindepolizei 1901, S. 105.

Wegen der Schwierigkeit, eine objektive Kennzeichnung der Spekulationsgelände zu geben, weil ferner auch das Gelände, das sich nicht in spekulativen Händen befindet, an der Wertherhöhung theilnimmt, welche durch die Großstadtbildung herbeigeführt und durch die Spekulation verstärkt wird, ferner um die nicht kapitalkräftigen Besitzer, sowie die landwirthschaftlichen und gewerblichen Gelände zu schonen, empfiehlt es sich, die Steuer räumlich und zeitlich nicht zu frühe anzulegen. Sie wird die äußeren Zonen entweder ganz der bloßen Grundsteuer überlassen oder wenigstens nur schwach treffen, bis auch dort sich ein allgemeiner und wahrer Baustellenwerth herausgebildet hat. Auch in den inneren Zonen soll die Steuer, besonders bei ihrer Neueinführung, nicht zu scharf einsetzen. Alle diese Rücksichten führen von selbst zu einer progressiven Besteuerung und zwar kann diese doppelt abgestuft werden: nach Lage-Klassen und nach Vermögenswerthen. In den Außengebieten würde die Grundwerthsteuer sehr mäßig beginnen, nach dem Stadttinnern zu würde der Steuerfuß steigen und ebenso würden die kleineren Haus- und Grundwerthe mäßiger, die größeren stärker getroffen werden, um so ansteigend die in kapitalkräftigen Händen befindlichen großen Spekulationsgründe am höchsten zu belasten. Was in dieser Hinsicht bei der Grundwerthsteuer wegen der inneren Schwierigkeiten versäumt werden muß, wird dann die Umsatzsteuer beim Besitzwechsel und die Steuer auf den unverdienten Werthzuwachs nachholen.

Die Württembergische Abgeordneten-Kammer hat am 5. Juli 1902 bei der Gemeindesteuerreform die Bauplatzsteuer als freiwillige Gemeindesteuer mit großer Mehrheit aller Parteien beschlossen. Die Gesetzesbestimmung lautet:

Die Gemeinden sind berechtigt, das der Umlage zugrunde liegende ordentliche Grundsteuerkapital für solche Grundstücke, denen nach Maßgabe des genehmigten Ortsbauplanes die Eigenschaft als Bauplätze für die Errichtung von Gebäuden an Straßen oder öffentlichen Plätzen zukommt, durch einen Zuschlag zu erhöhen. Dieser Zuschlag ist in Prozenten desjenigen Betrages zu bestimmen, um den eine 3proz. Rente des Verkaufswerthes des Grundstückes den anderthalbfachen Betrag seines Grundsteuerkapitals übersteigt. Der Zuschlag darf über 100 Prozent dieses Mehrbetrages nicht hinausgehen.

Der Minister des Inneren sagte dabei:

Die Bauplätze haben meist keinen oder einen geringen Ertrag, und wenn sie einen solchen haben, so ist dies nicht ihre Zweckbestimmung. Eine innerlich richtige Besteuerung hat sich also nicht im Rahmen der Ertragssteuern, sondern einer Werthsteuer zu halten. Der Werthzuwachs der Grundstücke entstehe nicht bloß durch Verleihung der Eigenschaft als Bauplatz durch den Ortsbauplan, sondern namentlich

auch durch die Aufwendungen der Gemeinden für Straßen usw., die sie nach den Bauquartieren ziehen. Der Bauplatzeigenthümer beziehe also einen besonderen Gewinn auf Kosten der Steuerzahler. Auch lasse sich durch die Bauplatzsteuer vielleicht eine Beschränkung der Bauplatzspeculation erreichen. Er gehe davon aus, daß einfach Zonen bestimmt und daß innerhalb dieser Zonen die Werthsätze festgesetzt werden. Gegen die Steuer werde geltend gemacht, sie werde nicht viel einbringen. Für die Stadt Stuttgart allein berechne sich ein Betrag von M. 160,000, trotz der niederen Sätze. Diese könnte man übrigens erhöhen. Daß sich keine Ueberlastung herausstelle, daß habe die Eingabe des Güterbesitzervereins gezeigt. Wenn keine Werthsteigerung eintrete, werde auch keine Bauplatzsteuer erhoben. Er könne sich nicht überzeugen, daß innere oder praktische Gründe gegen die Annahme des Entwurfs vorliegen.

In Preußen haben einige Städte (s. v. S. 160) die bebauten und unbebauten Gelände gleichmäßig mit einer Abgabe vom gemeinen Werthe belegt und so Haus- und Bauplatzsteuer vermischt. Eine besondere Bauplatzsteuer hat Frankfurt a. M. Die bebauten Gelände zahlen eine Haussteuer mit 4 pCt. vom Rohertrag, die unbebauten Gelände eine Landsteuer, über welche die Steuerordnung vom 12. Juni 1896 sagt:

Der Besteuerung der unbebauten Grundstücke (Landsteuer) wird vom 1. April 1895 ab der gemeine Werth derselben zu Grunde gelegt.

Als unbebaut gelten Grundstücke auch dann, wenn nur Schuppen, Gartenhäuschen, Baracken und ähnliche, der einstweiligen Benutzung oder andern vorübergehenden Zwecken dienende Baulichkeiten darauf errichtet sind.

Die Gesamtheit der landsteuerpflichtigen Grundstücke wird in örtliche Bezirke (Lage-Klassen) eingetheilt, welche Grundstücke von annähernd gleichem Einheitswerth umfassen.

Die Abgrenzung der Bezirke (Lage-Klassen) ist sodann alle drei Jahre einer Revision durch den Steuerausschuß zu unterwerfen.

Für jeden Bezirk (Lage-Klasse) setzt der Steuerausschuß alljährlich einen Durchschnittswerth fest, wobei in erster Linie die Verkaufspreise zu Grunde zu legen sind, welche innerhalb des betreffenden Bezirks während der letzten drei Jahre erzielt worden sind; dabei sind Preise, welche unter besonderen Ausnahme-Verhältnissen vereinbart worden sind, außer Betracht zu lassen. Der Bauwerth der oben genannten Baulichkeiten bleibt bei der Werth-Ermittlung außer Ansaß.

Die Landsteuer beträgt 1 vom Tausend des für jeden Bezirk (Lage-Klasse) festgestellten jeweiligen Durchschnittswerthes. Ein angefangenes Tausend wird, wenn der überschießende Betrag die Zahl 500 übersteigt, als voll gerechnet, andernfalls außer Berechnung gelassen.

Die Gelände von Staat, Gemeinde und Wohlthätigkeitsanstalten bleiben natürlich steuerfrei.



Die städtische Umsatzsteuer.

Die Bauplatz- oder Grundwerthsteuer darf als Besitzsteuer besonders im Anfang nicht hoch gegriffen werden, sie kann auch die Außengelände nicht immer genügend treffen. Zu ihrer Ergänzung bedarf sie daher einer Verkehrs- oder Umsatzsteuer (Besitzwechselgebühr.) Diese Steuer trifft zunächst den Bodenwerth an sich in Stadt und Land. Sie ist die Gebühr, welche der Staat, und falls die Gemeinde zu Zuschlägen berechtigt ist, auch diese, dann erhebt, wenn eine bebaute oder unbebaute Liegenschaft den Besitzer wechselt. Die Verschiebung der persönlichen, politischen und wirthschaftlichen Verhältnisse einer Liegenschaft, welche in diesem Augenblicke eintritt, ist ein Vorgang, der die Oeffentlichkeit berührt und die Erhebung einer Gebühr rechtfertigt. Diese allgemeine Besitzwechselgebühr ist am geringsten in Sachsen, nämlich $\frac{1}{10}^0$, dann folgen Preußen und Braunschweig mit 1, Württemberg mit $1\frac{1}{5}$, Bayern, Hamburg und Holland mit 2, Baden mit $2\frac{1}{2}$, Oesterreich mit $3\frac{1}{2}$, Elsaß-Lothringen mit $5\frac{1}{2}$ pCt. In Frankreich und den linksrheinischen ehemals französischen Gebieten betrug sie früher 4 pCt. In den deutschen Gebietstheilen wurde sie später meist ermäßigt, in Frankreich aber auf 5,5 pCt. und nach dem Kriege von 1870 durch Zuschlag von 25 pCt. auf 6,87 erhöht. Einige Schweizer Cantone haben gleich Elsaß-Lothringen die französische Tare von $5\frac{1}{2}$, Belgien hat 6,75 pCt.

In den Großstädten, welche eine Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs nicht haben, empfiehlt es sich, neben der gewöhnlichen Besitzwechselgebühr noch eine besondere als Zuschlag zu erheben und diesen Zuschlag progressiv auszugestalten, um die spekulative Preistreiberei möglichst hintanzuhalten. Für den mehr landwirthschaftlichen und gewerblichen Grundverkehr in den Mittel- und Kleinstädten soll die gewöhnliche Gebühr bleiben, denn hier erfolgt der Besitzwechsel zumeist nach dem Bedürfniß des allgemeinen Erwerbs- und Wirthschaftslebens des Bauern- und Gewerbestandes. In Großstädten fällt diese Rücksicht weg. Hier handelt es sich um große Werthe, welche allmählig durch die Gunst der äußeren Verhältnisse heranwachsen, durch die Spekulation in die Höhe getrieben

werden und in der Regel durch die Grund- und Haussteuer, besonders aber durch die Grundwerthsteuer nicht vollständig erfaßt werden können. Die Conjunkturgewinne, die sprunghaften Preissteigerungen, die für die Speculation bezeichnend sind, treten gerade beim Besitzwechsel in Erscheinung und müssen hier gefaßt werden. Die Umsatzsteuer kann so nachholen, was bei der Grund- und Haus-, sowie bei der Bauplatzsteuer versäumt wurde. Sie ist auch leichter zu tragen wie eine regelmäßige höhere Grundsteuer, die jährlich erhoben würde. Eine hohe Besitzwechselgebühr erschwert auch den speculativen Verkauf der Grundstücke und bekämpft dadurch eines der vornehmsten Mittel der Preistreiberei. In Belgien, wo der Besitzwechsel einschließlich der Notariatsgebühren mit 8—13 pCt. vom Bodenwerth belastet ist, gehen die Häuser nur bei wirklichem Bedürfniß oder bei Erbgang und Concurß in andere Hände über; Bauplätze wechseln den Besitzer nur, wenn der Käufer bauen und das Haus dauernd bewohnen will. Die Befürchtung, daß die Umsatzsteuer auf die Miether abgewälzt werde, ist dort nicht eingetroffen. Die Bauplätze kosten kaum ein Drittel dessen, was in Deutschland bezahlt wird, obwohl die Städte ebenso rasch wachsen. Allerdings wirkt auch die Bauordnung und besonders das landesübliche System der Einfamilienhäuser dazu mit. Je höher die Umsatzsteuer, desto mehr ist der Käufer gezwungen, mit ihr zu rechnen und den Bodenpreis niedriger anzusetzen.

Bei Festsetzung dieser besonderen großstädtischen Besitzwechsel-Abgabe ist der gemeinnützige Wohnungsbau selbstverständlich zu schonen. Die unbebauten Gelände sind daher höher zu belasten wie die bebauten und überhaupt ist die Steuer progressiv zu gestalten. (Eberstadt*) schlägt für diese Abgabe folgende Staffelung vor:

Stektarwerth bis 2500 Mf. (landwirthschaftl.)	Steuer
	0 pCt.
2501—5000	1/2 "
5001—7500	1 "
7501—10000	2 "
10001—50000	3 "
über 50000	4 "

Eberstadt meint, es solle hiebei der Werth der mit dem Boden dauernd verbundenen Gebäude, etwa in der Höhe ihrer Feuerversicherung, von der steuerbaren Summe abgezogen werden, so daß die Umsatzsteuer nur den eigentlichen Bodenwerth treffen würde. Für Berlin und

*) Eberstadt, Städtische Bodenfragen, S. 88.

die Vororte berechnet Eberstadt als Wirkung dieser Steuer, unter Berücksichtigung eines durch sie hervorgerufenen Rückgangs im Grundverkehr, immer noch eine jährliche Einnahme von 12, für ganz Preußen von 30—35 Millionen. Voraussetzung dieser Steuer ist allerdings, daß eine Wohnungsreform eintritt mit Abkehr von der Miethkaserne, mit Begünstigung des Mittel- und Kleinhauses und kräftiger Förderung des Kleinwohnungsbaues, damit die Steuer nicht auf die Miether abgewälzt werden kann. In Preußen galt früher die Bestimmung, daß der gemeindliche Zuschlag zur Besitzwechselgebühr die staatliche nicht übersteigen dürfe. Das ist nun anders geworden.

„Der Erlaß vom 10. Januar 1895, wonach Besitzsteuern mit einem höheren Satz als demjenigen des vom Staat erhobenen Immobilien-Kaufstempels, d. h. eins vom Hundert, nicht zu genehmigen sind, kann mit Rücksicht auf den Erlaß vom 12. Sept. 1896 nicht mehr als unbedingt maßgebend erachtet werden. Nach letzterem soll, wo die Lage der Verhältnisse danach angethan ist, an der Beibehaltung aller einzelnen Bestimmungen des Stempelsteuergesetzes, der Beschränkung des Steuerjahres auf 1 pCt., sowie der gleichmäßigen Bemessung derselben auf bebauten und unbebauten Grundstücke nicht unter allen Umständen festgehalten werden.“*)

In Folge dessen haben in Preußen bereits einige größere Städte die gemeindliche Besitzwechselgebühr über die staatliche erhöht, dabei einen Unterschied zwischen bebautem und unbebautem Gelände gemacht und auch die Gebühr progressiv gestaltet.

Es erheben z. B.**) von 21 größeren preussischen Gemeinden vier — Aachen, Kassel, Charlottenburg und Görlitz — $\frac{1}{2}$ pCt. von bebauten und unbebauten Grundstücken, zwei — Berlin und Breslau — $\frac{1}{2}$ pCt. von bebauten und 1 pCt. von unbebauten, 13 — Barmen, Bochum, Düsseldorf, Duisburg, Elberfeld, Köln, Krefeld, Danzig, Erfurt, Frankfurt a/D., M.-Gladbach, Halberstadt und Altona — 1 pCt. von bebauten und unbebauten Grundstücken, zwei — Frankfurt a/M. und Dortmund — $1\frac{1}{2}$ pCt. von bebauten und unbebauten Grundstücken. Halle erhebt bei bebauten Grundstücken 1 pCt. Umsatzsteuer, bei unbebauten außerdem $\frac{1}{2}$ pCt. Zuschlag, diesen aber nur für den Werth, der den landwirtschaftlichen Werth übersteigt, also den reinen Baustellenwerth darstellt. Dabei ist der landwirtschaftliche Werth des Bodens der Stadt Halle auf 1 M. für den qm = 2500 M. für den Morgen angenommen. Essen besteuert nach der Steuerordnung vom 21. Dez. 1897 in folgender Weise: Bei bebautem Boden wird 1 pCt. erhoben; bei unbebautem Boden wird der Betrag des Verkaufspreises, der den Werth des Grundstückes als landwirtschaftlich nutzbares Land übersteigt, mit einem Zuschlag versehen und zwar: für den Ar bis zu 3000 M. 1 pCt. dieses Mehrwerthes; für den Ar über 3000 M. 2 pCt. dieses Mehrwerthes. Dieser Zuschlag wird aber wieder zurückgezahlt, wenn das Grundstück innerhalb $1\frac{1}{2}$ Jahren bebaut wird.

*) Köll, Communalabgabengesetz, 4. Aufl., 1902, S. 42.

**) Damaschke, a. o. D., S. 103.

Die Steuerordnung von Bielefeld vom 25. Januar 1899 stuft noch weiter ab. Sie erhebt:

1. bei bebauten Grundstücken mit über 400 M. Nutzungswerth $\frac{1}{2}$ pCt.;
2. bei allen übrigen bebauten Grundstücken und bei unbebauten Grundstücken bis zum Werth von 5000 M. 1 pCt.;
3. bei unbebauten Grundstücken über 10,000 M. Werth $1\frac{1}{2}$ pCt.



Die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses.

Was ist unverdienter Werthzuwachs? Die Städte und industriellen Orte wachsen anfangs durch die eigene Thätigkeit, durch Tüchtigkeit, Fleiß und Strebbarkeit ihrer Bewohner, auch der Grundbesitzer. Ist aber einmal eine gewisse Höhe erreicht, so tritt bei aufwärtsgehender politischer und wirthschaftlicher Entwicklung des großen Gemeinwesens die Arbeit des Einzelnen, besonders der Grundbesitzer zurück und die Weiterentwicklung der Gemeinde, und damit die Werthsteigerung der bebauten und unbebauten Gelände ist vorwiegend oder ausschließlich die Frucht der wirthschaftlichen, sozialen und häufig auch politischen Thätigkeit der Gesammtheit. Als Berlin durch den Sieg über Oesterreich im Jahre 1866, durch den über Frankreich im Jahre 1870/71 die Hauptstadt des Deutschen Reiches wurde, als die Einigung der deutschen Nation und der Bestand eines schlagfertigen Heeres die Sicherheit eines langen Weltfriedens gab, da nahmen Industrie, Gewerbe und Handel einen ungeahnten Aufschwung und Berlin entwickelte sich rasch zur Großstadt. Alle die Tapfern, die ihr Blut und Leben auf dem Schlachtfeld geopfert, die Feldherren, die das Heer geführt und die Schlachten gewagt, die Staatsmänner, welche den Gang der Dinge geleitet hatten, alle jene, welche in der Stille der Friedensarbeit die Armee zu ihrer Leistung vorbereitet hatten, kurz, der hohe politische Erfolg verbunden mit der sich ihm anschließenden Entfaltung der wirthschaftlichen Kräfte, die Thätigkeit der Arbeiter, der Fabrikanten, Unternehmer, Schulmänner usw., das Alles war die

Grundlage, auf welche jetzt die Berliner Geländepreise allmählig fabelhaft anwuchsen. Wenn ein großes Kartoffelfeld in Schöneberg in den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts mit 8,000 M. und etwa 50 Jahre später mit 6 Millionen Mark bezahlt wurde, so ist diese gewaltige Preiserhöhung sicherlich nicht die Frucht der bäuerlichen oder einer sonstigen Arbeit, sondern ausschließlich das Produkt der sozialen, wirtschaftlichen und politischen Thätigkeit der Gesamtheit.*) Ganz ebenso liegen die Verhältnisse bei der Entwicklung der übrigen Großstädte und Industriemittelpunkte. Jeder Bahnhof, jede Festungs- oder Hafenanlage steigert den Geländewerth in der Umgebung und für alle diese oft kolossalen Preissteigerungen gilt das nämliche wie für das oben erwähnte Berliner Kartoffelfeld. Auch die dauernde Gesetzgebungs- und Verwaltungsthätigkeit von Staat und Gemeinde, die Sicherung von Ruhe und Ordnung, die Gewißheit für das Eigenthum, seine Rente, für die Arbeit, ihre Frucht zu genießen, das Alles hat mitgewirkt. Alle Arbeit des Einzelnen und der Gesamtheit, die erhöhte gesellschaftliche Produktivität durch Arbeitseinteilung, der Zuwachs an Bevölkerung usw., Alles dient in letzter Hinsicht zur Erhöhung der Grundrente. Dazu kommt die im System der Miethkaserne liegende gewerbsmäßige Preissteigerung. Dieser gesammte Werthzuwachs des Bodens, der das Wachsthum und den Wohlstand der Großstädte als ihre untrennbare Folge begleitet wird seit Stuart Mill unverdienter Werthzuwachs (unearned increment), sein jährlicher Ertrag Zuwachsrente genannt.

„Auf den Preis keines anderen Gegenstandes übt das Zusammenleben vieler Menschen einen so durchgreifenden Einfluß aus, als wie auf den des Grund und Bodens. Was hat der Eigenthümer gethan, seinem Besitzthum einen so hohen Werth zu verleihen? Er selbst nicht das Geringste. Aber hunderttausend fleißige Menschen haben sich rings umher angesiedelt, arbeiten und verzehren, kaufen und verkaufen und machen sich diesen Raum streitig, um auf demselben zu wirken. Eben der Umstand, der den Ertrag erhöht hat, verursacht nun aber Kosten zur Abwendung von Schädlichkeiten und Gefahr,

*) Ein Bauer bei Britz bei Berlin suchte 8 Morgen Grundbesitz zu verkaufen und verlangte dafür 50,000 M., fand aber keinen Käufer. Als nun in der Nähe dieser Felder eine neue Eisenbahnhaltestelle angelegt wurde und damit ein Vorort entstehen konnte, bildete sich sofort eine Terrain-Gesellschaft, um die steigende Grundrente für sich einzubeheben. Der Bauer verlangte und erhielt nun aber nicht mehr 50,000 M., sondern 1'300,000 M.! (Damaschke, Die Bodenreform, 1902, S. 51.)

Das Gelände, auf welchem jetzt das Arsenal von Woolwich bei London steht war bis 1845 zu landwirtschaftlichen Zwecken verpachtet. Eine Fläche von 250 Acres trug jährlich 750 Pfund, was zu 5 pCt. einen Capitalwerth von 15,000 Pf. ergab. Nach Erbauung des Arsenaals stieg der Jahreszins dieses Geländes durch Häuserbau auf 14,000 Pfund.

zur Erhöhung des Nutzens und ich sollte mich weigern, von dem auf das Hundertfache gestiegenen Ertrage den zehnten Theil zur Bestreitung dieser Kosten wieder herzugeben?“ *)

Die Arbeit, welche der Besitzer eines städtischen Baugrundes zu dessen Wertherhöhung leistet, verschwindet gegenüber der Werthsteigerung, welche ihm durch die Thätigkeit der Gesamtheit erwächst. Aber nicht nur, daß die Arbeit der Gesamtheit ihm die Werthsteigerung herbeiführt, dieselben Ursachen dieser Werthsteigerung legen auch dem Staate, der Gemeinde, den Steuerzahlenden dauernde und wachsende Aufgaben auf: für Straßen, Schulen, Markthallen, Verkehrsanlagen, Pflasterung, Beleuchtung, Armenunterstützung usw. Genau im Verhältniß wie durch die städtische Volksvermehrung die Ansprüche an die Leistungsfähigkeit der Gemeinde wachsen, steigen auch die Boden- und Häuserwerthe. Und nicht blos der Gemeinde als solcher, auch den einzelnen Wohnern legt das Wachsthum der Bodenwerthe wachsende Lasten auf. Denn es hat ja seinen Ursprung in der regelmäßigen Steigerung der Mieten, deren Ergebnis der Hausbesitzer beim Verkauf für sich realisirt. Was einige Wenige hier gewinnen, zahlt ihnen die übergroße Mehrheit der städtischen Bevölkerung — kommen doch (s. o. S. 21) auf je 100 Haushaltungen in Berlin 4, in München 8 Hausbesitzer. Auch die Landwirthschaft zahlt einen hohen Tribut zum Wachsthum der städtischen Hauswerthe, denn dieses Wachsthum erfolgt großentheils durch Abwandern der Landbevölkerung in die Städte, durch die Landflucht, welche in der Landwirthschaft Arbeitermangel und höhere Löhne — bei sinkender Rente — hervorruft. Das alles rechtfertigt das Verlangen, daß von dem unverdienten Werthzuwachs der städtischen Gelände ein Theil an die Oeffentlichkeit, die ihn geschaffen, abgegeben wird. Die Umsatzsteuer allein vermag diesen Ausgleich nicht zu schaffen. Sie trifft den gesammten Werth der bebauten und unbebauten Liegenschaften, neben ihr soll eine besondere Steuer jenen Mehrwerth fassen, der das Produkt der socialen und wirthschaftlichen Thätigkeit der Gesamtheit ist.

Welche Riesensummen der unverdiente Werthzuwachs in den Großstädten ausmacht, haben wir oben S. 96 ff. gesehen.**)

In der Umgegend des Kurfürstendamms in Berlin sind in den letzten 40 Jahren mindestens 60 Millionen den Grundbesitzern fast aus dem Nichts heraus zugewachsen, nur durch die Umwandlung der Felder

*) Alexander Meyer in den „Preuß. Jahrbüchern“, Bd. 18, S. 170.

**) Weitere Angaben macht Damaschke, „Aufgaben der Gemeindepolitik“ 1901, S. 90, ff.

in großstädtisches Bauland. Für Charlottenburg rechnet Paul Voigt von 1865/79 eine Werthsteigerung von 4 auf 100 Millionen. *)

In welcher Weise besonders die größeren Spekulations-Gesellschaften in Baugelände die Boden- und damit die Wohnpreise steigern, darüber sagt Grävell:

„So wenig sich gegen die Spekulation der einzelnen Grundstücksbesitzer wird sagen lassen, selbst wenn dieselbe im einzelnen Falle einmal die gewöhnlichen Grenzen überschreiten sollte, so sehr muß man sich gegen jene Art der Spekulation wenden, wie sie von den Berufs-Spekulanten, insbesondere von den Terrain-Gesellschaften betrieben wird. Diese Spekulation vertheuert in der That den Grund und Boden in einer ganz unverhältnißmäßigen, man möchte fast sagen unzulässigen Weise, und zwar gerade in dem Zeitpunkte, wo eine solche Vertheuerung dem Erbauer des Hauses am fühlbarsten ist und ihm weitere Opfer auferlegt. Wenn ein Hausbesitzer sein Haus nach 10- oder zwanzigjährigem Besitz mit einigen tausend Mark Nutzen verkauft, so hat das schlimmsten Falls eine Miethsteigerung zur Folge; aber die einmal geschaffenen Wohnungen bleiben doch bestehen und ihre Vertheuerung ist zu überwinden. (?), Wenn aber ein Privatmann oder Bauunternehmer, der erst ein Haus errichten will, vor die Thatfache einer enormen Vertheuerung des Baulandes gestellt wird, so überlegt er es sich als reeller Mann zwei-, dreimal, ob er bei diesem Preise auch auf die Kosten kommt und ein Haus mit preiswerthen Wohnungen bauen kann; und in 5 unter 10 Fällen verzichtet er darauf, der Wohnungsbau unterbleibt und damit tritt — wenn viele solche Fälle zusammenkommen — schließlich eine Wohnungsknappheit ein. Die Terraingesellschaft oder der Berufsspekulant aber, die doch ihr Land verkaufen wollen, greifen auf unsolide Unternehmer und Strohänner zurück und befördern damit lediglich den Bau-schwindel und den Ruin des Bauhandwerks. Es soll hiermit keineswegs gesagt werden, daß alle Terraingesellschaften in dieser Weise operieren; das Eine aber steht fest, daß auch die bestgeleiteten Terraingesellschaften die Grund- und Bodenwerthe in einer das Bauen (und damit das Wohnen) außerordentlich erschwerenden Weise vertheuern und zum Theil zu einer rein fiktiven Höhe hinaufschrauben. Wie außerordentlich diese Gesellschaften zur Vertheuerung des Grund und Bodens und damit des Bauens beitragen, möge man aus nachstehenden wenigen Ziffern, die neuesten Zeitungsberichten entnommen sind, ersehen. Es betragen für das Rechnungsjahr 1899/1900

bei der	der Reingewinn	die Zuwend- ungen zu den Reservefonds	die Statifikat. an Direktion, Aufsichtsrath und Beamte	die Dividenden = %
1. Hammov. Immobilien-Gesellschaft, Hannover . . .	553,054.82	171,170.22	21,189.05	217,500 = 7 1/2
2. Heilmann'sche Immobilien-A.-G., München . . .	1,727,273.—	86,364.—	104,258.—	627,000 = 10
3. Terrain-Gesellschaft Groß-Lichterfelde	199,925.—	?	17,722.—	180,000 = 18
4. Bayrische Terrain-A.-G., München	1,097,474.—	42,975.—	92,243.—	600,000 = 10

*) Ein Bauer, Namens Kilian, kaufte in den 20er Jahren des 19. Jahrh. in Schöneberg bei Berlin einen Kartoffelacker für 2700 Thaler; derselbe Acker wurde in den 70er Jahren als Baustellenterrain für 6 Millionen Mark verkauft.

5. Leipziger Terrain-Gesellschaft	27,720.75	8,886.05	3,046.80	15,000 = 12
6. Leipziger Immobilien-Gesellschaft	324,794.70	?	38,195.42	270,000 = 9
7. Obereschl. Terrain-N.G., Königshütte	186,304.—	41,089.—	16,376.—	120,000 = 8
8. Süddeutsche Immobilien-Gesellschaft, Mainz	341,203.—	17,060.—	17,515.—	374,745 = 8
9. Schlesische Immobilien-N.G.	523,584.—	60,000.—	34,195.—	411,000 = 11 $\frac{1}{2}$

„Diese 9 Gesellschaften allein haben mithin in einem Jahre den Grund und Boden um 4'981,333.27 M. vertheuert, wobei noch die nicht unerheblichen Geschäftskosten, Abschreibungen usw. abgerechnet sind. Dabei war das Jahr 1899/1900 für die Terraingesellschaften kein günstiges, da sich bereits die Störungen im Baugewerbe bemerkbar machten, während im Vorjahre beispielsweise die Gesellschaften unter 3 und 8 eine Dividende von 25 bezw. 20 pCt. vertheilen konnten. Die kürzlich in Liquidation getretene Immobiliengesellschaft m. b. H. Rheinau beziffert den ihr bei der Liquidation noch zufallenden Gewinn auf 83 pCt. ihres Stammkapitals.“*)

Den Mehrwerth, den allein die sämtlichen Terraingesellschaften Deutschlands für den Grund und Boden herbeiführen, schätzt Grävell auf jährlich 160 Millionen Mark. Dazu kommt noch diejenige Werthsteigerung, welche die Nachbargrundstücke in der Umgebung einer solchen Gesellschaft erfahren, die Thätigkeit der Privatspekulation und die gesammte natürliche Wertherhöhung des städtischen Grund- und Bodenbesitzes. Der Gesamtbetrag dieser Wertherhöhung dürfte für das deutsche Reich mit einer halben Milliarde Mark jährlich wohl kaum zu niedrig veranschlagt sein.

Ein Fall, der häufig vorkommt, ist folgender. Eine Großstadt entwickelt sich rasch. Um den Zuwachs der Bevölkerung unterzubringen, erschließt sie die Außengelände durch weithinausgeschobene Straßenbahnen. Sie errichtet und betreibt diese Bahnen auf Kosten und Risiko der Allgemeinheit und doch bringt das Unternehmen der Bevölkerung fast mehr Schaden als Nutzen. Staats- und Gemeindeverwaltungen versäumen nämlich in solchen Fällen es immer wieder, Vorkehrung zu treffen, daß die Außengelände, die jetzt erschlossen werden, im Preise niedrig bleiben. Sucht dann die Bevölkerung die Fahrgelegenheit auszunützen und in die Vororte hinauszuziehen, so findet sie, daß die Spekulation dorthin bereits vorausgeeilt ist; die Bodenpreise sind in raschem Steigen begriffen, die Miethen steigen daher ebenfalls immer mehr und der Vortheil der

*) Grävell, die Baugenossenschaftsfrage. Berlin 1901. Im Selbstverlage des Centralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, S. 41.

Vorortslage und Vorortsbahn wird dadurch doppelt und dreifach wieder aufgehoben. Wenn es auch nicht gelingt, die Geländepreise ganz niedrig zu halten, so sollte doch wenigstens die Allgemeinheit an dem gemeinschaftlichen Steigen der Bodenpreise einen Antheil bekommen. *) Eine Schrift über den „Bau und Betrieb einer städtischen Regie-Eisenbahn in Nürnberg-Fürth“ erhebt mit Recht dieses Verlangen und sagt:

„Was den Ausbau der Außenlinien betrifft, so ist es eine höchst fatale Sache, daß die Stadt aus den Mitteln der Allgemeinheit Straßenbahnlinien schaffen und auf das Risiko der Allgemeinheit betreiben soll, ohne von den dadurch bewirkten enormen Neubildungen an Werthen bezw. von dem gewaltigen Werthzuwachs bei häuerlichen Grundstücken in erster und bei solchen der Terraingesellschaften und Terrainspekulanten in zweiter Hand auch nur den geringsten Vortheil für eben diese Allgemeinheit herauszuschlagen; denn der bisherige Antheil von einem halben pCt. an der Besitzveränderungsgebühr (der Staat selbst nimmt 2 pCt) ist ja kaum der Rede werth gegenüber den riesigen Bedürfnissen, die eine großstädtische Gemeinde heutzutage zu befriedigen hat. Wir wollen uns nicht auf den sozialdemokratischen Standpunkt stellen und denjenigen, der gänzlich unverdient und mühelos Summen von Hunderttausenden in den Sack steckt, schlechtweg bekämpfen, sondern wollen nur das Eine betonen, daß die territoriale Ausbreitung einer Stadt in der That ein Verdienst der Allgemeinheit und nicht eines Einzelnen ist und daß Grundstücke, die durch solche Ausbreitung zu außergewöhnlichen Werthsteigerungen gelangt, nach Zug und Recht von ihrer Werthsteigerung an die Allgemeinheit etwas abgeben sollten, und zwar in intensiv progressiver Weise. Die Behörde hätte den Infasso nach erfolgtem Verkauf beim Verkäufer zu behändigen, bezw. diesbezügliche hypothekarische Sicherheit hiefür an erster Stelle des Objectes zu nehmen. Wir müssen gestehen, daß das in Städten durch die Gesamtleistung der Allgemeinheit von Einzelnen mühelos aus größeren Grundstücken verdiente Geld zu stärkeren Abgaben herangezogen werden muß, und daß 10, 15 oder sogar 20 pCt., progressiv vom Werthzuwachs genommen, keinesfalls als eine absurde Höhe bezeichnet werden können. Weil gerade die Grundbesitzer es sind, die bei Außenlinien den Löwenantheil des Profites einheimen, so fragt es sich sehr, ob man, falls bis zum Bau solcher Linien die angeregten Gesetzesbedürfnisse nicht in Kraft getreten sein sollten, nicht etwa die Stadt freiwillige Angebote über procentuale Abgaben aus dem späteren Werthverlust von Seiten der Grundbesitzer entgegennehmen sollte, um mit Hilfe solcher Zugeständnisse die Bauausführung der betreffenden Linien beschleunigen zu können.“

Die Anlage der Zuwachsteuer. Unsere Steuergesetzgebung ist an der sozialpolitisch so wichtigen Erscheinung des unverdienten Werthzuwachses bisher theilnahme- und verständnislos vorbeigegangen. Hier besteht — mit Ausnahme unserer Colonie Kiautschou — eine große Lücke, denn die Heranziehung von Nachbargeländen zu den Kosten gewisser öffentlichen Verbesserungen, die auch ihnen zu Gute kommen (Betterment), die hie und da besteht, verschwindet an Bedeutung

*) Nürnberg 1902. Verlag von F. Willmy, S. 69, ff.

gegenüber einer allgemeinen Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses. Diese Besteuerung ist keine Steuer im gewöhnlichen Sinne des Wortes, eine Beisteuer, die der Einzelne nach seiner Leistungsfähigkeit zu den Kosten des Gemeinwesens gibt, sondern ist eine Art Gewinnbetheiligung, durch welche sich das Gemeinwesen von dem Mehrwerth, der dem privaten Grund und Boden durch die allgemeine Thätigkeit zuwächst, seinen Antheil sichert. Als Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs darf die Steuer nur den nackten Bodenwerth treffen. Jede Wertherhöhung, welche durch besondere Aufwendungen des Grundbesizers eingetreten ist, die Ausgaben für Neu- und Umbauten, für Straßenherstellung, Kanalisierung usw. werden abgezogen. Ist z. B. ein Haus, das sein Besizer für 50,000 M. erwarb, allmählig 100,000 M. werth geworden, so werden zunächst die Kosten des Baues abgezogen. Diese seien 40,000 M.; es bleibt daher ein ursprünglicher Baustellenwerth von 10,000 M.; weiter in Abzug kommen die Aufwendungen, welche der Besizer, seitdem er das Haus zu 50,000 M. erwarb, für dasselbe gemacht hat. Diese seien 10,000 M., der Abzug für den Bauwerth beträgt somit 50,000, der Werth der Baustelle 50,000, ihr Werthzuwachs 40,000 M. Manche Leute werden allerdings versuchen, den unverdienten Werthzuwachs zu verschleiern, die Steuerbehörde muß daher das Recht erhalten, durch Schätzer den wahren Werth zu ermitteln. Weist der Steuerpflichtige nach oder macht er glaubwürdig, daß er aus besonderen Gründen den betreffenden Gewinn nicht gemacht habe, so wäre nur der wirkliche Gewinn zu versteuern; man könnte auch auf Konstatirung des wirklichen Kaufpreises verzichten und sich mit einer allgemeinen Schätzung nach Lageklassen begnügen. Eine besonders scharfe Waffe gegen absichtlich zu niedrige Werthangabe wäre auch hier die Bestimmung, daß die Gemeinde das Recht hat, die Liegenschaft zu dem öffentlich angegebenen Preise zu übernehmen.

Zweck der Steuer ist nicht nur die Fassung des durch die gesellschaftliche Arbeit geschaffenen Boden-Mehrwerthes, sie soll auch die Spekulation in Liegenschaften und Häusern hemmen, jene Spekulation, welche dem Volke nicht nur die Wohnungen, sondern mit diesen sämtliche Lebensbedürfnisse ununterbrochen zu vertheuern strebt. Soll die Steuer ihre sozialpolitische Aufgabe erfüllen, so muß sie progressiv sein. Sie wird den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Klein- und Familienhäuser, wenn überhaupt, nur sehr mäßig, die Miethkasernen und Spekulationsgelände

höher fassen und auch den Besitzwechsel in der Familie schonen. Um zu wirken, muß sie aber bei den größeren Vermögen wenigstens 33 $\frac{1}{3}$ bis 50 pSt. vom Werthe umfassen. Wenn wirklich die Werthzunahme mehr oder weniger vollständig das Produkt der sozialen und wirthschaftlichen Thätigkeit der Gesamtheit ist, dann ist ein solcher Antheil an diesem Mehrwerthe keine unbescheidene Forderung der Oeffentlichkeit an ihren Besitzer. Es bleiben diesem immer noch $\frac{2}{3}$ bis $\frac{1}{2}$ der Wertherhöhung und zwar ohne eigene Arbeit.

Die einfachste Erhebungsart der Steuer geschieht beim Besitzwechsel. Man kann zwar auch regelmäßige Wertheinschätzungen vornehmen, etwa von fünf zu fünf Jahren, doch wird sich dieses praktisch schwieriger machen. Für die Abgabe selbst kann Baarzahlung verlangt werden; sie kann auch als hypothekarische Schuld auf das Anwesen gelegt werden, wobei Staat und Gemeinde diese Forderung getheilt oder gemeinsam auf dem Hypothekenmarkt verkaufen würden. Auch der Fall ist denkbar, daß die Abgabe statt der Baarzahlung auf eine gewisse Zeit, etwa auf 10 Jahre, oder, falls regelmäßige Neuschätzungen stattfinden, auf die Frist von einer zur andern Schätzung vertheilt wird. Ein anderer Vorschlag geht dahin, die Wohnungsmiethen in gewissen Zeitabschnitten durch Selbsteinschätzung festzustellen und der Oeffentlichkeit dann den Antheil von ihrer Steigerung zuzuweisen. In diesem Falle würde die Abgabe nicht vom Kapitalwerthe, sondern von der Grundrente stattfinden. Für die unbebauten Gelände müßte dann selbstverständlich ein anderer Weg gewählt werden. Die Gegenforderung für die Betheiligung von Staat und Gemeinde am unverdienten Werthzuwachs wäre die, daß auch ein entsprechender Theil der Werthminderungen vergütet würde. Doch werden solche Fälle höchst selten sein, weil in den Großstädten ein Rückgang der Werthe nach kurzer Frist sich regelmäßig wieder einholt. Die Abgabe kann überhaupt nur in rasch wachsenden Gemeinwesen eingeführt werden und zwar nicht bloß in den Großstädten. Der nächste Maßstab hiefür ist die Volksvermehrung und zwar so, daß sie ein bestimmtes Vielfaches vom Landes-Durchschnitt übersteigen muß, wenn die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses eingeführt werden soll. Dadurch bleiben vorübergehende Volksanschwellungen außer Betracht. Nehmen wir als Grundlage das Fünffache vom jährlichen Volkszuwachs, so müßte der durchschnittliche Jahreszuwachs der betreffenden Gemeinde in der Zählperiode mindestens dem fünfjährigen Landesdurchschnitte gleichkommen, also in Preußen mindestens

8,20, in Bayern 6,10 pCt. betragen. Das würde in Bayern von den 32 Städten mit über 10,000 Einwohnern 29 treffen, darunter sämtliche wichtigere Industrieorte und größere Städte, ebenso in Preußen. Doch darf dieses nicht der alleinige Maaßstab sein. Berlin z. B. überschreitet diese Grenze nicht stark, dasselbe ist der Fall mit Frankfurt, Hannover und anderen Großstädten. Bald wird die Zeit kommen, da der Volkszuwachs dieser Großstädte unter dem Landesdurchschnitte bleibt, ja daß ihre Volkszahl abnimmt — als Folge der Citybildung. Die Umwandlung der Wohn- in Geschäftshäuser, die Entstehung von großen Bankgeschäften, Gasthöfen, Sammlungs- und Verwaltungsgebäuden usw. vermindert in der Altstadt zwar die Wohn- und Nachtbevölkerung, erhöht aber gleichzeitig die Bodenwerthe weit über das Maaß des Wachsthums in den Außengemeinden. Diese bilden mit der Großstadt zwar ein einheitliches Wirthschaftsgebiet, ihr Volkszuwachs zählt bei der Großstadt aber nur dann mit, wenn sie dieser einverleibt, also eingemeindet sind. Geschieht das nicht, so wird allmählig die Zeit kommen, da wegen ungenügender Volksvermehrung die hohen Werthsteigerungen der Großstädte steuersfrei bleiben, die weniger hohen Werthsteigerungen in den umliegenden Außengemeinden und Vororten dagegen mit der Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs belastet werden. Daher darf die Volksvermehrung nicht der einzige Maaßstab sein, der Gesetzgeber würde vielleicht am besten bestimmen, daß die Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs zunächst in allen Städten mit über 30—50,000 Einwohnern einzuführen sei und weiter in jenen Gemeinden, deren Volkszuwachs das Fünffache vom Landesdurchschnitt übersteigt. *) Um Härten zu vermeiden, könnte weiter bestimmt werden,

*) In Bayern war der Volkszuwachs bis 1895 in der Regel 0,5 bis 0,8 pCt. jährlich. In der Periode von 1895—1900 betrug er 1,2 %, das Fünffache also 6,10 %. Der Volkszuwachs betrug in der obenerwähnten Periode in Nürnberg 60,8, in Ludwigshafen 55,6, in Birmasens 23,0, in München 22,7, in Lechhausen 27,8, Kaiserslautern 18,3, St. Ingbert 14,4, Zweibrücken 14,3, Wischaffenburg 14,3 usw.

In Preußen wuchs die Bevölkerung in dem Jahrzehnt von 1895—1900 um 8,20 pCt., die alten Großstädte aber sind nicht sehr stark über dieses Maaß hinausgegangen, Berlin wuchs um 12,58 pCt., Breslau um 11,76 pCt., Frankfurt a. M. um 15,76, Hannover um 12,47 pCt., Düsseldorf um 21,47 pCt., Stettin um 21,61 pCt., Elberfeld um 12,63 pCt., Essen um 23,65 pCt., Rattowis um 39,50 pCt., Bielefeld um 32,85 pCt., Köln um 15,76 pCt. u. Weit stärker gewachsen sind unter den Orten, die bisher schon über 10,000 Einwohner hatten, zahlreiche kleinere Gemeinden und Vororte von Großstädten, so Charlottenburg um 42,90 pCt., Schöneberg um 53,22, Niddorf um 50,84, Linden um 41,20, Reddinghausen um 64,90, Herne um 45,04 pCt. u. Noch stärker sind zahlreiche Gemeinden unter 10,000 Einwohnern gewachsen

daß diese Abgabe erst dann eintritt, wenn das Wachsthum der Bodenwerthe 10—15 pCt. übersteigt. Dadurch würden geringe Wertherhöhungen, wie sie meist bei den kleineren Anwesen und den Einfamilienhäusern in den Nebenlagen eintreten, frei bleiben.

Nimmt man mit der Schätzung auf S. 186 die Höhe des unverdienten Werthzuwachs im Deutschen Reiche zu jährlich einer halben Milliarde an, so würde eine Abgabe von 20 pCt. jährlich 100 Millionen ergeben. Dieser Ertrag wäre zwischen Staat und Gemeinde zu theilen, weil beide gemeinsam die Wertherhöhung herbeiführen, der Ertrag wäre für sozialpolitische Zwecke zu verwenden, zu Wohnungszulagen für die Beamten, zur Wohnungsfürsorge für die Minderbemittelten, zum Erlaß drückender Verbrauchsabgaben und auch zur Wohlfahrtspflege auf dem Lande, weil dieses durch die Großstadtbildung besonders schwer geschädigt wird.

Die Wirkung der Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs ist, wie folgendes Beispiel zeigt, sehr einschneidend. Ein Haus wird zu 50,000 M. gekauft, sein jährlicher Miethertrag war roh 2500 M. Inzwischen wird nun die Abgabe von 50 pCt. vom unverdienten Werthzuwachs eingeführt. Die nächste Folge wird sein, daß die Hauseigenthümer nicht mehr so eifrig wie früher auf Miethsteigerung ausgehen, denn sie wissen, daß sie jede Werthsteigerung, die sie ihren Häusern dadurch zuführen, zur Hälfte abtreten müssen. Besonders einschneidend wirkt die Bestimmung, daß dieser Antheil der Oeffentlichkeit am unverdienten Werthzuwachs baar hinausgezahlt werden muß. Die spekulative Preistreiberei und der spekulative Hausverkauf suchen (s. o. S. 26) die durch Miethsteigerung eingetretene Wertherhöhung des Hauses durch hypothekarische Belastung bei kleiner Anzahlung festzulegen und herauszuziehen. Muß aber die Wertherhöhung in gewissen Zeitabschnitten baar an die öffentliche Kasse ausgezahlt werden, so wird der Trieb zur Spekulation ganz gewaltig abnehmen. Die Hausbesitzer haben an der Miethsteigerung dann nicht mehr das Interesse wie früher. Vor Einführung der 50 pCt. Abgabe würde in unserem Falle der Miethertrag des Hauses unter dem Einflusse der Großstadt-

— ein Zeichen, wie die Industrie aus den Großstädten in die noch nicht eingemeindeten Vororte und in die Landgemeinden sich zu ziehen sucht. Der Gesamtzuwachs der Gemeinden mit über 10,000 Einwohnern war in jener Zählperiode 20,25, der in den Orten unter 10,000 Einwohnern dagegen 39,45 pCt.

bildung allmählig auf 5000 M. gesteigert und das Haus dann zu 100,000 M. verkauft worden sein. Der Besitzer hätte sich mit einer Anzahlung von vielleicht 5000 M. begnügt, die übrigen 45,000 wären als letzte Hypotheken auf das Haus eingetragen worden. Nach Einführung der 50 pCt. Zuwachssteuer muß der Verkäufer die Hälfte der unverdienten Werthsteigerung baar hinauszahlen. Er kann diese Summe allerdings hypothekarisch leihen, aber während die frühere letzte Hypothek einen zugewachsenen Verdienst bedeutete, erfordert die jetzige Hypothek eine spezielle Schuldannahme. Die spekulative Miethsteigerung und die gewerbsmäßige Preistreiberei erlahmt also umsomehr, je höher die Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs ist. Was übrig bleibt, ist die natürliche Mieth- und Werthsteigerung, welche durch den Zuwachs der Bevölkerung, durch die Vergrößerung der Stadt herbeigeführt und in der Gegenwart noch durch die Vorliebe der Bauordnung für die Miethkaserne künstlich gesteigert wird. Nach Einführung einer kräftigen Zuwachssteuer, besonders wenn noch dazu eine Reform der Bauordnung kommt, tritt die natürliche Miethsteigerung mehr in den Vordergrund, d. i. die Miethsteigerung wird mehr in die Hände der Miether gelegt, die sich in den günstigen Wohn- und Geschäftslagen um die besseren Plätze bewerben. Die Steigerung der Bodenrente tritt langsamer ein und beruht nicht auf spekulativer, sondern auf gesunder wirthschaftlicher Unterlage. Zu gewissen Zeiten wird dann diese Steigerung festgestellt und die Hälfte ihres Ertrages an Staat und Gemeinde überwiesen. Zahlungspflichtig ist hierbei der Verkäufer des Hauses oder Grundstückes, dem ja die Wertherhöhung zugewachsen ist. In dem oben-erwähnten Falle, wo der Miethertrag des Hauses von 2500 auf 5000, der Hauswerth von 50,000 auf 100,000, der reine Bodenwerth von 20,000 auf 60,000 Mark gestiegen ist, haben wir folgende Rechnung:

jährliche Rohmieth	5,000
früherer Grundwerth	20,000
jetziger Grundwerth	60,000
Bauwerth des Hauses	40,000
Unverdienter Werthzuwachs	40,000
Abgabe davon	20,000
bleibt Gewinn des Besitzers beim Verkauf	20,000.

Der Verkäufer wird nun entweder die Zahlung des Gesamtkaufpreises von 100,000 M., bezw. eine so hohe Anzahlung verlangen, daß er damit die Abgabe von 20,000 M. entrichten kann, oder er wird die Kaufsumme gleich auf 80,000 M. festsetzen und dem Käufer

dazu die Verpflichtung zur Zahlung der Abgabe mit 20,000 M. übertragen. Der Käufer wird entweder diese Abgabe als Hypothek leihen, sich aber dabei zu rascher Tilgung bequemen müssen, oder er wird mit der Steuerbehörde sich vereinbaren, die Summe in etwa 10 Jahresraten mit Zins abzutragen. Zur Verzinsung und Tilgung dieser Schuld stehen vom gesammten Rohertrag des Hauses 1,000 Mk. jährlich zur Verfügung, was bei 4 pCt. eine jährliche Tilgung von 1 pCt. gibt. Da aber sowohl die Steuerbehörde wie die Hypothekengläubiger eine raschere Tilgung der Schuld wünschen müssen, so muß sich auch der Verkäufer des Hauses eine geringere Verzinsung desselben gefallen lassen, damit die jährliche Tilgungsquote so groß ist, um in etwa 10 Jahren die 20,000 M. mit Zins zu tilgen.

Unser Beispiel zeigt, daß die Zuwachsteuer nicht bloß die Miethsteigerung und Preistreiberei hemmt, sondern auch den spekulativen Hausverkauf erschwert. Diese beiden Punkte sind es, die im Interesse des Volkes angestrebt werden müssen. Die Haus- und Grundbesitzer werden allerdings versuchen, die Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs auf die Miether abzuwälzen, aber eine Steuer auf die reine Grundrente ist an sich schon schwer abzuwälzen, denn sie kann nicht die Produktionskosten des Bodens erhöhen, wie dieses bei Steuern auf Produktions-Gegenstände möglich ist. Der nackte Boden hat keine Produktionskosten. Die Steuer verkürzt also die Grundrente und dadurch muß der Bodenpreis sinken. Ein Abwälzen auf die Miether ist nur dort möglich, wo die Grund- und Hausbesitzer durch die Bauordnung und die mangelhafte Sorge für den Ausbau der Stadt ein mehr oder weniger ausgesprochenes Monopol besitzen und sich in einem Ring zur Steigerung der Miethen zusammenschließen. Unsere Vorschläge erschweren aber auch diese Ringbildung, denn gleichzeitig mit der Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses muß auch die Bauordnung im Sinne einer Begünstigung des Kleinhauses umgestaltet und es muß auch der Ausbau der Stadt von Staat und Gemeinde organisch geordnet werden. Dann wird die Steigerung der Miethen sich allmählig auf jene Höhe beschränken, die dem natürlichen Wachsthum der Städte und dem Unterschiede in den Wohn- und Geschäftslagen der Stadt entspricht.

Noch einschneidender als beim Hausbesitz wirkt die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses beim Spekulations-Gelände. Wenn eine Gesellschaft ein großes Baugelände für 1'000,000 M. er-

worben hat, es nach 10 Jahren um 2 Millionen verkauft, so hat es in dieser Zeit an Zinsen und Verwaltungskosten rund 500,000 M. verschlungen. Zieht man diese ab, so bleibt ein Gewinn von $\frac{1}{2}$ Million; erhalten Staat und Gemeinde davon zusammen die Hälfte, so verringert sich der Gewinn derart, daß die Spekulation, zumal, da doch immer ein Risiko mit ihr verbunden ist, wahrscheinlich aufhören wird. Will man aber bei Berechnung des unverdienten Werthzuwachses die Ausgaben für Verzinsung und Verwaltung nicht rechnen, so wird der spekulative Aufkauf von Bauland und die ständige Preistreiberei derselben gründlich beseitigt. Nimmt man wie oben S. 187 an, daß sämtliche Terraingesellschaften in großstädtischem Baugebiete im Deutschen Reiche den Werth ihrer Gebiete jährlich um rund 160 Millionen steigern, bedenkt man, was die private Preistreiberei dazu thut und nimmt dazu die natürliche Steigerung der Bodenwerthe in den bebauten Innentheilen der Städte, so darf man die Gesamtsumme dieser Werthsteigerung wohl auf jährlich 500 Millionen Mark schätzen. Nur 10 pSt. davon an den Staat und 10 pSt. an die Gemeinde wären für diese beiden jährlich 50 Mill. M.

Im bayerischen Landtage hatten die Abg. Dr. Jäger und Schirmer im Juli 1902 beantragt:

„Die Regierung möge einen Gesetzentwurf vorlegen, welcher in allen Gemeinden, „in denen der Volkszuwachs innerhalb der letzten Zählungsperiode den Landes- „durchschnitt bedeutend, etwa um das Fünffache überschritten hat, eine Betheiligung von Staat und Gemeinde an der beim Besitzwechsel festzustellenden Steigerung des nackten Bodenwerthes (unverdienter Werthzuwachs) in der Weise einführt, daß beide Theile je 10 pSt. von diesem Werthzuwachs erhalten, und welche den Gemeinden vorschreibt, daß sie ihren Antheil hauptsächlich „zur Förderung des Wohnungsbaues für Minderbemittelte verwenden müssen, während „der staatliche Antheil bei der künftigen budgetmäßigen Beschlussfassung auch für Wohlfahrtspflege auf dem Lande verwendet werden soll.“

Diese Steuer hätte für den bayerischen Staat und die beteiligten Gemeinden jährlich etwa je 5 Millionen Mark ergeben. Der Antrag wurde aber am 14. Juli mit großer Mehrheit abgelehnt, nur ein Theil der Centrumspartei stimmte für denselben. Der Finanzminister lieferte bei dieser Gelegenheit einen Beitrag zu Adickes Klage (s. v. S. 138) über die sozialpolitische Rückständigkeit gar vieler Juristen. Der Minister sagte nemlich: Bei Durchführung dieses Antrages trete der Gedanke einer Vermögensfiscation recht nahe heran; einfach 20 pSt. des Werthzuwachses für die Allgemeinheit zu nehmen ohne inneren Rechtsgrund (!) sei sehr bedenklich. Daß umgekehrt das

Steigen der Miethen und der darauf ruhende unverdiente Werthzuwachs einer Vermögensconfiscation für die Miether oft sehr nahe kommt, schien der Minister nicht zu ahnen.

Die deutsche Bodenpolitik in Kiautschou.

Während die deutschen Regierungen in der Heimat thatenlos der gemeinschädlichen Bodenspekulation gegenüberstehen, führt die deutsche Verwaltung in Kiautschou eine sociale Bodenpolitik, welche die Bodenspekulation und die Preistreiberei im Keime ertödet. In Kiautschou bestehen nur folgende Steuern:

1. eine jährliche Grund- oder Bauplatzsteuer von 6 pCt. des Bodenwerthes mit 3jähriger Neueinschätzung, damit die Steuer der Wertherhöhung, welche der Verkehr und die sociale Arbeit herbeiführen, folgen kann;
2. beim Besitzwechsel eine Umsatzsteuer von 2 pCt. vom Bodenwerthe und
3. eine Werthsteuer von $33\frac{1}{3}$ pCt. des inzwischen eingetretenen Werthzuwachses, wobei alle jene Grundstücke, die inzwischen ihren Besitzer nicht gewechselt haben, alle 25 Jahre ebenfalls diese Steuer zu zahlen haben. Dazu kommt
4. das Vorkaufsrecht der Regierung für den gesammten Boden.

Leider wurde dieses Beispiel in den anderen Kolonien nicht nachgeahmt, sondern es wurden dort Landmonopole an große Gesellschaften verliehen. Die deutsche Bodenpolitik in Kiautschou geht im Wesentlichen darauf hinaus, „einem jeden Ansiedler den Grunderwerb zu festem Eigenthume, nicht nur zu Pachtbesitz, zu erleichtern, ungesunde Landspekulation, insbesondere das massenhafte Aufkaufen von Land zum Zwecke von Preistreibereien, zu hindern, endlich der Gesammtheit für alle Zukunft einen erheblichen Antheil an der Werthsteigerung des Grundbesitzes in der aufstrebenden Kolonie zu sichern.“*) Dieser ausschließ-

*) Amtliche Denkschrift über Kiautschou von 1899.

lichen Besteuerung des Bodenwerthes entspricht der Verzicht auf Gewerbe-, Mieth- und Gebäudesteuern, da die hohe Besteuerung der unverdienten Werthsteigerung des Bodens diese anderen Steuern unnöthig macht.

Die Landordnung von Kiautschou war vorbereitet durch die Kämpfe, welche François und Wischmann gegen den Bodenwucher in den deutschen Colonien zu führen hatten, sowie durch den offenen Blick, den sich unsere Seeoffiziere auf Reisen und durch Vergleiche erworben hatten. Das Hauptverdienst gebührt dem jetzigen Admiraltätsrath Dr. Schrameier. Er kam schon kurz nach der Besitzergreifung nach Kiautschou, nachdem er durch langjährige Erfahrung sowohl mit den englischen Verwaltungsprinzipien in Hongkong, wie mit den Verhältnissen an den chinesischen Küstenplätzen überhaupt eingehend vertraut geworden war und dabei, die ererbten Anschauungen der Heimath abstreifend, gelernt hatte, in der Bodenfrage nicht privat-, sondern volkswirtschaftlich zu denken. Eine außergewöhnliche Intelligenz und umfassendes theoretisches Wissen kamen dieser praktischen Erfahrung zu Hilfe und führten mit seiner Thätigkeit in die Verwaltung ein zielbewusstes Element ein, welches verhinderte, daß in Kiautschou ähnliche Prinzipien wie in unseren anderen Kolonien hemmend einwirken konnten. Die theoretisch und praktisch vorzügliche Regelung der Bodenfrage ist Schrameiers bleibendes Verdienst, das nur derjenige richtig zu würdigen vermag, der die mächtigen grobkapitalistischen Feinde dieses Systems kennt, deren Einflüsse das Reichsmarineamt bei der Durchführung desselben zu überwinden hatte. Es war ein gewagtes Experiment, das einen völligen Bruch mit den bisher in den deutschen Kolonien beobachteten Verwaltungsgrundsätzen bedeutete. Das neue System wollte nicht nur eingeführt, es wollte auch behauptet sein. „Wenn ich jetzt an jene großen Tage zurückdenke“, erzählte unlängst Admiral von Diederichs, „dann ist es mir klar, daß ein junger Colonialbeamter, ein Dolmetscher, den wir an Bord hatten, eigentlich recht viel zu der bodenreformirischen Ausgestaltung der Landordnung von Kiautschou beigetragen hat, Dr. Schrameier. Daß der Bodenwucher mit all seinen Folgen, wie wir ihn an anderen ostasiatischen Küstenplätzen haben, daß das Eindringen ausländischen Spekulantenkapitals unmöglich gemacht werden mußte, stand uns von vornherein fest. Für diesen Zweck schienen uns Dr. Schrameiers Vorschläge die besten. Sie waren so einfach, so gerecht, daß nach meiner Auffassung kein Mensch dagegen etwas einwenden konnte.“ — Natürlich wird es immer das Verdienst des Admirals von Diederichs bleiben, daß er die Verantwortung für diese Bodenreform in der Praxis übernahm. Es wird das große Verdienst des Admirals von Tirpitz bleiben, daß er diesem Vorgehen mit der ganzen Autorität des höchsten Verwaltungsbeamten beistimmte und im Reichstag scharf und bestimmt diese Grundsätze vertrat. Und es ehrt unsere Marine-Verwaltung, wenn auf dem letzten Kolonialkongreß Dr. Köbner erklärte, daß das gesamte Reichsmarineamt in der Anerkennung der glänzenden Bewährung bodenreformlicher Grundsätze in Kiautschou einig sei! *)

Vor der deutschen Erwerbung bestand in Kiautschou — wie überall in China — theoretisch ein Obereigenthum des Kaisers an dem gesammten Grund und Boden — als Ausdruck des

*) „Deutsche Volksstimme“, Berlin, 1902, S. 338.

ideellen Obereigenthums der Gesamtheit, wie das englische Recht es heute noch annimmt und wie es sich in unserem Rechte der Zwangsenteignung lebendig erhalten hat. In der Praxis aber wurde bei bebautem Boden ein thatächlich als Eigenthum sich darstellendes volles Verfügungsrecht des Besitzers anerkannt, sobald dieser Grundsteuer entrichtete. Es gab keine Grundbücher, sondern nur Steuerbücher. Bei der deutschen Besitzergreifung fanden sich nicht die mindesten amtlichen Aufzeichnungen über die Grenzen der einzelnen Parzellen, ja nicht einmal über die Flurgrenzen der verschiedenen Dörfer vor. Die Steuerlisten konnten keinen Ersatz bieten, da sie nach Familien aufgestellt sind und diese nicht selten über mehrere Dörfer zerstreut leben. Veranlaßt durch die schlimmen Folgen, welche die namentlich auch von den Chinesen mit besonderem Geschick betriebene Terrainspekulation in anderen aufblühenden ostasiatischen Plätzen, namentlich in Shanghai, Hongkong und Singapore*) gezeitigt hat, entschloß sich nun der Befehlshaber des deutschen Geschwaders zu einem ganz systematischen Vorgehen in der Landfrage, um den für die Entwicklung der Colonie verhängnißvollen Bodenwucher von vornherein unmöglich zu machen. Schon am Tage der Besitzergreifung wurde eine Proklamation erlassen, die bis auf Weiteres alle Veräußerungen von Grund und Boden verbot. Alsdann sicherte sich die Regierung durch freien Vertrag gegen Zahlung des doppelten Jahresbetrags der chinesischen Grundsteuer das Vorkaufsrecht auf den größten Theil des in Betracht kommenden Gebietes und zwar zu den vor der Besetzung üblichen Preisen. Grund und Boden kann also nur an die Regierung verkauft werden. Die Regierung behält für sich nur diejenigen Grundstücke als Eigenthum, welche zur Anlage von Straßen, Plätzen, Hafenanlagen, öffentlichen Gebäuden und Befestigungswerken erforderlich sind. Das für öffentliche Zwecke nicht nothwendige Land wird im Wege der Versteigerung nach Festsetzung eines Mindestkaufpreises an den Meistbietenden verkauft. Bei diesen Landauktionen werden die Bodenpreise so bemessen, daß auch der weniger Bemittelte sich auf eigenem Boden niederlassen kann. Von allen späteren Weiterverkäufen des so erstandenen Landes ist der Regierung, bevor der Verkauf abgeschlossen wird, Mittheilung zu machen. Der Verkäufer hat den Kaufpreis, der ihm geboten und zu dem er das Grundstück loszuschlagen gewillt ist, unter Abzug des Werthes etwaiger Gebäude,

*) Vgl. hierzu auch Wirth, Entwicklung und Ausbreitung der Chinesen, Preuss. Jahrb. 1899, Aprilheft S. 119.

der Regierung mitzutheilen, die Regierung behält sich unter allen Umständen das Vorkaufsrecht zu dem ihr angegebenen Preise vor. Macht sie davon keinen Gebrauch, so erhebt sie neben einer Umschreibengebühr von 2 pCt. des Werthes (1 pCt. für den Verkäufer, 1 pCt. für den Käufer) eine Abgabe in Höhe von $33\frac{1}{3}$ pCt. der Preiserhöhung, wobei aber alle Beträge, die als Baarauslagen gegen die Preissteigerung geltend gemacht und als solche anerkannt werden, abzugsfähig sind. Nach je 25 Jahren können auch solche Grundstücke, die ihren Eigenthümer durch freiwilligen Verkauf nicht gewechselt haben, mit einer einmaligen Auflage von ebenfalls $33\frac{1}{3}$ pCt. der eingetretenen Werthsteigerung belegt werden. An allen Bodenwerthsteigerungen, die durch die Thätigkeit der Regierung und der Gesammtheit der Einwohner hervorgerufen werden, nimmt also auf diese Weise auch die Gesammtheit Theil, ohne daß die Privatthätigkeit lahm gelegt wird, wobei die amtliche Denkschrift es als sehr mäßig erklärt, „daß das Gouvernement sich mit einem Drittel begnügt und zwei Drittel den Privaten überläßt.“

Abgesehen von dieser nur im Falle eines Besitzwechsels oder nach 25 Jahren erhobenen Werthsteigerungssteuer sind alle Grundstücke mit einer jährlichen Grundsteuer belastet, die sich auf sechs pCt. vom geschätzten Werth des Grund und Bodens beläuft (die preussische Vermögenssteuer beträgt $\frac{1}{2}$ Prozent des Werths). Dieser Werthsteuer wird in den ersten 3 Jahren der Kaufpreis, den der Käufer der Regierung bezahlt hat, zu Grunde gelegt, später wird wohl alle 3 Jahre eine Neuschätzung von Grund und Boden vorgenommen. Eine derartige hohe Steuer macht den Ankauf von Land zur Spekulation unmöglich, zumal da der Landverkauf auch sonst noch Beschränkungen unterliegt, wie oben angegeben. Jetzt wird kein Kaufmann anders als im Falle wirklichen Bedarfs sein Kapital in Grundstücken anlegen, da er dasselbe von vornherein mit 6 pCt. verzinsen muß. „Weniger als 6 pCt. zu erheben, erscheint in einem Lande, wo dieser Betrag eine niedrige Verzinsungsquote für Kapitalien darstellt, nicht rathsam.“ Für denjenigen aber, der Land zu eigenem Bedarf (als Baustelle, Lagerplatz zc.) erwirbt, ist die Steuer, nach Ansicht der Denkschrift, an ostasiatischen Verhältnissen gemessen, keineswegs drückend, da die Miethsteuern in Hongkong und Shanghai wesentlich höher sind. Das leuchtet auch ein, da bei der Grundsteuer in Kiautschou augenscheinlich nur der Bodenwerth, nicht aber auch der Werth der darauf errichteten Gebäude in Ansatz gebracht wird, so daß sich der Steuer-

betrag für ein bebautes Grundstück relativ wesentlich erniedrigt. Zur Verhütung einer gesundheitschädlichen Bebauung und Ausnutzung des Bodens ist eine Bauordnung geplant, durch welche die Zahl der Stockwerke auf zwei oder drei beschränkt und das Maximum der bebaubaren Fläche im Europäer-Viertel auf 55 pCt., im Chinesen-Viertel auf 75 pCt. festgesetzt werden soll.

Diese Einrichtungen haben sich bisher bewährt. Aus gesundheitlichen Gründen mußten 5 Dörfer zum Abbruch angekauft werden, sonst wäre die neue Wasserleitung verunreinigt worden und es war überhaupt nicht möglich, die engen und niedrigen Chinesenhütten trotz aller Controlle so zu halten, daß nicht die ganze Colonie in Ansteckungsgefahr gebracht worden wäre. Mit diesen Dörfern ging ihr gesamtes Ackerland in die Hände der Regierung über. Die Steuer auf den unverdienten Werthzuwachs — 33 $\frac{1}{2}$ pCt. des Mehrbetrages nach Abzug der Aufwendungen der früheren Eigenthümer —, trägt allerdings noch wenig, da es sich durchweg um unbebaute Grundstücke handelt.

Das Betterment.

Was ist Betterment? Während der Begriff des unverdienten Werthzuwachses der bebauten und unbebauten Gelände jene Wertherhöhung umfaßt, welche durch die allgemeine soziale, politische und wirtschaftliche Thätigkeit der Gesamtheit ohne wesentliche Arbeit der Grundeigenthümer, aber unter organischer Mitwirkung von Staat und Gemeinde, mit Einem Worte durch den wirtschafts-politischen Fortschritt der Gesamtheit erfolgt, umfaßt der Begriff des Betterment jene Wertherhöhungen, welche den bebauten und unbebauten Geländen eines bestimmten, örtlich begrenzten Gebietes durch besondere öffentliche oder private Aufwendungen ohne wesentliche Mithilfe der Grundeigenthümer zufallen. Derartige Wertherhöhungen erfolgen durch Anlage oder Verbesserungen von Straßen, durch Herstellung von Straßendurchbrüchen, Markthallen, Häfen, Eindeichungen, Vorortbahnen, Erschließung von Nachbarvierteln zc., und zwar können solche Werth-

erhöhungen in alten und neuen Stadttheilen, im bebauten und unbebauten Gelände stattfinden. Beim unverdienten Werthzuwachs handelt es sich um eine allgemeine, beim Betterment um eine örtliche Erscheinung. Das Wort selbst bedeutet Verbesserung und entstammt der englisch-amerikanischen Gesetzgebung, ist aber auch bereits in die deutsche Wissenschaft übergegangen, als besondere Bezeichnung für den unverdienten örtlichen Werthzuwachs, bezw. für die Verpflichtung der betreffenden Grundeigenthümer, an den Aufwendungen, welchen dieser Werthzuwachs entstammt, im Verhältniß zu dem Vermögenszuwachs, der ihnen dadurch erwächst, theilzunehmen. Eine Commission des Hauses der Lords, die 1894 zur Begutachtung dieser Einrichtung eingesetzt war, erklärte: betterment sei „das Prinzip, daß Personen, deren Grundeigenthum durch eine von lokalen Behörden hergestellte Anlage im Preis gestiegen ist, besonders zu den Kosten dieser Anlage beitragen sollen.“

Das Betterment in Amerika und England. In den Vereinigten Staaten Nordamerikas läßt sich der Grundsatz des Betterments bis zu einem Newyorker Gesetz von 1696 zurückverfolgen, besonders für Anlage von Brunnen und Straßen. Dort war die Einrichtung offenbar Gewohnheitsrecht, wahrscheinlich durch die geringe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der neuen Ansiedler herbeigeführt. In den letzten Jahrzehnten hat sich diese Einrichtung allmählig auf andere Staaten der Union ausgedehnt. Die Lokalbehörden haben nun in vielen Städten das Recht, wenn durch öffentliche Anlagen, besonders Straßendurchbrüche und Kanalisation, einer Reihe von privaten Grundbesitzern besonders Vortheile (benefits) erwachsen, von diesen Sonderbeiträge, Special Assessments, oft auch Betterment taxes genannt, zu erheben. Das Newyorker Gesetz von 1882 hat hiefür eine besondere Behörde geschaffen, welche diese Beiträge in dem gesammten Betterment-Distrikte, der area, nach dem Maße des Werthzuwachs unter die Betheiligten umlegt. Auch die englische Gesetzgebung hat sich dieses Gedankens bemächtigt. Die Verbesserungsanlage heißt hier improvement, die Grundfläche, deren Besitzer (owners) zu den Kosten beitragen müssen, improvement area, die Kosten selbst improvement charges. Seine besondere Ausbildung hat das betterment in England durch den Londoner Grafschaftsrath seit 1889 gefunden. Man hat dabei auch versucht, die Werthverringerung (worsement) zu berücksichtigen, die durch derartige Verbesserungen gewissen anderen Grund-

stücken, durch Verlegung des Verkehrs usw., angethan wird. Die inneren Schwierigkeiten der Sache werden dadurch vermehrt; doch kann bei verhältnißmäßig einfacher Lage der Dinge ein angesehenes Schiedsrichter-Collegium sowohl die Steigerung als die Verringerungen der Bodenwerthe schätzen.*)

Das Betterment in Deutschland. Eine besondere Form des Betterment bestand schon längst in Deutschland, nemlich die Bestimmung, daß eine Straße nur dann in Eigenthum und Unterhaltung der Gemeinde übergehen soll, wenn die Angrenzer die Straße nach den Vorschriften der Bauordnung in verkehrsfähigen Zustand gebracht haben. Diese Bestimmung entspringt der Erwägung, daß die Herstellung der Straße die angrenzenden Bodenwerthe erhöht, die Gelände baureif und verkaufsfähig macht, daß die Kosten dieses Werthzuwachses also von den Angrenzern zu tragen sind. Eine bewußte Ausdehnung des Betterment-Prinzips scheint bisher nur im sächsischen Baugesetz von 1900 aufgenommen zu sein. Auch ist das Prinzip in deutschen Festungsstädten bei der Stadterweiterung angenommen worden. Das sächsische Baugesetz gibt nicht nur Gemeinden, sondern auch Privaten das Recht, theilweisen Rückersatz jener Aufwendungen am öffentlichen Boden zu verlangen, welche benachbarten Grundeigenthümern Nutzen bringen und zwar soll der Rückersatz im Verhältnisse zum Nutzungsantheil stehen. Es sagt:

§ 77. Wenn in Folge von Herstellungen am öffentlichen Verkehrsraum, für welche ein Rückforderungsrecht, wie es für Straßenanlagen besteht, nicht gegeben ist, die Grundstückseigenthümer ihre Grundstücke unter leichteren Bedingungen oder sonst vortheilhafter bebauen, die bebauten günstiger verwertken oder besser entwässern, durch Um- oder Höhenbau besser ausnutzen können, als es ohne jene Herstellungen der Fall gewesen wäre, so sind die betr. Eigenthümer, soweit sie von jenen Verbesserungen Gebrauch machen, verpflichtet, den Bauherrn für den Grunderwerb und die Kosten seiner Anlage antheilig d. h. im Verhältnisse zu der hiedurch herbeigeführten Werth-erhöhung ihrer Grundstücke zu entschädigen. Bis zum Nachweise, daß diese Entschädigung gewährt oder sicher gestellt ist, wird die Ertheilung der Bau-Erlaubniß ausgesetzt.

§ 78. Die Gemeinde kann den ihr durch Beschaffung und Herstellung von Straßen, Plätzen, Brücken, Ufermauern, Dämmen, Schleusen (Kanalisation), Brunnen, Wasserleitungen, Beleuchtungsanlagen und durch ähnliche Herstellungen, durch die Aufstellung und Genehmigung von Bebauungs-, Umlegungs- und Einleignungsplänen,

*) Näheres über diese Verhältnisse bei Hallgarten, „Die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses in England“, 1899. Die Schrift beschäftigt sich neben der Theorie des unverdienten Werthzuwachses im Allgemeinen fast ausschließlich mit dem Betterment in England und Nordamerika.

sowie durch die Gewährung der ihr nach dem Baugesetze obliegenden Entschädigungen entstehenden Aufwand, welcher nicht in anderer Weise gedeckt wird, ganz oder theilweise, als Bauabgabe von denjenigen Grundstückseigenthümern, welchen durch die betreffenden Unternehmungen ein entsprechender Vortheil erwächst, nach einem durch Ortsgesetz festzustellenden Maßstabe zurückfordern. Hierbei ist in geeigneten Fällen neben der Anliegerlänge der theilhaftigen Grundstücke auch die Bauweise, namentlich hinsichtlich des Umfangs der bebauten Fläche, der Geschoszahl und der Zahl der eingebauten Wohnhäuser zu berücksichtigen.“

Die Zuwachssteuer in den Festungsstädten. Die Zuwachssteuer in ihrer örtlichen Anwendung als Betterment-Taxe hat in der neueren Zeit besonders Bedeutung für jene Festungsstädte erlangt, deren äußere Umwallung entweder ganz aufgehoben oder durch größere vorgeschobene Werke ersetzt wird. Wo eine Stadt die Festungseigenschaft verliert, ist es das einzig Richtige, daß der Fiskus die Festungsgelände an die Stadt verkauft und diese sie im Erbbau ausgiebt. Die Ueberlassung dieser Gelände in das reine Privateigenthum würde nur der Boden- und Wohnungsspekulation Vorschub leisten und die Mieth-Bevölkerung mit dem Wachsthum der Stadt fortschreitend höher belasten. Wird die innere Umwallung durch äußere Werke ersetzt, so fallen die bisherigen Rayon- und Baubeschränkungen, und die Vorgelände erhalten dadurch plötzlich einen hohen Werth. Es ist dies für die betreffenden Grundbesitzer ein Geschenk; allerdings erhielten sie bei Auflegung der Rayonbeschränkung keine Entschädigung, aber die Verhältnisse liegen jetzt ganz anders wie früher. Inzwischen ist die Großstadtbildung aufgetreten und bei den neuen Festungen handelt es sich meist um solch größere Städte. Das Gelände, das jetzt von den Rayonbeschränkungen frei wird, tritt in den freien Verkehr, mit dem Wachsthum der Stadt wächst auch ständig sein Werth. Daher erhielt die Stadt Mainz durch Gesetz vom 28. November 1872 die Ermächtigung, von dem Gelände, das durch Aufhebung der inneren Umwallung von den bisherigen Baubeschränkungen frei geworden war, eine außerordentliche Grundsteuer bis zum Betrag von 857,142 Mark zu erheben.

Der Verein der deutschen Festungsstädte hat daher 1901 das Recht auf Einführung einer Zuwachssteuer sich erbeten. Nach der Eingabe, vom Oberbürgermeister Bach in Straßburg bearbeitet, soll für jedes Grundstück der Mehrwerth festgestellt werden, der ihm durch die Aufhebung der Baubeschränkung zuwächst. Diese amtlichen Ermittlungen werden öffentlich ausgelegt, worauf eine Berufungsbehörde

endgiltig entscheidet. Von dem Mehrwerthe sollen dann $\frac{2}{3}$ mit einer besonderen Steuer belegt werden, um die Stadt für die Kosten zu entschädigen, die sie für Ankauf und Einhebung der Festungswerke hat. Die Besteuerung geschieht in Form einer Rente, die nach Prozenten jener zwei Drittheile des Mehrwerthes berechnet, als öffentlich-rechtliche Last in das Grundbuch eingetragen wird und durch Zahlung des 25fachen Betrages abgelöst werden kann.

Einen andern Weg hat neuerdings die Stadt Ulm ergriffen. Die Erweiterung war ihr ein unbedingtes Lebensbedürfnis. Die wirthschaftliche Entwicklung stand still, der Bevölkerungszuwachs konnte nicht untergebracht werden, jede industrielle und bauliche Ausdehnung der Stadt, jede gesunde Wohnungspolitik war unmöglich, wenn nicht der enge Mauergürtel fiel. Daher kaufte die Stadt die innere Festungsumwallung zu einem Preis von fast 4 Mill. Mk., mit welchen die zur vollen Erhaltung der Verteidigungsfähigkeit nothwendigen Ersatzbauten hergestellt werden. Ferner muß die Stadt auf eigene Kosten die bisherigen Wälle und Mauern abtragen und die Gräben ausfüllen. Die Kosten für diese Ausgaben entsprechen höchstens dem Werthe, den das jetzige Festungsgelände nach der Einhebung besitzt. Dennoch erwarb die Stadt dieses Land, nur um sich frei ausdehnen zu können. Um aber die hohen Kosten einigermaßen herabzusetzen, soll nun die Stadt durch Gesetzesvorlage vom 15. Jan. 1901 das Recht erhalten, von dem Gelände, das bisher den Rayon- beziehungsweise Bau- beschränkungen unterlag, eine Rayonbefreiungs-Abgabe zu erheben. Das Gelände der Gemeinde, der Wohlthätigkeits- und Kirchenstiftungen, die öffentlichen Wege und Gewässer, der Bahnkörper der Staatseisenbahn sind hievon befreit. Alle übrigen und sogar die einer Außengemeinde unterliegen dieser Abgabe für den unverdienten Werthzuwachs. Die Abgabe selbst ist je nach dem Maße der Werth- erhöhung in 20 Stufen abgetheilt und steigt für die Nr von 7 auf 70 Mark. Ihre Gesamtsumme darf 900,000 Mk. nicht übersteigen. Die Abgabe ist in 50 gleichen Jahresbeträgen zu entrichten, kann aber von jedem Eigenthümer auch früher gelilgt werden. Die Restbeträge sind mit 3 pCt. zu verzinsen, die Verzugszinsen betragen 4 pCt. Die Kosten der Eintheilung in die einzelnen Werthklassen trägt die Stadtgemeinde. Die Werthsteigerung selbst geht, nach sachverständigem Gutachten, über den Betrag von 900,000 Mark wesentlich hinaus. *)

*) Verhandlungen der Württembergischen Abgeordneten-Kammer, 1901, Beilage 3.

Der städtische und Vorort-Verkehr.

Um die Anhäufung großer Menschenmassen und zahlreicher Arbeitsstätten auf engem Raume zu verhüten, ist die rationelle Ausbildung der Verkehrsmittel unentbehrlich. Das Fahrrad wird für den städtischen Verkehr stets nur eine beschränkte Bedeutung behalten, daselbe Mittel, das die modernen Städte so anschwellen läßt, die Eisenbahn, dient auch wieder zu ihrer Dezentralisation und so läßt sich bei guten Verkehrseinrichtungen und richtiger Gestaltung der Bebauungspläne ein erträgliches Gleichgewicht zwischen den Wohnverhältnissen der alten, innern und der neuen äußeren Theile der Großstädte herstellen. Die Steigerung der Bodenwerthe in den inneren Theilen drängt ohnedies schon allmählig die größeren Arbeitsstätten in die Vororte hinaus. Die Höhe der Grunderwerbungskosten in der Altstadt erschwert ihnen die Betriebsvergrößerung immer mehr, der Unterschied zwischen dem binnenstädtischen und vorstädtischen Bodenpreis deckt allmählig die Kosten der Verlegung und des Neubaus; auch die Billigkeit der Wohnungen für die Angestellten und Arbeiter wirkt hierzu mit; die Ober- und besonders die kaufmännische Leitung des Geschäftes kann meist in der Altstadt bleiben. Sind Wasserstraßen vorhanden, so wird die Verlegung der alten Fabriken in die Außentheile und die Gründung neuer daselbst bedeutend erleichtert, wie überhaupt die Wasserstraßen decentralisirend wirken. Auch Staat und Gemeinde sollten ihre größeren Betriebe möglichst in die Außentheile legen. Freilich darf man es nicht machen, wie die Hamburger Stadtverwaltung, die bis 1861 die Vorortbildung künstlich zurückhielt, indem sie noch täglich die Stadtthore Abends abschloß. Trotz aller Begünstigung aber wird die große Masse der kleinen Arbeitsstätten, besonders der Bureau und Kaufläden, aus Geschäftsrücksichten in der inneren Stadt bleiben müssen.

Die Vermittlung zwischen den einzelnen Stadttheilen erfordert zwei verschiedene Arten des Verkehrs: ein Theil der Linien verbindet den Kern der Stadt mit den Außentheilen, — ein radialer oder strahlenförmiger Verkehr, Vorortverkehr, ein anderer Theil verbindet die im Ring nebeneinander liegenden Stadttheile — peripherischer oder ringförmiger Verkehr, Ringbahnen. Besonders

große Städte haben zwei Ringbahnen, die concentrisch laufen: innerer und äußerer Ring. Am wichtigsten ist der Vorortverkehr. Er hat die große Bevölkerungsverschiebung zu vermitteln, die sich täglich zwischen den Arbeitsplätzen, Comptoirs, Werkstätten, Bureau, Kaufläden usw. der inneren Stadt und den Wohnplätzen der Außentheile vollzieht. Dieser Verkehr fluthet morgens und vormittags in die Stadt hinein, steht während der Mittagszeit mehr oder weniger still, um Abends wieder anzuschwellen und zwar höher als morgens, weil jetzt noch der sonstige Nachmittags- und Abendsverkehr dazu kommt. Diese Ungleichmäßigkeit des Betriebes ist eine besondere Eigenthümlichkeit und Schwierigkeit der Vorortbahnen. Weniger wichtig ist der Ringverkehr, obwohl auch er in Großstädten oft starke Massen zu bewältigen hat. Das Netz der binnenstädtischen Bahnen soll so dicht sein, daß jeder Reisende soweit möglich nur noch auf Gehweite (walking distance) von der Stätte seiner Berufsthätigkeit entfernt ist.

Dies und besonders die richtige Linienführung erfordert in den alten Stadttheilen oft bedeutende Durchbrüche und Erweiterungen von Straßen. Nach außen erstreckt sich der Vorortverkehr je nach Lage der Dinge 10 – 20 – 30 Kilometer vom Mittelpunkt der Stadt hinaus. Im Innern der Stadt wird der Lokalverkehr am besten durch Tram-, Straßen- und elektrische Bahnen, wo solche nicht verwendbar sind, durch Omnibusse betrieben. Dampfbetrieb ist im Innern der Stadt ausgeschlossen. Ueberhaupt drängen die Verhältnisse auf diesem Gebiete immermehr zum elektrischen Betriebe hin. Die großen Menschenmassen, die regelmäßig zu transportieren sind, erfordern rasche Aufeinanderfolge, die großen Entfernungen, die zu überwinden sind, große Geschwindigkeit der Züge, beides kann nur der elektrische Verkehr leisten. Höchst gefährlich ist das Zusammendrängen der Verkehrslinien auf großen Plätzen am Eingange der älteren Stadttheile, wie z. B. in Berlin vor dem Potsdamer Bahnhof. Hier muß man den Fußgängerverkehr über oberirdische oder unterirdische Fußsteige leiten und muß auch einen Theil des Straßenbahnverkehrs unterirdisch führen. Bei noch stärkerem Anschwellen solcher Städte wird es nothwendig, die Stadtbahnen übereinander zu legen, sodas schließlich ein vierfaches Niveau vorhanden ist: ein Theil der Stadtbahn läuft unterirdisch, ein Theil auf der Straße, ein Theil über derselben und auf dieser ist noch ein anderes Stockwerk mit Eisenbahnbetrieb aufgebaut. Die Berliner Stadtbahn z. B. genügt dem Verkehr nicht mehr, die neuen Untergrundbahnen werden allmählig auch ihre Leistungsfähigkeit erschöpfen und schließlich

wird man über der Stadtbahn, die bereits über dem Gelände liegt, noch eine weitere Linie anlegen müssen.

Am frühesten hat die englische Gesetzgebung auch für den Vorortverkehr gesorgt. Die öffentliche Meinung verlangte allmählig, die Eisenbahngesellschaften sollten zum Einlegen billiger Eisenbahnzüge gezwungen werden und zwar schon deswegen, weil sie in Städten viel Gelände beanspruchen und die Arbeiter dadurch hinausdrängen, besonders aber, weil sie das Verkehrsmonopol zum Besten der Allgemeinheit haben. Um dieser Stimmung entgegenzukommen, richteten einige Gesellschaften freiwillig Arbeiterzüge ein, anderen wurde die Verpflichtung hiezu auferlegt, so daß schon 1883 täglich 107 billige Arbeiterzüge auf eine Länge von 704 englischen Meilen liefen. In jenem Jahre wurde den Eisenbahngesellschaften die Passagiersteuer ermäßigt, aber mit der Bedingung, daß sie Arbeiterzüge zu billigen Preisen für den Vorortverkehr einrichteten. Das geschah durch die Cheap Trains Act von 1883. Sie gibt dem Ministerium auch die Macht, die Einlegung solcher Züge nach seinem Ermessen zu erzwingen oder die Ermäßigung der Passagiersteuer zurückzunehmen, wobei den Gesellschaften die Berufung an die Eisenbahnkommission des Parlamentes offen steht. Die betreffenden *workmen trains* oder *Parlamentzüge* müssen zwischen 6 Uhr morgens und 8 Uhr Abends laufen mit einem Fahrpreis von 1—2 Mark in der Woche. Manche Gesellschaften gehen über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus. Trotzdem ist der *residential traffic*, die tägliche Völkerwanderung in die Stadt und wieder hinaus, trotz der ungeheuren Verkehrsmittel Londons immer noch nicht genügend geordnet. Besonders ungenügend ist die alte Untergrund-Dampfbahn, die jetzt durch ein ausgedehntes System elektrischer Untergrundbahnen ergänzt wird. Die Einwohnerschaft der inneren Stadtviertel nimmt in London allerdings ab, allein nur weil viele Wohnhäuser allmählig in Geschäftslokale und ähnliche Räume umgewandelt werden. (s. 1. B. S. 81.) Solange es nicht möglich ist, das Zusammenfluten des höheren Geschäftslebens in der inneren Stadt aufzuheben und dieses zu decentralisiren, wird die größte Bervollkommnung der Verkehrsmittel kaum hinreichen, um die einzelnen Theile einer solchen Riesenstadt in regelmäßige, bequeme, rasche und billige Verbindung zu setzen.

Wichtige Grundsätze für den städtischen und Vorortverkehr sind die Regelmäßigkeit der Fahrgelegenheit und die Billigkeit des Tarifes. Die Züge müssen in bestimmten Zwischen-

räumen folgen, alle 15, 10—5 Minuten; an Orten und in Stunden, wo ein besonders großes Bedürfniß besteht, sogar in noch kürzeren Abständen. Die Tarife sollen nicht nach den Gewinninteressen der Unternehmer, sondern nach der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bevölkerungsmasse und nach sozialen Gesichtspunkten bestimmt werden und müssen besonders die Decentralisation der Einwohnerschaft durch raschen und billigen Verkehr zur Arbeits- und Wohnstätte sowie zur Schule im Auge haben. Daher sollen die städtischen Verkehrslinien in den Händen der öffentlichen Gewalt liegen, die rein lokalen Linien Eigenthum der Gemeinde, die Linien von größerer Bedeutung Eigenthum des Staates sein. Wo dieses nicht möglich ist, müssen sich beide bei der Concession maßgebenden Einfluß auf Fahrplan und Tarif vorbehalten. Der Londoner Grafschaftsrath läßt zur Verstärkung des Wettbewerbes und Verbilligung der Tarife eigene Omnibusse laufen. In Preußen gibt das Gesetz über die Kleinbahnen vom 28. Juli 1892 den Aufsichtsbehörden das Recht, auf billige Personentarife hinzuwirken, jedoch mit starken Einschränkungen. § 14 des Gesetzes sagt nämlich: „Im Interesse des öffentlichen Verkehrs“ hat die zuständige Behörde bei der Genehmigung des Unternehmens das Erforderliche über Festsetzung des Fahrplans und der Fahrpreise festzustellen und innerhalb bestimmter Zeiträume, welche die Behörde ebenfalls bestimmt, die Verhältnisse neuerdings zu prüfen und die Bestimmungen zu erneuern. Dabei sind wenigstens für die ersten 5 Jahre nach Eröffnen des Betriebes die Beförderungspreise dem Unternehmer freizugeben. Das Recht der Behörde erstreckt sich nur auf den Höchstbetrag der Fahrpreise. „Siebei ist auf die finanzielle Lage des Unternehmens und auf eine angemessene Verzinsung und Tilgung des Anlagekapitals Rücksicht zu nehmen.“

Ein ausgedehntes Netz von Vorortbahnen hat Mailand. Nach den verschiedensten Richtungen führen 18 Linien aus der inneren Stadt in die weitesten Vororte. Die Fahrt beginnt sehr früh und kostet bis 8 Uhr morgens 4 Cent. Auch Turin ist mit der Umgebung durch zahlreiche Dampfstraßenbahnen verbunden.

Wird ein Außenort durch solche Verkehrslinien mit dem städtischen Weichbild in regelmäßigeren wirthschaftlichen Zusammenhang gebracht, so steigen daselbst sofort die Bodenpreise; eine zügellose Speculation erwacht und schreitet immer weiter hinaus in Gegenden, in welchen sie bisher unbekannt war. Unter diesen Verhältnissen kommt der Vorortverkehr nur im Anfang, niemals aber auf die Dauer voll und ganz

der Bevölkerung, zumal den arbeitenden Klassen zu statten, sondern seine Hauptvorteile fallen einer geringen Anzahl von Grund- und Hausbesitzern zu. Eine ihrer Pflichten bewußte und weitblickende Staats- und Gemeinde-Verwaltung wird daher rechtzeitig schon vor Ausdehnung des Vorortverkehrs in den Gegenden, welche er erschließt, jene Beschränkungen in Bau und Anlage der Straßen, im Bau der Häuser zc. einführen, die erforderlich sind, damit in den Vororten auf die Dauer ein billiges und gesundes Wohnen möglich ist.

Die Stadt- und Vorortbahnen erhalten höhere Bedeutung durch Einführung der ungetheilten oder englischen Arbeitszeit. Sie ist in England, dann in Paris, Brüssel und auch in Norddeutschland schon vielfach eingeführt, stößt aber in Süddeutschland auf Hindernisse, die in den Volksgewohnheiten, theilweise aber auch im Klima und in den Schwierigkeiten eines ungetheilten Schulunterrichtes liegen. In Berlin und Hamburg haben die städtischen Verwaltungen vollständig, die städtischen Schulen theilweise die englische Arbeitszeit angenommen. Zahlreiche Privatbureaux, Verwaltungsbehörden, Gerichte, Fabriken usw. sind gefolgt und auch die Familiengewohnheiten richten sich immer mehr darnach ein. In Berlin dauert die Bureauzeit der städtischen Behörden von 8—3, in Hamburg von 9—5 Uhr. An den Volksschulen Berlins beginnt der Unterricht im Sommer um 7 Uhr, in den unteren Klassen eine Stunde später, die Nachmittage sind meist frei. An den Mittelschulen wird im Sommer von 7—12 oder 8 bis 1 Uhr, im Winter von 8—1 Uhr unterrichtet und auch hier ist der Nachmittag entweder frei oder fakultativem Unterricht gewidmet. Selbstverständlich muß bei so langer Unterrichtszeit streng auf regelmäßige und längere Pausen gesehen werden. Die Schule wird sich niemals ganz mit der ungetheilten Arbeitszeit befreunden können. Dagegen läßt sich die Bureauzeit der meisten Behörden, auch der Banken, Anwälte, größeren Kaufleute usw. in dieser Weise einrichten. Es kommt nur auf die richtige Einlegung der Pausen an. Ist die Arbeitszeit ungetheilt von 8—4 oder 9—5, so beträgt diese Pause 1—1½ Stunden, wobei ein Frühstück, entweder im Geschäfte oder außerhalb desselben in der Nähe eingenommen wird. Manche Geschäfte geben ihren Angestellten in einem zum Geschäft gehörigen Raum ein Frühstück zu billigen Preisen. Größere Verkaufsgeschäfte oder solche, die noch in den Abendstunden thätig sein müssen, können sich durch schichtenweise Beschäftigung des Personals helfen; ebenso An-

wälte, Banken 2c. für jene Stunden, die durch Uebereinkunft und Sitte dem Verkehr mit dem Publikum gewidmet sein müssen. Jedenfalls darf man die Einrichtung nicht schablonenmäßig machen, sonst wird sie nicht von Dauer sein. Stets ist der richtige Mittelweg zwischen den Bedürfnissen des Geschäftes und der Angestellten zu suchen. Ältere Leute ermüden leicht, wenn sie 7—8 Stunden im Dienst sein sollen, so daß die Arbeitsleistung zurückgeht; ebenso wichtig wie die Einlegung geeigneter Pausen ist aber auch die strenge Einhaltung der Arbeitsstunden. Die ungetheilte Arbeitszeit gibt in Verbindung mit billiger Fahrgelegenheit dem Angestellten erst die volle Möglichkeit, in den Vororten gut und billig zu wohnen, sich schon früh am Nachmittag ungestört seiner Familie, der Kindererziehung widmen und sich dabei erholen zu können. Der Weg zum Geschäft und zurück ist ja statt viermal täglich nur zweimal zu machen und die bisherige Hauptmahlzeit wird statt Mittags erst Abends eingenommen. Schon die *Sonntagsruhe* und der *frühere Ladenschluß* haben befördernd auf das Wohnen in den Vororten eingewirkt, die ungetheilte Arbeitszeit würde dies begünstigen und ist daher ebenfalls ein Mittel im Kampf gegen die großstädtische Wohnungsnoth.



Oeffentlich-rechtliche Organisation des Kleinwohnungs=Baues.

Die Untersuchungen über die Wohnungsnoth zeigen als übereinstimmende Erscheinung, daß das Wohnwesen der Minderbemittelten fast allgemein, wenn auch mehr oder weniger stark, unter vier schweren Mißständen leidet: 1. großer Mangel an Kleinwohnungen, 2. Ueberfüllung derselben, 3. überhohe Miethpreise, welche meist die wirthschaftliche Leistungsfähigkeit der Miether übersteigen, obgleich 4. die Wohnungen schlecht oder wenigstens minderwerthig und mit großen Gefahren für Gesundheit und Sittlichkeit des Volkes verbunden sind.

Diese vier Mißstände wachsen fortschreitend vom Lande in die größeren Städte. Die Abhilfe muß nach doppelter Richtung einsetzen:

1. **durch Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege** behufs Umgestaltung der jetzigen Wohnungen gemäß den Anforderungen der Gesundheit und Sittlichkeit — soweit sie diesen Ansprüchen noch nicht genügen — und durch Sorge für Erhaltung des Normalzustandes, wo er besteht;

2. **durch umfassende öffentlich-rechtliche Organisirung des Wohnungsbaues.** In den Großstädten muß dieses geschehen im Sinne einer Dezentralisation der Besiedelung, damit die Volksmassen nicht bloß mehr seßhaft werden, sondern auch durch Höfe und Gärten mehr Licht und Luft, sowie auch edlere Beschäftigung in der freien Zeit erhalten können. Dazu gehören Umgestaltung der Bauordnungen und der Bebauungspläne, Erschließung und Bereitstellung von genügendem Bauland, sowie Beschaffung der Geldmittel. Es handelt sich um eine große Aktion zum Schutze der wirtschaftlich Schwachen gegen die Uebermacht des Besitzes auf dem Gebiete des Wohnwesens. Das ist nur möglich durch organisches Zusammenwirken der öffentlichen und gesellschaftlichen, der obrigkeitlichen und privaten Kräfte. Ebenso wichtig wie das gesetzgeberische und verwaltungsrechtliche Vorgehen des Staates ist die Selbsthilfe der zunächst interessirten Klassen, sowie die Förderung des privaten Wohnungsbaues. Dieser darf durchaus nicht zurückgedrängt werden, sondern muß ebenso prämiirt und angeregt werden, wie der genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsbau. Es zeigt sich immer mehr, daß die genossenschaftliche Selbsthilfe der arbeitenden und minderbemittelten Klassen allein nicht genügt und die Privatunternehmung muß sich daher mehr als bisher dem Bau von Wohnungen für die Minderbemittelten zuwenden. Das ist aber nur möglich, wenn die betreffenden Häuser weit mehr als bisher in den Besitz der minderbemittelten Klassen übergehen können. Zu diesem Zwecke müssen sich Bauordnung und Bebauungspläne von der Miethkaserne und dem Massen-Miethhaus abwenden und das Einfamilien- und Kleinhause systematisch begünstigen. Das liegt nicht bloß im Interesse der Minderbemittelten, sondern auch in dem der Bauunternehmer und Bauhandwerker.

„Ein Hauptmittel, an Stelle des gewerbmäßigen Hausbesitzes den Bewohnerbesitz zu setzen, ist die Erzwingung des Baues kleiner, zum Verkauf an die Konsumenten geeigneter Häuser. Dies ist erreichbar durch die Bauordnung in Verbindung mit dem Stadterweiterungsplan. Ein großes Miethhaus kauft Niemand zum Bewohnen, wohl aber ein Haus für 1–2 Familien. Die heute vielfach vorhandene Unmöglichkeit der Schaffung besserer Zustände für die Bewohner und für

die Bauhandwerker liegt nicht zuletzt in der Hausform — großes Mietthaus — und dem dadurch bedingten gewerbsmäßigen Hausbesitz im Gegensatz zum Konsumentenhausbesitz. Je verkäuflicher die Häuser sind wegen ihrer zweckentsprechenden Kleinheit, desto besser für den Bauherrn. Das polizeiliche Erzwingen kleiner Häuser liegt also im eigensten Interesse der Bauhandwerker und Bauunternehmer, denn dann brauchen sie nicht Bauherr und Hausbesitzer zu sein. Je mehr Konsumenteneigenthum möglich, desto weniger gewerbsmäßiger Hausbesitz ist erforderlich.“ *)

Das Kleinhaus kann sich aber nur dann genügend ausbreiten, wenn zugleich möglichst viel Bauland erschlossen wird, damit die Bodenpreise fallen und dauernd niedrig bleiben; auch müssen die Bauordnungen und Bebauungspläne im Sinne des Einfamilienhauses sofort auf das gesammte voraussichtliche Stadterweiterungsgebiet wenigstens der nächsten 20—30 Jahre ausgedehnt werden, ehe die Besiedelung beginnt und der Vorortverkehr dorthin gelenkt wird. Die Besiedelung muß so organisiert sein, daß entsprechend dem Charakter der modernen Massenproduktion die Arbeiter sich theils nahe bei der Arbeitsstätte ansiedeln, theils dieselbe durch einen besonderen Verkehr leicht und billig erreichen können. Alle diese Einrichtungen müssen den Zweck haben, den Minderbemittelten, bis in die höheren Schichten des Mittelstandes hinauf wieder mehr als bisher den Erwerb eigener Häuser zu ermöglichen, und so einzeln oder in genossenschaftlichen Vereinen Antheil am städtischen Hausbau zu nehmen. Das ist die Voraussetzung, damit sich der private Wohnungsbau wieder dem Bau von Kleinhäusern zuwenden kann.

Staatliches Wohnungsamt und staatliche Baubank.

Alle Thätigkeit von Privatunternehmungen, Baugenossenschaften usw. bleibt Stückwerk, wenn nicht die Stadterweiterung und die städtische Besiedelung mit allem, was dazu gehört, auch mit der Bodenpolitik, als öffentliche Angelegenheit behandelt werden. Bisher hat der Staat dies einzig hinsichtlich des Hausbaues gethan. Die neueren Bauordnungen schreiben dem Eigenthümer die Zahl der Stockwerke, die Größe des Hofes vor, verfügen über den ganzen äußeren und inneren Bau des Hauses, über Baumaterial, Ofen, Herde, Kamine, über Anlage und Größe eines Vorgartens usw. Zunächst geschah das aus Rücksichten der Standfestigkeit und Feuericherheit, allmählig mischten sich in den größeren

*) M. Brandts, Soziale Praxis, 1901, Nr. 6.

Städten sogar ästhetische Rücksichten hinein und neuerdings macht der Staat aus Rücksicht auf die Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner sogar Vorschriften über die Größe der Zimmer, über ihre Belichtung, Lüftung und Belegung, über die Anlage und Zahl der Aborte, über die Entwässerungs-Vorrichtungen usw. Immer mehr entwickelt sich aus jenen wichtigen öffentlichen Rücksichten eine grundsätzliche und umfassende Einmischung der öffentlichen Gewalt in das Eigentums- und Verfügungsrecht der Grund- und Hausbesitzer — eine Einmischung, die einer starken und wachsenden Beschränkung dieses Rechtes gleichkommt und von dem öffentlichen Geiste getragen wird. Es ist nur eine folgerichtige Weiterbildung dieser Verhältnisse, wenn der Staat als der natürliche und unentbehrliche Beschützer der wirtschaftlich Schwachen seine Oberaufsicht über das Wohnwesen vom Hausbau weiter ausdehnt auf die gesammte Stadterweiterung und die städtische bezw. industrielle Ansiedlung. Die beste Bauordnung wird ihre Zwecke niemals richtig erfüllen, wenn nicht zugleich das Besiedelungswesen nach denselben großen sozialpolitischen Gesichtspunkten geleitet wird, welche den neueren Bauordnungen zu Grunde liegen. Der Staat muß daher, theils direkt, theils nur beaufsichtigend, eine umfassende Wohnungs- und Baupolitik als seine Pflicht anerkennen und die Gemeinde dazu mitreißen. Die Thätigkeit des Staates ist hierbei doppelt, verwaltungsrechtlich und finanziell. Daher

1. **Errichtung einer staatlichen Centralstelle für Wohnwesen (staatliches Wohnungsamt)** mit der Aufgabe, in engster Fühlung mit der Wissenschaft und dem praktischen Leben das Wohnwesen, besonders in den Großstädten zu beaufsichtigen und zu regeln, besonders aber auf die Thätigkeit der Minderbemittelten und der Arbeiter, dann der Arbeitgeber, der Gemeinden, Distrikte, Kreise, Genossenschaften, freien Vereinigungen usw. in Beschaffung passender Wohnungen nach jeder Richtung hin aufklärend, fördernd und anregend einzuwirken. Diese Centralbehörde wird sich am besten an die allgemeine Staats-Verwaltung angliedern, die jetzt schon vielfach mit dem Bau- und Besiedelungswesen zu thun hat. Die Schaffung einer solchen Centralbehörde rechtfertigt sich durch die außerordentliche Wichtigkeit, welche das Wohnwesen, besonders in den industriellen und großstädtischen Siedelungen, in volkswirtschaftlicher und sittlicher Hinsicht für Staat und Gesellschaft hat. An der Spitze dieser Behörde müssen wissenschaftlich und besonders sozialpolitisch gebildete Verwaltungsbeamte stehen, in Verbindung mit Baubeamten und Ärzten,

dann mit Vertretern der interessirten Klassen, der Arbeiter und Minderbemittelten, der Privatunternehmer, der Gemeinden usw. Dieses staatliche Wohnungsamt hat nicht bloß die staatliche Wohnungsinspektion als Organ unter sich, sondern muß sich auch an die Spitzen der einzelnen Regierungen verzweigen, die der Centralverwaltung untergeordnet sind. Das staatliche Wohnungsamt wird das Gesamtmaterial sammeln und sichten, auf Grund desselben die Bauordnungen und Bebauungspläne, besonders für die Großstädte und deren Erweiterungsgebiete nach den socialpolitischen Ansprüchen um- und ausgestalten und ihre Ausführung überwachen. Es wird die Selbsthilfe der Minderbemittelten rathend und helfend anregen und organisieren, besonders die Scheu der Arbeiter vor dem Fremden und Ungewohnten zu überwinden trachten, Musterstatuten aufstellen, an der Erfüllung der Formalitäten für die Geldbeschaffung und Beleihung mitwirken, die Gutachten fertigen, auf welche hin das Ministerium das Enteignungsrecht verleiht, sowohl für den inneren Umbau der Stadt (Sanirung ungesunder Quartiere, Herstellung besserer Verkehrswege usw.) als für den äußeren Ausbau der Stadt (Besiedelung des Stadterweiterungsgebietes, Erschließung von Bauland, Umlegung usw.) Wenn eine Fabrik, was jetzt häufig geschieht, aus dem Innern der Stadt in einen Vorort verlegt wird, so wird das Wohnungsamt mitwirken, um die Arbeiter, die meist mitwandern werden, richtig anzusiedeln. Für besondere Zwecke wird das Wohnungsamt die gesetzgeberischen Vorschläge vorbereiten, besonders aber ein Wohnungsgesetz schaffen helfen, das sämtliche Fragen des Wohn- und Besiedelungswesens organisch regelt. Für jede große Stadt muß das Centralamt einen staatlichen Commissär einsetzen, welchem die Leitung des dortigen Wohn- und Besiedelungswesens mit Innen- und Vorort-Verkehr usw. nach den allgemeinen und besonderen Bestimmungen übertragen wird. Diese Einrichtung ist nicht zu umgehen, weil die sozialpolitische Auffassung des Wohnwesens und besonders der Ansiedelung der breiten minderbemittelten Volksmassen in den Großstädten zahlreiche, mehr oder weniger mächtige Interessengruppen gegen sich hat, besonders wo das Dreiklassen-Wahlssystem besteht. Die Dezentralisation der Ansiedelung, die Sanirung alter Quartiere, die Erschließung von möglichst viel Bauland, die Enteignung und Umlegung, die Schaffung größerer Genossenschaften zur Selbsthilfe der Betheiligten, die Schaffung einer socialpolitisch richtigen Besteuerung der städtischen Gelände, das alles wird in den Großstädten zahlreiche und

mächtige Gegner finden, deren Privatinteressen mit denen der Gesamtheit in Widerspruch stehen. Wir sollen z. B. in Preußen die Selbstverwaltungskörper, die Bezirksausschüsse, einer sozialpolitischen Organisation des Wohnwesens und der Besiedelung objektiv gegenüber stehen, wenn sie aus der Wahl der städtischen Vertretungen hervorgegangen sind, die wieder auf dem Dreiklassensystem beruhen und daher bewußt oder unbewußt die Interessen der Grund- und Hausbesitzer, sowie überhaupt der wirtschaftlich Bevorzugten vertreten! Hier ist ein staatlicher Commissär nicht zu entbehren, der die allgemeinen Vorschriften im Interesse einer Gesundung des Wohn- und Besiedelungswesens, gestützt auf die Zentralbehörde und als deren Sendbote energisch durchführt. Ebenso ist es in Gemeinden, in welchen noch der wirtschaftliche Liberalismus, die Lehre vom freien Spiel der Kräfte herrscht.

2. Errichtung einer staatlichen oder öffentlichen Centralstelle für Geldbeschaffung — einer Baubank. Der Kleinwohnungsbau muß nicht nur verwaltungsrechtlich organisiert, sondern es muß auch die Geldbeschaffung für ihn als öffentliche Angelegenheit betrachtet und geregelt werden, sonst sind alle anderen Bemühungen von geringer Wirkung. Bisher haben einzig die öffentlichen Invalidenversicherungen den Wohnungsbau für die Minderbemittelten durch Geldvorschüsse zu organisiren gesucht, meist durch Beleihung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, der von jenen Bauvereinen betrieben wird, welche die Erleichterungen des preußischen Stempelgesetzes genießen,*) seltener durch Geldvorschüsse an einzelne Arbeiter oder sonstige Personen zur Erbauung von Häusern mit 1—3 Wohnungen. Diese Anstalten sind dadurch für größere deutsche Gebiete zu finanziellen Mittelpunkten des gemeinnützigen Wohnungsbaues geworden und haben sich zu Baubanken im Nebenamt ausgebildet. Diese ihre Thätigkeit entspringt neben allgemeinen humanen Erwägungen zunächst dem Bestreben, die Versicherten als Anstaltsgenossen durch gesunde und billige Wohnungen gegen vorzeitige Invalidität zu schützen. Doch kann sich dieses Bestreben nur wenig über den Kreis der Versicherten hinaus erstrecken, so daß der Mittelstand fast ganz ausgeschlossen ist. Auch würde das Vermögen der Anstalten niemals zu einer allgemeinen Wohnungsfürsorge hinreichen, abgesehen von dem Umstande, daß der größte Theil für die nächsten Zwecke der Versicherung bereit gehalten

*) S. 1. Band S. 331; § 59 des preußischen Stempelgesetzes vom 31. Juli 1895; Artikel 86, § 1, Ziffer VI des preuß. Ausführungsgesetzes zum B. G. B.

werden muß. Dazu kommt der weitere Umstand, daß der ganze Aufbau und die Verwaltung der Anstalten die Wohnungsfürsorge nur im Nebenamte zulassen. Jetzt schon erwächst den Vorständen solcher Anstalten, die den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern, eine große Last und Verantwortung, die bald ihre Grenze erreicht hat. Die Anstalt muß an jedem größeren Ort, wo sie Baugelder ausleiht, ihre Organe und Vertreter haben, welche die persönlichen und sachlichen Verhältnisse daselbst ständig überwachen, die besonderen Bedingungen für die Beleihung festsetzen, über die richtige Verwendung der Gelder, die Unterhaltung der Gebäude, den Eingang der Zinsen und Rückzahlungen wachen, sowie dafür sorgen, daß die Wohnungen dauernd ihrem Zwecke erhalten werden und ihr gemeinnütziger Charakter gewahrt bleibt. Damit dies geschehe, müssen diese Organe an der Verwaltung der Häuser und der Genossenschaften mitwirken (s. 1. B. S. 318). Liebrecht und Brandts, als Vorstände der Anstalten von Hannover und Düsseldorf, die am meisten auf diesem Gebiete geleistet, stimmen darin überein, daß die Versicherungsanstalten allein die Frage nicht lösen können, weder nach der finanziellen, noch nach der Verwaltungsseite.*) Immerhin haben diese Anstalten von Rheinland und Hannover gezeigt, wie der Hypothekargläubiger auf die Art des Bauens und Wohnens, auf die Eintheilung des Hauses, auf die Verwendung der Baugelder, auf die Höhe der Miethen, auf die Regelung der Rückzahlungen, auf die genossenschaftliche Verwaltung usw. wohlthätig einwirken kann.**)

Sie haben besonders auch dahin gewirkt, daß die Häuser den Minderbemittelten dauernd gesunde und billige Wohnungen bieten und ihnen der gemeinnützige Charakter gewahrt bleibt. Durch diese Fürsorge haben die beiden Versicherungsanstalten den künftigen staatlichen Baubanken werthvolle finanzielle und sozialpolitische Fingerzeige gegeben.

Auch die sonstigen Mittel zur Förderung des Kleinwohnungswesens im großen Style genügen nicht, weder die Thätigkeit der Gemeinden, noch der Arbeitgeber, der frommen und wohlthätigen Stiftungen usw. Oeffentliche Baubanken sind daher nicht zu entbehren.

*) Man vergleiche hierzu auch den Jahresbericht des Rheinischen Vereins für Arbeiterwohnungswesen, 1900.

***) Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, 1897, Nr. 22, S. 257.

„Als allgemeine Meinung darf heute angesehen werden, daß für den gemeinnützigen Wohnungsbau besonders geartete Geldmittel zur Verfügung stehen müssen, daß für einen räumlich nicht zu großen Bezirk — Regierungsbezirk, Provinz, Staat — eine staatliche oder kommunale Bank eingerichtet werden muß, welche den finanziellen Mittelpunkt, den Mittelpunkt der Erfahrung und der Anregung für den gemeinnützigen Wohnungsbau bildet. Das Geld beschafft sie sich durch Ausgabe von öffentlichen Obligationen oder staatlichen Pfandbriefen, für welche der die Bank einrichtende Staat oder Kommunalverband haftet. Sehr wünschenswert wäre im Interesse der leichten und sicheren Unterbringung dieser Papiere, wenn die Invalidenanstalten und Sparkassen, die Unfall-Berufsgenossenschaften, Krankenkassen, Armenstiftungen u. u. des Bezirkes der neuen Bank gesetzlich genötigt wären, ihr Vermögen zum Theil in diesen Pfandbriefen anzulegen, damit die Bank immer Geld hat. Wenn man sich entschließen wollte, solche öffentlichrechtliche Banken einzurichten, so wird für den gemeinnützigen Wohnungsbau das nachgeholt sein, was für den landwirthschaftlichen Kredit durch die Provinziallandesbanken und für den genossenschaftlichen Personalkredit durch die preußische Central-Genossenschaftskasse bereits erreicht ist . . . Hiernach bricht sich die Ueberzeugung immer mehr Bahn, daß die Geldbeschaffung für die gemeinnützige Bauhätigkeit eine öffentliche Angelegenheit ist, welche gesetzlich geregelt werden muß, und daß es nicht genügt, wenn sporadisch und freiwillig hier eine Versicherungsanstalt, dort eine Sparkasse, oder Gemeinde, oder Armenstiftung Darlehen auf Arbeiterhäuser gibt. Ja es sind bereits Ansätze zu Anschauungen vorhanden, welche die Kreditbeschaffung für kleine Wohnungen durch öffentliche Spezialbanken nicht beschränken wollen auf den gemeinnützigen Wohnungsbau, sondern es als nothwendig erklären, den Hypothekenkredit für den Wohnungsbau überhaupt, also auch für den gewerbmäßigen Wohnungsbau staatlich oder kommunal zu organisieren. In dieser Richtung bewegen sich die Vorschläge von Adikes, sowie die Einführung einer städtischen Hypothekenbank in Düsseldorf.“*)

Eine solche öffentliche Baubank würde bei kleinen Staaten sofort das ganze Gebiet umfassen, bei größeren wird am besten für jede Provinz eine eigene Anstalt errichtet. Jede derselben würde vom Staate mit einem Betriebskapital ausgestattet werden, das sich in mäßigen Grenzen halten und etwa 1 M. für den Kopf der Bevölkerung betragen dürfte. Anfangs könnte man diesen Fonds kleiner nehmen und ihn mit der Summe der ausgeliehenen Bauhypotheken allmählig steigen lassen, etwa bis zu 5 pCt. dieser Summe. Auch größere Städte können eine Baubank für sich schaffen, wie dieses bereits Frankfurt a. M. zur Förderung des Erbbaues und Düsseldorf gethan haben (1. B. S. 296, 2. B. S. 113).

Hessen hat zur Förderung des Wohnwesens neuerdings seine Landescredittasse bedeutend verstärkt und die Einrichtung getroffen, daß diese Kasse den Gemeinden Geld vorschießt, welche es mit eigener

*) M. Brandts, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, B. 96, S. 154.

Haftbarkeit wieder an die Bauenden weiterleihen. Der Bau von Wohnungen für die Minderbemittelten wird dadurch vom guten Willen und dem sozialpolitischen Verständniß der Gemeinde abhängig, was einer allgemeinen und raschen Verbesserung der Wohnverhältnisse nicht zuträglich sein dürfte. Bei richtiger Organisation der Wohnungsbanken können diese ganz wohl mit den Bauenden direkt in Verbindung treten, wie es ja auch die Versicherungsanstalten mit Erfolg und bisher ohne Verlust gethan haben. Zuzulassen zur Beleihung sind dabei nicht blos Genossenschaften, Bauvereine, Gemeinden, Arbeitgeber usw., sondern auch jeder solide Bauunternehmer, der Kleinwohnungen und besonders Kleinhäuser errichtet. Vorzuziehen bei der Beleihung sind jene Bauenden, die zugleich selbst die Bewohner und Eigenthümer des Hauses sein wollen. Dazu gehören zunächst die Baugenossenschaften mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung, wenn ihre Dividende satzungsmäßig nieder beschränkt ist und besonders die Miethen nicht spekulativ gesteigert werden dürfen. Eigentliche Spekulationshäuser sind unbedingt auszuschließen, Privatunternehmer besonders dann zu berücksichtigen, wenn sie Kleinhäuser bauen, von denen anzunehmen ist, daß sie allmählig in die Hände der Wohnungskonsumenten übergehen. Das würde auch bewirken, daß die Grundbesitzer und Kapitalisten selbst bauen und nicht wie gegenwärtig vielfach der Fall, unsolide oder besitzlose Persönlichkeiten als Strohmänner vorschieben. (S. v. S. 39). Große Häuser, die ja auch beim Kleinwohnungsbau besonders in den inneren Stadttheilen nicht entbehrt werden können, sind nur dann zu beleihen, wenn die einzelnen Wohnungen gut eingetheilt, von einander abgeschlossen sind und jede mit den nöthigen Nebenräumen für Speisekammer, Keller, Küche, Abort usw. versehen ist. Daß überhaupt sämtliche Häuser und Wohnungen den Bestimmungen der Bauordnung und der Wohnungspolizei entsprechen müssen, versteht sich von selbst. Die Bebauungspläne für die einzelnen Stadttheile und die Pläne für die einzelnen Häuser müssen der Bank vorgelegt und durch ihre Bauverständigen geprüft werden. Ausführung und dauernde Instandhaltung des Baues werden überwacht; die Bausummen werden selbstverständlich nur gegen hypothekarische Bürgschaft gegeben, ihre Auszahlung erfolgt direkt an die Bauhandwerker und Lieferanten nach den Fortschritten ihrer Leistungen. Im Uebrigen werden die Bedingungen für Stadt und Land, für große und kleine Städte, für große und kleine Häuser verschieden sein.

Die Baubank darf selbstverständlich keinen Gewinn machen, sondern muß sich mit Deckung ihrer Verwaltungskosten, sowie der ordnungsmäßigen Verzinsung und Rückzahlung der Gelder begnügen. Zur Ueberwachung der Bauvorschriften, der Häuser, der Genossenschaften usw. wird sich die Bank lokale Organe und Beamte schaffen, welche mit den Verwaltungsbehörden und Gemeinden, sowie mit den lokalen Verzweigungen der staatlichen Zentralbehörde für Wohnwesen in enger Fühlung stehen. Das Geld, mit dem die Bank bauen läßt, wird durch Ausgabe von staatlichen, also mit Staatsbürgerschaft versehenen Baupfandbriefen auf dem Geldmarkt geliehen. Es wird entweder zu demselben Zinsfuß mit Zuschlag der Verwaltungskosten weitergegeben oder zu einem billigeren Zins, wobei der Staat allerdings einen Verlust hat, der sich aber angesichts der hohen Bedeutung eines guten Wohnwesens wohl rechtfertigen läßt. Hessen gibt die Gelder seiner Landescredittasse zu einem billigeren Zinsfuß und setzt den Unterschied zwischen den An- und Ausleihungskosten als staatlichen Beitrag zur Förderung des Wohnwesens jährlich in die Staatsausgaben ein. (S. Nachtrag.) Wo die Baubank zum gleichen Zinsfuß ausleiht, kann sie diese höhere Belastung der Bauenden durch Erhöhung der Beleihungsgrenze oder Verlängerung der Tilgungszeit ausgleichen. Beides verliert an Gefahr, wenn mit der Tilgung sofort begonnen wird und wenn die Bank sich noch dazu durch einen besonderen Reservefonds gegen Verluste, die aus solcher Ursache kommen, schützt. Meist kann ohne Gefahr auf 70—75 pCt. gegangen werden; sind Grund und Boden anderweitig freigestellt, so kann man auf 90 pCt. gehen. Der Rest von $\frac{3}{10}$ bzw. $\frac{1}{10}$ der Bausumme muß dann durch die Gemeinden, Kreise und die übrigen Unterverbände, sowie durch die Bauenden selbst aufgebracht werden. Diese brauchen dabei nicht zu stark belastet zu werden und können daher ihre Häuser mit wenig eigenem Gelde errichten. (S. 1. B. S. 182.) Eine große Erleichterung ist es, wenn die Gemeinde die zweite Hypothek gibt und sich dafür eine Zinsspannung ausbedingt, die zur Bildung eines besonderen Reservefonds verwendet wird, aus dem allenfallsige Verluste, die aus dieser zweiten Hypothek folgen, gedeckt werden. Das ist in Frankfurt a. M. geschehen. Selbstverständlich muß die staatliche oder provinzielle Baubank mit der Gemeinde in diesem Falle Hand in Hand gehen, wie überhaupt eine allgemeine Verständigung der deutschen Wohnungsbanken herbeigeführt werden müßte. Ob und wie weit das Reich für die Deckung obenerwähnter Restsumme von $\frac{3}{10}$ bzw. $\frac{1}{10}$ eintreten soll,

ist eine Forderung, die schon wiederholt aufgestellt wurde, und eine Frage für sich. Unter allen Umständen aber muß die Bank bei ihren sämtlichen Baudarlehen sofortigen Beginn der Tilgung sich ausbedingen — ohne Amortisationszwang kein Darlehen! Bei 4 pCt. Zins und 1 pCt. jährlicher Rückzahlung ist das Darlehen unter Einrechnung der ersparten Zinsen in 42 Jahren getilgt.

Um die Baupfandbriefe leichter unterzubringen, sollen die öffentlichen Versicherungsanstalten und Sparkassen, die Berufsgenossenschaften, sowie die unteren Verbände, Kreise, Distrikte, Gemeinden zc. gesetzlich verpflichtet werden, ihrer Arbeiterbevölkerung entsprechend einen bestimmten Theil ihres Vermögens in solchen Baupfandbriefen anzulegen. *)

Für die Baudarlehen haftet zunächst der Staat; ferner haften die Geschäftsantheile der Genossenschaftler, die Wohnungen und der Boden, auf dem sie stehen. Bei den Genossenschaften besteht das Bedenken, daß die Antheile der Genossen an sich schon meist klein sind und noch jeder Zeit durch Austritt herausgezogen werden können. Bei Aktiengesellschaften ist dies allerdings nicht der Fall, aber die Minderbemittelten können sich hiebei nicht betheiligen, weil das Gesetz eine zu hohe Summe als Aktienbetrag verlangt. M. Brandts schlägt daher zur besseren Fundirung der Baugenossenschaften vor, man solle dem Aktiengesetz einen Zusatz geben, wonach Baugesellschaften, welche den Bestimmungen des § 5g des Preußischen Stempelgesetzes vom 31. Juli 1895 entsprechen (s. 1. B. S. 331) Aktien von 20 M. ausgeben dürfen. Zweckmäßiger würde allerdings die Bestimmung jenes Stempelgesetzes lauten, wenn statt Wohnungen für „Unbemittelte“ gesagt würde „Wohnungen für Arbeiter und diesen sozial gleichstehende Personen“ oder „Wohnungen mit nicht mehr als vier Räumen.“

Eine positive Förderung des Kleinwohnungsbaues ist ohne derartige centrale Geldquellen unmöglich. Die Erfahrung hat gezeigt, daß jede Geldquelle dazu veranlaßt, sie zu benutzen. Die preussische und bayerische Central-Darlehenskasse haben in den letzten Jahren das landwirthschaftliche bezw. gewerbliche Genossenschaftswesen außerordentlich gehoben und die Gründung von

*) Ansätze zu solchen gesetzlichen Verpflichtungen sind gegeben in § 164 Abf. 1 des Invalidenversicherungsgesetzes vom 13. Juli 1899. In Frankreich und England sind heute schon die Sparkassen — in allerdings übertriebener Weise — gesetzlich verpflichtet, ihre ganzen Bestände in Staatsrente anzulegen.

Tausenden solcher Genossenschaften hervorgerufen. Die Invalidenversicherungen von Rheinland und Hannover, sowie die belgische Staats-Sparkasse haben den Kleinwohnungsbau in einer Weise gefördert, wie es ohne diese Geldquellen niemals möglich gewesen wäre. So würde auch die Errichtung öffentlicher Bau- und Wohnungsbanken als Mittelpunkte für die Geldbeschaffung sofort auf die Bildung von Baugenossenschaften und den privaten Bau von Kleinwohnungen in hohem Maße befruchtend einwirken. Die rasche Entwicklung des Städtewesens im 13. und 14. Jahrhundert ruhte ebenfalls zum großen Theil auf solchen städtischen Banken und noch im 16. und 17. Jahrhundert bestanden solche Banken in Hamburg, Nürnberg, Venedig, Amsterdam usw.

Welche Summen eine allgemeine Organisation des Baues von Kleinwohnungen und besonders Kleinhäusern erfordert, zeigt folgende Schätzung. Der jährliche Volkszuwachs im Deutschen Reiche ist rund 800,000. Nehmen wir als normal zunächst nur 500,000 und gehen wir von der Voraussetzung aus, daß 80 pCt. davon in Kleinhäusern und Kleinwohnungen bis zu 3 heizbaren Zimmern untergebracht werden sollen, so giebt dieses jährlich 400,000 Menschen. Dazu kommen jene, welche obdachlos werden, weil ihre Wohnungen theils wegen Alters, theils infolge von Straßendurchbrüchen oder Umbau der Häuser zu Geschäftszwecken usw. niedergerissen werden und die bisher in Kleinwohnungen hausten. Nehmen wir diese Ziffer zu 150,000 jährlich, so müssen also in jedem Jahr für 550,000 Menschen Kleinwohnungen gebaut werden. Nun betrug bei den Genossenschaftshäusern, welche bis 1897 durch die Geldvermittlung der Versicherungsanstalt Hannover erbaut waren, der Gesamtaufwand auf den Kopf der Bewohner 522 M. Erhöhen wir diese Summe auf 550 M., so kostet die Unterbringung einer Familie von 5 Personen in einer Kleinwohnung 2750 M. Da es sich aber meist um industrielle und städtische Besiedelung handelt, für welche selbst bei einschneidender Bodenreform durch sozialpolitische Gestaltung der Bebauungspläne immer noch höhere Bodenpreise bezahlt werden müssen, so dürfen wir wohl 3500 M. als den Durchschnittspreis einer Kleinwohnung im Reiche annehmen. Das ergibt für 550,000 Personen, gleich 110,000 Familien, einen Jahresbedarf von 385 Mill. M.*)

*) Dr. v. Mangoldt nimmt („Soziale Praxis“, 1902, Nr 31, 655,000 Personen an, für welche jährlich neue Wohnungen beschafft werden müßten. Er nimmt für die Familie durchschnittlich 4 Köpfe, für die Wohnung 4000 M. und kommt so zu

Zunächst zeigt diese Rechnung, wie wenig der gemeinnützige Wohnungsbau bisher im Verhältnis zum Volkszuwachs gewirkt, weil eben keine allgemeine Organisation nach der verwaltungsrechtlichen und finanziellen Seite hin besteht. In der Rheinprovinz, wo noch am meisten geschieht, war der jährliche Volkszuwachs von 1890—1895 80,000, von 1895—1900 120,000, im Durchschnitt 100,000 Menschen. Das gibt einen Jahresbedarf an Neuwohnungen von rund 20,000, von welchen mindestens 14,000 auf die Arbeiter und Minderbemittelten kommen. Die gemeinnützige Bauhätigkeit hat im Jahre 1900 aber nur 14—1500 Wohnungen geschaffen, also nur den zehnten Theil des Bedürfnisses befriedigt. Ohne öffentliche und allgemeine Organisation des Kleinwohnungsbaues ist es daher unmöglich, das Wohnungsbedürfnis der breiten Massen so zu gestalten, daß es den wirthschaftlichen, gesundheitlichen und sittlichen Ansprüchen genügt. Von den 385 Millionen Mark, die wir jährlich als schätzungsweise Bedarf für diesen Zweck annehmen, gehen nun jene Summen ab, welche die größeren Arbeitgeber, dann der Staat, die Gemeinden, Sparkassen, Stiftungen, Versicherungsanstalten usw. aufwenden können und sollen. Nehmen wir diese Summe zu 135 Mill. M. jährlich an, so müssen die Wohnungs-Banken im Deutschen Reich als Central-Geldvermittlungsanstalten jährlich 250 Mill. M. aufbringen. Da diese Summe nur gegen jährliche Tilgung ausgeliehen wird, so tritt bald ein Beharrungszustand ein. Beträgt nämlich die Beleihungsgrenze eines Hauses 75 pCt. und sind davon 25 pCt. wieder getilgt, so kann die Wohnungsbank das Darlehen kündigen, weil das Haus für die erstigen 50 pCt. des Werthes, zumal bei fortdauernder Amortisation, leicht anderweitig eine erste Hypothek findet. Die Abtragung von 25 pCt. des Hauswerthes oder einem Drittel des ursprünglichen Darlehens vollzieht sich bei 4 pCt. Zins und 1 pCt. Jahrestilgung in 16 Jahren. Nach dieser Zeit kündigt die Bank ihr Darlehen und gibt es an das Privatkapital hinüber. In dieser Weise wirken jetzt schon die gemeinnützigen Baugesellschaften in Barmen und München-Gladbach. Dazu wirkt auch der Umstand mit, daß die meisten Hausbesitzer, wenn einmal ein größerer Theil ihrer Schuld getilgt ist, von einem weiteren Tilgungszwang befreit sein und die Restschuld dauernd auf dem Hause

einem Jahresgesammtbedarf von rund 164,000 kleinen Wohnungen und einem Kostenaufwand von 656 Millionen. Dieser Bedarf fällt nur sehr wenig auf das flache Land, fast ganz auf die Städte und stadthähnlichen Ortschaften, insbesondere die Großstädte und die Industrieorte.

ruhen lassen wollen. Sämmtliche Wohnungsbanken im Reiche nehmen also anfangs 16 Jahre hindurch zusammen jährlich 250 Mill. M. gegen Ausgabe von Pfandbriefen mit Staatsbürgschaft aus dem nationalen Geldmarkte heraus und verwenden diese Summe zum Kleinwohnungsbau. Nach Ablauf der 16 Jahre ist der erste Jahrgang dieser Pfandbriefe zum dritten Theil getilgt, die übrigen $\frac{2}{3}$ der Schuld werden an das Privatkapital hinüber gegeben, das sie auch deswegen schon gern annimmt, weil für Kleinwohnungen stets Nachfrage ist. Für die Wohnungsbank ist damit der Beharrungszustand eingetreten, soweit nicht ein weiterer Zuwachs der Bevölkerung über das jetzige Maaß hinaus eine Erhöhung der jährlichen Bausumme bedingt.

Eine Gefahr für den nationalen Geldmarkt bieten diese Wohnungsbanken unter solchen Umständen nicht; nur müssen sie selbstverständlich auch sonst sachgemäß und umsichtig verwaltet werden. Die Wohnungsbank der Rheinprovinz würde 16 Jahre hindurch jährlich etwa 20 Mill. Mark für Besiedelungszwecke anlegen, bis der Beharrungszustand eingetreten wäre. Nun hat sich die Kapitalaufnahme, bezw. Verschuldung der größeren öffentlichen Creditanstalten der westlichen Länder Preußens in den letzten Jahren in folgender Weise gestaltet. Der Darlehensbestand betrug:*)

	Ende 1889	Ende 1899
	<i>M.</i>	<i>M.</i>
1. bei der Landeskreditanstalt in Hannover	80'172,917	123'228,917
2. bei der Landeskreditkasse in Kassel	85'651,865	98'524,086
3. bei der Nassauischen Landesbank in Wiesbaden	52'335,200	83'462,544
4. bei der Landesbank der Provinz Westfalen in Münster	—	64'888,970
5. bei der Landesbank der Rheinprovinz in Düsseldorf	43'619,036	205'157,155
Zusammen	261'779,018	575'261,672

In diesen 10 Jahren betrug bei diesen fünf bedeutenden Anstalten der Gesamtzuwachs der Verschuldung 314, für die Rheinprovinz allein 162 Mill. M. bei einer Bevölkerung von 5,7 Millionen. Für das Jahr ergibt dies für die obigen fünf Anstalten 16,2 Mill. Mark. Ein Vergleich dieser Zahlen läßt deutlich erkennen, daß eine Wohnungsbank für die Rheinprovinz mit einer jährlichen Darlehensaufnahme von 20 Mill. M. bei sachgemäßen Gebahren volkswirtschaftlich ganz unbedenklich ist, besonders da nach 16 Jahren ein Beharrungszustand eintritt und die Verschuldung nur noch im Verhältniß zum Unterschied der jetzigen und künftigen Bevölkerungszunahme wachsen würde. Ähnlich liegen die Verhältnisse in den anderen

*) M. Brandts, „Soziale Praxis“, 1902, Nr. 6.

deutschen Staaten. Wenn man die Wirkung der Wohnungsbanken auf den Geldmarkt berücksichtigen will, so ist auch ein weiterer Umstand zu beachten: die Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch eine Verwaltungs-Centralstelle und eine staatliche Wohnungsbank wird den spekulativen Wohnungsbau in den Großstädten allmählig zurückdrängen und die Beziehungen zwischen Bauwesen und Geldkapitel gesunden. Jetzt entzieht der spekulative Wohnungsbau, der in den Großstädten den größten Theil des Volkszuwachses aufnimmt, jährlich wachsende Summen der sonstigen nationalen Produktion und legt sie in den Häusern fest und zwar so, daß diese Verschuldung ständig wächst und nicht mehr getilgt wird; der nationale Geldmarkt wird dadurch schwer belastet. (S. v. S. 33). Die Organisation des Wohnungsbaues für die Minderbemittelten wird wesentlich auf den Bau von Kleinhäusern hinwirken und beruht auf dem Tilgungszwang, wenigstens solange, bis die Hypotheken nach Zahlung des ersten Drittels in Privathände übergehen und auch dann wird noch ein Theil der Bausummen getilgt werden. Die Bevorzugung der Kleinhäuser bei der künftigen Städteentwicklung wird auch den Uebergang der Häuser in das Eigenthum ihrer Bewohner begünstigen, was ebenfalls wohlthätig auf den nationalen Geldmarkt einwirken wird.



Zuständigkeit des Reiches im Wohnwesen.

Diese Zuständigkeit gründet sich zunächst auf Art. 4, § 15 der Reichsverfassung, dann auf die Reichszwangsversicherung gegen Krankheit und Invalidität.

1. Art. 4, § 15 der Reichsverfassung sagt: „Der Beaufsichtigung des Reiches und der Gesetzgebung desselben unterliegen . . . : Maßregeln der Medizinal- und Veterinärpolizei.“ Der Begriff der Medizinalpolizei beschränkt sich hier nicht auf das enge Gebiet der Aufsicht und Gesetzgebung über Aerzte und Apotheken, sondern ist im Sinne von Aufsicht und Gesetzgebung über die öffentliche Gesundheit und ihre Pflege zu fassen.

Laband, „das Staatsrecht des deutschen Reiches“, 3. Aufl., 1895, 2, 234 begrenzt bei Auslegung der Reichsverfassung obigen Begriff auf solche Maßregeln, „welche ausschließlich dem Zwecke dienen, den Ausbruch oder die Verbreitung von Krankheiten zu verhüten und welche nicht einen Theil einer anderen staatlichen Gesetzgebung oder Einrichtung bilden.“ Laband scheidet daher aus: die Vorschriften über den Befähigungsnachweis der Aerzte, Hebammen und Apotheker, über den Verkehr mit Arzneien und Giften, über den Arbeiterschutz, die Unfallverhütung, die Krankenversicherung usw. Doch sagt Laband weiter, daß die Rücksicht auf die Verhütung oder Beseitigung von Krankheiten sich durch die ganze Gesetzgebung des Reiches hindurchzieht, daß überhaupt die Gesundheitspflege keine gesonderte formell abgegrenzte Staatsaufgabe sei, sondern ein Motiv für die gesammte Staatsthätigkeit.

Seydel, „Commentar zur Verfassungsurkunde für das Deutsche Reich“, 2. Aufl., 1897, S. 109, sagt über den Begriff Medizinalpolizei in Artikel 4 der Reichsverfassung: Das Wort Polizei „ist nicht so zu verstehen, als ob nur Polizei im heutigen wissenschaftlichen Sinne des Wortes gemeint sei. Vielmehr ist Polizei in der älteren Bedeutung des Ausdruckes, also gleich Verwaltung aufzufassen.“ In seinem „Bayer. Staatsrecht“, 2. Aufl., 3. Band, 1896, S. 68, sagt Seydel ausdrücklich „die Gesundheitspolizei fällt in die gesetzgeberische Zuständigkeit sowohl des Reiches, wie der Bundesstaaten.“ Also auch Seydel versteht hier unter dem Begriff Medizinalpolizei die Aufsicht über das öffentliche Gesundheitswesen und dessen Pflege.

In diesem Sinne und auf Grundlage obiger Bestimmung der Reichsverfassung ist eine Reihe von Reichsgesetzen und Verordnungen ergangen. Dahin gehört zunächst das Reichs=Impfgesetz vom 8. April 1874, das eine allgemeine unentgeltliche Zwangs=Impfung und Wiederimpfung mit Schutzpocken vorschreibt, dann die internationale Uebereinkunft von 1893 gegen die Cholera, besonders aber das Gesetz von 1879 über den Verkehr mit Nahrungs= und Genußmitteln, infolgedessen der Verkehr mit Spielwaaren, Tapeten, Farben=, Gß=, Trink= und Kochgeschirren und Petroleum der polizeilichen Aufsicht unterliegt. Dazu kommt das Gesetz über die Bekämpfung gemeingefährlicher Krankheiten vom 30. Juni 1900 mit den Ausführungsbestimmungen dazu (Bekanntmachung vom 6. Okt. 1900) behufs Abwehr der Pest. Wenn das Reich das Recht hat, seine Angehörigen vor Schädigung durch arsenhaltige Tapeten, durch bleihaltige Trinkgefäße oder Glasuren usw. durch gesundheitspolizeiliche Gesetze zu schützen und damit über die Thätigkeit der Einzelstaaten hinausgreift, so handelt es nach dem Schluß vom Kleineren zum Größeren auch dann in seiner Zuständigkeit, wenn es das Wohnwesen der gesundheitspolizeilichen Aufsicht und Gesetzgebung unterstellt. Die Pest, vor der das Reich seine Angehörigen zu schützen sucht, bürgt für uns noch nicht jene Gefahr der Verseuchung, in welcher besonders ein großer Theil der minderbemittelten Klassen sich durch

ungefunde Wohnungen ununterbrochen befindet. Es ist zu billigen, daß das Reich bei Ausübung dieser seiner Zuständigkeit eine große Zurückhaltung gezeigt hat und möglichst wenig in die Thätigkeit der Einzelstaaten eingriff; aber das Wohnwesen ist, von seiner sittlichen Bedeutung abgesehen, ein so überaus wichtiger Theil der Volksgesundheit, die Mißstände, an welchen es krankt, sind so allgemein im Reiche verbreitet, daß ohne kräftige Mithilfe durch die Reichsgesetzgebung eine allgemeine Abstellung derselben unmöglich ist.

2. Eine weitere Grundlage für das Eingreifen des Reiches in der Wohnungsfrage bildet die Reichs-Zwangsversicherung gegen Krankheit und Invalidität. Die Krankenversicherung (Gesetz vom 30. Juni 1900) erstreckt sich auf sämtliche industrielle und gewerbliche Arbeiter, umfaßt aber auch die geringer bezahlten geistigen Arbeiter und einen Theil der selbständigen Gewerbetreibenden; durch Statut der Gemeinde oder eines weiteren Communalverbandes kann die Versicherungspflicht auch auf die land- und forstwirtschaftlichen Arbeiter und Betriebsbeamten ausgedehnt werden. Die Invalidenversicherung erstreckt sich (Bekanntmachung vom 19. Juli 1899) auf sämtliche industrielle und gewerbliche Arbeiter bis zu den Werkmeistern und Betriebsbeamten hinauf, umfaßt auch Lehrer, Erzieher, Handlungsgehilfen und sonstige geistige Arbeiter. Der Bundesrath kann diese Versicherung auch auf Kleingewerbetreibende und sonstige Unternehmer des Zwerg- und Hausgewerbes ausdehnen. Dazu kommt noch die freiwillige Versicherung von Betriebsbeamten, Werkmeistern und Gewerbetreibenden. Im Geiste dieser ganzen Gesetzgebung liegt nicht nur ihre Ausdehnung auf immer weitere Kreise der Minderbemittelten, sondern auch die Sorge, diese vor Krankheit und vorzeitiger Invalidität zu bewahren, denn es ist sozialpolitisch und wirtschaftlich richtiger, Krankheiten zu verhüten als Krankheiten zu heilen. Ein wesentliches Mittel dazu liegt aber auf dem Gebiete des Wohnwesens. Wenn die Wohnungen den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen, wenn die Miethpreise sich in den Grenzen der Leistungsfähigkeit der Bewohner halten, so werden die Versicherten seltener erkranken und weniger früh erwerbsunfähig werden. Besonders fällt hier in's Gewicht, daß die Bevölkerungsklassen, auf welche die beiden Versicherungen sich erstrecken, — 21 Millionen — ganz vorwiegend jene Klassen sind, deren Wohnwesen am meisten des öffentlichen Schutzes bedarf, die minderbemittelten, körperlichen und geistigen Arbeiter der gewerblichen und industriellen Betriebe, besonders in den

Städten. Erzwingt das Reich die Versicherung dieser breiten Volksschichten gegen Krankheit und Invalidität, so liegt in diesem Zwang auch zugleich die sittliche Pflicht, die Ursachen gewisser Volkskrankheiten und vorzeitiger Erwerbsunfähigkeit zu bekämpfen. Das ist auch der Grund, warum die öffentlichen Invaliden-Versicherungsanstalten längst begonnen haben, den gemeinnützigen und Kleinwohnungsbau zu fördern und zu beleihen. Auch das Reich darf sich der inneren Nothwendigkeit nicht verschließen, den Arbeiterschutz auf das Gebiet des Wohnwesens auszudehnen und so die Zwangsversicherung zu einer Pflege der Volksgesundheit im großen Stile weiter zu bilden. Dasselbe Reich, das seinen Bauern Schutz gewährt gegen die Uebermacht des internationalen Kapitalismus, das zum Schutz von Gesundheit und Sittlichkeit der Arbeiter, der Frauen und Kinder in das industrielle Erwerbsleben eingreift, hat auch die Pflicht, im Wohnwesen der breiten, zumal der gewerblichen Volksmassen die schwersten Schädlichkeiten hintanzuhalten. Bedenken wie dieses, daß hiedurch das Familienleben der obrigkeitlichen Aufsicht unterstellt werde, müssen zurücktreten gegenüber der hohen gesundheitlichen, sittlichen und wirtschaftlichen Bedeutung des Wohnwesens für den größten Theil der Bevölkerung und die heranwachsende Jugend. Mit Recht erklärt Schäffle die staatliche Regelung der Wohnungsfrage für ebenso wichtig wie die staatliche Arbeiterversicherung.

Der Kampf gegen die Volkskrankheiten ist wesentlich ein Kampf für gute Wohnungen, d. h. für solche, die nicht nur den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit genügen, sondern der breiten Masse des Volkes auch wirtschaftlich erschwingbar sind. Eine schlechte Wohnung drückt die Lebenshaltung herab und begünstigt auch dadurch die Empfänglichkeit für Krankheiten. Besonders ist die Tuberkulose eine Wohnungskrankheit, weil die Ansteckung meist durch das enge Zusammenleben in den überfüllten Volkswohnungen herbeigeführt wird. Auf dem Tuberkulose-Congress zu Berlin am 25. Mai 1899 sagte Dr. Fränkl aus Halle:

„Eine Uebertragung des Tuberkelbazillus findet nur bei wiederholter und reichlicher Aufnahme der Tuberkelbazillen statt, also bei engem und fortgesetztem Verkehr mit dem Kranken. Die Tuberkulose verbreitet sich demgemäß fast allein innerhalb der Familie, oder unter Menschen, die eingeschlossen in schlecht gereinigten und schlecht gelüfteten Räumen zusammengedrängt leben, arbeiten, schlafen und entsteht nur durch die Infektion mit dem Tuberkelbazillus.“

Kreisarzt Dr. Richter in Remscheid sagt:

Volksgesundheitspflege treiben heißt nichts Anderes, als dem

Wohnungs-elend weitester Kreise des Volkes steuern. Dieser Hauptaufgabe gegenüber steht alles Uebrige an zweiter und dritter Stelle. Mehr und mehr kommt man zu der Erkenntniß, daß die schlimmsten Menschenseuchen an ungesunden Wohnstätten haften. In New-York, wo man der Tuberkulose energisch zu Leibe geht, stellt sich heraus, daß diese Krankheit sich häuserweise verbreitet. Man hat daher angefangen, die am stärksten durchseuchten Quartiere auf öffentliche Kosten niederzureißen. Bei uns ist trotz punktvoller Kongresse noch nichts dergleichen zu vernehmen gewesen. In Westpreußen erzählte mir einmal ein Kollege von einem Weichseldorfe, in welchem niemand die Bierziger überschreite, ohne krebbskrank zu werden. Ich stand dieser Nachricht damals etwas skeptisch gegenüber; aber siehe da, neuere Forschungen lassen es als keineswegs ausgeschlossen erscheinen, daß der Krebs, gleich der Tuberkulose, eine Hausseuche ist.

Die Sorge für gesunde Wohnungen ist nichts, als die logische Konsequenz des Kranken- und Unfallversicherungsgesetzes. Hat der Staat nun einmal, ohne die Selbsthilfe der Massen abzuwarten, die Arbeiterschaft gegen die aus Krankheiten und Unfällen erwachsende Erwerbsunfähigkeit geschützt, sucht er weiterhin durch die Verbesserung der Betriebe in gesundheitlicher Beziehung den Arbeiter möglichst vor Krankheit und Unfall zu bewahren, so hat er in noch viel höherem Maße die Pflicht, die viel schlimmeren Schädlichkeiten abzuwenden oder doch zu mildern, denen der Arbeiter mit seiner Familie in körperlicher und sittlicher Beziehung durch elende Wohnungen ausgesetzt ist. . . . Ich kann nicht schließen, ohne des furchtbaren Krebschadens zu gedenken, den in größeren Städten und Industriebezirken das Schlafstellenunwesen zeitigt hat. Ueberlassen wir es den Geistlichen und Lehrern, die tiefen moralischen Wunden bloßzulegen, welche dem Familienleben durch diese Art des Gewerbebetriebes geschlagen werden. Die rein gesundheitliche Seite der Sache allein ist ernst genug, um mit dem Grundsatz einer schon allzu lange geübten Duldsamkeit dieser Pestbeule am Volkskörper gegenüber endgültig zu brechen. Das wird bei uns kaum möglich sein ohne ein Gesetz, ein rückichtsloses Gesetz, welches dem das Leben des Volkes durchwuchernden und dasselbe vergiftenden Unkraute des Schlafstellen- und Kostgärtgerwesens die Art an die Wurzeln legt. *)

Dr. Steinthal in Berlin sagt: **)

„Der Nachwuchs für die Tuberkulose muß verringert werden. Der Gewebsschwäche des Volkes muß vorgebeugt werden, indem ihre Ursachen beseitigt werden. Diese Ursachen sind die mangelhafte, besonders an Eiweiß zu arme Nahrung, auf welche der größte Theil des Volkes angewiesen ist, und die elenden, vom Sonnenlicht meist unbestrahlten Arbeiterwohnungen. Jede Arbeiterwohnung, die in der Regel aus einem Zimmer und einer Küche besteht, muß etwas Sonnenlicht empfangen. In einem Raum, in welchem keine Pflanze, kein Blumentopf weitergrünt, kann auch kein kindliches Leben gedeihen. Wenn das Gesetz die Bauherren nicht direkt zwingen kann, gesunde Wohnungen zu schaffen, so muß es dies indirekt thun, indem es z. B. dem Miether gestattet, eine sichtlich ungesunde Wohnung ohne Kündigung zu verlassen. Die Katarrhe der Arbeiterkinder, die sich entweder in der unheizbaren Stube oder in der überheizten und mit Stidluft erfüllten Küche aufhalten müssen, werden chronisch und geben den Nährboden für die Tuberkulose ab, ohne daß ein Tuberkulöser in der Familie

*) „Soziale Praxis“, 1901, Nr. 13.

**) Zeitschrift für Tuberkulose und Heilstättenwesen. 1902.

war. Die Heilstätten sind noch zu jung, als daß man über das Schicksal der aus ihnen als geheilt und gebessert Entlassenen eine Statistik aufmachen könnte. Die mit guter Zunahme des Körpergewichts und mit gebessertem physikalischen Befunde Entlassenen werden das in der Heilstätte Gewonnene nach kurzer Zeit wieder einbüßen, wenn ihnen keine ähnlich werthvolle Nahrung, wie in der Heilstätte, keine einigermaßen helle, lustige, im Winter heizbare Stube zur Verfügung steht. Andernfalls sind die Millionen für die Heilstätten vergeudet und die Tuberkulose bleibt wie bisher eine Volksseuche."

Die Beziehungen zwischen den Wohnungsverhältnissen und der Ausbreitung und Vorbeugung der Tuberkulose sind in vortrefflichen Vorträgen auf dem Berliner Tuberkulose-Congreß von 1901 von Krieger-Strasbourg, Nahts-Berlin und Rubner-Berlin nachgewiesen worden, von letzterem mit dem Ergebnis, daß die Tuberkulose der Wohnungsdichtigkeit parallel gehe. Professor Dr. Leubuscher-Meiningen kommt auf Grund statistischer Feststellungen über die Verbreitung der Tuberkulose im Herzogthum Meiningen zu der Ueberzeugung, daß die Beschaffung gesunder Arbeiterwohnungen das erste und hauptsächlichste Ziel einer gegen die Verbreitung der Tuberkulose gerichteten Bewegung sein müsse. Man darf klar aussprechen: die Tuberkulose ist eine Wohnungskrankheit. Der Schwerpunkt der Wohnungsfürsorge und damit der vorbeugenden Tuberkulose-Bekämpfung liegt in der Herstellung genügend zahlreicher und gesunder kleiner Wohnungen. *) „Das kräftigste Mittel zur Verhütung der Tuberkulose, das unsere Gesetzgebung uns so nebenher bescheert hat“, sagte Landesrath Liebrecht, „ist, daß die Versicherungsanstalten helfen können, den Arbeitern gesunde Wohnungen zu schaffen.**)

Die ungeheueren Summen für die Volksheilstätten, die neuerdings von Menschenfreunden und besonders von den öffentlichen Versicherungsanstalten flüßig gemacht werden, sind vergeblich angewendet, wenn nicht dem geheilt Zurückkehrenden dauernd eine gesunde Wohnung geschaffen wird. Der „Bericht über den Stand der Tuberkulosen-Bekämpfung im Frühjahr 1902“ sagt daher: „Die Beschaffung gesunder Wohnungen steht unter den sozial-gesundheitlichen Maßnahmen von allgemeinem Interesse im Vordergrund.“ ***)

*) Verhandlungen der Jahresversammlung des Deutschen Central-Comités für Lungenheilstätten, Berlin, im Reichstagsgebäude, 23. März 1901.

**) Liebrechts Aeußerung im Centralcomité zur Errichtung von Heilstätten für Lungenkranke, Bericht dieses Comités für 1900.

***) Geschäftsbericht für die Generalversammlung des Central-Comités am 14. April zu Berlin von Dr. Pannwitz, Generalsekretär, Berlin W., Wilhelmplatz 2, S. 81.

Durch die Freizügigkeit ist das Reich ein einheitliches großes Verkehrsgebiet geworden, in welchem die sozialen Erwerbs- und Wohnungsverhältnisse sich immer mehr auszugleichen suchen. Die Miethkaserne mit der zugehörigen Bauordnung hat sich von Berlin aus über das ganze Reich verbreitet. Die Bauordnungen begünstigen wohl alle das große gegenüber dem kleinen Haus. Die Bodenpolitik von Gemeinde und Staat ist überall noch mehr oder weniger individualistisch. Dazu kommt noch, daß bereits einige wichtige Theile der Wohnungsfrage direkt zur Zuständigkeit des Reiches gehören, wie das Mieth- und Pfandrecht, das Erbbaurecht, die Regelung des Hypothekenwesens usw.

Einer der ersten, welche die Nothwendigkeit einer Reichs-Wohnungsgesetzgebung erkannten, war Miquel. Als Oberbürgermeister von Frankfurt a. M. vertrat er 1885 in der Einleitung zu den Veröffentlichungen des Vereins für Sozialpolitik über die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen den Standpunkt, daß wir dringend eines Reichsgesetzes gegen das ungesunde Wohnen bedürfen. Er wies nach, daß das Reich hierzu auf Grund der Verfassung zuständig sei und fügte hinzu: „Auch sind auf diesem Gebiete die Zustände in den deutschen Staaten so gleichartig, sowohl in ihrer Uebereinstimmung als in ihrer Verschiedenheit, daß einer Regelung für das ganze Reich keine Bedenken entgegenstehen. Die Grenzen der einzelnen Staaten berühren sich so nahe und laufen so vielfach durcheinander, daß mit einer landesgesetzlichen Regelung nicht viel gewonnen sein würde.“ *)

Selbst Minister geworden, hat Miquel dann die gegentheilige Ansicht vertreten mit dem Hinweis auf die „großen, fast unüberwindlichen Schwierigkeiten“ einer reichsgesetzlichen Regelung dieses Gebietes. Aber abgesehen davon, daß die Verschiedenheit der Zustände im Reiche sich, zumal in den Städten mit entwickelter Industrie, immer mehr auszugleichen sucht, so ist der Unterschied der einzelnen Verhältnisse, besonders der Unterschied zwischen dem industriellen Westen und dem industriearmen Osten, der aber auch eine große sehr vernachlässigte Arbeiterbevölkerung hat, nicht so tief, um nicht überwunden zu werden. Auch in England bestehen große sociale und wirtschaftliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gegenden und doch hat das Vereinigte Königreich eine gemeinsame Gesundheits- und Wohnungs-Gesetzgebung.

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1886, Band 30, S. XV.

Auch späteren Versuchen gegenüber haben sich die verbündeten Regierungen ablehnend verhalten mit der Behauptung, daß die Wohnungsfrage staats- und verwaltungsrechtlich nur auf dem Gebiete der Einzelstaaten gelöst werden könne. *) Damit ist die Regelung der Wohnungsfrage sehr erschwert, denn in mehreren Staaten, so besonders in Preußen und Sachsen, dann in sehr vielen Städten stehen einem umfassenden Kampfe gegen die Wohnungsnoth und ihre verschiedenen Seiten mächtige Interessen gegenüber, welche durch das Wahlrecht für Volks- und Gemeindevertretung privilegiert sind. Ehe wir die Aufgabe des Reiches gegenüber dem Wohnwesen näher darlegen, müssen wir daher diese Hindernisse noch etwas betrachten.



Die sozialpolitische Rückständigkeit vieler öffentlichen Vertretungen

Ist eine der wichtigsten Ursachen, warum das Eingreifen des Reichs in das Wohnwesen nicht zu entbehren ist. Schon die Ersten Kammern und Herrenhäuser geben in sozialpolitischer Hinsicht oft zu Klagen Veranlassung. Dasselbe gilt aber auch für manche zweite Kammer der Landtage und für viele Stadtvertretungen. Im Gegensatz zu den sozialpolitischen Forderungen und den ernsten Zeichen der Zeit haben Regierung und Volksvertretung in Sachsen und Anhalt neuerdings das Wahlrecht für die staatliche Vertretung sogar noch verschlechtert und dadurch tausende von Arbeitern von der Mitwirkung an den öffentlichen Angelegenheiten, wobei es sich oft um die wichtigsten Interessen dieser Volksklassen handelt, mit Absicht ausgeschlossen. Soweit die Landtage und Gemeindevertretungen aus der Dreiklassenwahl hervorgegangen sind, entbehren sie durchweg der Salbung mit sozialpolitischem Oel und widerstreben jeder Reform, welche den herrschenden Klassen auch nur mäßige Opfer auferlegt. Noch im Herbst 1901 hat in Berlin, einer der größten Industriestädte des Reiches, der städtische Wohnungsausschuß die Errichtung eines Wohnungsamtes und die Anstellung von Wohnungsinspektoren abgelehnt. Obwohl viele

*) Siehe Band I, S. 198.

Gemeinden bereits beides eingeführt haben, warf man in Berlin noch die Frage auf, wer die Hausbesitzer entschädigen solle, wenn die Wohnungsinspektoren sie zu Umänderungen in der Wohnung nöthigen würden! Der Hannöversche Städtetag, der 1901 in Gelle tagte, zeigte dieselbe Rückständigkeit. Einige Städtevertreter sahen in den preußischen Ministerialerlassen vom 19. März 1901 einen Eingriff in das Privateigenthum und behaupteten, in den Städten sorge schon die Concurrenz dafür, daß die Wohnverhältnisse nicht schlecht würden. Der Ministerialerlaß wolle die freie Bewegung von Grund und Boden in den Gemeinden aufheben, die Vermögensentwicklung zum Stillstand bringen usw.)*

In den besitzenden Klassen ist der humane und religiöse Sinn und mit ihnen das Pflichtgefühl der christlichen Nächstenliebe vielfach nicht stark genug, um die Sorge für die eigenen Interessen soweit zurückzudrängen, daß auch die Sorge für die wirthschaftlich Schwachen Raum hat. Besonders sind es die Hausbesitzer, die kapitalistischen Spekulanten, deren Freunde und Profitgenossen, welche durch das Dreiklassen-Wahlssystem leicht die Mehrheit in den Gemeindevertretungen erhalten und dann die Wohnungsnoth der unteren Klassen im eigenen Interesse bestreiten. Auch die Landtage, in denen das plutokratische Dreiklassensystem den größten Theil der Wohner politisch einflußlos macht, sind nicht im Stande, die Wohnungsfrage einer durchgreifenden Lösung entgegen zu führen. Die Hoffnung, daß dies geschehe, ruht zunächst auf jenen Landtagen, die dem allgemeinen Stimmrecht entstammen, und auf dem Reichstage. Das allgemeine Stimmrecht, welchem er entspringt, hat ihn schon frühe zu sozialpolitischen Aufgaben berufen und ohne ihn wäre in den Ländern des Dreiklassensystems kaum noch das Allernothwendigste auf diesem Gebiete geschehen. Wie der Arbeiterschutz und die Sonntagsruhe nur auf dem Wege durch das Reich eingeführt werden konnten, (s. I. B., S. 193) so kann auch die große Gesetzgebung über den Volksschutz im Wohnwesen nur auf diesem Wege die so nothwendige allgemeine Verbreitung und Wirksamkeit erhalten.

Die Zusammensetzung der deutschen Städtevertretungen entspricht meist nicht mehr den Verhältnissen, wie die moderne Freizügigkeit sie geschaffen hat und wie sie allmählig in das Rechtsbewußtsein weiter Volkskreise übergehen. Unsere städtische Bürger- und Einwohnerschaft besteht nicht mehr bloß aus den Hausbesitzern, wie in den früheren Verhältnissen des umfriedeten Marktes. Die

*) Soziale Praxis, 1901, Nr. 39, S. 983.

Mehrzahl der Bürger und Einwohner einer jeden größeren Stadt besteht aus Miethern. In unseren modernen Großstädten, in denen ja die Miethkaserne herrscht, wohnen 80—90 pCt. der Einwohner in der Mieth. In Berlin kommen auf 100 Haushaltungen nur 4, in München nur 8 Hausbesitzer. (S. v. S. 21). Die Pflichten und Rechte der Stadtbewohner sind meist nach drei Schichten abgestuft. Sämmtliche Einwohner der Gemeinde werden zu den Gemeindesteuern beigezogen; das Wahlrecht zur Gemeindevertretung haben aber blos jene, die das Gemeindebürgerrecht besitzen und unter diesen geben die meisten Gemeindeordnungen den Haus- und Grundbesitzern noch ein besonderes Privilegium in der Gemeindevertretung. Wir haben also eine Einwohner-, eine Bürger- und eine Hausbesitzergemeinde mit steigenden Rechten. Die oberste Klasse hat alle Rechte, besonders die der Regierung, die Mittelstufe genießt noch einen Theil dieser Rechte, die unterste Stufe, etwa $\frac{4}{5}$ der Einwohnerschaft, hat fast nur Pflichten und ist durch die Gemeindeordnung von der Möglichkeit, an der Gestaltung ihres Looses mitzuwirken, mehr oder weniger ausgeschlossen.

Unsere Städteordnungen — meist aus dem ersten Drittel des 19. Jahrh. stammend — unterscheiden zwei Stadtgemeinden: eine für die Pflichten und eine für die Rechte. Zur Pflichtgemeinde gehören alle, welche sich länger als drei Monate in der Stadt aufhalten. Sie alle müssen Gemeindesteuern zahlen. Zu der mit Rechten begabten Stadtgemeinde gehören dagegen nur diejenigen, welche das Gemeindebürgerrecht erworben haben. Sie allein wählen die Gemeindevertretung. Allerdings steht nach 3jährigem Aufenthalt in der Gemeinde der Erwerb des Bürgerrechtes jedem frei; aber thatsächlich erfolgt derselbe in so geringem Maße, daß in unseren Großstädten zwei Drittel bis vier Fünftel der Einwohner in Gemeindeangelegenheiten völlig rechtlos sind. Während auf je 100 Einwohner im Deutschen Reiche 22 Personen kommen, die zum Reichstag wahlberechtigt sind, können in Berlin und Leipzig von je 100 Einwohnern nur 7 bei den Stadtverordnetenwahlen mitwirken, in Breslau blos 5 und in Dresden noch nicht einmal so viele (4,5). Diese Ausschließung der großen Mehrzahl von der Mitwirkung bei den Gemeindeangelegenheiten hat die beklagenswerthe Folge, daß die Masse der städtischen Bevölkerung an diesen Angelegenheiten nicht das mindeste Interesse nimmt. Sie bleiben der bevorrechteten Minderheit zur Entscheidung ohne jeden Einspruch überlassen. Aber auch in dieser die Gemeinde regierenden Minderheit ist das Maß des Einflusses, den der Einzelne durch seine Wahlstimme auszuüben im Stande ist, wieder sehr ungleich vertheilt. Wir wollen hier noch ganz vom Dreiklassenwahlsystem absehen; schlimmer als dieses ist die im größten Theile von Deutschland bestehende gesetzliche Vorschrift, daß mindestens die Hälfte der Stadtverordneten aus Hausbesitzern bestehen muß. In der Zeit, als diese Bestimmung getroffen wurde, hatte sie ihren guten Sinn. Damals bestand in der That die Mehrzahl der Bürger aus Hausbesitzern, d. h. aus Personen, welche ein bescheidenes

Häuser zum eigenen Gebrauche besaßen und etwa überschüssige Räume vermieteten. Heute ist in vielen Städten kaum noch der fünfte Theil der Wahlberechtigten (der fünfzehnte aller Einwohner!) Hausbesitzer, und die Häuser sind vielfach große Miethkasernen, welche dem Erwerbe dienen. Es ist also jedem Mitgliede dieser kleinen Gruppe, welche in ihren gemeinsamen Interessen als Grundeigentümer und Vermieter der ganzen übrigen Bevölkerung entgegengesetzt ist, ein verhältnismäßig vielfach größerer Einfluß gesichert als jedem anderen Bürger — von den Nichtbürgern gar nicht zu reden. Diese Bevorzugung haftet aber nicht am Hausbesitz als solchem; denn der Hausbesitzer, welcher nicht Bürger ist, hat ebenjowenig ein Wahlrecht wie jeder andere Nichtbürger. . . Eine kurzfristige Interessenpolitik erlangt hier nur zu leicht in den Gemeindevertretungen die Herrschaft; die Lasten der Gemeinde werden von den stärksten Schultern auf die schwächeren abzuwälzen versucht; es wird gestritten, daß die Thatsache verdunkelt, daß der größte Theil der städtischen Aufwendungen dem Grundbesitz zu Gute kommt, daß dieser hauptsächlich die Früchte der modernen städtischen Entwicklung geerntet hat; jede ernsthafte Maßregel auf dem Gebiete des Wohnungswesens wird hintertrieben, alles dagegen, was die Grundwerthe und die Miethen in die Höhe treiben kann, gefördert.“ *)

Dabei sind die meisten Gemeindevertretungen in Wahrung der Rechte des Großbesitzes sehr engherzig. In Preußen hat die Steuerreform von 1893 das Wahlrecht zahlreicher Minderbemittelten stark verkümmert und das Uebergewicht des Geldsackes, die Herrschaft der Plutokratie ungeheuerlich vermehrt. In Düsseldorf z. B. gehören 90 pCt. der Wähler der 3. Klasse an, haben also zusammen nur die Hälfte des Einflusses, wie die anderen 10 pCt. Mit großer Mühe kam 1900 ein Gesetz zu Stande, das eine Milderung dieses schreienden Mißverhältnisses ermöglichte, aber die Wahl des Verfahrens gerade jener Vertretungsmehrheit überließ, welche etwas von ihrer Herrschaft abgeben sollte. Die Folge war, daß in sehr vielen Städten von Rheinland und Westfalen die herrschende nationalliberale Mehrheit den sozialpolitischen Zweck des Gesetzes ganz bei Seite setzte und mit großer Sorgfalt unter den von dem Gesetz zugelassenen Verfahren stets jenes wählte, welches ihr unnatürliches Uebergewicht am wenigsten beschränkte.**)

*) Bücher, die Aufgaben der modernen Großstadtgemeinden, S. 27.

**) Rede des Abg. Kirisch, preuß. Abgeordnetenhaus, am 22. Febr. 1902.



Das Gemeindewahlrecht in den größeren deutschen Staaten.

Preußen hat 8 verschiedene Städteordnungen: für die Städte der 7 östlichen Provinzen, für Neu-Vorpommern und Rügen, für Westfalen, für die Rheinprovinz, für Frankfurt a. M., für Schleswig-Holstein, für Hannover und für Hessen-Rhassau.*) Fast alle ruhen auf dem Dreiklassensystem; dieses gilt überhaupt seit 1. Jan. 1899 auf Grund der Gemeinde-Verfassungsgesetze für die Wahlen zu den städtischen und ländlichen Gemeindevertretungen in allen preußischen Landestheilen mit Ausnahme der Provinz Hannover, des Regierungsbezirkes Sigmaringen, der Städte in den Regierungsbezirken Stralsund und Schleswig, der Stadt Frankfurt a. M. und der Landgemeinde Helgoland. Zu diesem Wahlsystem kommt vielfach noch ein Privilegium der Hausbesitzer, das auch in Frankfurt a. M. besteht. Dazu wird vielfach noch ein bestimmtes, nicht zu niedriges Einkommen als Bedingung der Wählbarkeit verlangt und die Abstimmung ist meist öffentlich, was die Abhängigkeit der kleinen Leute verschärft. In vielen Städten Preußens beträgt die Zahl der Wähler erster Klasse daher noch nicht den hundertsten Theil sämtlicher wahlberechtigten Gemeindemitglieder! Zu diesen Städten gehören Berlin, Köln, Elberfeld, Barmen, Halle, Essen, Dortmund, Duisburg, Bochum, Brandenburg, Düren zc., also gerade die steuerkräftigsten Städte. Die Bevorzugung der Hausbesitzer geht vielfach noch über das vom Gesetz vorgeschriebene Maaß hinaus. Der neueste Jahrgang des „Statistischen Jahrbuchs deutscher Städte“ bringt eine Uebersicht, wonach sich die Stadtverordneten-Mandate in den zum Vergleich herangezogenen Städten auf die Hausbesitzer folgendermaßen vertheilen:

*) Dertel, die preußische Städteordnung für die 7 östlichen Provinzen vom 30. Mai 1853, 3. Auflage, 1900, S. 4.

	Stadtverordnete	Hausbesitzer	
Posen	36	davon 18	= 50 pCt.
Königsberg i. Pr.	102	" 55	= 54 "
Stettin	63	" 37	= 59 "
Charlottenburg	66	" 40	= 60 "
Magdeburg	72	" 46	= 60 "
Erfurt	48	" 30	= 62 "
Danzig	60	" 38	= 63 "
Breslau	102	" 65	= 64 "
Potsdam	60	" 39	= 65 "
Berlin	144	" 96	= 66 ^{2/3} "
Hannover	24	" 17	= 71 "
Essen	36	" 26	= 72 "
Görlitz	60	" 44	= 73 "
Liegnitz	42	" 31	= 74 "
Frankfurt a. O.	54	" 41	= 76 "
Halle	54	" 41	= 76 "
Spandau	42	" 32	= 79 "
Dortmund	48	" 40	= 83 "
Altona	35	" 30	= 86 "
Duisburg	30	" 26	= 86 "
Düsseldorf	36	" 31	= 86 "
Aachen	36	" 33	= 91 "
Bochum	36	" 33	= 91 "
Köln a. Rh.	45	" 43	= 95 "
Krefeld	30	" 30	= 100 "

Diese Verhältnisse werfen ein scharfes Licht auf den Widerstand der Gemeinden gegen eine gesetzliche Wohnungsaufsicht, gegen eine geordnete Wohnungspflege und eine zielbewußte Wohnungspolitik, welche Rücksicht nimmt auf die übergroße Mehrheit der Miether; diese Verhältnisse enthalten aber auch die stärkste Begründung für das Verlangen, daß Reich und Staat eingreifen.

Die Städteordnung für die 7 Ost-Provinzen Preußens vom 30. Mai 1853 gibt den Städten eine doppelte Vertretung. Der Magistrat ist Obrigkeit und Verwaltungsbehörde, die Stadtverordneten-Versammlung vertritt ihn gegenüber die Bürgerschaft. Sie wird von derselben aus ihrer Mitte nach dem Dreiklassensystem gewählt. § 13 sagt: Sämmtliche stimmungsfähige Bürger werden nach Maßgabe der Steuern, die sie in der Gemeinde entrichten, in drei Klassen getheilt. Die erste besteht aus denjenigen, auf welche die höchsten Beträge bis zum Belauf eines Drittels des Gesamtbetrages der Steuern aller stimmungsfähigen Bürger fallen. Die zweite Abtheilung reicht bis zum zweiten Drittel der gesammten Steuer. Den Rest bildet die 3. Abtheilung. § 16 bestimmt: die Hälfte der von jeder Abtheilung zu wählenden Stadtverordneten muß aus Hausbesitzern bestehen. Unter Häusern sind hier die im Stadtbezirk gelegenen Wohnhäuser verstanden. Das Bürgerrecht, dessen Besitz die Wahlfähigkeit gibt, wird erworben, wenn der Betreffende wenigstens ein Jahr sich in der Ge-

meinde aufhält und seinen Antheil an den Gemeindeabgaben bezahlt hat, außerdem entweder ein Wohnhaus im Stadtbezirke besitzt oder ein stehendes Gewerbe selbständig, in Städten von über 10,000 Einwohnern mit wenigstens zwei Gehilfen betreibt oder wenn er zur Einkommensteuer veranlagt ist. Der Magistrat besteht aus dem Bürgermeister, einem Beigeordneten oder zweiten Bürgermeister, sowie nach Bedarf aus besoldeten sachmännischen Mitgliedern und einer Anzahl Schöffen, die von der Stadtverordnetenversammlung gewählt werden. Die Wahl zu den Schöffen und Stadtverordneten geschieht öffentlich, der Wähler muß mündlich und laut seine Stimme zu Protokoll geben.

Auch die preussische Landgemeindeordnung für die 7 östlichen Provinzen vom 3. Juli 1891 hat das Dreiklassensystem. Sämmtliche stimmungsberechtigte Mitglieder der Landgemeinde werden nach Maßgabe der direkten Steuer, die sie in der Gemeinde bezahlen, in 3 Klassen getheilt, so daß auf jede ein Drittel der Gesamtsteuersumme fällt. Jede Klasse wählt aus der Zahl der Stimmberechtigten ein Drittel der Gemeindeverordneten, ohne an die Wähler der Klasse gebunden zu sein. Dazu kommt die weitere Bestimmung, daß zwei Drittel der Gewählten in der Gemeinde anässig, also Grund- und Hausbesitzer sein müssen. Um das aktive und passive Wahlrecht zu besitzen, muß man in der Gemeinde entweder ein Wohnhaus besitzen oder 3 Mark Realsteuer, oder wenigstens 4 M. staatliche Einkommensteuer bezahlen. Auch hier ist die Wahlhandlung mündlich und öffentlich.

Für die Städte der Rheinprovinz, die über 10,000 Einwohner haben, gilt die Städteordnung vom 17. Mai 1856. Sie kennt nur eine einheitliche Gemeindevertretung (Stadtverordnetenversammlung), das Bürgerrecht ist, wie überall, das Recht zur Theilnahme an den Wahlen zur Gemeinde und an den Gemeinde-Nutzungen, sowie die Fähigkeit zur Uebernahme unbefolter Gemeindecämter. Der Wähler muß in der Gemeinde ein Wohnhaus besitzen oder aus Gewerbe oder Vermögen ein reines Einkommen von wenigstens 200 Thalern beziehen. Die Wahl geschieht nach dem Dreiklassensystem, die Hälfte der Stadtverordneten muß Hausbesitzer sein. Die Wahl ist mündlich und öffentlich.

Die westfälische Städteordnung vom 19. März 1856 knüpft das Wahlrecht auch an den Hausbesitz oder an eine direkte Steuer, die Stadtvertretung besteht aus zwei Collegien, Stadtverordnete und Magistrat, die Wahl geschieht ebenfalls nach dem Dreiklassensystem.

Die Gemeindeverfassung von Frankfurt a. M. vom 25. März 1867 knüpft ebenfalls das Bürgerrecht an den Besitz eines Hauses oder eines ständigen Gewerbes, oder die Bezahlung einer direkten Steuer. Hier besteht kein Dreiklassensystem; sämmtliche Bürger sind gleichberechtigt, aber die Stadtverordneten müssen zur Hälfte Hausbesitzer sein. Zu ihnen kommt als zweites Collegium der Magistrat, der von den Stadtverordneten gewählt wird. Die Abstimmung ist geheim, das Wahlrecht wird in Person durch Abgabe verdeckter Zettel geübt, die nicht unterschrieben sein dürfen.

Die Städteordnung für Hessen-Nassau vom 4. August 1897 knüpft das Bürgerrecht ebenfalls an den Hausbesitz oder an die Bezahlung von wenigstens 6 M. Grund- oder 4 M. staatliche Einkommensteuer. Es bestehen zwei Collegien, Stadtverordnete und Magistrat, die Wahl geschieht nach dem Dreiklassensystem mit öffentlicher Stimmabgabe.

Die hannoversche Städteordnung vom 24. Juni 1858 unterscheidet ausdrücklich zwischen Bürgern und Einwohnern in der Gemeinde. Beide tragen gemeinsam

die Lasten, die Bürger haben dazu noch das Wahlrecht. Die Stadtvertretung ist ebenfalls doppelt: der Magistrat, der die Verwaltung übt und dessen Mitglieder auf Lebenszeit gewählt werden, sowie das Kollegium der Bürgervorsteher. Jeder stimmfähige Bürger ist zur Theilnahme an den Wahlen verpflichtet. Stimmfähig ist jeder Bürger, der in der Gemeinde wohnt und daselbst entweder als Hauseigentümer oder sonstwie eine direkte Staatssteuer von wenigstens $7\frac{1}{2}$ M. bezahlt. Ein Vorrecht der Hausbesitzer und die Dreiklassenwahl bestehen nicht.

Auch die Städteordnung für Schleswig-Holstein vom 14. April 1869 knüpft das Bürgerrecht an den Besitz eines Hauses, eines stehenden Gewerbes oder eines Einkommens von wenigstens 200 Thalern. Die Stadtvertretung hat zwei Kollegien, Magistrat und Stadtverordnete. Jeder Wähler muß persönlich und mündlich zu Protokoll erklären, wem er seine Stimme gibt. Das Dreiklassensystem besteht nicht, dagegen müssen die Gewählten zur Hälfte Hausbesitzer sein.

In **Sachsen** gilt für die größeren Städte bis herab zu etwa 6000 Einwohnern die revidirte Städteordnung vom 24. April 1873.

Mitglieder der Stadtgemeinde sind diejenigen selbstständigen Personen, die im Stadtbezirk wohnen oder ein Grundstück besitzen, oder ein ständiges Gewerbe treiben. Innerhalb der Gesamtheit der Gemeindeglieder besteht ein besonderes Bürgerrecht; eine wesentliche Bedingung hiefür ist die Bezahlung einer direkten Staatssteuer von mindestens einem Thaler. Dazu kommen Ansfässigkeit und mindestens 23jähriger Wohnsitz. Die Gemeindeverwaltung geschieht durch den Stadtrath und die Stadtverordneten, die aber auch nach Wahl der Gemeinde in ein einheitliches Kollegium sich verschmelzen können. Die Stadtverordneten werden direkt durch die Bürgerschaft gewählt; sie müssen mindestens zur Hälfte mit Wohnhäusern im Gemeindebezirk ansässig sein. Die Wahl geschieht geheim. Durch Ortsstatut kann vorgeschrieben werden, daß die Wahl nach gewissen Klassen der Bürgerschaft erfolge und daß jede dieser Klassen einen bestimmten Theil der Stadtverordneten wähle. Die Stadtverordneten wählen den Stadtrath, der einen besoldeten Bürgermeister und mindestens einen rechtskundigen Rath, beide in der Regel auf Lebenszeit, haben muß.

Für die mittleren und kleineren Städte Sachsens besteht eine eigene Städteordnung, ebenfalls vom 24. April 1873. Sie hat im Allgemeinen dieselben Bestimmungen, wie die revidirte Städteordnung, nur ist die Verwaltung einfacher. Die Landgemeinde-Ordnung, ebenfalls vom 24. April 1873, bestimmt für jede Gemeinde einen Gemeinderath mit einer Anzahl von Gemeindeauschusspersonen, die auf die verschiedenen Hauptklassen der Ansfässigen und auf die Klassen der unansässigen Gemeindeglieder zu vertheilen sind. Die Hauptklassen der Ansfässigen sind nach der Größe ihres Grundbesitzes oder nach der Höhe ihrer Staatssteuern zu bestimmen. Die Zahl der unansässigen Ausschusspersonen darf ein Viertel der gesammten Zahl der Ausschusspersonen nicht übersteigen. Die Wahl ist direkt und geheim. Durch Ortsstatut kann bestimmt werden, daß sie von allen Klassen der Gemeindeglieder gemeinschaftlich oder in jeder Klasse besonders vorgenommen wird.

Die Städteordnung im Großherzogthum Hessen vom 13. Juni 1874 gilt für alle Gemeinden mit über 10,000 Seelen.

Sie unterscheidet die **Einwohnergemeinde** (sämmliche Bewohner des Stadtbezirkes) und die **Gemeinde der Ortsbürger**. Die Einwohner sind zur Mitbenutzung der öffentlichen Gemeindegemeinschaften berechtigt und zur Theilnahme an den Gemeindefasten verpflichtet.

Vorstand der Stadtgemeinde ist der Bürgermeister mit der Stadtverordneten-Versammlung. Auf Wunsch dieser Versammlung kann auch ein besonderer Magistrat gewählt werden, der die Gemeindeangelegenheiten verwaltet. Die Stadtverordneten werden auf 9 Jahre gewählt, ein Drittel scheidet alle 3 Jahre aus. Stimmfähig sind alle in der Gemeinde grund-, gewerke- oder einkommensteuerepflichtigen Ortsbürger, sowie alle 2-jährigen männlichen Einwohner, welche seit 2 Jahren den Unterstützungs-Wohnsitz in der Gemeinde erworben haben. Die Wahl ist direkt und geheim. Eine Klasseneintheilung besteht nicht, nur muß die Hälfte der Stadtverordneten aus dem höchstbesteuerten Drittel der Wählbaren gewählt werden. Die Stadtverordneten wählen den Bürgermeister und die Beigeordneten.

Die Landgemeindeordnung vom 15. Juni 1874 unterscheidet ebenfalls Einwohner und Ortsbürger, ähnlich wie bei der Städteordnung. Die Verwaltung führen Bürgermeister und Gemeinderath; die Hälfte des Gemeinderathes muß aus dem höchstbesteuerten Drittheil der Wählbaren gewählt werden. Stimmfähig sind die Ortsbürger und ein Theil der Einwohnerschaft in der Weise, wie in der Städteordnung angegeben. Der Gemeinderath wird durch geheime Abstimmung gewählt, ebenso der Bürgermeister und die Beigeordneten in direkter Wahl durch die Gemeinde.

Die **badijche Städteordnung** in der neuesten Fassung vom 6. Februar 1879 verlangt als Bedingung für das Bürgerrecht die **Einwohnerschaft des Stadtbezirkes**, das **24. Lebensjahr** und eine **selbstständige Lebensstellung**, die **Anlage mit einer direkten Staatssteuer** und die **Entrichtung der betr. Abgaben an die Gemeinde**.

Der Stadtrath besteht aus einem Oberbürgermeister, einem oder mehreren bezoldeten Beigeordneten und einer bestimmten Anzahl von Stadträthen, die vom Oberbürgermeister an sämmtlich durch den Bürgerausschuß gewählt werden; Oberbürgermeister und Beigeordnete brauchen bei der Wahl nicht das Bürgerrecht zu besitzen; Bürgermeister und Beigeordnete werden auf 9 Jahre gewählt. Die Hälfte der Stadträthe scheidet alle 3 Jahre aus, die Ausscheidenden können wieder gewählt werden. Der Bürgerausschuß besteht aus den Mitgliedern des Stadtrathes und aus den gewählten Stadtverordneten, deren Zahl bei einer Einwohnerschaft von 1000 Bürgern 48 beträgt und dann steigt bis zur Höchstzahl von 96 bei mehr als 2000 Bürgern. Behufs der Wahl der Stadtverordneten werden die Bürger nach der Höhe ihrer Gemeindeumlagen in drei Klassen getheilt. Die 1. Klasse umfaßt das erste Zwölftel (die Höchstbesteuerten), die 2. Klasse umfaßt die beiden folgenden Zwölftel (die Mittelbesteuerten), die 3. Klasse umfaßt die Mindestbesteuerten, nämlich die übrigen neun Zwölftel der Bürgerschaft. Jede Klasse wählt für sich den dritten Teil der Mitglieder des Bürgerausschusses. Die Stadtverordneten werden alle 3 Jahre zur Hälfte erneuert. Eine besondere Gemeindeversammlung gibt es nicht, die Wahl der Stadträthe durch den Bürgerausschuß, sowie die Wahl des Bürgerausschusses ist geheim und geschieht mit relativer Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Ein besonderes Vorrecht der Grund- und Hausbesitzer besteht nicht.

Für die Landgemeinden in Baden gilt das Gesetz vom 31. Dez. 1831. Die Verwaltung jeder Gemeinde wird durch den Gemeinderath geführt, bestehend aus dem Bürgermeister und 6 bis 18 Gemeinderäthen. Neben dem Gemeinderath besteht noch die Gemeindeversammlung, deren Zustimmung für besonders wichtige Beschlüsse nothwendig ist. In Gemeinden mit 100 und mehr Bürgern besteht ein Bürgerausschuß, zu dessen Wahl die Gemeindebürger nach ihren Steuerkapitalien, mit denen sie in der Gemeinde angelegt sind, in drei Klassen getheilt werden. Die erste Klasse umfaßt das oberste Sechstel, die zweite die nächsten zwei Sechstel, die dritte Klasse die übrige Bürgerschaft; jede Klasse wählt den dritten Theil des Bürgerausschusses, die Abstimmung ist, wie bei der Wahl zum Gemeinderath, geheim, relative Mehrheit genügt.

Die beiden **bayerischen Gemeindeordnungen** (links- und rechtsrheinisch) vom 29. April 1869 haben kein Dreiklassensystem, kein Vertretungsvorrecht der Hausbesitzer und dazu das direkte geheime Wahlrecht. Das Bürgerrecht ist an den Wohnsitz in der Gemeinde geknüpft, sowie an die Bezahlung einer direkten Staatssteuer. Eine Abgrenzung der Steuerleistung, ein Zensus nach unten, besteht nicht.

Die **württembergische Gemeindeordnung** unterscheidet auch zwischen Bürgern und Einwohnern.

Bedingung des Bürgerrechts ist die Entrichtung einer direkten Steuer aus Vermögen oder Einkommen und dazu der Wohnsteuer. Diese Wohnsteuer unterscheidet sich von der staatlichen Gebäudesteuer; die letztere ruht auf dem vollen Kapitalwerth mit Grundfläche der Häuser (Gesetz vom 6. Juni 1887), die Wohnsteuer ist eine Gemeindeabgabe, die von jeder im Gemeindebezirke wohnenden selbstständigen Person als persönliche Abgabe nach folgenden drei Klassen erhoben wird: in Städten mit über 5000 Einwohnern 4 Mk., in Gemeinden mit über 1000 Einwohnern 3 Mk., in Gemeinden unter 1000 Einwohnern 2 Mk. Während die staatliche Gebäudesteuer den Hauseigenthümer trifft, trifft die Wohnsteuer den Bewohner, also auch den Miether. Ein Vorrecht der Hausbesitzer bei Vertretung der Gemeinde gibt es nicht. Die Abstimmung geschieht direkt und geheim. (Neuerdings will man in Württemberg die Lebenslänglichkeit der Bürgermeister abschaffen und in Städten über 10,000 Einwohnern die Magistratsverfassung einführen.)

Die **Gemeindeordnung für Elsaß-Lothringen** unterscheidet zwischen Gemeinden über und unter 25,000 Einwohnern. In Gemeinden unter 25,000 wird der Bürgermeister von der Bezirksverwaltung aus den Mitgliedern des Gemeinderathes, in Gemeinden über 25,000 wird er auf Vorschlag des Gemeinderathes vom Kaiser ernannt.

Alle Gemeinden haben eine einheitliche Vertretung. Grundlage der Wahlberechtigung ist der Wohnsitz in der Gemeinde, oder Hausbesitz, oder der Betrieb von Gewerbe, oder Landwirthschaft. Eine Steuergrenze nach unten gibt es nicht; die Abstimmung ist geheim, es besteht keine Klassenwahl und auch die Hausbesitzer haben kein Privilegium in der Gemeindevertretung.

Daß eine Reform besonders der preussischen und sächsischen Gemeinde-Vertretungen sehr nothwendig ist, kommt der öffentlichen Meinung allmählig zum Bewußtsein. Franz Brandts erklärte auf der Generalversammlung des Verbandes „Arbeiterwohl“ zu Erfeld 1899: es sei nothwendig, die Arbeiter zur Mitarbeit am Gemeindeleben heranzuziehen, die im Volke schlummernden Kräfte für das Gemeinwohl nützlich zu machen. Weiter betonte er, in nicht zu ferner Zeit seien Aenderungen des Wahlrechtes zu Gunsten der unteren Volksklassen unausbleiblich. Der Zustand von heute, der die zahlreiche Arbeiterschaft von der Gemeindevertretung ausschliesse, könne auf die Dauer nicht aufrecht erhalten werden.*)

Von welcher Bedeutung das Wahlrecht für die gemeindliche Sozialpolitik ist, zeigt das Beispiel Englands. Der dortige Municipalsocialismus (s. 1. B. S. 121) wurde wesentlich zur Entfaltung gebracht durch Zulassung der breiten Schichten des Volkes zum Gemeindewahlrecht. Die englischen Ortsvertretungsgesetze von 1888 und 1894 kennen für Stadt und Land keinen Wahlcensus (keinen Mindestbesitz), das Wahlrecht kennt keine Klassenabtheilung der Wähler, ist geheim, beginnt mit dem vollendeten 21. Lebensjahre und verlangt nur den Besitz einer eigenen, wenn auch gemietheten Wohnung, so daß der Wähler wenigstens indirekt durch den Hauseigenthümer zu den Lokal-Abgaben beiträgt. So sind nur wirkliches Hausgesinde und ganz unselbständige Personen vom Wahlrecht ausgeschlossen. Der erwachsene Arbeiter, der nicht mehr bei seinem Vater wohnt, hat bereits das Wahlrecht, ebenso die Arbeiterin, die als Wittve oder ledig eine eigene Wohnung inne hat.

Erst mit diesem Wahlrecht begann in England eine positive Boden- und Wohnungspolitik der Gemeinden.

Ein Hinderniß für die Ausdehnung des Wahlrechts zu den Volks- und Gemeindevertretungen in einzelnen deutschen Staaten ist zur Zeit die Sozialdemokratie. In England fand die Ausdehnung des Wahlrechts auf den Arbeiterstand wenig Gegner, weil bei dem englischen Volkscharakter die Sozialdemokratie, wie sie auf dem Continent besteht, keinen breiten Boden finden kann. Der Engländer vergißt über utopistischen Zukunftshantasiën und radikalen Programmen nicht die praktische Sorge für die Gegenwart; in Deutschland

*) „Die Thätigkeit der Gemeinden auf sozialem Gebiet“, 1900, VI.

aber wird die Sozialdemokratie immer mehr zum Hemmnis für soziale Reformen. Ihre Anhänger, besonders aber ihre Presse sprechen fast immer nur in Leidenschaft. Alles wird dazu benutzt, um die Arbeiter mit Reid und Haß gegen die anderen Stände zu erfüllen, besonders aber gegen die Grundlagen der christlichen Gesellschaftsordnung, gegen das Privateigenthum, gegen Autorität und Königthum, gegen Christenthum und Kirche zu fanatisiren. Nur ausnahmsweise findet sich eine objektive Beurtheilung; jede Kritik wird sofort übertrieben, verallgemeinert und in leidenschaftlichem Tone geübt. Der Kampf gegen die Anhänger anderer Anschauung wird oft in persönlich beschimpfender Weise geführt; besonders werden die Ansichten und Bestrebungen anderer Richtungen in der Regel gröblich entstellt und verdreht. Die Gegner der Sozialdemokratie werden als grundsätzlich verdorben und verächtlich geschildert, um die Leser mit Haß und Verachtung gegen Alles zu erfüllen, was nicht sozialdemokratisch ist. Dabei wird jede innere sittliche Hebung des Volkes grundsätzlich vermieden, die niedersten Triebe der Selbstsucht werden begünstigt, die edleren Gefühle und Kräfte der sittlichen und wirthschaftlichen Selbsthilfe werden ausgeschaltet und getödtet. Die Könige, Fürsten und Regierungen sind nur Tyrannen, die Besitzenden und besonders die Arbeitgeber, soweit sie nicht sozialdemokratisch sind, erscheinen immer nur als selbstsüchtige Ausbeuter, am meisten aber wird das Christenthum, zumal die katholische Kirche angegriffen. Ueber sie werden aus allen Theilen der Erde täglich Skandale zusammengetragen, die, wenn auch einzelne Fälle menschlicher Armseligkeit vorkommen, theils ungeheuerlich übertrieben, meist aber erlogen sind. Die sozialdemokratische Leserschaft soll sich von Kirche und Geistlichkeit die abscheulichste Vorstellung machen, mit Haß und Verachtung gegen beide erfüllt werden, auf daß die Arbeiter mit der Religion auch den letzten sittlichen Zusammenhang mit der christlichen Gesellschaftsordnung verlieren, damit besonders die versöhnende und ausgleichende Macht des Christenthums aus den sozialen Kämpfen ausgeschaltet werde. Die besten und edelsten Bestrebungen für Hebung der Wohlfahrt und Sittlichkeit des Volkes werden nicht nur verkannt, sondern leidenschaftlich geschmäht und bekämpft, die reformirende Thätigkeit der Gesetzgebung soviel als möglich gehemmt, das Erreichbare wird durch Beantragung unerreichbarer Ziele hintangehalten. Die Arbeiter werden mit religiösem und politischem Radikalismus, mit einer rein materialistischen Welt- und Lebensanschauung erfüllt; sie werden mittelst Versprechungen, die theils zur Zeit, theils

überhaupt unerfüllbar sind, in ständiger Aufregung erhalten und durch Vorspiegelung eines utopistischen Zukunftsparadieses genarrt. Sie werden aus dem geistigen und soweit es möglich ist, auch aus dem wirthschaftlichen Zusammenhang mit den übrigen Gesellschaftsklassen gerissen und mit genau derselben durchaus einseitig selbst- und herrschsüchtigen Standesauffassung durchtränkt, welche die Sozialdemokraten den anderen Gesellschaftsklassen vorwerfen. Wo aber Sozialdemokraten in öffentlichen Vertretungen sind, verquicken sie die Vertretung der Arbeiterinteressen mit Feindschaft gegen den Bauernstand und das Königthum, gegen Bürgerstand, Christenthum und Kirche.

Vergebens fragt man sich: in welchem inneren Zusammenhang der religiöse und politische Radikalismus der Sozialdemokratie mit der Arbeitersache als solcher stehe? Der Haß gegen das Königthum, das Verlangen nach der Republik als der einzig richtigen Staatsform, der Kampf gegen Christenthum und Kirche, die Verherrlichung des Atheismus, die Predigt einer pantheistisch-materialistischen Natureligion, der Kampf gegen Armee und Flotte, welche doch durch die Friedensbürgschaft, die sie bis zu einem gewissen Grade in sich tragen, gerade der Arbeiterschaft direkt großen Nutzen bringen, der leidenschaftliche Ansturm gegen die Grundlagen der christlichen Gesellschaftsordnung, besonders auch gegen das Privateigenthum, das Alles hat doch mit dem Streben des Arbeiterstandes nach wirthschaftlicher Besserstellung, nach größerem politischem Einfluß, nach Gleichberechtigung mit den besitzenden Klassen, an sich gar nichts zu thun. Immer wieder erhält man den Eindruck, daß die Führer der sozialdemokratischen Partei theils utopistischen Zielen nachjagen, die mit der Hebung des Arbeiterstandes und den Interessen der Arbeiter an sich in keinem inneren Zusammenhang stehen, oder daß sie in politischen Herrschaftsbestrebungen die Interessen der Partei über die der Arbeiterschaft stellen. Immer noch haben sie jede wirthschaftliche Besserstellung der Arbeiter innerhalb der jetzigen Gesellschaftsordnung verworfen, oder nur durch das Verlangen der Arbeiter geschoben dazu mitgewirkt. *) (S. 1. B. S. 169).

*) Auch Kautsky, wohl der bedeutendste Dogmatiker der deutschen Sozialdemokratie, gibt zu, daß die wirthschaftliche Besserstellung der Arbeiter nicht im Interesse der sozialdemokratischen Partei liegt. In einer Auseinandersetzung mit Bernstein erkennt er mit diesem an, daß die Zahl der Besitzenden zunimmt, meint aber, das geschehe auf Kosten des Kleinbürgerthums, während doch auch in den Reihen des Arbeiterstandes sich langsam eine wirthschaftliche Besserstellung vollzieht und der theilweise absterbende Mittelstand sich so von unten her wieder er-

Die Sozialdemokratie hat vermöge ihres Ursprunges aus dem bürgerlichen Radikalismus heraus die drei großen Grundsätze verworfen, ohne die eine politische oder sociale Partei niemals auf die Dauer dem Volke Nutzen bringen kann: das Gesetz, daß jede Besserung der gesellschaftlichen und politischen Zustände organisch aus dem

setzt. Man sollte meinen, jeder Arbeiterfreund müßte sich über eine solche Beobachtung freuen. Kautsky dagegen behandelt diesen Vorgang als eine vom sozialdemokratischen Standpunkte unerwünschte Entwicklung. Zudem er den Klassenkampf als Grundlage der sozialistischen Bewegung voranstellt, kommt er zu dem Ergebnis, daß jede Verringerung des Proletariats unter den Arbeitern, also jedes Aufsteigen von Arbeitern zu einem gewissen Wohlstand, das Verhältnis der kämpfenden Proletarier zu den Besitzenden zu Ungunsten des Proletariats verschiebt und daher den Klassenkampf schwächt. Mit anderen Worten: weil Kautsky fürchtet, die Arbeiter würden, wenn sie sich schon in der Gegenwart behaglicher fühlten, das Ideal des sozialistischen Zukunftsstaates an den Nagel hängen, deswegen müssen die Arbeiter hungernde, unzufriedene Proletarier bleiben! Das Parteiinteresse geht über das Interesse der Arbeiter, diese kommen für Kautsky nur als Soldaten der Sozialdemokratie, als die Sturmböcke der sozialen Revolution in Betracht; ihr Wohl und Wehe ist ihm ganz gleichgültig, wenn nur die Partei keinen Schaden leidet! Das ist der klare Sinn seiner Ausführungen. Er nennt sogar die Zunahme der Besitzlosen eine Lebensfrage für den Sozialismus und versichert, das sei von Marx angefangen die Ansicht aller bisherigen Sozialisten.

Kautsky sagt: „Wir betrachten als die Grundlage der sozialistischen Bewegung den Klassenkampf des Proletariats. Von dessen Erstarken hängen die Aussichten des Sozialismus ab. Von diesem Standpunkt aus ist die Frage, ob die Zahl der Besitzenden oder die der Besitzlosen in der Gesellschaft zunimmt, eine Lebensfrage für den Sozialismus . . . Aus unserem Grundsatz folgt, daß wir die sozialistische Bewegung für überflüssig und aussichtslos hielten, daß wir aufhörten, Sozialisten zu sein, wenn die Thatsachen des ökonomischen Lebens lehrten, daß in der kapitalistischen Gesellschaft nicht die Besitzlosen, sondern die Besitzenden zunehmen. . . . Welche Ursache hätte das Proletariat, das Gemeineigentum an den Produktionsmitteln anzustreben, wenn es schon auf dem Boden der heutigen Gesellschaft sich der Produktionsmittel bemächtigen könnte! Wozu dann die Organisirung als Klassenpartei zur Eroberung der politischen Macht? . . . Jede Zunahme der Besitzenden bedeutet doch offenbar Schwächung jenes Elementes, das allein sich in Masse gegen die Ungerechtigkeiten der kapitalistischen Ausbeutung empören und den Sozialismus verwirklichen kann, der Besitzlosen, also Verminderung der Aussichten des Sozialismus. . . . Beträgt die Zahl der Besitzenden in der Bevölkerung heute ein Viertel und nach zwanzig Jahren die Hälfte derselben, dann sieht es mit den Aussichten des Sozialismus sehr schlecht aus. . . . Nicht nur Marx, sondern alle bisherigen Sozialisten hatten angenommen, daß die Zahl der Besitzenden, die Zahl derjenigen, die ein Interesse am Privateigentum an den Produktionsmitteln haben, abnimmt und daß dadurch die gesellschaftlichen Gegensätze sich zuspitzen. Aus dieser Ueberzeugung entsprang ihr Sozialismus.“ (Kautsky in der „Neuen Zeit, Wochenschrift der deutschen Sozialdemokratie.“ 20. Jahrg. 1. Band, 1902. S. 773 ff.)

Bestehenden herauswachsen muß; das weitere Gesetz, daß eine wirtschaftliche Reform, wenn sie dauernd wohlthätig wirken soll, eine geistig-sittliche Unterlage haben muß, und das dritte Gesetz, daß Gesellschaft und Staat eine konservative, unverrückbare religiöse Grundlage unmöglich entbehren können. Verständniß für diese Gesetze findet sich nur bei denjenigen Arbeitern, die auf religiös-confessionellem Boden stehen.

Wir haben uns gezwungen gesehen, auf diese Verhältnisse hinzuweisen, weil die Haltung der Sozialdemokratie die wahren Interessen des Arbeiterstandes und der Minderbemittelten schädigt, in weiten Kreisen die Freude an der sozialen Mitarbeit vermindert oder vernichtet, den Gegnern des Arbeiterstandes immer neue Waffen liefert und besonders Jenen, welche zur Hebung des Wohlstandes und der Sittlichkeit im Volke eine stärkere Heranziehung der minderbemittelten Klassen in die Vertretung von Gemeinde und Staat erstreben, große Schwierigkeiten in den Weg legt. *)

*) Im Jahre 1902 beantragten Köstke und Pachnide im Reichstag die Einführung des paritätischen Arbeitsnachweises, der sich also aus Vertretern der Arbeiter und Arbeitgeber zusammensetzen sollte, was einen großen Fortschritt bedeuten würde. Die sozialdemokratische Partei stimmte im Februar 1902 geschlossen dagegen. Dr. Rich. Freund besprach dann in der „Sozialen Praxis“ (1902, Nr. 21) die Arbeiterpolitik der sozialdemokratischen Partei, schilderte den Unterschied zwischen der Arbeiterbewegung und dieser Partei und sagte dabei: „Die Partei hängt an der Arbeiterbewegung wie ein Bleigewicht und hindert ihre gesunde Entwicklung . . . Die Sozialdemokratie diskreditirt die Arbeiterbewegung. Die Arbeiter werden dies allmählig begreifen; sie werden begreifen, daß die Verquickung ihrer berechtigten Bestrebungen zur Hebung ihrer wirtschaftlichen Lage mit unfruchtbaren utopistischen Parteibestrebungen sie von der Erreichung ihres Zieles weit abtreibt. Die Arbeiter müssen aber auch begreifen, daß die Verfolgung ihrer Interessen nicht identisch sein kann mit dem rücksichtslosen Kampf gegen die Arbeitgeber und deren Interessen.“

In einem Artikel für die Gleichberechtigung der Arbeiter sagt Richard Köstke: „Daß wir der Mitwirkung weiter Kreise der Arbeiterschaft entbehren müssen, ist die Schuld der sozialdemokratischen Partei, die auch bei dieser Gelegenheit die Partei über die Interessen der Arbeiter gestellt hat. Wie die sozialdemokratische Partei als solche bemüht ist, die Leistungen der bürgerlichen Klassen auf sozialpolitischem Gebiete im Allgemeinen zu diskreditiren, und dadurch auch die zur Mitarbeit an der sozialen Reform bereiten Unternehmer in der Achtung der Arbeiter herabsetzt, so ist ja auch das Fernbleiben von unserer Vereinigung lediglich darauf zurückzuführen, daß die Partei eine Besserung der Verhältnisse mit Hilfe der bürgerlichen Klassen nicht will, ja jede Berührung ihrer Anhänger mit diesen zu vereiteln sucht. Ich hoffe, daß einsichtige Arbeiter je länger je mehr erkennen werden, daß damit nicht ihre Geschäfte, sondern die ihrer Gegner gemacht werden!“ („Soz. Praxis“, 1902, Nr. 28.)



Die Hausbesitzervereine und die Wohnungsnoth.

Gegenüber den Bestrebungen nach Reform des Wohnwesens verharren die Hausbesitzervereine auf dem Standpunkt einseitiger Interessenspolitik. Besonders voreingenommen sind sie gegen die Baugenossenschaften und deren Förderung durch öffentliche Mittel. Auf der Versammlung dieser Vereine zu Hannover 1901 wurde jeder behördliche Eingriff in die Entwicklung des Wohnwesens durch Förderung und Bevorzugung des Kleinwohnungsbaues als eine Ungerechtigkeit gegen die anderen nicht ebenso bevorzugten Gesellschaftsklassen erklärt. Ein Hauptorgan des Hausbesitzerverbandes, die „Berliner Allgemeine Hausbesitzer-Zeitung“, sagt von den preussischen Wohnungserlassen vom 19. März 1901, diese liefen auf die Vernichtung der gegenwärtigen Staats- und Gesellschaftsordnung hinaus, die sich auf dem privaten Grundbesitz aufbauen. Die Unterstützung und Begünstigung der Baugenossenschaften sei eine ungesetzliche Concurrrenz für die Hausbesitzer. In engem Zusammenhang mit der Baugenossenschaftsepidemie stehe die Erbbaurechtskrankheit. In dreifacher Weise als durch jene Erlasse sei dem städtischen Haus- und Grundbesitz noch nicht in's Gesicht geschlagen worden, es sei

„eine unerhörte Nichtachtung des riesigen Antheils am Nationalvermögen, der im städtischen Haus- und Grundbesitz angelegt ist, daß man es kalten Sinnes wagen will, über alle ihm durch Verfassung und Gesetz gewährleisteten Rechte hinwegzuschreiten und im Verwaltungswege Maßnahmen zu treffen, die ihn empfindlich schädigen, seine Rechte beschränken, seine Gleichstellung mit anderen Besitzarten aufheben müssen. Es ist eine unerhörte Kühnheit, angesichts der ganzen Welt von „Wohnungsmißständen“ zu sprechen, ehe noch ein einziger amtlicher Nachweis erbracht ist (!), daß solche „Mißstände“ thatsächlich existiren. . . . Wir wünschen, daß man uns die Thatfachen vorführe, welche angeblich beweisen sollen, daß Mißstände im Wohnungswesen bestehen, die ein staatliches Eingreifen nöthig machen. So lange müssen wir den Kundenerlaß als einen gegen Recht und Gesetz verstößenden Akt einer auf Willkürlichkeiten beruhenden Beamtenherrschaft ansehen, wie sie schlimmer und despotischer nicht gedacht werden kann.“)

*) „Soziale Praxis“, 1901, Nr. 30.

Zur näheren Begründung dieser ihrer Stellung haben die Hausbesitzer eine besondere Schrift: „die Baugenossenschaftsfrage“ (von Grävell) erscheinen lassen. *) Diese Schrift bestreitet mehr oder weniger das Vorhandensein einer Wohnungsnoth und behauptet

„daß die private Bauthätigkeit auch der Unterstützung durch die genossenschaftliche Thätigkeit nicht bedarf, sondern daß sie thatsächlich im Stande ist, ganz allein den Wohnungsbedarf vollauf zu decken, und daß sie dieses auch im Großen und Ganzen zu wege gebracht hat.“ Weiter sagt sie: „Sind kleine Wohnungen in Menge da, so wird jeder Arbeiter, jeder kleine Mann seine Wohnung haben. Sie wird auch nicht theuer sein, aber auch das Streben der Leute, weiter zu kommen, wird aufhören. Wer zufrieden gestellt ist, der hat nicht das Verlangen nach Besserem. Erst der Mangel erzeugt den Wunsch. Sind Kleinwohnungen knapp, so sind sie theuer; für wenig mehr Geld läßt sich eine größere Wohnung miethen, von der ein Theil abvermietet werden kann, so daß der Miether immer noch billiger daran kommt, als wenn er die Kleinwohnung für sich allein miethet. Das ist ein wirtschaftlicher und zugleich ein kultureller Fortschritt, denn der Zimmerherr gehört einem anderen Stande an, hat andere Gewohnheiten, die seine Wirthsleute sehen und nachmachen. So wird in ihnen der Wunsch geweckt, auch so leben zu können wie der junge Kaufmann oder Techniker, der bei ihnen wohnt. Der Mann wird angespornt mehr zu verdienen, bessere Stellung zu suchen, womöglich sich selbstständig zu machen, die Frau lernt Ordnung, Sauberkeit und Pünktlichkeit schätzen — kurz die Leute werden vorwärts getrieben auf der Bahn der Cultur, das ist der Segen des Zimmervermietens. . . . Einen Vortheil hat der Arbeiter von dem genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht, ja vom sittlichen Standpunkt aus wird man den letzteren unbedingt als Mißgriff ansehen können, denn man ertödet mit ihm alles Streben und Ringen des Arbeiters nach höheren Zielen. . . . In diesem Bestreben (nach möglichst viel Genüssen) werden die Arbeiter durch die Baugenossenschaften nur bestärkt, die ihnen die Wohnungen so billig liefern, daß sie noch mehr Geld auf Branntwein, Spiel und Tanzvergnügen verwenden können.“ **)

Grävells Schrift schließt (S. 300) mit folgenden 3 Sätzen, von denen nur der letzte unsere Zustimmung finden kann:

„1. Die Baugenossenschaften müssen aufhören, selbst Häuser zu bauen; vielmehr müssen sie das der Privatinitiative überlassen und sich damit begnügen, dieser billige Baumittel zur Verfügung zu stellen. 2. Die Baugenossenschaften dürfen sich nicht an die Arbeiter- und Beamtenkreise wenden, sondern sie müssen ihre Mitwirkung dem gewerblichen Mittelstande anbieten, der ein Interesse daran hat, anständig zu werden und der hierbei nicht nur für sich, sondern gleichzeitig für Arbeiter und Beamte Wohnungen schafft. 3. Die Baugenossenschaften müssen hinwirken einerseits auf eine Beseitigung

*) Die Baugenossenschaftsfrage. Ein Bericht über die Ausbreitung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch Baugenossenschaften, Aktienbaugesellschaften, Bauvereine usw. in Deutschland während der letzten zwölf Jahre, auf Erfordern des „Centralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands“ erstattet von H. Grävell. Berlin 1901. Im Selbstverlage des „Centralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands.“

**) Grävell, die Baugenossenschaftsfrage, S. 137—143.

der ungesunden Bodenspekulation insbesondere der Terraingesellschaften, auf Schaffung gemeindlicher Hypothekreditinstitute auf provinzieller Grundlage und auf Abänderung der baugesetzlichen Bestimmungen zu Gunsten einer Wiederbelebung des bürgerlichen Wohnhausbaues.“

Aus den Äußerungen ihres Wortführers Grävell ergibt sich, daß die Hausbesitzervereine vielfach sehr naiven Anschauungen huldigen und besonders noch der überlebten Lehre anhängen, daß im freien Spiel der Kräfte das Allheilmittel liege, weil eben diese Auffassung den Privatinteressen des Grundbesitzes, sowie des Kapitals entspricht. Alle die zahlreichen verbürgten und überhaupt öffentlich bekannten Beispiele für das Wohnungselend, die in amtlichen Aktenstücken niedergelegt sind, werden beharrlich ignoriert, und doch sind sie ein lauter Mahnruf zur Abkehr von der liberal-individualistischen Auffassung! Hat doch erst wieder in der Versammlung des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege zu München am 19. Sept. 1902 Oberbürgermeister Dr. Gbeling in einem Vortrage über die Nothwendigkeit einer Wohnungs-Aufsicht erklärt: es bestehe an vielen Orten nicht bloß eine Wohnungsnoth, sondern ein wahres Wohnungselend, wie es durch die Erhebungen in Berlin, München, Hamburg, Breslau, Leipzig unzweifelhaft festgestellt sei.

Es läßt sich nicht bestreiten, daß der Hausbesitzer mitunter auch in Schwierigkeiten kommen kann. Die allgemeine Ursache liegt darin, daß die Produktion von Wohnungen mittlerer Größe und Preislage leicht dem Bedürfniß vorausseilt und dann die Ueberwälzung der Hauslasten auf die Miether nicht mehr möglich ist. In den Städten kommt hierzu noch die gewerbsmäßige Häuser-, Boden- und Baupespekulation, die oft so stark entwickelt ist, daß sie fast jeden Hausbesitzer mit fortreißt und zu schwerer Verschuldung veranlaßt, wobei dann der wirtschaftlich Schwache von jeder Krisis bedroht wird. Auch ist die Haussteuer vielfach ungerecht veranlagt, besonders wenn sie statt auf dem gemeinen Werth, auf dem Miethertrag beruht. Der großstädtische Hausbesitz findet übrigens im Publikum wenig Theilnahme. Den über 100,000 städtischen Hausbesitzern, die in Vereinen organisiert sind, stehen bis jetzt nur etwa 32 Miethervereine mit etwa 15,000 Mitgliedern gegenüber. Aber der Hausbesitz umfaßt trotzdem nur einen kleinen Bruchtheil der städtischen Bewohner, — in Berlin kommen auf 100 Wohner 4, in München 8 Hausbesitzer. Der großstädtische Hausbesitzer ist auch vielfach verrufen als ein Mann, der nur auf Miethsteigerung sinnt, keine Familie mit Kindern aufzuziehen will und jede Sorge für gesundes und angenehmes Wohnen der

Miether scharf abweist. Selbst wenn die Defen und Kamine rauchen, die Aborte vernachlässigt sind, die Fenster und Läden nicht schließen, so beantwortet der Hausmeister jede Klage der Miether mit den Worten: der Herr läßt nichts machen. Die Hausbesitzervereine betrachten die Wohnungsfrage als eine Privatanglegenheit, die durch das einfache Schlagwort von Angebot und Nachfrage zu lösen sei. Für die soziale und sittliche Bedeutung der Frage sind sie blind. Ist die Wohnung theuer, so lautet das manchesterliche Rezept: der Arbeiter soll sparen, um eine bessere Wohnung bezahlen zu können. In Berlin sind rund 724,000 Menschen gezwungen, in 200,000 einräumigen Wohnungen zu hausen. Zweizimmerige Wohnungen, doch das mindeste für eine Familie, sind für die Mehrheit der Berliner Arbeiterschaft unerschwinglich und verschlingen dann noch ein Drittel bis zur Hälfte des Einkommens. Hier klingt der Rath zur Sparsamkeit wie Hohn. Wenn die Hausbesitzervereine immer wieder darauf hinweisen, daß in vielen Städten zahlreiche Wohnungen leer stehen, so übersehen sie, daß es sich dabei der großen Mehrzahl nach um Wohnungen in mittlerer und höherer Preislage handelt. *) Die Hausbesitzer müssen sich daher der Thatsache erschließen, daß in den größeren Städten durchweg ein Mangel an Kleinwohnungen herrscht, daß diese von dem Einkommen des Arbeiters meist einen zu hohen Tribut verschlingen und die Arbeiter dafür noch meist schlechte, gesundheitlich und sittlich bedenkliche Wohnungen nehmen müssen. Die Hausbesitzer können ihre richtige Stellung und die Wahrung ihrer Interessen im Rahmen einer sozialen Auffassung ganz wohl finden; so lange sie aber auf ihrem jetzigen Standpunkte verharren, wird man über ihre Klagen zur Tagesordnung übergehen.

Die Befürchtung, daß der gemeinnützige Wohnungsbau dem allgemeinen Wohnungsbau eine bedenkliche Concurrenz mache, seine Leistungen herabdrücke, hat sich bis jetzt nicht bewährt. Der gemeinnützige Wohnungsbau, auch der mit öffentlichen Geldern unterstützte, kommt zur Zeit nicht einmal dem Wachsthum der Bevölkerung nach. Die Rheinische Versicherungsanstalt verwendet jährlich etwa 4 Mill. M. für den gemeinnützigen Wohnungsbau; da sie durchweg zu $\frac{2}{3}$ beleihet, so bedeutet das einen Gesamtaufwand von 6 Mill. M. jährlich. Mit diesen können etwa 1500 Wohnungen à 4000 Mark jährlich erstellt werden, also für etwa 7000

*) Im Anhang haben wir daher mit Absicht eine Reihe neuerer Thatsachen über die städtische Wohnungsnoth zusammengestellt.

Personen, während die Zunahme der Bevölkerung daselbst jährlich 100,000 beträgt. Auch in Belgien, wo die Staatsparkasse den genossenschaftlichen Wohnungsbau pflegt und in 10 Jahren 30 Mill. Franks dazu gegeben hat, ist die allgemeine Bauthätigkeit nicht zurückgegangen, ja es gibt dort nicht einmal Hausbesitzervereine, welche über die Thätigkeit der Sparkasse sich beschweren.

Der Kampf um die Freizügigkeit.

Die Beseitigung oder wenigstens Beschränkung der Freizügigkeit wird mitunter als Mittel zur Heilung der großstädtischen Wohnungsnoth verlangt. Das Reichsgesetz vom 1. Nov. 1867 sagt:

§ 1. Jeder Bundesangehörige hat das Recht, innerhalb des Bundesgebiets 1. an jenem Orte sich aufzuhalten oder niederzulassen, wo er eine eigene Wohnung oder ein Unterkommen sich zu beschaffen im Stande ist; 2. an jedem Orte Grund- eigenthum aller Art zu erwerben; 3. umherziehend oder an dem Orte des Aufenthaltes, bezw. der Niederlassung, Gewerbe aller Art zu betreiben, unter den für Einheimische geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4. Die Gemeinde ist zur Abweisung eines neu Anziehenden nur dann befugt, wenn sie nachweisen kann, daß derselbe nicht hinreichende Kräfte besitzt, um sich und seinen nicht arbeitsfähigen Angehörigen den nothdürftigen Lebensunterhalt zu verschaffen, und wenn er solchen weder aus eigenem Vermögen bestreiten kann, noch von einem dazu verpflichteten Verwandten erhält. Die Besorgniß vor künftiger Verarmung berechtigt den Gemeindevorstand noch nicht zur Zurückweisung.

§ 5. Offenbart sich nach dem Anzuge die Nothwendigkeit einer öffentlichen Unterstützung, bevor der neu Anziehende an dem Aufenthaltsorte einen Unterstützungs- wohnsitz (Heimathsrecht) erworben hat, und weist die Gemeinde nach, daß die Unterstützung aus anderen Gründen, als wegen einer nur vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit nothwendig geworden ist, so kann die Fortsetzung des Aufenthaltes versagt werden.

Jenen, welche eine Aufhebung oder Beschränkung dieser Bestimmungen wünschen, ist es dabei weniger um Beseitigung des Wohnungselendes, als um Erhaltung der Arbeitskräfte auf dem Lande, um Beseitigung der ländlichen Leutennoth zu thun. Die unregelmäßige und planlose Volkswanderung, besonders der moderne Zug zu den Städten und Industriemittelpunkten bringt allerdings große wirthschaftliche und sittliche Schäden. Die Landwirthschaft wird dadurch schwer geschädigt und die Zuwanderer wissen in der Regel nicht, ob sie in der Stadt dauernd Unterkunft und Arbeit finden können. Die Städte werden mit Menschen überfüllt, die leicht jeder Krisis zum Opfer fallen und

später vielfach unterstützungsbedürftig werden, während sie auf dem Lande und in Kleinstädten oft noch gut hätten fortkommen können und vielfach auch in sittlich gesünderen Verhältnissen geblieben wären. Dem Zusammendrängen in die Großstädte steht die Entvölkerung der kleineren Orte und des Landes gegenüber; in den Städten aber wird die Wohnungsnoth vermehrt, weil für die zuströmenden Massen selbst bei bester Organisation des Wohnungsbaues, woran es aber fehlt, unmöglich sofort passende Unterkunft beschafft werden kann. Dazu kommt, daß der Druck auf die Löhne, den die übermäßige Zuwanderung zur Folge hat, viele zum Herabsteigen in die elendesten Wohnungen zwingt. Durch gewaltsame Zurückhaltung der Bevölkerung in ihrer Heimath, durch Aufhebung des Rechtes, daß jeder Reichsangehörige sich im ganzen Reichsgebiet aufhalten oder niederlassen darf, kann die Frage aber nicht gelöst werden. Wenn sich auch sittliche Ursachen, besonders das Verlangen nach den Lockungen des Großstadtlebens, der Bewegung beigefellen, so hat die moderne Volkswanderung doch vor allem eine wirtschaftliche Ursache. Der Boden ist nicht beliebig vermehrbar, ein Uebergang der Landwirthschaft zu intensiverer Bewirthschaftung wird durch den preisdrückenden Wettbewerb mit dem Auslande vielfach erschwert; ein Theil des ländlichen Nachwuchses muß daher abwandern, ein anderer wird dadurch fortgelockt, daß Industrie und Gewerbe höheren Lohn zahlen und zahlen können als die Landwirthschaft. Der Zudrang in die Städte hängt nur sehr schwach mit der Wohnungsfrage zusammen und die Verbesserung der Kleinwohnungen in den Städten wird diesen Zudrang nicht erheblich vermehren. *)

Will man aber durch Aufhebung der Freizügigkeit, also durch Verminderung der Nachfrage nach Wohnungen in den Städten, die Hausbesitzer veranlassen, ihre Wohnungen besser herzurichten und den Arbeitern die Möglichkeit geben, sich in den vorhandenen Wohnungen räumlicher auszudehnen und billig zu wohnen, so beseitigt diese Maßregel noch nicht den natürlichen Volkszuwachs in der Stadt selbst. Aber auch auf dem Lande gibt es, besonders im Osten, sehr traurige Wohnzustände. Diese würden durch gewaltsame Zurückhaltung der Arbeiterschaft auf dem Lande verschlimmert werden. Mit dem Verbot

*) Der Referent der Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik, 1886, (Band 33, S. 14), erklärte ebenfalls, daß der Zuzug in eine bestimmte Stadt nur in geringem Grade durch die Wohnungsfrage bedingt sei, entscheidend seien hier die Lohn- und Arbeitsverhältnisse.

der Abwanderung würde auch der wirthschaftliche Trieb wegfallen, die Lage der Landarbeiter und besonders auch ihre Wohnungen zu verbessern. Die Beförderung des Kleinbesizes und der Ansiedelung auf dem Lande, die Ausbildung einer ländlichen Wohlfahrtspflege, nicht bloß in wirthschaftlicher, sondern auch in geistig-sittlicher Beziehung, die Sorge für bessere Rente der Landwirthschaft durch Zusammenwirken der Gesetzgebung mit der eigenen Thätigkeit der Landwirthe, alle diese Mittel können dem ungesunden Zudrang in die Städte besser entgegenwirken, als der Zwang, der doch nur die äußere Erscheinung der Krankheit verdecken würde, ihre Ursache aber bestehen ließe. Und glaubt man im Ernste, die Landarbeiter würden sich gefallen lassen, daß sie wieder an die Scholle gebunden würden, oder nur mit obrigkeitlicher Erlaubniß fortziehen könnten? Ein Reichstag, der diese Maßregel beschließen könnte, wird sich unter dem allgemeinen Stimmrechte niemals finden. Man wird allerdings die Freiheiten, welche die manchesterliche Volkswirthschaft gebracht hat, noch in mancher Hinsicht stärker beschneiden müssen, aber die persönliche Bewegungsfreiheit, wie sie durch die Reichsverfassung gewährleistet ist, kann man nicht mehr zurückziehen. Das Recht, sich eine Arbeitsstätte und sein Fortkommen selbst zu suchen, ist ein natürliches Recht jedes Menschen, die Bindung an die Scholle wurde stets nur durch die Staatsgewalt im Interesse bestimmter Klassen eingeführt und in Deutschland im 19. Jahrhundert nach langem Kampfe beseitigt. Seitdem ist das Recht der Freizügigkeit vollständig in das Rechtsbewußtsein des Volkes übergegangen, für den Arbeiter, dessen einziger Besitz oft seine Arbeitskraft ist, ist es das werthvollste wirthschaftspolitische Recht. Wenn man die Auswanderung in das Ausland, nach Amerika usw. nicht verbietet, so muß man auch die Innenwanderung freilassen. Die Arbeiter wieder schollenfest machen, bedeutet nichts anders als Lohndruck. Der ostelbische Justmann wird damit auf Gnade und Ungnade dem Grundbesitzer ausgeliefert, der ja meist der Einzige am Ort ist, der ihm Arbeit gewähren kann. Eine solche Maßregel wäre nichts weiter wie die Wiederherstellung der Leibeigenschaft in anderer Form. Wenn der Staat dem Einzelnen die volle Verantwortlichkeit für sein Fortkommen auferlegt, so muß er ihm auch die Wahl des Ortes lassen, wo er für sich sorgen will. Hebt der Staat die Freizügigkeit auf, so übernimmt er dadurch auch die Verpflichtung, dem Arbeiter dort Arbeit zu schaffen, wo er sich aufhalten muß.

Bingner*) schlägt vor, den Arbeitsnachweis durch das ganze Reich umfassende obligatorische Berufsgenossenschaften zu organisieren, welche zugleich das Wohnwesen zu übernehmen hätten. Ferner wäre diesen neuen Berufsgenossenschaften, nachdem sich ihre Einrichtung bewährt habe, die Verpflichtung aufzulegen, dafür Sorge zu tragen, daß jeder neu anziehende Genosse eine den grundsätzlich festzulegenden gesundheitlichen und kulturellen Anforderungen genügende Wohnung finde. § 4 des Freizügigkeitsgesetzes sei dahin abzuändern,

„daß jede Stadtgemeinde nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet ist, Zuziehende abzuweisen, wenn sie nicht beim Anzug nachweisen, daß sie entweder aus der Rente ihres Vermögens sich ihren Lebensverhältnissen angemessen völlig zu erhalten vermögen oder behufs Antritts eines bereits vor dem Anzug vertraglich festgestellten Arbeitsverhältnisses zuziehen.“

„Dadurch schon“, sagt Bingner weiter, „würde die Niederlassung ungeschulter Arbeitnehmer über den vermehrten dauernden Bedarf hinaus ausgeschlossen sein, nicht dagegen die der Gelernten im Falle eines nur wechselnden Bedürfnisses. Um auch diese zu verhindern, wäre erforderlich, daß das Arbeitsverhältnis von Seiten des Arbeitgebers nur kündbar sein sollte (abgesehen von den die sofortige Entlassung rechtfertigenden Gründen), bei Unbrauchbarkeit des Arbeitnehmers oder dauernder Einschränkung des Betriebes mit einer Karenzzeit von 3—6 Monaten (je nach Art des Betriebes), während deren bei geminderter Thätigkeit ein örtlich verschieden festzusetzender Mindestlohn (living wages) weiter zu zahlen wäre, wenn nicht eine für die Arbeitnehmer kostenlose Ueberführung in einen gleichartigen Betrieb mit denselben Durchschnittslöhnen als gleichwerthige Entschädigung erfolgt.“

Auch Bingner's Vorschläge enthalten solche Beschränkungen der Freizügigkeit, daß sie nur in kleinen interessirten Kreisen Beifall finden werden. Fleisch in Frankfurt hat 1885 in einem Gutachten an den Verein für Sozialpolitik die Beseitigung der Freizügigkeit abgewiesen, aber eine Erläuterung der Begriffe „Wohnung“ und „Unterkommen“ verlangt, weil hierdurch vielleicht indirekt die Pflicht zur Wohnungsfürsorge, die jetzt Niemandem obliegt, auf den gelenkt würde, dem sie zukommt: auf denjenigen nämlich, der größere Arbeitermassen zum Zuzug veranlaßt.**)

Miquel in seiner Vorrede zu den vom Verein für Sozialpolitik eingeforderten Gutachten hat die gleiche Frage erörtert und des Weiteren ausgeführt, wie die — jetzt wohl allseits als unumgänglich anerkannte, aber damals erstmals geforderte — Aufstellung von gesundheitlichen Mindestanforderungen an Wohnungen nothwendig indirekt auch zu einer Regelung des Zuzugs führen müsse.***

*) Dr. Bingner, Wohnungsfrage und Wohnungspolitik in ihren Beziehungen zur allgemeinen Sozialreform, Berlin 1901, S. 10 ff.

**) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 30, S. 87.

***) Ebenda S. XVIII ff.

Solange die nationale Produktion sich ungeordnet vollzieht und einseitig dem privaten Triebe überlassen bleibt, kann auch der Arbeitsmarkt nicht geregelt werden. Eine Organisation der Produktion allein könnte hier helfen. Einstweilen ließe sich durch Decentralisation der Industrie im Gegensatz zu unserer bisherigen Politik manches erreichen. Ein besonderes Mittel hierzu ist die Vermehrung und Verbesserung der Wasserstraßen. Sie erleichtert die Ansiedelung der Industrie und damit das Verbleiben der Arbeitskräfte auf dem Lande. Der Gedanke, besondere Industriewohnstraßen zu schaffen (I. Band, S. 185), ist daher sehr erwägenswerth. Für die großen Städte empfiehlt sich immer stärkere Ausbildung des Vorortverkehrs, damit die Leute außerhalb der Stadt wohnen können, wenn sie auch in derselben ihren Unterhalt erwerben. Zum Vorortverkehr gehören aber billige Wohnungen in den Vorstädten und ohne Aenderung der Boden- und Baupolitik im Gebiete der Stadterweiterung sind diese nicht möglich. Jetzt eilt die gewerbmäßige Bodenspekulation dem Vorortverkehr in der Regel voraus. Besonders aber würde eine allgemeine Wohnungsinspektion auf Grund fester Vorschriften über Wohnungspflege dem planlosen Zustromen in die Städte entgegenwirken. Das Verbot allzu starker Belegung der Räume, das Verbot des Schlafstellenwesens für die kleineren Wohnungen, die Schließung ungesunder Wohnungen und Stadttheile, die ständige Controлле dieser Verbote durch unabhängige, über den Interessen der Gemeinde stehende Beamte, das Alles wird einen Rückstau herbeiführen. Die Industrie und die Arbeitgeber überhaupt werden durch eine solche Wohnungsaufsicht veranlaßt, sich mehr als bisher um die gesunde Unterbringung ihrer Arbeiter zu kümmern, weil dieselben sonst vielleicht in der Gemeinde keine Aufnahme finden können. Die Großstädte, die jetzt nach jeder Volkszählung mit Stolz sich der Ziffern ihres Wachsthum's rühmen, müßten sich dann um die Behausung dieses Zuwachses kümmern, während sie dieselbe jetzt ganz der Privatthätigkeit überlassen, ja oft sogar durch Begünstigung der Spekulation einer gesunden Bau- und Niederlassungsweise entgegenwirken. Eine geordnete und strenge Wohnungsaufsicht wird jene Städte, welchen die Industrie zum Aufschwung und damit zur wachsenden Volkszufuhr und Steuerkraft verholfen hat, zu einer gesunden und positiven Boden- und Baupolitik geradezu nöthigen, die Stadt müßte für guten und billigen Baugrund sorgen, die private Bauhätigkeit überwachen und regeln, Bauordnung und Bebauungspläne

im Sinne der Förderung des Kleinwohnungsbaues umgestalten, die Genossenschaftsbildung unterstützen usw. Wenn in gewissen Zeiten die Industrie besonders stark anschwillt und größere Massen plötzlich in die Städte drängen, so würde dieser Apparat allerdings versagen, allein für die Zeit der normalen Entwicklung wäre gesorgt und bei besonders starkem Zudrang müßten die beteiligten Industrien mit der Gemeinde zusammenwirken, die Massen zunächst in Baracken unterbringen und ihnen dann allmählig feste Wohnungen schaffen.

Neuerdings schlägt Fleisch vor, das Gesetz über die Freizügigkeit dahin zu erweitern, daß die Wohnung oder das Unterkommen denjenigen Anforderungen entsprechen muß, „welche nach den am Ort geltenden Vorschriften baupolizeilicher, gesundheitspolizeilicher oder speziell wohnungspolizeilicher Art an alle zum dauernden Aufenthalt für Menschen bestimmte Räume gestellt werden.“ Auch könne ein Zusatz zum Freizügigkeitsgesetz oder ein besonderes Gesetz bestimmen: „Als Wohnung oder Unterkommen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Freizügigkeitsgesetzes gelten nur Räume, welche folgenden Minimalanforderungen genügen zc.“

Selbstverständlich könnte eine solche Bestimmung nur durch das Reich eingeführt werden. Sie ist aber nicht notwendig. Eine reichsgesetzliche Verpflichtung zu einer amtlichen Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht genügt, nur müssen die Aufsichtsbeamten unabhängig sein.

Eine unbeschränkte Freizügigkeit besteht nicht; einerseits hat die bisherige Aufenthaltsgemeinde das Recht, Jeden zurückzuhalten bezw. seine Rückkehr zu erzwingen, wenn er hilfsbedürftige Angehörige hat, andererseits kann die Zuzugs-Gemeinde den Neuanziehenden abweisen, wenn er nicht kräftig genug ist, sich und seinen nicht arbeitsfähigen Angehörigen den nothdürftigen Lebensunterhalt zu verschaffen. Die Ergänzung dieser Bedingungen durch die Schaffung einer geordneten amtlichen Wohnungsaufsicht entspricht nur den allgemeinen Forderungen der Volksgesundheitspflege, dem Kampfe gegen die Volksseuchen und gegen die Unsitlichkeit. Auch die Sozialdemokratie findet in einer solchen Wohnungsaufsicht keine Beschränkung der Freizügigkeit, sonst würde sie nicht in all ihren Wohnungsprogrammen diese Forderung erheben. Sie liegt auch dringend im Interesse der Arbeiter, um sie vor dem wirtschaftlichen, gesundheitlichen und sittlichen Elend eines sich selbst überlassenen Wohnwesens zu bewahren.

Der Inhalt des Reichswohnungs-gesetzes

darf nicht zu viele Einzelheiten umfassen. Miquel verlangte 1885 folgenden Inhalt für ein Reichswohnungs-gesetz:*) Das Gesetz solle in zwei Haupttheile zerfallen, einen civilrechtlichen und einen öffentlich-rechtlichen. Der erste Theil behandle den Miethvertrag, die Rechte und Pflichten des Vermiethers und die Folgen der Nichterfüllung der beiderseitigen Verpflichtungen. Auch die Ausbeutung der Noth durch übermäßig hohe Miethen oder sonstige überschwere Bedingungen könne man vielleicht in ähnlicher Weise strafbar machen, wie dies die neuere Reichsgesetzgebung beim Darlehen gemacht habe. Auf das Pfandrecht an den eingebrachten, jetzt der Pfändung entzogenen Mobilien legt Miquel wenig Werth, weil im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Miethers Verschleppungen leicht seien und in der Regel nur die nothwendigsten überhaupt der Pfändung entzogenen Mobilien zurückblieben; es sei besser, wenn der Hauseigenthümer kurze Frist und Baarzahlung verlange. Der Miether müsse das Recht haben, wenn der Eigenthümer die Wohnung so verwahrlost, daß sie gesundheitschädlich ist, auf Grund Ausspruchs der Gemeindebehörde ohne Entschädigung des Eigenthümers und in besonderen Fällen gegen Rückzahlung der seit dem letzten Termine entrichteten Miethen die Wohnung zu verlassen.**)

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1886, Band 30, S. XV. ff.

**) Das bürgerliche Gesetzbuch des Deutschen Reiches ist (§ 535 ff.) diesem Wunsche großentheils gerecht geworden. Darnach hat der Vermiether die vermietete Sache dem Miether in dem Zustande zu überlassen und zu erhalten, der den vertragsmäßigen Gebrauch ermöglicht. Ist die Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch mit einem Fehler behaftet, der diesen Gebrauch aufhebt oder vermindert, so ist der Miether für die Zeit, während deren die Tauglichkeit aufgehoben ist, von einer Entrichtung des Miethzinses befreit, für die Zeit der geminderten Tauglichkeit nur zu einem entsprechend geringeren Miethzins verpflichtet. Besonders wichtig ist § 544, der sagt: „Ist eine Wohnung oder ein anderer zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum (Werkstätte oder Bureau) so beschaffen, daß die Benutzung mit einer erheblichen Schädigung der Gesundheit verbunden ist, so kann der Miether das Miethverhältniß ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, auch wenn er die

Theil des Reichswohnungsgesetzes, sagte Miquel weiter, müsse vor Allem bestimmen, daß die einzelnen Gebäudetheile nur zu jenen Zwecken verwendet werden dürfen, für welche sie baupolizeilich genehmigt sind. Die Verwendung von Gebäuden und Gebäudetheilen, die in irgend einer Weise gesundheitschädlich sind, zu Wohnungszwecken sei zu verbieten. Wohnungsinpektoren mit einem geordneten Berufungsverfahren seien hiezu aufzustellen. Die Gemeinden müssen zur Beseitigung ungesunder Wohnhäuser das Enteignungsrecht haben, in gewissen Fällen zu dieser Enteignung auch gezwungen werden können. Der Mindestluftraum, sowie andere Bestimmungen zur Wahrung von Gesundheit und Sittlichkeit seien festzusetzen; Uebertretungen seien zu strafen. Alle derartigen Bestimmungen seien vor allem für die neu anzulegenden Häuser anzuwenden und dann allmählig mit Uebergangskfrist auf die älteren Wohnungen auszu dehnen. Dadurch werde der Wohnungsbau begünstigt.

Bücher**) verlangt vor Allem, daß die Hauseigentümer gezwungen werden, die baulichen und gesundheitlichen Mißstände ihrer Häuser binnen nicht zu langer Frist zu beseitigen. Dann sei ein Wohnungsgesetz nach dem Muster der Fabrikgesetzgebung zu erlassen. „Es darf ferner nicht mehr geduldet werden, daß der Einzelne aus Gewinnsucht Leben, Gesundheit, Sittlichkeit und die edelsten Güter des Familienlebens seiner ärmeren Mitmenschen gefährdet. Der freie Miethvertrag wiegt nicht schwerer als der freie Arbeitsvertrag oder

gefährbringende Beschaffenheit bei Abschluß des Vertrages gekannt oder auf die Geltendmachung der ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte verzichtet hat.“

Bei einer Reform des Miethrechtes wird besonders verlangt werden müssen, daß für die Miethen unter einer gewissen Höhe, vielleicht unter 2000 M., es unmöglich sein soll, obige Bestimmungen des B. G. B. durch Vertrag unwirksam zu erklären, was z. B. Stier-Somlo vorschlägt. Andererseits gebührt dem Vermieter auch ein gesetzlicher Schutz gegen Verderbniß seiner Wohnung durch Gewissenlosigkeit, Nachlässigkeit und Rohheit der Miether. Ein Mieth-Schiedsgericht besteht seit 1902 in Frankfurt a. M., hervorgegangen aus Verhandlungen zwischen dem Mietherverein und dem Hausbesitzerverein. Das Miethschiedsgericht besteht aus dem Vorsitzenden, der ebenso wie sein Stellvertreter die Befähigung zum Richteramt besitzen muß, sowie aus vier Beisitzern, von denen je die Hälfte aus den Kreisen der Miether und Hausbesitzer ist. Zum Schiedsrichteramt ist jeder mindestens 30 Jahre alte männliche, im Stadtkreise Frankfurt a. M. seit mindestens einem Jahre wohnhafte Miether und Hausbesitzer befähigt, sofern er in Gemäßheit des § 1032 der Civilprozeßordnung nicht kraft des Gesetzes ausgeschlossen ist. Die Beisitzer und deren Ersatzmänner aus dem Kreise der Hausbesitzer werden vom Vorstande des Hausbesitzervereins, die aus dem Kreise der Miether von dem Vorstande des Miethervereins alljährlich auf die Dauer eines Jahres bestimmt. Der Vorsitzende und sein Stellvertreter werden durch die Vorstände beider Vereine nach geschehener Einigung auf mindestens drei Jahre gewählt.

**) Bücher, „Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel“, 1891, S. 342 ff.

der freie Darlehensvertrag.“ Das Miethwesen sei jetzt bloß im bürgerlichen Rechte geregelt. Dieser Rechtszustand beruhe auf der Annahme, daß der Miethvertrag ein vollständig freier Vertrag sei, daß Miether und Vermiether sich als zwei wirthschaftlich gleich starke, gleich unabhängige und gleich einsichtige Theile gegenüberstehen. Diese Gleichheit der Kräfte finde aber schon bei den wohlhabenden Klassen nicht statt, bei den ärmeren Klassen noch viel weniger. „Der Ärmere kann gewöhnlich nur einen bestimmten, sehr mäßigen Betrag für die Mieth verwenden; er ist in der Wahl seiner Wohnung von der Lage der Arbeitsstelle abhängig, er muß bei seiner geringen Kreditfähigkeit oft schon froh sein, wenn ihn jemand aufnehmen will und kann dabei nach der Qualität der Wohnung nicht fragen.“ Wenn man darauf hinweise, daß auch der ärmere Vermiether nicht frei sei, wegen der Hypothekenlast seines Hauses, so vergesse man den Unterschied zwischen der Gesundheit und Sittlichkeit der armen Miethbevölkerung und den Hypothekenzinsen des Capitals. . . . „Sollte es nicht möglich sein, durch eine soziale Wohnungsgesetzgebung den Schwachen in ähnlicher Weise zu schützen, wie es durch die Arbeiterschutzgesetzgebung geschehen ist? Hier wie dort handelt es sich im Wesentlichen um den Schutz der Gesundheit, des Familienlebens, der Sittlichkeit, der wirthschaftlichen Interessen einer Klasse, welche diese Interessen selbst zu wahren nicht im Stande ist, um die Schaffung normaler Lebensbedingungen für die große Mehrzahl der städtischen Bevölkerung.“ Ein Wohnungsgesetz müsse ferner Vorkehrungen treffen gegen Ueberfüllung und auch den Miethwucher ins Auge fassen. Diese Bestimmungen könnten sich an das Baseler Wuchergesetz vom 9. April 1883 anlehnen, denn die gleichen Merkmale wie beim Darlehenswucher treffen auch beim Miethwucher zu: „Ausbeutung der Nothlage, des Leichtsinnes, der Unerfahrenheit, auffallendes Mißverhältniß zwischen Leistung und Gegenleistung.“ Weiter sei zu fordern die Beschränkung des Retentionsrechtes der Vermiether, eine Vereinfachung des Miethprozesses und Ueberweisung der Miethstreitigkeiten an ein Sachverständigen-Gericht nach dem Muster der gewerblichen Schiedsgerichte. Miethverträge und Hausordnungen, die im Widerspruch mit den Bestimmungen des Wohnungsgesetzes stünden, seien zivilrechtlich ungültig. Eine Wohnaufsicht nach Muster der Fabrikinspektion müsse alles überwachen.

Ein Reichsgesetz über die Wohnungsaufsicht wurde von Frhrn. v. d. Solz vorgeschlagen. *) Er verlangt Mindestanforderungen an

*) Schriften des Vereins „Reichs-Wohnungsgesetz.“

die Wohnung in Bezug auf Luft, Raum, Licht, Trockenheit, gute Beschaffenheit der Dachräume, Reinlichkeit, Ausstattung mit Trinkwasser, Abort usw. Alle Gemeinden mit über 10,000 Einwohnern, sowie diejenigen, deren Bevölkerungszunahme den Reichsdurchschnitt um mehr als das Dreifache übersteigt, sollen zur Errichtung einer ständigen Wohnungspflege und eines damit beauftragten Wohnungsamtes verpflichtet werden. Andere Gemeinden können durch die höhere Verwaltungsbehörde dazu gezwungen werden. In den Gemeinden ohne Wohnungsamt ist die Wohnungspolizei Sache der Ortspolizei. Das Wohnungsamt hat außer dem Vorsitzenden 6—18 ehrenamtlich thätige Mitglieder, von denen zwei Drittheile durch Gesundheitsrath und Gemeindevertretung, ein Drittheil durch die höhere Verwaltungsbehörde zu ernennen sind; dazu kommt als Hilfsorgan wenigstens ein beamteter Wohnungsinspektor. Häuser, deren gesundheitswidrige Zustände sich nicht durch einzelne Gesundheitsmaßregeln ändern lassen, sollen durch die Gemeinde mittelst Zwangsent eignung niedrigerissen und durch neue ersetzt werden. Die Aufsicht über das Gesetz obliegt den höheren Verwaltungsbehörden; an der Spitze steht ein Reichs-Wohnungsamt.

Die Hauptsache beim Reichswohnungsgesetz liegt in der Nöthigung der einzelnen Staaten und Gemeinden, gegen die schwersten Mißstände im Wohnwesen organisch vorzugehen und den Widerstand der Sonderinteressen zu beseitigen. Das unwürdige Hin- und Herschieben der Frage vom Reich auf die Einzelstaaten, von diesen auf die Gemeinden und von diesen auf die Selbsthilfe muß aufhören. Besonders ist der Widerstand zu überwinden, den die politischen und gemeindlichen Vertretungen in den Ländern des Dreiklassen-Systems, sowie die manchesterlichen Parteien einer umfassenden Wohnungsfürsorge vielfach entgegensetzen. Die Reichs-Vorschriften sollen nicht die Einzelheiten regeln und vor Allem nicht zu streng sein. Die Hauptsache ist der Zwang für die einzelnen Staaten zu energischer Thätigkeit auf diesem Gebiete, zur Organisirung des Kleinwohnungsbaues, verbunden mit einer sozialpolitischen Bau-, Boden- und Steuerpolitik. Für die Organisation der Behörden selbst ist das Reich nicht zuständig. Das Gesetz soll daher allgemeine Vorschriften geben, die Ausführung und besonders die behördliche Organisation den einzelnen Staaten einerseits überlassen, andererseits zur Pflicht machen.

Leitsätze für Reich und Staat zum Vorgehen in der Wohnungsfrage.

1. Leitsätze für die Thätigkeit des Reiches. Auf Grund der verfassungsmäßig begründeten Fürsorge für die öffentliche Gesundheit, ferner der reichsgesetzlich geregelten Versicherung gegen Krankheit und Invalidität, bezw. zur Verhütung von Erkrankung und vorzeitiger Erwerbsunfähigkeit besonders durch weit verbreitete Volkskrankheiten, soll das Reich zunächst Mindest-Vorschriften für Licht und Luft in den Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen in den Städten und industriellen Orten erlassen. Diese Mindestvorschriften sollen mäßig bemessen sein und es den Einzelstaaten überlassen, je nach Lage der örtlichen Verhältnisse noch unter sie herunterzugehen. Auch das Verbot der Kellerwohnungen und allzuvieler Stockwerke auf den Häusern läßt sich aus obigen Gründen folgern; ebenso die obligatorische Wohnungspflege und die unabhängige Wohnungsaufsicht. Das Reich soll jene Punkte festsetzen, die gesetzlich geregelt werden müssen und die Einzelstaaten zu ihrer Regelung veranlassen, wobei auf die örtliche Verschiedenheit Rücksicht genommen werden soll. Ferner sind die Einzelstaaten zu veranlassen, daß sie, soweit sie es nicht von selbst thun, in den größeren und mittleren Städten Wohnungsämter einführen, zu deren Aufgaben auch eine regelmäßige Wohnungstatistik gehört, daß sie ferner die Bauordnungen in sozialpolitischem Sinne umgestalten, durch die Bebauungspläne und deren Abstufungen die Geländepreise niedrig halten, so daß die Miethen im Rahmen der Leistungsfähigkeit der Miether bleiben, daß im Stadterweiterungsgebiet die Miethkaserne zurückgedrängt, das Einfamilien- und Kleinhaus begünstigt wird. Dazu gehört ferner die Freilegung von möglichst viel Baugelände, die Veranlassung von Staat und Gemeinde zu einer zielbewußten, weit-schauenden sozialen Bodenpolitik, das Enteignungsrecht für die Gemeinden, verbunden mit der Zonenenteignung und Zwangsumlegung, die Anregung für die Gemeinde zu eigener Thätigkeit auf dem Gebiete der Wohnungsreform, zur Uebernahme der zweiten Hypothek für den gemeinnützigen Wohnungsbau usw. Besonders sollen die Einzelstaaten angeregt werden, den Wohnungsbau für Minderbemittelte verwaltungsrechtlich zu organisiren und die Geldmittel dazu, soweit nöthig, von einer Centralstelle aus leihweise vorzuschießen.

Im Gebiete der unbestrittenen direkten Thätigkeit des Reiches liegt die allmälige Fortbildung des Erbbaurechtes, des Miethrechtes und Miethprozesses, besonders die Ausbildung eines eigenen Rechtes für die Baugenossenschaften; die gesetzgeberische Ausgestaltung der Versicherungsanstalten auf dem Gebiete des Wohnungsbaues und der Wohnungsbeleihung, die Fortbildung der Hypotheken-Gesetzgebung, zunächst durch Nöthigung der Hypothekenbanken, den Kleinwohnungsbau zu bevorzugen und auch in den Städten einen bestimmten Theil ihrer Darlehen nur gegen Tilgungszwang zu geben, sich überhaupt den Bedürfnissen der Mittel- und Kleinhäuser anzupassen. Das Endziel auf diesem Gebiete ist die Erzeugung der jetzigen spekulativen Hypothekenbanken, welche im Bedürfniß nach Bodenkredit nur die Gelegenheit einer guten Kapitalanlage für ihre Aktionäre sehen, durch gemeindliche Anstalten, noch besser aber durch Hypothekenbanken auf Gegenseitigkeit, seien sie genossenschaftlich oder körperschaftlich, etwa nach dem Vorbilde der preussischen Landschaften, der bayerischen Landwirthschaftsbank zc. Eine Hauptforderung an die Reichsgesetzgebung ist auch die Gewährung eines Vorkaufszrechtes an Staat und Gemeinde bei Immobilienzwangsversteigerungen behufs einer gesunden Bodenpolitik.

2. Vorschläge für die Thätigkeit der Einzelstaaten.

1. Schaffung einer Centralstelle für Wohnwesen im Ministerium des Innern mit der Aufgabe, — in enger ständiger Fühlung mit Praxis und Wissenschaft — das Wohnwesen im ganzen Lande zu beaufsichtigen und zu regeln, besonders aber auf die Thätigkeit der Minderbemittelten, der Arbeiter und Arbeitgeber, der Gemeinden, Distrikte, genossenschaftlichen und freien Vereinigungen u. s. w. nach jeder Richtung hin aufklärend, anregend und fördernd einzuwirken. Bei jeder Einzelregierung wäre als Organ dieser Centralstelle ein besonderer Referent für Wohnwesen zu bestellen, während in jeder größeren Stadt ein egl. Commissär zur Leitung und Ueberwachung des gesammten Besiedelungs- und Wohnwesens eingesetzt würde.
2. Schaffung einer staatlichen Centralkasse — s t a a t l i c h e Wohnungsbank — mit der Aufgabe, den Umbau alter ungesunder Quartiere im Innern der Städte, besonders aber den umfassenden Neubau von Wohnungen für die Minderbemittelten, zumal für Arbeiter und diesen wirthschaftlich gleichgestellte

Personen dadurch zu fördern, daß diese Centralkasse (mangels anderer Geldquellen) staatliche Darlehen zu mäßigem Zinsfuß an genossenschaftliche, gesellschaftliche und private Bau-Unternehmer, an Gemeinden, Arbeitgeber usw. gibt und die dazu nöthigen Summen durch Ausgabe staatlicher Obligationen (Baupfandbriefe) aufnimmt. Zur Kontrolle über die gesetzliche und vorschriftsmäßige Verwendung der Gelder, über das Bau- und Finanzgebahren zc. wird sich die Centralkasse eine lokale Organisation schaffen. Die Gemeinden, Distrikte, öffentlichen Sparkassen und Versicherungsanstalten sollen angehalten werden, einen Theil ihres Vermögens in diesen staatlichen Bau-Pfandbriefen anzulegen.

Die Darlehen dürfen 75 pCt. vom Werthe des beliehenen Hauses, Grund und Boden inbegriffen, wenn der Boden anderweitig frei gestellt ist, oder in Erbbau erhalten wird, 90 pCt. des Bauwerthes nicht übersteigen, wobei die anderweitige Beschaffung des Baugeldrestes durch die Privatunternehmer, Genossenschaften, Arbeitgeber, Gemeinden, öffentlichen Sparkassen zc. festgestellt sein muß. Dabei ist stets ein Tilgungsplan aufzustellen und mit der Tilgung von jährlich wenigstens 1 pCt. sofort zu beginnen.

3. Gesetzliche Festlegung des Begriffes gemeinnütziger Wohnungsbau in folgender Weise: Genossenschaften und Gesellschaften mit dem Zwecke des Kleinwohnungsbaues für Arbeiter und diesen wirtschaftlich gleich gestellte Personen, sowie für Beamte, können auf Vorschlag der Gemeinden und Gutachten der Verwaltungsbehörden durch die obenerwähnte Centralstelle für Wohnwesen als gemeinnützig erklärt werden, wenn

- a) sie sich satzungsmäßig ausschließlich mit der Herstellung von gesunden, zweckmäßigen und billigen Wohnungen für die oben erwähnten Volksklassen beschäftigen;
- b) die Vertheilung des jährlichen Reingewinnes satzungsgemäß auf höchstens 4 pCt. beschränkt ist;
- c) bei Auflösung der Gesellschaft das Vermögen satzungsgemäß für gemeinnützige Zwecke bestimmt ist.

Derartige als gemeinnützig erklärte Gesellschaften und Genossenschaften haben besonders Anspruch auf Förderung ihrer Thätigkeit durch die Centralstelle für Wohnwesen und die staatliche Wohnungsbank.

4. Gesetzliche Feststellung des Begriffes *Kleinhaus* in folgender Weise:
- a) nach Besitzer oder Inhaber: Minderbemittelte, besonders Arbeiter und diesen wirthschaftlich gleichgestellte Personen;
 - b) nach dem Geldwerth: oberste Grenze 6,000—20,000 Mk.;
 - c) nach der Zahl der Räume einer Wohnung: Mindestzahl zwei heizbare Zimmer (Wohn- und Schlafraum), Höchstzahl vier bis fünf Zimmer, dazu Küche, sowie Antheil an Speicher und Keller;
 - d) nach der Grundfläche: Höchstgrenze mit Garten 5—10 Ar.
 - e) dazu Erfüllung der baupolizeilichen Ansprüche, gemäß den Forderungen der Gesundheit und Sittlichkeit, der Mindestmaße für Raum, Licht und Luft auf die Person, Pflicht der Selbstbewohnung, Verbot des Schlafgängerwesens, Bürgschaft für die Erhaltung des Charakters als Kleinhaus durch Eintragung in das Grundbuch.
5. Abstufung der baupolizeilichen Ansprüche nach der Gattung der Gebäude, zwecks Begünstigung des Baues von *Kleinhäusern* von 1—2—4, höchstens aber 6 Familien, damit der gewerbsmäßige Hausbesitz zurückgedrängt wird und die Häuser wieder mehr in das Eigenthum der Bewohner übergehen. Daher: Erhaltung der baupolizeilichen Ansprüche an Festigkeit und Feuericherheit, an Gesundheit und Sittlichkeit; dagegen Ermäßigung dieser Ansprüche in Bezug auf vermehrte Erlaubniß des Fachwerkbaues, geringere Mauerstärke, leichtere Gestaltung der Treppen und Rauchfänge, der Wasserabführung usw.
6. Steuerpolitische Begünstigung des Baues von Einfamilien- und *Kleinhäusern*, besonders:
- a) Ermäßigung der staatlichen und gemeindlichen Besitzwechselgebühr beim Erwerb von Bauland, beim Besitzwechsel derartiger genossenschaftlicher, gesellschaftlicher oder privater Häuser;
 - b) Ermäßigung der staatlichen Haus- und Grundsteuer, sowie der gemeindlichen Zuschläge; zu diesem Zwecke Veranlagung der städtischen Haus- und Grundsteuer nach dem gemeinen Werthe, wobei die Steuer von den *Kleinhäusern* aufwärts stufelmäßig ansteigt und auch die städtischen Bau- und Spekulationsgelände ihrem Werth entsprechend zu den öffentlichen Lasten beigezogen werden können;
 - c) Ermäßigung der Gebühren für Baupläne und Bauerlaubniß, für baupolizeiliche Abnahme des Baues, Ermäßigung der Straßen-, Kanal- und anderer städtischen Gebühren, besonders durch Berech-

nung dieser Gebühren nicht nach der Frontlänge der Häuser, sondern nach dem Rauminhalt derselben, oder nach der Baufläche des Grundstückes, oder abgestuft nach der Bedeutung der Straßen (Verkehrs- und Wohnstraßen). Verlieren die so begünstigten Wohnungen und Häuser innerhalb einer gewissen Zeit den Charakter, der ihnen die Steuervergünstigungen zugeführt hat, so sind diese Vergünstigungen zurückzuzahlen.

7. Umgestaltung der städtischen Bebauungspläne, behufs Dezentralisation der städtischen Ansiedelung und stärkerer Mischung derselben mit Höfen und Gärten, sowie zur Niederhaltung der Preise; Begünstigung des Baues von Einfamilien- und Kleinhäusern gegenüber den Miethkasernen und Massenhäusern durch Abstufung der Bauordnung; gesonderte Behandlung der verschiedenen Stadttheile nach den Zwecken ihrer Besiedelung mit Beschaffung besonderer, nicht zu großer Industrieviertel, Abstufung der Breite und des Baues der Straßen nach ihrer Bestimmung als große Verkehrsadern oder Wohnstraßen absteigender Ordnung. Die offene Bauweise ist nicht ganz zu beseitigen, vorzuziehen ist aber der Bau zahlreicher kleiner Wohnstraßen mit Einfamilien- und Kleinhäusern, die mit Hof und Garten verbunden sind, in Vereinigung mit dem Verbote größerer Hintergebäude; Durchsetzung der neuen Stadtviertel mit Gärten, Anlagen, Spielplätzen usw. Um die preisvertheuernde Spekulation zu durchbrechen, sind möglichst zahlreiche Gelände für den Häuserbau in dem eben angegebenen Sinne bereit zu legen, Bauordnung und Bebauungspläne sind sofort auf das gesammte voraus-sichtliche Erweiterungsgebiet der Großstadt auszudehnen.

8. Verwaltungsrrechtliche Einwirkung, damit sich in jedem Regierungsbezirke eine freie Vereinigung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues nach dem Muster des Rheinischen Vereins in Düsseldorf bilde; Einwirkung der Staatsverwaltung auf die Gemeinden und unteren Verbände, besonders auch auf die Stiftungen, zu vermehrter sozialpolitischer Erfassung ihrer Aufgabe, zur Kommunalisierung der monopolartigen Betriebe, wie Straßenbahnen, Gas-, Wasser- und Kraftzuführung, besonders aber zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues; Unterbringung ihrer eigenen Angestellten und Arbeiter in Genossenschafts- oder städtischen Dienst-Wohnungen, Beschaffung von billigem Bauland für Privatunternehmer, Ge-

nossenschaften und Gesellschaften (Bauvereine usw.) zwecks dauernder Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse; stärkere Betheiligung der öffentlichen Sparkassen am gemeinnützigen Wohnungsbau durch Beleihung desselben gegen mäßigen Zins und jährliche Rückzahlung; Anregung der Gemeinden, besonders die zweite oder letzte Hypothek zu übernehmen gegen etwas höheren Zins, wobei die Zinsspannung zur Bildung eines Reservefonds verwendet werden soll, behufs Sicherung der Gemeinde gegen etwaige, mit dem Darlehen verbundene Verluste; Anregung der Gemeinden zu einer gemeinnützigen Bodenpolitik, besonders zur planmäßigen Vermehrung und Erhaltung des gemeindlichen Grundbesitzes (gilt auch für den des Staates) als Gegenwirkung gegen die preisvertheuernde Spekulation mit Vergebung dieser Gelände in Erbbau usw. Errichtung gemeindlicher Logierhäuser (Ledigen-Heime) für alleinstehende Personen beiderlei Geschlechts oder gemeindliche Unterstützung freier Vereinigungen, welche die Herstellung solcher öffentlichen Logierhäuser nach englischem Muster betreiben. Besondere Pflege des Vorortsverkehrs behufs leichten und billigen Verkehrs zwischen Wohn- und Arbeitsstätte, mit Tarifiermäßigung zu gewissen Stunden. Damit die Wohlthaten eines billigen Vorortsverkehrs dauernd erhalten bleiben, müssen die Bebauungspläne im Sinne von Ziffer 7 vor Erschließung dieses Verkehrs bereits auf das Vorgelände ausgedehnt sein.

9. Schaffung eines Enteignungsrechtes von Staat und Gemeinde zur Förderung und Pflege eines gesunden Wohnwesens, sowie Ausdehnung dieses Enteignungsrechtes auf das gesammte voraussichtliche Stadterweiterungsgebiet, behufs sozialpolitisch richtiger Besiedelung desselben.
10. Die gesammte städtische Besiedelung ist aus einer jetzt vorwiegend privatrechtlichen, zu einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit zu machen. Dem Enteignungsrecht von Gemeinde und Staat entspricht daher die Enteignungspflicht derselben, um die Stadterweiterung nach jeder Richtung hin, volkswirtschaftlich, gesundheitlich und sittlich organisch zu leiten. Besonders ist das Enteignungsrecht zu verwenden im Innern der Stadt zur Niederlegung ungesunder Quartiere, zur Anlage von Straßendurchbrüchen, zur planmäßigen Anlage der Straßen nach dem abgestuften System mit Begünstigung des Einfamilien- und Kleinhäuses, zur Erschließung möglichst vieler Baustellen als Gegen-

mittel gegen die Bestrebungen der Geländespekulation, zur Beschaffung billigen Geländes für den gemeinnützigen, besonders den Kleinhaus- und Kleinwohnungsbau durch Privatunternehmer, Genossenschaften, Gesellschaften, Gemeinden usw. — sowohl im Allgemeinen, als auch, wenn Grundbesitzer durch überhohen Preis oder Weigerung, ihre Gelände herzugeben, der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses wesentliche Schwierigkeiten bereiten; ferner ist das Enteignungsrecht der Gemeinden zu verwenden zur Regelung des innerstädtischen und Vorortsverkehrs.

11. Auch das Bedürfnis nach der städtischen Zwangsumlegung und Zonenenteignung ist gesetzlich zu regeln.
12. Organisirung einer staatlichen Wohnungsaufsicht durch Aufstellung von Wohnungsinpektoren in genügender Anzahl für die größeren Städte als unabhängige staatliche Organe der unter Nr. 1 genannten Centralstelle für Wohnwesen und ihrer städtischen Commissäre.
13. Erlass von staatlichen Verordnungen mit ziffermäßiger Festsetzung der Mindestmaße für die Wohn- und Schlafräume zum Schutz gegen Ueberfüllung, mit ziffermäßiger Bestimmung der Personen oder Familien für je einen Abort, mit festen Vorschriften über die Mindestzufuhr von Licht und Luft bei den Wohn- und Schlafräumen und Aborten; für Neubauten sind diese Mindestmaße sogleich einzuführen.
14. Betheiligung von Staat und Gemeinde an der Werthsteigerung des Bodens in den Großstädten und Industrieorten und zwar in progressiver Weise. Verwendung des Ertrages dieser Betheiligung zu sozialpolitischen Zwecken, indem der Antheil der Gemeinde erhöhter Wohnungsfürsorge, der des Staates auch der ländlichen Wohlfahrtspflege gewidmet werden soll.
15. Staatliche Fürsorge für Ansiedelung landwirthschaftlicher Arbeitskräfte durch Bildung von kleinen Renten-Gütern, Unterstützung der Gemeinden, Darlehenskassen-Vereine, landwirthschaftlichen Bezirksvereine usw. zu diesem Zwecke.
16. Schaffung einer besonderen Ansiedelungs- und Wohnungs-Gesetzgebung, welche das gesammte Wohnwesen organisch regelt.

Nachtrag.

Thatsachen der Wohnungsnoth.

Die Wohnungsstatistik der deutschen Großstädte, die in den ersten Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik von Neefe behandelt worden war (1. B., S. 1), wurde in den neuerlichen Veröffentlichungen dieses Vereins durch Dr. H. Lindemann (G. Hugo) bearbeitet. *) Leider findet die Zählung und Aufnahme der Wohnungen, die Untersuchung der Verhältnisse der Miether nicht nach einheitlichen Gesichtspunkten statt, was die Verwerthung der Untersuchungen sehr erschwert. Lindemann geht von der Gebäudestatistik aus und constatirt für die letzten vier Jahrzehnte den Siegeszug der Miethkasernen, d. h. die Steigerung der Größe und besonders der Höhe der Häuser, die Vermehrung der Zahl der Stockwerke.

Am schärfsten ist diese Entwicklung in Berlin zum Durchbruch gekommen. Während im Jahre 1864 die Gebäude, die höchstens Erdgeschoß und drei Stockwerke umfassen, zu jener Zeit für Berlin als normal zu bezeichnen waren, 848 von je 1000 umfaßten, während auf die Klasse mit vier und mehr Stockwerken nur 152 auf je 1000 entfielen, hat sich in den folgenden 31 Jahren das Verhältniß geradezu umgekehrt. Im Jahre 1895 ist der Antheil der Miethkasernen mit 4 und mehr Stockwerken auf 671 von je 1000 gewachsen, während der der früher normalen Häuserklassen auf 329 von je 1000 gesunken ist; so die Häuser, die nur Erdgeschoß haben, von 79 auf 36 unter je 1000, die mit Erdgeschoß und erstem Stockwerk von 154 auf 52 unter je 1000, die mit Erdgeschoß und zwei Stockwerken von 253 auf 65 unter je 1000; am rapidesten gewachsen ist die Klasse der Gebäude mit 5 und mehr Stockwerken, sie hat sich in der Zeit von 1875—1895 mehr als verachtzigfach. Dieser doppelte Prozeß des Verschwindens der kleinen, ein-, höchstens zweistöckigen Gebäude und des Entstehens der fünfstöckigen Miethkasernen spielt sich natürlich in erster Linie an den äußeren Grenzen der Großstadt ab, wie dies Lindemann an Beispielen für einzelne Berliner Stadtbezirke nachweist. Ganz ähnlich, wenn auch nicht gleich stark, ging

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, B. 94, S. 263 ff.

die Entwicklung in den übrigen deutschen Großstädten vor sich, nur mit dem Unterschied, daß die Stelle der fünften Stockwerke von den dritten und vierten Stockwerken eingenommen wird.

In dem Maße, wie die Häuser, die nur ein Erdgeschoß enthalten und nur mit 1 bezw. 2 Stockwerken versehen sind, von den vielstöckigen Miethkasernen verdrängt werden, muß auch die relative Zahl der im Erdgeschoß, ersten und zweiten Stock gelegenen Wohnungen abnehmen. Von 1861 bis 1890 beträgt diese Abnahme bei der Klasse der Erdgeschoßwohnungen 711, bei der Klasse der Wohnungen im ersten Stock 800, und bei der im zweiten Stock 235 von je 10,000. Während noch 1871 mehr als $\frac{6}{10}$ aller Wohnungen im Erdgeschoß, ersten und zweiten Stock gelegen waren, sind seitdem die ungünstigsten Stockwerktagen: die Keller, dritten, vierten und fünften Stockwerktagen, sehr in den Vordergrund getreten, indem nun auf sie 4513 von je 10,000 aller Wohnungen entfallen. Der ungünstige Charakter dieser Bauentwicklung tritt noch klarer dadurch hervor, wenn man nach Lindemann die Bevölkerungsziffern der nach den Stockwerktagen klassifizierten Wohnungen heranzieht. Der Bevölkerungsanteil der Wohnungen im Erdgeschoße fiel von 233 im Jahre 1861 auf 141 unter je 1000 im Jahre 1890; jener der Wohnungen im ersten Stock mit Einschluß des Zwischentocks von 2670 auf 1715, der im zweiten Stock von 2190 auf 1941, ein Totalverlust der drei Klassen von 2174 unter je 10,000 Wohnungen; dagegen wuchs die Bevölkerung im dritten Stock von 76,975 Bewohnern im Jahre 1861 auf 308,598 im Jahre 1890, die Bevölkerung in vierten und höheren Stockwerken stieg an Zahl von 18,437 auf 314,494. Auf die drei ungünstigsten Wohnungsklassen (Keller, dritte und höhere Stockwerke) entfielen 4837 unter je 10,000 Einwohnern, d. h. nicht viel weniger als die Hälfte der gesammten Wohnungsbevölkerung.

Der Siegeszug der Miethkasernen tritt noch mehr hervor bei der Behausungsziffer; diese d. h. die Anzahl der Bewohner eines Hauses, stieg fast ununterbrochen in den deutschen Städten, so in Berlin von 50 im Jahre 1864 auf fast 73 im Jahre 1890, um dann auf 72 im Jahre 1895 zu sinken, in Breslau war die Steigerung nicht so stark, aber ununterbrochen von 46 im Jahre 1871 auf 51,2 im Jahre 1895, in Dresden stieg sie von 30 im Jahre 1864 auf 36,33 im Jahre 1895, in Frankfurt a. M. von 16,27 im Jahre 1864 auf 19,56 im Jahre 1890, in München von 25,8 im Jahre 1875 auf 33,5 im Jahre 1895, in Charlottenburg von 29,19 im Jahre 1885 auf 49,02 im Jahre 1895.

Hand in Hand mit der Zunahme der Häusergröße geht in den deutschen Großstädten die Verminderung der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer und die Zunahme der Wohnungen mit zwei und drei heizbaren Zimmern.

Am stärksten zeigt sich diese Erscheinung in den drei Städten Frankfurt a. M., Hamburg und Leipzig; an der Spitze steht Leipzig, wo sich der Abnahmeprozess auch bereits auf die zweizimmerigen Wohnungen ausgedehnt hat. Seit 1867 nimmt die Zahl der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer relativ ab, von 1885 an haben wir eine absolut und relativ schnelle Abnahme. Nicht nur in Alt-Leipzig, sondern auch in Neu-Leipzig läßt sich diese Entwicklung beobachten. Gegenüber dieser Abnahme der kleinen Wohnungen mit einem und zwei heizbaren Zimmern nehmen die Wohnungen mit drei und vier heizbaren Zimmern, vor allem aber die mit drei heizbaren Zimmern zu. Absolut hat sich die Zahl der Wohnungen mit drei heizbaren Zimmern seit 1875

verdoppelt, relativ ist sie von $\frac{1}{6}$ auf $\frac{1}{4}$ der Gesamtzahl der Wohnungen gestiegen. Bei den Wohnungen mit 4 heizbaren Zimmern hat gleichfalls fast eine Verdoppelung der absoluten Zahl und eine Erhöhung der relativen von $\frac{1}{10}$ auf $\frac{1}{8}$ stattgefunden.

Diese Abnahme der einzimmerigen und die Zunahme der mehrzimmerigen Wohnungen könnte als erfreuliche Verbesserung der Wohnverhältnisse bei gleichzeitig wachsendem Wohlstande erscheinen. Theilweise mag es so sein, aber nur in sehr geringem Maße, weitaus die Hauptursache liegt in der Zunahme des Zwischenhandels, der gewerbsmäßigen Zimmervermietung. Das zeigt auch die Erfahrung in Berlin, München und anderen Großstädten bei den größeren Wohnungen. Die Zahl der Familien, die von ihrer Wohnung ein Zimmer möblirt abgeben, nimmt ab, die Zahl jener Unternehmer aber, die eine ganze Wohnung miethen und in einzelnen Zimmern weiter geben, nimmt zu. Lindemann sagt mit Recht:

„Das besonders schnelle Sinken der Zahl der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer erklärt sich zum Theil wohl dadurch, daß das Zubehözimmer in sehr vielen Fällen in ein heizbares Zimmer verwandelt wurde. Dadurch wurde zugleich das schnellere Sinken der Zahl der zweizimmerigen Wohnungen aufgehalten. Allgemein beweist die Abnahme der ein- und zweizimmerigen Wohnungen, die sowohl in Alt- wie in Neu-Leipzig gilt, aufs Deutlichste, daß die Abneigung der Bauunternehmer gegen den Bau von kleinen Wohnungen in stetem Steigen begriffen ist. Mehr und mehr setzt sich die Tendenz durch, die Zahl der Miether, mit denen zu verhandeln ist, durch Einrichtung größerer Wohnungen zu verkleinern und das Risiko auf den sich allmählich zum gewerblichen Zimmervermiether entwickelnden Miether abzuwälzen. Wir haben hier offenbar den Ausdruck einer neuen Entwicklung vor uns. Zwischen die Hausbesitzer und die eigentliche Klasse der Miether schiebt sich ein Mittelsmann ein, der natürlich seinerseits zur Steigerung der Miethpreise beiträgt. Auf ihn wälzt der Hausbesitzer das ganze Risiko oder einen Theil desselben, auf ihn die Verantwortlichkeit ab; diese Miethleute haben eine große Aehnlichkeit mit den Zwischenmeistern der Hausindustrieen, die, häufig selber ausgebeutet, zu Werkzeugen der Ausbeutung werden. Für derartige Mittelsleute ist es selbstverständlich auch lohnender, größere Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern zu miethen. Die größere räumliche Ausdehnung der Wohnungen gibt ihnen Gelegenheit, den Betrieb nicht nur extensiver, sondern auch intensiver zu betreiben. In den Wohnungen von einem heizbaren Zimmer mit Zubehör war das nicht möglich; so wurde zunächst in sehr vielen Fällen das Zubehör heizbar gemacht. Das Bedürfnis nach Betriebsraum trieb dann aber weiter von der Wohnung mit zwei zu der mit drei und vier heizbaren Zimmern. Dazu kam dann noch der begünstigende Umstand, daß der Durchschnittspreis für ein heizbares Zimmer bei den Wohnungen von einem heizbaren Zimmer mit Zubehör ganz unverhältnismäßig viel höher ist, als bei den Wohnungen mit 2—4 heizbaren Zimmern.“ Selbstverständlich entspricht dieser Entwicklung eine steigende Zahl der Astermiether, Schlafgänger u. (Daß dieses Verhältnis zu dem räumlichen Wohnungselend noch eine ganze Reihe weiterer Schädigungen sozialer und moralischer Art hinzufügt, braucht nicht weiter auseinandergesetzt zu werden;

wer sich hiefür mehr interessirt, findet eine beachtenswerthe Schilderung in der Schrift von Dr. Kurella über die Wohnungsnoth in Frankfurt a. M. 1899).

Erhebungen amtlicher Natur der Art, wie wir sie aus schweizerischen Städten besitzen, mit Ausmessung der Bodenfläche und des Kubikinhalts der Wohnungen, fehlen leider in Deutschland fast vollständig. Ein kleiner Versuch, der in Breslau gemacht wurde, bewies, daß 44 pCt. der untersuchten Wohnungen den allerbescheidensten Anforderungen einer Bodenfläche von 4 Quadratmetern und einem Luftraum von 10 Kubikmetern in einem oder dem andern Stücke oder in beiden Punkten entsprachen. Lindemann macht noch aufmerksam, daß es sehr nothwendig wäre, statistisch in die Wohnungsverhältnisse dadurch näher einzudringen, daß man der nächstlichen Ueberschneuerung der Wohnungen, die natürlich in den Wohnungen der Arbeiterklasse die Hauptrolle spielt, besondere Aufmerksamkeit schenke. Man käme da zu tieferen Einblicken in das gesammte Schlafgängerwesen. Freilich werden dann die Bewohner nach Geschlecht, Alter, Verwandtschaft, Haushaltungsangehörigkeit u. und ihre Vertheilung auf die einzelnen Schlafräume eingehend zu berücksichtigen sein. Nur ein Beispiel, um die Wichtigkeit derartiger Erhebungen darzulegen: Ein heizbares Zimmer und drei Bewohner! Was kann in dieser so harmlos klingenden Feststellung der Statistik alles stecken, ebenso gut eine Mutter mit zwei kleinen Kindern, wie ein erwachsener Mann und zwei Schlafgängerinnen.

Schon die Feststellung in Breslau über das Verhältniß von Personen und von Betten in einer Wohnung ist bedeutsam. Es stellte sich heraus, daß von 3206 Schlafräumen bloß 25 mehr Betten als Personen hatten, 738 gleich viel Betten und Personen, und 2398, also fast $\frac{3}{4}$ aller Schlafräume, weniger Betten als Personen besaßen, daß ferner, eine möglichst gleichmäßige Vertheilung der Personen auf die vorhandenen Betten vorausgesetzt, von je 10,000 Einwohnern nur 251 und von den Bewohnern in den überfüllten Wohnungen bloß 171 unter je 10,000 den Genuß eines eigenen Bettes hatten. Wir finden da Schlafräume mit 4 Personen und einem Bett, mit 9 Personen und 2 Betten, mit 10 Personen und 3 Betten, mit 11 Personen und 4 Betten, mit 12 Personen und 5 Betten, mit 13 Personen und 6 Betten. Wenn dies auch die Extreme sind, so verbirgt sich hinter diesen doch eine Unmasse ähnlichen tiefsten Wohnungsjamers. Das Fürchterlichste hieran ist der Antheil vollständig familienfremder Personen an den gemeinsamen Schlafräumen, ja an den gemeinsamen Betten. Man halte sich doch bei diesen Erwägungen vor Augen, daß im Jahre 1890 in Berlin von 52,140 Haushaltungen 41,485 neben Familienmitgliedern Schlafgänger beherbergten, und zwar unter je 10,000 Wohnungen mit einem bis 2 heizbaren Zimmern ohne nichtheizbare Gelasse 7956 Wohnungen dieser Art; dazu kommen noch weitere Wohnungen, die außerdem Werksgelassen und andere Hausgenossen enthielten.

In überwiegender Mehrzahl sind es gerade die Familien mit Kindern, welche Schlafleute in ihre Wohngemeinschaft aufnehmen. Einfach erklärt sich diese betrübende Erscheinung, die zu den vielen Hemmnissen einer guten Kindererziehung im Proletarierhaushalte ein weiteres bringt, aus der wirthschaftlichen Noth der Familien. In den Familien ohne Kinder kann die Frau häufig auf Arbeit gehen, so daß der gemeinsame Lohn es ermöglicht, die Wohnungsmiethe ohne die Aufnahme von Schlafgängern zu erschwingen. In Familien mit Kindern, vor allem mit kleinen Kindern, ist dies schwerer möglich und nur dann dem mütterlichen Herzen erleichtert, wenn Verwandte, wie z. B. die Großmutter, die Aufsicht über die Kinder übernehmen könnten.

Diese Fälle sind aber nicht häufig. Wo die Ehefrau aus diesen Gründen nichts verdient, ist gleichzeitig das Einkommen der Familie geschmälert und infolge der größeren Kopfzahl der Familie das Bedürfnis nach der Wohnung vergrößert. Der allein nicht zu erschwingende Ausgabeposten für die Wohnung soll durch die Aufnahme von Schlafgängern ermöglicht werden.

Die Hauptmasse der Schlafräume drängt sich in den Wohnungen mit zwei Wohnräumen mit Küche und mit drei Wohnräumen mit oder ohne Küche zusammen. Von 10,775 Dresdener Haushaltungen mit Schlafleuten entfallen auf sie allein 8529 oder auf 10,000 berechnet 7515. Die Wohnungen mit gleichen Räumlichkeitsklassen, die von Haushaltungen mit Schlafleuten belegt sind, erscheinen bedeutend stärker bevölkert, als die Wohnungen mit Haushaltungen ohne Schlafleute. Mit der größeren Dichtigkeit der Wohnungen verschärfen sich natürlich all' die Uebelstände, mit denen das Schlafstellenwesen an und für sich verknüpft ist.

Die Behausungsziffer in den deutschen Großstädten ist sehr verschieden. Das Statistische Amt der Stadt Bremen hat im Jahre 1902 für die 33 Großstädte mit mehr als 100,000 Einwohnern, die bei der Volkszählung am 1. Dezember 1900 vorhanden waren, die durchschnittliche Bewohnerzahl der Wohnhäuser ermittelt. Gerade die Städte des Ostens haben danach — außer Danzig — eine sehr starke Bevölkerungszahl pro Wohnhaus. Charlottenburg mit 52,00 und Berlin mit 50,07 stehen an der Spitze, dann folgen Breslau mit 40,70, Posen mit 39,12, Stettin mit 38,54, Magdeburg mit 32,85 und Königsberg mit 32,42. Posen, Stettin, Magdeburg und Königsberg sind oder waren bis vor nicht langer Zeit durch Festungswerke, die die Städte eng umschlossen, in ihrer Entwicklung gehemmt. In Berlin und Charlottenburg ist das Riesenmietthaus, abgesehen von anderen Einflüssen, durch unzweckmäßige Bebauungspläne und durch die Bauordnungen begünstigt worden. Außer den schon genannten Orten haben nur noch Chemnitz mit 30,14, München mit 28,89, Dresden mit 28,68 und Leipzig mit 27,84 mehr als 25 Bewohner in einem Hause. Diese vier Städte haben in den letzten 10 bis 15 Jahren durch Eingemeindungen von Nachbarorten ihr Weichbild stark vergrößert; wären bloß die älteren Theile der Städte bei der Berechnung berücksichtigt worden, so würden auf ein Wohnhaus noch erheblich mehr Bewohner kommen. Die Orte, die Posen und Stettin in sich aufgenommen haben, waren Industrieorte, die außerhalb des Festungsrayons entstanden und sehr dicht bevölkert waren. Je mehr nach Westen, desto weniger Bewohner entfallen auf ein Wohnhaus. Im Osten hat nur Danzig 20,34, weiterhin Hamburg, Hannover, Stuttgart, Halle, Mannheim, Kiel und Kassel zwischen 20 und 25, die großen Industriestädte des

Westens, Düsseldorf, Elberfeld, Barmen, Dortmund, Essen, Aachen, übrigens auch Altona, Braunschweig, Frankfurt, Straßburg, Nürnberg wiesen weniger als 20, Köln nur 15,82, Krefeld 13,96 und Bremen, wo das Einfamilienhaus eine große Rolle spielt, sogar nur 7,84 Bewohner pro Wohnhaus auf. Die Städte des Westens beweisen, daß auch eine rasche industrielle Entwicklung keineswegs zur Anlage von Miethkasernen zwingt.

Für die Wohnverhältnisse gilt durchweg das Gesetz, daß die Größe der Wohnung einen Maßstab gibt für die Wohlhabenheit der Bewohner. Je größer die Wohnung, desto kleiner ist die Zahl der Bewohner eines Zimmers, desto mehr Kubikraum kommt auf einen Bewohner und desto niedriger ist die Miethöhe für den Kubikmeter. Nimmt die Raumgröße der Wohnung, also die Zahl der heizbaren Zimmer ab, so wächst die Zahl der Bewohner eines heizbaren Zimmers, der Kubikraum für den einzelnen Bewohner nimmt ab, und der Miethpreis für den Kubikmeter steigt. Je größer der Prozentsatz der einräumigen Wohnungen in einer Stadt, desto größer ist der Prozentsatz der in ihnen lebenden Bevölkerung, desto dichter also die Belegung, desto theurer auch der Miethpreis für den Kubikmeter Wohnraum, desto elender sind die Wohnungszustände im Allgemeinen, besonders auch die sittlichen und gesundheitlichen.

Der Sammlung von Thatsachen der Wohnungsnoth, mit denen wir den 1. Band eröffnet haben, reihen wir hier noch einige neuere Beispiele an.

In **München** hat die Volks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1900 gezeigt, daß auch dort, wie in anderen Städten, wieder eine starke Preissteigerung der Miethen eingetreten war, verbunden mit Wohnungsnoth der unteren Volksschichten. Die Wohnungen im Preise bis 150 M. sind seit 1895 um 4570, um mehr denn 24 pCt. vermindert und dabei haben die Wohnungen in der Preislage 151—200 M. nur um 65, um nur 0,6 pCt., diejenigen von 201—300 M. um 10,481, d. h. um volle 75 pCt. zugenommen, aber auch alle theureren Stufen haben sich um 55 bis 50 pCt. vermehrt. In der Gesamtheit der billigeren Wohnungen bis 200 M. ist von 1895 auf 1900 eine bedeutende Minderung eingetreten, nämlich um 4505 Wohnungen oder 15,1 pCt. Nimmt man an, daß $\frac{1}{5}$ der Einnahmen auf die Wohnung verwendet werden muß, so entsprechen nur diese Wohnungen dem Bedürfnis der Personen mit den Einkommen von 750 bis 1000 M. und 200 M. bilden die Höchstgrenze der Miethöhe, über die ein großer, ja der größte Theil der Bevölkerung nicht hinausgehen kann, ohne der Befriedigung anderer ebenso nothwendiger Bedürfnisse Abbruch zu thun oder durch die Aufnahme von Astermiethern, insbesondere von Schlafgängern in die kleinsten Wohnungen, das Familienleben zu schädigen. Die

Durchschnittspreise zeigen eine beträchtliche Steigerung; von mindestens 10—15 pCt. bei den Wohnungen mit 2—7 Zimmern, von 25 pCt. bei den Wohnungen mit 1 heizbarem Zimmer und 26—35 pCt. bei den größten Wohnungen. Der Gesamtmietwerth ist im letzten Jahr fünf fast um die Hälfte gestiegen, die Zahl der Wohnungen um noch nicht ein Viertel (23,5 pCt.); es ist eben eine Vertheuerung der vorhandenen Wohnungen eingetreten. Da ist es denn kein Wunder, daß die Zahl der Wohnungen mit Astermiethe auf 36,398 (32,3 pCt. aller) gestiegen ist. Von der Gesamtheit der Wohnungen mit sechs und mehr Wohngenoßen haben mehr als die Hälfte Schlafgänger und Astermiether. Wie die Wohnungstheuerung und der Mangel kleinster Wohnungen dazu drängt, zeigt die Thatsache, daß nahezu die Hälfte (46,4 pCt.) aller Wohnungen mit drei heizbaren Zimmern und Nebenraum Astermiethe haben, dagegen von den zweiräumigen Wohnungen nur 24 pCt. Als überfüllt betrachtet die Aufnahme nur Wohnungen mit 1 Raum und 4 und mehr Inwohnern, mit 2 Räumen und 7 und mehr Inwohnern bezw. mit 3 Räumen und 11 und mehr Inwohnern. Nach diesem Maßstab gelten von den Wohnungen mit 1 bis 3 Räumen 3624 (5,9 pCt.) als überfüllt. Von allen Wohnungen Münchens waren 3,2 pCt. überfüllt und 5 pCt. der Bevölkerung lebte in überfüllten Wohnungen. Sogar 322 Wohnungen mit nur 1 Raum hatten Astermiether. München ist in dieser Beziehung noch etwas günstiger gestellt als Berlin.*)

Als die bayerische Eisenbahnverwaltung vom Landtage zum zweitenmale Mittel zur Errichtung bahneigener und genossenschaftlicher Wohnungen verlangte, sagte sie in der Begründung der Vorlage (1901, Landtagsdrucksachen, Beilage 463, S. 538):

An Stationen mittleren und kleineren Umfangs bestehen vielfach die mißlichen Wohnungs Zustände: Zunahme der Zahl des Eisenbahnpersonals, Zugang von Arbeitern der Privat-Industrien und unzureichende Neuschaffung von gesunden und preiswürdigen kleineren und mittleren Wohnungen in ungeschwächtem Maße fort.

In **Augsburg** hat der wirtschaftliche Verband der Arbeitervereine von Augsburg und Umgebung nach dem Muster der von Bücher bearbeiteten Baseler Wohnungsenquête vom 1. bis 19. Februar 1889 eine solche auf Grund eines Fragebogens über Familienstand und Wohnung für Augsburg gemacht, deren Statistik (veröffentlicht 1902) nahezu $\frac{1}{5}$ der Gesamteinwohnerzahl umfaßt. Sie gibt ein Bild über die Hausung der in Augsburger Fabriken und Kleingewerben beschäftigten Arbeiter sammt ihren Familien.

Sieht man von den Wohnungsverhältnissen der sog. Arbeiterquartiere der Fabrik-Etablissements, der Fuggerei und übrigen Arbeiter-Stiftungshäuser ab, die in einem Anhang behandelt sind, so ergibt sich aus dieser Umfrage zunächst, daß die Arbeiterwohnungen in Augsburg den gesundheitlichen Anforderungen groltentheils nicht genügen. Der zum Leben nöthige Luftraum ist nicht vorhanden und

*) Mittheilungen des Statistischen Amtes der Stadt München, Band 17, Heft 3, 1901.

der erforderliche Ersatz der schlechten Luft durch gute findet nicht in dem nöthigen Maße statt. Vielfach werden Küchen als Wohnungen benutzt und es wird viel über Rauch und Feuchtigkeit geklagt. Dabei kommen durchschnittlich 4 bis 5 Personen auf einen Wohnraum. Dazu kommen die Klagen über Mäuse, Ungeziefer, Feuchtigkeit, schlechtes Schließen von Fenstern und Thüren, Mangel an Winterfenstern, ungenügende Trinkwasser- und Abort-Verhältnisse. 2,2 pCt. der Wohnungen besitzen überhaupt keinen Abort, 12,1 pCt. haben je einen eigenen. In 23,10 pCt. der Fälle müssen sich zwei Familien, in 32,6 pCt. 3 bis 4 Familien und in 13 pCt. 5 bis 6 Familien, in 5,3 pCt. 7 bis 8 Familien in einen gemeinschaftlichen Abort theilen. Bei 8,2 pCt. ist in je einem Hause für sämtliche Familien nur ein Abort vorhanden und das selbst in Häusern, in denen sich eine öffentliche Wirthschaft befindet. Daß unter solchen Verhältnissen die Sittlichkeit leiden muß, liegt auf der flachen Hand und diese Schädigung wird durch die Ueberfüllung erhöht. Eine richtige Trennung zwischen Erwachsenen und Kindern und nach dem Geschlecht kann in der Regel nicht mehr Platz greifen. Dabei sind gerade die kleinen und kleinsten Wohnungen relativ die theuersten. Eine Wohnung mit 5 und mehr Zimmern berechnet sich nur dreimal so hoch, eine Wohnung mit 4 Zimmern nur zweieinhalbmal so hoch als ein einzelnes Zimmer. Der hohe Preis erklärt sich aus dem Mangel an gesunden Arbeiterwohnungen. Wie unverhältnißmäßig hoch der Gewinn der Bauherren und Hausbesitzer ist, gibt ein Vergleich mit den Fabrikmiethwohnungen. Die von den Unternehmern zc. für ihre Arbeiter gebauten Wohnungen sind, obwohl auch da die Miethverzinsung und Amortisation herausholen soll, durchschnittlich 55 pCt. billiger. Es kosten durchschnittlich die Wohnungen mit je 1 Küche und 1 Zimmer um 70 pCt., 2 Zimmern um 69 pCt., 3 Zimmern 58 pCt., 4 Zimmern 39 pCt. und 5 und mehr Zimmern 40 pCt. in Miethhäusern mehr als in Arbeiterwohnhäusern der Fabriken.

Der Bericht des Stadtmagistrates **Frankfurt** wegen Einführung des Erbbaurechtes vom 4. Dezember 1900 sagt: Unser Mittelstand ist „zur Zeit und zwar hier in Frankfurt weit mehr als in vielen anderen Städten, in der üblen Lage, beschränkte Eigenwohnung für unverhältnißmäßig hohe Miethpreise nehmen zu müssen, während er finanziell durchaus in der Lage wäre, ein Ein- oder Zweifamilienhaus auf billigem, aber durch gute Verbindungen mit der Stadt verbundenem Gelände zu besitzen.“

In **Württemberg** hat der Verband der Württembergischen Eisenbahn- und Dampfschiffahrtsbediensteten im Jahre 1901 an die Ständeversammlung eine Petition gerichtet um Gewährung staatlichen Credits zur Finanzierung baugenossenschaftlicher Unternehmungen nach dem Beispiele des vom bayerischen Staat dem Bayerischen Eisenbahnerverband gewährten Credits. Zur Begründung dieser Forderung hat Redakteur G. Roth eine Denkschrift an die Ständeversammlung gerichtet, worin er Bezug nimmt auf die Aeußerung der württembergischen Eisenbahnverwaltung in den Motiven zum Eisenbahngesetz 1901/02, die die stets wachsende Schwierigkeit be-

tont, zu einem den Verhältnissen der Eisenbahnangestellten entsprechenden Miethzins oder überhaupt in Privathäusern eine passende Unterkunft zu finden. Dann hebt die Denkschrift als Beispiele der Wohnungsnoth der Bahnbediensteten hervor, daß mindestens 50 pCt. sämmtlicher Miether unter den Eisenbahnern zu wenig Wohnräume haben, daß Hausbesitzer, ehe noch die Gehaltsaufbesserungsvorlage im Landtage zur Annahme gekommen war, schon im Hinblick auf diese Vorlage bis zu 50 M. jährlich den Miethzins gesteigert haben, daß Dienstzimmer für Bedienstete eingeräumt werden mußten, nur damit sie am Platze bleiben konnten, während sie gezwungen waren, ihre Familien an einem anderen Platze zurückzulassen usw.

In **Mannheim** wurde, wie in anderen Städten, bei der Volkszählung vom 1. Dezember 1900 ebenfalls eine Wohnungszählung vorgenommen. In den Vorstädten nimmt die Zahl der bewohnten Grundstücke und der Wohnungen zu, am stärksten in den von Arbeitern bewohnten Stadttheilen, die einerseits immer dichter bebaut werden, andererseits immer weiter hinauswachsen. In der Innenstadt dagegen zeigt sich eine rückläufige Bewegung, indem die Wohngebäude allmählig und zu einem wachsenden Theile durch Geschäftshäuser und Bureauy verdrängt werden (City-Bildung).

Die Wohndichtigkeit zeigt in allen Stadttheilen — mit Ausnahme der östlichen Stadterweiterung — eine steigende Tendenz. 1895 kamen auf einen Wohnraum 1,48 Bewohner, 1900 sind es 1,59. An erster Stelle steht die Neckarvorstadt mit 2,18 Bewohnern pro Zimmer. Die Steigerung der Wohndichtigkeit in den letzten fünf Jahren beträgt 11,12 pCt. Betrachtet man eine Dichtigkeit von mehr als zwei Personen auf den Wohnraum als zu groß, so gelangt man zu dem Ergebnis, daß ca. 60 pCt. der Bevölkerung Mannheims in guten, ca. 40 pCt. in schlechten Wohnungsverhältnissen leben. *)

Ueber die Wohnungszustände in **Berlin** hat die Ortskrankenkasse für Kaufleute im Jahre 1902 durch ihre Controlleure eine Untersuchung veranstaltet, deren Hauptergebnisse hier folgen.

Zunächst wurden die den einzelnen Bewohnern in den betreffenden Wohnräumen zur Verfügung stehenden Bodenflächen festgestellt. Dabei zeigte es sich, daß das in den letzten Jahren von den Baugenossenschaften angeordnete Mindestmaß von 12,18 Quadratmeter Bodenfläche für 11,16 pCt. der männlichen und für 13,14 pCt. der weiblichen Kranken nicht vorhanden war. Diese hatten vielmehr nur 10 Quadratmeter Bodenfläche zur Verfügung. Bei 472 Wohnungen, das heißt bei 41,75 pCt., war nicht einmal die Mindesthöhe von 3, selbst nicht von 2,90 Meter erreicht. Die

*) 8. Heft der Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim, herausgegeben vom städtischen statistischen Amt.

Krankencontroleure stießen auf Wohnungen, in denen ein Mensch kaum aufrecht stehen konnte. Wie die Luft in derartig niedrigen, engen, überfüllten Räumen beschaffen ist, davon kann man sich ungefähr einen Begriff machen. Als das Mindestmaß von Kubikmeter Luft in Kasernen und Gefängnissen gelten 22—50 für den Kopf. Dieses Mindestmaß selbst steht 64,78 pCt. der controlirten männlichen und 63,52 pCt. der controlirten weiblichen Patienten nicht zur Verfügung. Die Feststellungen haben vielmehr ergeben, daß in einer ganzen Reihe von Fällen nicht mehr als sechs, ja mehrfach nicht einmal drei Kubikmeter Luft auf den betreffenden Kranken in dem überfüllten Wohnraum kamen. In derartigen Höhlen oder Löchern — „Wohnungen“ kann man sie nicht nennen — leben Menschen und zwar kranke Menschen und was noch mehr besagen will, 45 Prozent Lungen- oder Kehlkopfkranken! Aber damit ist das Maß des Elends in diesen Wohnungen noch lange nicht erschöpft. Die Untersuchung hat nämlich gelehrt, daß von allen diesen Lungenkranken noch nicht ganz 6 pCt. einen Schlafraum zur alleinigen Verfügung haben, vielmehr wird er in beinahe 24 pCt. mit noch einer, in 31 $\frac{3}{4}$ pCt. mit zwei, in 16 $\frac{1}{3}$ pCt. mit drei, in 14 $\frac{1}{3}$ pCt. mit vier, in beinahe 3 pCt. mit fünf, in 3 $\frac{1}{4}$ pCt. mit sechs, in mehr als anderthalb pCt. mit 7 und mehr Personen geteilt. Rechnet man hierzu noch die schlechte Beschaffenheit der Wohnungen als solche, mangelhafte Beleuchtung, Feuchtigkeit, unzweckmäßige Heiz- und Kochvorrichtungen, vielfach gänzlich unzulängliche Closets und schlechte Entwässerungsanlagen, dann kann man sich eine Vorstellung von solch' einem durch Krankheit verschärften Wohnungselend in Berlin machen. Und dabei ist nicht außer Acht zu lassen, daß es sich bei diesen 1850 Kassenmitgliedern größtentheils um solche handelt, die, wie schon bemerkt, noch nicht der öffentlichen Armenpflege verfallen waren. Die Wohnungsuntersuchung hat weiter ergeben, daß unter den 1850 Kranken 200 sich befanden, nämlich 99 weibliche und 101 männliche, die kein Bett zu ihrer alleinigen Verfügung hatten, und von diesen bejammernswerthen Geschöpfen waren 23 weibliche und 32 männliche Lungenkranken!

In **Charlottenburg** standen im Mai 1902 788 Wohnungen leer, davon aber nur 110 mit einem oder zwei heizbaren Zimmern — also 14 pCt. Behausungen für kleinere Leute — angesichts der immer noch stark wachsenden Bevölkerung! Der Miethpreis für ein heizbares Zimmer ist im Durchschnitt seit 1898 von 250 M. auf 325 M. gestiegen!

Eine weitere Vorstellung von der Wirkung dieser Wohnungsverhältnisse auf das Leben der Industriearbeiterschaft geben die Berichte der Fabrikinspektoren von 1901, die Folgendes besagen: Charlottenburg verhalte sich gegen die Industrie und die Arbeiter ablehnend; bei der Erschließung neuer Viertel werden Fabriken thuntlichst ganz ausgeschlossen und die Bebauungspläne so aufgestellt, daß an Arbeiterwohnungen kaum gedacht werden kann. Oder an anderer Stelle: Ein interessantes Licht auf die Wohnverhältnisse in Charlottenburg wirft eine Zusammenstellung, welche ein dortiges beinahe 3000 Arbeiter beschäftigendes Werk aufstellte. Es ergibt sich daraus, daß nur ein Drittel der Arbeiter in Charlottenburg wohnt; 691 Arbeiter wohnen unter einer halben, 130 über eine ganze Stunde von der Fabrik entfernt. Letztere wohnen meist im Osten von Berlin, in Treptow, Nixdorf, Rummelsburg. Durch die neuesten Bebauungspläne von Charlottenburg, welche das Gebiet zwischen dem Nordufer

der Spree und der Jungfernheide im Auge haben, wird der Industrie die Entwicklung einem guten Wasserweg in der Richtung nach Spandau zu ganz unterbunden.

Auch der Bericht der Charlottenburger Armenverwaltung über die Thätigkeit der Stadtärzte im letzten Jahre beleuchtet die Zustände. Da heißt es: Es zeigt sich wieder eine beträchtliche Steigerung der Inanspruchnahme armenärztlicher Hilfe. Die Hauptursache wird in dem wirtschaftlichen Niedergang, daneben aber auch in der Wohnungsnoth gesehen. Die vermehrten Erkrankungen, besonders das häufige Auftreten von Masern, Scharlach und Keuchhusten, werden in verschiedenen Berichten der Stadtärzte auf das Zusammendrängen kinderreicher Familien in unzulänglichen Wohnräumen und den häufigen Wohnungswechsel zurückgeführt. In einem Bericht findet sich folgende Beschreibung einer Armenwohnung (Stube und Küche): „Die Stube niedrig und wenig hell, die Wände feucht, die Tapeten zum Theil in Fetzen herunterhängend, der Raum bewohnt von acht Personen; die Küche bis zum Tage des Einzugs der Familie ein unverändert gebliebener Pferdestall, dessen Abflusssrinne den Matten als Eingangspforte dient — und dabei ein Miethpreis von 25 M. monatlich!“ Der berichtende Arzt erwähnt, daß in dieser Wohnung einmal mit Ausnahme des Vaters sämtliche Familienmitglieder erkrankt sind, und weist darauf hin, daß in solchen Wohnungen besonders die Lungentuberkulose eine ausgiebige Brutstätte findet!

Hamburg. Das statistische Bureau der Hamburger Steuer-Deputation veröffentlichte 1902 eine Miethestatistik für 1901. Darnach bestanden in Hamburg nach Abzug der öffentlichen Gebäude, der Amts- und Freiwohnungen 156,465 Wohnungen. Daß die Bauhätigkeit dem Bedürfnis nicht nachkommt, zeigt der Umstand, daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen von Jahr zu Jahr abnimmt. Es standen leer:

1894	13,795 Wohnungen = 9,58 pCt.
1898	4,563 „ = 3,05 „
1899	3,780 „ = 2,49 „
1900	2,889 „ = 1,87 „
1901	2,388 „ = 1,53 „

Es herrscht thatsächlich großer Mangel an kleinen und mittleren Wohnungen. Am geringsten ist der Prozentsatz leerstehender Wohnungen in der Miethesklasse 251—400 M., am größten in der Miethesklasse 1001—2000 M. Hier beträgt er 3,53 pCt., dort nur 0,66 pCt. Es zeigte sich wieder, daß in der untersten Miethesklasse mehr Wohnungen unvermietet waren als in der nächstfolgenden, was sich aus der berechtigten Abneigung kleiner Leute erklärt, für gesundheitlich mangelhafte Wohnungen eine unverhältnismäßig hohe Miete zu zahlen. Daß es leider noch genug schlechte Wohnungen gibt, die speziell in der untersten Miethesklasse zu suchen sind, konstatierte die Behörde für Wohnungspflege erst in ihrem Bericht für 1900, der sich mit anerkennenswerther Deutlichkeit über die Unmöglichkeit aussprach, bei dem großen Wohnungsmangel das Wohnungspflegegesetz in seinem ganzen Umfang zu handhaben. Diese Rücksichtnahme auf die Wohnungsnoth hat die Behörde und die ehrenamtlichen Organe auch 1901 geleitet, denn der Jahresbericht betont, daß „das Gesetz mit großer Milde und Rücksicht gehandhabt wird.“ Im Jahre 1901 waren 6886 Haushaltungen mehr vorhanden als benutzte Wohnungen, so daß also 13,772 Familien in gemeinsamen Wohnungen hausen mußten. Dabei nimmt die Zahl der kleinen Wohnungen verhältnismäßig immer mehr ab. Während 1898 noch 39,162 kleine Wohnungen bis zu 250 M. vorhanden waren, die 27,01 pCt. aller bewohnten Gelasse ausmachten, sank ihre Zahl im Jahre 1901 auf 31,842, die nur noch 20,67 pCt. aller Wohnungen waren.

Mit dieser Knappheit der Wohnungszahl verbindet sich naturgemäß eine ständige Steigerung der Miethen. Die Wohnungen von 251—400 M. weisen über 95 pCt., die Wohnungen der untersten Wohnungsklasse mit einer Miethen bis zu 250 M. 93 pCt. Miethsteigerungen auf. Zerlegt man diese unterste Klasse in 2, in Wohnungen bis 200 und Wohnungen von 201—250 M., so weist diese 95,68, jene 87,49 pCt. Miethsteigerungen auf. Welche Belastung der kleinen Leute! Nimmt man an, daß von der Gesamtzahl von 156,465 Wohnungen rund 52,000 auf Wohnungen bis zu 200 M. fallen sollen, so ergibt sich in dieser Klasse ein Manko von mindestens 39,000 Wohnungen, denn es sind in Wirklichkeit nur rund 12,700 solcher Wohnungen vorhanden. Dieses Manko sollte die Bauhätigkeit ausfüllen, thut es aber nicht.

Der oben erwähnte amtliche Bericht der Hamburger Behörde für Wohnungspflege für 1900 sagt,

daß in drei Fällen, die unzulässige Aftervermietung betrafen, die ehrenamtlichen Organe nicht einmal in der Lage waren, die einschlägigen Vorschriften des Gesetzes anzuwenden bezw. die Ergreifung von Zwangsmaßnahmen bei der Behörde zu beantragen, weil es den betreffenden Aftermiethern zur Zeit thatsächlich nicht möglich war, ein anderes, ihren Verhältnissen und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechendes Unterkommen zu finden! „Nur dem Mangel an kleinen Wohnungen mußte es in allen drei Fällen zugeschrieben werden, daß solche Zustände eintreten.“ Ueberhaupt sagt der Bericht: „Der Grund, weshalb auch im Berichtsjahre verhältnismäßig so wenig Wohnungen (22) und einzelne Wohnräume (25) dauernd für Wohnzwecke geschlossen wurden, liegt nicht etwa darin, daß so wenig schlechte Wohnungen bezw. Wohnräume gefunden worden sind, sondern ist vornehmlich einer Rücksichtnahme auf die Bewohner zuzuschreiben, die bei Schließung ihrer Wohnungen keine für ihre Verhältnisse passende gefunden hätten und bei einer zwangsweisen Räumung obdachlos geworden wären. Der Mangel an kleinen Wohnungen wird von den ehrenamtlichen Organen vielfach bestätigt, es wird sogar direkt behauptet, daß eine Wohnungsnoth schon vorhanden sei und von einem erspriechlichen Wirken der Wohnungspflege erst dann die Rede sein könne, wenn für den Bau kleiner Wohnungen in ausreichender Weise Sorge getragen würde.“

Der Hamburger Senat hat im Jahre 1901 der „Bürgerchaft“ einen Gesetzentwurf vorgelegt, um dem akuten Mangel an Kleinwohnungen bis 300 M. Miethen abzuhefen, einem Mangel, dessen Fortdauer eine ernste Gefahr für das Gemeinwohl bedeuete. Dieser Mangel bestehe jetzt schon und sei unbestritten; er werde aber noch verschärft, weil zur Gesundung des Hafensbezirkes in der Neustadt alte Häuser abgebrochen werden mußten. Die Zahl der Wohnungen bis zu 300 M. Miethen war in den letzten 3 Jahren von 62,467 auf 57,945 zurückgegangen. Der Abbruch ganzer Stadtviertel in Hamburg hat die Wohnungen dort sehr vertheuert und es sind in jenen Gegenden Wohnungen selbst mit nur zwei Zimmern nicht unter 400 M. zu haben. Die Befürchtung, daß die Wohnungsmiethen in Hamburg in den nächsten Jahren noch sehr steigen werden, hat den „Verein Ham-

burgischer Staatsbeamten“, der ca. 12,000 Mitglieder zählt und seinen eigenen Konsumverein besitzt, mit veranlaßt, für seine Mitglieder beim Senat um die Erlaubniß einzukommen, außerhalb Hamburgs wohnen zu dürfen. Das Gesuch ist aber abschlägig beschieden worden. Dagegen hilft der Hamburger Verein „Production“ seinen Mitgliedern auch durch Wohnungsbau, und zwar nur mit dem eigenen Gelde des Vereins, was die Bauten und mithin die Miethen wesentlich verbilligt. Dieselben betragen für die zwei- und dreizimmerigen Wohnungen mit 51 resp. 63,8 qm Flächen- und 147,4 resp. 184,4 cbm Luftraum zwischen 260 und 400 M.

Die Untersuchungen, die der sozialdemokratische Verein zu **Halle** a. S. im Jahre 1900 veranstaltete und die Swienty 1901 bearbeitet und veröffentlicht hat, sind allerdings in Fragestellung und Aufnahme mangelhaft, aber doch in der Schilderung des Wohnungselendes beweiskräftig. Wir durchwandern Straße für Straße, Wohnung für Wohnung, hören die kurze traurige Geschichte der Zusassen gar vieler Wohnungen, und sehen besonders, wie in der **Feldstraße** die Aermsten der Armen, die Glendesten der Glenden, für hohe Miethen in den erbärmlichsten Löchern hausen.

Ueber den Wohnungsmangel in Dresden berichtet der dortige Landgerichtsdirektor Becker nach den amtlichen Zahlen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1900:*)

Von den 182,326 physischen Personen Dresdens, die 1898 zur Einkommensteuer eingeschätzt waren, hatten 119,036 ein Einkommen bis 1100 M. Rechnet man die 32,408 Untermiether und Schlafleute, 20,000 Ehefrauen und Kinder mit eigenem Einkommen, 19,000 Dienftboten und 8000 beim Arbeitgeber wohnende Gehülfsen ab, so bleiben 80,000 Personen übrig, die 1898 eine selbständige Wohnung zum Preise bis 200 M. benötigt hätten, d. h. 10,5 pCt. der rund 380,000 Einwohner. 1900 würden den rund 396,000 Einwohnern 41,000 solcher Wohnungen zur Verfügung zu stellen gewesen sein. Thatsächlich aber gab es am 1. Dezember 1900 nur rund 18,000, d. h. etwa 23000 derartige Wohnungen zu wenig. Zu jenen 41,000 Wohnungsbedürftigen, die auf Wohnungen bis zu 200 M. angewiesen waren, kamen aber 1898 noch 12,857 Personen mit einem Einkommen von 1100 bis 1250 M., die keinesfalls mehr als 300 M. für ihre Wohnung anzulegen genöthigt sein sollten. Von diesen bedurften nach Mindestschätzung 10,000 Personen eigene Wohnung. Statt der 1898 demnach benötigten 51,000 Wohnungen bis zu 300 M., waren deren aber thatsächlich noch am 1. Dezember 1900 nur rund 44,000 vorhanden, also rund 7000 zu wenig! Im 9. Heft der statistischen Mittheilungen vom Juni 1899 wird zu dieser Entwicklung bemerkt: „Die Gestaltung der Wohnungspreise vollzieht sich in

*) Becker, „Die Vortheile der Baugenossenschaften für die Gesamtheit und den Einzelnen, in besonderer Berücksichtigung der Dresdener Verhältnisse“, 1901.

der jetzigen Periode unabhängig von den beiden Faktoren Angebot und Nachfrage.“ Die Folge dieses enormen Mangels an kleinen Wohnungen sind die Unter- und Theilvermietungen, das ausgedehnte Schlafgängerwesen mit seinen sittlichen und wirtschaftlichen Schäden. Die Zahl der leerstehenden billigsten Wohnungen beträgt seit Jahren nur wenig über $\frac{1}{2}$ pCt. Die Steigerung der Mietpreise für Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer betrug im letzten Jahrzehnt 37 pCt., bei zwei heizbaren Zimmern 26 pCt. Der Durchschnittspreis einer unbewohnten Wohnung steigerte sich im letzten Jahrzehnt um 14 pCt. Diese Theuerung zwang mehr Haushaltungen als früher zum Auskunftsmitel der Untermiether. Am 2. Dezember 1895 gab es 7339 Haushaltungen mit 12,572 Untermiethern und 10,775 Haushaltungen mit 19,836 Schlafleuten. Beim Erlaß der städtischen Wohnungsordnung 1898 wurden 3061 von diesen insgesammt 10,775 Wohnungen mit Schlafleuten, also über 28 pCt., oder über 16 pCt. aller mit Familienfremden belegten Wohnungen, allein nach § 6 der Wohnungsordnung für polizeiwidrig erklärt, also um deswillen, weil für den Vermiether kein hinreichender Wohn- und Schlafraum übrig! Die Leerstellung dieser Wohnungen hätte 23,178 Personen betroffen. Die Durchführung des auf Theilvermietungen sich beziehenden Abschnitts der Wohnungsordnung mußte daher bis 1. Oktober 1904 vertagt werden.

In **Leipzig** war von 1891—1897 mit Ausnahme des Jahres 1892 der Bedarf an Wohnungen stets größer als der Zuwachs, dann kehrte sich das Verhältnis um, aber es handelte sich nur um große und mittlere Wohnungen, während der Mangel an Kleinwohnungen nach der amtlichen Statistik vom 1. November 1901 noch fortbesteht.

In **Strasbourg i. G.** hat die gemeinsame Ortskrankenkasse, wie anderswo auch, Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse ihrer erkrankten Mitglieder angestellt und zwar für die Zeit von November 1900 bis April 1901. Es wurden insgesammt 1047 Wohnungen kontrollirt.

Von diesen Wohnungen bestanden 121 aus nur einem Zimmer, 163 aus 1 Zimmer und Küche, 571 aus 2 Zimmern und Küche und nur 192 aus mehr wie 2 Zimmern und Küche. Im Durchschnitt entfällt auf die Wohnung ein Lustringraum von 32,8 Kubikmeter und auf den Kopf der Wohnenden bei Tage gar nur 8,6, des Nachts 9,9 Kubikmeter. Das Wohnungselend, das in diesen Zahlen liegt, wird besonders deutlich, wenn man bedenkt, daß für Gefängnisse und Kasernen ein Lustringraum von 24 bis 50 Kubikmeter auf eine gesunde Person verlangt wird, hier es sich aber um Kranke handelt, die erst recht gesunder und reichlicher Luft bedürfen. Unter welchen Verhältnissen ein Theil dieser Kranken wohnte, zeigt der Umstand, daß in 33 Fällen die Räume, in denen sich die Erkrankten aufhielten, kein Fenster hatten, sondern Luft und Licht von anstoßenden Gelassen empfangen; in 664 Fällen war nur 1 Fenster vorhanden, das aber vielfach diesen Namen nicht verdiente. Nur 845 Wohnungen werden als hell, dagegen 202 als dunkel und 200 als feucht bezeichnet. In 31 Fällen diente der Aufenthaltsraum der Kranken zugleich als Arbeitsraum und in 9 außerdem noch als Küche. In 5 pCt. der Wohnungen war Heiz Gelegenheit überhaupt nicht vorhanden, auch in den übrigen Wohnungen vielfach mangelhaft. Die Abortverhältnisse waren äußerst schlecht; häufig war auf 36 bis 40 Personen nur ein Abort vorhanden; in einem Falle mußten sich sogar 70 Personen mit nur einem Abort begnügen, der nicht einmal mit einem Siße versehen war. In einem anderen Falle mußten die 38 bis 40

Bewohner eines Hauses den einen vorhandenen Abort mit den Gästen einer Wirthschaft theilen! Die Einzelschilderungen der Controleure zeigen höchst traurige Verhältnisse. In engen, schmutzigen, höchst unzureichenden Räumen von nur einem Zimmer ohne Küche finden sich Familien bis zu 9 Personen zusammengepfercht. Von Erfüllung der einfachsten gesundheitlichen und sittlichen Forderungen ist keine Rede. Ist es schon ungesund, wenn gesunde Personen keine Lagerstätte für sich allein haben, um so schädlicher wirkt es bei Kranken, wenn sie das Bett — sei es mit Frau oder Mann, Schwester oder Kindern usw. — theilen müssen, wie das vielfach angetroffen wurde. Ferner wird ein Fall angeführt, wo in einer Familie ein erwachsener Sohn und eine erwachsene Tochter gleichzeitig krank waren und miteinander das Bett so theilten, daß für das eine das Kopfende da war, wo das andere das Fußende hatte! Die über die Bettenverhältnisse angestellten Erhebungen ergaben 1269 Betten auf 2524 Personen. Von diesen hatten nur 330, also im Ganzen 13 pCt., eine eigene Lagerstätte; theilweise kamen auf ein Bett 3 Personen! Im Allgemeinen ergab sich, daß, je größer die Familie bezw. je mehr Personen sich in einem Haushalte befinden, um so schlechter es mit den Bettenverhältnissen bestellt ist. Als eine besondere Eigenthümlichkeit erscheinen in dem Bericht die an Familien vermietheten möblirten Zimmer, wovon 40 vorgefunden wurden. In solchen Zimmern wohnten bis zu 9 Personen; Fälle, wo Familien mit 4, 5 und 6 Personen ein Zimmer bewohnten, waren nicht selten. In der Regel müssen solche Familien 5—6 M., ja manchmal noch mehr Miete pro Woche entrichten. Der Bericht bemerkt, daß es mit dem Preise darauf anzukommen scheint, wie viele Personen den Raum, der meistens mehr Loch genannt werden kann, bewohnen. Wie in anderen Orten, werden auch in Straßburg für die schlechtesten Wohnungen verhältnißmäßig die höchsten Mieten gefordert und bezahlt.

Eine im „Tabak-Arbeiter“ (Nr. 28 vom 14. Juli 1901) veröffentlichte Privaterhebung behandelt ausschließlich die Wohnungsverhältnisse von 20 Tabakarbeiterfamilien im Amte Rehme in Westfalen. Die Erhebung ist sehr gewissenhaft durchgeführt und verdient deshalb hier Erwähnung.*)

Der Berichterstatter bemerkt, daß die Tabelle ein getreues Spiegelbild der Wohnungen von der schlechtesten bis zur besten sei, daß es aber mehr von den schlechteren, wie von den besten Wohnungen gäbe. Er hat die Wohnungen in ihrer Länge, Breite und Höhe ausgemessen und darnach ihren Kubikinhalt berechnet. Die Höhe schwankt z. B. zwischen 1,69 (!) und 3,0 m, der Luftraum pro Wohnung zwischen 14,48 cbm und 50,37 cbm, erreicht aber in 8 (von 20) Fällen höchstens 16,94 cbm, während in den Gefängnissen 20 cbm Luftraum pro Kopf verlangt werden. Pro Kopf schwankt der Luftraum zwischen 1,88 und 12,15 cbm und erreicht in 14 Fällen noch nicht einmal 6 cbm, in 8 Fällen bewegt er sich sogar zwischen 1,88 und 3,46 cbm (!). Dabei wird nur in einem Falle nicht im Arbeitsraume gekocht, in sämtlichen Fällen wird dagegen der Tabak über dem Ofen getrocknet. Die Tabelle gibt ferner die Zahl und Größe der Fenster sowie der Scheiben an. Sie ertheilt Auskunft darüber, aus wieviel

*) Ueber die traurigen Wohnverhältnisse unter den Heimarbeitern überhaupt vergleiche man die Schrift „Schutz den Heimarbeitern“, eine Denkschrift, dem Bundesrathe und Reichstage überreicht vom Verband der Schneider und Schneiderinnen und verwandten Berufsgenossen. Stuttgart 1901, S. 27 ff.

Räumen die Wohnung besteht und wieviel Kammern sie hat. Sie berichtet, ob Fremde beschäftigt werden und ob und bei welcher Beschäftigung die Frau mitarbeitet. Endlich wird festgestellt, daß der Tabak in einem Fall im Flurjaale, in einem anderen in der Küche, in allen übrigen in der Schlafkammer aufbewahrt wird. Die Tabelle verräth in ihrer ganzen Anordnung einen so gewissenhaften und scharfen Beobachter, daß es nichts an ihr zu deuteln gibt; sie enthüllt aber zugleich in dürren Zahlen ein geradezu grauerregendes Elend.

Die preußischen Gewerbeinspektoren haben in ihren Berichten über das Jahr 1900 der Hausungsart der Arbeiter eine ganz besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die Mittheilungen aus fast sämtlichen Bezirken bestätigen die fortdauernden Angaben über den Mangel an kleinen Wohnungen und die unzulängliche Beschaffenheit vieler derselben in Stadt und Land in erschreckendem Maße. Aus fast allen Berichten ergibt sich ein steigendes Anwachsen der Wohnungsnoth mit ihren schlimmen Gefahren für Gesundheit und Sittlichkeit, fast überall werden Klagen laut über Mangel an kleinen Wohnungen, Miethsteigerungen usw. Dabei ist immer zu beachten, daß die Beobachtungen der Gewerbeaufsichtsbeamten nur gelegentlich gemacht werden; würde durch eine Wohnungsinspektion einmal die Wohnungsfrage als solche untersucht und würden die Ergebnisse einer solchen Erhebung veröffentlicht werden, so würde sich gewiß ein Bild ergeben, auf dem nur wenig Lichtpunkte zu finden wären.

Die Wohnungsverhältnisse, sagt der Gewerbeinspektor zu Landsberg a. W. sind, abgesehen von dieser Stadt selbst, meist schlecht und am schlechtesten auf dem flachen Lande. „Dabei sind die Miethen unverhältnißmäßig hoch und verschlingen vielfach ein Fünftel des Verdienstes. Da bei den meist sehr geringen Abmessungen der Wohnräume die Ställe und Kammern in der Regel mit Haus- und Wirthschaftsgegenständen belegt werden müssen und ein Kellerraum selten zur Verfügung steht, so ist dem größten Theile der Arbeiter die Möglichkeit verschlossen, Kartoffeln, Kraut, Obst oder Feuerungsmaterial in größeren Mengen und daher zu entsprechend billigeren Preisen einzukaufen. In den ländlichen Bezirken der westpreussischen Kreise Carthaus, Berent, Pr. Stargard zc. werden die Verhältnisse besonders traurig genannt. Zuweilen zeichnet sich nach dem Bericht des Gewerbeinspektors in Danzig das Wohnhaus vor den Ställen und Scheunen nur durch größere Baufähigkeit aus. „Schlechte Wohnungsverhältnisse für Arbeiter bestehen im Dorfe Gramtschen, Kreis Thorn. Ein Theil der Ziegeleiarbeiter wohnt mit der Familie in Räumen, die auch bei den bescheidensten Ansprüchen nicht als menschenwürdig bezeichnet werden können. Polizeilich einzuschreiten war nicht rathsam, da andere geeignete Wohnungen nicht vorhanden waren.“ In diesem Bericht wird denn auch die Einrichtung einer besonderen Wohnungsinspektion, etwa durch die Gemeinden, als erwünscht bezeichnet und die Gründung einer Baugenossenschaft mitgetheilt. In den Städten ist es nicht besser. Kiel hat sich genöthigt gesehen, 101 obdachlose Familien mit 650 Köpfen in städtischen Gebäuden (Turnhallen, Baracken, Armen- und Krankenhaus, Miethwohnungen u. dgl.) unterzubringen. 14 Familien haben sich in bretternen Gartenhütten einlogirt.

Aus Ostpreußen wird berichtet: „Die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter lassen immer noch sehr viel zu wünschen übrig, und die Mietpreise sind verhältnißmäßig hoch. Es ist nicht selten, daß der Arbeiter ein Viertel seines Jahresverdienstes und mehr als Miethzins für seine Wohnung hingeben muß.“ Sehr traurig ist es auch in Westpreußen bestellt. Die Mehrzahl der in Elbing besichtigten Wohnungen in den älteren Stadttheilen bestand aus einem einzigen Raume; dazu kam auf dem Flur ein gemauerter Steinpfeiler, auf welchem in der Weise längst vergangener Zeiten mit offenem Feuer gekocht wurde. Für derartige Wohnungen wurden 72—96 Mark Miethzins entrichtet. Berücksichtigt man, in welcher schlechtem Zustande die mehrfach kaum 2 Meter hohen Wohnungen sich befinden, so muß man diese sogenannten billigen Wohnungen als recht theuer bezeichnen.“ Auffallend war bei den meisten Arbeiterhäusern die geringe Zahl der Aborte. Es wurde z. B. festgestellt, daß in einem Häuserkomplex ein Abort von acht Familien benutzt werden mußte. Andere mehrfach vorgefundene Einrichtungen haben zwei und mehr Sitze ohne Trennungswand. Bei einer Anlage gibt es zwar zwei getrennte Abtheilungen mit je 4 Sitzen für die Geschlechter, in den Abtheilungen aber keine Scheidewand. Die acht Sitze dienen für mehrere Häuser, in denen etwa 150 Leute wohnen. Bei solchen Zuständen ist natürlich nicht zu verwundern, daß hier ansteckende Krankheiten vorkommen, zumal die Leute kein Trinkwasser in der Nähe haben und in Ermangelung von etwas Besserem das Wasser des sumpfigen Elbingflusses genießen. In einer Anzahl von Häusern fand sich außerdem eine wunderliche Steuer vor, nämlich eine Abgabe von 30—50 Pfg. vierteljährlich für Benutzung des Aborts.

Aus dem Regierungsbezirk Frankfurt a. O. wird berichtet, daß in den Arbeiterfamilien selten jedes Familienmitglied sein eigenes Bett hat, sondern meist nur für zwei Personen ein Bett vorhanden ist. Ja, in einem Falle waren sogar für neun Personen nur drei Betten da. In Frankfurt a. O. liegen die niedrigen und theueren Miethwohnungen in den niedrigsten Stadttheilen und haben besonders im Frühjahr beim Steigen der Ober sehr unter Grundwasser zu leiden.

Für die in den Berliner Vororten beschäftigten Arbeiter hat die Wohnungsfrage noch fortwährend ihre Schwierigkeiten. Die nöthige Herstellung und Vermehrung von Wohnungen steht in keinem richtigen Verhältnisse zur industriellen Entwicklung der Vororte. Die Schwierigkeiten haben ihre Gründe darin, daß die Erbauung von Arbeiterwohnhäusern einestheils durch die Land speculation sehr erschwert wird, indem der größte Theil des in Frage kommenden bebauungsfähigen Geländes in den Händen kapitalkräftiger Leute sich befindet, welche in der Lage sind, ein immer höheres Steigen der Bodenpreise abzuwarten, anderentheils durch das Nachlassen der Bauhätigkeit im Allgemeinen in Folge Steigerung der Baumaterialienpreise und der Löhne der Bauarbeiter. Bemerkenswerth ist der Hinweis, daß die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Miethvertrag nachtheilig auf die Vermietung von Arbeiterwohnungen einwirken, weil auf Grund dieser Bestimmungen viele Hausbesitzer grundsätzlich nicht Wohnungen an Arbeiterfamilien vermietten wollen. In Berlin-Charlottenburg haben die Mietpreise eine weitere bedeutende Steigerung erfahren, und es kann nicht bezweifelt werden, daß viele Arbeiterfamilien gezwungen worden sind, ihre bisherigen Wohnungen mit weniger guten zu vertauschen.

Der von dem Gewerbe-Inspektor zu Kattowitz bei Gelegenheit anderer Besichtigungen gewonnene Einblick in die Wohnungen von Bau- und forstwirtschaftlichen Arbeitern ließ schwere gesundheitliche und sittliche Schäden erkennen. Dasselbe gilt von den Unterkunftsräumen, die mit großen Hüttenwerken verbunden sind. Bei diesen mit reichen Kapitalien und großen Ueberschüssen arbeitenden Betrieben fand der Beamte mehrfach Unterkunfts-Einrichtungen von solcher Beschaffenheit, „wie sie in der kleinsten, ärmlichsten Ziegelei nicht zu dulden gewesen wären. Meist ließ sich hier durch gütliche Vorstellung bei den Werken Abhilfe erzielen; wo das Mittel aber versagte, fehlt jede gesetzliche Handhabe zur Herbeiführung der dringend erwünschten Verbesserungen.“ Ebenso gab die Besichtigung der Wohnungen für die in Ziegeleien und Steinbrüchen thätigen Campagne-Arbeiter zu zahlreichen Beanstandungen und einer größeren Anzahl von Bestrafungen Veranlassung. In 18 solchen Unterkunftsräumen der Inspektion Kattowitz waren den Arbeitern keine oder zu wenig Bettstellen, vereinzelt noch nicht einmal Strohsacke oder Stroh zur Verfügung gestellt. Bei einem abgelegenen großen Steinbruch mußte die Frau des einen Arbeiters in einem Raum mit acht Männern schlafen.

Im Bezirk Hannover lassen die Wohnungen der Arbeiter „noch viel zu wünschen übrig“, in Münster sind die Wohnungsmiethen erheblich gestiegen, in Köln machte sich eine fortbauernde Steigerung des Mietpreises bemerkbar, „deren Ende mit Rücksicht auf die geringe Bauhätigkeit nicht abzusehen ist.“ Bei der dortigen Wohnungsnachweis-Anstalt war in der Zeit vom 1. Juli 1899 bis zum 30. Juni 1900 die Nachfrage nach Wohnungen ziemlich doppelt so groß wie das Angebot.

Aus den Berichten der preussischen Gewerbeaufsichtsbeamten für 1901 entnehmen wir folgende Mißstände über die nächtliche Unterbringung von Lehrlingen im Bezirke Oppeln.

„Bei einem Schmiedemeister mußten 7 Lehrlinge in einem schlecht zu lüftenden Raum von etwa 30 cbm Inhalt schlafen. Bei einem anderen stand 4 Lehrlingen ein Schlafraum von 20 cbm zur Verfügung. 4 Arbeitern eines Tischlermeisters war ein 2 m hoher, 1,8 m unter dem Vorgelände liegender Keller zum Schlafen angewiesen. Bei der Enge des Raumes mußten auch noch je 2 Betten übereinander stehen. Für Gesellen und Lehrlinge einer Bäckerei war ein gänzlich fensterloser, mit Mehlvorräthen zum Theil gefüllter Schlafraum eingerichtet. Noch schlechter, feucht und mit Ungeziefer erfüllt war in einer anderen Bäckerei der Kellerschlafraum, den der Aufsichtsbeamte nach inzwischen erfolgter polizeilicher Schließung gegen Ende des Jahres doch wieder im Gebrauche fand. Daß mehrfach die Bäcker auf dem Backofen oder in dessen unmittelbarer Nähe in der Backstube schlafen, war leider auch im Berichtsjahre wahrzunehmen. Ähnliche Zustände wurden in den Schlächtereien angetroffen. Soweit möglich wurde den Mißständen scharf entgegengetreten.“

Ueber die Wohnungszustände in den östlichen Theilen Preußens berichtet Dr. Richter 1892 aus eigener Kenntniß als Kreisarzt in Großwartenberg: „Obenan stehen die traurigen, zum Theil menschenunwürdigen Wohnungs-Verhältnisse. Es ist, und zwar leider besonders auf großen, den wohlhabendsten Besitzern gehörigen Gütern, keine Seltenheit, daß mehrere Familien

zusammen einen einzigen, oft nicht einmal gedeckten, sondern mit rohen Ziegeln gepflasterten Raum bewohnen, in welchem sich ein gemeinsamer, offener Herd befindet. Schon günstiger sind die Umstände, wenn neben diesen gemeinsamen Wohnräumen wenigstens Kämmerchen vorhanden sind, die den Ehepaaren einen Aufenthalt während der Nacht bieten; allerdings sind diese Kämmerchen meistens mangelhaft erleuchtet und so eng, daß sie kaum einem einzigen Erwachsenen genügenden Raum gewähren. Solche Aufenthaltsräume für Menschen erinnern unwillkürlich an die Wohnungen mancher im Culturzustande der Jagd und Fischerei befindlichen Völkerschaften, von welchen wir in den Büchern der Reisenden und den Schilderungen der Culturgeschichte lesen; daß sie in unserem Kulturstaate noch möglich sind, ist mir vor Antritt meiner beamteten Stellung nicht in den Sinn gekommen. Weiber mit Säuglingen an den Brüsten, am Boden umherkriechende Kinder, junge Burschen und Mädchen, sowie Männer und Frauen aller Altersklassen halten sich, zumal im Winter, während eines großen Theils des Tages in diesem gemeinsamen Wohnraum auf. Man spricht neuerdings wieder so gerne und soviel von einer „sittlichen Hebung des Volkes“, wie kann aber auf einer solchen Grundlage eine sittliche Hebung in Angriff genommen werden! Muß nicht in solchen „Familienwohnungen“ das Familiengefühl verloren gehen und die Unsitlichkeit bereits den Schulkindern in Fleisch und Blut überimpft werden? Daß in den Wohnungen unserer landwirthschaftlichen Arbeiter Regen und Schnee oft durch die Decken dringen, daß weder Thüren noch Fenster schließen und die Feuchtigkeit oft bis zur Manneshöhe an den Wänden steht, gehört, dem oben Geschilderten gegenüber, noch zu den erträglichen Uebelständen. Von dem mit Recht zu verlangenden Minimum, daß jede Familie wenigstens eine eigene Stube, mit besonderem Kochherde und eine Kammer inne hat, sind wir bei uns zu Lande noch weit entfernt.“ Richter ist der Meinung, daß die ländliche Arbeiterschaft für bessere Wohnungsverhältnisse empfänglich sei. Ein großer Theil derselben würde wohl auch die besten Wohnungen verschmuhen, aber einer der wenigen volkerziehlichen Vortheile der Sachseugängerei sei, daß manche Arbeiter, die im Westen bessere Verhältnisse kennen gelernt haben, nach der Rückkehr die heimischen Zustände unerträglich finden. Weiter hätten die Frauen bei der Art der Arbeit einen großen Theil des Jahres hindurch keine Zeit, die Wohnung in Stand zu halten. „Thatfache ist jedenfalls, daß diejenigen Güter, welche die besten Wohnverhält-

nisse aufweisen, unter sonst gleichen Umständen am wenigsten unter dem Arbeitermangel leiden.“ Richter verlangt daher vor Allem baupolizeiliche Vorschriften für das flache Land und eine strenge Ueberwachung der ländlichen Arbeiterwohnungen. *)

Ueber die Wohnungszustände der Landarbeiter in Ostdeutschland vergleiche man auch das 1902 erschienene dritte Heft der von Prof. Max Weber herausgegebenen Einzeldarstellungen über die Landarbeiter in den evangelischen Gebieten Norddeutschlands, auf Grund der Erhebungen des evangelisch-sozialen Congresses.

Für **Niederösterreich** hat Regierungsrath Direktor Dr. Kögler an die von ihm geleitete Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt einen Bericht über die Wohnungsfrage erstattet.**) Die Wohnungsnoth der Arbeiter besteht auch in Oesterreich darin, daß die Wohnungen häufig schlecht, gesundheitsschädlich und zu theuer sind. Die Befriedigung verschiedener Bedürfnisse der Arbeiter, wie z. B. die Herstellung der Kleidungsstücke, so bemerkt der Bericht, hat mit den wachsenden Ansprüchen Schritt gehalten, die Wohnungen blieben vielfach die alten. Breite Schichten des Volkes müssen auch dort für die Werthschätzung einer gesunden Wohnung erst erzogen werden. Wie nothwendig eine Verbesserung der Wohnungen, insonderheit auch der Industriearbeiter ist, zeigen die abgedruckten Statistiken. Die Industrie ist vor Allem in den Städten vertreten, die Sterblichkeit ist in den Städten erheblicher als auf dem Lande, der Bericht weist das aus englischen und österreichischen Statistiken nach. Insbesondere ist die Kindersterblichkeit in Wien und den Industriorten ungemein hoch. Schlechte Wohnungen sind die Brutstätten der Tuberkulose. Der Vergleich mit dem Auslande lehrt, daß Oesterreich zu den durch die Lungentuberkulose gefährdetsten Ländern gehört. Es starben in verschiedenen Jahren, die zwischen 1890 und 1897 liegen, von 1 Millionen Lebenden an Lungenschwindsucht in England 1358, Schottland 1727, Norwegen 1737, Belgien 1767, Italien 1871, Niederlande 1884, Dänemark 1912, Irland 2029, Schweiz 2031, Deutsches Reich 2245, Schweden 2310, Frankreich 3023, Ungarn 3184, Oesterreich 3625 und Rußland 3986. Aehnlich steht es, wenn man die entzündlichen Erkrankungen der Athmungsorgane mit hinzurechnet. Ebenso ungünstig stellt sich ein Vergleich mit den übrigen europäischen Großstädten für Wien. In Wien waren im Jahre 1890 44 pCt. aller Wohnungen

*) Zeitschrift für Medizinalbeamte, Berlin 1892, S. 486.

**) Wien, 1902. Im Selbstverlage der Anstalt. 25 S. Folio.

ein- oder zweiräumig und von 35 pSt. der Bevölkerung bewohnt. Der Verfasser berechnet, daß 1890 im alten Wiener Gemeindebezirk 4928 (28,8 pSt.) aller bewohnten Wohnungen überfüllt waren, in den letzten Jahren waren in dem zugewachsenen Gemeindegebiete 7507 Wohnungen (65,1 pSt.) überbevölkert, d. h. es waren Wohnungen, in denen auf jeden Raum, einschließlich Küchen oder Vorzimmer, vier und mehr Bewohner entfallen. Neuere Zahlen liegen nicht vor. Die größere Sterblichkeit in diesen Bezirken mit mangelhaften Wohnungen wird tabellenmäßig nachgewiesen. Dabei wird die Wohnung vielfach für Geschäftszwecke mitbenutzt, besonders für Kleider- und Wäscheconfection. Uebrigens ist durch energische hygienische Maßnahmen es inzwischen etwas besser geworden; die Sterblichkeit sank in Wien von 1891 bis 1900 von 24,4 auf 20,2 ‰. Der Bericht stellt zusammen, was im Auslande zur Wohnungspflege geschehen ist, um die Initiative des Staates und die rationelle Mitarbeit der Bevölkerung zur Beschaffung menschenwürdiger Wohnungen für das Volk und seine Erziehung zur Unterhaltung seines Heims aufzurufen.



Sozialdemokratische Wohnungsprogramme.

Die Vertröstung auf den Zukunftsstaat wurde von der sozialdemokratischen Partei bereits in einer Versammlung zu Berlin am 8. Juni 1872 unter Vorsitz Hasenclevers proklamirt. Es wurde damals eine Petition an den Reichstag angeregt, die verlangte: jede Gemeinde sei durch die Gesetzgebung zu verpflichten, ihre Angehörigen ausreichend mit Wohnungen zu versehen und zwar wenn irgend möglich nach dem System der Einzelwohnung. Zu diesem Zwecke sollten die Gemeinden ermächtigt werden, die unbebauten Grundstücke, die sich für Wohnungen eignen, nach dem Ertragswerth durch Enteignung an sich zu bringen, das Geld dazu solle der Staat durch Ausgabe von Papiergeld beschaffen, das auf die Grundstücke und Gebäude zu fundiren und durch die betreffenden Gemeinden zu amortisiren sei. Jeder Bewohner müsse jährlich eine ent-

sprechende Miethprämie an die Gemeinde bezahlen und das ihm angewiesene Haus selbst bewohnen. Die Gemeinde aber bleibe Eigentümerin der Grundstücke und Gebäude. Die Versammlung lehnte diesen Antrag ab: er sei reactionär und verlange ein Almosen vom heutigen Staate und den aus dem Dreiklassensystem hervorgegangenen städtischen Behörden. Die Arbeiter sollten dem (sozialdemokratischen) Allgemeinen Deutschen Arbeiterverein beitreten, denn nur auf dem Wege der Freiheit könne die Arbeiterfrage und mit ihr auch die Wohnungsfrage gelöst werden.

Das Wohnungsprogramm der deutschen Sozialdemokratie, das auf dem Parteitage in Lübeck 1901 angenommen wurde, lautet:*)

Die Wohnungsnoth ist eine allgemeine, Land und Stadt treffende Erscheinung. In den industriellen Bezirken wird sie veranlaßt durch die Zusammenballung der Bevölkerung auf räumlich beschränktes Gebiet, die eine unmittelbare Wirkung der kapitalistischen Produktionsweise ist.

Hier treibt das Privateigenthum an Grund und Boden mit seinen monopolistischen Wirkungen die Grundrente rasch und maßlos in die Höhe;

hier äußert sich die Wohnungsnoth in einer schnellen Steigerung der Miethen. Diese sind um so höher, je kleiner und schlechter die Wohnungen sind, und verschlingen einen stets wachsenden Theil des Einkommens der Miether. Die hohen Miethen zwingen zur Aufnahme von Astermiethern und Schlafgängern und erzeugen ein Zwischenmiethertum, das die ärmsten Schichten seinerseits ausbeutet;

hier schafft die ungemessene Ausnützung des Grund und Bodens durch die unhygienische Aussperrung von Licht und Luft und durch die unhygienische Zusammendrängung von Wohnungen gefährliche Seuchenherde;

hier zeitigt die Ueberfüllung der Wohnungen die schwersten gesundheitlichen, geistigen und sittlichen Schäden.

Gegen diese gewaltige gesellschaftliche Erscheinung der Wohnungsnoth erweisen sich die Heilmittel der bürgerlichen Wohnungsreformer als unzuträglich, theils ihrem Wesen, theils der Art ihrer Durchführung nach, wie sie durch die in Staat und Gemeinde herrschenden politischen Machtverhältnisse bedingt wird. Eine wirksame Bekämpfung der Wohnungsnoth hat zur Voraussetzung einen bestimmenden Einfluß des organisirten Proletariats auf Staat und Gemeinde. Dieser allein garantiert, daß die große und vielseitige Aufgabe in ihrem ganzen Umfange und mit allen erforderlichen Mitteln in Angriff genommen wird.

Als solche Mittel fordert die sozialdemokratische Partei Deutschlands in erster Linie:

1. Von den Gemeinden:

- a) Erwerbung, Erhaltung und Vermehrung von Grundbesitz;
- b) Erbauung von Wohnhäusern, insbesondere für die Arbeiterklasse; Abgabe von Wohnungen zum Selbstkostenpreise, Sicherstellung der Miether gegen jedes Abhängigkeitsverhältniß von der Gemeinde;

*) „Vorwärts“ 1901, Nr. 225 vom 26. September.

- c) Errichtung von kommunalen Wohnungsämtern für regelmäßige Wohnungsinspektion, Wohnungstafistik und Vermittlung der Wohnungsvermietung;
- d) Verbesserung der Bau-Ordnungen;
- e) Reform des kommunalen Steuerwesens;
- f) Uebernahme und Ausbau der Verkehrsmittel in eigene Regie.

Staatliche Wohnungsaufsicht in Württemberg.

Württemberg hat nach dem Vorgange Hessens, Hamburgs und Bayerns am 21. Mai 1901 eine Verfügung erlassen, die eine systematisch geregelte Wohnungsaufsicht bringt. Danach unterliegen sämtliche Oberamtsstädte, sowie alle Gemeinden mit mehr als 3000 Einwohnern einer besonderen ortspolizeilichen Wohnungsaufsicht, die sich erstreckt auf 1. alle aus 3 oder weniger Wohnräumen (auch Küchen zählen als Wohnräume) bestehenden Wohnungen, 2. alle Wohnungen, in welche Schlafgänger gegen Entgelt aufgenommen werden, 3. alle zur gewerbemäßigen Beherbergung von Fremden bestimmten Räume, 4. alle Schlafgelasse der im Hause des Arbeitgebers oder der Dienstherrschaft wohnenden Arbeiter, Lehrlinge und Dienstboten. Die in Pftermiethe gegebenen Wohnungen sind als selbständige Wohnungen zu betrachten. Räume, welche miteinander in offener, unmittelbarer Verbindung stehen, wie Zimmer und Kloben, gelten als ein Raum. Die Ortspolizeibehörden haben dafür zu sorgen, daß alle dieser Aufsicht unterliegenden Wohnungen und Räume in regelmäßigen Wiederholungen, mindestens alle 2 Jahre einmal, zum Zweck der Fernhaltung und Beseitigung erheblicher, das Leben, die Gesundheit oder die Sittlichkeit gefährdender Mißstände besichtigt werden. Die Bestellung der Organe zur Vornahme der Wohnungsbesichtigungen ist Sache der Gemeindeverwaltung. Wo nicht besondere Wohnungsinspektoren aufgestellt werden, können Mitglieder der Ortsfeuerchau oder auch Schutzleute, die jedoch über ihre Aufgaben eingehend zu belehren sind, mit der Wohnungsbesichtigung betraut werden. Den mit der Ausübung der Wohnungsaufsicht betrauten Organen ist der Zutritt zu sämtlichen, der Besichtigung unterliegenden Räumen zu gestatten, die Aufsichtsbeamten haben sich jedoch beim Betreten fremder Wohn-

ungen unaufgefordert über ihre Person und ihren Dienst auszuweisen und die Besichtigung so vorzunehmen, daß eine Belästigung der Beteiligten möglichst ausgeschlossen wird. Die Verfügung enthält sodann Bestimmungen über die Beschaffenheit der der Controlle unterstellten Wohnräume und schreibt u. A. vor, daß die Schlafräume für Arbeiter, Lehrlinge, Dienstboten und Schlafgänger von innen gut verschließbar sein müssen und daß nur Personen desselben Geschlechts einen solchen Schlafräum benutzen dürfen; auch muß jede dieser Personen ihre besondere, räumlich getrennte Lagerstätte haben. Diese Vorschrift findet auf einzelne Ehepaare, welche einen besonderen Schlafräum für sich und ihre Familien benutzen, keine Anwendung; auch ist es statthaft, in den Schlafräum weiblicher Dienstboten Knaben im Alter von weniger als 12 Jahren zu legen. In der Regel ist darauf zu achten, daß in jedem Schlafgelaß auf den erwachsenen Bewohner ein Raum von mindestens 10 cbm, auf jedes Kind unter 14 Jahren ein Raum von mindestens 5 cbm entfällt. Die polizeilichen Auflagen zur Abstellung von Mißständen sind in Fällen, in welchen eine bauliche Aenderung verlangt wird, nur an den Hauseigentümer, in den übrigen Fällen auch an den Miether, Arbeitgeber usw. zu richten. Die Polizeibehörden sind gehalten, auch behufs Beseitigung einer Nothlage, sich bei Zeiten mit wohlthätigen Vereinen ins Benehmen zu setzen, erforderlichen Falles auch das rechtzeitige Eingreifen der Armenbehörden zu veranlassen. Die polizeilichen Auflagen in Wohnungssachen sind mit Gründen zu versehen und Beschwerden gegen diese Auflagen an das Oberamt zu richten. Durch Erhebung der Beschwerde wird der Vollzug der Auflage gehemmt. Gemeinden mit weniger als 3000 Einwohnern bleibt es anheimgegeben, die Wohnungsaufsicht im Sinne der vorstehenden Verfügungen zu regeln. Das Ministerium behält sich vor, noch besondere statistische Erhebungen über die in den Wohnungen herrschenden Zustände zu veranlassen.

Zum Wohnwesen in Basel.

In Basel kam 1895 ein Hochbaugeetz zu Stande, das die Entstehung neuer baulicher Mißstände verhindern soll. Auch ein Zoneneneignungsgesetz wurde gemacht, ein Wohnungsgesetz aber, das die Mißstände in den Häusern, die vor 1895 gebaut sind, beseitigen, sowie der gesundheitswidrigen und übermäßigen Ausnutzung der Wohnungen entgegenwirken soll, wurde im Jahre 1900 durch Volksabstimmung mit großer Mehrheit verworfen. Miether und Vermiether vereinigten sich in der Gegner-

schaft, die einen in der Furcht, die Miethen würden bei größerer gesetzlicher Strenge theurer, die anderen aus Sorge, ihre Wohnungen würden sich weniger rentiren, zwei Befürchtungen, die sich gegenseitig widersprechen.

Die Peabody-Stiftung

in London (S. 1. B. S. 145) hat im Jahre 1901 20 Acres Land südöstlich von London erworben, in 25 Minuten mit der Eisenbahn von der City aus um 2 Pence für die Arbeiterrückfahrkarte zu erreichen.

Auf 8 Acres hat die Stiftung in 4 Gruppen 12 Blockarbeiterhäuser mit einem Kostenaufwand von 1,4 Millionen Mark errichtet. Drei Gruppen sind jetzt besetzt; alle zwölf sollen 1380 Personen Wohnung gewähren. In jedem Block befinden sich 19 Wohnungen, drei einzimmerige (für ein Ehepaar mit einem Kinde unter 5 Jahren), 11 mit je zwei Zimmern (für ein Ehepaar mit vier Kindern unter 12 Jahren) und 5 mit je 3 Zimmern (für ein Ehepaar mit 6 Kindern unter 12 Jahren). Ein Kind über zwölf Jahre oder jede andere erwachsene Person zählt als 2 Kinder. Der Miethzins für eine einzimmerige Wohnung beträgt 2 sh 9 d die Woche, für zwei Zimmer 6 sh 6 d — regelmäßig ohne die Ortssteuer. Die 2- und 3-Zimmerwohnungen sind mit Kochapparat, Wasserkessel und Backofen, außerdem mit Gaskocher, für den die Miether das Gas aus einem Penny-Automaten entnehmen können, ausgestattet. Speiseschrank, Fleischkasten, Kohlenkasten und Beleuchtungskörper werden ebenfalls geliefert. In dem Oberstockwert jedes Blockes ist ein Wasch- und Trockenraum eingerichtet. Personen, die mehr als 30 sh Wochenlohn verdienen, werden nicht als Miether aufgenommen; der faktische Lohndurchschnitt beträgt 22 sh, es handelt sich hier um Arbeiter, Packträger, Aufwarterinnen, Näherinnen usw. Die Baukosten sind von 84 L pro Zimmer im Jahre 1883 auf 119 L 1889 und 138 L 1901 gestiegen, und obgleich die Stiftung heute 19,000 Personen in 11,439 Räumen Unterkunft bietet, ist der Gewinn auf 2,8 pCt. im Jahre 1900 und 2,44 pCt. 1901 gefallen. Das Parlament hat die Stiftung von der Einkommensteuer und der Miethsteuer für Wochenmiethbeträge unter 7 sh 6 d befreit, aber die Last der Ortsabgaben, die heute für alle Peabodyhäuser über 12,000 L beträgt, macht sich drückend fühlbar. Um die Steuereinzahlung zu erleichtern, hatten die Ortsbehörden bis vor wenigen Jahren die Vereinbarung getroffen, daß die Birthe der Häuserblocks die Steuern für ihre Miether, auf die sie sie mittelst der Miethüberwälzung, aufbringen, dafür aber und mit Rücksicht auf die leerstehenden Wohnungen einen Nachlaß von 25 pCt. genießen sollten. Neuerdings wurde dieser Satz auf 15 pCt. herabgemindert, ja kürzlich sogar auf 12 1/2 pCt. Bei dieser letzten Reduktion widerriefen die Peabody-Administratoren die frühere Vereinbarung, setzten den Miethzins verhältnismäßig herab und schoben die Last der Steuereinzahlung wieder auf die Ortsbehörden ab. Letztere fanden allerdings sehr bald heraus, daß der Gewinn aus dem nunmehr einbehaltenen Steuernachlaß durch die erhöhten vierteljährlichen Beitreibungskosten und Verluste in Folge häufigen Mietherwechsels mehr als aufgehoben wurde, und erklärten sich zur Rückkehr in die früheren Verhältnisse mit 15 pCt. Nachlaß bereit, allein die Administratoren wollten nur darauf eingehen, wenn für leerstehende Wohnungen Abzüge gestattet würden, was einem weiteren Steuernachlaß von etwa 2 1/2 pCt. entsprechen würde.

Staatliche Förderung des Kleinwohnungsbaues in Hessen.

Hessen ist der erste deutsche Staat, der die staatliche Förderung des Baues von Wohnungen für die Minderbemittelten durch staatliche Gelder begonnen hat — und zwar durch Vermittlung der Gemeinden. Das Gesetz „die Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte betreffend“ ist vom 7. August 1902, seine Vorlage geschah im Frühjahr des Js. *) Referent der 2. Kammer war Frenay (Centrum). Die Begründung des Gesetzesentwurfs wies darauf hin, daß die Verordnung vom 1. Juli 1893 in den Städten von über 5000 Einwohnern (s. 1. B. S. 222) wenigstens die schlimmsten Mißstände hintangehalten habe. Die wachsende Erkenntniß, „daß die Bedeutung der Wohnungsfrage für die soziale Entwicklung des Volkes gar nicht überschätzt werden kann“, mußte jedoch zu dem Gedanken führen, „daß mit bloß polizeilichen Maßregeln den gesundheitlichen, sittlichen und sozialen Anforderungen der heutigen Kultur auf dem in Rede stehenden Gebiete nicht genügt werden könne, daß vielmehr der staatlichen Wohlfahrtsfürsorge hier neben und im Verein mit den Bestrebungen von Gemeinden, Vereinen und Einzelnen weitergehende Aufgaben gestellt seien.“ Diese Erkenntniß trat, wie die Motive sagen, in wiederholten Anregungen der 2. Kammer auf Beschaffung geeigneter Wohnungen für staatliche Beamte und Arbeiter hervor und fand am 23. Dezember 1899 Ausdruck in den Anträgen der Mitglieder der 1. Kammer Freiherr von Heyl und Freiherr von Riedesel, welche die leihweise Vergabe von Staatsmitteln an Gemeinden oder gemeinnützige Vereine zur Erbauung kleiner Wohnungen, namentlich für Arbeiter verlangten. Nun seien aber der staatlichen Wirkung verhältnißmäßig enge Grenzen gezogen. Die Wohnungsfürsorge und die dieserhalb zu ergreifenden Maßregeln müßten den besonderen örtlichen Verhältnissen angepaßt werden, da hierdurch der Erfolg und der Ausschluß von Miß-

*) Landtagsdruckfachen 1902, Nr. 787, 898, 555, Regierungsblatt Nr. 52, 53, S. 351, 357.

griffen garantirt sei. Deshalb sei zunächst die Gemeinde in Verbindung mit Vereinen zc. berufen, regelnd einzugreifen.

Die Absicht des Gesetzes, die staatlichen Baudarlehen ausschließlich durch die Gemeinden vermitteln zu lassen, hatte bei den Betheiligten große Bedenken hervorgerufen, weil manche Gemeinden im Interesse der Hausbesitzer die Vermittlung staatlicher Darlehen an gemeinnützige Bauvereine abweisen würden. Die Regierung konnte die Berechtigung dieser Bedenken nicht bestreiten, erklärte aber, sie könne im Interesse einer geordneten und gesunden staatlichen Finanzpolitik nicht weiter gehen. Auch könne das Bedenken, daß eine Gemeinde die sachliche Behandlung verzögere, den Grundsatz nicht beseitigen, daß gerade die Gemeinde die verantwortliche Trägerin der Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungs-Verhältnisse sei und der Staat mit seinem Credit ihr nur helfend und fördernd zur Seite stehen solle. Der unmittelbare Geldverkehr zwischen der Landeskreditkasse und den Bauvereinen berge in hohem Maße die Gefahr in sich, daß das Verantwortlichkeitsgefühl und damit jede Fürsorge-thätigkeit der Gemeinde völlig ausgeschaltet werde. Das Gesetz kennt also nur die direkte Darlehenshingabe vom Staat an die Gemeinde und überläßt es dieser, die für gemeinnützige Aktiengesellschaften, Baugenossenschaften, Bauvereine und ähnliche gemeinnützige Unternehmungen erforderlichen Gelder zu vermitteln. In der Begründung wird nicht verkannt, daß es die Vereinsthätigkeit beeinträchtigen könnte, von dem sozialpolitischen Verständniß einer Gemeinde abhängig zu sein. Dieses Bedenken sei jedoch nicht so schwerwiegender Natur; man müsse erwägen, daß ein Bauverein finanziell da von dem guten Willen der Gemeinde unabhängig sei, wo er die erforderlichen Geldmittel von einem privaten Geldgeber, einer Sparkasse, der Versicherungsanstalt, von der (demnächst zu gründenden hessischen) Pfandbriefbank zc. erhalten kann. Ueberdies lasse sich auf eine rasch wachsende Erkenntniß von der Bedeutung der Angelegenheit für die Volkswohlfahrt mit Zug rechnen. Das Gesetz sieht weiter davon ab, einheitliche Grundsätze für eine gemeindliche Bodenpolitik im Sinne der Bekämpfung ungesunder Bodenspekulation aufzustellen oder die Frage des Erbbaurechts zu behandeln; ebenso wenig will es eine Verpflichtung der Gemeinden zur Befreiung von Straßen- und Kanalkosten, Erleichterung des Vorortsverkehrs zc. aussprechen, oder etwa hinsichtlich des geeignetsten Systems für kleine Wohnungen Stellung nehmen. Das seien alles Fragen, die je nach der Verschiedenheit der lokalen Verhältnisse verschieden be-

antwortet werden müßten. Es handle sich vielmehr im Wesentlichen um die Flüssigmachung staatlicher Mittel für Wohnungsbau; aber dies dürfe auch nicht vorbehaltlos und im ganzen Umfang eines vorhandenen Bedürfnisses geschehen, da Rücksicht auf die übrigen Staatszwecke zu nehmen sei. „In diesem Sinne kommt dem Inhalte des Entwurfs nur eine subsidiäre Tragweite zu; er will die gemeindliche Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte nur in der Weise sichern, daß der Staat unter der Voraussetzung jederzeitiger Zulänglichkeit seiner eigenen Mittel eine Stetigkeit dieser Fürsorge im Falle des Versagens sonstiger Mittel zu ihrer Erfüllung gewährleistet.“ Die Auszahlung der Darlehen geschieht durch die Landescredittkasse, die bisher schon für Straßen, Nebenbahnen, Wasserleitungen u. s. w. Darlehen an Gemeinden, Genossenschaften und Private gab. Künftig soll sie nach dem Gesetze vom 6. August 1902 neben Meliorationsdarlehen besonders auch den Gemeinden die Gelder vorschießen, mit welchen auf Grund des Gesetzes vom 7. August 1902 der Bau von Wohnungen für Minderbemittelte gefördert werden soll. Als zu solchen Wohnungen bestimmt, gelten (Art. 1) jene Häuser, bei denen nach ihrer Raum-Eintheilung die Abgabe von Wohnungen mit nicht mehr als drei Zimmern nebst Küche und Zubehör als Regel vorgesehen ist. Die Landescredittkasse kann (Art. 2) den Gemeinden die Gelder bis zum vollen Betrage der Kosten für Gelände und Bau gewähren und zwar in der Regel ohne dingliche Sicherung. Eine solche kann, wenn sie verlangt wird, auch durch Einräumung eines Pfandrechtes an einer auf die Baugrundstücke eingetragenen Hypothek bestellt werden. Der Zinsfuß für diese Darlehen ist im Gesetz über die Landescredittkasse (Art. 5. Abs. 2) geregelt und zwar nach dem Zinsfuß, welchen die $3\frac{1}{2}$ procentigen hessischen Staatsschuldverschreibungen zur Zeit der Darlehenshingabe haben unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Begebungskosten, plus $\frac{1}{10}$ pCt. Zuschlag, was im Ganzen die Selbstkosten sind. Für die innerhalb der ersten zehn Jahre nach dem Inkrafttreten des Gesetzes aufgenommenen Darlehen kann bedürftigen Gemeinden auf die Dauer eines gleichen Zeitraumes ein um $\frac{1}{2}$ pCt. ermäßigter Zinsfuß gestattet werden und der sich hiernach ergebende Fehlbetrag an Zinsen ist als staatlicher Zuschuß zur Förderung des Wohnungswesens alljährlich im Staatsbudget vorzusehen. Zu dem Zins kommt noch eine jährliche Tilgung von mindestens $\frac{3}{4}$ pCt. des Darlehens. Die Gemeinde kann das Darlehen, das sie von der Landescredittkasse erhält, entweder selbst

zum Wohnungsbau verwenden, oder an gemeinnützige rechtsfähige Vereinigungen des öffentlichen oder privaten Rechtes zur Erbauung von Wohnungen für Minderbemittelte weitergeben. Kann ein Mangel an solchen Wohnungen auf andere Weise nicht beseitigt werden, so kann die Gemeinde (Art. 5) auf Antrag einer solchen Vereinigung durch den Kreisauschuß zur Aufnahme eines solchen Darlehens bei der Landescredittkaffe verpflichtet werden. In allen Fällen, wo die Gemeinde einer solchen Vereinigung zum gemeinnützigen Wohnungsbau das Geld leiht, darf das Darlehen, das sie gewährt, neun Zehntel der gesamten Bau- und Geländekosten nicht übersteigen, die Gemeinde darf sich auch keine höheren Zinsen und keine raschere Tilgung ausbedingen, als wozu sie selbst gegenüber der Landescredittkaffe verpflichtet ist. Die Auszahlung der Darlehen geschieht (Art. 8) in dem Umfange, als der Bau vorschreitet, zur Befriedigung der Forderungen der Bauhandwerker. Die Begründung betont, daß die Gemeinde in der Gewährung weiterer Vergünstigungen an Bauvereine freie Hand hat, und bezeichnet als solche: gänzlichen oder theilweisen Erlass von Straßen- und Kanalbau-Beiträgen, unentgeltliche Mitwirkung der Gemeindebeamten, besonders billige Ueberlassung von Baugelände, Uebernahme von Antheilscheinen, Bewilligung geringerer Verzinsung, Zulassung von Freijahren bei der Amortisation, hypothekensfreie Ueberlassung der Darlehen. Doch muß die Gemeinde darauf halten, daß die zweckentsprechende Benutzung und die angemessene bauliche Unterhaltung der herzustellenden Wohnungen sichergestellt ist. Deshalb wird empfohlen, geeigneten Falles mit den Bauvereinen Vereinbarung zu treffen:

1. daß und mit welchen Wirkungen die Gemeinde den Eintritt eines Vertreters in die Leitung des Bauvereins verlangen kann;
2. daß eine Weiterveräußerung des Hauses oder von Theilen des zugehörigen Geländes überhaupt oder während bestimmter Zeit ohne Zustimmung der Gemeinde ausgeschlossen ist;
3. daß der Gemeinde ein Aufsichts- und Mitspruchsrecht in Bezug auf die bauliche Unterhaltung des Hauses, die Art der Verwendung der einzelnen Räume, die Höhe der Miethen und die Zahlungsziele derselben, die Personen der Miether und die zulässige Höchstzahl der in das Haus aufzunehmenden Bewohner, sowie auf sonstige Maßnahmen im Interesse der Gesundheit und Sittlichkeit zusteht;
4. daß der Bauverein sich zu einer Obergrenze für die Verzinsung seines eigenen Kapitals verpflichtet, indem etwa der 4 pCt. desselben übersteigende Gewinn dem Reservefonds oder einem besonders zu bildenden Unterhaltungs- und Erneuerungsfonds oder anderen gemeinnützigen Zwecken zu überweisen ist.

Doch soll die Bewegungsfreiheit und Selbständigkeit der Bauvereine möglichst wenig eingeschränkt, und ohne enge Schablone die Vereinbarung des im Einzelfall Nöthigen und Nützlichen der verständigen Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse überlassen bleiben. Das Hauptgewicht sei auf Garantien für genügenden Raum, zweckmäßige Ausstattung und mäßigen Preis der Wohnungen zu legen.

Auch das Enteignungsrecht ist (Art. 7) geregelt. In allen Fällen, in denen die Gemeinde die Vermittlung von Bandarlehen für eine Vereinigung übernimmt, muß sie mit dieser die erforderliche Vereinbarung treffen, um die zweckentsprechende Benutzung der herzustellenden Wohnungen und deren angemessene bauliche Unterhaltung zu gewährleisten; wird dieser Vereinbarung entgegengehandelt, dann kann das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Das auf diesem Wege errichtete Haus soll auch seinem Zweck dauernd erhalten bleiben; deshalb ist bestimmt, daß die Gemeinde, sobald die Zweckbestimmung des mit dem Darlehen hergestellten Gebäudes gefährdet erscheint, berechtigt ist, es zu dem durch diesen Zweck bestimmten Werth im Enteignungswege zu Eigenthum zu erwerben. Wenn ferner auf Grund der oben erwähnten Verordnung vom 1. Juli 1893 die Mehrzahl der Wohnräume eines Hauses wegen Gesundheitschädlichkeit nicht mehr bewohnt werden kann, und die Polizei daher die Bewohnung untersagt, so ist die Gemeinde, falls der Eigenthümer des Hauses dasselbe nicht umbauen oder niederlegen läßt, berechtigt, es mit Gelände zur Errichtung von Wohnungen für Minderbemittelte nach dem Enteignungsrechte zu erwerben (Art. 9). Hiermit erhält die Gemeinde eine vortreffliche Handhabe, um unwohnliche und gesundheitswidrige Glendsherbergen durch gute Wohnhäuser zu ersetzen.

Die Begründung des Gesetzes erörtert auch die Frage, ob es nicht, dem aus Interessentenkreisen geäußerten Wunsche entsprechend, zweckmäßig gewesen wäre, der Gemeinde allgemein das Enteignungsrecht zum Erwerb von Baugelände zu Wohnungen für Minderbemittelte mit der Maßgabe zu verleihen, daß ihrem Vorgehen gegenüber weder der Einwand, die Abtretung diene nicht dem öffentlichen Nutzen, noch der Einwand erhoben werden dürfe, die Gemeinde besitze anderes für ihre Zwecke geeignetes Gelände oder könne es sich anderweit verschaffen. Man habe jedoch geglaubt, hiervon absehen zu können. Denn einerseits sei der Begriff des öffentlichen Nutzens bei Herstellung von Wohnungen für Minderbemittelte nicht wohl zu be-

streiten, andererseits läge um so weniger ein Grund vor, das Recht des Eigenthümers zu beschränken, als nach dem hessischen Enteignungsgesetz die gesetzlich geforderte Nothwendigkeit der Abtretung dann schon als vorliegend gilt, wenn der öffentliche Zweck nach allen vorliegenden Umständen und Verhältnissen am besten und sachgemähesten durch die Verwendung des beanspruchten Grundstücks erreicht wird.

Alle Bestimmungen, die hier für Gemeinden gelten, finden auch auf weitere Communalverbände Anwendung. Alle Verhandlungen für die Erbauung solcher Wohnungen, für Aufnahme der betr. Darlehen und Erwerb des Geländes sind stempelfrei.

Das Gesetz dehnt (Art. 12) auch die Wohnungsaufsicht, die bisher nur in den Gemeinden mit über 5000 Einwohnern bestand, auf das ganze Land aus und schafft als oberste Stelle eine besondere Landes-Wohnungs-Inspektion. Zwar hatten, laut Mittheilung der Regierung an die Stände vom 11. März 1902, die darüber befragten Lokalverwaltungsstellen — höchst bezeichnender Weise — ein Bedürfniß hierzu verneint! Doch konnte die Regierung dem nicht beipflichten. „Bis in die kleinsten Gemeinden hinein — führt die Begründung aus — sind diese Mißstände (welche das Gesetz vom 1. Juli 1893 bekämpfen will) in verhältnißmäßig gleichem oder doch nur wenig geringerem Maße vorhanden, wie in den größeren Orten, und zwar nicht bloß in Gemeinden mit mehr industrieller, sondern auch in solchen mit überwiegend Landwirthschaft treibender Bevölkerung. Es wird geradezu die Frage aufgeworfen werden können, ob nicht einer der Gründe für den Zuzug vom flachen Land in die Städte theilweise in den mitunter besseren Wohnungsverhältnissen in den Städten und ihren Vororten zu suchen ist, oder ob nicht wenigstens der Landflucht durch Besserung der Wohnungsverhältnisse auf dem flachen Lande theilweise begegnet werden könnte. . . . Ueber die Zweckmäßigkeit und Nothwendigkeit von Wohnungsinspektionen für größere Bezirke sind alle Sozialpolitiker einig, welchen ein führendes und leitendes Eingreifen des Staates und der Gemeinden auf dem Gebiete der Ausgestaltung der Wohnungsfürsorge überhaupt unerläßlich erscheint.“

Die Wohnungsinspektion ist nicht als Polizeiorgan, sondern als Organ der Wohlfahrtspflege gedacht und hat die Aufgabe „im Zusammenwirken mit den staatlichen und Gemeinde-Behörden die Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Volksklassen in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht festzustellen und in Gemeinschaft mit

dem hessischen Centralverein für Errichtung billiger Wohnungen,*) so wie mit den gemeinnützigen Bauvereinen des Landes auf Beseitigung der sich ergebenden Mißstände hinzuwirken.“ Die Begründung zählt besonders noch folgende Thätigkeitsziele dieser Wohnungsaufsichtsbeamten auf:

- die Behörden, Gemeinden und sonstige Interessenten in allen auf Verbesserung der Wohnungsverhältnisse gerichteten Bestrebungen mit Rath und Auskunft zu unterstützen ;
- die Gründung gemeinnütziger Baugenossenschaften oder sonstiger Vereinigungen zur Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit anzuregen und zu fördern ;
- die auf Grund des Gesetzes ergehenden Gesuche der Gemeinden um Darlehen aus der Landescredittasse zu begutachten und die bestimmungsgemäße Verwendung dieser Darlehen zu überwachen ;
- statistische Nachweise auf allen Gebieten des Wohnungswesens zu beschaffen, endlich über die einschlägigen Fragen sowie über die eigene Thätigkeit periodische Berichte zu erstatten.

Das hessische Gesetz ist ein großer Fortschritt, aber es bleibt auf halbem Wege stehen. Wohl führt es eine allgemeine Wohnungsaufsicht als Organ der Wohlfahrtspflege ein und gibt Mittel zur staatlichen Förderung des Kleinwohnungsbaues. Die ausschließliche Vermittlung der Gemeinden hiezu hat ihre großen Bedenken, besonders da in den beiden hessischen Gemeindeordnungen (für die Orte über und unter 10,000 Einwohner), wenn auch keine Klasseneintheilung, doch aber die Bestimmung besteht, daß die Hälfte der Gemeindevertretung aus dem höchst besteuerten Drittel der Wählbaren genommen werden muß. Manche Schwierigkeiten, die sich daraus ergeben, hätten sich durch Errichtung eines staatlichen Wohnungsamtes als Centralstelle für die Verwaltungsfragen bei der Förderung des Kleinwohnungsbaues vermeiden oder mildern lassen. Das staatliche Wohnungsamt würde von Fall zu Fall die Bedingungen festsetzen, unter denen die einzelnen Bauvereine usw. die Gelder direkt von der Landescredittasse erhalten könnten. Der größte Mißstand aber ist, daß der Staat nicht gleichzeitig auch die Frage der Bauordnung und der Bebauungspläne im Sinne der Begünstigung des Einfamilien- und Kleinhauses und was damit zusammenhängt, regelt. Zugleich mit der finanziellen Organisirung des Baues von Wohnungen für die Minderbemittelten muß auch eine staatliche und gemeindliche Bodenpolitik im Sinne eines boden-

*) der sich in Darmstadt nach dem Muster des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens zu Düsseldorf gebildet hat.

reformerischen Kampfes gegen den Bodenwucher eröffnet werden. Sonst besteht Gefahr, daß die Grundbesitzer den Löwenantheil der staatlichen Wohnungsfürsorge ernten werden, indem sie den Aufschwung des Kleinwohnungsbaues benutzen, um höhere Geländepreise zu erzielen. In der Wohnungsfrage muß eben auf allen Gebieten gleichmäßig vorgegangen werden.

Steuerbegünstigung für Arbeiterwohnungs- häuser in Oesterreich.

Gesetz vom 8. Juli 1902.

Das österreichische Gesetz vom 9. Febr. 1892, das die Arbeiterhäuser steuerpolitisch begünstigte (S. 1. B. S. 325), galt nur für 10 Jahre und ist daher jetzt durch ein anderes ersetzt, das vom Abgeordnetenhaus am 3. Juni 1902 in 3. Lesung angenommen und am 8. Juli sanctionirt wurde.*) Die Regierungsvorlage stellte fest, daß „das Gesetz von 1892 der ihm innewohnenden prinzipiellen Mängel wegen überhaupt niemals eine tiefergehende praktische Bedeutung zu erlangen vermochte.“ Die Hauptmängel bestanden in den vielfachen Einschränkungen, die an die Steuerbefreiung geknüpft waren; so wurden grundsätzlich nicht die Miethparteien, sondern die Hauseigentümer als Träger der gesetzlichen Begünstigung angesehen, auf welche Auffassung die Bestimmung zurückzuführen war, nach welcher die Steuerbefreiung nur in Bezug auf solche Gebäude gewährt wurde, welche von bestimmten privilegierten Personen, wie Gemeinden, Wohlfahrtsvereinen, Unternehmern für ihre Arbeiter usw. erbaut wurden; die Begünstigung erlosch, sobald das Haus in andere als privilegierte Hände überging, wenn es auch seiner Bestimmung erhalten blieb. Ein weiterer Mißstand lag in der Festsetzung von Maximalmiethzinsen, die so niedrig bemessen waren, daß mit den diesen Miethzinsen entsprechenden Kapitalien Gebäude, welche in baulicher und gesundheitlicher Beziehung den zu stellenden Anforderungen einigermaßen entsprachen, nicht hergestellt werden konnten. Auch die Bedingung eines Miethvertrages zwischen Eigen-

*) Reichsgesetzblatt 1902, S. 491.

thümer und Arbeiter war ein Hinderniß, da Naturalwohnungen, deren Miethe nicht ziffernmäßig vom Lohne in Abzug kam, von der Steuerbegünstigung ausgeschlossen waren. Große Lücken wies endlich das Gesetz in gesundheitlicher Beziehung auf, da es lediglich die Bestimmung enthielt, daß der Fußboden der Wohnungen nicht unter dem Niveau der Straße liegen solle.

Das neue Gesetz stellt sich eine dreifache Aufgabe:

1. Errichtung gesunder Wohnungen. Die Bewohner sollen gegen die Gefahren geschützt werden, welche ihrem körperlichen und seelischen Befinden erwachsen, wenn sie sich in Wohnstellen aufhalten, die überfüllt sind, genügenden Lichtes und reiner Luft entbehren, oder in denen Männer und Frauen verschiedener Altersstufen vermengt miteinander wohnen;
2. Errichtung billiger Wohnungen. Die Miethepreise sollen in Uebereinstimmung gebracht werden mit der ökonomischen Lage der Bewohner, oder, wie das Gesetz sagt, der Arbeiter;
3. Errichtung einer genügenden Anzahl solcher Wohnungen; es soll dafür gesorgt werden, daß solche gesunde und billige Wohnungen „in einer den sozialpolitischen Zwecken des Gesetzes entsprechenden Anzahl vorhanden seien.“

Diese drei Zwecke sucht das Gesetz durch Steuerbefreiung zu erreichen. Gegenüber den westlichen Ländern ist Oesterreich verhältnißmäßig kapitalarm, das Geld findet leicht bessere Anlage als in Arbeiterhäusern; ob aber bloße Steuerbefreiung genügt, um solche Häuser in genügender Zahl entstehen zu lassen, ist sehr fraglich. Jegliche Beschränkung der Steuerbefreiung auf bestimmte Kategorien von Bauunternehmern, wie sie das Gesetz von 1892 kannte, wurde fallen gelassen. Die Regierung sagte in ihrer Vorlage: Aufgabe des Staates ist es, mittelbar durch Gewährung wirtschaftlicher Begünstigungen zur Errichtung einer hinlänglichen Anzahl von Gebäuden mit gesunden und billigen Arbeiterwohnungen beizutragen und zu diesem Zwecke das Privatkapital im weitesten Umfange zur Anlage in solchen Gebäuden heranzuziehen. Auf der einen Seite wird der Arbeiter als Träger der Begünstigungen angesehen, auf der anderen Seite muß aber dem Erbauer solcher Gebäude ein Antheil an der Begünstigung eingeräumt werden. Das neue Gesetz hat in dieser Hinsicht mit dem bisher in Oesterreich bestehenden Prinzipie gebrochen. Früher glaubte man die Billigkeit der Wohnungen am besten durch Festsetzung niederer Miethepreise zu erreichen und hat dabei den jährlichen Miethezins nach dem Quadratmeter bewohnbarer Räume bemessen. Nunmehr soll das gesammte Zinserträgniß des steuerbefreiten Gebäudes einer prozentuellen Beschränkung unterworfen, dem Besitzer jedoch überlassen werden,

innerhalb des ermittelten Gesamtzinserträgnisses den Zins für die einzelnen Wohnungen nach deren Lage und Beschaffenheit festzusetzen. Eine gewisse Sicherheit wird dem Bewohner durch Einräumung einer achttägigen obligatorischen Kündigungsfrist gewährt.

Das neue Gesetz hat große Ähnlichkeit mit dem belgischen Gesetz von 1889 und dem französischen (loi relative aux habitations à bon marché) vom 30. November 1894. Es gewährt (§ 1) eine 24jährige Befreiung von der Hausklassen- und Hauszinssteuer jenen Neubauten von Familienhäusern, Ledigenheimen, Schlaf- und Logierhäusern, die für Arbeiter bestimmt und an Arbeiter vermietet sind, oder ihnen als Theil ihres Lohnes überlassen werden. Dieselbe Begünstigung gilt für derartige Wohnhäuser, dann für Schlaf- und Logierhäuser, die von Bezirksverbänden, Gemeinden, gemeinnützigen Vereinen, Genossenschaften und öffentlichen Corporationen, oder von Arbeitgebern für die im eigenen Betriebe beschäftigten Arbeiter erbaut werden, besonders auch, wenn sie die Wohnhäuser gegen wenigstens fünfzehnjährige Abzahlung an Arbeiter verkaufen. Alle Eingaben und Urkunden aus Anlaß der Errichtung von Arbeiterhäusern sind gebührenfrei. Als Arbeiter im Sinne des Gesetzes gelten (§ 2): alle bei landwirthschaftlichen, gewerblichen, oder sonst auf Erwerb gerichteten Unternehmungen oder in öffentlichen oder privaten Anstalten gegen Lohn beschäftigten Personen, deren Jahreseinkommen folgende Beträge nicht übersteigt: a) bei alleinstehenden Personen 1200 Kronen; b) bei Familien von 2—4 Köpfen 1800 Kronen; c) bei Familien von 5 und mehr Köpfen 2400 Kronen. Lehrlinge sind ohne Rücksicht auf ihre Bezüge den Arbeitern gleich zu achten. In Wien haben um ein Viertel höhere Beträge, in Orten mit mehr als 50,000 Einwohnern und ihren Vororten, sowie in unmittelbar miteinander zusammenhängenden Industrieorten, deren Bevölkerung zusammen mehr als 50,000 Einwohner beträgt, um ein Achtel höhere Beträge die Grenze zu bilden. Die letztgenannten Complexe von Industrieorten werden im Verordnungswege bestimmt.

Die Begünstigung des Gesetzes gilt auch dann, wenn ein Theil, aber nicht mehr als ein Viertel der Wohnräume des Hauses oder von einem Complex unter gemeinsamer Verwaltung stehender Arbeiterhäuser, nicht an aktive, sondern an berufsunfähig gewordene Arbeiter, oder an solche Personen überlassen wird, deren Gehalt oder Lohnbezug das obenerwähnte Maß nicht übersteigt.

Auch ist es erlaubt, in den Häusern Waschräume, Lehrsäle, Speisesäle usw. zur gemeinsamen Benutzung einzurichten, sowie die Angestellten der gemeinsamen Verwaltung unterzubringen und auch Consumanstalten darin zu halten. Unbedingt verboten ist der Ausschank von Branntwein.

Die Gebäude, in Bezug auf welche die vorgesehenen Begünstigungen zuerkannt werden, können sein: a) Familienwohnhäuser, b) Ledigenheime, c) Schlaf- und Logirhäuser, d) Wohlfahrtsgebäude.

Familienwohnhäuser, denen die Begünstigung dieses Gesetzes zu theil werden soll, dürfen in der Regel von nicht mehr als sechs Familien bewohnt werden; sie dürfen nicht mehr als drei Stockwerke enthalten und in jedem Stockwerk dürfen auf eine Stiege nur vier Wohnungen kommen. Jene Arbeiterhäuser, welche von den Bezirksverbänden, Gemeinden, gemeinnützigen Vereinen, Stiftungen, Genossenschaften usw. zum Verkauf an Arbeiter erbaut werden, dürfen höchstens für zwei Familien eingerichtet sein. In größeren Städten oder in geschlossenen Ortschaften, wo die Gebäude eine größere Anzahl von Familien aufnehmen sollen, ist durch geeignete Anlagen (genügende Anzahl von Stiegen, gesonderte Nebenräume, wie Waschküchen, Aborte, Keller, Unterdachräume etc.) einerseits den Anforderungen der persönlichen Sicherheit und der Gesundheitspflege Rechnung zu tragen, andererseits die Nothwendigkeit der gegenseitigen Berührung zwischen den einzelnen Familien möglichst zu verringern. In solchen Gebäuden sollen gleichfalls nicht mehr als vier, dürfen aber keinesfalls mehr als sechs Wohnungen auf jede Stiege und jedes Stockwerk entfallen. Die Pfervermietung und die Aufnahme von Bettgehern ist in Familienhäusern untersagt. In größeren, zur Aufnahme von Familien bestimmten Gebäuden können vollkommen abgesonderte Abtheilungen an einzelnstehende Personen vermietet werden.

Die Begünstigungen dieses Gesetzes können nur solchen Familienhäusern zuerkannt werden:

1. in welchen die Bodenfläche der bewohnbaren Räume (Wohnzimmer, Kammern und Küchen) in den einzelnen Wohnungen:

- a) bei einräumigen Wohnungen mindestens 16, höchstens 25 qm,
- b) bei zweiräumigen Wohnungen mindestens 20, höchstens 35 qm,
- c) bei drei- und mehrräumigen Wohnungen mindestens 30, höchstens 80 qm beträgt und

2. welche den gemäß § 9 von den Ministern des Innern und der Finanzen im Verordnungswege zu erlassenden Vorschriften entsprechen.

Ledigenheime sind zur Aufnahme von einzelnen Personen des-
selben Geschlechtes in abgesonderten Wohnräumen bestimmt. Jeder
Wohnraum soll in der Regel nur von einer, höchstens aber von drei
Personen bewohnt werden. Einzelstehende Personen verschiedenen Ge-
schlechtes dürfen in einem und demselben Gebäude, gleichviel, ob das-
selbe zum Theil auch von Familien benutzt wird oder nicht, nur in
von einander vollkommen gesonderten Abtheilungen untergebracht werden.
Die Begünstigungen dieses Gesetzes können nur solchen Ledigen-
heimen zuerkannt werden:

1. in welchen die Bodenfläche der Wohnräume zur Aufnahme
 - a) einer Person mindestens 8 qm,
 - b) zweier Personen mindestens 12 qm,
 - c) dreier Personen mindestens 20 qm beträgt.

Bezüglich der, der gemeinsamen Benützung gewidmeten Wohl-
fahrtsgebäude (Kindergärten, Lesehallen, Badehäuser, Wasch-
anstalten u. dgl.) können die im § 1 vorgesehenen Begünstigungen zu-
erkannt werden, wenn dieselben zu einem Complexe von Arbeiterwohn-
häusern gehören und den besonderen Anordnungen entsprechen, welche
gemäß § 9 in Ansehung der Anlage, der Einrichtung und des Be-
triebes solcher Anstalten im Verordnungswege zu erlassen sind.

Dieser § 9 ermächtigt die Staatsregierung, die im Gesetze enthaltenen
wohnungspolizeilichen Ansprüche zu ergänzen, besonders jene Ansprüche
aufzustellen, die aus Rücksichten der persönlichen Sicherheit, der Ge-
sundheit und Sittlichkeit erforderlich sind. Diese Vorschriften sollen
besonders umfassen

1. die Lage der Fußböden der im Erdgeschoß befindlichen
Wohnräume mit Rücksicht auf die Straßenoberfläche, die Höhe
und innere Eintheilung der bewohnbaren Räume, die Versorgung
mit Licht, Luft und Wasser, die Beseitigung der Abfall-
stoffe usw.

2. die zur Vermeidung einer Ueberfüllung oder einer aus
Gesundheits- und Sittlichkeitsrücksichten überhaupt unzulässigen Be-
nützung zu beobachtenden Grundsätze, endlich

3. die Anlage, die Einrichtung und den Betrieb der Schlaf- und
Logierhäuser, die von den Eingangs erwähnten Personen (Bezirks-
verbände, Gemeinden, Arbeitgeber usw.) errichtet werden.

Das jährliche Gesamt-Zinserträgniß eines mit der Ein-
gangs erwähnten Steuerbefreiung begünstigten Gebäudes darf jenen
Betrag nicht übersteigen, welcher zufolge fachmännischer Prüfung der

beizubringenden Belege erforderlich ist, damit sich das für die Erwerbung des Baugrundes und für die Baukosten aufgewendete Kapital bei Annahme eines sechzigjährigen Bestandes des Gebäudes nach Abzug der Amortisationsraten, sämmtlicher Realsteuern, Zuschläge und Umlagen, des Gebührenäquivalentes, sowie der Gebäudeerhaltungs- und Verwaltungskosten, endlich eines Pauschalbetrages für Leerstellungen und uneinbringliche Zinsen mit jenem Prozentsatze verzinse, welcher von den Ministern des Innern und der Finanzen für einzelne Länder und Landestheile im Verordnungswege festgesetzt worden ist. Bei Festsetzung dieses Prozentsatze ist auf den in den betreffenden Ländern oder Landestheilen jeweils üblichen Hypothekenzinssfuß der Sparkassen und der sonst maßgebenden Creditinstitute in der Weise Rücksicht zu nehmen, daß sich die Verzinsung des in Arbeiterwohnhäusern angelegten Kapitals um 0,20 bis 0,50 pCt. höher stellt, als jene der in der eben bezeichneten Weise angelegten Kapitalien.

Auf Ansuchen des Hausbesizers ist in Zeiträumen von 10 zu 10 Jahren der nach obigen Grundsätzen der zulässigen Maximalverzinsung zu Grunde zu legende Kapitalswert unter Berücksichtigung der in der Grundrente eingetretenen Veränderungen neu zu erheben. Eine solche Erhebung kann in denselben Zeitabschnitten auch von amtswegen verfügt werden.

Will ein Hausbesizer die Steuerbefreiung genießen, so muß er das Haus auf fünfzig Jahre dem gesetzlichen Zwecke widmen und zwar durch Eintragung in das Grundbuch.

„Die Zuerkennung der Begünstigungen hat die Widmung des betreffenden Gebäudes zu Arbeiterwohnungs- und Wohlfahrtszwecken auf die Dauer von 50 Jahren zur Folge und verpflichtet den Erbauer, sowie innerhalb des obigen Zeitraumes jeden späteren Besizer des Hauses zur Erhaltung des letzteren in einem den Zwecken dieses Gesetzes entsprechenden Zustande und zur Beobachtung der in diesem Gesetze enthaltenen und auf Grund desselben erlassenen Vorschriften. Während der Dauer der Widmung unterliegen alle die Voraussetzungen für die Erlangung der Begünstigungen berührenden baulichen Veränderungen an dem betreffenden Gebäude der Bewilligung der Minister der Finanzen und des Innern. Die Widmung ist unter kalendermäßiger Festsetzung des Endtermins ihrer Dauer zu Gunsten des Staates als Reallast im Grundbuche einzuverleiben.“

Die Frist von 50 Jahren dürfte mitunter zu lang sein. Die Verhältnisse und Bedürfnisse, auch die Anschauungen ändern sich allmählig, ein Haus, das jetzt genügt, wird vielleicht schon vor Ablauf eines halben Jahrhunderts seinem Zwecke nicht mehr dienen können; sowohl bei den Arbeitern wie bei den Hausbesizern können Umstände eintreten, welche den Wunsch erregen, das Haus einer anderen Be-

stimmung zuzuführen. In solchen Fällen ist die Staatsregierung ermächtigt, die Aufhebung der Widmung vor Ablauf jener 50 Jahre zu bewilligen.

Die Strafbestimmungen umfassen die Benutzung der Gebäude zu anderen als den vorgesehenen Zwecken und die Einhebung eines höheren als des nach dem behördlich bewilligten Tarife zulässigen Miethzinses. Für diese Fälle ist Geldstrafe, eventuell Entrichtung der Gebäudesteuer und Rückerstattung des über das zulässige Maß eingehobenen Miethzinses vorgesehen.

Die Ueberwachung der Bestimmungen, an welche die Steuerbefreiung geknüpft ist, kann den Gewerbeinspektoren übertragen werden. Das Gesetz gilt zunächst auf 20 Jahre.



Literatur zur Wohnungsfrage.

- Adickes und Baumeister, Die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Außenbezirke und die Umgebung von Städten, 1893.
- Adickes, Umlegung und Zonenenteignung als Mittel rationeller Städteerweiterung, in Brauns Archiv für sociale Gesetzgebung, 1893, S. 435, 446 ff.
- Albrecht, Die Wohnungsnoth in den Großstädten und die Mittel zu ihrer Abhilfe, 1891.
- Albrecht, Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege in Deutschland, 1902 (bespricht auch die Fürsorge für Wohnung und Unterkunft).
- Albrecht, Dr., Groß-Lichterfelde, Die Wohnungsfrage auf der Pariser Weltausstellung, 1900. Vortrag auf der Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, 1901.
- Arminius, Die Großstädte in ihrer Wohnungsnoth und die Grundlagen einer durchgreifenden Abhilfe. Mit einem Vorworte von Th. Frhrn. von der Goltz. Mit einem lithogr. Plane in groß Folio, 1874.
- Afcher, Dr., Die ländlichen Arbeiterwohnungen in Preußen, (Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, 1897, Nr. 13).
- Afchrott, Die Wohnungsfrage in England, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1886, 30, 93 ff.
- Baumeister, Städterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirthschaftlicher Beziehung. Berlin, 1876.
- Beck, Die Wohnungsfrage und die Betheiligung der Gemeinden an der Lösung derselben. (In den Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen 17, 1900.)
- Bingner, Wohnungsfrage und Wohnungspolitik in ihren Beziehungen zur allgemeinen Sozialreform. Berlin, 1901.
- Bodelschwingh, Was kann die christliche Liebesthätigkeit zur Abhilfe des Wohnungselendes in den großen Städten thun? 1888.
- Brandts Fr., Wie wirkt die Gebäudesteuer auf die Wohnungsverhältnisse der untern Volksklassen? „Arbeiterwohl“, 1896, 11, 12.
- Brandts M., Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage, herausgegeben von einer Commission des Verbandes „Arbeiterwohl“, 1897.
- Bücher, Die wirthschaftlichen Aufgaben der modernen Großstadtgemeinden, 1896.
- Cohn E., Das Schlafstellenwesen in den deutschen Großstädten, 1898.
- Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik. (Vom Gemeindefozialismus) 1901.
- Damaschke, Die Bodenreform, Grundfäßliches und Geschichtliches, 1902.

- Damaschke, *Vom Gemeindefozialismus, Soziale Streitfragen*, I. Berlin, 1900.
- Deichen, *Die Communalisierung der Straßenbahnen in Deutschland*. In d. Zeitschr. f. gef. Saatswissensch., Tübingen, 1899.
- Eberstadt, *Städtische Bodenfragen*, 1894.
- Eberstadt, *Der deutsche Capitalmarkt*, 1901.
- Engel, *Die moderne Wohnungsnoth*, Signatur, Ursachen und Abhilfe, 1873.
- Engels Friedr., *Zur Wohnungsfrage*, 1887, 2. Aufl.
- Erbbaurecht. Dertmann, Sohn und Eschenbach, *Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts*, 1902. (Soziale Streitfragen, Berlin, Heft 9.)
- Freeze, *Wohnungsnoth und Absatzkrisis*, Jahrbücher für Nationalökonomie und Stat. 3. J., 6. B., S. 641.
- Göcke, *Verkehrsstraße und Wohnstraße*, in den preuß. Jahrbüchern, 1893, B. 73, S. 85 ff.
- Dr. Hallgarten, *Die kommunale Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses in England*, 1899.
- Hasse, *Die Aufgaben der inneren Mission in der Wohnungsfrage*, 1890.
- Herkner, *Communale Sozialpolitik*, (Cap. 18 in „Die Arbeiterfrage“, 1897).
- Hitze, *Die Arbeiterfrage und die Bestrebungen zu ihrer Lösung*. (M.-Gladbach, Centralstelle des Volksvereins, 1900, S. 154 ff.)
- Huber, *Die Wohnungsnoth der kleinen Leute in großen Städten*, 1857.
- Huber, B. A., *Die Wohnungsfrage*, „Concordia“, 1861, Heft 2 und 3.
- Hugo, C., *Städteverwaltung und Municipal-Sozialismus in England*, Stuttgart, 1897.
- Hugo C., *Die deutsche Städteverwaltung. Ihre Aufgaben auf den Gebieten der Volkshygiene, des Städtebaus und des Wohnungswesens*, 1901.
- Kamp, *Die Wohnungsnoth und ihre Abhilfe durch ein Reichs-Wohnungsgesetz*, 1899.
- Kurella, Dr. H., *Wohnungsnoth und Wohnungsjammer, ihr Einfluß auf die Sittlichkeit, ihr Ursprung aus dem Bodenwucher und ihre Bekämpfung durch demokratische Städteverwaltung*.
- Landolt, *Zur Wohnungsfrage*, 1897.
- Latscha und Leudt, *Nationale Ansiedlung und Wohnungsreform*, 1899.
- Lechler Paul, *Wohlfahrtseinrichtungen über ganz Deutschland*, 1892.
- Lechler und Schäffle, *Nationale Wohnungsreform unter Staatsgarantie*, 1893.
- Lechler P., *Die Wohnungsfrage und die preussischen Ministerialerlasse vom 19. März 1901*. (Vortrag, gehalten in der Generalversammlung der evangel. Arbeitervereine Deutschlands zu Speyer am 30. Mai 1901).
- Lechler P., *Der erste Schritt zur Nationalen Wohnungsreform*, Vortrag gehalten 1898 in der Generalversammlung des Deutschen Vereins „Arbeiterheim“.
- Leipart, *Zur Lage der Arbeiter in Stuttgart*, 1900.
- Lieber (Bielefeld) *Gänge durch Jammer und Noth*.
- May, *Wie der Arbeiter lebt*, Berlin, 1897.
- Walter zur Nieden Dr. jur., *„Gebäudesteuer und Wohnungsfrage in Preußen“ im Jahrbuch für Gesetzgebung u., 24. Jahrg. 1. Heft, 1900*.
- Walter zur Nieden, Dr. jur., *Die zweckmäßigere Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer*. Im Auftrage des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswezens, 1900.
- Rußbaum, Prof. H. Chr., *Bau und Einrichtung von Kleinwohnungen*. Mit 127 Abbildungen. Berlin 1901.
- Dischhausen und Reinicke, *Neuere Gesetzgebung über Wohnungspflege in England und Schottland*, 1897.

- Dppenheimer, Die Wohnungsnoth und Wohnungsreform in England, 1900.
- Hettich, Dr. H., Die Stadterweiterung unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkt. Stuttgart 1899.
- Schäffle, Gesellschaftliches System der menschlichen Wirtschaft, 1873, II., S. 518 ff.
- Schäffle und Lechler, Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform, 1897.
- Schäffle und Lechler, Die staatliche Wohnungsfürsorge aus Anlaß des Reichstagsbeschlusses vom 14. November 1899.
- Schmid und Brüche, Die Baugenossenschaften des bayerischen Eisenbahnerverbandes, 1900.
- Schmoller, Mahnruf in der Wohnungsfrage, in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik und als Sonderausgabe, 1887.
- Sinzheimer, Dr. Ludwig, Die Arbeiterwohnungsfrage. Stuttgart, 1901.
- Sitte-Camillo, Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, 1859.
- Stier-Somlo, Unser Mietrechtsverhältniß und seine Reform. Göttingen, 19 1.
- Stübben, Der Städtebau, 1890.
- Stübben, Die Bedeutung der Bauordnungen und Bebauungspläne für das Wohnungswesen. 1902.
- ↑ Stübben, Allgemeine Bau- und Wohnungshygiene, 4. Band des Handbuches der Hygiene, 1896.
- Die Stuttgarter Stadterweiterung mit volkswirtschaftlichen, hygienischen und künstlerischen Gutachten. Herausgegeben vom Stadtschultheißenamt Stuttgart, 1901.
- Trüdinger, Die Arbeiterwohnungsfrage, und die Bestrebungen zu ihrer Lösung. In Staatswissenschaftlichen Studien, Jena, 18-8, 2. Band.
- Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, Denkschriften des Verbandes deutscher Architekten und Ingenieure, 1897, Heft 2.
- Voigt Paul, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, herausgegeben vom Institut für Gemeinwohl zu Frankfurt, 1901.
- Wagner Adolf, Dr., Wohnungsnoth und städtische Bodenfrage. Referat erstattet auf der 11. Hauptversammlung des „Bundes der deutschen Bodenreformer“, 1901.
- Wagner, Die Sittlichkeit auf dem Lande, 1896. 2. Aufl.
- Walker, Die großstädtische Wohnungsnoth, ihre Ursachen und Heilmittel, 1892.
- Weber, Wohnungen und Sonntagsbeschäftigungen der deutschen Arbeiter, 1892.
- Weber, Dr. Emil, Die Wohnungsfrage für den Arbeiter- und niederen Beamtenstand. Zugleich Rechenschaftsbericht des St. Joseph-Bauvereins zu Hanau für die Jahre 1897 und 1898.
- Wolf, Die Wohnungsfrage als Gegenstand der Sozialpolitik, 1896.
- Die Wohnungsfrage mit besonderer Rücksicht auf die arbeitenden Klassen. (Berichte von B. A. Huber, Klette, Parisius usw. Berlin, 1865.
- Zeitschrift für Wohnungswesens; erscheint seit Oktober 1902 unter Redaktion von Prof. Dr. Albrecht in Groß-Lichterfelde. Verlag von Carl Heymann in Berlin. Die Zeitschrift behandelt alle in das Verwaltungsgebiet einschlagenden Seiten der Wohnungsfrage, insbesondere die Wohnungsgesetzgebung, die Boden- und Wohnungspolitik der Gemeinden, die Fragen der Bauordnung und der Stadterweiterung, die Subventionirung der gemeinnützigen Bauhätigkeit, die Entwicklung derselben und des Baugenossenschaftswesens. Der Rheinische

- Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungsweſens und der Verband der auf der Grundlage des gemeinſchaftlichen Eigenthums ſtehenden deutſchen Baugenoffenſchaften haben die Zeitchrift zu ihrem offiziellen Organ gewählt.
- Bücher, Die Wohnungs-Enquête der Stadt Baſel. 1891.
- Schmid, Die Wohnungsverhältniſſe der Bediensteten und Arbeiter der bayeriſchen Staatsbahnen, 1899.
- Berlin, Unterſuchungen über die Wohnungsverhältniſſe der ärmeren Bevölkerungs-
klaſſen in Berlin, 1893.
- Böckh, Die Bevölkerungs- und Wohnungsaufnahme vom 1. Dezember 1835 in Berlin.
1890.
- Landolt, Die Wohnungs-enquête in der Stadt Bern, 1896.
- Singer, Soziale Zuſtände im nordöſtlichen Böhmen, 1885.
- Die Wohnungsverhältniſſe der ärmſten Klaſſen in Frankfurt a. M. und ihre Reform
durch kommunale Fürſorge. Nach einer ſtatistiſchen Erhebung des Frankfurter
Miethervereins, herausgegeben vom Vorſtand. 1901.
- Die Wohnungs-enquête in der Stadt St. Gallen. Bearbeitet von C. Landolt, 1901.
- Die Wohnungsverhältniſſe der Arbeiter in Halle a. S., bearbeitet von W. Swienty-
Halle, 1901.
- Die Wohnungsverhältniſſe Hamburgiſcher Unterbeamten im Jahre 1897. Bearbeitet
Dr. jur. Karl Pfingſthorn, Hamburg, 1900.
- Beiträge zur Statiſtik der Stadt Mannheim. Im Auftrage des Stadtraths heraus-
gegeben durch das Statiſtiſche Amt. Nr. 8. Die Ergebniſſe der Wohnungs-
zählung vom 1. Dezember 1900.
- Wörthofer, Die ſoziale Lage der Fabrikarbeiter in Mannheim und deſſen
nächſter Umgebung. 1891.
- Das Wohnungselend der Minderbemittelten in München nach den Ergebniſſen der
ſtatistiſchen Erhebungen der katholiſchen organiſirten Arbeiterschaft Münchens,
dargeſtellt von Carl Schirmer. 1899.
- Singer, Die Wohnungen der Minderbemittelten in München und die Schaffung
unkündbarer kleiner Wohnungen, 1899.
- München: Anweſen- und Wohnungszählung vom 2. Dezember 1895 in München, 1897;
Ergebniſſe der Erhebung vom November 1890 über die Wohnverhältniſſe
in München, 1894.
- Heß, Die Wohnungsverhältniſſe der Nürnberger Arbeiterbevölkerung, 1893.
- Dr. H. Rettig, Die Wohnungs- und Lebensmittelpreise in Stuttgart und anderen
deutſchen Großſtädten (Württembergiſche Statiſtiſche Monatshefte. 3. Jahrgang.
August 1898. S. 97 ff.
- Die Wohnungs- und Geſundheitsverhältniſſe der Heimarbeiter in der Kleider- und
Wäſchekonfektion. 1901.
- Philippovich und Schwarz, Wohnungsverhältniſſe in öſterreichiſchen Städten, Wien,
1900 In „Soziale Verwaltung in Oeſterreich am Ende des 19. Jahrhunderts.“
I. Heft 7.
- Prag, Wohnverhältniſſe in Prag und den Vororten, 1895.
- Philippovich, Wiener Wohnungsverhältniſſe. Im „Archiv für ſoziale Geſetzgebung
und Statiſtik“, Berlin, 7. Band, 1894, S. 215 ff. Auch als Sonderabdruck
erſchienen.
- Die Wohnungs-enquête in der Stadt Winterthur. Bearbeitet von Landolt, 1901.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in den deutschen Großstädten. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1886, Band 30, 31.

Arbeiterwohl, Organ des Verbandes katholischer Industriellen und Arbeiterfreunde.

Die Jahrgänge enthalten von Anfang an (1881) sehr viel Material auch über diese Frage.

„Soziale Praxis“. Centralblatt für Sozialpolitik, Berlin.

Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Zeitschrift der Centralstelle für —. Berlin, Seymann.

Statistisches Jahrbuch deutscher Städte.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhülfe. Gutachten und Berichte, herausgegeben im Auftrage des Vereins für Sozialpolitik. 1. Band. (Einleitung, Gesetzliche Bestimmungen zur Minderung der Wohnungsnoth. Hamburg. Frankfurt a. M. England. Straßburg i. E. Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Großstädte.) 1901.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen u. Zweiter (Schluß-) Band. (Die Wohnungsfrage in Frankreich. Bochum. Chemnitz i. S. Osnabrück. Grefeld. Dortmund. Essen a. d. R. Berlin. Elberfeld. Breslau. Leipzig.) 1901.

Verhandlungen der am 24. und 25. September 1886 in Frankfurt a. M. abgehaltenen Generalversammlung des Vereins für Sozialpolitik über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten. 1887.

Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik über die Wohnungsfrage (und Handelspolitik). Mit Referaten von Prof. Dr. C. J. Fuchs, Prof. Dr. G. von Philippovich, Landesrath M. Brandts mit Anhang. 1. Die Wohnungsstatistik von Wien und Budapest. Von H. Lindemann. 2. Die Wohnungsfrage in Frankreich. Von Franz Hizek. 98. Bd. der Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Verhandlungen der Generalversammlung in München, 23., 24. und 25. September 1901, 1902.

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland. 1.—3. Bd. (Inhalt 1. Bd. 1. Abt. und 2. Abt. und 2. Bd.: Deutschland und Oesterreich, 3. Bd.: Schweiz, England, Frankreich, Belgien, Vereinigte Staaten, Rußland, Norwegen, Schweden und Dänemark.) 1901.

Festschrift des Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnwesens. 1902. Theil 1 und 2. Theil 1 gibt u. A. eine Darstellung der bisherigen Thätigkeit des „Rheinischen Vereins“. Theil 2 enthält ca. 150 Tafeln ausgeführte Projekte von Arbeiterwohnungen rheinischer Bauvereine, Gemeinden und Stiftungen unter Angabe der Baukosten u. nebst Besprechung der Projekte durch Geheimen Baurath Stübgen in Köln. Das Werk bietet eine reiche Auswahl an zum Theil mustergiltigen Bauplänen sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch für größere Miethhäuser.

Die wirtschaftspolitische Gesetzgebung des Großherzogthums Hessen i. J. 1902. Von Braun. Enthält die Gesetze über die öffentlichen Sparkassen, die Errichtung einer Landes-Hypothekbank, einer Landeskreditkassa, sowie über die Wohnungsfürsorge und Wohnungsaufsicht. 1902.

Die Wohnungsfrage und das Reich. Eine Sammlung von Abhandlungen, herausgegeben vom Verein Reichs-Wohnungsgesetz, als:

1. Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich vom Kreisdirektor Fehr. v. d. Goltz in Diedenhofen Reiches Material im Anhang: Entwurf eines Reichsgesetzes; orts- und landesgesetzliche Bestimmungen.
2. Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen von Landesrath Dr. Liebrecht, Vorsitzenden der Landes-Versicherungsanstalt Hannover.
3. Die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalen Wohnungsreformplanes von P. Kampffmeyer, ehem. Arbeitersekretär in Frankfurt a. M.
4. Unser Miethrechtsverhältniß und seine Reform von Privatdozent Dr. Stier-Somlo in Bonn.
5. Die Bedeutung der Bauordnungen und Bebauungspläne für das Wohnungswesen von J. Stübßen, Geh. Baurath. Preis 1. M.
6. Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform von Dr. Karl Seutemann. Preis 1 M.
7. Wohnungsreform und Lokalverkehr von Dr. Clemens Heiß.
8. Die städtische Bodenfrage von Dr. K. v. Mangoldt.
9. Unsere Wohnungsproduktion und ihre sozialpolitische Regelung von Assessor Dr. H. Girsch.
10. Die Wohnungsfrage und das Reich, eine zusammenfassende Uebersicht von Dr. K. v. Mangoldt.

Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen.
 Heft 1, Die Verbesserung der Wohnungen. Vorberichte und Verhandlungen der Konferenz vom 25. und 26. April 1892 nebst Bericht über die mit derselben verbundene Ausstellung. Mit 208 Abbildungen im Text.

Heft 3. Die Spar- und Bauvereine in Hannover, Göttingen und Berlin. Eine Anleitung zur praktischen Bethätigung auf dem Gebiete der Wohnungsfrage.

Heft 5. Die Beschaffung von Geldmitteln für Baugenossenschaften. Verhandlungen der Konferenz vom 9. Mai 1894.

Heft 13. Die ländlichen Arbeiter-Wohnungen in Preußen. Eine Umfrage von Dr. Moser, kgl. Kreiswundarzt in Bombst.

Heft 20. Bau- und Einrichtung von Kleinwohnungen. Von Prof. H. Chr. Rübbaum in Hannover. Mit 127 Abbildungen.

Anderere Quellen wurden im Texte des Buches angegeben.



Namen- und Sach-Verzeichniß.

- Aachen** I 4, 66, 278, 288, 330; II 75, 160, 182, 236, 272.
Aarau I 51.
Abele II 22.
Aborte I 202, 222, 224, 226; II 283.
Abwies I 276, 295, 339; II 10, 23, 84, 97, 105, 132, 135, 138, 139.
Abwies, lex — II 135 ff.
Afstervermietung I 2, 40, 76, 100; II 247.
Alberti II 82.
Albrecht, Dr. I 112, 258, 280, 281.
Allgemeines Stimmrecht II 232.
Alkohol I 96, 98, 241.
Altendorf II 67.
Alteneffen I 287.
Altona I 5, 66, 89, 91, 334; II 182, 236, 272.
Amerika II 4, 90, 201.
Amsterdam II 111.
Andernach I 287.
Anhalt II 67, 231.
Arbeiterhäuser und Arbeiterwohnungen I 41, 66, 132, 231, 232 ff. 242; II 299.
Arbeiterhäuser und Arbeiterwohnungen auf dem Lande I 340; II 266.
Arbeiterheim (Verein) I 93.
Arbeiter-Rentengüter I 345 ff.; II 266.
Arbeiterschutz II 123.
Arbeiterschutz im Wohnwesen II 227, 232.
Arbeiterwohl (Verband) I 162, 178.
Arbeitervereine, katholische I 186; II 245.
Arbeitervereine, evangelische I 188, 192.
Arbeitgeber als Wohnungs-Erbauer I 250, 258, 274.
Arnold II 109.
Arschaffenburg II 191.
Asch, Dr. I 166.
Auer I 157.
Augsburg I 66; II 272.
Auffig I 58.
Bachem, Dr. I 155, 157.
Bach II 203.
Baden I 219, 252, 317, 319, 344; II 128, 133, 180, 239.
Bamberg II 67.
Barmen I 66, 160; II 182, 222, 235, 272.
Barth I 167; II 87.
Basel I 3, 5, 35—42, 66, 89, 92, 229, 248, 249; II 290.
Bastiat I 151.
Baubank, staatliche II 212 ff., 261.
Baubanken I 176, 179, 183.
Baugenossenschaften I 171, 231, 251, 253, 269, 280, 331, 333 ff.; II 47, 68, 246.
Baugenossenschaften in England I 141.
Baugesellschaften I 109, 119.
 " gemeinnützige I 107.
 " in Belgien I 114.
 " in England I 142.
Baugewerbe, seine ungesunde Lage II 36 ff., 42.
 " seine Gesundheit II 41, 68.
 " Befähigungsnachweis II 40.
Bauhandwerker II 41, 114.
 " Berliner II 41.
Baugesetz, sächsisches I 224; II 128, 134, 148, 202.
Bauleihe, englische I 291.
Baumeister, Prof. II 95, 132.

- Baupfandbriefe I 176; II 262.
 Baupläne II 68, 70, 157, 175.
 Baukosten II 91.
 Bauordnung II 6 ff., 41, 48, 54 ff., 88, 103, 149.
 Baufluchtlinie, II 53, 175.
 " in Preußen II 142, 143.
 Baugelder-Hypothek, zweite I 290, 296; II 265.
 Bauplatzsteuer II 168, 171 ff.
 " in Württemberg II 178.
 " in Frankfurt a. M. II 179.
 " in Kiautschou II 196.
 Baustellenhändler II 38.
 Bauweise, offene II 49 ff.
 Bauwid II 49, 53, 163.
 Bayern I 189, 219, 227, 252, 331; II 31, 66, 127, 149, 180, 191, 195, 240.
 Beaconsfield I 93.
 Bebauungspläne II 22, 41, 48, 71, 72, 90.
 " ihre Staffelung II 66 ff., 264.
 Bebel I 155 ff., 170.
 Behausungsziffer I 2, 3, 6, 44, 57; II 9, 268.
 " in den englischen Städten II 1, 2.
 " in den belgischen Städten II, 2, 4.
 " in der Schweiz II 4.
 " in Nordamerika II 4.
 " in den deutschen Städten I 3; II 2, 268.
 Belgien I 2, 110, 113 ff., 327; II 4, 8, 70, 94, 133, 180, 250.
 Bergisch-Gladbach I 288.
 Berlin I 1, 3, 4-9, 10-14, 53, 67, 83, 84, 85, 89, 91, 92, 166, 280, 317, 331, 334; II 9, 10, 13, 20, 23, 24, 25, 31, 34, 36, 43, 51, 58, 73, 75, 85, 86, 88, 90, 96, 101, 105, 123, 142, 172, 182, 191, 200, 231, 236, 249, 267, 268, 271, 275.
 Berlin, als Grundherrschafft II 14.
 Berlins baupolitische Geschichte II 10 ff., 102.
 Berliner Baurecht II, 15 ff., 29.
 Bern I 42-51, 66, 89, 91, 107; II 4, 108, 260, 262.
 Berndorf I 258.
 Besitzwechsel der Häuser II 24.
 Besitzwechselgebühr, staatliche II 180.
 " städtische II 180 ff.
 Besteuerung II 150 ff.
 " der Häuser II 150 ff.
 " der Baugelände II 150, 168, 171, 173 ff.
 Betterment (unverdienter Werthzuwachs) II 200 ff.
 Bevölkerungs-Wachsthum I 78; II 190, 191.
 Bielefeld I 282, 343, 346; II 182, 191.
 Bingner II 253.
 Birmingham I 135; II 104.
 Bismarck I 96, 152.
 Blume I 99.
 Bocholt II 160.
 Bochum I 1; II 67, 182, 235, 236.
 Bodelschwinger I 192, 282, 346.
 Böhmen I 58.
 Bodenlatifundien II 117.
 Bodenleihe deutsche II 107 ff.
 " englische 107 ff.
 Bodenpolitik, liberal-individualistische II 84, 91.
 " gemeindliche II 103, 104, 141 ff.
 " staatliche II 104.
 " von Stiftungen II 104.
 " in Kiautschou II 196.
 Bodenrecht, soziales II 121 ff.
 Bodenreform II 120 ff.
 Bodenreformer, Bund der deutschen - II 122.
 Bodenrente I 48; II 21.
 Bodenwerth II 94.
 Bodenwerthsteigerung II 96 ff., 100.
 Bologna I 308.
 Bonn I, 287.
 Booth I 121.
 Borstcht v. II 130, 149.
 Boundary Street I 134.
 Brandenburg I 71, 170, 217, 317; II 67, 235.
 Brandts Fr., I 257, 258, 286; II 241.
 Brandts M., I 114, 117, 176, 178, 267, 271, 284, 307, 309; II 73, 212, 216, 217, 220, 223.
 Braun's Archiv II 132.
 Braunschweig I 317; II 67, 180, 272.

- Bremen I 4, 5, 308; H 4, 41, 53, 67, 168, 272.
 Brentano I 163.
 Breslau I 1, 3—10, 66, 73, 83, 84, 89, 91, 92; H 9, 87, 105, 160, 162, 182, 191, 236, 268, 270, 271.
 Brüg II 184.
 Bromberg I 346, 351.
 Brünn I 57, 58, 84.
 Brüssel I 118, 291; H 70.
 Brüg I 58.
 Bucher v. I. 96.
 Bücher Dr. C. I 3, 36, 81, 90; H 124, 233, 257.
 Bürgerliches Gesetzbuch II 256.
 Campagna von Rom I 64.
 Cannstadt I 90.
 Capitallatifundien II 117.
 Capitalismus I 152; II 119.
 Carret, Dr. I 278.
 Cahn, Dr. I 100.
 Centralbankenkasse in Bayern II 220.
 „ in Preußen II 220.
 Centralstelle für Wohnwesen II 213, 261.
 Centralverein für das Wohl der arbeitenden Klassen I 152.
 Centrumpartei I 161, 167.
 Charlottenburg I 1, 6, 287, 330; H 87, 98, 101, 142, 160, 182, 186, 191, 236, 268, 271, 276.
 Chemnitz I 1, 29—32, 66, 83; H 6, 271.
 Chikanierstreifen II 165.
 China II 123, 197, 198.
 Citybildung I 81; II 21, 89, 95, 191.
 Classen II 132.
 Cohn Louis I 171, 173, 174.
 Colmar II 67.
 Communalabgabengesetz in Preußen II 155, 171, 182.
 Conrad I 163.
 Conservative I 161.
 Consumvereine I 142, 171, 282.
 Cottage I 232.
 Cronenberg II 156.
 Crüger Dr. I 280.
 Culturkampf I 105, 152.
 Dachwohnungen II 45 ff.
 Dänemark I 107; II 89, 94.
 Dahlem I 172.
 Damastche H 121, 122, 160, 164, 177, 182, 184, 185.
 Danzig I 4, 66, 86; II 182, 236, 271, 282.
 Darmstadt I 260.
 Dickens I 125.
 Diederichs II 197.
 Dölger Dr. II 44.
 Dortmund I 66, 330, 334; II 160, 182, 235, 236, 272.
 Doppelhaus I 232.
 Dreesbach I 249.
 Dreiklassenwahl II 87, 231, 233 ff.
 Dreißigjähriger Krieg II 5.
 Dresden 3, 4, 5, 6, 8, 9, 66, 83, 84, 89, 91, 92, 224, 246, 260, 274, 308; II 85, 268, 271, 279.
 Ducpetiaux I, 113.
 Dülken I 287, 288; II 157.
 Düren II 235.
 Düsseldorf 4, 66, 219, 246, 260, 271, 330, 337; II 56, 105, 113, 160, 162, 182, 191, 217, 234, 235, 272.
 Duisburg I 285, 287, 289, 308, 329; II 157, 160, 161, 182, 235, 236.
 Ebeling Dr. II 248.
 Eberstadt II 20, 21, 22, 24, 26, 33, 35, 90, 93, 109, 176, 181.
 Eberswalde II 160.
 Edinburgh I 204.
 Eger I 58; II 127.
 Eigenthumshaus I 246, 276, II 5, 35, 211.
 Einfamilienhaus I 118, 143, 232, 238; II 5, 67, 73, 94, 146, 211.
 Einkommens-Verhältnisse I 102.
 Einzelhaus I 99.
 Eisenbahner bayerische I 19, 253, 280; II 273.
 Eisleben I 251.
 Elberfeld I 1, 4, 66, 215; II 160, 161, 182, 191, 235, 272.
 Elisabeth von England I 119.
 Ellerbeck I 256.
 Elsaß-Lothringen I 218, 317; II 180, 240.
 Emden I 246.

- Emmerich I 287.
 Engel I 163.
 Engels Friedrich I 154, 156, 158, 169.
 England I 2, 119—147, 205, 206, 246, 263, 324, 326, 352; II 8, 90, 94, 117, 123, 126, 133, 201, 207, 241.
 Englische Arbeitszeit II 209.
 Enteignungsplan I 130; II 126.
 Enteignungsrecht I 108; II 124, 265.
 " der Gemeinden II 124, 265.
 " in Holland II 126.
 " in Preußen II 127.
 " in Bayern II 127, 129.
 " in Baden II 128.
 " in Sachsen II 128.
 " in Hessen II 296.
 " der Gemeinden in England I 129, 132.
 Erbbaurecht I 293, 296; II 106 ff.
 Erfurt II 182, 236.
 Erfurter Programm I 156.
 Ertragswerth II 153.
 Eschweiler II 160.
 Essen I 1, 4, 215, 219, 246; II 157, 160, 182, 191, 235, 236, 272.
 Eslingen I 90.
 Etterbeck II 70.
 Euskirchen I 288.
 Evangelisch-sozialer Congreß I 175.
 Eynern II 137.
 Fäcalienverwerthung II 68.
 Familienhaus II 43, 68.
 Familienleben I 31, 32, 94, 103.
 Faucher II 5, 6, 71.
 Favoriten I 58.
 Fehlheim I 342.
 Festungsstädte (Zuwachsteuer) II 203.
 Feuerversicherung II 31.
 Fischer Theodor II 83.
 Fleisch II 85, 253, 255.
 Flensburg II 160.
 Fourier I 109.
 François II 197.
 Frank I 189.
 Fränkl Dr. II 227.
 Franken I 193.
 Frankenheim I 73, 342.
 Frankfurt a. M. I 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 23, 66, 83, 84, 89, 91, 92, 148, 290, 295; II 9, 52, 58, 75, 88, 93, 96, 105, 111, 113, 135, 139, 179, 182, 191, 217, 235, 237, 268, 270, 272, 274.
 Frankfurt a. M., Zwangsumlegung II 139.
 Frankfurter Verein zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens I 343.
 Frankfurt a. O. I 5; II 180, 236, 283.
 Frankreich I 1, 2, 109 ff., 324; II 183, 180.
 Freese I 68; II 41.
 Freiberg, S. II 67.
 Freiburg Br. I 3, 246, 260.
 " Beurbarungshäuser I 260.
 Freisinnige Partei I 166.
 Freiwirtschaft, Freihandel (freies Spiel der Kräfte) I 84, 104, 109, 114, 119, 152, 164, 165, 248; II 6, 121, 123.
 Freund Dr. II 245.
 Freizügigkeit II 250 ff.
 Friedrich II. von Preußen II 12, 13.
 Frommel I 93.
 Fuchs I 338; II 88.
 Fürth II 188.
 Galen v. I 162.
 Geländespekulation II 165 ff.
 Gemeindeordnungen I 80; II 18, 235 ff.
 Gemeinde-Sozialismus I 121, 302.
 Gemeinde-Sozialismus und Wahlrecht in England II 241.
 Gemeindesteuern I 117, 327.
 Gemeindlicher Wohnungsbau I 245, 260.
 Gemeiner Werth I 328; II 94, 154 ff., 164.
 Gemeinnützige Bauvereine I 180, 183, 322.
 Genf I 260, 308.
 Genossenschafts-Häuser I 277.
 General-Commissionen I 179, 347; II 135.
 Genossenschaft, latente I 150.
 Gent I 113; II 70.
 George Henry II 120.
 Gerresheim II 157.
 Gesundheit, öffentliche II 43.
 Gesundheitsgesetzgebung in England I 127.
 Gesundheitspflege, deutscher Verein für öffentliche — I 99, 205; II 248.
 Gesundung ungesunder Häuser und Quartiere I 129, 226; II 265, 296.

- Gewerbeaufsichtsbeamte (Berichte derselben) I 86; II 282 ff.
- Gitschin I 58.
- Glöckner-M. I 299, 308, 335; II 160, 182, 222.
- Glasgow I 125, 136, 139.
- Gnaud-Rühne I 100.
- Gneist II 163.
- Göhre I 29, 90, 242.
- Görlitz I 3, 84; II 160, 172, 182, 236.
- Göttingen I 260, 280, 334.
- Golz v. d. I 209, 212; II 258.
- Graz I 57, 58.
- Grävell II 186, 247.
- Greifswalde I 283.
- Greifsel I 338.
- Großindustrie I 250, 258.
- Großlichterfelde II 160.
- Großstadtbildung II 88 ff.
- Grundherrschaft II 5, 13.
- „Gründungs“-Periode von 1873, II 15.
- Grundbuch I 332; II 177, 304.
- Grund- und Hausbesitzer I 80; II 20.
- „ „ „ ihr Privilegium in den Gemeindevertretungen II 232, 236.
- Grund- und Hausbesitzervereine II 23, 139.
- Grundsteuer II 94.
- Grundsteuerordnung in Preußen vom 16. März 1895, II 175.
- Grunewald II 98, 100.
- Gummersbach I 289.
- Halberstadt II 182.
- Halle S. I 3, 5, 66, 89, 91, 251, 295; II 41, 113, 182, 235, 271, 279.
- Hallgarten II 202.
- Hamburg I 3, 4, 5, 6, 8, 9, 27, 67, 83, 84, 89, 91, 92, 218, 223, 230, 327; II 41, 67, 133, 163, 180, 205, 209, 268, 271, 277.
- Hanau I 270.
- Hannover I 3, 4, 8, 9, 66, 89, 91, 280, 281, 309, 317, 319, 322, 334; II 191, 235, 237, 271.
- Hanßen II 170.
- Hansestädte I 317.
- Harburg I 335; II 67.
- Hafenlever II 287.
- Haus- und Grundbesitzer II 87.
- „ „ „ Monopol II 20 ff.
- „ „ „ Vereine II 246 ff.
- Hausbaukosten I 112; II 46 ff.
- Hausbau auf Speculation II 36 ff.
- Haussteuer I 328; II 94, 155 ff.
- Haushofer Dr. I 165.
- Hausmann I 60.
- Havelbruch I 73.
- Hecht II 24.
- Heerdt I 329.
- Heidelberg I 3, 260; II 133.
- Heilbronn I 90, 246.
- Heilsarmee I 121.
- Heimarbeit, Wohnverhältnisse II 281.
- Heimstätte I 344.
- Held II 174.
- Helferich II 170.
- Helgoland II 235.
- Herkner I 248.
- Hersford II 135.
- Hernalz I 58.
- Herne II 191.
- Herska II 123.
- Hess, Dr. Hans I 21.
- Hessen I 218, 222, 317, 344; II 67, 133, 217, 219, 238, 292.
- Hessen-Nassau I 281, 317, 319; II 136, 235, 237, 292 ff.
- Heyl v. I 166.
- Hill, Octavia I 147.
- Hitze Dr. I 190, 192, 348.
- Höhscheid II 157.
- Hohenzoller'sche Boden- und Wohnungspolitik II 11 ff.
- Holland II 93, 180.
- Homburg, Pfalz I 313, 351.
- Horacek II 97.
- Huber B. A. I 102, 120, 149.
- Hugo C. II 267.
- Hypothekenbanken II 93, 103.
- „ Bank, Rheinische II 26.
- Hypotheken-Verschuldung, steigende II 28 ff.
- Jäger, Dr. C. I 166, 188; II 163, 195.
- Jhering II 8.
- Individualistisches Wirthschaftssystem I 57; II 6, 10, 84 ff., 120.

- Industrie-Wohnstraßen I 185; II 254.
 Innsbruck I 58, 84, 207.
 Invaliden-Versicherung I 315 ff., 343;
 II 215, 226—228.
 Irmer II 137.
 Italien I 2, 64, 104; II 133.
 Kaiserslautern II 191.
 Kaiserswerth II 157.
 Kaldenkirchen I 288; II 157.
 Kalifornien I 303.
 Kampffmeyer I 335.
 Kanalkosten I 329, 331; II 69.
 Kansas I 302.
 Kapitalmarkt, deutscher II 33.
 Karlsbad I 57.
 Karlsruhe I 3, 5, 22, 66, 260; II 75, 87.
 Karolinenthal I 58.
 Kasernierungsrente II 21, 91.
 Kassel I 66, 246, 260, 276, 343; II 182,
 271.
 Katheder-Sozialisten I 163.
 Kattowig II 191, 284.
 Kautsky II 243.
 Kellerwohnungen I 206; II 43 ff.
 Kiautschou II 188, 196.
 Kiel I 3, 4, 5, 89, 256, 287; II 160, 271.
 Kleefeld I 334.
 Kleinbahnen II 208.
 Kleinhaus II 43, 146.
 Kleinhaus, gesellschaftlicher Begriff II 263, 302.
 Kleinhäuser in England I 140.
 Kleinwohnungsbau I 244 ff., 324, 325;
 II 7, 9, 55.
 Kleinwohnungsbau, seine öffentlichrechtliche
 Organisation II 210 ff.
 Kleinwohnungsbau in Hessen II 292 ff.
 Knauer I 91.
 Koblenz II 56.
 Köbner Dr. II 197.
 Köchlin I 247.
 Köglcr Dr. II 286.
 Köln I 3, 5, 8, 66, 85, 89, 91, 219, 288,
 330; II 4, 56, 58, 67, 75, 156, 160,
 161, 182, 191, 235, 236, 272.
 Königsberg I 3, 4, 8, 9, 83, 86; II 236,
 271.
 Köpenick II 160.
 Körösi II 43.
 Kollektivistisches Wirthschaftssystem II 120.
 Kommunalabgabengesetz in Preußen II 146,
 154, 171.
 Kopenhagen I 107, 327.
 Krankenkassen, öffentliche I 320.
 Krefeld I 66, 288; II 157, 182, 236, 272.
 Kreisordnung in Preußen II, 17.
 Krieger, Dr. II 229.
 Krupp I 258.
 Kurella Dr. II 270.
 Kurfürstendamm, Berlin II 98, 185.
 Laband II 225.
 Ladenschluß, früher II 210.
 Laissez faire I 151.
 Landarbeiter II 251, 283, 285, 286.
 Landes-Creditkassa in Hessen II 217, 294.
 Landesversicherungsamt bayerisches II 37, 40.
 Landflucht II 251.
 Landhaus II 52.
 Landolt I 42, 91, 92; II 4.
 Landwirtschaft II 33.
 Landsberg II 67, 282.
 Langenberg II 156.
 Latscha I 185.
 Lausanne I 51, 91.
 lease, englische II 108.
 Lebensversicherung I 116;
 Lechhausen II 191.
 Lechler I 175, 184.
 Ledigenheime II 265, 303.
 Leipart I 22.
 Leipzig I 1, 2, 3, 4, 5, 8, 83, 84, 89, 91,
 92, 272, 283, 295; II 41, 87, 105, 111,
 268, 271, 281.
 Leitfäden für das Vorgehen des Reichs II 260.
 „ f. d. B. der Einzelstaaten II 261.
 Lennep II 157.
 Lette I 152.
 Lepreux I 114.
 Leubuscher II 229.
 Leuthold I 205.
 Lieber I 93.
 Liberalismus I 79, 149, 151, 163, 164,
 167; II 123.
 Liebrecht I 184, 266, 273, 278, 284, 316,
 319, 338; II 216, 229.

- Liegnitz I 5; II 236.
 Lindemann Dr. II 267.
 Linden II 191.
 Linz a. D. I 52, 58, 308.
 Linz a. Rh. I 287.
 Liverpool I 136, 139, 204.
 Logierhäuser, öffentliche I 138, 263; II 265.
 Lohnfrage II 85, 90.
 London I 52, 53, 81, 84, 120, 121, 125,
 133, 147, 292, 306; II 1, 22, 41, 110.
 Londoner Grafschaftsrath I 126, 139; II
 201, 208.
 Ludwigshafen a. Rh. I 281; II 191.
 Lübeck I 5, 6, 89, 91; II 4, 41, 67, 75,
 229.
 Lüneburg I 224.
 Luftraum auf die Person I 14, 16, 21, 39,
 54, 74, 204 ff.
 Luzern I 50.
 Lyon I 109.
Magdeburg I 3, 8, 9, 66, 89; II 162, 236,
 271.
 Mailand I 308; II 208.
 Mainz I 66; II 133, 203.
 Malstatt-Burbach II 156, 160, 172.
 Manchester I 136.
 Manchesterlehre I 152, 165.
 Mangold, Dr. v. I 195; II 84, 114, 221.
 Mannheim I 3, 4, 5, 8, 9, 66, 67, 219,
 260, 278, 287, 294; II 75, 88, 111,
 271, 275.
 Massenmietthaus I 238; II 92, 146.
 Massenquartiere I 220.
 Mary Carl I 168.
 May I 66, 341.
 Mecklenburg I 71, 317; II 117, 127.
 Medizinalpolizei I 225.
 Meiderich II 157.
 Meiningen I 231.
 Meissen II 85.
 Merzig I 74, 289.
 Mettmann II 157.
 Metz I 4, 66.
 Meyer, Alexander II 166, 171, 185.
 Meyer'sche Stiftung in Leipzig I 237, 272,
 283.
 Miether, ihre Stellung II 21, 27, 32, 34.
 Miethhaussteuer II 155 ff.
 Miethkaserne I 6, 143; II 7, 17, 30, 42,
 66.
 Miethkaserne, ihr Siegeszug II 267.
 Miethpreise I 15, 40, 46, 65—69, 92;
 II 32, 88.
 Miethpreise für den Kubikmeter I 16, 40,
 47, 66, 88.
 Miethrecht II 256 ff.
 Miethsteigerung, gewerbsmäßige I 18; II 21,
 24 96 ff., 272, 276.
 Millionenbauern II 100.
 Militsch I 73.
 Mittelalter I 148, 174; II 5, 10, 12, 77,
 107, 123.
 Mittelfranken I 317.
 Minnesota I 303.
 Miquel I 86, 164, 182, 191; II 167, 171,
 175, 230, 253, 256.
 Moltke II 81.
 Mosler I 98, 99.
 Mülhausen I 66, 232, 278.
 Mülhausen, Arbeiterstadt I 247.
 Mülhausen II 67.
 Mülheim a. Rh. I 275; II 67, 160, 161.
 Mülheim a. R. I 308.
 München I 3—9, 14—19, 66, 84, 85, 89,
 91, 100, 166, 204, 282, 287; II 20, 23,
 24, 37, 44, 46, 49, 61, 67, 69, 75, 85,
 88, 97, 148, 191, 268, 271, 272.
 München, Herbergen I 18.
 Münster W. I 330; II 160.
Napoleon III. I 60, 109.
 Nationalisirung des Bodens II 121.
 Nationalliberale Partei I 165, 166;
 II 234.
 Naumburg II 166.
 Neapel I 64.
 Neefe I 1.
 Neuenburg I 260.
 Neu-Verchenfeld I 58.
 Neuf I 287; II 135, 157.
 Neufalz II 160.
 Neuseeland II 177.
 Neumeijenssee II 160.
 Nieden Walter zur — I 328; II 156,
 161.

- Niederbayern I 317.
 Niederösterreich II 286.
 Newyork I 302; II 75, 201.
 Nö II 159, 164, 175, 182.
 Nordamerika I 2, 302.
 Nürnberg I 21, 66, 260; II 188, 191, 272.
 Oberbayern I 317.
 Oberfranken I 71, 317.
 Oberhessen I 71, II 160.
 Oberpfalz I 317.
 Oberschlesien I 243, 250.
 Obergericht in Preußen II 164, 172.
 obstructive buildings I 129; II 132.
 Odentkirchen I 287.
 Oertel II 235.
 Oesterreich I 2, 51, 69, 104, 205, 321, 325, 326; II 94, 111, 133, 180, 299 ff.
 Ohligs II 157.
 Olbenburg I 317.
 Opladen I 287; II 157.
 Oppeln II 284.
 Oppenheimer I 135, 143, 145, 206.
 Osnabrück I 1.
 Ostdeutschland I 10, 72, 258; II 74, 271.
 Ostelbien I 345; II 284.
 Ostpreußen I 71, 73, 317, 343, 351; II 117, 283.
 Ottakring I 58.
 Pachnide II 245.
 Paderborn II 172.
 Pagenthorn II 169.
 Palermo I 64.
 Pankow II 160.
 Panoramastraßen II 52, 77.
 Paris I 53, 59—64, 84, 218.
 Parisius I 152.
 Parlamentszüge II 207.
 Peabody-Stiftung I 145; II 291.
 Peel R. I 119.
 Peß II 43, 58, 133.
 Pfalz I 317.
 Phalanstère I 109.
 Philadelphia II 4.
 Philippovich I 51, 68, 206; II 111.
 Pichler Dr. I 192.
 Picot I 113.
 Pilsen I 51, 58.
 Pirna II 85.
 Plätze, öffentliche II 78, 81.
 Polizeivorchriften über Wohnwesen I 217 ff.
 Pommern I 71, 317.
 Posen I 317; II 117, 236, 271.
 Potsdam II 12, 87, 236.
 Prag I 51, 57, 84; II 97, 133.
 Preußen I 190, 218, 220, 251, 327; II 20, 29, 66, 127, 135, 157, 180, 208, 234, 235.
 Preußen, Erlasse vom 19. März 1901 I 197; II 246.
 Preußen, Erlaß vom 2/20. Okt. 1899 II 158.
 Prostitution I 13.
 Prouthon I 157.
 Radewornwalde I 288.
 Raffalovich I 61.
 Rahts Dr. II 229.
 Reisevereine I 342.
 Recklinghausen II 160.
 Rees II 157.
 Regensburg II 67.
 Reichel I 166.
 Reichenberg I 51, 52, 57, 58.
 Reichstag I 192, 255.
 Reichsverfassung (über das Wohnwesen) II 224.
 Reichsversicherungsamt II 37.
 Reichswohnungsgesetz II 230, 256 ff.
 „ Verein I 195, 231.
 Reichenhaus I 233.
 Reincke I 205.
 Reinisdorf II 160.
 Rentengüter I 346 ff.
 „ für Arbeiter I 190.
 Rheinbahlen II 157.
 Rheinischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswezens I 112, 209, 213, 284, 309, 336.
 Rheinprovinz I 281, 284, 308, 309, 317; II 222, 235, 237.
 Rheydt I 288; II 67, 157.
 Richter Dr. II 227, 284.
 Richter Eugen I 157.
 Riehl II 81.
 Riefselder II 68.
 Ringstraßen II 77.

- Nirdorf II 164, 191.
 Nobbertus I 149.
 Römisches Recht II 119, 123, 139.
 Röstke II 245.
 Rom, altes I 105.
 Ronsdorf I 287; II 157.
 Roscher I 80.
 Rostand I 113, 307.
 Rotterdam II 105.
 Rowton-Haus I 139.
 Rubner Dr. II 229.
 Ruhrodt II 157.
 Rumänien II 117.
 Rußland I 104.
 Saarbrüden II 67.
 Saargebiet I 250.
 Sachsen I 71, 204, 205, 219, 224, 230,
 252, 259, 317, 319, 344; II 20, 31, 128,
 134, 148, 180, 202, 231, 238.
 Sachsen-Anhalt I 317.
 Sachsehgänger I 73; II 285.
 Salzburg I 58, 84.
 Sandenprozeß II 93.
 Say I 159.
 Say I 151.
 Schall I 248.
 Schäffle I 162, 175, 184; II 227.
 Schilling II 56.
 Schippel I 155.
 Schirmer I 14, 189; II 163, 195.
 Schlafgängerwesen I 2, 53, 58, 89, 100,
 264; II 228, 247, 269, 270.
 Schlafgängerwesen in England I 138.
 Schlestien I 71, 73, 317, 346.
 Schleswig-Holstein I 281, 317, 319; II 235,
 239.
 Schmidt I 108.
 Schmoller I 83, 87, 95, 103, 163, 278.
 Schnezler I 106.
 Schöneberg II 184, 186, 191.
 Schollenbindung II 252.
 Schottland II 117.
 Schrameier Dr. II 197.
 Schwaben I 317.
 Schwachhausen II 169.
 Schwalbe II 43, 44.
 Schwalbe'sches Gesetz I 237.
 Schweiz I 105.
 Schuldzinsen-Abzug (Haussteuer) II 153.
 Schulze-Dehlsch I 151, 270, 279.
 Schweidnitz II 160.
 Selbsthilfe I 104, 141, 150, 245; II 211.
 Seyboth I 167.
 Seydel II 225.
 Shaftesbury I 119.
 Siebengebirge II 128.
 Singer I 68, 88, 245; II 97.
 Singer Paul I 169, 171, 175.
 Sitte Camillo II 79.
 Sittlichkeit I 66, 93—96, 100, 103.
 „ „ auf dem Lande I 70; II 285.
 Skuns I 121, 130.
 Smet de I 308.
 Smichow I 58.
 Smith Adam I 151; II 14.
 Sozialdemokratie I 11, 153, 167, 169, 244,
 338, 339; II 241 ff., 255.
 Sozialdemokratie, Wohnungsprogramme II
 287, 288.
 Sozialdemokratische Gemeindewahl-Programme
 (für Brandenburg, für Sachsen,
 für München, für Hamburg) I 171.
 „Soziale Praxis“ II 70, 73, 139, 221, 245,
 246.
 Sohnrey I 343.
 Solidarheft I 270.
 Solingen I 287, 288; II 157, 160.
 Solon II 119.
 Sonnenberg in Thüringen I 32—34.
 Sonntagsruhe II 210.
 Spandau II 236.
 Sparkasse, belgische I 114, 308.
 Sparkassen, öffentliche I 307, 342.
 „ „ Reservefonds I 310.
 „ „ Ueberschüsse I 311.
 Speculation in Gelände I 81, 85, 88; II 85
 87, 88 ff., 91, 103, 164 ff., 189, 194.
 Speculativer Hausbesitz II 8, 11, 23 ff., 28,
 153.
 Spöhrer I 313.
 Staatsbürgerschaft für die Baupfandbriefe I
 176; II 219.
 Staatshilfe I 153, 245; II 211.
 Staatssozialismus II 10.

- Stadterweiterung II 67, 103, 132, 141 ff.,
 212.
 Stadtgärten II 78.
 Städtebau II 74 ff.
 Städtetag, Hannover'scher H 232.
 Städte-Wachsthum I 76—81.
 Städtische Baupolitik II 1 ff.
 Städtische Bodenpolitik II 84 ff.
 Städtische Steuerpolitik II 151 ff.
 Städtische Verkehrspolitik II 203.
 Staffel-Bauordnung II 54 ff., 66 ff., 263.
 Statistisches Jahrbuch deutscher Städte I 3,
 4, 5, 6, 8.
 Steglitz II 160.
 Stein II 89, 98, 114.
 Steinthal Dr. II 228.
 Stempelsteuer in Preußen I 331.
 Sterblichkeit II 43.
 Sterblichkeitsziffer I 56, 96, 97.
 Stettin I 34, 83; II 191, 236, 271.
 Steuerbegünstigungen für Kleinwohnungen
 I 324 ff.; II 263.
 Steuerbegünstigungen für Kleinwohnungen
 in Oesterreich I 299 ff.
 St. Gallen I 51, 106, 107, 108.
 Stier-Somlo II 257.
 St. Ingbert II 191.
 Stolz Dr. I 279.
 Straßau II 160.
 Straßburg I 1, 4, 24—27, 66, 212, 219,
 260; II 75, 272, 280.
 Straßenbahnen II 187.
 Straßenbau II 66, 142 ff.
 Straßenkosten I 329, 331; II 69.
 Stuart Mill II 184.
 Stübchen II 58, 66, 77, 132, 147.
 Stuttgart I 4, 22, 66, 90, 211, 219, 264;
 II 49, 50, 51, 65.
 Superficies, römische II 107.
 Tabakarbeiter, Wohnverhältnisse II 281.
 Terraingesellschaften II 85, 165, 186.
 Teudt I 184.
 Theilhaft I 270.
 Thorn II 282.
 Thüringen I 71, 317.
 Tirsitz II 197.
 Trafikanten I 72.
 Trapp I 108.
 Triest I 57, 58.
 Trier II 75.
 Trimborn Dr. I 304.
 Troppau I 58.
 Trübingen I 258.
 Trunksucht I 94, 96.
 Tuberkulose I 97; II 227, 229, 277, 286.
 Turin I 308; II 208.
 Uthbremen II 169.
 Urfsahr I 52.
 Unverdienster Werthzuwachs II 183 ff., 196.
 " " (Betterment) II
 200 ff.
 Unterfranken I 317.
 Unfall-Versicherung I 320, 321.
 " " landwirthschaftliche I 344.
 Umsatzsteuer, städtische II 94, 180 ff.
 " in Kiautschou II 196.
 Usm I 90, 260; II 204.
 Urdingen II 157.
 Verein für Sozialpolitik I 1, 2, 164.
 Vereinigte Staaten I 104.
 Verschuldung, ländliche II 29, 118.
 " nationale II 28, 118.
 " städtische II 28, 29, 92.
 Vierßen II 157, 160.
 Vogt I 165.
 Bohwinkel I 275; II 160.
 Voigt D. II 10, 11, 12, 14, 17, 31, 34,
 96, 98, 101, 186.
 Volksheilstätten II 229.
 Volksverein für das katholische Deutschland
 I 231.
 Volkmar I 156.
 Vorgärten II 49, 67.
 Vorkaufsrecht II 261.
 " in Kiautschou II 196.
 Vorortverkehr II 85, 205 ff.
 Währing I 58.
 Wagner Ad. I 70, 71, 163; II 170, 173.
 Wald I 288; II 157.
 Wahlrecht II 20, 23, 87, 235 ff.
 Wahlrecht in England I 121, 125; II 241.
 Washington I 302, II 4.
 Wasserstraßen I 185; II 205.
 Weber Mar II 286.

- Wehrkraft I 99.
 Weihe I 190, 348.
 Weise Dr. I 286.
 Wellstein II 137.
 Wermelskirchen II 160.
 Werthsteuer in Kiautschou II 196.
 Werthzuwachs, unverdienter II 183 ff., 196, 200.
 Werthzuwachs in Kiautschou II 196.
 Westdeutschland II 19, 271.
 Westfalen I 28, 71; II 235, 237, 281, 317.
 Westpreußen I 317; II 282, 283.
 Wieliczka I 58.
 Wien I 51, 53—59, 68, 84, 98; II 61, 75, 97, 286.
 Wiener-Neustadt I 58.
 Wiesbaden I 66, 330; II 160.
 Wilhelmsburg II 160.
 Winterthur I 51, 106, 107, 108.
 Wirth II 198.
 Wislmann II 197.
 Wohlfahrtspflege auf dem Lande II 192.
 Wohnbedichtigkeit I 7, 8, 44, 53, 66, 83.
 Wohnbedichtigkeit in deutschen Großstädten II 271.
 Wohngesetz, ehernes II 34, 71, 90, 96.
 Wohnstatistik I 2, 8, 9, 36.
 " der deutschen Großstädte II 267 ff.
 Wohnungsamt I 211.
 " staatliches II 212.
 Wohnungsbank, staatliche I 176; II 261.
 Wohnungsbau, gemeinnütziger I 265, 322; gesetzlicher Begriff II 262.
 Wohnungsbau, spekulativer II 37, 224.
 Wohnungsbau-Commission I 208.
 Wohnungs-Congress, internationaler I 113.
 Wohnungs-Feudalismus I 80.
 Wohnungsgeldzuschüsse II 85, 90, 192.
 Wohnungsgesetz II 272.
 Wohnungsgesetzgebung in England I 129 ff.
 Wohnungs-Inspektion I 208; II 211, 248, 254, 297.
 Wohnungsnoth, die Ursachen I 2 ff., 89; II 267 ff.
 Wohnungsnoth auf dem Lande I 70—74; II 284.
 Wohnungsnoth und ihre Ursachen I 75—92.
 Wohnungspflege I 208; II 211.
 Wohnungsüberfüllung I 92.
 Wohnungswechsel I 94.
 Wohnungswucher I 1, 131, 153; II 119, 258.
 Wohnziffer I 91.
 Wolf Henry I 307.
 Wolfenbüttel I 287.
 Wolfram I 167.
 Wollenweber I 271.
 Woolwich II 184.
 Worsement II 201.
 Wulfel I 334.
 Wülfrath II 157.
 Württemberg I 219, 252, 317, 344; II 178, 180, 204, 240, 274, 289.
 Würzburg I 287; II 41, 75.
 Wurm I 171.
 Zedlitz-Neufirch v. I 350.
 Zimmerstatistik I 8, 91.
 Zimmervermietung, Zunahme der gewerbmäßigen II 269.
 Ziskov I 58.
 Zonen-Bauordnung II 54 ff., 58 ff., 72.
 Zonen-Enteignung II 130 ff.
 Zürich I 51, 69, 91, 216.
 Zukunftsstaat I 155, 156, 245; II 287.
 Zuwachsrente II 94, 184 ff.
 Zuwachssteuer II 188, 203.
 Zwangsenteignung II 103, 124 ff.
 Zwangsumlegung II 130 ff.
 Zwangsumlegung in Frankfurt II 135 ff.
 Zweibrücken II 191.

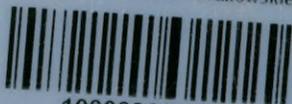
WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



II-351768

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000299602